



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 769/2014

G.E. dott. Giulio Borella

Procedente:

Esecutato:

Tecnico incaricato:

Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)
Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883
e-mail monicaldalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

PROCEDURA E.I. N. 769/2014 R.G. PROMOSSA DA

Procedente:

Esecutati:

Diritto	Piena proprietà
Bene	Appartamento con garage di pertinenza in edificio multipiano
Ubicazione	Lonigo (VI) – Via Gianni Pertile n. 5
Stato	Buono
Lotti	Unico
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Lonigo (VI) fg. 31 mappale n. 725 sub 17 cat. A/3 Piano T - appartamento fg. 31 mappale n. 725 sub 11 cat. C/6 Piano S1 - garage
Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna
Irregolarità/Abusi	SI – Sanabili - Difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie autorizzate
Valore di stima M.C.A.	€ 112.000,00
Vendibilità	sufficiente
Motivo	Ubicazione e tipologia appartamento – Contesto dell'immobile - Stasi del mercato
Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – Agenzie imm.
Occupazione	Occupato dagli esecutati
Titolo di occupazione	Proprietà
Oneri	€ 2.000,00
APE	SI - Allegato
Prezzo d'asta	€ 93.200,00

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Elaborato grafico rilevato
- Allegato 03 Estratto di mappa 1:2000
- Allegato 04 Planimetria catastale mappale 725 sub 17 appartamento
- Allegato 05 Planimetria catastale mappale 725 sub 11 garage
- Allegato 06 Visura catastale storica mappale 725 sub 17 appartamento
- Allegato 07 Visura catastale storica mappale 725 sub 11 garage
- Allegato 08 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 09 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 10 Pratiche edilizie
- Allegato 11 Attestato di Prestazione Energetica (APE) e libretto d'impianto
- Allegato 12 Certificato di residenza storico e stato famiglia
- Allegato 13 Verbale d'incarico 24.11.2016
- Allegato 14 Verbale di giuramento 28.11.2016
- Allegato 15 Comunicazione di sopralluogo 19.01.2017
- Allegato 16 Ricevute spedizioni perizie

INDICE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 8
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 8
2.2	Descrizione della zona	pag. 9
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 9
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	pag. 12
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e dei beni pignorati	pag. 15
2.6	Interventi manutentivi urgenti	pag. 15
2.7	Certificazione energetica	pag. 16
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 16
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 17
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 17
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 19
4.2	Giudizio di regolarità catastale	pag. 19
4.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 21
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI	pag. 21
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 23
6.2	Titoli edilizi	pag. 25
6.3	Abitabilità/agibilità	pag. 25
6.4	Abusi	pag. 25
6.5	Diffomità edilizie e catastali	pag. 25

Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 26
7.2	Occupazione	pag. 27
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 27
8.2	Trascrizioni	pag. 28
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione – Market Comparison Approach (MCA)	pag. 30
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 33
9.3	Analisi del segmento di mercato	pag. 35
9.4	Descrizione Subject e ricerca dei Comparabili	pag. 36
9.5	Identificazione immobili osservati (comparabili)	pag. 37
9.6	Analisi degli indici mercantili	pag. 37
9.7	Tabella dei dati-caratteristiche quantitative	pag. 38
9.8	Calcolo della superficie commerciale in funzione degli indici mercantili	pag. 39
9.9	Analisi dei prezzi marginali	pag. 39
9.10	Tabella di valutazione	pag. 41
9.11	Verifica attendibilità del valore di stima	pag. 41
9.12	Sintesi di stima - reconciliation	pag. 42
9.13	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 43
9.14	Prezzo d'asta dell'immobile	pag. 43
9.15	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 44
Cap. 10	INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE	pag. 44

RELAZIONE DEL CTU

Nell'udienza del 22.11.2016 l'Ill.mo dott. Giulio Borella, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 28.11.2016 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegato n. 14), da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- 24.11.2016 Comunicazione del conferimento dell'incarico
- 28.11.2016 Giuramento
- 12.01.2017 Comunicazione all'esecutato di accesso ai beni ed inizio operazioni peritali per il 19.01.2017;
- 12.01.2017 Comunicazione al procedente di accesso ai beni ed inizio operazioni peritali;
- 19.01.2017 Accesso ai beni, con l'esecuzione di rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione dei beni) presso l'immobile sito a Lonigo (VI) in Via Gianni Pertile n. 5;
- 24.12.2016 Deposito check list;

- 02.12.2016 – 02.03.2017 Richiesta certificazioni presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Lonigo (VI);
- 02.12.2016 – 06.03.2017 Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Lonigo (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione;
- 02.12.2016 – 06.03.2017 ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie;
- 02.12.2016 – 06.03.2017 ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti;

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del comune di Lonigo (VI);
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo, dandone notizia alle parti a mezzo di lettera raccomandata e di mail certificata;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico. Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN LONIGO (VI) – VIA GIANNI PERTILE n. 5

LOTTO UNICO

**Cap. 1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL
PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE**

1.1 DIRITTO

Piena proprietà per la quota di 1/2 dei sigg.ri:

proprietà ½

proprietà ½

A. Appartamento

Appartamento sito in Comune di Lonigo (VI) in Via Gianni Pertile al n.5, al piano terra con accesso tramite vano scala comune.

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Lonigo (VI)

Foglio 31, Mappale n. 725 - sub 17 - Piano T - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 4 - Rendita catastale euro 340,86;

B. Garage

Garage di pertinenza sito in Comune di Lonigo (VI) in Via Gianni Pertile n. 5 al piano seminterrato.

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Lonigo (VI)

Foglio 31 - Mappale n. 725 - sub 11 - Piano S1 - Cat. C/6 - Classe 3 - Mq. 32 – Rendita catastale euro 52,89.

Beni immobili di proprietà per la quota di 1/2 di:

nato a _____ il _____
C.F. _____ attualmente residente a _____ in _____

nata a _____ il _____
C.F. _____ attualmente residente a _____ in _____ n. _____

(Allegato n. 12)

All'unità competono le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., sull'area coperta e scoperta dell'edificio condominiale sulle parti, locali ed impianti ad uso comune ai sensi di legge e di condominio.

Confini: il fabbricato condominiale confina a Nord con il mappale 758, ad Est con il mappale 686, a Sud con il mappale 732 ad Ovest con il mappale 93.

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esegutati in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore.

Atto di compravendita in data 28.12.2007 Notaio Beniamino Itri di Lonigo, repertorio n. 124.900, raccolta n. 21.222, trascritto a Vicenza in data 17.01.2008 ai numeri 1429 R.G. e 946 R.P. (Allegato n. 09)

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati nel comune di Lonigo (VI) in Via Gianni Pertile n. 5.

I beni oggetto di pignoramento sono un appartamento con poggiolo e giardino al piano terra ed un garage al piano seminterrato, i quali fanno parte di un complesso residenziale, che si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra ed un piano interrato, adibiti ad appartamenti tutti con accessi autonomi.

Il complesso è situato nel Comune di Lonigo in via Gianni Pertile, strada a basso traffico con sufficienti aree di parcheggio, il tessuto residenziale della zona è composto sia da tipologie di edifici costruiti negli anni 80-90, sia da costruzioni più recenti.



Mappa estratta da Google Maps via Gianni Pertile n. 5, Lonigo (VI)

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona semiperiferica di Lonigo, a destinazione residenziale, – Basso traffico.

La zona dove è insediato il complesso immobiliare è costituito da edifici di tipo residenziale con differenti tipologie edilizie: case singole, case a schiera e condomini prevalentemente di piccole/medie dimensioni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è dotata di sufficienti aree di parcheggio.

Servizi della zona ampliata: sono disponibili attività commerciali e terziarie nelle vicinanze.

Zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: Montebello Vicentino km. 7.7 – Cologna Veneta km. 8.6 – Montecchio Maggiore km 13.0 – Pojana Maggiore km. 14.0 – Vicenza a km. 22.3

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

Appartamento

Trattasi di appartamento al piano terra di un fabbricato esclusivamente residenziale senza particolari pregi costruito nel 2001 su 2 piani fuori terra ed 1 piano interrato, collocato in una zona semiperiferica a destinazione residenziale, l'edificio è in buono stato manutentivo.

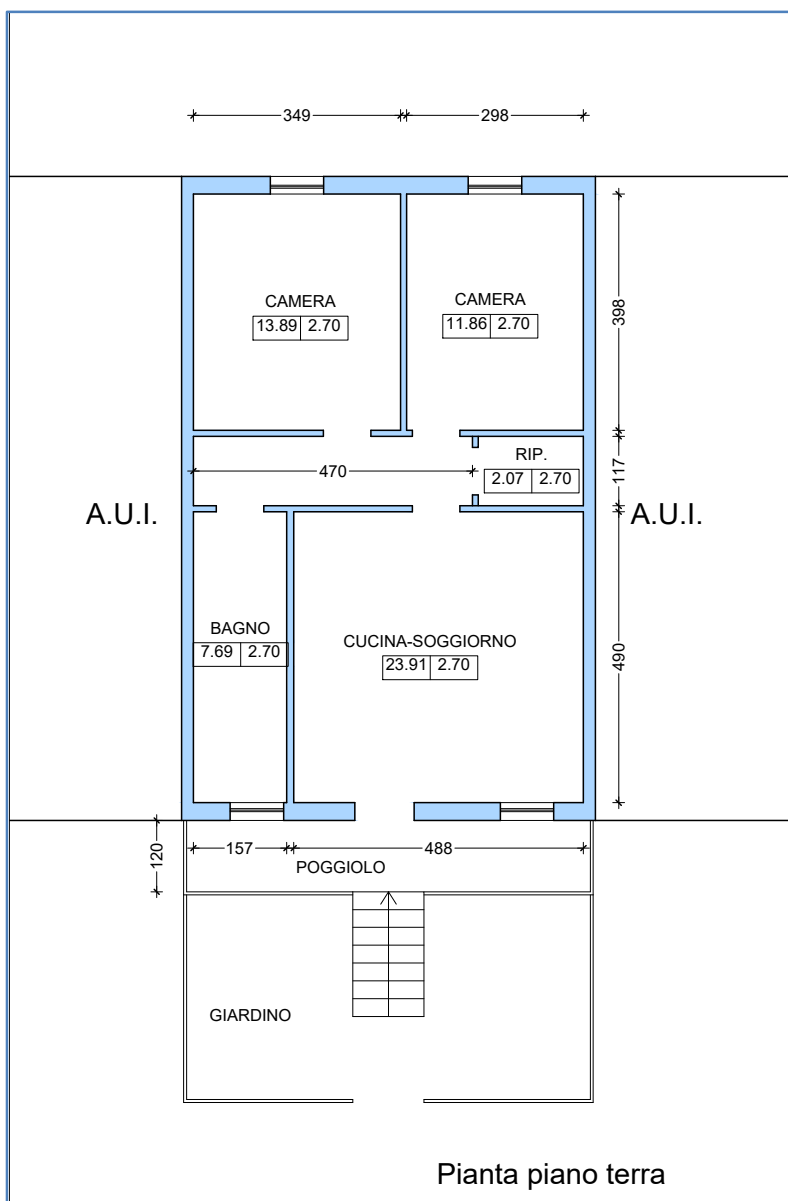
L'accesso carraio e pedonale avvengono direttamente da via Gianni Pertile attraverso un'ampia zona pedonale e un piccolo giardino di proprietà.

L'appartamento è situato a Est-Ovest ed è composto da una zona giorno con angolo cottura e accesso al poggiolo, bagno, ripostiglio e due camere. L'altezza interna dell'unità immobiliare è di m 2.70.

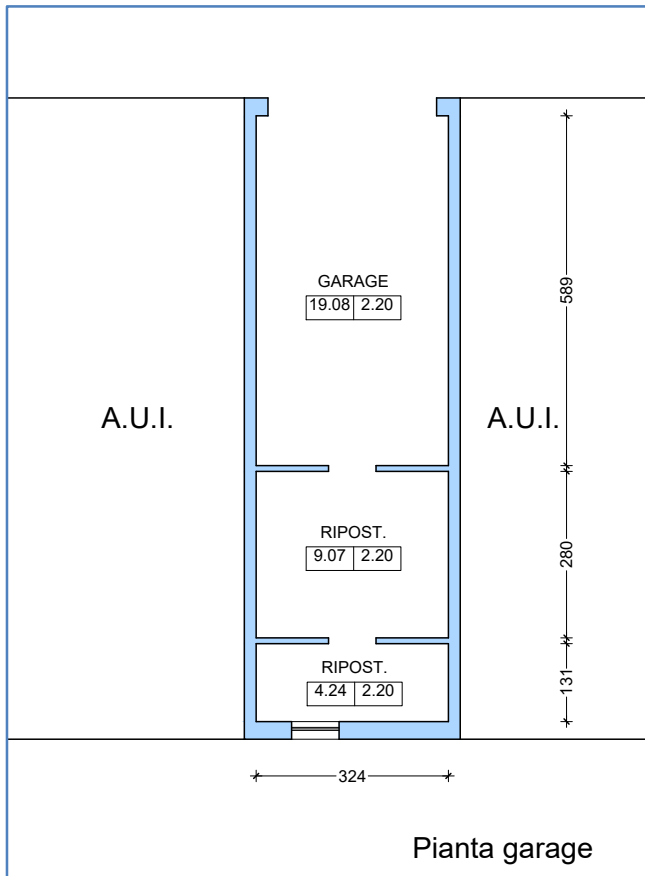
L'appartamento è libero sui lati Est e Ovest, i rimanenti lati confinano con altre unità abitative.

L'affaccio dell'unità abitativa è sull'area di accesso e giardino.

Il garage di pertinenza è collocato al piano seminterrato ed è raggiungibile attraverso la rampa condominiale. Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile (Allegato n. 02)



Planimetria appartamento stato rilevato



Planimetria stato rilevato garage



01. Prospetto Est - Ingresso



02. Prospetto Ovest

La superficie lorda dei locali residenziali è complessivamente pari a circa mq. 74.00, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale è uguale a 1.0 per i locali residenziali, uguale a 0.30 per i terrazzi che hanno una superficie pari a mq. 8.00, uguale a 0.10 per la corte esclusiva che ha una superficie pari a mq. 22.00, mentre il coefficiente

utilizzato per la determinazione della superficie commerciale dei locali a destinazione d'uso di garage di mq. 37.00 è uguale a 0.5.

La superficie commerciale dell'unità abitativa complessiva è pari a mq. 97.10. Le altezze nette interne dell'appartamento sono pari a m. 2.70.

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

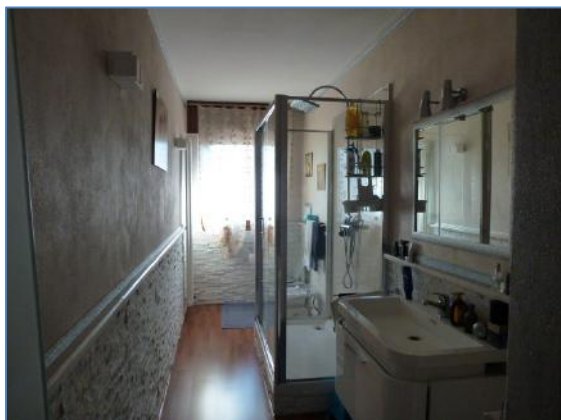
UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Appartamento in fabbricato residenziale a 2 piani fuori terra	buone
Fondazioni	Presumibilmente in calcestruzzo armato	non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in c.a. e muratura, orizzontali in laterocemento	buone
Copertura	A falde inclinate in c.a. e laterocemento con sovrastante manto in tegole	buone
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	buone
Androni e scale	Scala interna con pedate e alzate rivestite in lastre di marmo con parapetto in ferro a lavorazione semplice.	buone
Ascensore	Assente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio e di accesso alle autorimesse	buone



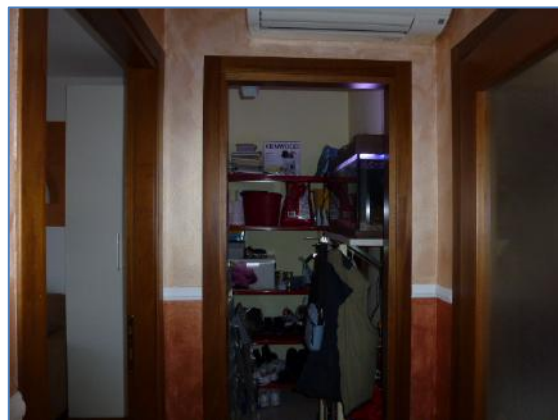
03. Ingresso e zona giorno



04. Angolo cottura



05. Bagno



06. Ripostiglio



07. Camera matrimoniale



08. Camera

Garage

Il garage di proprietà è situato al piano seminterrato e misura circa mq. 37.00.



13. Prospetto con garage



14. Accesso al garage dall'ingresso

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)				
Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL	Esposizione
Alloggio piano T	74.00	1.00	74.00	Est-Ovest
Corte esclusiva	22.00	0.10	2.20	Est
Balconi	8.00	0.30	2.40	Est
Garage	37.00	0.50	18.50	Ovest
Totale	141.00		97.10	

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CESPITE				
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni	Fotografia
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	buone	
Infissi interni	Porte con anta unica	legno tamburato	buone	
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con doppio vetro, avvolgibili in pvc	buone buone	
Pavimenti		Piastrelle di ceramica nella zona giorno e corridoio Legno nelle camere e bagno	buone buone	
Rivestimenti		Piastrelle di ceramica nella cucina e nel bagno	buone	

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni in ferro	buone
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni in plastica	buone

Impianto riscaldamento	sottotraccia	Tubazioni in rame	buone
Impianto fognario	in rete pubblica		
Bagni e lavanderie	n. 1 bagno	sanitari di tipo comune colore bianco: 1lavabo, 1 bidet, 1 w.c., e n. 1 doccia	buone
Altri impianti	Telefonico, televisivo, citofonico		buone

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in buono stato di manutenzione.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno dell'appartamento siano, considerando lo stato di vetustà, di livello buono.

Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente buono.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non risulta la necessità di effettuare interventi manutentivi urgenti, in riferimento agli impianti tecnologici esistenti, si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

La caldaia installata esistente è di tipo autonomo a gas metano, per la produzione di riscaldamento ambiente e produzione di acqua calda sanitaria, con radiatori, in buono stato.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, come già sopra descritto, si effettua attraverso l'utilizzo della caldaia a metano installata e funzionante.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari, successivamente all'anno 2007.

2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lonigo (VI), non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica. Essendo uno degli adempimenti previsti all'interno della nomina ricevuta, ho pertanto incaricato un ausiliario di mia fiducia, di predisporre e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio ed il libretto d'impianto relativo alla caldaia esistente.

L'Attestato è stato emesso in data 27.02.17 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo D. (Allegato n. 11)

Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

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

A. EDIFICIO RESIDENZIALE censito come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Lonigo N.C.E.U.

Foglio 31 mappale 725 Sub 17 (Allegato n. 07)

categoria A/3 – Classe 4 – Vani 4 – Rendita catastale € 340,86.

indirizzo: Via Gianni Pertile n. 5 piano T

B. GARAGE di pertinenza censito come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Lonigo N.C.E.U.

Foglio 31 mappale 725 Sub 11 (Allegato n. 08)

categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza mq. 32 – Rendita catastale € 52,89

intestati a:

	nato a	il	- proprietà ½	
C.F.		attualmente residente a	in Via	n.
	nata a	il	- proprietà ½	
C.F.		attualmente residente a	in Via	n.

(Allegato n. 12)

Dati derivanti dall'Atto di Compravendita stipulato in data 28.12.2007, Notaio Beniamino Itri di Lonigo, repertorio n. 124.900, raccolta n. 21.222, trascritto a Vicenza (VI) in data 17.01.2008 ai numeri 1429 R.G. e 946 R.P. (Allegato n. 09)

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI LONIGO (VI) - FOGLIO 31- MAPPALE N. 725 - SUB 17

(Allegato n. 06 – Visura storica per immobile)

Foglio 31 Mappale n. 725 Sub 17 – Piano T – Cat. A/3 – Classe 4 – Vani 4 – Rendita catastale euro 340,86.

Si rileva che l'unità immobiliare non ha subito variazioni.

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI LONIGO (VI) - FOGLIO 31 - MAPPALE N. 725 - SUB 11

(Allegato n. 07 – Visura storica per immobile)

Foglio 31 mappale n. 725 - Sub 11 – Piano S1 – Cat. C/6 – Classe 3 – Consistenza mq. 32 – Rendita catastale € 52,89.

L'unità immobiliare non ha subito variazioni identificative catastali dalla data dell'impianto meccanografico.

3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

CATASTO FABBRICATI – LONIGO (VI) - FOGLIO 31 - MAPPALE N. 725 - SUB 17

(Allegato n. 06 – Visura storica per immobile)

Situazione degli intestati al 28.12.2007.

nato a	il	proprietà ½ C.F.
nata a	il	proprietà ½ C.F.

Dati derivanti da:

Atto di Compravendita notaio Beniamino Itri di Lonigo in data 28.12.2007 repertorio n. 124.900, raccolta n. 21.222, trascritto a Vicenza (VI) in data 17.01.2008 ai numeri 1429 R.G. e 946 R.P. (Allegato n. 09)

Situazione degli intestati al 17.06.2002.

nato a _____ il _____ C.F. _____
proprietà ½

nata a _____ il _____ C.F. _____
proprietà ½

Dati derivanti da:

Atto di Compravendita notaio Beniamino Itri di Lonigo del 17.06.2002, repertorio n. 89644, trascritto in Vicenza in data 02.07.2002 ai nn. 14973/10121.

Situazione degli intestati al 17.04.2002.

nato a _____ il _____ C.F. _____
proprietà 1/1

Atto di Compravendita, notaio Beniamino Itri di Lonigo del 07.09.1999, trascritto in Vicenza in data 24.09.1999 ai nn. 21831/15176.

CATASTO FABBRICATI – LONIGO (VI) - FOGLIO 31 - MAPPALE N. 725 - SUB 11

(Allegato n. 07 – Visura storica per immobile)

Situazione degli intestati al 28.12.2007.

nato a _____ il _____ C.F. _____
proprietà ½

nata a _____ il _____ C.F. _____
proprietà ½

Dati derivanti da:

Atto di Compravendita notaio Beniamino Itri di Lonigo in data 28.12.2007 repertorio n. 124.900, raccolta n. 21.222, trascritto a Vicenza (VI) in data 17.01.2008 ai numeri 1429 R.G. e 946 R.P. (Allegato n. 09)

Situazione degli intestati al 17.06.2002.

nato a _____ il _____ C.F. _____
proprietà ½

nata a _____ il _____ C.F. _____
proprietà ½

Dati derivanti da:

Atto di Compravendita notaio Beniamino Itri di Lonigo del 17.06.2002, repertorio n. 89644, trascritto in Vicenza in data 02.07.2002 ai nn. 14973/10121.

Situazione degli intestati al 17.04.2002.

		proprietà 1/1
nato a	il	C.F.

Atto di Compravendita, notaio Beniamino Itri di Lonigo del 07.09.1999, trascritto in Vicenza in data 24.09.1999 ai nn. 21831/15176.

Cap. 4 REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

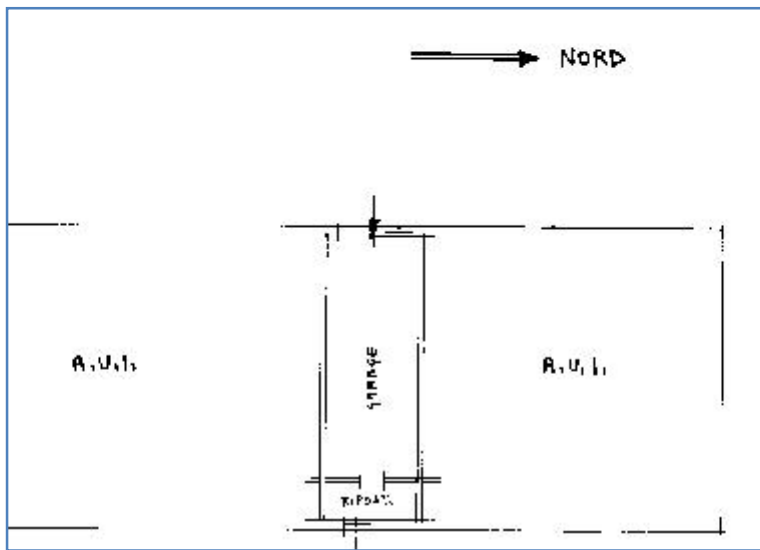
4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di compravendita, l'atto di mutuo, l'istanza di vendita, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento e la relazione notarile riportano i dati catastali corretti dell'immobile.

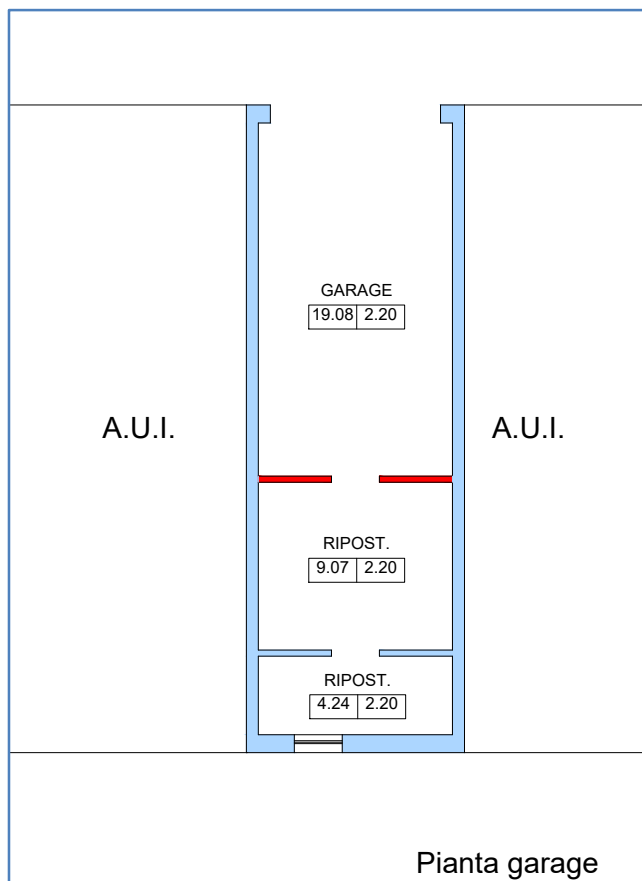
4.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo è stata riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente: è stata aggiunta una parete in cartongesso nella zona adibita a garage senza alcuna autorizzazione edilizia.

Di seguito è inserita la sovrapposizione tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.



Planimetria catastale garage



Planimetria garage con sovrapposizioni

4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

E' stata eseguita sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.

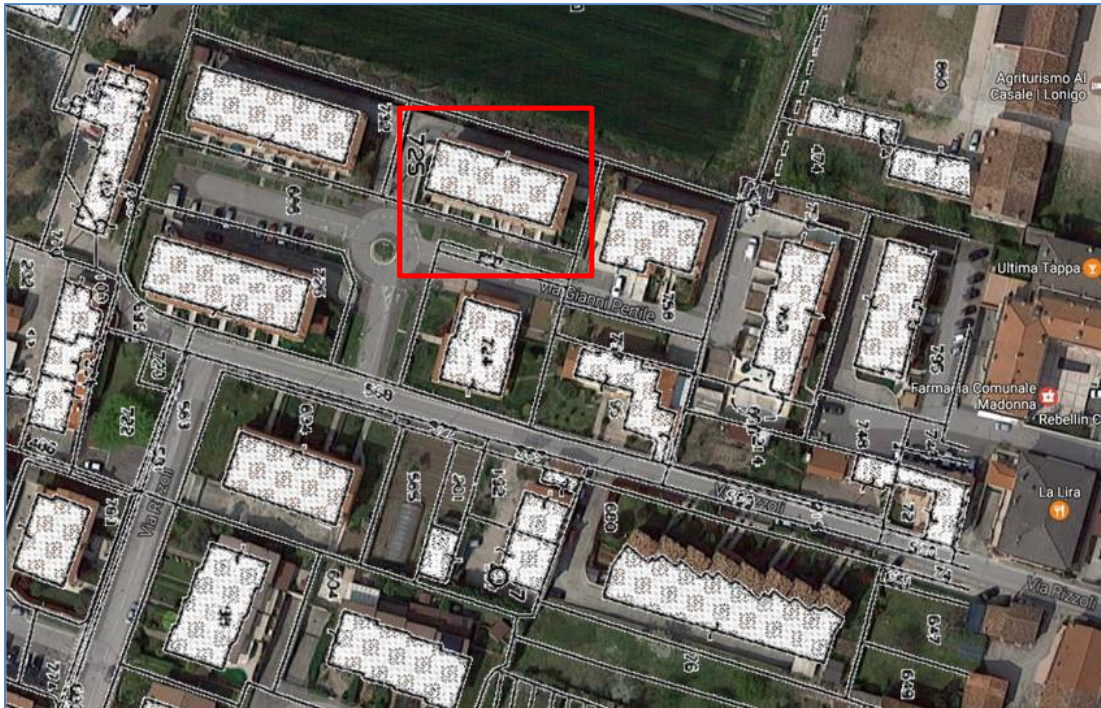


Foto satellitare tratta da Google Maps con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni degli esecutati, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

CATASTO FABBRICATI – LONIGO (VI) - FOGLIO 31 - MAPPALE N. 725 - SUB 17

1. Atto di Compravendita notaio Beniamino Itri di Lonigo (VI) in data 28.12.2007 repertorio n. 124.900, raccolta n. 21.222, trascritto a Vicenza (VI) in data 17.01.2008 ai numeri 1429 R.G. e 946 R.P. (Allegato n. 09)

A favore di:

			proprietà ½
nato a	il	C.F.	
			proprietà ½
nata a	il	C.F.	

2. Atto di Compravendita notaio Beniamino Itri di Lonigo del 17.06.2002, repertorio n. 89644, trascritto in Vicenza in data 02.07.2002 ai nn. 14973/10121.

A favore di:

			proprietà ½
nato a	il	C.F.	
			proprietà ½
nata a	il	C.F.	

3. Atto di Compravendita notaio Beniamino Itri di Lonigo del 07.09.1999, trascritto in Vicenza in data 24.09.1999 ai nn. 21831/15176.

A favore di:

			proprietà 1/1
nato a	il	C.F.	

CATASTO FABBRICATI – LONIGO (VI) - FOGLIO 31 - MAPPALE N. 725 - SUB 11

1. Atto di Compravendita notaio Beniamino Itri di Lonigo (VI) in data 28.12.2007 repertorio n. 124.900, raccolta n. 21.222, trascritto a Vicenza (VI) in data 17.01.2008 ai numeri 1429 R.G. e 946 R.P. (Allegato n. 09)

A favore di:

			proprietà ½
nato a	il	C.F.	
			proprietà ½
nata a	il	C.F.	

2. Atto di Compravendita notaio Beniamino Itri di Lonigo del 17.06.2002, repertorio n. 89644, trascritto in Vicenza in data 02.07.2002 ai nn. 14973/10121.

A favore di:

			proprietà ½
nato a		il	C.F.
			proprietà ½
nata a		il	C.F.

3. Atto di Compravendita notaio Beniamino Itri di Lonigo del 07.09.1999, trascritto in Vicenza in data 24.09.1999 ai nn. 21831/15176.

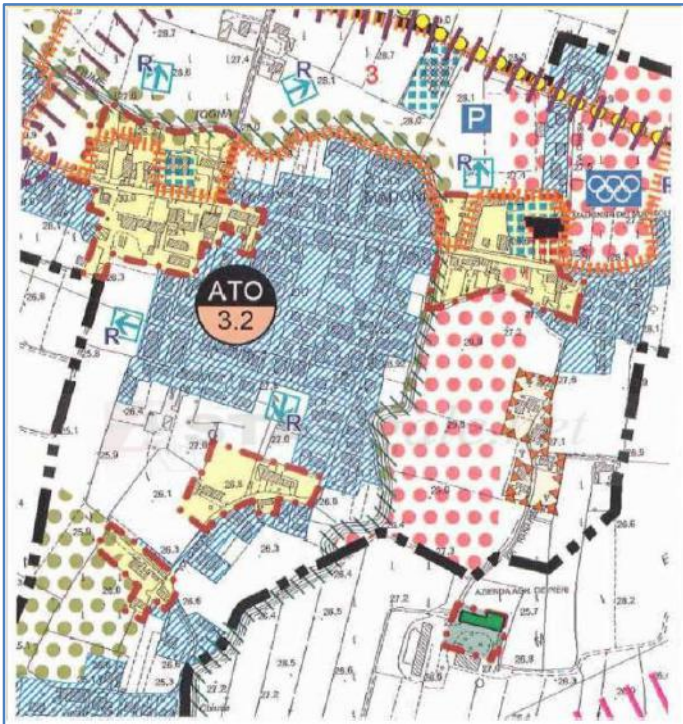
A favore di:

			proprietà 1/1
nato a		il	C.F.

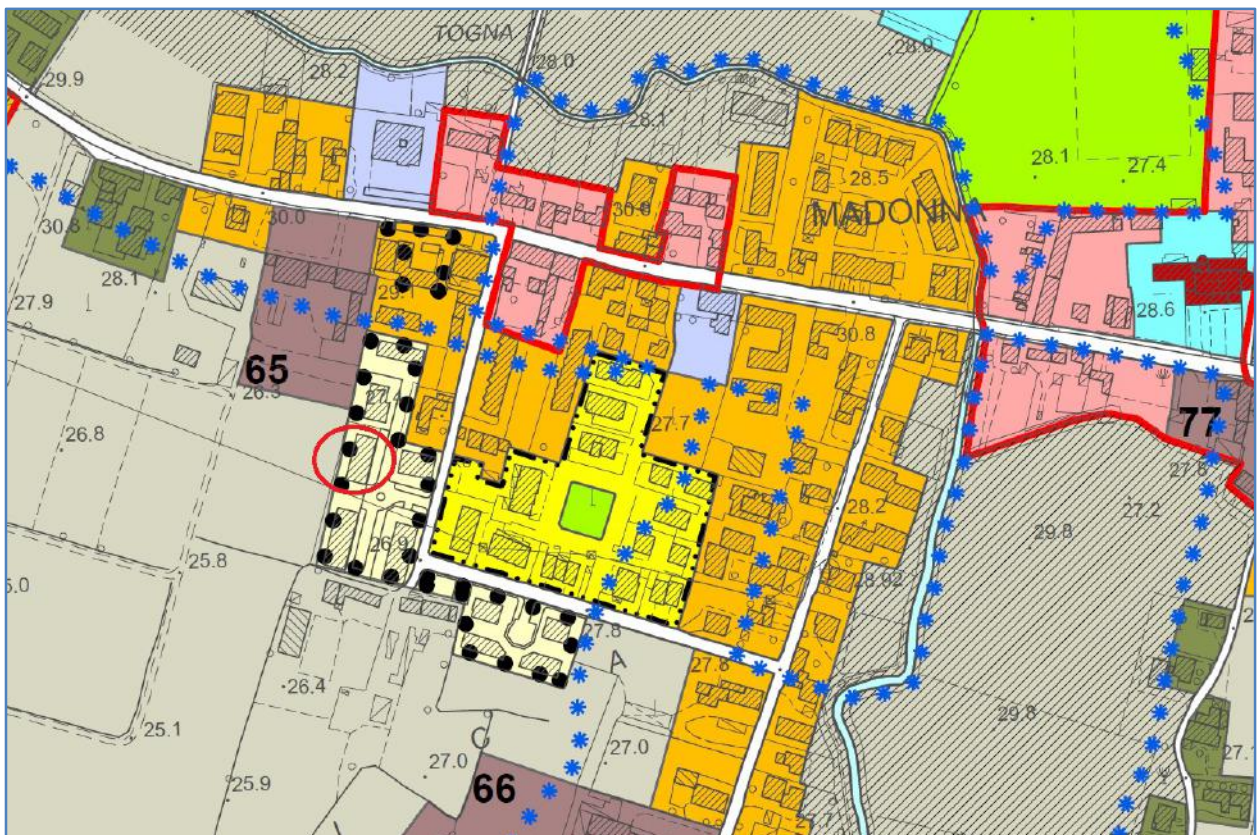
Cap. 6 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo la variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 50 comma 4 lettera I, L.R.61/85 E S.M.I., l'area viene individuata in ATO 3.2, parte delle aree residenziali e commerciali, in zona C2 con indice fondiario 1,5 mc/mq ed altezza massima degli edifici di ml 10.00.



Estratto P.A.T. – Area ATO 3.2 – tavola 4



Estratto P.R.G. – Ambito Territoriale Omogeneo ATO 3.2



Legenda P.R.G. Zonizzazione

6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lonigo, è stata reperita la seguente documentazione edilizia (Allegato n. 10) inerente il fabbricato oggetto di pignoramento:

- Autorizzazione Edilizia nr. di protocollo 23551 pratica n. C00/0263 del 22.05.2001.
- Autorizzazione di Agibilità del 03.05.2002.

Successivamente non sono stati rilasciati altri titoli edilizi autorizzativi.

6.3 ABITABILITA'/AGIBILITA'

Il permesso di agibilità è stato rilasciato in data 03.05.2002.

6.4 ABUSI

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la difformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato autorizzato, le modifiche riguardano l'aspetto distributivo dei locali, di seguito viene quindi inserita la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria autorizzata.

6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la difformità, a livello distributivo, tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei titoli autorizzativi e nella documentazione catastale. (**Vedi punto 4.2**)

Pianta Piano Terra - Seminterrato autorizzata con licenza edilizia n. C00/0263 del 22.05.2001

La sanabilità delle opere difformi riscontrate, va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. n. 380/2001. In caso di interventi realizzati in assenza di atto amministrativo o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile, possono ottenere la sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità).

Le modifiche interne riscontrate, che sono state eseguite in assenza di autorizzazione edilizia, ma non in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata, sia al momento della realizzazione che attuale, possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma di € 516,00. Le difformità riscontrate risultano quindi sanabili.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lonigo (VI), si quantificano pertanto i costi delle sanzioni per la sanatoria delle opere difformi riscontrate in complessivi € 516,00. A questo importo vanno aggiunte le spese per:

- prestazioni tecniche inerenti la pratica edilizia di sanatoria da presentare presso il Comune di Lonigo (VI);
- diritti di segreteria per la pratica edilizia in sanatoria;
- prestazioni tecniche inerenti la denuncia di variazione catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio;

il tutto quantificabile, comprensivo di sanzioni e diritti, complessivamente in € 2.000,00.

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano intestate a:

nato a	il	C.F.	proprietà ½
nata a	il	C.F.	proprietà ½

in forza di:

Atto di compravendita del 28.12.2007, redatto dal Notaio Beniamino Itri, sede a Lonigo (VI), rep. n. 124.900/21.222, trascritto in data 17.01.2008 ai numeri 1429 R.G. e 946 R.P. (Allegato n. 09)

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo e sulla base del certificato di residenza e stato famiglia (Allegato n. 12) le unità immobiliari situate nel comune di Lonigo via Gianni Pertile n. 5, risultano essere occupate da:

nato a	il	C.F.	proprietà $\frac{1}{2}$
nata a	il	C.F.	proprietà $\frac{1}{2}$
nato a	il	C.F.	convivente

Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- a) Iscrizione di ipoteca volontaria, in data 17.01.2008 ai n.ri 1430 R.G. e 359 R.P., in forza di atto di mutuo notaio Beniamino Itri di Lonigo in data 28.12.2007, rep. 124901, racc. 21223; (Allegato n. 08)

a favore di:

, per euro con sede in , via , codice fiscale
, euro per capitale

a carico di:

nato a il debitore esecutato
proprietà $\frac{1}{2}$
debitrice esecutata
nata a il proprietà $\frac{1}{2}$

sui beni immobili catastalmente individuati:

N.C.E.U. Comune di Lonigo

Foglio 31 Mappale n. 725 Sub 17 – Piano T – Cat. A/3 – Classe 4 – Vani 4 – Rendita catastale euro 340,86

indirizzo: Lonigo via Gianni Pertile n. 5

N.C.E.U. Comune di Lonigo

Foglio 31 mappale n. 725 - Sub 11 – Piano S1 – Cat. C/6 – Classe 3 – Consistenza mq. 32 – Rendita catastale € 52,89

indirizzo: Lonigo via Gianni Pertile n. 5

8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione di atto di compravendita, notaio Beniamino Itri di Lonigo in data 02.07.2002 al n. 14973 R.G., 10121 R.P., del 17.06.2002 repertorio 89644.
(Allegato n. 08)

a favore di:

nato a _____ il _____ proprietà ½

nata a _____ il _____ proprietà ½

a carico di:

nato a _____ il _____ proprietà 1/1

sui beni immobili catastalmente individuati:

N.C.E.U. Comune di Lonigo

Foglio 31 Mappale n. 725 Sub 17 – Piano T – Cat. A/3 – Classe 4 – Vani 4 - Rendita catastale euro 340,86

indirizzo: Lonigo via Gianni Pertile n. 5

N.C.E.U. Comune di Lonigo

Foglio 31 mappale n. 725 - Sub 11 – Piano S1 – Cat. C/6 – Classe 3 – Consistenza mq. 32 – Rendita catastale € 52,89

indirizzo: Lonigo via Gianni Pertile n. 5

- b) Trascrizione di atto di compravendita, notaio Beniamino Itri di Lonigo in data 17.01.2008 al n. 1429 R.G., 946 R.P., del 28.12.2007 repertorio 124900/21222. (Allegato n. 08)

a favore di:

nato a il proprietà ½

nata a il proprietà ½

a carico di:

nato a il proprietà ½

nata a il proprietà ½

sui beni immobili catastalmente individuati:

N.C.E.U. Comune di Lonigo

Foglio 31 Mappale n. 725 Sub 17 – Piano T – Cat. A/3 – Classe 4 – Vani 4 - Rendita catastale euro 340,86

indirizzo: Lonigo via Gianni Pertile n. 5

N.C.E.U. Comune di Lonigo

Foglio 31 mappale n. 725 - Sub 11 – Piano S1 – Cat. C/6 – Classe 3 – Consistenza mq. 32 – Rendita catastale € 52,89

indirizzo: Lonigo via Gianni Pertile n. 5

- c) Trascrizione di atto di pignoramento immobili del 20.11.2014, ai nn. 17972 R.G., 13428 R.P., in data 11.11.2014 repertorio 10236/2014. (Allegato n. 08)

a favore di:

con sede a , codice fiscale e P.I.

a carico di:

nato a il proprietà ½

nata a il proprietà ½

sui beni immobili catastalmente individuati:

N.C.E.U. Comune di Lonigo

Foglio 31 Mappale n. 725 Sub 17 – Piano T – Cat. A/3 – Classe 4 – Vani 4 - Rendita catastale euro 340,86

indirizzo: Lonigo via Gianni Pertile n. 5

N.C.E.U. Comune di Lonigo

Foglio 31 mappale n. 725 - Sub 11 – Piano S1 – Cat. C/6 – Classe 3 – Consistenza mq. 32 – Rendita catastale € 52,89

indirizzo: Lonigo via Gianni Pertile n. 5

Cap. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

9.1 METODO DI VALUTAZIONE – MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: “il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto”.

L'immobile oggetto di valutazione è definito S "Subject" e gli immobili presi a confronto "Comparabili".

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

Si premette che:

1. il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (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" (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10);

- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l'immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo 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...

2. Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

La delimitazione del segmento di mercato è effettuata facendo riferimento ai seguenti parametri segmentali quali-quantitativi:

- localizzazione
 - tipologia di contratto (compravendite, affitti, ecc.)
 - destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, ecc.)
 - tipologia immobiliare (immobili nuovi, semi-nuovi, usati, ristrutturati, ecc.)
 - tipologia edilizia (casa singola, edificio multipiano, ecc.)
 - dimensione
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società, ecc.)
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.)
 - livello del prezzo (prezzo di mercato medio degli immobili con riferimento temporale)
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato)
3. I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.
4. Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima. Di seguito sono riportate le caratteristiche più comuni e ricorrenti, utilizzate poi nel presente rapporto di valutazione:
- data del contratto (DAT) è la data riferita a quella del contratto, permette di aggiornare alla data di stima (indicata con 0) i prezzi degli immobili simili rilevati;
 - superficie: caratteristica tipologica riferita alla consistenza dell'immobile, comprende la superficie principale e quelle secondarie, l'unità di misura è il mq:
 - a) superficie principale (SUP): comprende i locali di maggiore importanza;
 - b) superficie dei balconi (BAL): riferita alla consistenza dei balconi;

- c) superficie delle verande (VER): riferita alla consistenza delle verande;
 - d) servizi (SER): l'unità di misura è un numero;
 - e) livello di piano (LIV): l'unità di misura è il numero del livello di piano;
 - f) stato di manutenzione (STM): riferita al grado di deterioramento fisico dell'immobile, l'unità di misura è un numero ordinale a cui è riferito un aggettivo (ad es. scarso/sufficiente/discreto/buono/ottimo);
 - g) Garage (GAR), Box (BOX), posto auto (AUT): l'unità di misura può essere un numero o espressa in mq.
5. il prezzo marginale di una caratteristica indica “la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata” e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.
6. Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del “Highest and Best Use (HBU)”, ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

- a) Analisi del mercato
Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato (Allegati n. 11 – 12 - 13 – Atti di compravendita comparabili A-B-C).
- b) Raccolta dei dati
Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili, aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica, ecc.).
- c) Individuazione delle caratteristiche di comparazione
Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

d) Costruzione della tabella dei dati

Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, sarà costruita una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici o le quantità delle caratteristiche.

e) Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

f) Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili “comparabili” e al valore corretto del Subject.

g) Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta (d).

h) Sintesi di stima

Calcolo del valore atteso del Subject (più probabile valore di mercato) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

i) Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da a) a i) sopra indicati, è evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle allegate nelle pagine seguenti.

Si precisa che la misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del “Codice delle valutazioni Immobiliari” - IV Edizione di Tecnoborsa.

Per l’analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 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 (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, si precisa che per i balconi è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda (SEL).

9.3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO




INDICATORE ECONOMICO ESTIMATIVO	ANALISI DELL'INDICATORE ECONOMICO ESTIMATIVO
LOCALIZZAZIONE	Zona semiperiferica
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite immobiliari
DESTINAZIONE	Vendite di appartamenti ad uso residenziale
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Appartamenti usati di proprietà esclusiva inseriti in condominio
TIPOLOGIA EDILIZIA	Edifici multipiano anni 2000
DIMENSIONE	Unità residenziali in appartamenti di media dimensione
CARATTERI DOMANDA E OFFERTA	La domanda è costituita da un ceto sociale medio -basso. L'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
FORMA DI MERCATO	Concorrenza monopolistica ristretta: si tratta del "mercato dell'usato"
LIVELLO DI PREZZO	Prezzi in ribasso – Fase di recessione del ciclo immobiliare

9.4 DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI

SCHEDELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
<p>LOCALIZZAZIONE SUBJECT (S)</p> <p>Città: Lonigo (VI)</p> <p>Indirizzo: Via G. Pertile n. 5</p> <p>Piano: T</p> <p>Zona: semiperiferica</p>	
<p>S = Subject (colore rosso) 1= comparabile A 2 = comparabile B 3 = comparabile C</p> <p>Complessi residenziali multipiano con ascensore, con area esterna esclusiva.</p>	

BREVE DESCRIZIONE (S)	RILIEVO FOTOGRAFICO DEL SUBJECT (S)		
<p>Appartamento composto da ingresso soggiorno, cucina, balcone, bagno, camera matrimoniale e camera singola.</p> <p>Informazioni utili: usato Anno di costruzione 2001 Anno abitabilità 2002 Classe energetica: D</p>	Esterni	Interni	
<p>CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE DEL SUBJECT (S)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> SEL</p> <p>SIL</p>	Superficie principale	SUP	74.00
	Superficie balconi	BAL	8.00
	Corte esclusiva	COR	22.00
	Superficie garage	GAR	37.00
	Livello di piano	(n)	0

9.5 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI

COMPARABILI			
DESCRIZIONE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
			
Localizzazione	Zona semiperiferica	Zona semiperiferica	Zona semiperiferica
Tipo di contratto	Compravendite immobiliari	Compravendite immobiliari	Compravendite immobiliari
Destinazione	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
Tipologia immobiliare	Appartamenti usati in condominio	Appartamenti usati in condominio	Appartamenti usati in condominio
Tipologia edilizia	Condomini anni '60 multipiano	Condomini anni '60 multipiano	Condomini anni '60 multipiano
Dati catastali	Comune di Lonigo (VI) Foglio n. 3 Mappale n. 1021 Sub 13, Sub 17 e Sub 34	Comune di Lonigo (VI) Foglio n. 3 Mappale n. 566 Sub 16 e Sub 155	Comune di Lonigo (VI) Foglio n. 3 Mappale n. 2369 Sub 20 e Sub 78
Dimensione	Media dimensione	Media dimensione	Media dimensione
Misurazione	SEL	SEL	SEL
Provenienza dato	Atto di compravendita notaio Beniamino Itri del 01.12.2015 rep. n. 136984	Atto di compravendita notaio Giovanni Muraro del 15.04.2016 rep. n. 53234	Atto di compravendita notaio Egidio Ferrara del 29.10.15 rep. n. 241 racc. n. 196

9.6 ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

INDICE E INFORMAZIONE		VALORI
Saggio annuale di rivalutazione *	p (DAT) / PRZ (annuale)	- 12.2%
Rapporto mercantile balcone	p (BAL) / p (SUP) (%)	30%
Saggio livello di piano	p (LIV) / PRZ (annuale)	0.5%

* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento.

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione della percentuale annua di apprezzamento/deprezzamento dei beni immobili simili, sono stati estrapolati dal sito www.immobiliare.it, di cui si allega di seguito l'analisi economica del costo medio degli appartamenti.




9.7 TABELLA DEI DATI – CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

PREZZO E CARATTERISTICA	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C	SUBJECT (S)
Prezzo totale PRZ (€)	115.000,00	105.000,00	118.000,00	incognita
Data DAT (mesi)	14	10	16	0
Sup. principale SUP (m²)	67.00	82.00	71.00	74.00
Sup. balcone BAL (m²)	0.00	0.00	10.00	8.00
Corte esclusiva COR (m²)	66.00	0.00	0.00	22.00
Sup. garage GAR (m²)	29.00	10.00	13.00	37.00
Livello di piano LIV (n)	0	2	1	0
Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1
Stato di manutenzione (1 scarso/ 2 sufficiente/3 discreto/ 4 buono)	3	3	3	3


9.8 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE IN FUNZIONE DEGLI INDICI MERCANTILI

UNITÀ DI MISURA	MQ
Comparabile A	88.10
Comparabile B	87.00
Comparabile C	80.50
Subject	97.10




9.9 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
Acronimo	DAT
Unità di misura	(€/mese)
Saggio annuo di variazione del prezzo iDAT	-12.20 %
Comparabile A prezzo marginale (DAT)	1.171,48
Comparabile B prezzo marginale (DAT)	1.069,61
Comparabile C prezzo marginale (DAT)	1.202,04



PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE PS1	
Acronimo	SUP
Unità di misura	(€/m²)
Comparabile A prezzo marginale (SUP) - mq 67.00	1.716,42
Comparabile B prezzo marginale (SUP) – mq 82.00	1.280,49
Comparabile C prezzo marginale (SUP) – mq 74.00	1.594,59
Rapporto di posizione Sigma = Min/Max	0,75
Minimo dei prezzi medi della Superficie Principale (SUP)	1.280,49
* Minimo dei prezzi medi x il rapporto di posizione Sigma	955,27
* Prezzo marginale pS1 assunto	955,27
* si assume quando le differenze tra I Comparabili ed il Subject sono importanti	

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE BALCONE	
Acronimo	BAL
Unità di misura	(€/m²)
P (BAL) = 955,27 x 0,30	286,58



PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE CORTE ESCLUSIVA	
Acronimo	COR
Unità di misura	(€/m²)
P (COR) = 955,27 x 0,10	95,53

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE GARAGE	
Acronimo	GAR
Unità di misura	(€/m ²)
P (GAR)= 955,27 x 0,50	477,64



PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO	
Acronimo	LIV
Unità di misura	(n.)
Edificio con ascensore	NO
Saggio variazione del Livello piano i LIV	0,5%
Comparabile A prezzo marginale (LIV)	572,14
Comparabile B prezzo marginale (LIV)	522,39
Comparabile C prezzo marginale (LIV)	587,06



PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SERVIZI	
Acronimo	SER
Unità di misura	(n.)
Vita utile economica	25 anni
Vetustà	20 anni
Costo a nuovo (CN)	10.000,00
Costo di ricostruzione deprezzato	2.000,00/servizio






PREZZO MARGINALE DELLO STATO DI MANUTENZIONE	
Acronimo	STM
Unità di misura	(n.)
Stato di manutenzione da scarso a sufficiente	15.000,00
Stato di manutenzione da sufficiente a discreto	15.000,00
Stato di manutenzione da discreto a buono	15.000,00



RIEPILOGO PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
Data DAT (€/mese)	1.171,48	1.069,61	1.202,04
Sup. principale SUP (€/m ²)	955,27	955,27	955,27
Sup. balcone BAL (€/m ²)	286,58	286,58	286,58
Sup. Corte esclusiva COR	95,53	95,53	95,53
Sup. autorimessa GAR (€/m ²)	477,64	477,64	477,64
Livello del piano LIV (€)	572,14	522,39	587,06
Servizi SER (n.)	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Stato di manutenzione STM (n.)	15.000,00	15.000,00	15.000,00

9.10 TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICA	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
			
Prezzo totale PRZ (€)	115.000,00	105.000,00	118.000,00
Data DAT (€)	-16.400,68	-10.696,10	-19.232,60
Sup. principale SUP (€)	6.686,92	-7.642,19	2.865,82
Sup. balconi BAL (€)	2.292,66	2.292,66	-573,16
Sup. Cantina CAN (€)	0,00	0,00	0,00
Sup. garage GAR (€)	3.821,10	12.896,20	11.463,29
Livello di piano LIV (€)	0,00	-1.044,78	-587,06
Servizi SER (€)	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione STM (€)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (€)	111.399,99	100.805,79	111.936,28

9.11 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%

d% =	$\frac{V_{max}-V_{min}}{V_{min}}$	x 100 < 10%	d% =	$\frac{111.936,28 - 100.805,79}{100.805,79}$	x 100 = 11,04% > 10,00%
------	-----------------------------------	-------------	------	--	-------------------------

9.12 SINTESI DI STIMA - RECONCILIATION

DESCRIZIONE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C	
Prezzo corretto € (v. tabella valutazione)	111.399,99	100.805,79	111.936,28	

CALCOLO VALORE ATTESO			
Descrizione	Valore	Divergenza %	
Valore di mercato medio tra A, B e C	euro 108.047,35	11,04%	> 10%
Valore di mercato medio tra A e B	euro 106.102,89	10,51%	> 10%
Valore di mercato medio tra A e C	euro 111.668,13	0,48%	< 10%
Valore di mercato medio tra B e C	euro 106.371,04	11,04%	> 10%

CONCLUSIONI

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa standard adottata, si assume come valore atteso più attendibile, data la percentuale di divergenza assoluta più contenuta pari allo 0,48%, il prezzo medio ottenuto tra i comparabili A e C.

Si determina quindi come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

Valore atteso Subject	€ 111.668,13
Valore atteso Subject arrotondato	€ 112.000,00

9.13 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 15%
--	---	-------

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI	€ 112.000,00
--	---------------------

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratica sanatoria edilizia comprensiva di sanzione e diritti di segreteria	€ 1.400,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratica catastale comprensiva di diritti catastali	€ 600,00
MANUTENZIONE	eventuali opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00
TOTALE		€ 2.000,00

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valori		€ 112.000,00	€ 112.000,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 16.800,00
Due diligence urbanistica e catastale			- € 2.000,00
Totale		€ 112.000,00	€ 93.200,00

9.14 PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

prezzo d'asta arrotondato	€ 93.200,00
(novantatremiladuecentoeuro/00)	

9.15 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere discreta.

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.

Cap. 10 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

Dalle certificazioni reperite c/o gli Uffici Anagrafe del Comune interessato (Allegato n. 12), risulta iscritta la seguente famiglia anagrafica:

nato a	il	proprietà ½ C.F.
nata a	il	proprietà ½ C.F.

Residenza anagrafica:

alla data del pignoramento: Lonigo (VI) Via Gianni Pertile n. 5

Dal Certificato di Stato di Famiglia risulta che all'anagrafe della popolazione residente, con abitazione in via Gianni Pertile n. 5 è iscritto, oltre agli esecutati, anche:

nato a	il	C.F.
--------	----	------

Piovene Rocchette, 6 Marzo 2017

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto