

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. e fax 0444-902298 cell. 329 3088834
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 540/2021 R.G.

Giudice Delegato: dott.ssa Marialuisa Nitti.



Fg. 5 m.n. 739 sub 1



Fg. 1 m.n. 360



Fg. 5 m.n. 758

SCHEDA SINTETICA E INDICE

a) *Procedura es. imm. n. 180/2021 R.G.*

b) *Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti*

c) *Udienza ex art. 569 c.p.c. del 21.06.2022*

d) *Esperto arch. Marina Amaglio*

e) *Tipologia bene* : porzione di casa affiancata con corte e due terreni (pag. 9,10,11 – 28 - 35)

f) *Ubicazione*: Gambellara via San Marco n. 17-19, l'abitazione (pag. 5)

g) *Diritto pignorato e dati catastali attuali*: (pag. 5,6-25-32)

per la proprietà per 1/1 in regime di

separazione dei beni.

1) Comune di Gambellara – Catasto fabbricati – Fg. 5

- m.n. 739 sub 1 – Cat. A/4 - Cl. 3 – vani 2,5 – Sup. Cat. mq. 56 totale escluse aree scoperte mq. 56 – Rend. € 94,25 – via San Marco n.385 – P.T-1

2) Comune di Gambellara – Catasto terreni – Fg. 1

- m.n. 360 – seminativo di Cl. 3 - Sup. Cat. mq. 439 – R.D. € 3,17 – R.A. € 2,04

3) Comune di Gambellara – Catasto terreni – Fg. 5

- m.n. 758 – seminativo arborato di Cl. 5 - Sup. Cat. mq. 170 – R.D. € 0,61 – R.A. € 0,66

h) *Superficie*:

1) abitazione fg. 5 m.n. 739 sub 1: mq. 123,7 commerciali lordi (pag. 11)

2) terreno fg. 1 m.n. 360: mq. 439 catastali (pag. 25)

3) terreno fg. 5 m.n. 758: mq. 170 catastali (pag. 32)

i) *Stato*: dell'abitazione pessimo (pag. 10)

l) *Situazione urbanistico/edilizia*: nell'abitazione vi sono variazioni interne e prospettiche, inoltre i vani al piano sottotetto non possono essere autorizzati come camere (pag. 13-14-15)

m) *Valore di mercato*:

m.n. 739/1 abitazione: € 54.000,00 (pag. 22)

m.n. 360 terreno: € 1.300,00 (pag. 30)

m.n. 758 terreno: nessuno (pag. 37)

n) Valore totale di vendita forzata proposto : € 42.000,00 (pag. 39)

o) Vendibilità: scarsa (pag. 23-31-39)

p) Possibili interessati: attualmente non vi sono proposte di acquisto

q) Iniziative di vendita : siti specializzati

r) Occupazione: non occupato (pag. 17)

ALLEGATI:

1 – Visure catastali storiche per immobile

2 – Estratti di mappa 1:2000

3 – Planimetria catastali

4 – Copie autorizzazioni edilizie

5 - CDU

6 – Copia dell'atto di provenienza

7 - Certificati di residenza e stato di famiglia dell'esecutato

8 – Certificato di stato civile e matrimonio dell'esecutato

9 - APE

10 – Ricevute spedizioni

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 27.01.2022, 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,
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- raccolta e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate,
- sopralluogo ai beni immobili,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione,



IL TECNICO: Arch. Marina Amaglio via Riviera Berica, 561 Vicenza

RELAZIONE TECNICA
BENI IN GAMBELLARA (VI)

IMMOBILE N. 1 IN VIA SAN MARCO N. 17-19

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

per l'intera proprietà

Comune di Gambellara – Catasto fabbricati – Fg. 5

- m.n. 739 sub 1 abitazione con corte



1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

per la proprietà per 1/1 in regime di

separazione dei beni.

Comune di Gambellara – Catasto fabbricati – Fg. 5

- m.n. 739 sub 1 – Cat. A/4 - Cl. 3 – vani 2,5 – Sup. Cat. mq. 56 totale escluse aree scoperte mq. 56 – Rend. € 94,25 – via San Marco n.385 – P.T-1

Confini in senso N.E.S.O.: strada; m.n. 740; m.n. 1085; altro foglio.

NOTA: devo precisare che la planimetria catastale reperibile a terminale risale al 1939 e non corrisponde in alcun modo a quanto esistente attualmente e verificato in sede di sopralluogo.

La planimetria catastale deve pertanto essere aggiornata anche a confronto con la mappa del catasto terreni che comprende nel mappale anche l'area scoperta retrostante.

Conseguentemente varierà anche la descrizione ed il classamento.

Evidenzio inoltre che nella planimetria catastale originaria, l'area di corte posta sul davanti del fabbricato e utilizzata come accesso, viene indicata come "cortile di condominio".

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

- Il mappale m.n. 739 sub 1 risulta all'impianto meccanografico del 30.06.1987.
- In data 01.01.1992 vi è variazione del quadro tariffario.
- In data 20.06.2006 con pratica n. VI0133411 vi è variazione per modifica identificativo.
- In data 19.09.2011 con prot. n. 147609.1/2011, pratica n. VI0349614 vi è variazione toponomastica.
- In data 16.02.2016 pratica n. VI0015842 vi è variazione per aggiornamento planimetrico.

1.4 PROVENIENZA DEI BENI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

1) Con atto di compravendita del 21.10.2005 al n. 115.459 rep. n. 16.922 racc. notaio Beniamino Itri di Lonigo, trascritto a Vicenza il 07.11.2005 ai nn. 27.623 R.G. e 17.312 R.P., i signori:

proprietario della quota di 1/4

vendono al signor:

per la proprietà di 1/1

i seguenti beni:

1) Comune di Gambellara – NCEU – Sez. A - Fg. 5

m.n. 739 sub 1 – Cat. A/4 - Cl. 3 – vani 2,5 – Rend. € 94,25 – via San Marco n.385 – P.T-1

con annessa piccola zonetta di terreno pertinenziale esclusiva ad uso corte e giardino

2) Comune di Gambellara – CT – Fg. 5

m.n. 758 di are 1,70 – RDE. 0,61 – RAE 0,66

3) Comune di Gambellara – CT – Fg. 1

m.n. 360 di are 4,39 – RDE. 3,17 – RAE 2,04

Nell'atto dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

2) Con dichiarazione di successione in morte

registrata a Vicenza il 03.12.1985 al n. 53 vol. 884 e trascritta a Vicenza il 11.09.1986 ai nn. 10.300 R.G. e 8.174 R.P., i signori:

ricevono i seguenti beni immobili:

Comune di Gambellara

- fg. 1° m.n. 360 di are 4,39
- Sez. A fg 5°:
- Part. 3244 C.T. m.n. 758 di are 1,70 Rdm. 6,12
- Part. 13 NCEU: m.n. 739/1 via San Marco Cat. A/4 cl 3 vani 2,5 Rc £.16

NOTA : per completare la verifica delle provenienze, ho effettuato una indagine accurata presso la Conservatoria dei Registri dei Beni Immobili di Vicenza relativamente all'acquisizione dei beni da parte precedentemente alla sua successione del 1986, ma pur richiedendo alcune correzioni di errori presenti nel sistema informatizzato da parte ai funzionari della Conservatoria, non è stato possibile risalire ai precedenti proprietari.

Devo evidenziare che la planimetria catastale originaria, datata 1939 risulta intestata

che dovrebbe essere il padre che viene indicato in alcuni atti come

Il fabbricato pertanto dovrebbe essere appartenuto sempre alla

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE



CASA AFFIANCATA

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel comune di Gambellara, in zona di centro storico, ai margini dell'area collinare.

L'area risulta costituita essenzialmente da un edificato di vecchie abitazioni addossate.

L'immobile fa parte di un complesso di abitazioni di cui occupa la parte terminale, con una corte comune sul davanti ed una piccola area scoperta esclusiva nella parte retrostante.

L'appartamento ha sviluppo su tre piani: terra, primo e secondo sottotetto con una scala interna di collegamento e con accesso diretto dalla corte comune.

E' composto da un vano cucina e da un secondo vano di soggiorno. Una scala conduce al piano primo.

Al piano primo vi sono due camere ed un bagno che si affacciano su di un corridoio che dà accesso alla scala interna.

Al piano secondo sottotetto vi sono due vani ed un bagno che egualmente si affacciano sul corridoio e la scala interna.

L'immobile presenta le caratteristiche tipiche delle costruzioni agricole dei primi del novecento con struttura mista pietra e laterizio, solai in legno, tetto in legno e manto di copertura in coppi.

L'appartamento presenta finiture di basso livello con pavimenti in piastrelle, i serramenti sia interni che esterni sono in legno e vetro semplice.

Gli impianti sono presenti ma non a norma, il riscaldamento avviene a mezzo di caldaia a gas metano e radiatori, l'impianto è non utilizzabile.

Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato pessimo e presenta evidenti tracce di umidità risalente sulla muratura in tutti i vani.

L'immobile gode di un piccolo spazio esterno in proprietà esclusiva, non facilmente raggiungibile ed utilizzabile.

Devo precisare che la corte di accesso all'abitazione viene indicata come comune nella originaria planimetria catastale del 27 dicembre 1939 e che, all'atto del sopralluogo, è risultata parzialmente occupata da un manufatto posto di fronte all'immobile oggetto di pignoramento, di altra proprietà, in pessime condizioni e con la copertura in lastre di eternit.

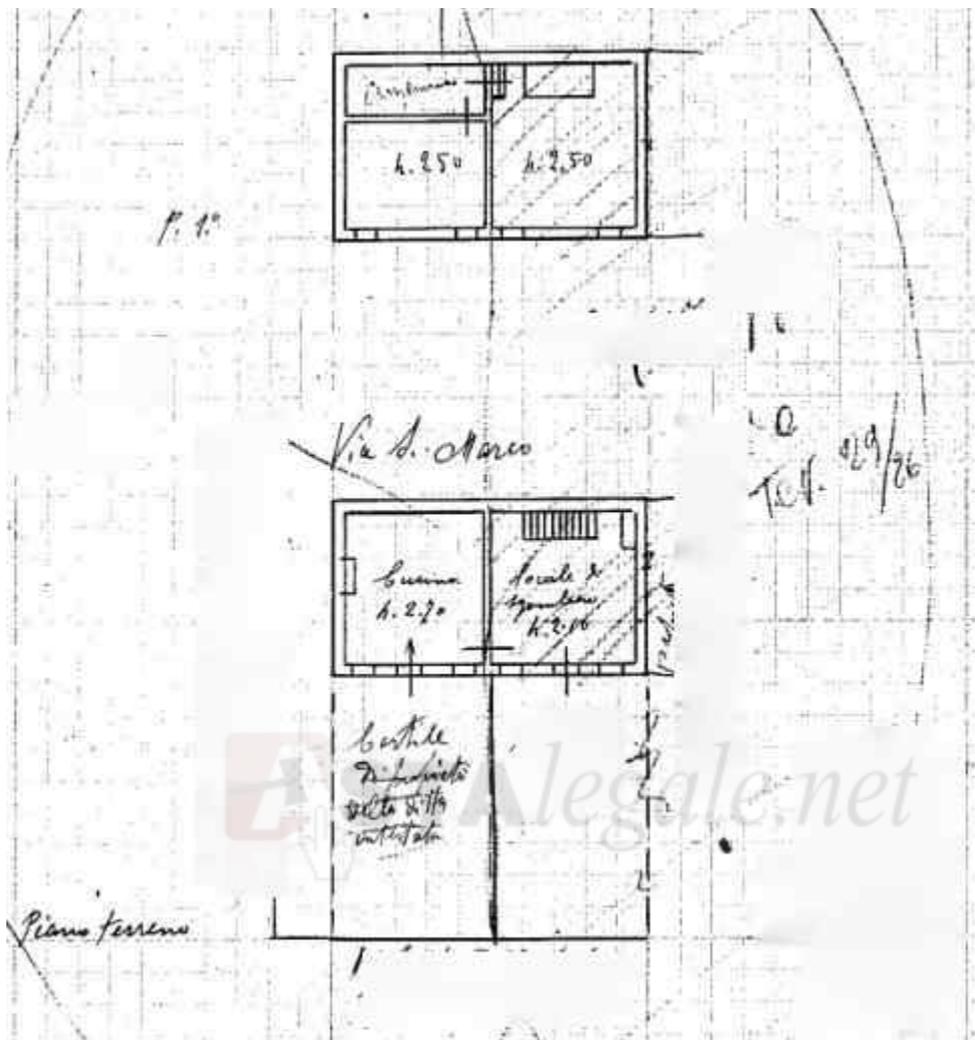




2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL' IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento P.T - P.1	mq. 97,5	1	mq.97,5
Sottotetto	mq. 48,75	0,5	mq. 24,4
Area esterna	mq. 170 circa	0,1	mq. 1,7
Totale			mq. 123,6

PLANIMETRIA CATASTALE



CAP. 3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. Approvato con D.C.C. n. 18 del 14/05/2011 e successive varianti, l'area viene individuata in zona territoriale omogenea A/1 - centro storico come indicato nel CDU allegato.

Tavola di P.I.

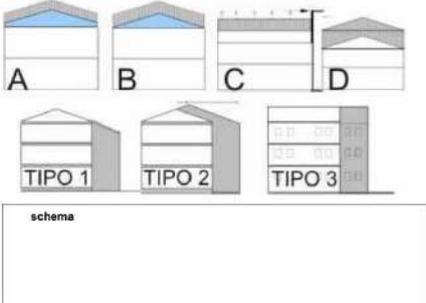


Piano Particolareggiato del Centro Storico



Scheda di Piano Particolareggiato per immobile

COMUNE DI GAMBELLARA			PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO	ANNO 2005
Z.T.O.:	A1	Via:	San Marco	N. 17
UNITA' EDILIZIA:	29			
IMPIANTO ORIGINARIO	VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE	GRADO DI CONSERVAZIONE		
<input checked="" type="checkbox"/> 1 CONFORME	<input type="checkbox"/> 1 ELEVATO	<input type="checkbox"/> 1 BUONO		
<input type="checkbox"/> 2 MODIFICATO	<input checked="" type="checkbox"/> 2 SIGNIFICATIVO	<input checked="" type="checkbox"/> 2 DISCRETO		
<input type="checkbox"/> 3 SOSTITUITO	<input type="checkbox"/> 3 MODESTO	<input type="checkbox"/> 3 SCADENTE		
<input type="checkbox"/> 4 ASSENTE	<input type="checkbox"/> 4 NULLO	<input type="checkbox"/> 4 PESSIMO		
USO ATTUALE	UTILIZZO	1 = residenza 2 = artigianato 3 = commercio/terzario 4 = accessorio/deposito 5 = turistico-ostello 6 = annesso rustico 7 = autorimessa 8 = attrezzature pubbliche 9 = altro		
piano interrato:	<input type="checkbox"/>			
piano terra:	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> no			
primo piano:	<input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> no			
secondo piano:	<input type="checkbox"/>			
terzo piano:	<input type="checkbox"/>			
piano sottotetto:	<input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> no			
SAGOMA:	1 CONSERVAZIONE <input checked="" type="checkbox"/> 2 MODIFICA PARZIALE <input type="checkbox"/> 3 SOSTITUZIONE <input type="checkbox"/> 4 DEMOLIZIONE <input type="checkbox"/>			
COPERTURE:	1 RESTAURO <input type="checkbox"/> 2 RISTRUTTURAZIONE <input checked="" type="checkbox"/> 3 SOSTITUZIONE <input type="checkbox"/>			AMPLIAMENTO ALTIMETRICO
STRUTTURE VERTICALI:	1 RESTAURO <input type="checkbox"/> 2 RISTRUTTURAZIONE <input checked="" type="checkbox"/> 3 SOSTITUZIONE <input type="checkbox"/>			A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/>
STRUTTURE ORIZZONTALI:	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			Volume max: mc
ADEGUAMENTO ALTEZZE INTERNE				AMPLIAMENTO PLANIMETRICO
all'interno della sagoma <input type="checkbox"/>		con traslazione copertura <input type="checkbox"/>		TIPO 1 <input type="checkbox"/> TIPO 3 <input type="checkbox"/>
		in allineamento con edificio vic. <input type="checkbox"/>		TIPO 2 <input type="checkbox"/> TIPO 3 <input type="checkbox"/>
				Volume max: mc
				FRONTI: (vedi tav.)
				1 = RESTAURO/RISANAMENTO CONS 2 = RIPRISTINO 3 = RICOMPOSIZIONE 4 = RIDEFINIZIONE 5 = ALLINEAMENTO

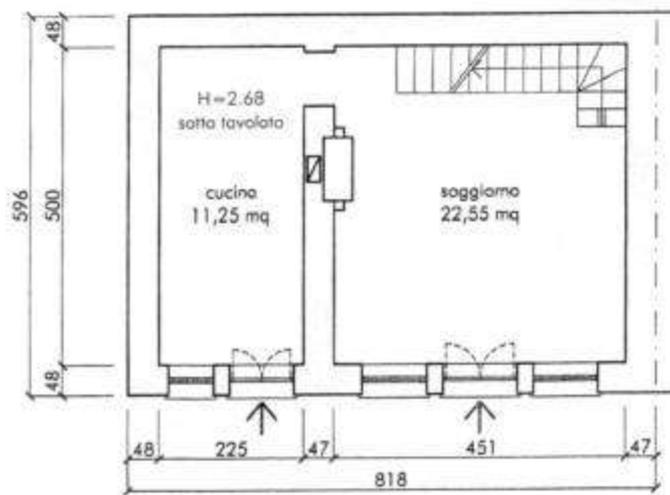
3.2 REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta edificato in data antecedente all'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale, successivamente è stata rilasciata la seguente autorizzazione edilizia:

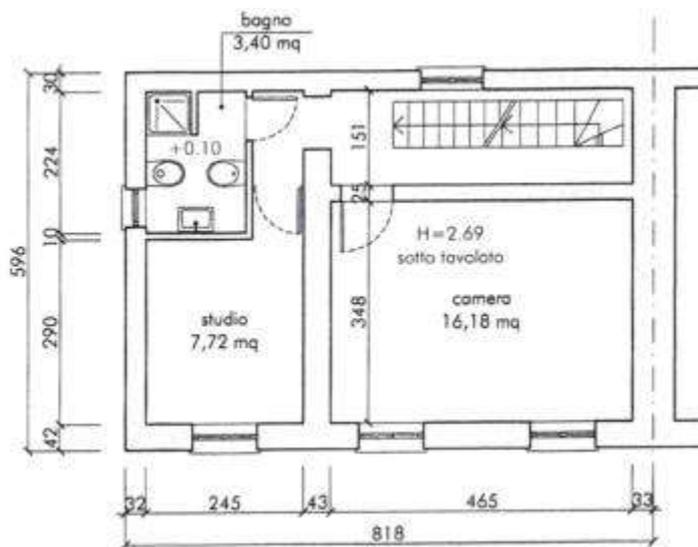
- D.I.A. n. 14763 prot., presentata in data 29.11.2005 per "lavori di manutenzione straordinaria".
- D.I.A. n. 10168 prot., presentata in data 30.08.2006 per "variante alla D.I.A. n. 14763 prot. del 29.11.2005".

PLANIMETRIE DI PROGETTO APPROVATE

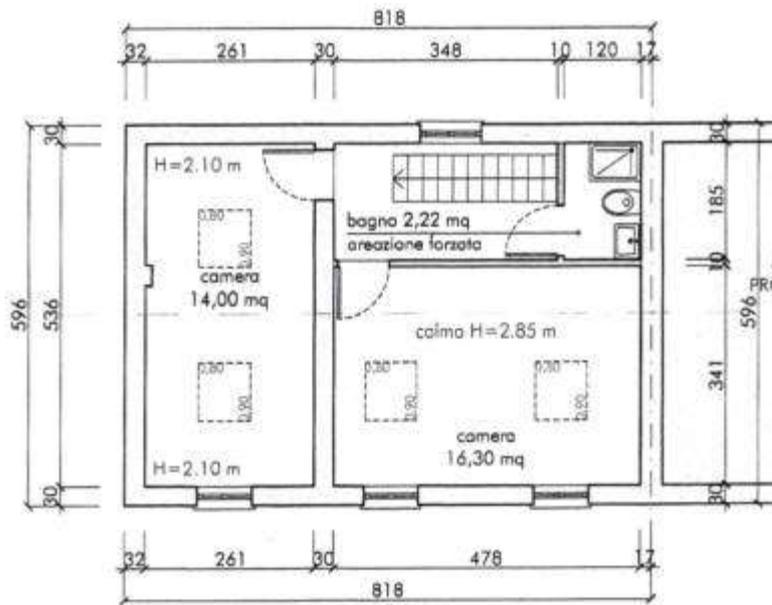
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

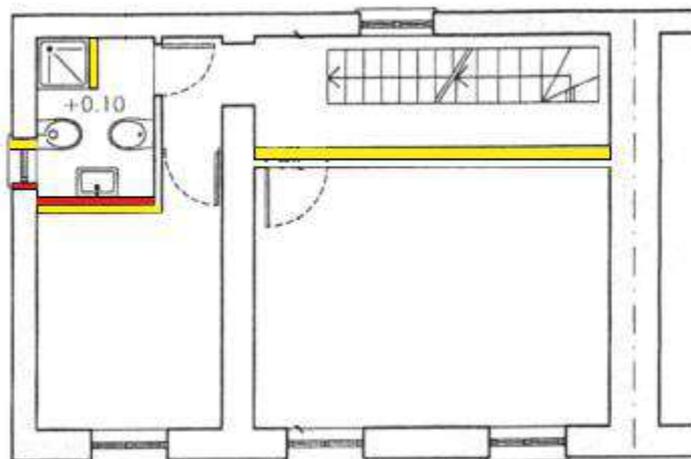


3.3 DIFFORMITA'

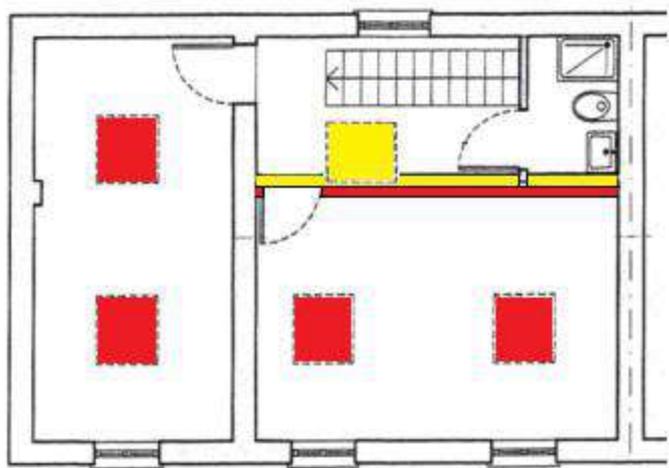
All'atto del sopralluogo sono emerse alcune difformità interne e prospettive tra la planimetria approvata e lo stato dei luoghi.

Devo evidenziare che al piano secondo sottotetto i lucernari indicati nel progetto non sono stati aperti, pertanto i vani non possono essere considerati camere così come approvato con la DIA.

Difformità pianta piano primo



Diffomità pianta piano secondo sottotetto



DEMOLIZIONI 

COSTRUZIONI 

CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato non occupato.

CAP. 5 INFORMAZIONI ANAGRAFE

5.1 CERTIFICATI DEMOGRAFICI

L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Gambellara da me interpellato per il certificato di stato civile e di matrimonio dell'esecutato mi ha comunicato che:

6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

1) Iscrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 07.11.2005 ai nn. 27624 R.G. e 6534 R.P. derivante da contratto di mutuo fondiario n. 115.460 rep. 16.923 racc. notaio Beniamino Itri del 21.10.2005 a favore di:

e a carico di :

importo dell'ipoteca € 210.000,00,

importo capitale € 105.000,00

durata del mutuo: anni 25.

Beni immobili :

1) Comune di Gambellara – NCEU – Sez. A - Fg. 5

m.n. 739 sub 1 – Cat. A/4 - Cl. 3 – vani 2,5 – Rend. € 94,25 – via San Marco n.385 – P.T-1

2) Comune di Gambellara – CT – Fg. 5

m.n. 758 di are 1,70 – RDE. 0,61 – RAE 0,66

3) Comune di Gambellara – CT – Fg. 1

m.n. 360 di are 4,39 – RDE. 3,17 – RAE 2,04

2) Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 10.11.2021 ai n.ri 25.988 R.G. e 18.389 R.P. derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 28.09.2021 al n. 4239 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza

a favore di:

e a carico d

Beni immobili per il diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni:

1) Comune di Gambellara – NCEU – Sez. A - Fg. 5

m.n. 739 sub 1 – Cat. A/4 – vani 2,5 – via San Marco n.385 – P.T-1

2) Comune di Gambellara – CT – Fg. 5

m.n. 758 di are 1,70

3) Comune di Gambellara – CT – Fg. 1

m.n. 360 di are 4,39

CAP. 7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

7.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non avendo reperito tra i documenti l'attestato di prestazione energetica dell'edificio, è stato da me redatto ed inviato con codice identificativo: 48501/2022 e risulta valido fino alla data del 18/05/2032 (vedi allegati).

CAP. 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 METODO DI VALUTAZIONE

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

L'adozione di tale metodo è stata resa possibile grazie alla disponibilità di beni comparabili sul mercato.

Sono stati infatti reperiti, con indagine attraverso l'Ufficio del Territorio, immobili simili per caratteristiche e segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione.

Inoltre la ricerca è stata circoscritta a quelli la cui alienazione è avvenuta in tempi recenti.

Al valore dell'immobile oggetto di relazione, così ottenuto, ho applicato una riduzione del 15% per il calcolo del valore d'asta.

Determinazione saggio di rivalutazione/svalutazione

Fonte: Immobiliare.it

Area di Arzignano	Tipologia: Appartamento
Prezzo medio di vendita 2020	€ 1.250,00
Prezzo medio di vendita 2021	€ 1.325,00

IMMOBILE COMPARABILE - A -

Comune di Gambellara, C.F. Fg. 5

m.n. 128 sub 1-m.n. 1064-1065 graffati - Cat. A/4, Cl. 5, vicolo Garibaldi n. 10, P.T., vani 4,

Sup. Cat. mq. 84, escluse aree scoperte 84, R.C. Euro 258,23.

Atto di compravendita del 26.01.2021 n. 3.578 rep. e n. 3.038 racc. Notaio Rosella Manfrè.

Valore dichiarato € 46.000 per la quota indivisa di 2/3.

IMMOBILE COMPARABILE - B -

Comune di Gambellara, C.F. Fg. 5

m.n. 455 sub 2 Cat. A/3, Cl. 3 via Generale Framarin n. 58, P.S1-T-1, vani 12, R.C. Euro 867,55.

m.n. 1098 via Generale Framarin n. 58, Cat. C/2, Cl. 2, mq. 77, R.C. Euro 91,46.

m.n. 455 sub 3 Cat. C/6, Cl. 2 via Generale Framarin n. 58, P.S1, mq 36, R.C. Euro 33,47.

Atto di compravendita del 15.11.2018 n. 142.100 rep. e n. 33.031 racc. Notaio Beniamino Itri.

Trascritto a Vicenza il 22.11.2018 ai nn. 26.079 R.G. e 17.245 R.P. Valore dichiarato € 80.000

IMMOBILE COMPARABILE - C -

Comune di Gambellara, C.F. Fg. 5

m.n. 1367 sub 13 Cat. A/3, Cl. 3 via San Francesco n.6, P.T.2, vani 6, Sup. Cat. mq. 99, R.C.

Euro 433,82

m.n. 1367 sub 4 Cat. C/6, Cl. 3, via San Francesco, P. T., mq. 17, Cat. mq. 20, R.C. Euro 19,32

Atto di compravendita del 23.03.2020 n. 2.887 rep. e n. 2.539 racc. notaio Egidio Ferrara,

trascritto a Vicenza il 26.03.2020 ai nn. 6.202 R.G. e 4.391 R.P. Valore dichiarato € 56.000

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	GAMBELLARA	Via S. Marco	17-19
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
	Vicolo Garibaldi	via generale Framarin	via S. Francesco	Via S. Marco
Prezzo totale (euro)	€ 69.000,00	€ 80.000,00	€ 56.000,00	
Data (mesi)	15	41	25	0
Superficie principale (m2) SEL	74	219	90	97,5
Balconi (m2)	0	3,4	8	0
Posto auto (m2)	0	0	0	0
Soffitta (m2)	0	0	0	48,75
Autorimessa – cantina (m2)	25	221	27	0
Deposito (m2)	0	0	0	0
giardino (m2) 10%	52	40	0	170
giardino (m2) 2%	0	0	0	0
Bagni	1	1	1	2
Livello di piano (n)	0	0	0	0
Stato di manutenzione (n)*	2	2	2	1
Posizione (n)	3	3	1	1

* insufficiente=1 sufficiente=2 discreto=3 buono=4

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	-6,0%
Rapporto mercantile dei balconi/portici	33,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto	35,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del deposito	50,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 15.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 10.000,00
Saggio della posizione	0,50%

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	- € 345,00	euro/mese	
Prezzo data B	- € 400,00	euro/mese	
Prezzo data C	- € 280,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 932,43	euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 363,60	euro/m2	€ 141,79
Prezzo sup. princ. C	€ 606,06	euro/m2	SEL
Prezzo liv. piano A	€ 343,28	euro/piano	
Prezzo liv. piano B	€ 398,01	euro/piano	
Prezzo liv. piano C	€ 278,61	euro/piano	
Prezzo posizione. A	€ 343,28	euro/posizione	
Prezzo posizione. B	€ 398,01	euro/posizione	
Prezzo posizione. C	€ 278,61	euro/posizione	
Prezzo balconi/portico	€ 42,54	euro/m2	
Prezzo autorimessa, cantina	€ 70,89	euro/m2	
Prezzo Giardino 10%	€ 14,18	euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 15.000,00		
Bagno	€ 2.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 69.000,00		€ 80.000,00		€ 56.000,00	
Data (mesi)	15	€ 5.175,00	41	€ 16.400,00	25	€ 7.000,00	
Superficie principale (m2)	74	€ 3.332,01	219	-€ 17.227,19	90	€ 1.063,41	97,5
Balconi/portico (m2)	0	€ 0,00	3,4	-€ 144,62	8	-€ 340,29	0
Garage, loc. acc. m2)	25	€ 1.683,73	221	-€ 12.211,46	27	€ 1.541,94	48,75
Giardino (m2) 10%	52	€ 1.673,09	40	1.843,24	0	2.410,39	170
Bagni *	1	€ 2.000,00	1	€ 2.000,00	1	€ 2.000,00	2
Stato di manutenzione (n)	2	-€ 15.000,00	2	-€ 15.000,00	2	-€ 15.000,00	1
Livello di piano	1	-€ 343,28	0	€ 0,00	2	-€ 557,21	0
Posizione	3	-€ 686,57	3	-€ 796,02	1	€ 0,00	1
Prezzo corretto		€ 66.833,98		€ 54.863,94		€ 54.118,23	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili B - C	€ 54.491,09	Divergenza	1,38%
Valore unitario €/m2	€ 440	VERO	< 10%

* si è considerato una durata	25	e vetustà anni	20
-------------------------------	----	----------------	----

Utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato dalle tabelle **il valore di mercato dei beni pignorati**, con una superficie commerciale di circa **mq. 123,6** pari ad **€ 54.000,00 (arr.) (diconsi euro cinquantaquattromila/00).**

8.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In ossequio alle indicazioni del Tribunale che richiede:

"Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, 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."

viene proposto un abbattimento del valore di mercato del 15% calcolato in **€ 8.100,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi

€ 45.900,00 (quarantacinquemilanovecento)

CAP. 9 PREZZO D'ASTA PROPOSTO DEGLI IMMOBILI

Il valore totale degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano viene valutato:

Comune di Gambellara – Catasto fabbricati – Fg. 5

- m.n. 739 sub 1 – Cat. A/4 - Cl. 3 – vani 2,5 – Sup. Cat. mq. 56 totale escluse aree scoperte mq. 56 – Rend. € 94,25 – via San Marco n. 385 – P.T-1

Confini in senso N.E.S.O.: strada; m.n. 740; m.n. 1085; altro foglio.

VALORE € 46.000,00 arr.

Costi per adeguamento edilizio e catastale: € 5.000,00 circa in detrazione

VALORE € 41.000,00 arr.

PREZZO D'ASTA PROPOSTO	€ 41.000,00
-------------------------------	--------------------

CAP. 10 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita del bene pignorato per le caratteristiche dell'immobile, lo stato di manutenzione e l'ubicazione in un'area collinare è bassa.

Credo sia opportuno rivolgersi a siti specializzati quali: astalegale.net; ww.asteannunci.it; ww.astagiudiziaria.com; ww.asteimmobili.it.

CAP. 11 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Gambellara, nell'area prossima all'immobile oggetto di relazione e per immobili con eguale destinazione, emerge che il valore unitario ponderato €/mq calcolato sui valori di aggiudicazione risulta essere pari ad **€/mq 224,75**.

COMUNE DI GAMBELLARA									
Abitazioni - Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
anno E.I.	n. E.I.	Tipologia	Localizzazione	prezzo perizia €	data asta	base d'asta ultima asta €	prezzo aggiudicazione	m ² sup. comm.	Val. €/m ²
2015	748	appartamento	Via Calderina, 17A	57.400,00	03/18/2020	24.220,00	18.500,00	114,60	161,43
2018	86	appartamento	Via <u>Borgolecco</u> , 33	42.000,00	01/15/2020	25.500,00	35.500,00	112,20	316,40
2018	86	appartamento	Via <u>Borgolecco</u> , 33	33.000,00	01/15/2020	21.000,00	19.000,00	98,00	193,88
Valore ponderato su aggiudicazione €/m ²							73.000,00	324,80	224,75

IMMOBILE N. 2 TERRENO AGRICOLO

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

Comune di Gambellara – Catasto terreni – Fg. 1

- m.n. 360 terreno agricolo

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

per la proprietà per 1/1 in regime di

separazione dei beni.

Comune di Gambellara – Catasto terreni – Fg. 1

- m.n. 360 – seminativo di Cl. 3 - Sup. Cat. mq. 439 – R.D. € 3,17 – R.A. € 2,04

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 146; m.n. 147; m.n. 455; m.n. 359.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

- Il mappale m.n. 360 di mq. 439 risulta all'impianto meccanografico del 31.12.1974.

1.4 PROVENIENZA DEI BENI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

1) Con atto di compravendita del 21.10.2005 al n. 115.459 rep. n. 16.922 racc. notaio Beniamino Itri di Lonigo, trascritto a Vicenza il 07.11.2005 ai nn. 27.623 R.G. e 17.312 R.P., i signori:

proprietario della quota di 1/4

proprietario della quota di 1/4

, proprietario della quota di 1/4

proprietario della quota di 1/4

vendono al signor:

per la proprietà di 1/1

i seguenti beni:

1) Comune di Gambellara – NCEU – Sez. A - Fg. 5

m.n. 739 sub 1 – Cat. A/4 - Cl. 3 – vani 2,5 – Rend. € 94,25 – via San Marco n.385 – P.T-1

con annessa piccola zonetta di terreno pertinenziale esclusiva ad uso corte e giardino

2) Comune di Gambellara – CT – Fg. 5

m.n. 758 di are 1,70 – RDE. 0,61 – RAE 0,66

3) Comune di Gambellara – CT – Fg. 1

m.n. 360 di are 4,39 – RDE. 3,17 – RAE 2,04

Nell'atto dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

2) Con dichiarazione di successione in morte di

registrata a Vicenza il 03.12.1985 al n. 53 vol. 884 e trascritta a Vicenza il

11.09.1986 ai nn. 10.300 R.G. e 8.174 R.P., i signori:

ricevono i seguenti beni immobili:

Comune di Gambellara

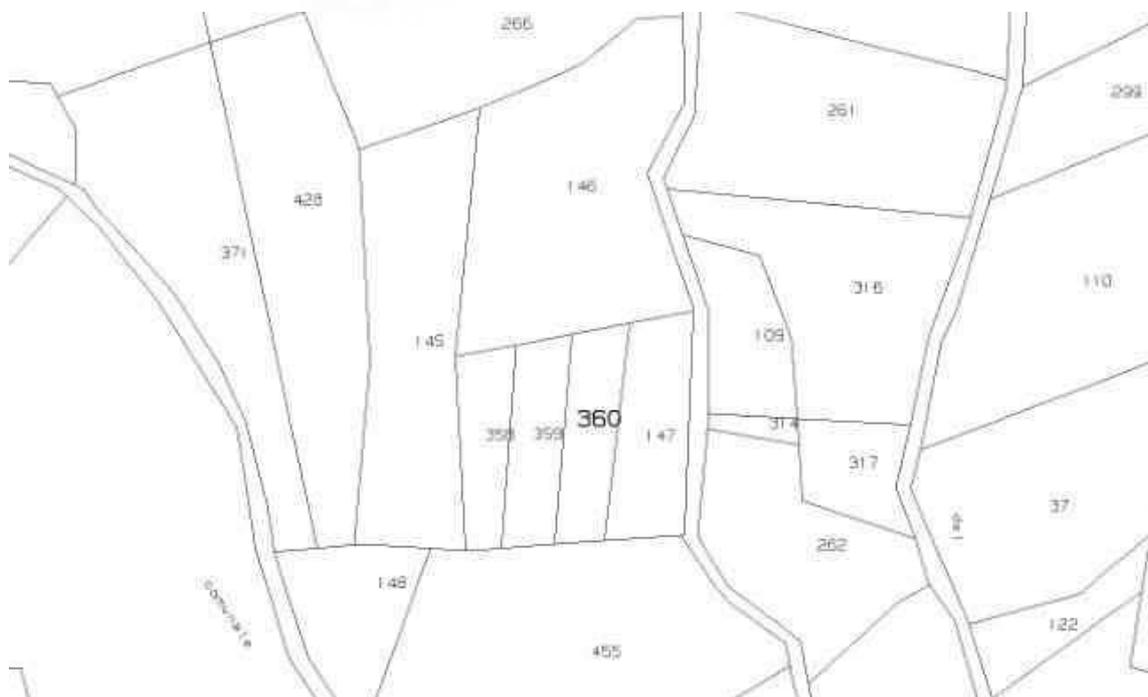
- fg. 1° m.n. 360 di are 4,39
- Sez. A fg 5°:
- Part. 3244 C.T. m.n. 758 di are 1,70 Rdm. 6,12
- Part. 13 NCEU: m.n. 739/1 via San Marco Cat. A/4 cl 3 vani 2,5 Rc £.16



ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE



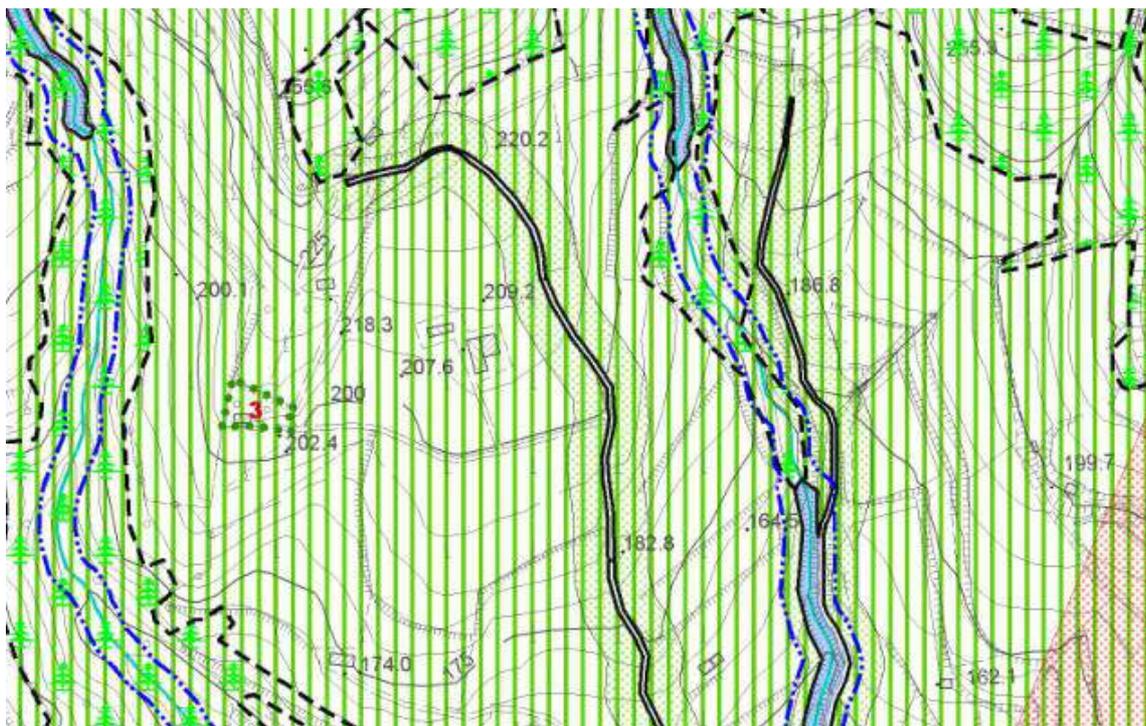
Il terreno oggetto di relazione è situato in un'area esterna al paese di Gambellara, in un'area agricola, raggiungibile attraverso una strada sterrata ed un piccolo sentiero tra i campi limitrofi.

Il terreno è risultato in pendenza ed attualmente incolto, con forte presenza di rovi ed alberi spontanei.

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. Approvato con D.C.C. n. 18 del 14/05/2011 e successive varianti, l'area viene individuata in zona territoriale omogenea E1/A - agricola in parte in ambito di tutela ambientale e paesaggistica come indicato nel CDU allegato.

Tavola di P.I.



CAP. 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

1) Iscrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 07.11.2005 ai nn. 27624 R.G. e 6534 R.P. derivante da contratto di mutuo fondiario n. 115.460 rep. 16.923 racc. notaio Beniamino Itri del 21.10.2005 a favore di:

e a carico di :

importo dell'ipoteca € 210.000,00,

importo capitale € 105.000,00

durata del mutuo: anni 25.

Beni immobili :

1) Comune di Gambellara – NCEU – Sez. A - Fg. 5

m.n. 739 sub 1 – Cat. A/4 - Cl. 3 – vani 2,5 – Rend. € 94,25 – via San Marco n.385 – P.T-1

2) Comune di Gambellara – CT – Fg. 5

m.n. 758 di are 1,70 – RDE. 0,61 – RAE 0,66

3) Comune di Gambellara – CT – Fg. 1

m.n. 360 di are 4,39 – RDE. 3,17 – RAE 2,04

2) Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 10.11.2021 ai n.ri 25.988 R.G. e 18.389 R.P. derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 28.09.2021 al n. 4239 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza

a favore di:

e a carico di

Beni immobili per il diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni:

1) Comune di Gambellara – NCEU – Sez. A - Fg. 5

m.n. 739 sub 1 – Cat. A/4 – vani 2,5 – via San Marco n.385 – P.T-1

2) Comune di Gambellara – CT – Fg. 5

m.n. 758 di are 1,70

3) Comune di Gambellara – CT – Fg. 1

m.n. 360 di are 4,39

CAP. 5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

5.1 METODO DI VALUTAZIONE

Considerando la particolarità del terreno, in pendenza, difficilmente raggiungibile e coltivabile, attualmente incolto ed invaso da rovi ed alberi spontanei, quindi di scarso valore commerciale, per la stima ho utilizzato i valori indicati nelle tabelle pubblicate dalla Agenzia delle Entrate con i valori agricoli medi per coltura di incolto produttivo e per Regione Agraria (la n. 5) per l'anno 2021 e le corrispondenti tabelle VAM della Provincia di Vicenza per l'anno 2022 che indicano un valore medio, con una riduzione del 5% per la posizione in zona collinare, di € 2,9/mq.

Il valore di mercato del bene pignorato pertanto, con una superficie commerciale di circa mq. 439, è pari ad € 1.300,00 (arr.) (diconsì euro milletrecento/00).

5.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In ossequio alle indicazioni del Tribunale che richiede:

"Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, 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."

viene proposto un abbattimento del valore di mercato del 15% calcolato in **€ 195,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi

€ 1.100,00 (millecento)

CAP. 6 PREZZO D'ASTA PROPOSTO DEGLI IMMOBILI

Il valore totale dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova viene valutato:

Comune di Gambellara – Catasto terreni – Fg. 1

- m.n. 360 – seminativo di Cl. 3 - Sup. Cat. mq. 439 – R.D. € 3,17 – R.A. € 2,04

VALORE TOTALE € 1.100,00 arr.

PREZZO D'ASTA PROPOSTO	€ 1.100,00
-------------------------------	-------------------

CAP. 7 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita del bene pignorato per le caratteristiche dell'immobile, la difficoltà di accesso e l'ubicazione in un'area collinare è molto scarsa.

CAP. 8 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Gambellara, nell'area prossima all'immobile oggetto di relazione e per immobili con eguale destinazione, emerge che non vi sono state vendite comparabili.

IMMOBILE N. 3 AREA DI CORTE – VIA CAPO DI SOPRA

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

per l'intera proprietà

Comune di Gambellara – Catasto terreni – Fg. 5

- m.n. 758 terreno

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

per la proprietà per 1/1 in regime di

separazione dei beni.

Comune di Gambellara – Catasto terreni – Fg. 5

- m.n. 758 – seminativo arborato di Cl. 5 - Sup. Cat. mq. 170 – R.D. € 0,61 – R.A. € 0,66

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 101 su due lati; m.n. 2099; m.n. 945 – 1593 - 99.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

- Il mappale m.n. 360 di mq. 439 risulta all'impianto meccanografico del 31.12.1974.

1.4 PROVENIENZA DEI BENI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

1) Con atto di compravendita del 21.10.2005 al n. 115.459 rep. n. 16.922 racc. notaio Beniamino Itri di Lonigo, trascritto a Vicenza il 07.11.2005 ai nn. 27.623 R.G. e 17.312 R.P., i signori:

, proprietario della quota di 1/4

proprietario della quota di 1/4

proprietario della quota di 1/4

, proprietario della quota di 1/4

vendono al signor:

per la proprietà di 1/1

i seguenti beni:

1) Comune di Gambellara – NCEU – Sez. A - Fg. 5

m.n. 739 sub 1 – Cat. A/4 - Cl. 3 – vani 2,5 – Rend. € 94,25 – via San Marco n.385 – P.T-1

con annessa piccola zonetta di terreno pertinenziale esclusiva ad uso corte e giardino

2) Comune di Gambellara – CT – Fg. 5

m.n. 758 di are 1,70 – RDE. 0,61 – RAE 0,66

3) Comune di Gambellara – CT – Fg. 1

m.n. 360 di are 4,39 – RDE. 3,17 – RAE 2,04

Nell'atto il signor _____ dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

2) Con dichiarazione di successione in morte di

registrata a Vicenza il 03.12.1985 al n. 53 vol. 884 e trascritta a Vicenza il

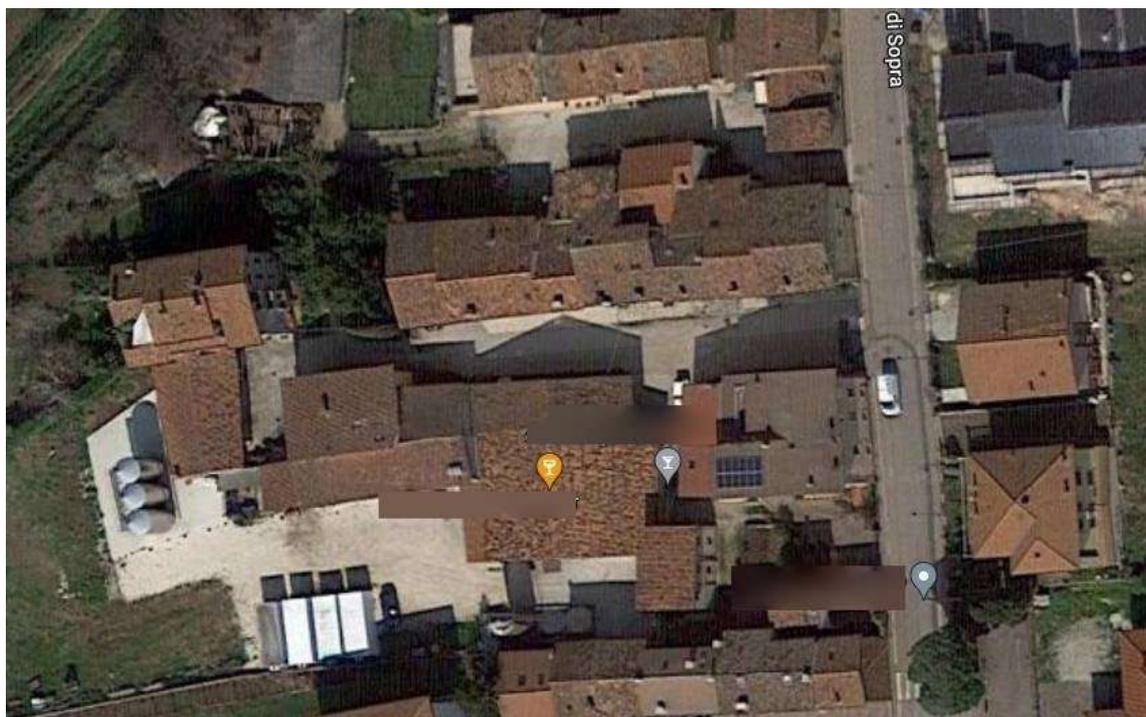
11.09.1986 ai nn. 10.300 R.G. e 8.174 R.P., i signori:

ricevono i seguenti beni immobili:

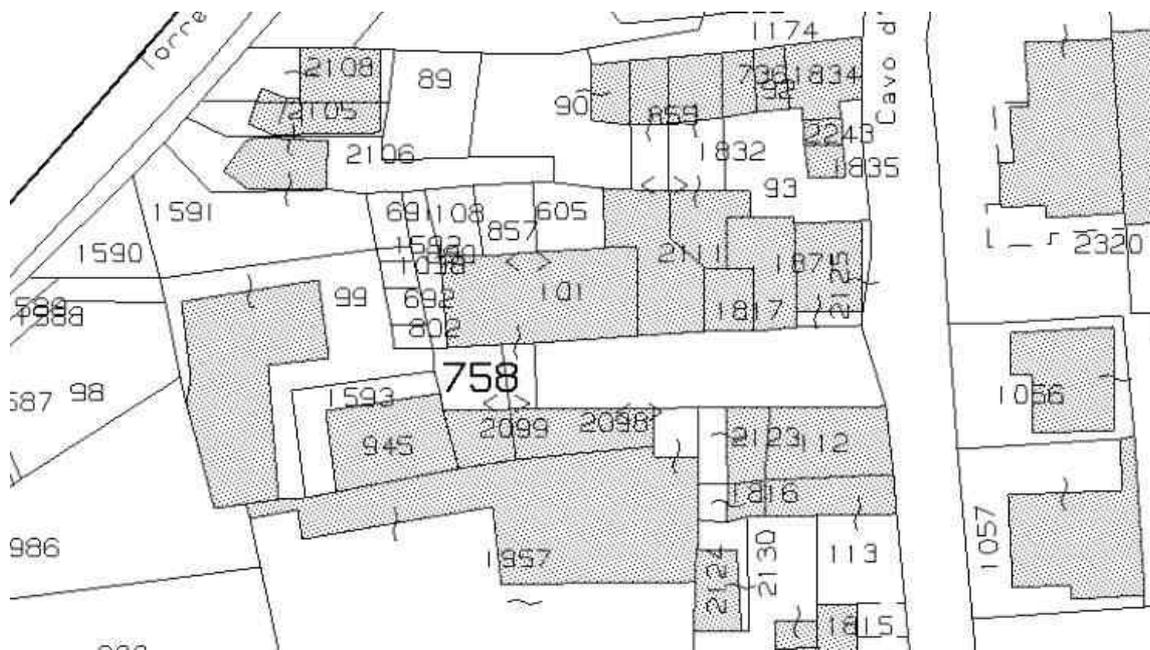
Comune di Gambellara

- fg. 1° m.n. 360 di are 4,39
- Sez. A fg 5°:
- Part. 3244 C.T. m.n. 758 di are 1,70 Rdm. 6,12
- Part. 13 NCEU: m.n. 739/1 via San Marco Cat. A/4 cl 3 vani 2,5 Rc £.16

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE

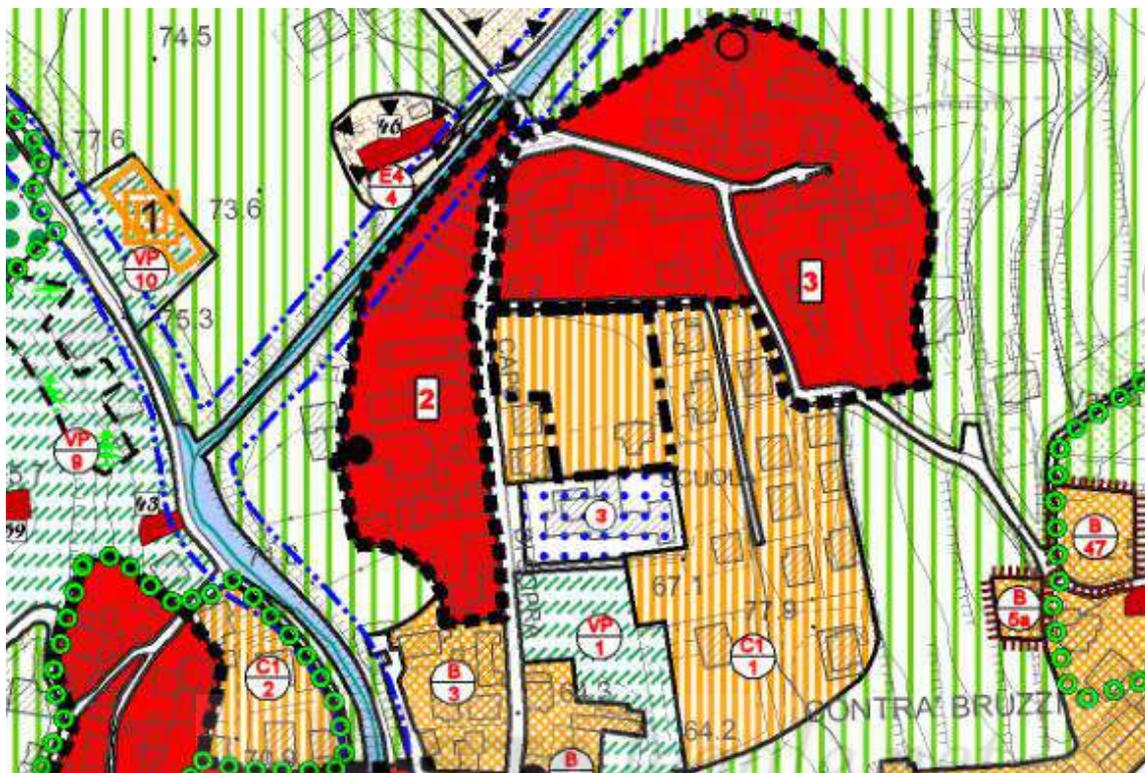


Il terreno oggetto di relazione catastalmente individuato con il m.n. 758 è situato all'interno del centro storico del paese di Gambellara e si tratta di una porzione di area di strada/corte che dà accesso ad abitazioni di altra proprietà.

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. Approvato con D.C.C. n. 18 del 14/05/2011 e successive varianti, l'area viene individuata in zona territoriale omogenea A/2 – centro storico, come indicato nel CDU allegato.

Tavola di P.I.



CAP. 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

1) Iscrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 07.11.2005 ai nn. 27624 R.G. e 6534 R.P. derivante da contratto di mutuo fondiario n. 115.460 rep. 16.923 racc. notaio Beniamino Itri del 21.10.2005 a favore di:

e a carico di :

importo dell'ipoteca € 210.000,00,

importo capitale € 105.000,00

durata del mutuo: anni 25.

Beni immobili :

1) Comune di Gambellara – NCEU – Sez. A - Fg. 5

m.n. 739 sub 1 – Cat. A/4 - Cl. 3 – vani 2,5 – Rend. € 94,25 – via San Marco n.385 – P.T-1

2) Comune di Gambellara – CT – Fg. 5

m.n. 758 di are 1,70 – RDE. 0,61 – RAE 0,66

3) Comune di Gambellara – CT – Fg. 1

m.n. 360 di are 4,39 – RDE. 3,17 – RAE 2,04

2) Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 10.11.2021 ai n.ri 25.988 R.G. e 18.389 R.P. derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 28.09.2021 al n. 4239 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza

a favore di:

e a carico di

Beni immobili per il diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni:

1) Comune di Gambellara – NCEU – Sez. A - Fg. 5

m.n. 739 sub 1 – Cat. A/4 – vani 2,5 – via San Marco n.385 – P.T-1

2) Comune di Gambellara – CT – Fg. 5

m.n. 758 di are 1,70

3) Comune di Gambellara – CT – Fg. 1

m.n. 360 di are 4,39

CAP. 5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

5.1 VALUTAZIONE

A seguito dell'analisi dei documenti reperiti sia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sia presso il Catasto, sia presso il Comune di Gambellara e dopo aver preso visione del luogo,

devo evidenziare che vi sono evidenti discrepanze tra quanto deducibile dalla documentazione e la realtà dei luoghi.

Nell'atto di provenienza del 2005 i mm.nn. 739 sub 1, 360 e 758 vengono definiti come "porzione di fabbricato da cielo a sotterra ad uso civile abitazione non di lusso, posta su due livelli (piano terra e primo) con annessa piccola zonetta di terreno pertinenziale esclusiva ad uso corte e giardino nonché un'altra piccola zonetta di terreno staccata dal precedente cespite;" le zonette di terreno risultano identificate al C.T., nel citato comune di Gambellara al fg. 5°, col mappale n.ro:

- 758 di are 1.70 RDE. 0,61 RAE. 0,66
- 360 di are 4.39 RDE. 3,17 RAE. 2,04

Da tale descrizione si potrebbe dedurre che il m.n. 758 corrisponda alla piccola area retrostante il fabbricato e di sua stretta pertinenza. Tale area attualmente nella mappa aggiornata del catasto terreni risulta compresa nel m.n. 739 ed unita all'edificio.

Il m.n. 758 catastalmente viene invece individuato, così come riportato nella mia relazione dell'immobile n. 3, nella attuale mappa del catasto terreni come una piccola area di accesso a fabbricati di altre proprietà, non prossima all'immobile oggetto di stima.

Credo che si tratti di un errore catastale, posso solo ipotizzare che l'originario mappale, posto a ridosso del fabbricato (zonetta di terreno pertinenziale), sia stato unito al m.n. 739 e che erroneamente l'originario m.n. 758 sia stato trascritto in altra area.

La verifica di quanto sia accaduto richiede una ricerca storica catastale da effettuarsi presso le mappe di impianto ed eventualmente una correzione.

Non credo pertanto di poter attribuire un valore commerciale a tale mappale in considerazione del fatto che, se coincide con l'area retrostante il fabbricato, il suo valore è già compreso nella relazione al bene n. 1, se invece è effettivamente quanto individuato catastalmente e analizzato nella relazione di cui al bene n. 3, non ha valore di mercato e sarebbe soggetto senz'altro ad usucapione da parte dei confinanti.

PREZZO D'ASTA TOTALE PROPOSTO DEGLI IMMOBILI

Il valore totale degli immobili: IMMOBILE N. 1 e IMMOBILE N. 2, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano viene valutato:

Comune di Gambellara – Catasto terreni – Fg. 1

Comune di Gambellara – Catasto fabbricati – Fg. 5

- m.n. 739 sub 1 – Cat. A/4 - Cl. 3 – vani 2,5 – Sup. Cat. mq. 56 totale escluse aree scoperte mq. 56 – Rend. € 94,25 – via San Marco n.385 – P.T-1

VALORE TOTALE € 41.000,00 arr.

- m.n. 360 – seminativo di Cl. 3 - Sup. Cat. mq. 439 – R.D. € 3,17 – R.A. € 2,04

VALORE TOTALE € 1.100,00 arr.

PREZZO D'ASTA TOTALE (A+ B) PROPOSTO € 42.000,00

L'immobile n. 3 non viene considerato attualmente liberamente commerciabile, quindi non gli viene attribuito un valore di stima.

Vicenza, li 20.05.2022

L'esperto stimatore

arch. Marina Amaglio