



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.

CONTRO

-----, ----- E -----

N. GEN. REP. 336/2023

GIUDICE DELEGATO DR.: MARIA ANTONIETTA ROSATO

PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 01



VILLINO CON AUTORIMESSA E CORTE ESCLUSIVA
FG 10 MAPP. 796 SUB 1 C/6 E SUB 2 A/7
VIA COLOMBARA, 5 - COMUNE DI NANTO (VI)

TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615

ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968

C.F.: DLLMRC57R25L840S - P.IVA: 03517560243

STUDIO IN VICENZA VIA NOVENTA VICENTINA N. 2

TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561

MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT

SOMMARIO

SCHEMA SINTETICA E INDICE (QUESITO 04)	3
QUESITI ALLEGATO A - VADEMECUM ESPERTO	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
INDIVIDUAZIONE DEI BENI RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	7
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	9
TRASCRIPTIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	12
REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	14
STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	17
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	17
SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	18
VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	18
VALUTAZIONE DELLA QUOTA DIVISIBILITA'	24
ANAGRAFE STATO CIVILE, STATO PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO; DITTA ISCRIZIONE CCIAA	24
OSSERVAZIONI FINALI	25

SCHEDA SINTETICA E INDICE (QUESITO 04)

PROCEDURA ES. IMM. N. 336/2023

GIUDICE DR. MARIA ANTONIETTA ROSATO

PROMOSSA DA: CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.

CONTRO: -----, ----- E -----

DIRITTO (CFR QUESITO 01): ----- USUFRUTTO 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
----- NUDA PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
----- NUDA PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

BENE (CFR QUESITO 02): VILLINO CON AUTORIMESSA E CORTE ESCLUSIVA

UBICAZIONE (CFR QUESITO 04): COMUNE DI NANTO (VI) - VIA COLOMBARA N. 5

STATO (CFR QUESITO 04): DISCRETO

DATI CATASTALI ATTUALI (CFR QUESITO 03):

COMUNE DI NANTO (VI)

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 10; MAPP. N. 796; SUB. 1; CAT. C/6; CL. U; CONSIST. 45 MQ; SUP. CAT. 51 MQ; RENDITA €69,72; VIA COLOMBARA; PIANO T;**
- **FG. 10; MAPP. N. 796; SUB. 2; CAT. A/7; CL. 1; CONSIST. 13 VANI; SUP. CAT. 418 MQ, TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 372 MQ; RENDITA €1.007,09; VIA COLOMBARA; PIANO s1-T-1;**

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR QUESITO 01): NO

SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA (CFR QUESITO 06): NON CONFORME

VALORE DI STIMA (CFR QUESITO 12): € 319.000,00

VALORE MUTUO (CFR QUESITO):

VENDIBILITÀ (CFR QUESITO 02): SUFFICIENTE

PUBBLICITÀ (CFR QUESITO 04): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, SITI INTERNET

OCCUPAZIONE (CFR QUESITO 07): PIANO TERRA, N.2 CAMERE E N.1 BAGNO AL 1°P DA -----
CON IL MARITO, ----- CON 3 FIGLI (1 MINORENNE)

TITOLO DI OCCUPAZIONE (CFR QUESITO 07): USUFRUTTO E NUDI PROPRIETARI

ONERI (CFR QUESITO 06-08-10):

APE (CFR QUESITO 02): SI - CLASSE G

PROBLEMI (CFR PAG. 02): RISCALDAMENTO NON FUNZIONANTE, TETTOIA CON
COPERTURA IN AMIANTO E BARACCA ABUSIVE DA DEMOLIRE NELLA CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA

ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	10. APE
2. MAPPA CATASTALE	11. CERTIFICATI
3. ELABORATO PLANIMETRICO	12. CDU
4. SCHEDA CATASTALE	13. COMPARABILI
5. VISURE CATASTALI	14. CORRISPONDENZA
6. SCHEMA GRAFICO	
7. AUTORIZZAZIONI	
8. ESTRATTO PIANO INTERVENTI	
9. ATTO PROVENIENZA	

QUESITI ALLEGATO A - VADEMECUM ESPERTO**01. QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

02. QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

L'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi **interclusi**.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire un numero sufficiente di **fotografie**.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

03. QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente.

L'esperto deve altresì ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo. In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

04. QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione di un **prospetto sintetico**, secondo lo schema disponibile sul sito del tribunale.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale.

05. QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** riguardanti i beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto** in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

06. QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché prendere visione dei grafici di progetto allegati.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

07. QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

08. QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

09. QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

10. QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

12. QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation

Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

013. QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

014. QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

Laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO:	24.01.2024;
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	28.11.2023; 08.03.2024;
-DATA UFFICI COMUNALI:	09.01.2023; 20.02.2024; INCONTRO U.T. 13.03.2024.

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

DIRITTO:

- 1 ----- nata a NANTO (VI) il 22/06/1941 ----- **Usufrutto 1/1** in regime di separazione dei beni;
- 2 ----- nata a VICENZA (VI) il 17/01/1977 ----- **Nuda proprietà 1/2** in regime di separazione dei beni;
- 3 ----- nato a VICENZA (VI) il 01/12/1975 ----- **Nuda proprietà 1/2** in regime di separazione dei beni.

BENE E UBICAZIONE:

Il bene è costituito da: una villetta unifamiliare con autorimessa e corte esclusiva, sito in Via Colombara n. 5 nel Comune di Nanto (VI), zona a carattere prettamente agricola, posta a circa 2 km dal Municipio.

ORTOFOTO



VISTA ESTERNA STATO ATTUALE



INDIVIDUAZIONE DEI BENI RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

DESCRIZIONE:

Il compendio immobiliare è costituito da: una villa residenziale su due piani fuori terra sfalsati, con cantina al piano seminterrato, un garage al piano terra, una corte esterna di uso esclusivo. L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '70 (1978) originariamente ad uso rurale/residenziale.

L'unità si articola in:

- piano seminterrato con: due cantine (una delle quali non autorizzata, che deve essere resa inutilizzabile);
- piano terra con: taverna, corridoio, salotto, bagno, centrale termica, autorimessa;
- piano rialzato con: portico coperto, ingresso, cucina e soggiorno;
- piano primo con: cinque camere, due bagni, un corridoio, un ripostiglio, un guardaroba e due terrazzi.

Si sottolinea che: le destinazioni d'uso dei locali rilevate in fase di sopralluogo, corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle schede catastali, non corrispondono alle destinazioni d'uso indicate nei disegni autorizzati relativi alle concessioni edilizie comunali rilasciate, in particolare: al piano terra l'autorimessa è stata autorizzata come ricovero macchine agricole/annesso agricolo, la taverna come magazzino e il salottino come deposito (vedi note paragrafo conformità edilizia/abusi).

Esternamente vi è una corte esclusiva sulla quale sono state realizzate:

- una tettoia in legno chiusa, adiacente all'edificio sul lato est, di dimensioni 15,10x7,80 m circa, con copertura in eternit;
- una baracca di dimensioni 12,10x5,75 m circa.

Entrambe tali costruzioni non sono autorizzate e dovranno essere demolite perché non sanabili.

VISTA TAVERNA PT



VISTA SALOTTINO PT



VISTA BAGNO PT



AUTORIMESSA PT



CANTINA P.INT



CANTINA P.INT. NON AUTORIZZATA



VISTA SOGGIORNO P. RIALZATO



VISTA CUCINA P. RIALZATO



VISTA CAMERA 1°P



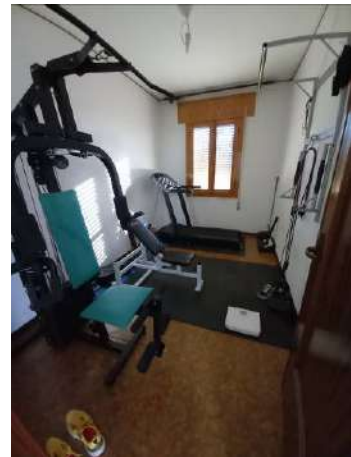
VISTA CAMERA 1°P



VISTA BAGNO 1°P



VISTA RIPOSTIGLIO 1°P



L'accesso carraio e pedonale all'edificio avviene da via Colombara.

La superficie commerciale dell'unità è la seguente:

-piano terra, locali accessori di mq 102 circa, con altezza interna ml 2,68;

-piano terra, autorimessa di mq 54 circa con altezza interna ml 2,68

-piano seminterrato: cantina autorizzata di 39 mq circa con altezza interna di ml 2,18, cantina non autorizzata di mq 63 che deve essere resa inaccessibile;

-piano rialzato, locali residenziali di mq 70 circa con altezza interna di ml 2.84 e mq 32 di portico esterno;

-piano primo, locali residenziali di mq 158 circa con altezza interna di ml 2,85 e mq 27 circa di terrazze esterne.

Le superfici sopra indicate sono commerciali calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

Le finiture sono costituite con:

Pavimenti in gres e piastrelle, rivestimenti dei bagni in piastrelle, serramenti esterni in legno con vetrocamera e contro serramento in alluminio, tapparelle in PVC, porte interne in legno e legno/vetro.

Gli impianti sono costituiti da:

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento **non funzionante** con caldaia a gas e termosifoni;
- boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;
- campanello;
- impianto di condizionamento;
- bombola del gas esterna;
- il riscaldamento attualmente avviene con stufe e con il camino a legna.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

SCHEMA GRAFICO SITUAZIONE REALE (VEDI ALL.06)**NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

L'immobile è in DISCRETO stato di conservazione e manutenzione.

Si precisa che sia la tettoia in legno coperta adiacente al fabbricato sul lato est che la baracca nella corte esclusiva, sono da demolire, perché non autorizzate e non sanabili.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: (VEDI ALLEGATO 10)

SI - in classe energetica G EP gl, nren 179,67 kWh/mq anno

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**DATI CATASTALI ATTUALI:****COMUNE DI COGOLLO DEL CENGIO (VI)**

- 1 ----- nata a NANTO (VI) il 22/06/1941 ----- Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni
- 2 ----- nata a VICENZA (VI) il 17/01/1977 ----- Nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- 3 ----- nato a VICENZA (VI) il 01/12/1975 ----- Nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Giudice Dr.: MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. MARCO DELLAI

COMUNE DI NANTO (VI)**CATASTO FABBRICATI**

- **FG. 10; MAPP. N. 796; SUB. 1; CAT. C/6; CL. U; CONSIST. 45 MQ; SUP. CAT. 51 MQ; RENDITA €69,72; VIA COLOMBARA; PIANO T;**
- **FG. 10; MAPP. N. 796; SUB. 2; CAT. A/7; CL. 1; CONSIST. 13 VANI; SUP. CAT. 418 MQ, TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 372 MQ; RENDITA €1.007,09; VIA COLOMBARA; PIANO S1-T-1;**

PRECISAZIONI:

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1 e Subalterno 2 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 10 Particella 796 (già Particella 587 e Particella 588) in base alla nota di costituzione del 13.12.2002 in atti dal 13.12.2002 (n.006187/2002).

VARIAZIONI STORICHE:**CATASTO TERRENI****FG 10 MAPPALE 796 ENTE URBANO DI AREA 36.39**

- All'Impianto meccanografico del 30/06/1974 il bene era fg 10 mapp 76, qualità SEMIN ARBOR, cl 2, di superficie 2.65.29, R.D. L.437.729 e R.A. L.238.761;
- Con FRAZIONAMENTO in atti dal 15/01/1986 (n. 378) il bene era fg 10 mapp 76, qualità SEMIN ARBOR, cl 2, di superficie 1.36.59, R.D. L.225.374 e R.A. L.122.931; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:10 Particella:369;
- Con FRAZIONAMENTO del 08/03/1994 in atti dal 08/03/1994 (n. 584.1/1994) il bene era fg 10 mapp 588, qualità SEMIN ARBOR, cl 2, di superficie 36.39, R.D. €31,01 e L.225.374 e R.A. €16,91 e L.122.931; Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:10 Particella:76 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:10 Particella:586 ; Foglio:10 Particella:587 ;
- Con Tipo Mappale del 19/12/2002 Pratica n. 249492 in atti dal 19/12/2002 (n. 15124.1/2002) il bene era fg 10 mapp 796, qualità ENTE URBANO, di superficie 36.39; Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:10 Particella:588;
- Con TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/1986 Pratica n. VI0305625 in atti dal 25/11/2004 3/SPC (n. 646.1/1986)) il bene era fg 10 mapp 796, qualità ENTE URBANO, di superficie 36.39;
- Con Tipo Mappale del 06/08/2008 Pratica n. VI0271530 in atti dal 06/08/2008 (n. 271530.1/2008) il bene diventa fg 10 mapp 796, qualità ENTE URBANO, di superficie 36.39; Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F838 - Foglio 10 - Particella 796/

CATASTO FABBRICATI**FG 10 MAPPALE 796 SUB 1 CAT. C/6**

- Con COSTITUZIONE del 13/12/2002 Pratica n. 391359 in atti dal 13/12/2002 COSTITUZIONE (n. 6187.1/2002) il bene era fg 10 mapp 796; sub 1, cat. C/6; cl. U; consistenza 45 mq; rendita €69,72, in Via Colombara, piano T;
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0053378 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6585.1/2005) il bene era fg 10 mapp 796; sub 1, cat. C/6; cl. U; consistenza 45 mq; rendita €69,72, in Via Colombara, piano T; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F838 - Foglio 10 - Particella 796;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa fg 10 mapp 796; sub 1, cat. C/6; cl. U; consistenza 45 mq; sup. cat. 51 mq; rendita €69,72, in Via Colombara, piano T; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F838 - Foglio 10 - Particella 796

FG 10 MAPPALE 796 SUB 2 CAT. A/7

- Con COSTITUZIONE del 13/12/2002 Pratica n. 391359 in atti dal 13/12/2002 COSTITUZIONE (n. 6187.1/2002) il bene era fg 10 mapp 796; sub 2, cat. A/7; cl. 1; consistenza 13 vani; rendita €1.007,09, in Via Colombara, piano S1-T-1;
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0053378 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6585.1/2005) il bene era fg 10 mapp 796; sub 2, cat. A/7; cl. 1; consistenza 13 vani; rendita €1.007,09, in Via Colombara, piano S1-T-1; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F838 - Foglio 10 - Particella 796;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa fg 10 mapp 796; sub 2, cat. A/7; cl. 1; consistenza 13 vani; sup. cat 418 mq tot. escluse aree scoperte 372 mq; rendita €1.007,09, in Via Colombara, piano S1-T-1; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F838 - Foglio 10 - Particella 796

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA

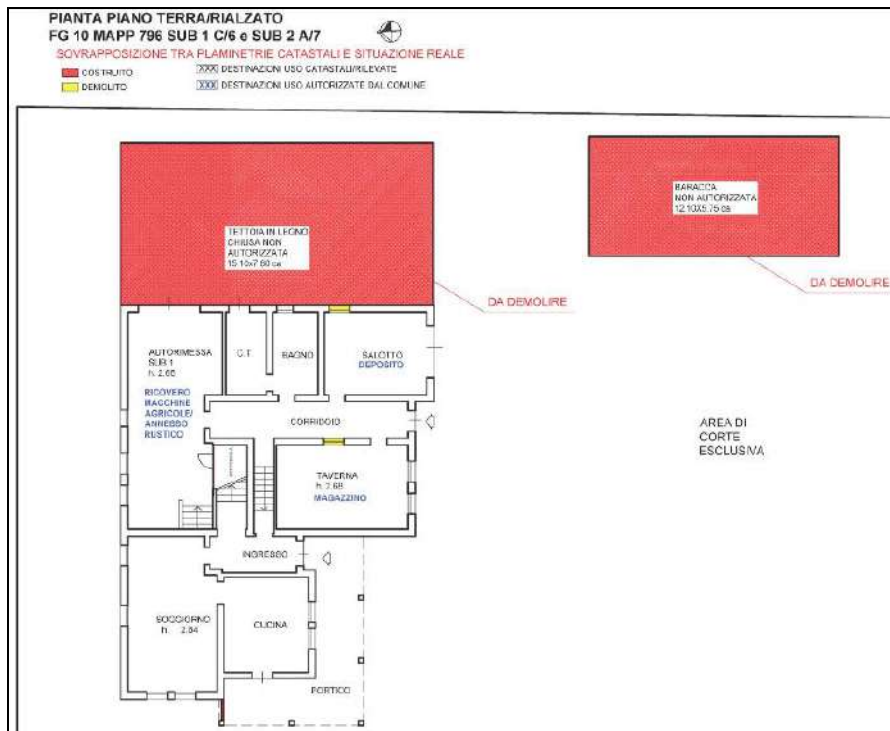
MAPPA: Corretta.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE / SATELLITE

ELABORATO PLANIMETRICO: Corretto

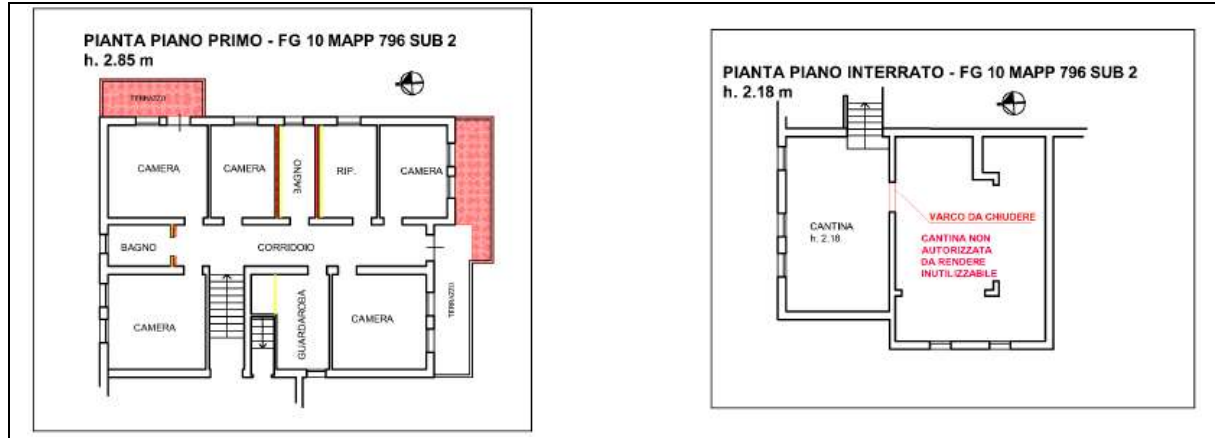
SCHEDA CATASTALE: Non corretta: piccole difformità per opere interne, forometriche e sulla dimensione delle terrazze.

Si sottolinea che: le destinazioni d'uso dei locali al piano terra riportate nelle schede catastali sono indicate come locali residenziali, mentre nei disegni autorizzati gli stessi locali sono indicati come: magazzino, deposito, annesso agricolo. In particolare l'unità immobiliare al **mapp.796 sub.1 (garage)** di fatto è stato autorizzato come: ricovero macchine agricole.



Giudice Dr.: MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. MARCO DELLAI

**CONFINI:****MAPPALE 796**

A NORD: MAPP. 369;
 A EST: MAPP 794-793;
 A SUD: VIA CALLISONA;
 A OVEST: VIA COLOMBARA

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:**

- A ----- nata a Vicenza in data 17 gennaio 1977 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 2 sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Brando Paolo del 29 dicembre 2008 repertorio n. 59826/13063 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 13 gennaio 2009 al numero di registro generale 613 e numero di registro particolare 359 da ----- nata a Nanto (VI) in data 22 giugno 1941 C.F. LNRGPP41HG62F838D per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura.

- Ad ----- nato a Vicenza in data 1° dicembre 1975 CF. ----- per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 2 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Brando Paolo del 29 dicembre 2008 repertorio n. 59826/13063 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 13 gennaio 2009 al numero di registro generale 612 e numero di registro particolare 358 da ----- nata a Nanto (VI) in data 22 giugno 1941 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura.

- A ----- nata a Nanto (VI) in data 22 giugno 1941 CF ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 10 Particella 587 e Particella 588, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 10 Particella 796 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di atto tra vivi del Notaio Dianese Paolo del 25 marzo 1994 repertorio n. 61855/11333 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 22 aprile 1994 al numero di registro generale 5735 e numero di registro particolare 4070 da ----- Carlo nato a Nanto (VI) in data 6 aprile 1921 C.F. MNCCRL21D06F838B per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura.

A ----- nata a Nanto (V) in data 22 giugno 1941 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ----- Carlo nato a Nanto (VI) in data 6 aprile 1921 C.F. MNCCRL21D06F838B

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 10 Particella 587 e Particella 588, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 10 Particella 796 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di atto tra vivi del Notaio Feriani Giuseppe del 12 luglio 1982 repertorio n. 45540/6308 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 26 luglio 1982 al numero di registro generale 7886 e numero di registro particolare 6702 da Maltauro Mario nato a Recoaro Terme (VI) in data 12 gennaio 1923 C.F. MLTMRA23A12H214W per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura.

REGIME PATRIMONIALE:

----- nata a NANTO (VI) il 22/06/1941 ----- Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni

----- nata a VICENZA (VI) il 17/01/1977 ----- Nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

----- nato a VICENZA (VI) il 01/12/1975 ----- Nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:**TRASCRIZIONI A FAVORE:**

Vedi titoli di acquisto sopra riportati

TRASCRIZIONI A CARICO:

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. giud. Unep Presso Tribunale Di Vicenza del 11 agosto 2023 repertorio n. 4081 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 4 ottobre 2023 al numero generale 21775 e al numero particolare 15862 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di ----- per i diritti pari a 1/1 di usufrutto, ----- per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà, ----- per i diritti paria 1/2 di nuda proprietà su riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 2 siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura.

ISCRIZIONE A CARICO:

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Brando Paolo del 29 dicembre 2008 repertorio n. 59827/13064 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 13 gennaio 2009 al numero generale 614 e al numero particolare 95 a favore di Banca Del Centroveneto-credito Cooperativo società Cooperativa Longare con sede in Longare (VI) C.F. 01405390244, domicilio ipotecario eletto in Longare Via Ponte Di Costozza N. 12, per capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 160.000,00, durata 25 anni, a carico di ----- per i diritti pari a 1/1 di usufrutto in regime di separazione dei beni, ----- per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, ----- per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 2 siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura.

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Brando Paolo del 21 maggio 2012 repertorio n. 63549/15496 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 5 giugno 2012 al numero generale 9919 e al numero particolare 1358 a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza Via Battaglione Framarin 18, per capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 120.000,00, durata 10 anni, a carico di ----- per i diritti pari a 1/1 di usufrutto in regime di separazione dei beni, ----- per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, ----- per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 10 Particella

796 Subalterno 2 siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura.

- **Domanda Giudiziale risoluzione per inadempimento di onere** atto Tribunale Di Vicenza del 12 aprile 2016 repertorio n. 5201 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 2 dicembre 2016 al numero generale 22239 e al numero particolare 15860 a favore di -----, a carico di ----- su riportato in NCEU al Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 2, riportato in NCT a Foglio 10 Particella 793 siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura.

- **Ipoteca Della Riscossione** ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 23 settembre 2022 repertorio n. 3682/12422 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 26 settembre 2022 al numero generale 21593 e al numero particolare 3793 a favore di Agenzia Delle Entrate - riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Medici, 13 Vicenza, per capitale di €32.921,75 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €65.843,50, a carico di ----- per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCT a Foglio 10 Particella 793; a carico di ----- per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1 siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura.

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI: (VEDI ALL 07)

-**CONCESSIONE PER OPERE EDILIZIE N. 6 PROT. 676 DEL 14/07/1978** costruzione casa abitazione rurale e annessi rustici;

inizio lavori: 28/07/1978

fine lavori: 30/11/1979

-**DIA PROT. 7811 DEL 30/12/2008** modifica di un accesso carraio;

-**DIA PROT. 2395 DEL 17/04/2009** variante per la modifica di un accesso carraio;

-**ORDINANZA N. 9 PROT. 2385 DEL 23/04/2008 DI SOSPENSIONE DEI LAVORI ESEGUITI NON AUTORIZZATI** (richiesta del Comune di Nanto di presentazione di un permesso di costruire in SANATORIA per le opere abusive);

-**P.D.C. IN SANATORIA n. 3622 prot. 4730 del 08/08/2008** realizzazione di una tettoia e una cantina interrata abusiva, demolizione e opere interne al fabbricato esistente;

Determinazione del Comune di Nanto in cui si riscontrava difformità tra i documenti presentati e lo stato concessionato. Richiesta di adeguamento.

-**P.D.C. IN SANATORIA n. 3636 prot. 4465 del 21/07/2009 VARIANTE e rettifica sanatoria di cui alla PE 3622** taglio dell'alloggio e costruzione di due pergole in legno.

Prescrizioni del P.d.C. in variante del Comune di Nanto: fine lavori entro 3 mesi dal loro inizio; presentazione di abitabilità. **Prescrizioni non ottemperate!**

-**SCIA PROT. 6374 DEL 22/11/2012** caminetto esterno nel portico; →**OPERA NON COMPLETATA!**

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

-**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ N. 6 DEL 14/01/1979** (data non coincidente con la data di fine lavori che risulta 30.11.1979) quindi probabilmente l'anno dell'agibilità è il 1980.

ABUSI

L'unità presenta alcune difformità rispetto i progetti approvati in SANATORIA e lo stato rilevato.

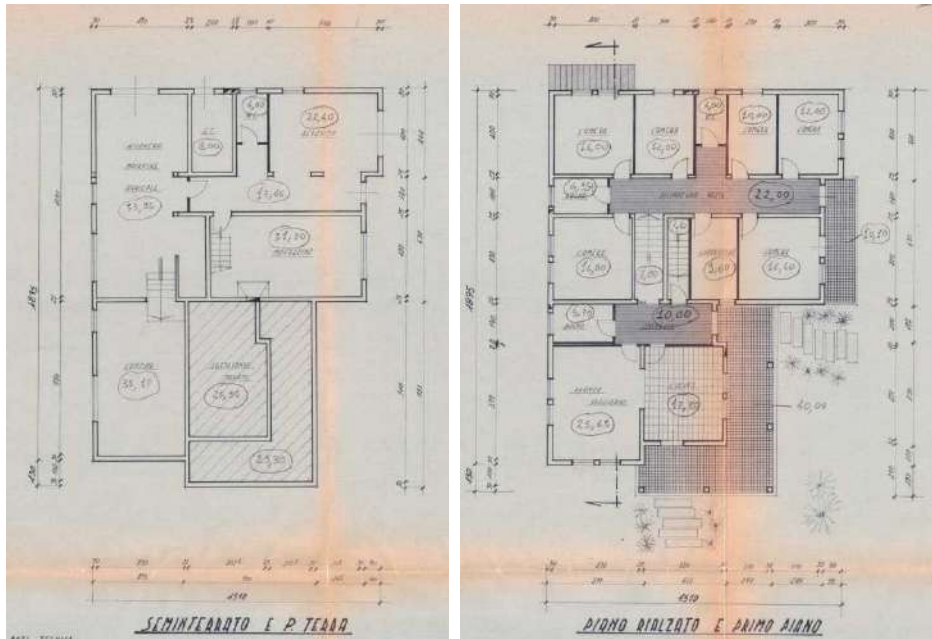
In particolare sono riscontrate:

-alcune difformità sulla distribuzione interna dei locali;

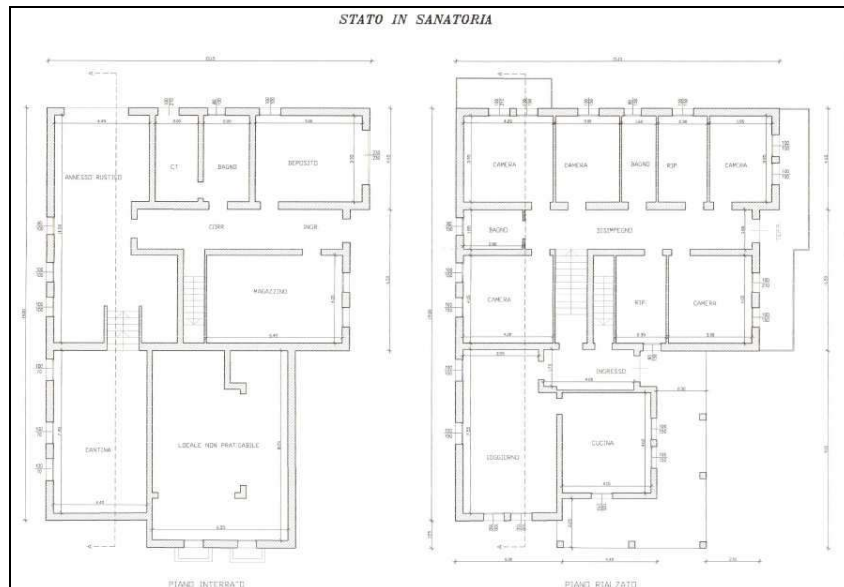
- le destinazioni di alcune stanze non corrispondono allo stato concessionato (la taverna è autorizzata come magazzino, il salottino è autorizzato come deposito, l'autorimessa è autorizzata come annesso agricolo per il ricovero dei mezzi agricoli, ...);
- dovranno essere demolite sia la tettoia in legno chiusa, adiacente al fabbricato a est sia la baracca nella corte esclusiva;
- porzione della cantina al piano seminterrato non è autorizzata e dovrà essere tamponata e resa inaccessibile.

Si riportano di seguito i disegni autorizzati:

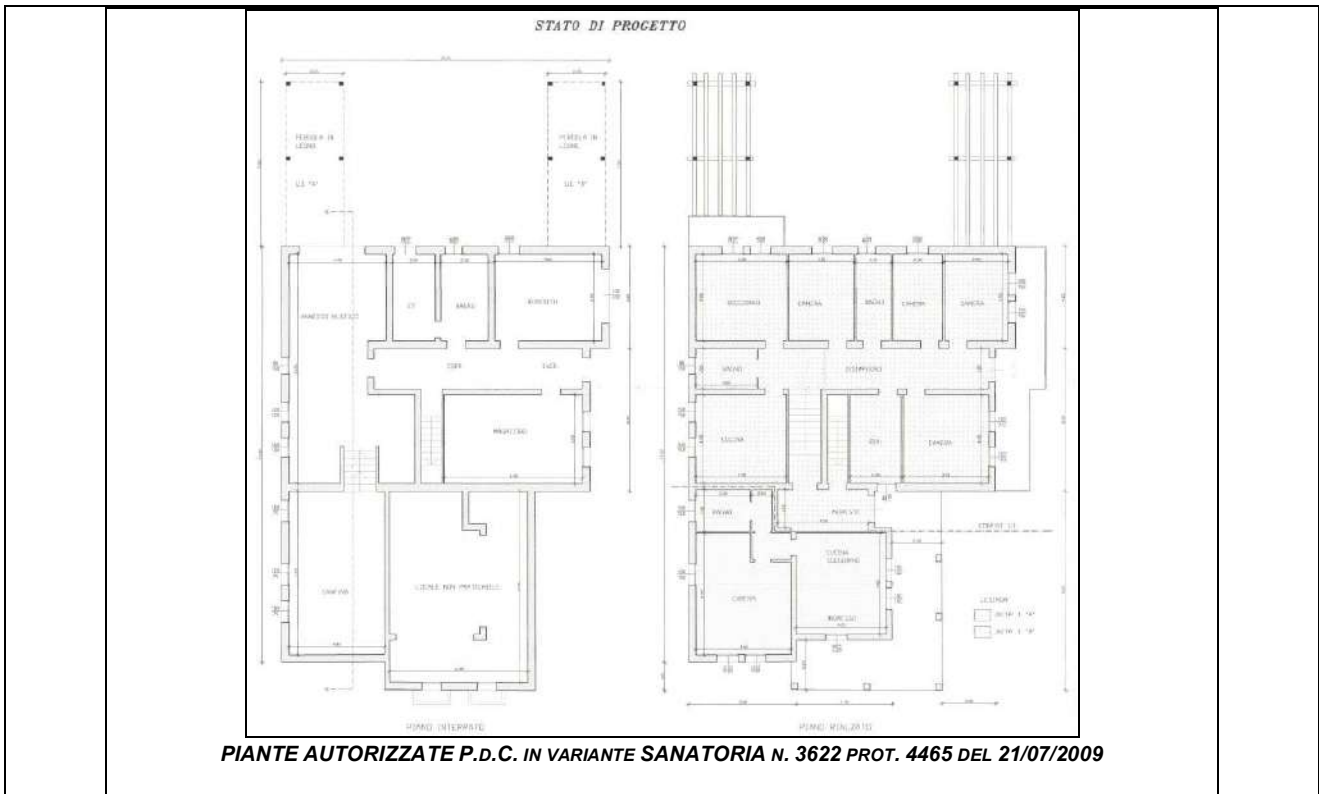
PIANTE AUTORIZZATE (VEDI ALL.07)



PIANTE AUTORIZZATE CONCESSIONE PER OPERE EDILIZIE N. 6 PROT. 676 DEL 14/07/1978



PIANTE AUTORIZZATE P.D.C. IN SANATORIA N. 3622 PROT. 4730 DEL 08/08/2008

**SANABILITÀ E COSTI:**

Le difformità sopra descritte sono **IN PARTE sanabili**.


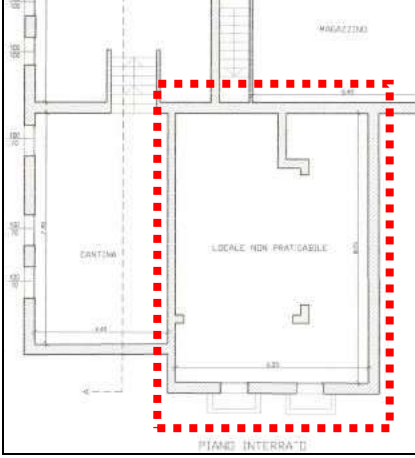

Da colloqui avuti con l'ufficio tecnico del Comune è stato concordato che: si potrà presentare una pratica edilizia in **sanatoria** riprendendo lo stato autorizzato del **Permesso di costruire in sanatoria del 08/08/2008 e del 21/07/2009** rappresentando la situazione reale.

Della situazione attuale non sono sanabili:

- la tettoia in legno chiusa e la baracca che dovranno essere demolite. Si tiene a sottolineare che la copertura della tettoia è costituita da pannelli in **etenit** e pertanto il loro smaltimento dovrà seguire le procedure previste dalla normativa vigente;
- la porzione di cantina al piano seminterrato non autorizzata dovrà essere chiusa e resa inaccessibile.

Inoltre catastalmente dovranno essere ripristinate le destinazioni autorizzate e in particolare dei locali accessori del piano terra (taverna e salottino in magazzino e deposito e dell'autorimessa in annesso rustico/ricovero macchine agricole).

VISTA COPERTURA TETTOIA**VISTA INTERNA TETTOIA****VISTA ESTERNA TETTOIA**

VISTA BARACCA DA DEMOLIRE 	CANTINA DA RENDERE INACCESSIBILE 	VISTA INTERNA CANTINA 
---	--	---

Il costo della sanatoria comprensivo di: spese tecniche, sanzione amministrativa, aggiornamento della documentazione catastale, può essere quantificato in circa € 5.000,00.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

DEBITORE:
----- nata a NANTO (VI) il 22/06/1941 ----- Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni
----- nata a VICENZA (VI) il 17/01/1977 ----- Nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
----- nato a VICENZA (VI) il 01/12/1975 ----- Nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

OCCUPAZIONE:
PROPRIETARI E USUFRUTTUARI

- Piano terra, 2 camere e un bagno al 1° piano da ----- con il marito
- Parte del 1° piano da ----- con 3 figli (1 minorenni)

LOCAZIONE:

COMODATO:

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

AFFITTO AZIENDA:

ALTRO:

SINE TITULO:

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL 12):

Fg	Mn	Destinazione
10	796	in zona "E2-b agricola: art 37) aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva, in relazione ai terreni alle opere irrigue e agli investimenti fondiari", soggetto a: Piano di Area o di settore vigente o adottato, soggetta a vincolo di Rispetto stradale (D.L. 30 aprile 1992, n. 285 art. 16 commi 2 e 3), un fabbricato è soggetto a edifici LR 24/85 art 4 comma 2;

PERTINENZE:**USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:**

La residenza è abitata dagli ESECUTATI.

SERVITÙ:**CONVENZIONI EDILIZIE:****VINCOLI STORICO-ARTISTICI:****CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:****PRELAZIONE AGRARIA:****ALTRI VINCOLI O ONERI:**

Fabbricato soggetto a vincolo di rispetto stradale.

Il vincolo ai sensi della LR 24/85 art. 4 comma 2, inserito nel CDU, è riferito al fabbricato individuato ai sub 4-5-6 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO ma insistente sullo stesso mappale (vedi elaborato).

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:**RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):****VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:****SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE)

SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL CESPITE PIGNORATO

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:

- -ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- -rilevazione dei dati immobiliari;
- -scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- -compilazione della tabella dati;
- -stima dei prezzi marginali;



- redazione della tabella di valutazione



Nel caso specifico dalla redazione della Tabella Valutativa era emerso un Valore dell'immobile oggetto di stima (Subject) che non rientrava nell'intervallo della **Divergenza ammessa**, tra i Valori di Stima dei comparabili adottati. Pertanto si è proceduto alla rielaborazione dei **Prezzi Corretti** applicando il metodo del "SISTEMA DI STIMA" che consiste nell'aggiustamento dei **Prezzi Corretti** in base alle differenti caratteristiche qualitative di ogni immobile, messe a confronto con quelle dall'immobile oggetto di stima (Subject), mediante un insieme di equazioni.


- sintesi valutativa.

Al valore totale così determinato è stata applicata una riduzione di € 5.000,00 per sanatoria e correzione della documentazione catastale, una detrazione di € 10.000,00 per i lavori di demolizione della tettoia in legno chiusa, con smaltimento della copertura in eternit come da normativa vigente, e della baracca sulla corte esclusiva e una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per eventuali difformità edilizie non rilevate e per spese impreviste di sistemazione.

Per i comparabili sono stati analizzati i seguenti atti di compravendita: (VEDI ALL.13)

COMPARABILE 01					
Comune di :		NANTO (VI)		Ubicazione:	Via Marchioro
					
DESCRIZIONE	Tipologia:	Porzione di tri familiare con corte e garage		Piano:	0
	Costruito nel [anno]:	1999		Agibilità / Abitabilità [anno]:	1999 - AB 2003
	Prezzo [€]	€ 170.000,00		APE classe	D
	N° Bagni	2			
	Porzione di trifamiliare ai piani terra, primo e interrato, con corte esclusiva su tre lati e garage pertinente				
CATASTO	Comune/Sez.	NANTO (VI)		Fg	7
	Mapp	479		Altro	
	Subalterno/Categoria	sub 4, piano T-1-S1, cat A/7, cl. 2 , consistenza 7 vani , sup cat 144, rendita €632,66			residenza
	Subalterno/Categoria	sub 7, piano S1, cat C/6, cl. U , consistenza 25 mq , sup cat 28 mq, rendita €38,73			Garage
	Subalterno/Categoria				
STATO DI CONSERVAZIONE	1.Scarso; 2.Insufficiente; 3.Sufficiente; 4.Discreto; 5.Buono; 6.Ottimo				
	4				
SUPERFICIE COMMERCIALE	Descrizione	Area (m²)	Rapporto Mercantile	Area Commerciale (m²)	
	Superficie principale (m ²)	114,00	100%	114,00	
	Balconi e Portici (m ²)	0,00	33%	0,00	
	Cantina/Soffitta (m ²)	57,00	40%	22,80	
	Garage (m2)	28,00	50%	14,00	
	posto auto esterno (m ²)	0,00	20%	0,00	
	giardino (m ²)	170,00	10%	17,00	
	Altro			0,00	
Superficie Commerciale Totale				167,80	
PROVENIENZA	Data atto:	06/02/2018		Id Atto:	06
	Atto di compravendita del 06/02/2018, n. rep. 1502 n. racc. 1297 Dott. Egidio Ferrara di Lonigo, iscritto al ruolo presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa				

COMPARABILE 02				
Comune di :	NANTO	Ubicazione:	Via Andrea Palladio,2	
				
DESCRIZIONE	Tipologia:	villino con garage	Piano:	0
	Costruito nel [anno]:	1991	Agibilità / Abitabilità [anno]:	AG 2016
	Prezzo [€]	€ 365.000,00	APE classe	A1
	N° Bagni	3		
fabbricato costituito da abitazione, ai piani primo sottostrada, terra e primo, collegati tra loro da scale interne di esclusiva proprietà, composta da disimpegno e taverna, al piano primo sottostrada, da due portici, atrio, pranzo, salotto, cucina, stileria, tre bagni, due disimpegni, tre camere e cortile esclusivo, al piano terra, e da soppalco e studio, al piano primo, e da garage, al piano primo sottostrada (seminterrato). Edificio dotato di impianto Fotovoltaico.				
CATASTO	Comune/Sez.	NANTO	Fg	10
	Mapp	86	Altro	
	Subalterno/Categoria	M.N. 86 (ottantasei) sub 5 (cinque) - Via Andrea Palladio 2 - p. S1-T-1 - Cat. A/7 - Cl. 3 - Cons. vani 12,5 (dodici virgola cinque) - Superficie Catastale Totale mq. 376 (metri quadrati trecentosettantasei) e Totale escluse aree scoperte mq. 367 (metri quadrati trecentosessantasette) - RCE 1.323,42 - abitazione con cortile esclusivo		abitazione
	Subalterno/Categoria	M.N. 86 (ottantasei) sub 2 (due) - Via Andrea Palladio - p. S1 - Cat. C/6 - Cl. U - Cons. mq. 27 (metri quadrati ventisette) - Superficie Catastale Totale mq. 27 (metri quadrati ventisette) - RCE 41,83		Garage
Subalterno/Categoria				
STATO DI CONSERVAZIONE	1.Scarso; 2.Insufficiente; 3.Sufficiente; 4.Discreto; 5.Buono; 6.Ottimo			
	6			
SUPERFICIE COMMERCIALE	Descrizione	Area (m²)	Rapporto Mercantile	Area Commerciale (m²)
	Superficie principale (m ²)	240,00	100%	240,00
	Balconi e Portici (m ²)	34,62	33%	11,54
	Cantina/Soffitta (m ²)	76,22	40%	30,49
	Garage (m2)	27,00	50%	13,50
	posto auto esterno (m ²)	0,00	20%	0,00
	giardino (m ²)	600,00	10%	60,00
	Altro	0,00		0,00
Superficie Commerciale Totale				355,53
PROVENIENZA	Data atto:	13/10/2022	Id. Atto:	02
	Atto di compravendita del 13/10/2022, n. rep. 26955 n. racc. 10048 Dott.ssa Notaio FRANCESCA BOSCHETTI In Barbarano Mossano (già Barbarano Vicentino) (VI), frazione Ponte di Barbarano, Via Francesco Crispi 3, scala C, interno 2, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa,			
COMPARABILE 03				
Comune di :	NANTO	Ubicazione:	Via Antonio Bembo	

				
DESCRIZIONE	Tipologia:	Porzione di bifamiliare con Garage	Piano:	0
	Costruito nel [anno]:	1992	Agibilità / Abitabilità [anno]:	AB 1995
	Prezzo [€]	€ 215.000,00	APE classe	F
	N° Bagni	2		
	fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra sito in Comune di Nanto in via Antonio Bembo eretto sull'area Part. 241 consistente in un'unità abitativa di sei vani e mezzo avente ingresso dal civico n. 110 della suddeta via e nella porzione Sud-Ovest del piano terra in un'autorimessa di trentuno metri quadri il tutto con l'area scoperta di pertinenza esclusiva.			
CATASTO	Comune/Sez.	NANTO	Fg	8
	Mapp	241	Altro	
	Subalterno/Categoria	sub. 4 (quattro) Via Antonio Bembo p. T-1 cat. A/7 cl. 2 vani 6,5 sup. cat. tot. mq. 137 RCE 587,47;		appartamento
	Subalterno/Categoria	sub. 3 (tre) Via Antonio Bembo p. T cat. C/6 cl. U mq. 31 sup. cat. tot. mq. 31 RCE 48,03;		Garage
	Subalterno/Categoria			
STATO DI CONSERVAZIONE	1.Scarso; 2.Insufficiente; 3.Sufficiente; 4.Discreto; 5.Buono; 6.Ottimo			
	5			
SUPERFICIE COMMERCIALE	Descrizione	Area (m²)	Rapporto Mercantile	Area Commerciale (m²)
	Superficie principale (m ²)	138,00	100%	138,00
	Balconi e Portici (m ²)	3,95	33%	1,32
	Cantina/Soffitta (m ²)	0,00	40%	0,00
	Garage (m ²)	34,00	50%	17,00
	posto auto esterno (m ²)	0,00	20%	0,00
	giardino (m ²)	286,00	10%	28,60
	Altro	0,00		0,00
Superficie Commerciale Totale				184,92
PROVENIENZA	Data atto:	10/08/2022	Id. Atto:	03
	Atto di compravendita del 10/08/2022, n. rep. 992 n. racc. 818 dott. Federico Cecchinello Notaio residente a Noventa Vicentina iscritto al Collegio Notarile dei distretto Riunito di Vicenza e Bassano del Grappa			

OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI

Il compendio immobiliare non è suddivisibile in lotti.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	TABELLA DEI DATI			SUBJECT
	CONTRATTO			
	COMPARABILE 01	COMPARABILE 02	COMPARABILE 03	
				
ABITABILITÀ/AGIBILITÀ [ANNO]	AB 2003	AG 2016	AB 1995	
ID ATTO	06	02	03	
PREZZO TOTALE (EURO)	€ 170.000,00	€ 365.000,00	€ 215.000,00	€ 0,00
DATA (MESI)	06/02/2018	13/10/2022	10/08/2022	13/03/2024
SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²) SEL	114,00	240,00	138,00	228,25
BALCONI/PORTICI (M ²)	0,00	34,62	3,95	59,27

Giudice Dr.: MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. MARCO DELLAI




LOCALI ACCESSORI H>2,40/2,60 (M ²)	0,00	55,00	0,00	102,69
CANTINA/SOFFITTE (M ²)	57,00	76,22	0,00	39,05
GARAGE (M ²)	28,00	27,00	34,00	54,02
POSTO AUTO ESTERNO	0,00	0,00	0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	0	0	0	0
BAGNI	2	3	2	3
STATO DI MANUTENZIONE (N)	4	6	5	4
GIARDINO (M ²)	170,00	600,00	286,00	2136,67
POSIZIONE	2	3	3	2
AFFACCIO (N. 1-2-3-4)	2	4	3	4
SUP. COMMERCIALE	161,00	368,08	173,46	487,10

RAPPORTI MERCANTILI	IMPORTO
SAGGIO ANNUO DI SVALUTAZIONE DEL PREZZO	1,50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI E PORTICI	33%
RAPPORTO MERCANTILE DEI LOCALI ACCESSORI H>2,40/2,60	67%
RAPPORTO MERCANTILE DEI CANTINA E SOFFITTE	40%
RAPPORTO MERCANTILE DEI GARAGE	50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI POSTI AUTO ESTERNI	20%
LIVELLO DI PIANO	-2,50%
CORTE ESTERNA	6%
COSTO DI UN SERVIZIO	€10.000,00
VETUSTÀ MEDIA ANNUA	6,00
DURATA MEDIA ANNUA	15,00
COSTO INTERVENTO DI MANUTENZIONE (DA 0 A 6)	€15.000,00

STATO DI MANUTENZIONE	
1	SCARSO
2	INSUFFICIENTE
3	SUFFICIENTE
4	DISCRETO
5	BUONO
6	OTTIMO

POSIZIONE	
0	SCARSO
1	NORMALE
2	BUONA
3	OTTIMA

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO DATA A	€ 212,50	EURO/MESE	
PREZZO DATA B	€ 456,25	EURO/MESE	
PREZZO DATA C	€ 268,75	EURO/MESE	
PREZZO SUP. PRINC. A	€ 1.055,90	EURO/M ²	PREZZO MARG.
PREZZO SUP. PRINC. B	€ 991,63	EURO/M ²	€991,63
PREZZO SUP. PRINC. C	€ 1.239,45	EURO/M ²	SEL
PREZZO BALCONI	€ 327,24	EURO/M ²	
LOCALI ACCESSORI	€ 661,09	EURO/M ³	
CANTINA	€ 396,65	EURO/M ²	
GARAGE	€ 495,82	EURO/M ²	
POSTI AUTO ESTERNI	€ 198,33	EURO/M ²	
CORTE ESTERNA	€ 59,50	EURO/M ²	
SERVIZIO	€ 10.000,00		
COSTO MANUTENZIONE	€ 15.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO						SUBJECT/SEL
	COMPARABILE 01 	COMPARABILE 02 	COMPARABILE 03 				
PREZZO TOTALE (EURO) E SEL		€ 170.000,00		€ 365.000,00		€ 215.000,00	-
DATA (MESI)	74,23	€ 15.774,58	17,23	€ 7.862,71	19,37	€ 5.204,79	13/03/2024
SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²)	114,25	€ 113.294,21	-11,75	-€ 11.651,70	90,25	€ 89.494,99	228,25
BALCONI (M ²)	59,27	€ 19.395,47	24,65	€ 8.066,45	55,32	€ 18.102,88	59,27
LOCALI ACCESSORI	102,69	€ 40.732,37	47,69	€ 18.916,41	102,69	€ 40.732,37	102,69
CANTINA	-17,95	-€ 7.119,93	-37,17	-€ 14.743,62	39,05	€ 15.489,33	39,05
GARAGE	26,02	€ 12.901,16	27,02	€ 13.396,98	20,02	€ 9.926,26	54,02
POSTO AUTO ESTERNO	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
BAGNI	1,00	€ 10.000,00	0,00	€ 0,00	1,00	€ 10.000,00	3,00
STATO DI MANUTENZIONE	0,00	€ 0,00	-2,00	-€ 30.000,00	-1,00	-€ 15.000,00	4,00
GIARDINO	1.966,67	€ 117.013,04	1.536,67	€ 91.428,87	1.850,67	€ 110.111,26	2.136,67
PREZZI CORRETTI		€ 491.990,90		€ 448.276,10		€ 499.061,87	
VALORE DI STIMA (VALORE MEDIO)			DIVERGENZA 11,33% FALSO				€ 479.776,29

SISTEMA DI STIMA

MATRICE DELLE DIFFERENZE				
UNITÀ	COSTANTE	POSIZIONE	AFFACCIO	MATRICE DETA
COMPARABILE 01	1	0	-2	-1
COMPARABILE 02	1	1	0	
COMPARABILE 03	1	1	-1	

MATRICE INVERSA		
1	2	-2
-1	-1	2
0	1	-1

PREZZI TOTALI	
COMPARABILE 01	€ 491.990,90
COMPARABILE 02	€ 448.276,10
COMPARABILE 03	€ 499.061,87

RISULTATI	
VALORE DI STIMA (EURO)	€ 390.419,36
PREZZO MARGINALE POSIZIONE (ACS)	€ 57.856,75
PREZZO MARGINALE AFFACCIO (AFF)	-€ 50.785,77

VALORI DI STIMA CORRETTI			
VALORI COMPARABILI DETERMINATI	01	02	03
	€ 491.990,90	€ 448.276,10	€ 499.061,87
PARAMETRO POSIZIONE (ACS)	€ 0,00	-€ 57.856,75	-€ 57.856,75
PARAMETRO PANORAMA	-€ 101.571,54	€ 0,00	-€ 50.785,77
VALORI COMPARABILI CORRETTI	€ 390.419,36	€ 390.419,36	€ 390.419,36

VALORE DI STIMA		€ 390.419,36
DETRAZIONI PER SANATORIA URBANISTICA E AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE	A CORPO	-€ 5.000,00
DETRAZIONI PER LAVORI DEMOLIZIONE DELLA TETTOIA IN LEGNO CHIUSA E DELLA BARACCA NELLA CORTE ESCLUSIVA NON AUTORIZZATE	A CORPO	-€ 10.000,00
VALORE DI STIMA NETTO DECURTATO		€ 375.419,36
RIDUZIONE DEL VALORE PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA, PER EVENTUALI DIFFORMITÀ EDILIZIE NON RILEVATE E SPESE IMPREVISTE DI SISTEMAZIONE	€ 375.419,36 -15%	-€ 56.312,90
TOTALE VALORE DI STIMA		€ 319.106,45
TOTALE VALORE DI STIMA ARR. 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 DELL'ACQUIRENTE		€ 319.000,00

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:**IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 319.000,00****CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:****GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:**

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare **BUONA** considerato lo stato di manutenzione, per la posizione, l'indipendenza e la consistenza dei beni.

FORME DI PUBBLICITÀ:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il "newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

VALUTAZIONE DELLA QUOTA DIVISIBILITÀ'**GIUDIZIO:**

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta opportuna.

SEPARAZIONE QUOTA:**DIVISIONE TOTALE:****VALORE QUOTA:****ANAGRAFE STATO CIVILE, STATO PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO; DITTA ISCRIZIONE CCIAA****RESIDENZA ANAGRAFICA DEL DEBITORE ESECUTATO (VEDI ALL**

----- e ----- sono residenti in Via Colombara n. 5 (immobile oggetto di esecuzione - presenza di un figlio di ----- minorenni).

----- residente a Villaga da 21/10/2022.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

----- coniugata con ----- Antonio dal 25/11/2016 in regime di comunione dei beni.

----- e ----- erano coniugati con atto di matrimonio del 18/05/1996 in regime della separazione dei beni.

- Con provvedimento del Tribunale ordinario di Vicenza in data 11.01.2016 n. 8238/2015, è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto;
- In data 30.08.2018 ----- e ----- hanno presentato ricorso al Tribunale di Vicenza per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto;
- Con sentenza del Tribunale di Vicenza n. 429/2019 emessa il 31.01.2019, depositata in cancelleria il 21.02.2019 e passata in giudicato il 24.09.2019, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da ----- e ----- di cui all'atto di matrimonio controscritto.

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

----- coniugata in regime di comunione dei beni.

----- e ----- in regime della separazione dei beni.

CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO**OSSERVAZIONI FINALI****INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:**

- L'UNITÀ NON È CONFORME URBANISTICAMENTE E PARZIALMENTE SANABILE;
- RISCALDAMENTO NON FUNZIONANTE;
- PRESENZA DI AMIANTO SULLA COPERTURA DELLA TETTOIA IN LEGNO AD EST ABUSIVA;

VICENZA 04.04.2024

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI