

Comune di Noventa Vicentina (VI)	Via Roma n. 42
01 Marzo 2017	R.G.E. 741/2014

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Imm. n. 741/2014 R.G.

G.E. Dott. Borella Giulio

UNICREDIT S.P.A

(avv. Andrea Tessari Padova e Altegrado Zilio Vicenza)

contro

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Marco Grassetto

IL TECNICO: arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. n. 741/2014 R.G. promossa da:

UNICREDIT S.P.A. – Roma
(avv. Andrea Tessari – Padova e Altegrado Zilio - Vicenza)

contro

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Marco Grassetto**LOTTO UNICO**

			Pag.
1	Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1	7
2	Bene	Appartamento posto al piano terra con cantina e autorimessa al piano interrato di un fabbricato residenziale a 5 livelli fuori terra composto di 18 unità. Accesso pedonale al piano terra da vano scala condominiale con ascensore che collega anche l'autorimessa e la cantina al piano seminterrato che ha accesso tramite rampa posta sul retro del fabbricato. Corte esterna sistemata in parte a prato e in parte a parcheggio	7
3	Ubicazione	Noventa Vicentina (VI) Via Roma n. 42	7
4	Stato	Insufficiente	14
5	Dati catastali attuali	Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 5 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 5 – sup. cat. 88 mq. – sup. cat. escl. aree scoperte 86 mq. - Rendita cat. € 387,34 – Via Roma – P. T – S1 Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 23 – cat. C/6 – cl. 1 – consistenza 13 mq. – Sup. cat 13 mq. - Rendita cat. € 18,80 – Via Roma - P.S1	14
6	Differenze rispetto al pignoramento	Beni catastali colpiti: Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 5 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 5 – sup. cat. 88 mq. – sup. cat. escl. aree scoperte 86 mq. - Rendita cat. € 387,34 – Via Roma – P. T – S1 Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 23 – cat. C/6 – cl. 1 – consistenza 13 mq. – Sup. cat. 13 mq. - Rendita cat. € 18,80 – Via Roma - P.S1 Solamente nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento il sub 23 viene indicato con una superficie di 12 mq. anziché mq. 13	15
7	Situazione urbanistico/edilizia	Nessuna difformità	17
8	Valore di stima	€ 79.000,00	29
9	Valore d'asta	€ 63.500,00	30
10	Valore mutuo	Capitale € 132.700,00 – Durata anni 30 – Ipoteca € 265.400,00	18
11	Vendibilità	Buono	30
12	Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – siti – quotidiani	30
13	Occupazione	Libero	17
14	Titolo di occupazione	Proprietà	17
15	Oneri condominiali	Oneri condominiali relativi alle ultime 2 annualità € 1.728,55 – Anni precedenti € 7.421,00	19
16	APE	Classe F EP gl, ren 88,63 kWh/mq.anno – cod. id. 17386/2017 – validità fino al 21.02.2017 chiave 9e3666107a	14
17	Problematiche	L'appartamento è privo degli elementi radianti in soggiorno, è stato rimosso lo split ed il motore esterno dell'impianto di condizionamento ed è stato effettuato un lievo parziale del pavimento in doghe di laminato del soggiorno poste sopra il pavimento esistente in ceramica. Viene stimato un costo di ripristino indicativo a corpo di € 2.000,00 complessivi	16

INDICE:

-	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pg.	6
-	Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pg.	7
-	Cap. 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	pg.	8
-	Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pg.	14
-	Cap. 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pg.	15
-	Cap. 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI	pg.	16
-	Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	pg.	17
-	Cap. 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pg.	17
-	Cap. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pg.	18
-	Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg.	19
-	Cap. 10 – ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	pg.	19
-	Cap. 11 – SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	pg.	19
-	Cap. 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pg.	19
-	Cap. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pg.	30
-	Cap. 14 – ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA - PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	pg.	30

ALLEGATI

- 1 – Visura attuale immobile C.F. Fg. 7 n.m. 957 sub 5 e sub 23
 - 2 – Visura storica immobile C.F. Fg. 7 n.m. 957 sub 5 e sub 23
 - 3 – Estratto di mappa 1:2000 Catasto Terreni
 - 4 – Planimetria catastale Fg. 7 n.m. 957 sub 5 e sub 23 ed elaborato planimetrico
 - 5 – Atto di compravendita del 16.01.1987 Rep. n. 68616 Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina (VI)
 - 6 – Atto di compravendita del 17.04.2007 Rep. n. 23498 Notaio Mario Misomalo di Vicenza
 - 7 – Planimetria stato reale su rilievo
 - 8 - Conc. Edilizia n. 58/1982 del 03.12.1982 ed elaborati grafici – Conc. Edilizia in variante n. 119/1984 del 18.12.1984 – Abitabilità del 07.09.1985 – Conc. Edilizia in sanatoria n. 9060/85 del 09.01.1987
 - 9 – Certificato destinazione urbanistica
 - 10 – Certificato storico di residenza sig. [REDACTED]
 - 11 - Certificato di stato di famiglia sig. [REDACTED]
 - 12 – Certificazione APE
 - 13 – Oneri condominiali
 - 14 – Ispezione ipotecaria con stampa note Fg. 7 n.m. 957 sub 5 e sub 23
- Elaborato fotografico
 - Ricevute spedizione perizia

IL TECNICO: Arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Pitinari Sara

OGGETTO: E.I. n. 741/2014 R.G.

UNICREDIT S.P.A - Roma

(avv.to Andrea Tessari – Padova e Altegrado Zilio – Vicenza)

contro

[REDACTED]

RELAZIONE

Nell'udienza del 21.11.2016 l'III.mo Dott. Giulio Borella, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale perito estimatore, la sottoscritta arch. Barbara Timpano con studio ad Asiago (VI) in Piazza Carli n.2, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 387, già iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bassano del Grappa al n. 53, libero professionista.

In data 02.12.2016 la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito, in data 02.01.2017, check list tramite il P.C.T. ;

Il giorno 20.12.2016, acquisizione in via telematica di idonea documentazione catastale (estratto di mappa e visure storiche-attuali – planimetrie catastali ed elaborato planimetrico) presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali);

Il giorno 03.01.2017 richiesta telematica e successiva acquisizione di certificati presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Noventa Vicentina(VI);

Il giorno 04.01.2017, invio di lettera raccomandata A.R. ai debitori (ritornata ala mittente in data 10.01.2017 in quanto i destinatari risultano sconosciuti) e via e.mail al legale della parte attorea e al dott. Grassetto Marco (custode), per comunicare e concordare la data e l’orario del sopralluogo presso l’unità oggetto del procedimento e successivo accordo per l’accesso forzato essendo gli esecutati irreperibili;

Il giorno 20.01.2017 richiesta via e.mai allo Studio Notarile Mario Misomalo di Vicenza di atto di compravendita relativo alle unità immobiliari oggetto dell’esecuzione e acquisizione dello stesso;

Il giorno 24.01.2017 richiesta via e.mail all’Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Vicentina per poter accedere agli atti relativi alle unità immobiliari oggetto dell’esecuzione e richiesta CDU con successiva acquisizione e accesso diretto in data 15.02.2017;

Il giorno 03.02.2017 richiesta via e.mail all’Archivio Notarile di Vicenza di copia dell’ atto di compravendita Notaio Oscher Andriolo le successivo ritiro in data 10.02.2017;

Il giorno 15.02.2017 alle ore 9.30, sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione degli immobili) presso l’immobile sito a Noventa Vicentina (VI) in Via Roma n. 42 alla presenza del dott. Marco Grassetto;

Il giorno 22.02.2017 ricerche ed acquisizione di ispezioni ipotecarie – iscrizioni e trascrizioni con stampa note – c/o l’Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Pertanto, la sottoscritta dopo aver eseguito gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione reperita ed allegata ai fascicoli di causa, dopo aver eseguito il sopralluogo ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico, redige il seguente elaborato peritale, dando risposta ai quesiti contenuti nell’incarico assunto.

La sottoscritta dichiara di non essere legata ad alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE/MAPPE SOGEI

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Gli immobili in oggetto si trovano nel comune di Noventa Vicentina (VI), in Via Roma n. 42, che è una laterale della principale Via Roma, con accesso al piano interrato dal retro del fabbricato e ampia corte adibita in parte a parcheggio e in parte a verde piantumato.

Noventa Vicentina è un paese di ca. 8.950 abitanti, a carattere prevalentemente agricolo, con industrie legate anche al settore primario, ed è il comune più a sud della provincia di Vicenza da cui dista ca. 33 km e al confine con la provincia di Padova dalla quale dista ca. 37 km.

Il territorio è pianeggiante e si trova a pochi km dai Colli Euganei a est e dai Monti Berici a nord/ovest.

E' collegata ai centri circostanti tramite strade provinciali, la principale delle quali è la SP 247 Riviera Berica che collega Vicenza a Este.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona centrale in un contesto prevalentemente residenziale - traffico nella norma;

Servizi della zona ampliata: Negozi di prima necessità (presente) – centri commerciali (presenti) – ospedale (presente) - centri sportivi (presente) - farmacie (presente) - scuola infanzia (presente)- scuola elementare (presente) - scuola primaria e secondaria di 1 grado (presente) - scuola secondaria di 2 grado (presente)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria a km 9 - Autobus di linea che collegano Vicenza a Noventa Vicentina – Autostrada A31 casello di Noventa Vicentina e A13 casello di Monselice a km 25

Comuni limitrofi: Poiana Maggiore a km 3.5 - Sossano a km 7.7 – Montagnana (PD) a km 10 - Este (PD) a km 12 – Vicenza a km 29 – Padova a km 29



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



CUCINA/SOGGIORNO



CUCINA/SOGGIORNO



BAGNO



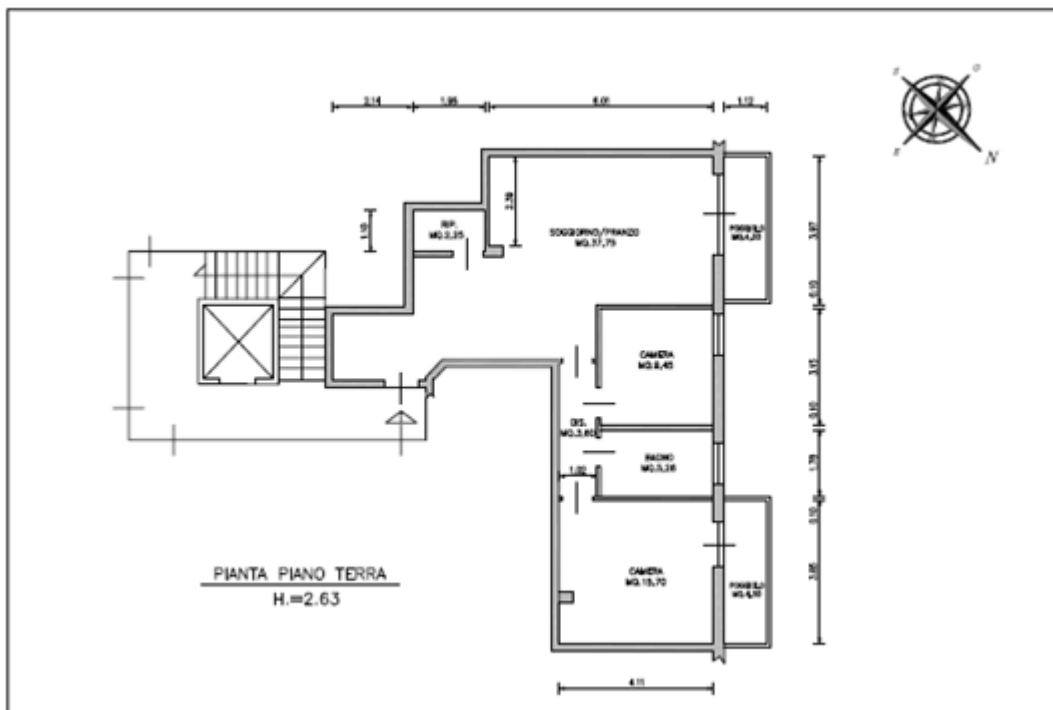
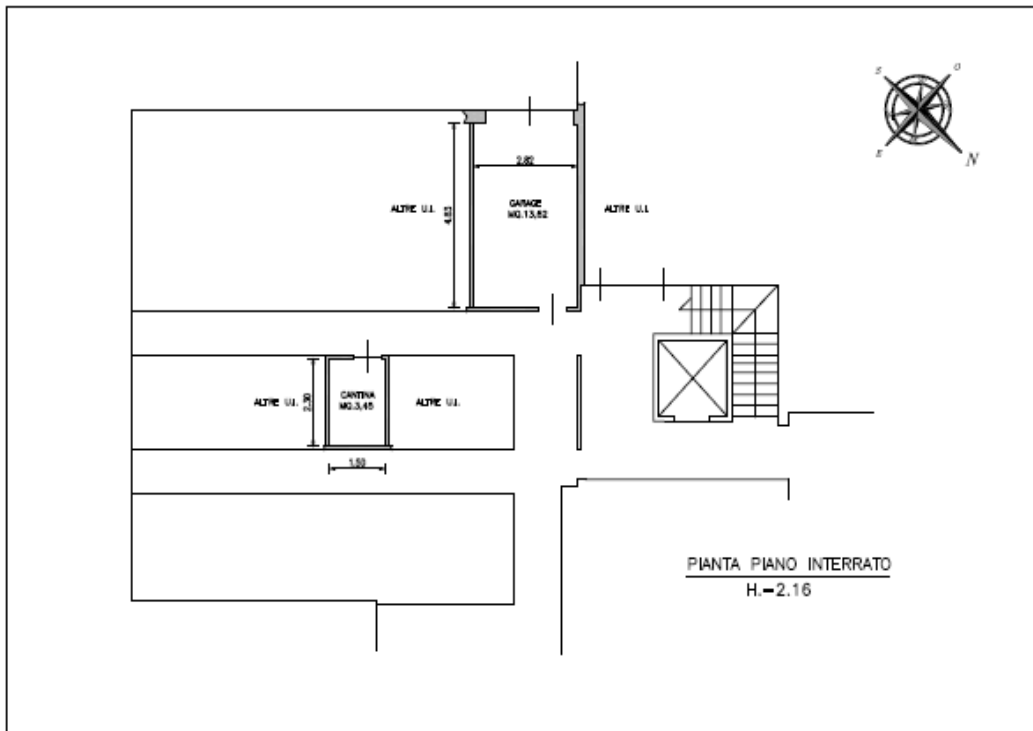
CAMERA MATRIMONIALE



CAMERETTA



AUTORIMESSA



PLANIMETRIA STATO REALE CON RILIEVO IN LOCO - FUORI SCALA

Le unità immobiliari in oggetto si trovano nel centro di Noventa Vicentina (VI) in una laterale, anch'essa denominata Via Roma, a traffico limitato, della principale Via Roma a ca. 500 mt. dalla principale Piazza IV Novembre.

L'immobile è stato edificato negli anni '80 ed è situato in una zona prevalentemente edificata con spazi verdi.

A. Descrizione unità edilizia di cui al punto A

L'unità edilizia è posta al piano terra di un edificio a 5 livelli fuori terra e seminterrato composto di 18 appartamenti con autorimesse e cantine al piano seminterrato.

Corte posteriore adibita a parcheggio e corte esterna sistemata a prato. L'accesso pedonale è al piano terra dal vano scala comune, provvisto di ascensore, che collega anche l'autorimessa e la cantina al piano inferiore.

L'unità immobiliare è composta da ampio locale ingresso/soggiorno/cucina con ripostiglio con accesso diretto e poggiolo, corridoio zona notte, bagno e 2 camere da letto di cui una con poggiolo. Tutti i locali principali sono finestrati. Altezza interna mt. 2.63. Cantina al piano seminterrato accessibile da corridoio comune. Altezza interna m. 2.13

B. Descrizione unità edilizia di cui al punto B

L'autorimessa è posta al piano seminterrato con accesso interno da corridoio comune ed esterno da un basculante metallico manuale. E' priva di finestre ed è accessibile da un corridoio comune. L'altezza interna è di m. 2.13

Calcolo della superficie commerciale – Consistenza superfici**A.**

Destinazione	Sup. Lorda	R.M.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Alloggio al piano terra	84.00	100%	84.00	Nord/Ovest	Insufficienti
Balconi/terrazzi	7.50	30%	2.25	Nord/Ovest	Insufficienti
Cantina	4.00	50%	2.00	Est	Insufficienti
Superficie commerciale unità immobiliare di cui al punto A		Mq.	88.25		

B.

Destinazione	Sup. Lorda	R.M.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Autorimessa al piano seminterrato	15.60	50%	7.80	Sud	Insufficiente
Superficie commerciale unità immobiliare di cui al punto B		Mq.	7.80		

Calcolo delle superfici come da rilievo in loco.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
Tipo di costruzione	Appartamento in fabbricato a 5 piani fuori terra	Sufficiente
Fondazioni	In cemento armato	Non verificato
Strutture e solai	Struttura in elevazione in c.a. e muratura esterna in bimattoni di cotto – muri di spina in laterizio – orizzontali in latero-cemento	Sufficiente
Copertura	Tetto piano in latero cemento	Non verificato
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	Insufficiente
Scale	Scala interna in getto rivestita su pedate e alzate in marmo – ringhiera in ferro	Sufficiente
Ascensore	Presente	Sufficiente
Sistemazioni esterne	Corte a parcheggio e verde piantumato	Insufficiente

A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Tavolati interni	In muratura intonacati e tinteggiati	Sufficiente
Infissi	Interni: Legno tinto noce tamburato – Esterni: legno con vetrocamera e tapparelle in plastica - Porta ingresso: portoncino blindato	Sufficiente
Intonaci interni	A civile tinteggiato su verticali e orizzontali	Insufficiente
Pavimenti	Pavimentazioni in piastrelle di ceramica in tutta l'unità immobiliare – rivestito con doghe di laminato, parzialmente divelte. Ripostiglio al piano seminterrato in piastrelle	Insufficiente
Rivestimenti	Angolo cucina e bagno parte dei verticali rivestiti con piastrelle in ceramica	Insufficiente

A. Unità Abitativa – impianti		Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia – Alimentazione da rete comunale – Dichiarazione di conformità non reperita	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia – Tensione 220V – Dichiarazione di conformità non reperita	Sufficiente
Impianto riscaldamento	Autonomo a gas metano, con terminali scaldanti tipo platella e caldaia < 20.000Kcal/h posta nel locale soggiorno. Riscaldamento e acqua calda sanitaria. Sono stati rimossi i radiatori del soggiorno/cucina	Insufficiente
Impianto aria condizionata	Sono stati rimossi lo split ed il gruppo motore esterno	Insufficiente
Impianto fognario	In rete pubblica	Sufficiente
Bagno	n. 1 bagno dotato dei seguenti sanitari di tipo comune: 1 water, 1 bidet, 1 lavabo, 1 vasca e attacchi lavatrice	Sufficiente
Altri impianti	Telefonico, televisivo e citofono	Sufficiente

Qualità del cespite	Unità edilizia: lo stato di conservazione e manutenzione generale è sufficiente
Necessità di interventi manutentivi urgenti	Lavori di manutenzione ordinaria e ripristino dell'impianto di riscaldamento

B. Unità autorimessa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Pavimenti	Pavimento in piastrelle	Sufficiente
Infissi	Basculante metallico manuale	Sufficiente
Impianti	Elettrico: sottotraccia	Sufficiente
Pareti/soffitto	Intonacati	Sufficiente

Qualità del cespite	Autorimessa: lo stato di conservazione e manutenzione generale è sufficiente
Necessità di interventi manutentivi urgenti	Nessuno

Lo stato di conservazione dell'immobile di cui fa parte il compendio è da considerarsi appena sufficiente. Viene praticata una scarsa manutenzione e le finiture sono di sufficiente qualità.

Giudizio di regolarità catastale:

La situazione reale dei luoghi corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile eseguire le verifiche all'impianto e successivamente iscrivere la caldaia al Catasto Regionale in quanto le utenze non sono attive e parte degli elementi radianti dell'appartamento sono stati rimossi.

L'attestato di certificazione energetica risulta essere assente. Per espletare gli obblighi di legge, è stata redatta da un tecnico ausiliario.

In base all'Attestato di Prestazione Energetica l'unità abitativa risulta in:

**Classe energetica F – EP gl,nren 88,63 kWh/mq/anno – Codice identificativo 17386/2017 – Chiave 9e366107a
Validità 21.02.2027**

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

DATI CATASTALI ATTUALI

Da ispezione effettuata in via telematica all'U.T.E. di Vicenza si certifica che:

Identificazione al N.C.E.U.:

A. Comune Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 5 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 5 – sup. cat. 88 mq. – superficie catastale escluse le aree scoperte 86 mq. - Rendita catastale € 387,34 – Via Roma – P. T – S1

B. Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 23 – cat. C/6 – cl. 1 – consistenza 13 mq. – superficie catastale 13 mq. - Rendita catastale € 18,80 – Via Roma - P.S1

Note particolari: Sono stati rimossi i termosifoni del soggiorno, lo split ed il motore esterno dell'impianto dell'aria condizionata lasciando le tubazioni a vista, e parte del pavimento in doghe di laminato sovrapposto all'esistente di ceramica. Per il ripristino dei termosifoni e per la sostituzione del pavimento del soggiorno viene stimato un costo complessivo di € 2.000,00

PREZZO BASE € 65.421,45 arrotondato a € 63.500,00 (diconsi euro sessantatremilacinquecento/00)

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI

Il primo atto di provenienza dei beni ante ventennio è stato reperito tramite accesso all'Archivio Notarile di Vicenza.

Comune Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 5 e sub 23

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 16.01.1987

Atto di compravendita del 16.01.1987 Rep. n. 68616 Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina - Trascritto c/o la Conservatoria RR.II. di Vicenza il 29.01.1987 ai n.ri 1568 R.G. 1410 R.P.

a favore di

Beni siti in:

Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 5 e sub 23

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 30.04.1999

Atto di compravendita del 30.04.1999 Rep. n. 118270 Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina - trascritto c/o la Conservatoria RR.II. di Vicenza il 15.05.1999 ai n.ri 11508 R.G. 8062 R.P.

a favore di

Beni siti in:

Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 5 e sub 23

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 17.04.2007

Atto di compravendita del 17.04.2007 Rep. n. 23498/11387 Notaio Misomalo Mario di Vicenza trascritto c/o la Conservatoria RR.II. di Vicenza il 19.01.11.05.2007 ai n.ri 12694/7596

a favore di

_____ – proprietà ½

_____ – proprietà ½

Beni siti in:

Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 5 e sub 23

VARIAZIONI CATASTALI

Comune Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 5

02.09.1985 – Classamento del 02.09.1985 in atti dal 02.01.1996 - Classamento (n. 4685.4/1985)

30.06.1987 – Impianto meccanografico

01.01.1992 – Variazione del 01.01.1992 – Variazione nel quadro tariffario

08..1.2013 - Variazione del 08.11.2013 prot. n. VI0234381 in atti dal 08.11.2013 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 117013.1/2013)

09.11.2015 – Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Comune Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 23

02.09.1985 – Classamento del 02.09.1985 in atti dal 02.01.1996 - Classamento (n. 4685.4/1985)

30.06.1987 – Impianto meccanografico

01.01.1992 – Variazione del 01.01.1992 – Variazione nel quadro tariffario

08..1.2013 - Variazione del 08.11.2013 prot. n. VI0234355 in atti dal 08.11.2013 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 117000.1/2013)

09.11.2015 – Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dall'accesso agli atti effettuato c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Vicentina (VI) sono state reperite le seguenti informazioni:

L'edificio è stato realizzato in seguito a rilascio di:

- Concessione Edilizia n. 58 del 03.12.1982;
- Concessione edilizia in variante n. 119 del 18.12.1984;
- Permesso di agibilità rilasciato il 07.09.1985;
- Concessione edilizia in sanatoria del 09.01.1987 prot. n. 9060/85

Destinazione urbanistica :

E' stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 1337 del 31.01.2017 n. 1776 che certifica che l'area censita in Comune di Noventa Vicentina (VI) Fg. 7 n.m. 957 secondo il vigente strumento urbanistico, ha la seguente destinazione di zona:

ZONA A1 art. 4 Centro Storico art. 10 bis.

L'edificazione è regolamentata dalle Norme Tecniche Operative e dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche del P.T.C.P.

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E OCCUPAZIONE

L'unità abitativa in base all'atto di compravendita del 17.01.2007 risulta intestata a:

_____ - proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____

_____ – proprietà ½ in
comunione dei beni con _____

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere libero. Gli esecutati, come da certificazioni anagrafiche assunte, risultano ancora essere ivi residenti, ma da informazioni acquisite dall'amministratore del condominio sig.ra Fiorella Palladin, e dai vicini di casa, l'immobile risulta disabitato da oltre un anno e mezzo.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	No
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	No
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale	No
Altre limitazioni d'uso	No
Provvedimenti di imposizioni vicoli storico-artistici	No
Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni	Si
Vincoli	No

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizione in data 11.05.2007 ai nn. 12695R.G. - 3275R.P. iscritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza

Atto notarile pubblico del 17.04.2007 Rep. n. 23499 Racc. n. 11388 – Notaio Mario Misomalo di Vicenza

a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. – Roma cf. 06978161005

a carico di

S _____

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 132.700,00 - durata anni 30
- ipoteca € 265.400,00

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota 1/1:

Comune Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 5 e sub 23

PIGNORAMENTI:

Trascrizione di pignoramento in data 15.01.2015 ai nn. 652 R.G. – 498 R.P. trascritta c/o la Conservatoria dei Rr.II. di Vicenza

Atto giudiziario del 01.11.2014 Rep. n. 10023 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza – cf. 80021970247

a favore di UNICREDIT SPA – Roma cf. 00348170101

a carico di

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota 1/1:

Comune Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 5 e sub 23

<u>VINCOLI</u>	No
<u>DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA</u>	No
<u>DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE</u>	No

9. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

L'immobile è gestito tramite la figura dell'amministratore di condominio sig.ra Fiorella Palladin Agenzia La Rocca di Lonigo – agenzia-larocca@alice.it – tel. 0444.833117

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione	media	€	800,00 ca.
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute			Nessuna
Spese condominiali scadute non pagate degli ultimi 2 anni anteriori data perizia		€	1.728,55
Spese condominiali scadute non pagate degli ultimi 2 anni anteriori data perizia (compresi dei pregressi)		€	7.421,00
Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato			Nessuna
Dotazioni condominiali			Parcheggio e corte

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

VALUTAZIONE:

Unità immobiliare residenziale, sito in Comune di Noventa Vicentina censito al N.C.E.U. Fg. 7 n.m. 957 sub 5 e sub 23, al piano terra di un edificio a 18 unità abitative, a 5 piani fuori terra, composto di ingresso/soggiorno/cucina con balcone, ripostiglio, corridoio, bagno e 2 camere da letto di cui una con poggiolo. Autorimessa singola e cantina al piano seminterrato con corte condominiale adibita a parcheggio e giardino.

Alle unità competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al fabbricato a cui fa parte ed annesso terreno circostante e sottostante lo stesso per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C.

Metodo di valutazione:

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS.

Si premette che:

il valore di mercato, secondo gli standard internazionali I.V.S e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa è così definito:

*“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 valore di mercato è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati “COMPARABILI”, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l’acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi 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

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con box auto), sia la più naturale economicamente e la più redditizia.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con “**prezzo marginale**” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

con “**superficie esterna lorda (SEL)**” viene indicata “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”;

Inoltre, la “**SEL**” viene calcolata

comprendendo:

- 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 e le 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;

non comprendendo:

- 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;

con **“segmento di mercato”** viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:



- localizzazione;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc..);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc..);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, 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;

con **“rapporto mercantile”** viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.



Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata, edificate alla fine degli anni '70 - '90 e inizio degli anni 2000. Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 3 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di	Noventa Vicentina		Ubicazione	Via Roma	n°42	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	0	Edificato anni 1982 -1985	
Tipologia	Unità residenziale inserita in un immobile a 5 piani di 18 unità. Appartamento bicamere con autorimessa e cantina al piano seminterrato, quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.					
	Comune	foglio	mapp	Sub - App.to	Sub - Autorim.	Sub - altro
	Noventa Vicentina	7	957	sub 5. cat. A/3	sub 23 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					2
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	84,00	100%	84,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	7,50	30%	2,25	Quantitativa
	Cantina	CAN	4,00	50%	2,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	15,60	50%	7,80	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAR	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					96,05	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 17.04.2007 Rep. n.23.496 - Notaio Mario Misomalo - Vicenza valore in atto € 110.000,00					
Data formazione prezzo	27/02/2017					
Bagni in dotazione	n. 1					

IMMOBILE COMPARABILE – A -

Comune di :	Noventa Vicentina	Ubicazione	Via 1° Maggio	n°43		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	0	Edificato anni 2003 - 2005		
Tipologia	Unità residenziale inserita in un immobile a 3 piani fuori terra di 36 unità. Appartamento bicamere con autorimessa al piano interrato, due posti auto scoperti piano terra e corte esclusiva., quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.					
	Comune	foglio	mapp	Sub - Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	Noventa Vicentina	7	1260	79 – cat. A/2	46 – cat. C/6	8 – cat. C/6 9 – cat. C/6
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo				3	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	102,10	100%	102,10	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Portico	POR	9,50	30%	2,85	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	15,50	50%	7,75	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAR	25,00	20%	5,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	29,40	10%	2,94	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					120,64	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 27.07.2015 Rep.n.11.915 Notaio Massimiliano Stocco – Este (PD)					
Data formazione prezzo	27/07/2015					
Bagni in dotazione	n. 2					
Prezzo di vendita	€ 112.000,00		(euro centododicimila/00)			

IMMOBILE COMPARABILE – B -

Comune di :	Noventa Vicentina	Ubicazione	Via 1° Maggio	n°5		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	1	Edificato anni 1995 - 1997		
Tipologia	Unità residenziale inserita in un immobile a 3 piani di 6 unità commerciali e 18 unità residenziali. Appartamento con una camera e con autorimessa al piano interrato., quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.					
	Comune	foglio	mapp	Sub - App.to	Sub - Autorim.	Sub - altro
	Noventa Vicentina	7	1134	39 – cat. A/3	16 – cat. C/6	-
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo				1	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	51,30	100%	51,30	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	11,70	30%	3,51	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	32,90	50%	16,45	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAR	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
Superficie commerciale				71,26	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 29.02.2016 Rep. 12.320 – Notaio Massimiliano Stocco – Este (PD)					
Data formazione prezzo	29/02/2016					
Bagni in dotazione	n. 1					
Prezzo di vendita	€ 48.000,00		(euro quarantottomila/00)			



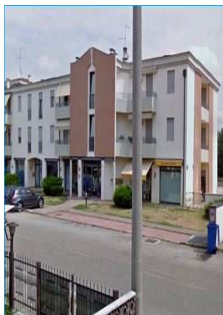
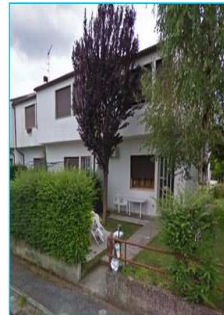

IMMOBILE COMPARABILE – C -

Comune di :	Noventa Vicentina	Ubicazione	Via C. Colombo n°72
-------------	-------------------	------------	---------------------



Descrizione	Unità residenziale	piano	1	Edificato anni 1976 - 1979		
Tipologia	Unità residenziale inserita un immobile a 2 piani di 4 unità. Appartamento su due livelli tricamere con autorimessa al piano seminterrato e corte esclusiva, quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117c.c.					
	Comune	foglio	mapp	Sub - App.to	Sub - Autorim.	Sub - altro
	Noventa Vicentina	8	950	1 – cat. A/2	2 – cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	135,70	100%	135,70	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	4,75	30%	1,43	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	36,60	50%	18,30	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAR	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	135,70	10%	13,57	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	150,30	2%	3,01	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
Superficie commerciale				172,00	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 02.10.2015 Rep. n. 153.311 Notaio Giuseppe Ponzi – Monselice (PD)					
Data formazione prezzo	02/10/2015					
Bagni in dotazione	n. 2					
Prezzo di vendita	€ 150.000,00		(euro centocinquantamila)			

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE		Noventa Vicentina	Via Roma	n. 42
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject	
					
	Via 1° Maggio, 43	Via 1° Maggio, 5	Via C. Colombo, 72	Via Roma, 42	
Prezzo totale (euro)	€ 112.000,00	€ 48.000,00	€ 150.000,00		
Data (mesi)	27/07/2015	29/02/2016	02/10/2015	27/02/2017	
Superficie principale (m ²) SEL	102,10	51,30	135,70	84,00	
Balconi e loggia (m ²)	0,00	11,70	4,75	7,50	
Cantina (m ²)	0,00	0,00	0,00	4,00	
portico (m ²)	9,50	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa (m ²)	15,50	32,90	36,60	15,60	
Posto auto esterno (m ²)	25,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 10%	29,40	0,00	135,70	0,00	
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	150,30	0,00	
Bagni	2	1	2	1	
Livello di piano (n)	0	1	1	0	
Stato di manutenzione (n)*	3	1	3	2	
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	0	0	0	0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0	0	0	0	
Superficie commerciale	120,64	71,26	172,00	96,05	

* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5

** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***	0,90%
Rapporto mercantile dei balconi e portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile del portico	30,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile posto auto esterno	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 13.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 84,39	euro/mese	
Prezzo data B	€ 36,17	euro/mese	
Prezzo data C	€ 113,02	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 928,38	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 673,59	euro/m ²	€ 673,59
Prezzo sup. princ. C	€ 872,09	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ 560,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 240,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 750,00	euro/m ²	
Prezzo balconi	€ 202,08	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 336,79	euro/m ²	
Prezzo portico	€ 202,08	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 336,79	euro/m ²	
Prezzo posto auto esterno	€ 134,72	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 67,36	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 13,47		
Stato di manutenzione	€ 13.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 112.000,00		€ 48.000,00		€ 150.000,00	-
Data (mesi)	19,37	€ 1.634,32	12,13	€ 438,82	17,13	€ 1.936,41	
Superficie principale (m ²)	102,10	-€ 12.191,97	51,30	€ 22.026,38	135,70	-€ 34.824,59	84,00
Balconi (m ²)	0,00	€ 1.515,58	11,70	-€ 848,72	4,75	€ 555,71	7,50
Cantina (m ²)	0,00	€ 1.347,18	0,00	€ 1.347,18	0,00	€ 1.347,18	4,00
Portico (m ²)	9,50	-€ 1.919,73	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	15,50	€ 33,68	32,90	-€ 5.826,55	36,60	-€ 7.072,69	15,60
Posto auto esterno (m ²)	25,00	-€ 3.367,95	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	29,40	-€ 1.980,35	0,00	€ 0,00	135,70	-€ 9.140,61	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	150,30	-€ 2.024,81	0,00
Bagni *	2	-€ 5.866,67	1	€ 0,00	2	-€ 5.866,67	1
Stato di manutenzione (n)	3	-€ 13.000,00	1	€ 13.000,00	3	-€ 13.000,00	2
Livello di piano	0	€ 0,00	1	-€ 240,00	1	-€ 750,00	0
INQUINAMENTO**	0		0		0		0
N. AFFACCI	0		0		0		0
		€ 78.204,08		€ 77.897,11		€ 81.159,93	

	VALORE MEDIO con MCA	€ 79.087,04		DIVERGENZA	4,2%
				VERO	< 5 %

* si è considerato una durata anni 30 e vetustà anni 8
** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento

Utilizzando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili e qualitative si è ottenuto come risultato dalle tabelle il **valore di mercato dei beni pignorati**, con una superficie commerciale di circa mq. 96.05 pari a **€ 79.087,04 arrotondato a € 79.000,00 (diconsi euro /00)**

Adeguamenti e correzioni di stima

Viene tenuto conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:
 - 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 possono intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

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

Valore di mercato stimato dei beni pignorati (Metodo M.C.A.)

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia di vizi	€	11.850,00
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	€	1.728,55
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprehensive dei pregressi)	€	7.421,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale		Nessuna
Costi per ripristino impianto termoidraulico e pavimento soggiorno	€	2.000,00

PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova viene stimato in € 65.421,45 arrotondato a € 63.500,00 (diconsi euro sessantatremilacinquecento/00).

Giudizio di vendibilità

La possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato dovuta alla situazione economica nazionale risulta essere **buono**. Il valore attribuito all'immobile è appetibile.

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 e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

14. ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA – PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Dalle certificazioni reperite c/o l' Ufficio Anagrafe del Comune interessato risulta che:

[REDACTED]

Residenza anagrafica:

alla data del pignoramento: Noventa Vicentina (VI) Via Roma n. 42

alla data attuale: Noventa Vicentina (VI) Via Roma n. 42 – **Risultano però essere non residenti e irreperibili**

Stato civile: Coniugati tra loro in regime di comunione dei beni

Il regime patrimoniale è stato indicato nell'atto di compravendita.

Asiago li, 01 Marzo 2017

Il perito arch. Barbara Timpano