

TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c)

**Procedura promossa da:
BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.**

contro:



R.G.E. n. 162/2015

Giudice: Dr. Giulio Borella

PERIZIA DI STIMA

del 31.10.2017

*L'Esperto incaricato: Geometra MICHELE MULTINEDDU
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1908
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza (ex Bassano Del Grappa) al N. 78*

CF: MLTMHL68D02A703M

con studio in Bassano del Grappa (VI) Via Friuli, 6

telefono: 0424502212

fax: 0424502212

email: studio.multineddu@alice.it

email (pec): michele.multineddu@geopec.it

giudice: Dr. Giulio Borella

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

SCHEMA SINTETICA

E INDICE

Procedura es.imm. n. 162/2015 R.G., promossa da:

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.

contro:



Diritto (pag. 4): piena proprietà 1/1

Bene (pag. 4-7): appartamento (A) disposto nel piano Terra di un fabbricato condominiale, con autorimessa (B) situata nel piano Interrato

Ubicazione (pag. 6): Comune di Costabissara Via Ferdinando Rodolfi n. 22

Stato (pag. 9): in buone condizioni di manutenzione

Dati Catastali attuali (pag. 15):
· Comune di Costabissara Fg. 13 mapp. 550 sub. 2
categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita €. 180,76
· Comune di Costabissara Fg. 13 mapp. 550 sub. 14
categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, rendita €. 40,90

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 6 e 15): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 16): nessuna difformità riscontrata

Situazione catastale (pag. 15): nessuna difformità riscontrata

Valore di stima (pag. 20-21): € 56.000,00 (- riduzione 15% = € 48.000,00)

Vendibilità (pag. 21): sufficiente

Pubblicità (pag. 21): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (pag. 22): libero da persone

Vincoli ed Oneri (pag. 22): spese condominiali non pagate ultimi due anni = € 1.010,00

APE (pag. 14): è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica- immobile in cat. G

Problemi: nessuno noto.

* * *

giudice: Dr. Giulio Borella

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 14.03.2017, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott. Giulio Borella, il sottoscritto esperto, Geometra Michele Multineddu, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito e preso cognizione del quesito posto.

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

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nel Certificato Ipotecario delle iscrizioni e trascrizioni, presente nel fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli dei comparabili necessari per la valutazione dell'immobile;
- accesso diretto presso l'Archivio Notarile di Vicenza, per ottenere l'Atto di provenienza dei beni;
- accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Costabissara, con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata all'interno dei loro archivi e per richiesta delle informazioni Urbanistiche necessarie;
- accesso diretto presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Costabissara, per ottenere il Certificato di Residenza dell'esecutato.

Mediante comunicazione alle parti tramite lettera raccomandata e posta certificata, il sottoscritto ha fissato per il giorno 10.05.2017 il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali. Si precisa che la raccomandata inviata all'esecutato, nell'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento, è ritornata al mittente.

Nel giorno stabilito ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dott. Marco Grassetto, con cui precedentemente si era concordata la visita, ma nessuno presente all'interno dell'immobile.

Successivamente in data 27.10.2017, dopo varie difficoltà avute dal fabbro nominato per recuperare una serratura compatibile con quella da sostituire, il Custode Giudiziario faceva sostituire le serrature delle porte d'ingresso e consentiva l'accesso agli immobili.

Nel sopralluogo era presente anche l'arch. Dario D'Oria, redattore dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

E' stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo strumentale dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna perizia finale.

* * *

giudice: Dr. Giulio Borella

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

LOTTO 1 (UNICO)
BENI A COSTABISSARA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE

Diritto:

A. piena Proprietà per la quota di 1/1 (██████████) di **APPARTAMENTO** ubicato in Comune di Costabissara in Via Ferdinando Rodolfi n. 22, situato al piano Terra di un fabbricato condominiale, il quale è disposto su due piani fuori terra ed uno interrato e composto complessivamente da n. 9 abitazioni e n. 9 autorimesse.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 3*):

- Comune di Costabissara **Foglio 13 mappale 550 sub. 2** (Catasto Fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via F. Rodolfi, piano: T, il tutto intestato a ██████████ con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 1/1”.

B. piena Proprietà per la quota di 1/1 (██████████) di **AUTORIMESSA** ubicata in Comune di Costabissara in Via Ferdinando Rodolfi n. 22, situata al piano Interrato di un fabbricato condominiale, il quale è disposto su due piani fuori terra ed uno interrato e composto complessivamente da n. 9 abitazioni e n. 9 autorimesse.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 3*):

- Comune di Costabissara **Foglio 13 mappale 550 sub. 14** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 22, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: Via F. Rodolfi, piano: S1, il tutto intestato a ██████████ con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 1/1”.

I confini:

- dell'Unità Immobiliare A identificata in Comune di Costabissara Fg. 13 mapp. 550 sub. 2 (Appartamento p. T) sono: lato Nord con distacco su accesso carraio e corsia di manovra comune mapp. 550 sub. 1, lato Est con altra unità mapp. 550 sub. 3, lato Sud e lato Ovest con corte comune mapp. 550 sub. 1;

- dell'Unità Immobiliare B identificata in Comune di Costabissara Fg. 13 mapp. 550 sub. 14 (Autorimessa p. S1) sono: lato Nord con corsia di manovra comune mapp. 550 sub. 1, lato Est con altra unità mapp. 550 sub. 15, lato Sud con terrapieno, lato Ovest con altra unità mapp. 550 sub. 13.

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

**Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE**



giudice: Dr. Giulio Borella

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

Verifica tra dati dell'atto di pignoramento e dell'atto di acquisto:

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 03.03.2015 rep. 1759/2015 a firma Tribunale di Vicenza, trascritto il 03.04.2015 a Vicenza ai nn. R.G. 5678 R.P. 4248, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede a Vicenza C.F. 00204010243, contro [REDACTED] [REDACTED], riguardante i beni in piena proprietà per la quota di 1/1 così descritti:

1) **COMUNE DI COSTABISSARA - CATASTO FABBRICATI**

Sezione Urbana / - Foglio 13 – Particella 550 - Subalterno 2 - Natura A/3 abitazione di tipo economico - Consistenza 2,5 vani – Indirizzo Via Ferdinando Rodolfi N. civico / – Piano T;

2) **COMUNE DI COSTABISSARA - CATASTO FABBRICATI**

Sezione Urbana / - Foglio 13 – Particella 550 - Subalterno 14 - Natura C/6 autorimessa - Consistenza 22 mq. – Indirizzo Via Ferdinando Rodolfi N. civico / – Piano T.

- Atto di Acquisto:

- atto di compravendita stipulato il 29.08.2006 rep. 79949/13087 a firma notaio Enrico Mele di Vicenza (*allegato 15*), trascritto il 07.09.2006 a Vicenza ai nn. R.G. 25215 R.P. 15260, dove [REDACTED] vendeva all'esecutato [REDACTED] i beni in piena proprietà per la quota di 1/1 così descritti:

Comune di Costabissara N.C.E.U. Foglio 13:

- mappale 550 sub. 2, Via Ferdinando Rodolfi – p. T – cat. A/3 – cl. 4 – vani 2,5 – rc Euro 180,76 corrispondente ad appartamento al piano Terra;

- mappale 550 sub. 14 – via Ferdinando Rodolfi – p. S – cat. C/6 – cl. 5 – mq. 22 – rc Euro 40,90 corrispondente a garage al piano Interrato.

* * *

Beni e ubicazione:

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in zona periferica del Comune di Costabissara e precisamente nella frazione denominata Motta, a circa km. 2,5 a Nord/Est dal centro cittadino.

Sono inseriti in un fabbricato condominiale residenziale costruito negli anni 1993/1994, posto lungo la strada comunale Via Ferdinando Rodolfi al civ. 22.

Il quartiere è prevalentemente residenziale e collegato da servizi pubblici. Inoltre a poche centinaia di metri sono presenti aree per le attrezzature sportive del paese (stadio comunale) ed ampi spazi a vocazione agricola.

Descrizione:

Gli immobili oggetto di esecuzione si compongono in **un appartamento (A)** ed in **una autorimessa (B)**.

L'**appartamento** è ubicato al civ. 22 di Via Ferdinando Rodolfi ed inserito in un fabbricato condominiale sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato (denominato "Condominio Rodolfi 22"), composto complessivamente da n. 9 abitazioni disposte a schiera e da n. 9 autorimesse. Gli alloggi sono distribuiti quattro al piano Terra e quattro al piano Primo (più un'abitazione sviluppata sui due piani), ognuno con accesso indipendente dalla corte comune.

L'**autorimessa** è ubicata nel piano Interrato, accessibile da rampa scivolo e area di manovra comuni a tutte le unità.

Esternamente il fabbricato condominiale è provvisto di un'area di corte comune a tutte le unità di circa mq. 400 (mapp. 550 sub. 1), disposta nei lati Nord, Sud ed Ovest. Precisamente a Sud è pavimentata con betonelle ed adibita agli accessi pedonali che dalla strada conducono agli alloggi, a Nord è pavimentata in calcestruzzo liscio ed adibita all'accesso carraio e spazi di manovra per le autorimesse, mentre ad Ovest è presente una piccola area destinata a giardino.

L'edificio condominiale ha muratura portante in calcestruzzo nel piano Interrato ed in laterizio nei piani fuori terra, solai intermedi e di copertura in laterocemento, manto in tegole, lattenerie in lamiera, muri esterni intonacati e tinteggiati.





In particolare gli immobili hanno le seguenti caratteristiche:

- **appartamento mapp. 550 sub. 2 (A):** consiste in un mini alloggio disposto interamente nel piano Terra e precisamente è il primo degli appartamenti “a schiera”, con quindi tre lati liberi da fabbricati ed orientati verso Nord, Sud ed Ovest.

E' composto da locale soggiorno-cucina, una camera ed un bagno (con doccia), con relativo corridoio di collegamento.

Nel lato Nord è inoltre presente un poggiolo, comunicante con la camera.

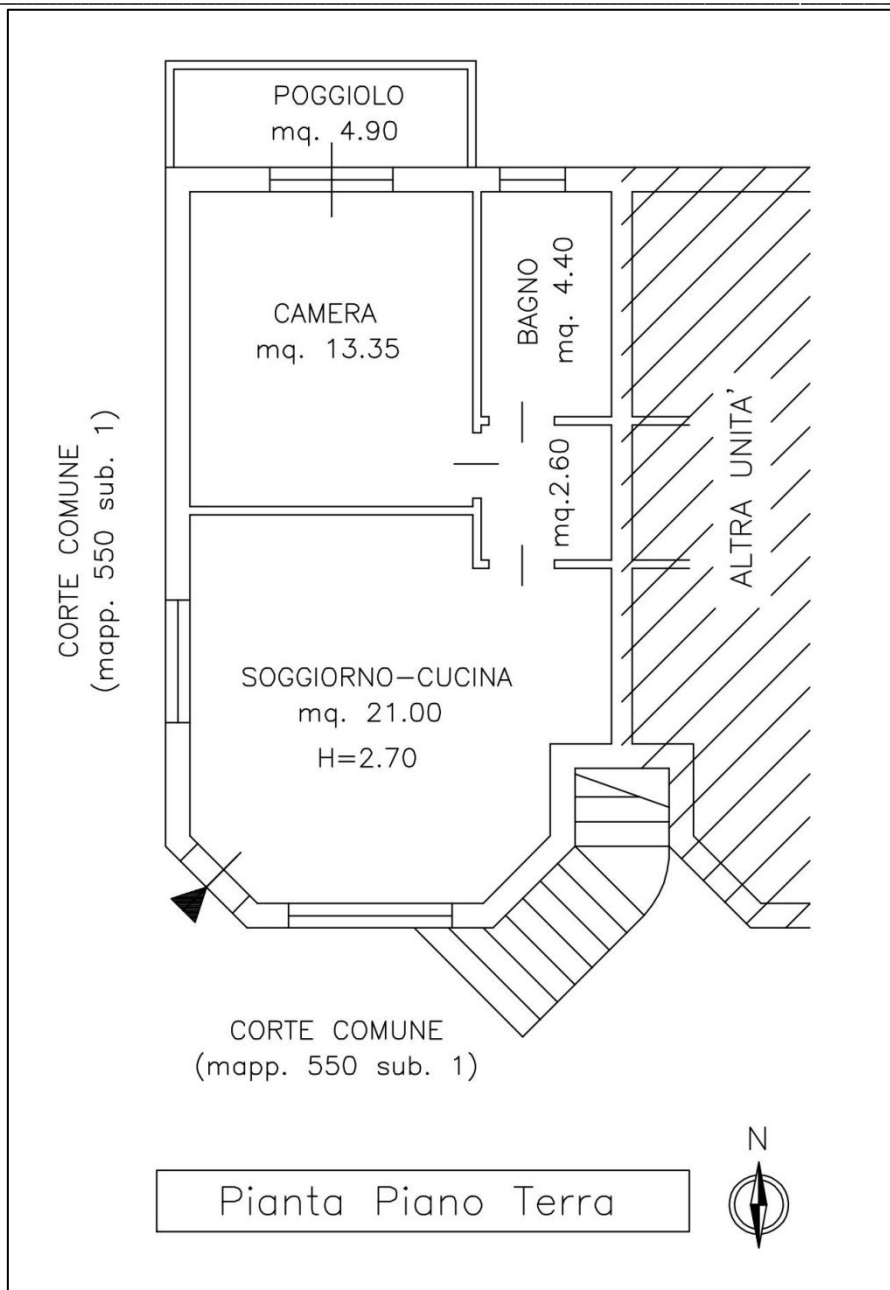
L'unità abitativa ha:

- altezza utile interna di circa ml. 2,70;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 41,35;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 49,80;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

Il poggiolo ha:

- superficie lorda complessiva di circa mq. 4,90;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,25.

La superficie commerciale dell'unità abitativa, complessiva, è quindi pari a mq. 51,03
(mq. 49,80 x 1,00 + mq. 4,90 x 0,25).



Tutti i locali hanno pavimenti in piastrelle, i serramenti (porte) in legno del tipo tamburato, porta d'ingresso blindata, serramenti esterni in legno a due vetri, con tapparelle di chiusura in plastica.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori lamellari presenti in ogni stanza, un tempo alimentati da caldaia autonoma a gas metano posizionata nella zona cucina. **Si evidenzia che attualmente la caldaia non risulta installata, in quanto asportata dalla sua posizione originaria.**

E' inoltre dotato di impianto di climatizzazione.

Complessivamente l'alloggio nel suo insieme risulta in buone condizioni di manutenzione, vista anche la sua recente costruzione.



Appartamento mapp. 550 sub. 2 – locale Soggiorno - Cucina



Appartamento mapp. 550 sub. 2 – Camera

giudice: Dr. Giulio Borella

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Appartamento mapp. 550 sub. 2 – Poggiolo



Appartamento mapp. 550 sub. 2 – Corridoio



Appartamento mapp. 550 sub. 2 – Bagno

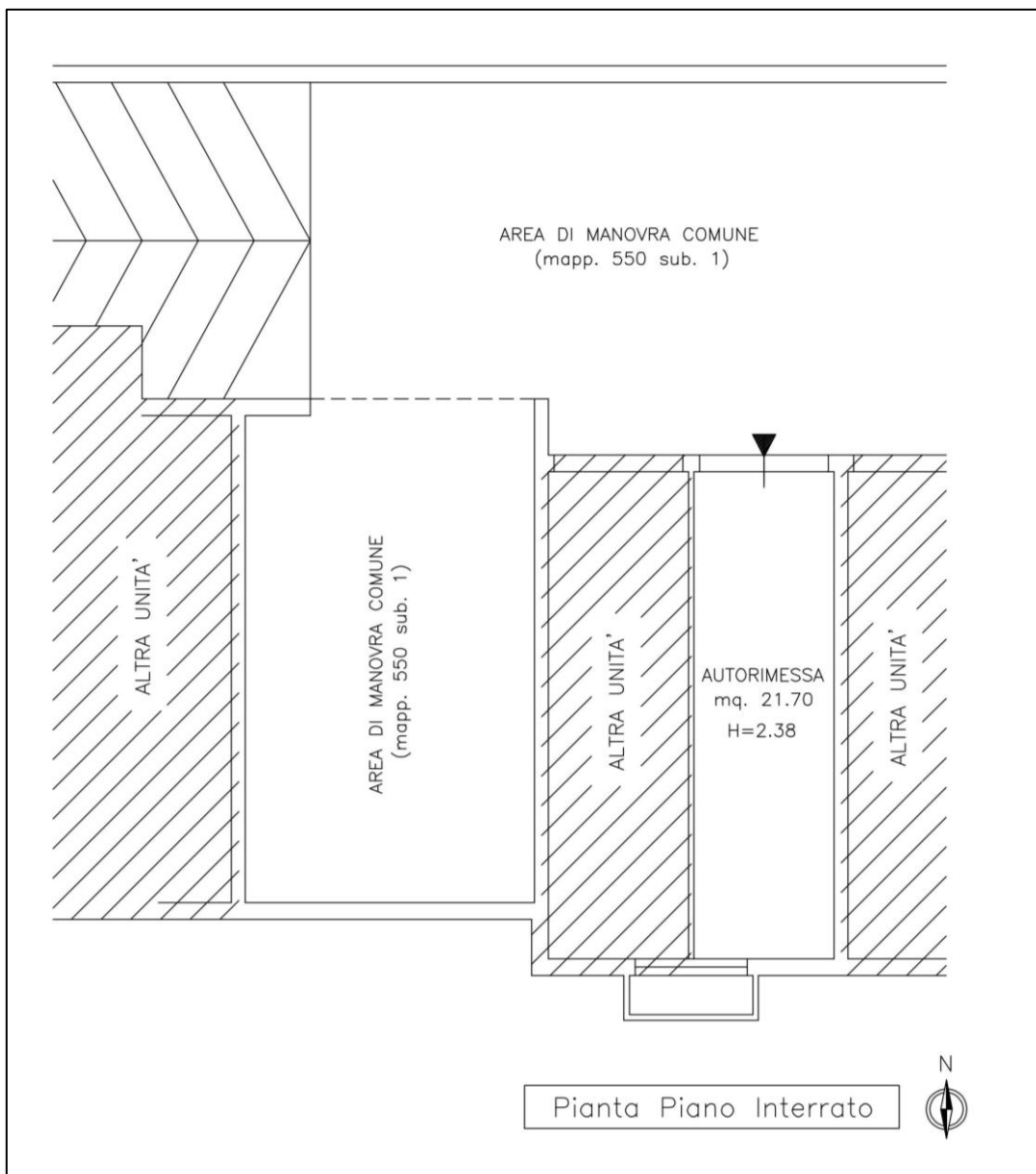
- **Autorimessa mapp. 550 sub. 14 (B):** è ubicata nel piano Interrato ed accessibile dalla strada Via Rodolfi, tramite rampa scivolo e corsia di manovra comuni (sub. 1).

Consiste in un locale con pavimento in piastrelle e provvisto di proprio basculante in metallo ad apertura manuale, e consente il ricovero di un veicolo.

L'unità ad uso autorimessa ha:

- altezza interna utile di mt. 2,38;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 21,70;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 24,80;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

La superficie commerciale dell'unità ad uso autorimessa, complessiva, è quindi pari a mq. 12,40 (mq. 24,80 x 0,50).



giudice: Dr. Giulio Borella

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Fabbricato Fig. 13 mappale 550 – corsia di accesso alle autorimesse lato Nord



Accesso all'autorimessa mappale 550 sub. 14



Autorimessa mappale 550 sub. 14 – interno

giudice: Dr. Giulio Borella

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Con la richiesta del Certificato di Agibilità nell'anno 1994 sono stati allegati i Certificati di Conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento (*allegato 12*). Per verificare attualmente le condizioni degli impianti tecnologici il sottoscritto esperto ritiene che gli stessi (impianti) debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Vista la situazione dei beni pignorati non è prevista alcuna manutenzione "urgente".

Certificazione energetica:

È stata verificata l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (**A.P.E.**) pertanto, attraverso la collaborazione con un ausiliario, si è proceduto alla sua redazione. L'immobile è stato definito di Classe Energetica G (*si veda allegato 8*).

* * *

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

I beni oggetto di procedura, così come riportato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - CATASTO FABBRICATI, sono identificati con (*si veda allegato 3*):

- Comune di Costabissara **Foglio 13 mappale 550 sub. 2**, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via F. Rodolfi, piano: T, il tutto intestato a [REDACTED] con diritti ed oneri reali quali "Proprietà per 1/1".
- Comune di Costabissara **Foglio 13 mappale 550 sub. 14**, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 22, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: Via F. Rodolfi, piano: S1, il tutto intestato a [REDACTED] con diritti ed oneri reali quali "Proprietà per 1/1".

N.B.: le unità hanno diritto al bene comune non censibile mappale 550 sub. 1 (corte, accesso carraio e area di manovra comuni a tutti i subalterni).

Variazioni storiche catastali:

I beni hanno subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento:

- inizialmente il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato era identificato al Catasto Terreni con i mappali 94 di are 5.50 e 336 di are 3.04;
- con Tipo Mappale n. 2124 del 23.08.1994 il terreno diventava Ente Urbano e passava al Catasto Fabbricati, con il nuovo identificativo mappale 550 di are 8.54;
- con denuncia di costituzione n. B02356 in data 13.10.1994 venivano accatastate le unità oggetto di pignoramento.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

- i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti;
- non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali non sono state riscontrate difformità.

* * *

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Costabissara, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione:

- con Concessione Edilizia prot. 8578/91 pratica UT n. 2833 in data 07.07.1992 (*allegato 10*), il precedente proprietario ██████████ veniva autorizzato alla costruzione del fabbricato plurifamiliare;
- in data 07.07.1993 iniziavano i lavori di ristrutturazione;
- con Concessione Edilizia prot. 6777/94 pratica UT n. 2833 in data 25.10.1994 veniva autorizzata una variante al progetto (*allegato 11*);
- in data 26.10.1994 venivano dichiarati ultimati i lavori;
- in data 11.11.1994 con prot. 9079/94 veniva rilasciata la relativa Autorizzazione di Abitabilità (*allegato 12*);
- con Autorizzazione Edilizia prot. 8350/94 pratica UT n. 3340 in data 20.02.1995 veniva autorizzata la costruzione della recinzione verso strada del fabbricato (*allegato 13*).

Abusi:

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi non sono state riscontrate difformità e/o modifiche, pertanto gli stessi beni risultano REGOLARI sia sotto il profilo EDILIZIO sia sotto il profilo URBANISTICO.

Situazione urbanistica:

Gli immobili sono classificati, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Costabissara (in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 17.02.2012 e successive varianti), in ZONA DI CENTRO URBANO DI TIPO B2, con i seguenti indici:

- if = 2,0 mc/mq;
- Rc = 50%;
- h max = ml. 10,00.

(Si vedano le norme attuative in *allegato 9*)

* * *

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione:

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

Ricordando che:

- 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”;*

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

“l'ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e

l'esperienza per compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un'adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale cecità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di 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.

Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (appartamento) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

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

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

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) 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, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);

- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

la "SEL" non comprende:

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

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

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- *localizzazione (dov'è);*
- *tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);*
- *destinazione (abitazione, ufficio, etc.);*
- *tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);*
- *tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);*

- *dimensioni;*
- *caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);*
- *forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);*
- *livello del prezzo (riferimento temporale);*
- *numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);*
- *rapporti mercantili;*

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha (*si veda allegato 7*):

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi);
- sono stati definiti i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative estimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, con una superficie commerciale di, circa, mq. 63,43, risulta essere di € 58.000,00.

Il valore di cui sopra si ritiene debba 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 la mancanza della caldaia che, comprensiva di installazione e collaudo, viene stimata in **Euro 2.000,00.**

Quindi ricapitolando:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 58.000,00;
- le caratteristiche inestimabili, da dedurre, sono pari ad € 2.000,00.

Il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA, dedotto costi caratteristiche inestimabili) corrisponde a: € 58.000,00 - € 2.000,00 =

€ 56.000,00 (diconsiEurocinquantaseimila).

Inoltre considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “*vendita forzata*” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la*

definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”;

- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - 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 e definire il prezzo a base d’asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando:

- valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 56.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 56.000,00 = € 8.400,00

Il **prezzo a base d’asta** dei beni pignorati corrisponde a:

€ 56.000,00 - € 8.400,00 = **€ 47.600,00**

arrotondato ad € 48.000,00 (diconsiEuroquarantottomila/00)

* * *

Giudizio di vendibilità’:

sufficiente la possibilità di vendita dei beni, viste le caratteristiche dell’immobile, la recente costruzione e la sua posizione nel territorio.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali (se ritenuto opportuno), le forme di pubblicità commerciali (quando serve).

* * *

giudice: Dr. Giulio Borella

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

STATO DI POSSESSO

Debitore:

- [REDACTED] – proprietà per 1/1
C.F. [REDACTED]

Residenza del Debitore:

Dal Certificato Storico di Residenza richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Costabissara (*allegato 16*), l'esecutato risulta ancora residente nei beni oggetto di pignoramento.

Regime patrimoniale:

Dall'ispezione presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Costabissara, si è riscontrato che l'esecutato risulta celibe.

Possesso da soggetti terzi:

Alla data del sopralluogo i beni pignorati sono risultati liberi da persone.

* * *

VINCOLI E ONERI

Altri vincoli o oneri:

nessun particolare Vincolo.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Il fabbricato condominiale, denominato "Condominio Rodolfi 22", risulta attualmente gestito dall'amministratore pro-tempore Studio EMMEPI di Cazzola Marco e Mario Paolo, con sede a Vicenza.

Dalle informazioni ricevute riguardo la gestione risulta che:

- le spese condominiali annue ammontano a circa Euro 360,00;
- non sono state approvate spese straordinarie nell'anno 2017;
- ad oggi le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dall'esecutato ammontano ad Euro 1.010,00.

* * *

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto dei debitori:

- atto di compravendita **stipulato il 29.08.2006** rep. 79949/13087 a firma notaio Enrico Mele di Vicenza (*allegato 15*), trascritto il 07.09.2006 a Vicenza ai nn. R.G. 25215 R.P. 15260, dove [REDACTED] vendeva all'esecutato [REDACTED] i beni in piena proprietà per la quota di 1/1 oggetto di esecuzione in Comune di Costabissara Fg. 13 mappale 550 sub. 2 e sub. 14.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

- con atto di compravendita **stipulato il 15.12.1994** rep. 84449 a firma notaio Giuseppe Novello di Vicenza, trascritto a Vicenza in data 10.01.1995 ai nn. R.G. 507 R.P. 369, la Società [REDACTED] con sede a Vicenza vendeva a [REDACTED] per la piena proprietà i beni oggetto di esecuzione in Comune di Costabissara Fg. 13 mapp. 550 sub. 2-14;
- con atto di compravendita **stipulato il 03.03.1994** rep. 83362 a firma notaio Giuseppe Novello di Vicenza, trascritto a Vicenza in data 01.04.1994 ai nn. R.G. 4817 R.P. 3403, [REDACTED] vendeva alla Società [REDACTED] L con sede a Vicenza per la piena proprietà i terreni in Comune di Costabissara Fg. 13 mappali 94 – 335 – 336 – 338 di totali are 8.68 (N.B.: successivamente i mappali 94 e 336 sono stati fusi nel mappale 550 mentre il mappale 335 di are 0.10 ed il mappale 338 di are 0.04 sono stati occupati dalla strada).

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 29.08.2006 a firma notaio Enrico Mele di Vicenza n. 79950/13088 di Rep., iscritta a Vicenza in data 07.09.2006 ai n.ri R.G. 25216 R.P. 6137, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETA' COOPERTAIVA PER AZIONI con sede a Vicenza contro l'esecutato [REDACTED], a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sui beni mappale 550 sub. 2 e sub. 14, Comune di Vicenza Catasto Fabbricati Fg. 13. Importo ipoteca: €. 220.000,00, Importo capitale: €. 110.000,00. Durata ipoteca: 30 anni.
- **Ipoteca giudiziale**, stipulata il 20.08.2012 a firma Giudice di Pace di Vicenza n. 1577/2012 di Rep., iscritta a Vicenza in data 17.12.2012 ai n.ri R.G. 22479 R.P. 3188, a favore di CONDOMINIO RODOLFI 22 con sede a Costabissara e contro l'esecutato [REDACTED], a seguito di Decreto Ingiuntivo, gravante sui beni mappale 550 sub. 2 e sub. 14, Comune di Costabissara Catasto Fabbricati Fg. 13. Importo ipoteca: €. 8.400,00, Importo capitale: €. 1.260,86.

Pignoramento:

- **Atto di Pignoramento** del 03.03.2015 rep. 1759/2015 a firma Tribunale di Vicenza, trascritto il 03.04.2015 a Vicenza ai nn. R.G. 5678 R.P. 4248, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede a Vicenza C.F. 00204010243, contro [REDACTED], [REDACTED], colpite i beni mappale 550 sub. 2 e sub. 14, Comune di Costabissara Catasto Fabbricati Fg. 13.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

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

* * *

SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA'

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere considerati come **LOTTO UNICO**. In particolare, il sottoscritto ritiene non sia opportuno procedere alla formazione di più lotti, in quanto i beni consistono in un appartamento composto dai minimi locali per la residenza (soggiorno-cucina, camera e bagno). Inoltre anche l'autorimessa si ritiene necessaria all'abitazione e non conveniente la loro separazione.

Comune di Bassano del Grappa, lì 31.10.2017

Il Tecnico Incaricato

ALLEGATI:

- 1 Estratto di mappa catastale 1:2000**
- 2 Sovrapposizione Ortofoto con mappa catastale;**
- 3 Visure Storiche ed Attuali Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Catasto Fabbricati**
- 4 Planimetrie Catastali**
- 5 Planimetria Piano Terra ed Interrato Stato dei luoghi redatta dall'esperto**
- 6 Rilievo fotografico**
- 7 Tabelle, dati, informazioni, valutazione, copia atti dei beni "COMPARABILI"**
- 8 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**
- 9 Estratto Piano Interventi del Comune di Costabissara**
- 10 Concessione Edilizia n. 8578/91 del 07.07.1992**
- 11 Concessione Edilizia di Variante n. 6777/94 del 25.10.1994**
- 12 Autorizzazione di Abitabilità prot. 9079/94 del 11.11.1994**
- 13 Autorizzazione Edilizia per costruzione recinzione n. 8350/94 del 20.02.1995**
- 14 Grafici progetto autorizzato**
- 15 Copia Atto di provenienza – compravendita rep. 79949 del 29.08.2006**
- 16 Certificato di residenza esecutato**
- 17 Raccomandate inizio operazioni peritali**
- 18 Attestazione di invio perizia alle parti**