

Esecuzione forzata N.340/2021 riunita con 237/2024

XXXX

contro XXXXX XXX e XXXXX XXXXX

XXX

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

XXXX

contro

XXXX XXXX e XXXX XXXX

N. Gen. Rep. **340/2021 riunita con 237/2024**

Giudice dell'Esecuzione **Marialuisa Nitti**

Custode Giudiziario **I.V.G.**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 001



Tecnico Incaricato: Arch Giuseppe Gavazzo

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 619

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 716

C.F. GVZGPP60C27L840B – P.Iva 01924530247

con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8, 36040 Torri di Quartesolo

telefono: +39 0444 583245

email ordinaria: info@studiogavazzo.it

email certificata: giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it

SOMMARIO INDICE

QUESITO.....	3
1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
3. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	9
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
5. CLASSE EBERGETICA	17
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	18
8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.....	19
8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA	19
8.2. TITOLI ABILITATIVI	20
9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO -EDILIZIA	20
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	23
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ.....	28
11.1. Giudizio di comoda divisibilità.....	28
11.2. Giudizio di vendibilità.....	29
11.3. Fonti di informazione	29
11.4. Stato di manutenzione e conservazione.....	29
12. CONCLUSIONI VALUTATIVE	29

QUESITO

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.”

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati ut supra da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619, con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8 veniva incaricato in data 12/11/2024 dal G.E. Dr.ssa Marialuisa Nitti di procedere alla riunione delle procedure 340/2021 e 237/2024 dell'immobile sito in Brogliano (VI) via G. Marconi n. 50

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta prioritariamente secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- durante il sopralluogo eseguito il 10/01/2025 ha provveduto a constatare lo stato di manutenzione e lo stato di possesso , verificando gli stessi, in relazione

Esecuzione forzata N.340/2021 riunita con 237/2024

XXXX

contro XXXXX XXX e XXXXX XXXXX

XXX

a quanto riportato nell' elaborato peritale di cui alla procedura 340/2021 depositato in data 07/12/2023;

Si precisa che la presente relazione di stima riporta integralmente il contenuto della precedente – 340/2021- aggiornando le ispezioni ipotecarie, catastali, lo stato di possesso , lo stato di manutenzione e conservazione e il valore dell' immobile.

Esecuzione forzata N.340/2021 riunita con 237/2024

XXXX

contro XXXXX XXX e XXXXX XXXXX

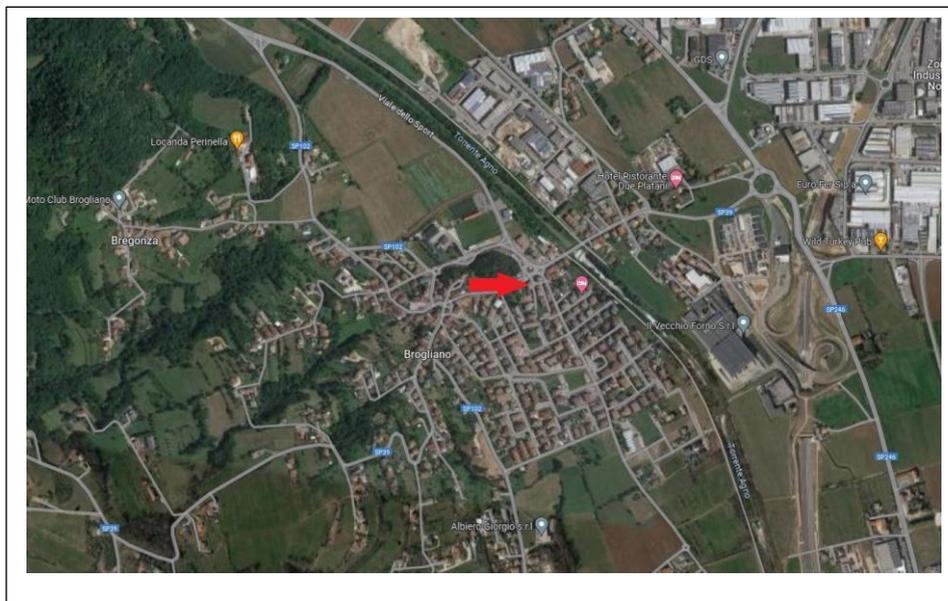
XXX

Esecuzione n° 340/2021 riunita con 250/2024		
Procedura		
diritto	pag 7	Per la quota di 1/1
bene	pag 7	Brogliano
ubicazione	pag 7	Via G.Marconi n. 50
stato	pag 10	Scadente
lotti	pag 7	Lotto 1 unico
dati catastali	pag 7	Catasto Fabbricati, Comune di Brogliano , Foglio 4 particelle: 2 sub 6, Categoria A/3 , Classe 3 , Consistenza 5.5 vani, Superficie catastale totale mq. 103, totale escluse aree scoperte mq. 99 Rendita € 369,27, Via Marconi n. 28 , Piano 2 2 sub.9, Categoria C/6, Classe U, Consistenza mq. 21, Superficie totale mq. 21 Rendita € 30.37, Via Marconi n. 28 , Piano S1
differenze rispetto al pignoramento		nessuna
irregolarità/abusi	pag 20	Si Difformità sanabili
valore di stima	pag 28-29	€ 59400 ,00 per la quota di 1/1 (base d'asta)
vendibilità	pag 29	discreta
motivo	pag 29	posizione, localizzazione e stato di manutenzione
occupazione	pag 16	Occupato da persona terza
titolo di occupazione	pag 16	Senza alcun titolo
oneri	pag 16	
APE	pag 17	Classe F

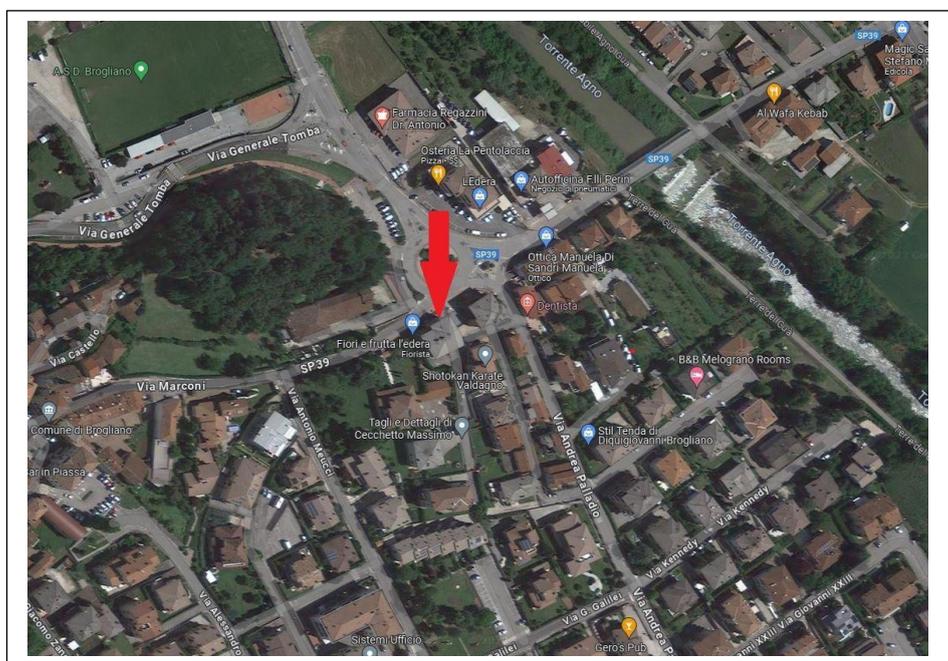
Esecuzione forzata N.340/2021 riunita con 237/2024
XXXX
XXX
contro XXXXX XXX e XXXXX XXXXX

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Comune di Brogliano, via G. Marconi n. 50



ORTOFOTO GENERALE



ORTOFOTO PARTICOLAREGGIATA

BENI in BROGLIANO via MARCONI n. 50

Lotto 001

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Intestato a:

1. **XXXX XXXX** nato in XXXX (XX) il XXXX
Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. **XXXX XXXX** nato in XXXX (XX) il XXX
Diritto di: Proprieta' per 1/2

Catasto Fabbricati, Comune di Brogliano , Foglio 4 particelle:

2 sub 6, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5.5 vani, Superficie catastale totale mq. 103, totale escluse aree scoperte mq. 99 Rendita € 369,27, Via Marconi n. 28, Piano 2

2 sub.9, Categoria C/6, Classe U, Consistenza mq. 21, Superficie totale mq. 21 Rendita € 30.37, Via Marconi n. 28, Piano S1

Confini, ruotando in senso NESO:

appartamento: muro perimetrale su vuoto – muro perimetrale su vuoto- muro perimetrale su vuoto e porzione di vano scala, altra unità immobiliare

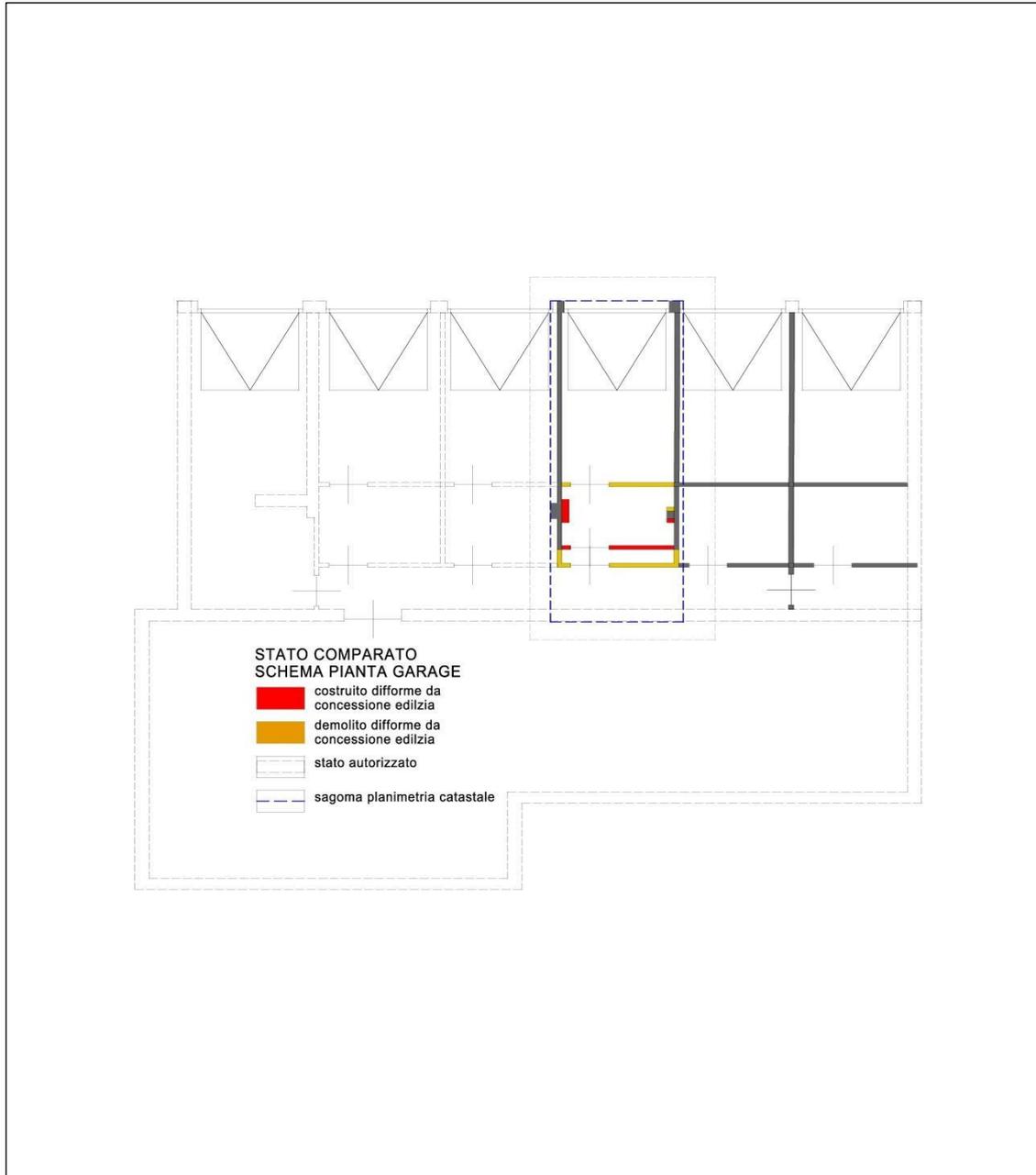
garage: muro perimetrale su corte - altra unità immobiliare – altra unità immobiliare – altra unità immobiliare

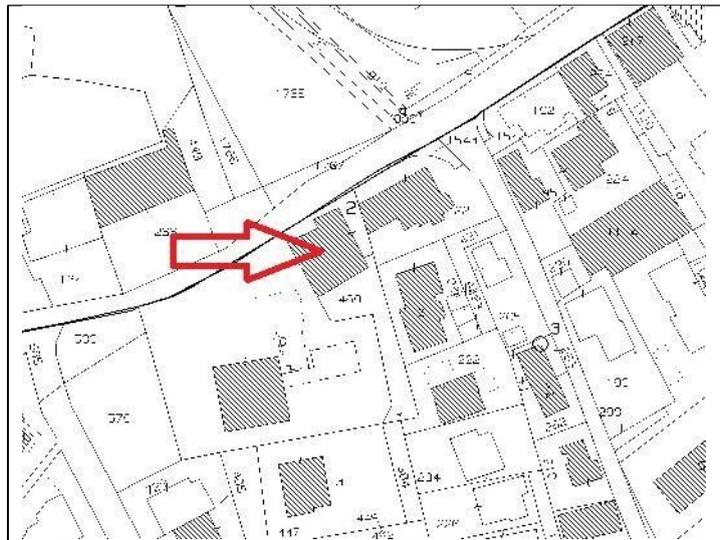
N.B. Si fa presente che l'accesso carraio al garage avviene attraverso il map.le 468, altra proprietà. Dalle visure relative alla particella 468 non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio o altro a favore dei beni immobili oggetto della presente relazione, pertanto il garage è formalmente intercluso all'accesso carraio, malgrado attualmente l'accesso avvenga attraverso la particella 468.

Per quanto riguarda l'accesso al garage dall'interno del fabbricato, si precisa che lo stesso avviene attraverso un corridoio ricavato all'interno dei garage di altra proprietà. Più precisamente è stata accorciata la profondità dei garage di circa ml. 1.20 per consentire il ricavo del corridoio di distribuzione, fermo restando che le planimetrie catastali dei garage comprendono anche il corridoio di distribuzione e pertanto non essendoci alcun atto con il quale viene sancito il diritto di passaggio all'interno dei singoli garage per la larghezza del corridoio di distribuzione, il garage

oggetto di stima risulta formalmente intercluso, malgrado attualmente l'accesso pedonale ai garage avviene attraverso il corridoio di distribuzione.

Si fa inoltre presente che anche parte del garage in oggetto è attraversata dal corridoio di accesso alle altre unità immobiliari.





INDIVIDUAZIONE BENI SU MAPPA CATASTALE

3. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Descrizione del contesto:

Trattasi di appartamento al piano secondo di una palazzina ubicata in zona centrale del Comune di Brogliano e precisamente via Marconi n. 50, con garage al piano interrato

A. Descrizione sommaria dell'immobile:

L'appartamento misura una superficie lorda complessiva di circa mq. 99.00 oltre a circa mq 13.5 di terrazze oltre a circa mq. 15.50 di garage al piano interrato.

L'abitazione è composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due terrazze. Si precisa che la descrizione sopra riportata è riferita al reale utilizzo dei vani ad eccezione del soggiorno, il quale è adibito a camera.

descrizione particolareggiata immobile:

Le finiture sono costituite da:

Pavimento in ceramica su tutta l'abitazione, murature e soffitti sono intonacati a civile con sovrastante coloritura del tipo tradizionale. I bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica fino

a tutta altezza e dotati dei sanitari d'uso. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro semplice protetti esternamente da avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tamburato, l'impianto di riscaldamento è autonomo composto da caldaia a metano e radiatori in metallo verniciato, l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche in plastica. In corrispondenza dell'accesso dal vano scala è stata realizzata una veranda al posto della muratura prevista dal progetto approvato. Le terrazze sono pavimentate in ceramica e protette da parapetto in metallo.

Box auto piano interrato -

Murature e soffitti intonacate al solo grezzo con sovrastante coloritura tradizionale, pavimento in liscio di cemento, basculante in metallo con apertura manuale, impianto elettrico sotto traccia

Si fa presente che all'interno dell'abitazione vi è presenza diffusa di muffe e umidità.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Scadente

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI: ABITAZIONE

Strutture verticali: materiale: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente in laterizio e strutture in ca
condizioni: mediocri

Solai: tipologia: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente con struttura in latero-cemento

Scale: tipologia: a rampe e pianerottoli
materiale: struttura in c.a. con gradini in marmo
ubicazione: interna
servoscale: assente
ascensore: assente

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: per lo più legno tamburato laccato
condizioni: scadenti

Infissi esterni: tipologia: anta singola/doppia, materiale: metallo e vetro semplice,
protezione: avvolgibili in pvc
condizioni: scadenti

Pavim. Interna: materiale: pavimento in ceramica
condizioni: scadenti

IMPIANTI:

Antenna tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili
conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

Gas: tipologia: presumibilmente con tubazioni sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, condizioni: non verificabili
conformità: le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegate alla richiesta di agibilità
da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non determinabili,
conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

Idrico: tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro zincato, condizioni: non determinabili
conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

Termico: tipologia: autonomo , alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, diffusori: radiatori in metallo
conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

IL SITO

Esecuzione forzata N.340/2021 riunita con 237/2024

XXXX

contro XXXXX XXXX e XXXXX XXXX

XXX

Caratteristiche zona: centrale residenziale

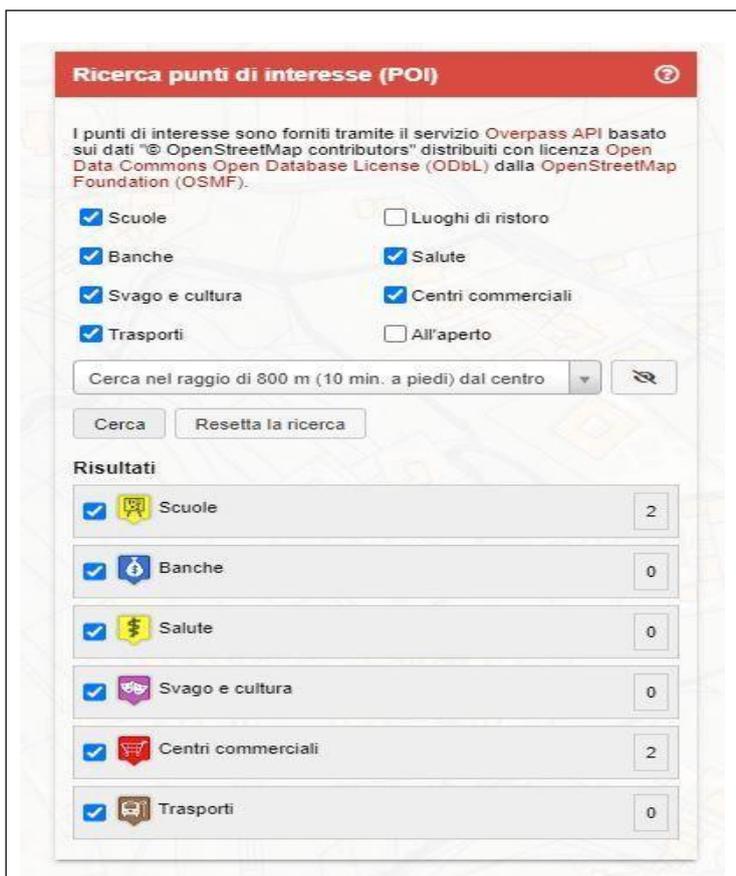
Servizi della zona: è provvista di servizi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciale, direzionale

Collegamenti pubblici (km): 800 ml

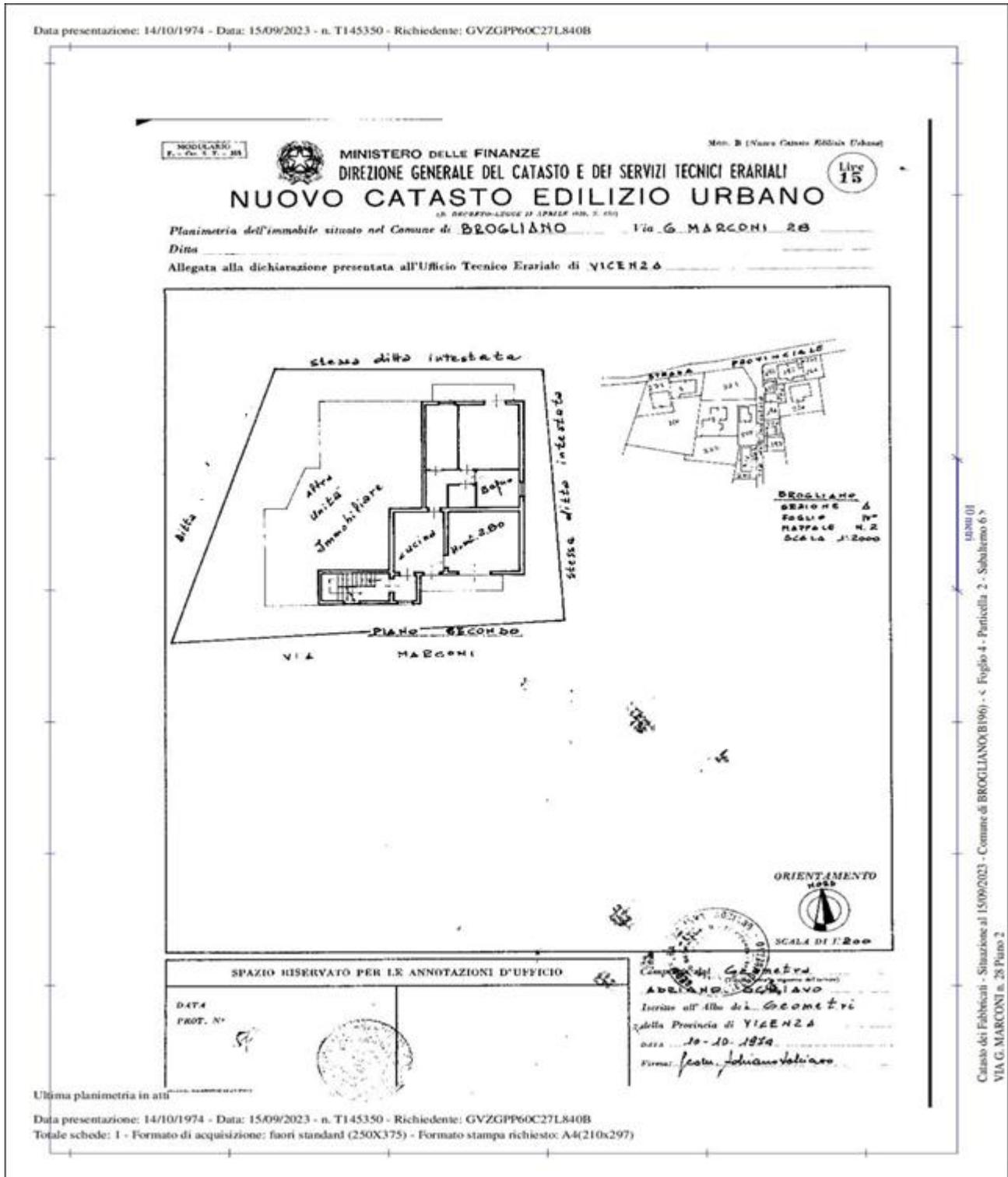


ORTOFOTO CON PUNTI DI INTERESSE NEL RAGGIO DI 800 ML



LEGENDA PUNTI DI INTERESSE

Esecuzione forzata N.340/2021 riunita con 237/2024
XXXX
XXX
contro XXXXX XXXX e XXXXX XXXX



SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 2 SUB. 6

Esecuzione forzata N.340/2021 riunita con 237/2024
 XXXX contro XXXXX XXXX e XXXXX XXXX
 XXX

Data presentazione: 14/10/1974 - Data: 15/09/2023 - n. T145351 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETI-COMUNICAZIONE II APRILE 1974, N. 474)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Liceo 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BROGLIANO** Via **Marconi 28**
 Data
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VICENZA**

BROGLIANO
 SEZIONE A
 FOGLIO IV
 MAPPALE M2
 SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI C.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di **Brogliano**
 Geometra **Adriano Schiavo**
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di **Vicenza**
 DATA 10-10-1974
 Firma: *Giulio Adriano Schiavo*

DATA
 PROT. N° 15

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/10/1974 - Data: 15/09/2023 - n. T145351 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricati - Situazione al 15/09/2023 - Comune di BROGLIANO(B196) - c. Foglio 4 - Particella 2 - Subaloteno 9/5
 VIA G. MARCONI n. 28 Piano S1

SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 2 SUB. 9

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DESCRITTIVE

Superfici lorde ed equivalenti commerciali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
abitazione	sup. reale lorda	99	1,00	99.00
terrazze	sup. reale lorda	13.5	0,33	4.45
garage	sup. reale lorda	15.5	0,60	9.3
sup. reale lorda		128.00		112.75

Per quanto riguarda la consistenza essa è stata determinata graficamente sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e pertanto potrebbe essere affetta da imprecisioni dovute alla non precisa rappresentazione grafica o alla stima delle misure, sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

STATO DI POSSESSO

Occupato. Alla data del sopralluogo 10/01/25 l'immobile era occupato dal Sig. SANI RABIO senza alcun titolo

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali annuali medie: **€ 000**

Spese condominiali straordinarie, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Nessuna**

Spese condominiali scadute negli ultimi due anni: **Nessuna**

Non è costituito condominio

5. CLASSE EBERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe **F** con un consumo complessivo stimato di **111.5 kwh/mq anno**.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 6.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- 6.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- 6.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
- 6.1.4. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

6.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO F a favore di **XXXXXX** contro **XXXX XXXX**, a firma di notaio GIOVANNI MURARO in data 21/12/06 ai nn. Rep. 36238/8242 iscritto a Vicenza in data 05/01/2007 ai nn. 377/94 importo ipoteca: 290.000,00 € importo capitale: 145.000€

6.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **XXXX XXX** contro **XXXX XXXX** a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 04/04/2022 ai nn. 2465 trascritto a Vicenza in data 21/04/2022 ai nn. 8987/6442

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **XXXX XXX** contro **XXXX XXXX** a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 17/06/2024 ai nn. 3299 trascritto a Vicenza in data 17/07/2024 ai nn. 15725/11575

6.2.3. *Altre trascrizioni: **Nessuno***

6.2.4. *Altre limitazioni d'uso: **Nessuno***

Aggiornamento ispezione ipotecarie 16/01/2025

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1. ATTUALI PROPRIETARI:

1-XXXX XXXX nato in XXXX

(XX) il XXX Diritto

di: Proprieta' per 1/2

2-XXXX XXX nato in XXX (XXX) il XXXX Diritto di: Proprieta' per 1/2

per atto di compravendita del 21/12/2006 Numero di repertorio 36237/8241 Notaio

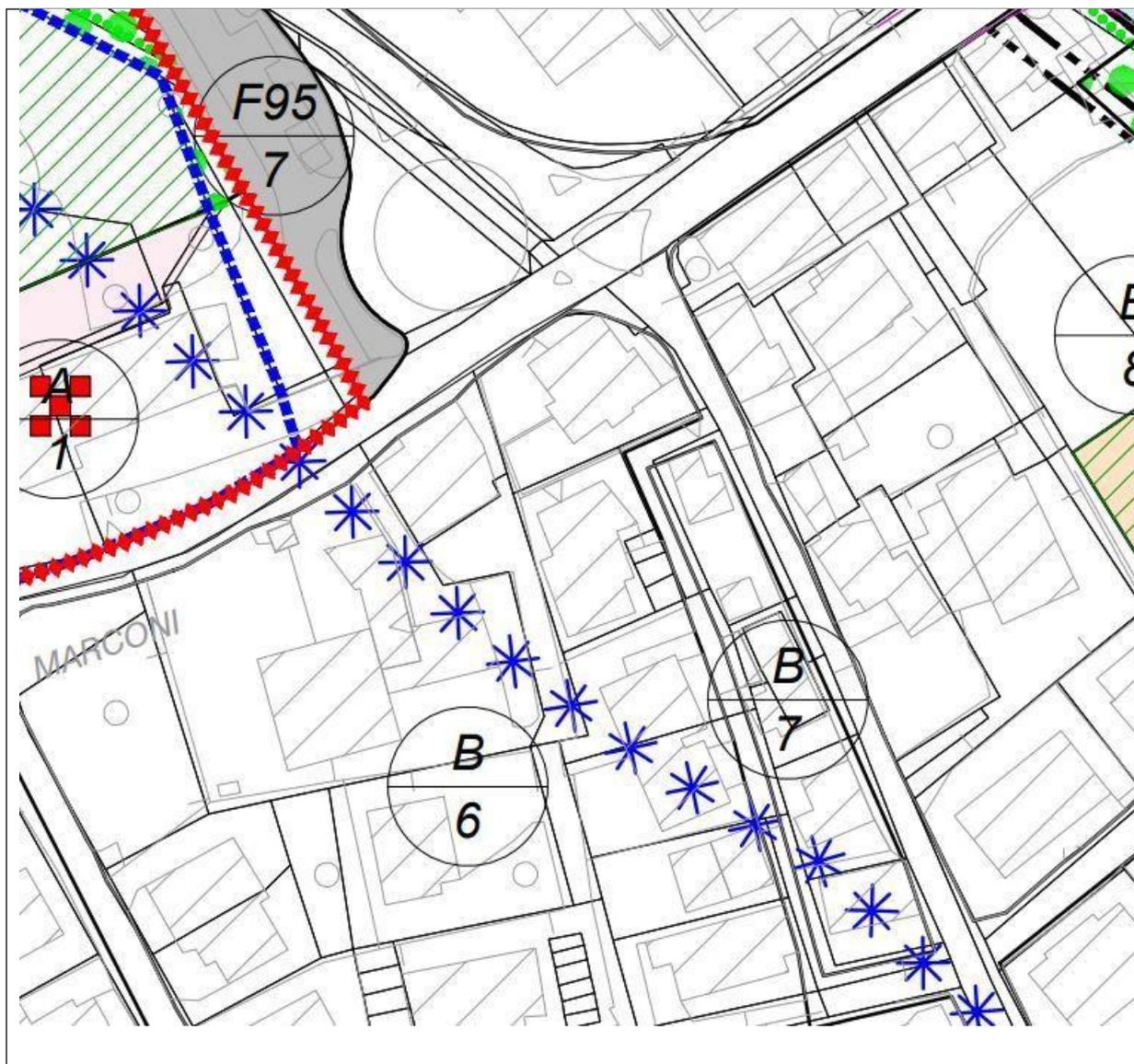
MURARO GIOVANNI Sede CHIAMPO (VI) trascritto il 05/01/2007 nn. 376/246

7.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

- **XXXXXXXX XXX, XXXXXX**, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili Brogliano Foglio 4 Particella 2 Sub. 6 Particella 2 Sub. 9 è pervenuta per atto di compravendita del 17/07/2002 Numero di repertorio 15766 Notaio DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI) trascritto il 12/08/2002 nn. 19682/13279 da potere di XXXXXXXX Nata il XXXX in XXXX , XXXXXXXX Nato il XXXX in XXXX Codice fiscale
- **XXXXXXXX, XXXXXX**, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili Brogliano Foglio 4 Particella 2 Sub. 6 Particella 2 Sub. 9 è pervenuta per atto di compravendita del 23/01/2001 Numero di repertorio 7252 Notaio DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI) trascritto il 21/02/2001 nn. 4276/3037 da potere di XXXXXXXXXXXX Nato il XXXX a XXXX (XXX) Codice fiscale

8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA



**ESTRATTO P.I. VIGENTE Z.T.O. B all'interno del vincolo paesaggistico D.Lgs
42/2004 – Corsi d'acqua**

8.2. TITOLI ABILITATIVI

1. **Licenza edilizia prot n. 44 pratica n. 1971 del 15/12/1971** ampliamento
2. **Agibilità prot n. 44 pratica n. 1971 del 01/10/1973**

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto autorizzato e quanto realizzato sono emerse le seguenti difformità:

1. difformità distributive interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante lo spostamento di murature interne e la realizzazione di nuove murature e aperture;
2. Modifiche di prospetto consistenti nella diversa foronomia di prospetto;
3. Riduzione altezza utile interna appartamento da ml. 2.80 a ml. 2.70 e riduzione altezza utile garage da 2.80 a ml. 2.10;
4. Si precisa che dall'accesso agli atti amministrativi, è emerso il rilascio del P.d.C. in sanatoria n. PC/006 del 07/07/2023 nel quale risulta rappresentata anche la modifica della sagoma dell'edificio. Si fa presente che detto P.d.C. non interessa le unità oggetto di stima, malgrado rappresenti in prospetto le modifiche forometriche dell'intero fabbricato, risulta inoltre che le divisioni fra le unità immobiliari dei piani sottostanti siano modificate.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Le difformità di cui ai punti 1-2-3- possono essere regolarizzate mediante la presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria art. 37 DPR 380

Per quanto riguarda il punto 4 il sottoscritto, sentito anche il tecnico Comunale arch. Gabrieli, ritiene che per analogia sia possibile sanare le stesse difformità presenti nelle unità immobiliari

Indicazione delle spese tecniche ecc. per la regolarizzazione: quantificabili in circa € 3.500,00.

Si precisa che: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni

puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo. La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima." Quanto sopra non costituisce pertanto attestazione di conformità, ma bensì indicazione di larga massima delle difformità risultanti da un confronto visivo fra quanto riportato negli elaborati reperiti e quanto realizzato

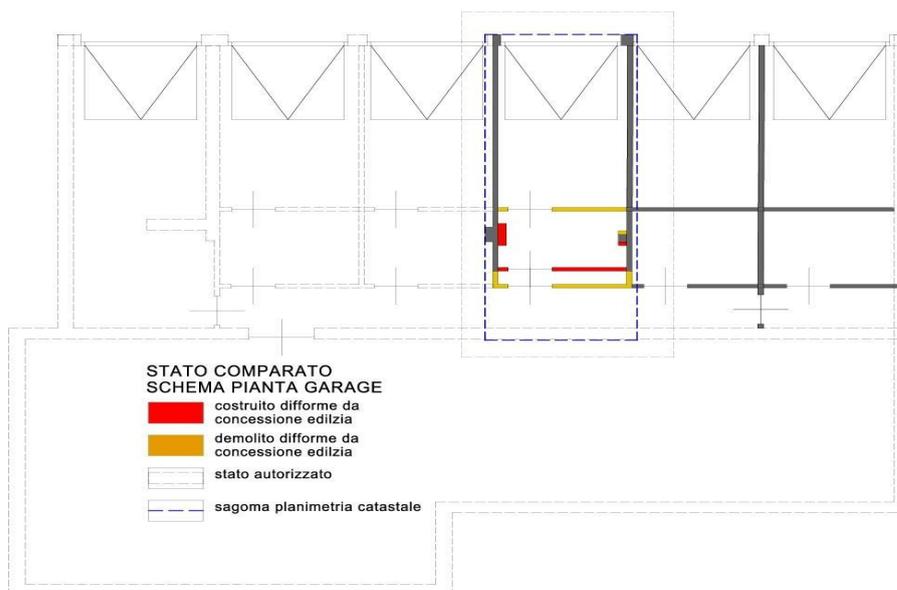
La regolarizzazione o meno di quanto rilevato dovrà essere verificata a seguito di un rilievo puntuale e dalla presentazione di progetto in sanatoria, sulla scorta del quale l'Ufficio tecnico del Comune di Isola Vicentina verificherà la sanabilità o meno delle irregolarità riscontrate determinando l'esatta

quantificazione degli oneri. Gli importi indicati devono ritenersi meramente indicativi, di larga massima e non esaustivi.

9.1. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto realizzato si rilevano difformità distributive interne, dei fori regolarizzabili mediante DOCFA, costo per oneri e spese tecniche €1.000

SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RISCOstrate





10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. METODO DI VALUTAZIONE:

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato.

La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach prendendo come campione di immobili comparabili 3 unità immobiliari a destinazione residenziale localizzate a Brogliano (VI).

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 98.000,00	€ 105.000,00	€ 112.000,00	€ -
Data (mesi)	13/07/2023	22/06/2023	05/04/2023	04/12/2023
Superficie principale (m ²) SEL	86	80	113	99
Balconi (m ²)	22,8	5	10,5	13,5
Cantina (m ²)		11		
Sottotetto -parte non abitabile(m ²)		0		
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. non direttamente collegati (m ²)				
Portici, logge e terrazze coperte				
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta			226	
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta			339	
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	0		39	0
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
Locali accessori e soffitte (lav. Taverne ecc.) direttamente collegati				
Giardino di uso comune (m ²)	0	0	0	0
Autorimessa (m ²)	36,5	21,5	29,5	15,5
Posto auto scoperto	0	0		0
Bagni	1	1	1	1
Stato di manutenzione	1	2	0	0
CONDOMINIO				
Affaccio (n)				
sup. commerciale	115,42	100,05	174,50	112,76

Esecuzione forzata N.340/2021 riunita con 237/2024

XXXX

contro XXXXX XXXX e XXXXX XXXX

XXX

RAPPORTI MERCANTILI	
	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	1%
Balconi	33%
Cantine non direttamente collegate e/o h< ml. 2,20	50%
Locali accessori interrati e soffitte(lav. Taverne, ecc.) direttamente collegati	66%
Accessori ripostiglio /lavanderia non direttamente collegati	50%
Portici-logge e balconi coperti	50%
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	10%
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	5%
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	2%
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	1%
Giardino di uso comune	10%
Autorimessa	60%
Posto auto scoperto	€ 5.000
Costi bagno	€ 15.000,00
Stato di manutenzione/vetustà	€ 210,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 81,67	euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	euro/mese	
Prezzo data C	€ 93,33	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 849,04	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.049,48	euro/m ²	€ 641,85
Prezzo sup. princ. C	€ 641,85	euro/m ²	SEL
Prezzo balconi	€ 211,81	euro/m ²	
Prezzo cantine	€ 320,93	euro/m ²	
Prezzo sottotetto	€ 423,62	euro/m ²	
Prezzo accessori, rip./lav.	€ 320,93	euro/m ²	
Prezzo locali access. interrati e soffitte (lav. taverne ecc) direttamente collegate	€ 423,62	euro/m ²	
Prezzo portici, logge, terrazze coperte	€ 320,93	euro/m ²	
Prezzo terreno esclusivo -A-	€ 64,19		
Prezzo terreno esclusivo -B-	€ 32,09	euro/m ²	
Prezzo terreno esclusivo -C-	€ 12,84		
Prezzo terreno esclusivo -D-	€ 6,42		
Prezzo autorimessa	€ 385,11	euro/m ²	
Prezzo giardino uso com.	€ 64,19	euro/m ²	
Posto auto scoperto	€ 5.000		
Bagno	€ 15.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) PRZ		€ 98.000,00		€ 105.000,00		€ 112.000,00	-
Data (mesi) DAT	4,8	€ 392,00	5,5	€ 481,25	8,1	€ 756,00	04/12/2023
Superficie principale (m ²) SUP	86	€ 8.344,08	80	€ 12.195,19	113	-€ 8.985,93	99
Balconi (m ²) BAL	23	-€ 1.969,84	5	€ 1.800,40	11	€ 635,43	13,5
Cantina (m2)	0	€ 0,00	11	-€ 3.530,19	0	€ 0,00	0
Sottotetto -parte non abitabile(m ²) ST-AB	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. (m2) RIP/LAV non direttamente collegati	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Locali accessori interrati e soffitte (lav. taverne ecc.) direttamente collegate	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Portici, logge e terrazze coperte	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -A-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	226	-€ 14.505,86	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -B-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	339	-€ 10.879,39	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -C-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	39	-€ 500,64	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -D-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino di uso comune (m2) TER-COM	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m ²) AUT	37	-€ 8.087,34	22	-€ 2.310,67	30	-€ 5.391,56	15,5
Posto auto scoperto	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni BAGNI	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1
Stato di manutenzione e vetustà MAN	-1	-€ 24.239,04	-2	-€ 42.021,00	0	€ 0,00	0
CONDOMINIO	0		0		0		0
Affaccio (n)	0		0		0		0
Prezzi corretti PRZ-CORR		€ 72.439,86		€ 71.614,98		€ 73.128,05	
		VALORE MEDIO		€ 72.394,29		2,1%	DIVERGENZA

Valore che si arrotonda per difetto pari ad **€ 72.300,00 (settantaduemilatrecento/00 euro)** da cui dalla media si ricava il Valore unitario in rapporto alla superficie commerciale $V_{um} = 641.18 \text{ € /mq}$.

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato e stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura

AGGIORNAMENTO VALORE

La variazione di prezzo dal dicembre 2023 a oggi - relativa al Comune di Brogliano- è pari a + 4% (fonte " immobiliare.it) pertanto il valore viene aggiornato nella somma di € 75.192,00 (

settantacinquemilacentonovantadue/00 EURO)

10.2. ADEGUAMENTO E CORREZIONE DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili e non anche se non riportare nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 11.278,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Spese condominiali arretrate	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

10.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 63.913,20
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente:	€ 59.413,00

10.4. VALORE DEL LOTTO 001 ARROTONDATO

€ 59.400,00

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

11.1. Giudizio di comoda divisibilità :

Vista la superficie e lo schema distributivo il sottoscritto ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile.

11.2. Giudizio di vendibilità:

Considerata la posizione, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la localizzazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile abbia una discreta vendibilità

11.3. Fonti di informazione:

Catasto di Brogliano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Brogliano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

11.4. Stato di manutenzione e conservazione:

Scadente

12. CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi possa avere un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a :

59.400,00 €(cinquantanovemilaquattrocento /00 euro)

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

Con osservanza,

l'esperto stimatore
arch. Giuseppe Gavazzo

Allegati:

Documentazione fotografica

Documentazione catastale

Documenti di proprietà

Titoli e concessioni

Ispezioni e certificati

Esecuzione forzata N.340/2021 riunita con 237/2024

XXXX

contro XXXXX XXXX e XXXXX XXXX

XXX

A.P.E.

Comparabili

Schemi planimetrici stato attuale e comparato

Comunicazione alle parti

Allegati liberi