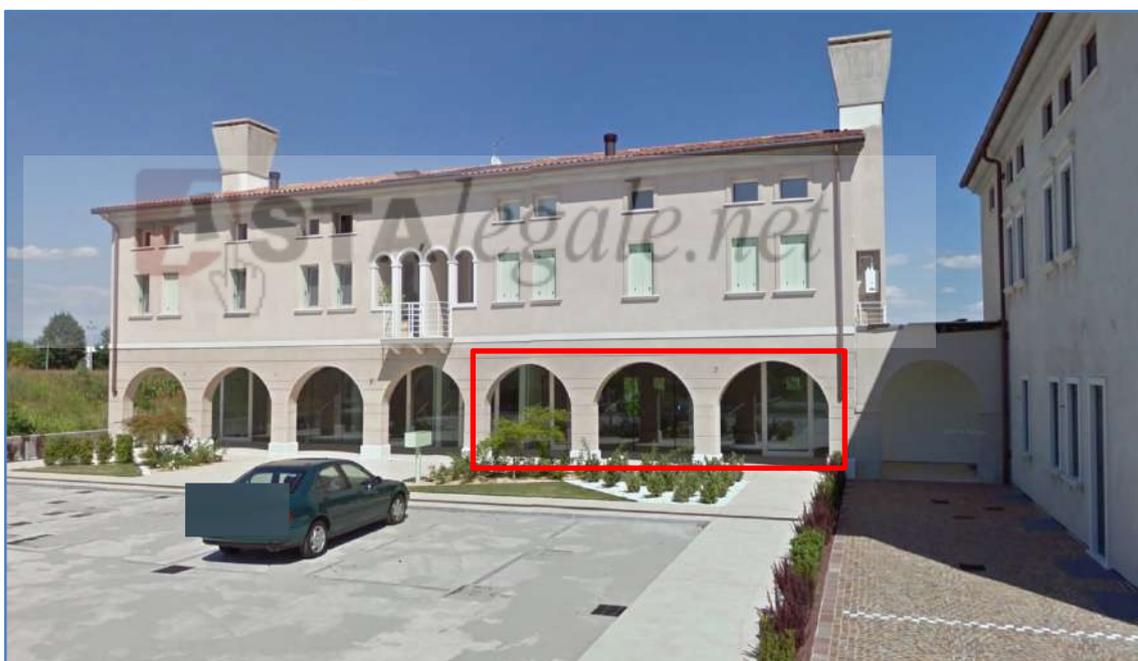




TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 8



PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 151/20 RIUNITA ALLA R.G. 442/19

G.E. dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Procedente:

Esecutati:

Tecnico incaricato:

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

monicadalozotto architetto - via Trento, 83 Piovene R. (VI) tel/fax 0445 550670 e-mail monica.dalozotto@archiworldpec.it

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 151/20 R.G.E. riunita alla E.I. 442/19 R.G.E.

Udienza ex art. 569 cpc del	17.12.2021	
Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Diritto pignorato	Proprietà per 1/1	pag. 7
Tipologia beni	Immobili a destinazione commerciale e accessoria	pag. 10
Ubicazione	Rossano Veneto (VI)	
	Via Maria Agamben Federici	pag. 9
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Rossano Veneto (VI)	pag. 16
	Fg. 8 Mappale 1175 sub 3 e sub 14	
Metri quadri commerciali	mq. 118.00	pag. 14
Stato	Discreto	pag. 15
Situazione urbanistico/edilizia	Conforme	pag. 25
Valore di mercato OMV	€ 180.000,00	pag. 44
Date/valori comparabili reperiti	2020 (€ 1.716,56/mq) - 2019 (€ 1.146,50/mq) - 2019 (€ 1.175,26/mq)	pag. 37
Valori medi aggiudicazioni		
precedenti	euro 425,74/mq	pag. 47
Valore di vendita forzata		
proposto	€ 153.000,00	pag. 46
Valore mutuo	-----	
Vendibilità/appetibilità	Discreta	pag. 49
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 49
Occupazione	occupato	pag. 26
Titolo di occupazione	contratto di locazione opponibile alla procedura	pag. 26
Problemi particolari - informazioni		
utili - criticità	Nessuno	

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Elaborati grafici autorizzati
- Allegato 03 Estratto di mappa 1:2000
- Allegato 04 Planimetrie catastali Fg. 8 Mappale 1175 Sub 3 e Sub 14
- Allegato 05 Visure catastali storiche Fg. 8 Mappale 1175 Sub 3 e Sub 14
- Allegato 06 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 07 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 08 Pratiche edilizie
- Allegato 09 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 10 Visura societaria camerale
- Allegato 11 Verbali d'incarico 08.02.2020 e 11.12.2020
- Allegato 12 Giuramento telematico 13.02.2020
- Allegato 13 Ricevute spedizioni perizie

INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 8
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 9
2.2	Descrizione della zona	pag. 10
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 10
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	pag. 14
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e dei beni pignorati	pag. 15
2.6	Interventi manutentivi urgenti	pag. 15
2.7	Certificazione energetica	pag. 16
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 16
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 17
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 18
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 19
4.2	Giudizio di regolarità catastale	pag. 19
4.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 19
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI	pag. 20
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 21
6.2	Titoli edilizi	pag. 23
6.3	Abitabilità/agibilità	pag. 25

LOTTO 8

6.4	Abusi	pag. 25
6.5	Difformità edilizie e catastali	pag. 25
Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 26
7.2	Occupazione	pag. 26
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 26
8.2	Trascrizioni	pag. 28
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione – Market Comparison Approach (MCA)	pag. 31
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 34
9.3	Analisi del segmento di mercato	pag. 36
9.4	Descrizione Subject e ricerca dei Comparabili	pag. 37
9.5	Identificazione immobili osservati (comparabili)	pag. 38
9.6	Analisi degli indici mercantili	pag. 39
9.7	Tabella dei dati-caratteristiche quantitative	pag. 41
9.8	Calcolo della superficie commerciale in funzione degli indici mercantili	pag. 41
9.9	Analisi dei prezzi marginali	pag. 41
9.10	Tabella di valutazione	pag. 43
9.11	Verifica attendibilità del valore di stima	pag. 44
9.12	Sintesi di stima - reconciliation	pag. 44
9.13	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 45
9.14	Prezzo d'asta dell'immobile	pag. 46
9.15	Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione del Comune di Rossano Veneto (VI)	pag. 47
9.16	Comparazione valore offerta minima e valori medi offerte minime aste aggiudicate	pag. 49
9.17	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 49
Cap. 10	INFORMAZIONI SOCIETA'	pag. 50

RELAZIONE DEL CTU

In data 11.12.20 l'Ill.ma dott.ssa Maria Antonietta Rosato, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 11.12.20 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegato n. 11), da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

11.12.2020	Comunicazione del conferimento dell'incarico
11.12.2020	Giuramento
11.12.2020 – 15.11.2021	Richiesta certificazioni presso la Camera di Commercio di Vicenza
11.12.2020 - 15.11.2021	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Rossano Veneto (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione
11.12.2020 - 15.11.2021	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie

LOTTO 8

11.12.2020 - 15.11.2021 ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

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

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento visura societaria camerale;
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

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

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN ROSSANO VENETO (VI) – VIA MARIA AGAMBEN FEDERICI
LOTTO 8

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

1.1 DIRITTO

Proprietà di:

A. Negozi (Allegato n. 05)

Unità immobiliare sita in Comune di Rossano Veneto (VI) Via Maria Agamben Federici

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

Foglio 8 - Particella 1175 – Sub 3

Piano T - Cat. C/1 - Classe 3 – Consistenza mq 84 - Superficie catastale totale mq 94 - Rendita catastale euro 1.041,18

B. Box auto (Allegato n. 05)

Unità immobiliare sita in Comune di Rossano Veneto (VI) Via Maria Agamben Federici

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

Foglio 8 - Particella 1175 – Sub 14

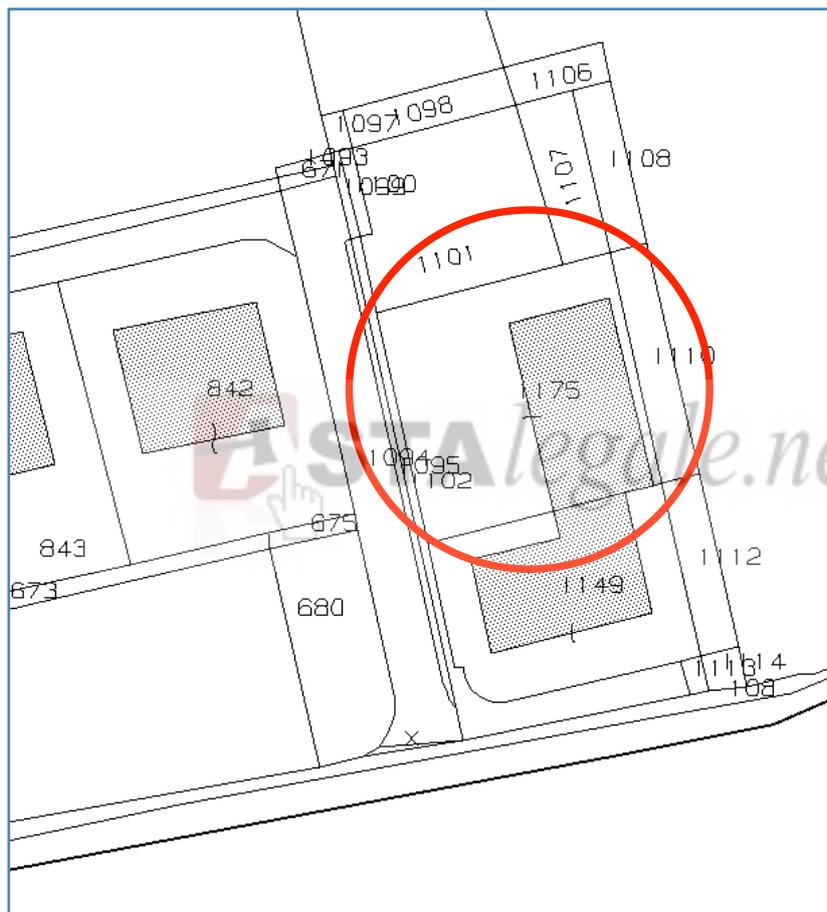
Piano S1 - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza mq 18 - Superficie catastale mq 22 - Rendita catastale euro 34,40

Beni immobili di proprietà di:

LOTTO 8

Coerenze e confini particella 1175: NESO

A.U.I. particelle 1101-1107, A.U.I. particella 1110, particella 1149, A.U.I. particelle 1194-1195 e 1102 (via Maria Agamben Federici).



Estratto di mappa Comune di Rossano Veneto (VI) Foglio 8 particella 1175

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

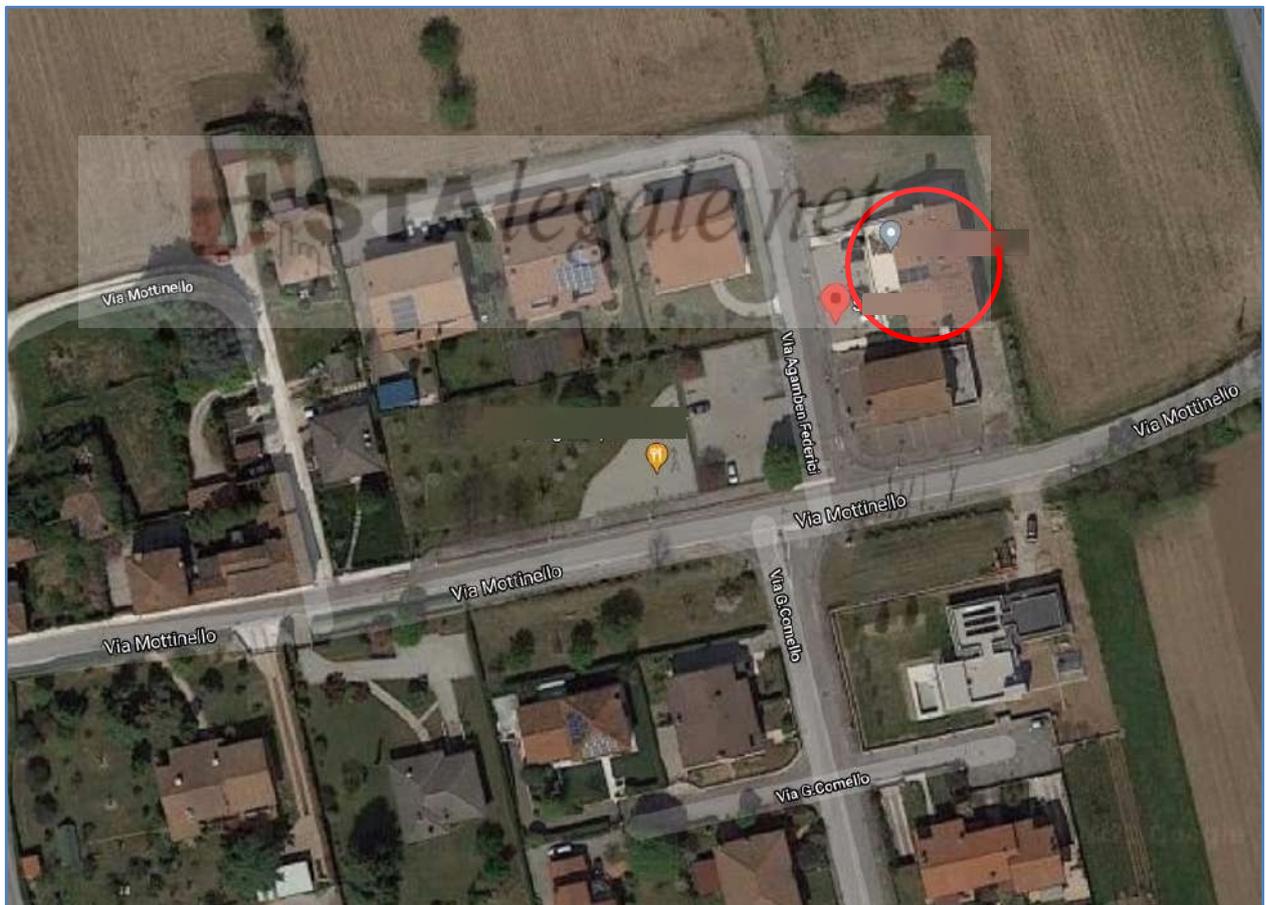
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore.

Atto di compravendita in data 30.01.2008 notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI), repertorio n. 34017/9638, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 25.02.2008 ai numeri 1812 R.G. e 1145 R.P. (Allegato n. 07)

Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Rossano Veneto (VI), in via Maria Agamben Federici, frazione di Mottinello Nuovo, a circa km. 2.7 dal centro storico del paese. Il fabbricato è situato adiacente ad una strada poco trafficata con buone possibilità di parcheggio.



Mappa estratta da Google Maps via Maria Agamben Federici Rossano Veneto (VI)

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona periferica di Rossano Veneto (VI) a destinazione prevalentemente residenziale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta dotata di servizi quali ristoranti, bar, supermercati, banche, scuole, ecc. nelle vicinanze.

Principali collegamenti: Cassola (VI) km. 3.1, Rosà (VI) km. 3.6, Galliera Veneta (PD) km. 5.1, Loria (TV) km. 5.3, Cittadella (PD) km. 6.4, Tezze sul Brenta (VI) km. 8.2.

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono un negozio, situato al piano terra ed un garage al piano interrato, gli immobili sono inseriti in una palazzina composta da 4 unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale e n. 2 unità a destinazione d'uso artigianale. L'edificio condominiale si sviluppa complessivamente su 2 piani fuori terra con sottotetto ed un piano interrato ed è privo di ascensore.

All'unità immobiliare compete la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

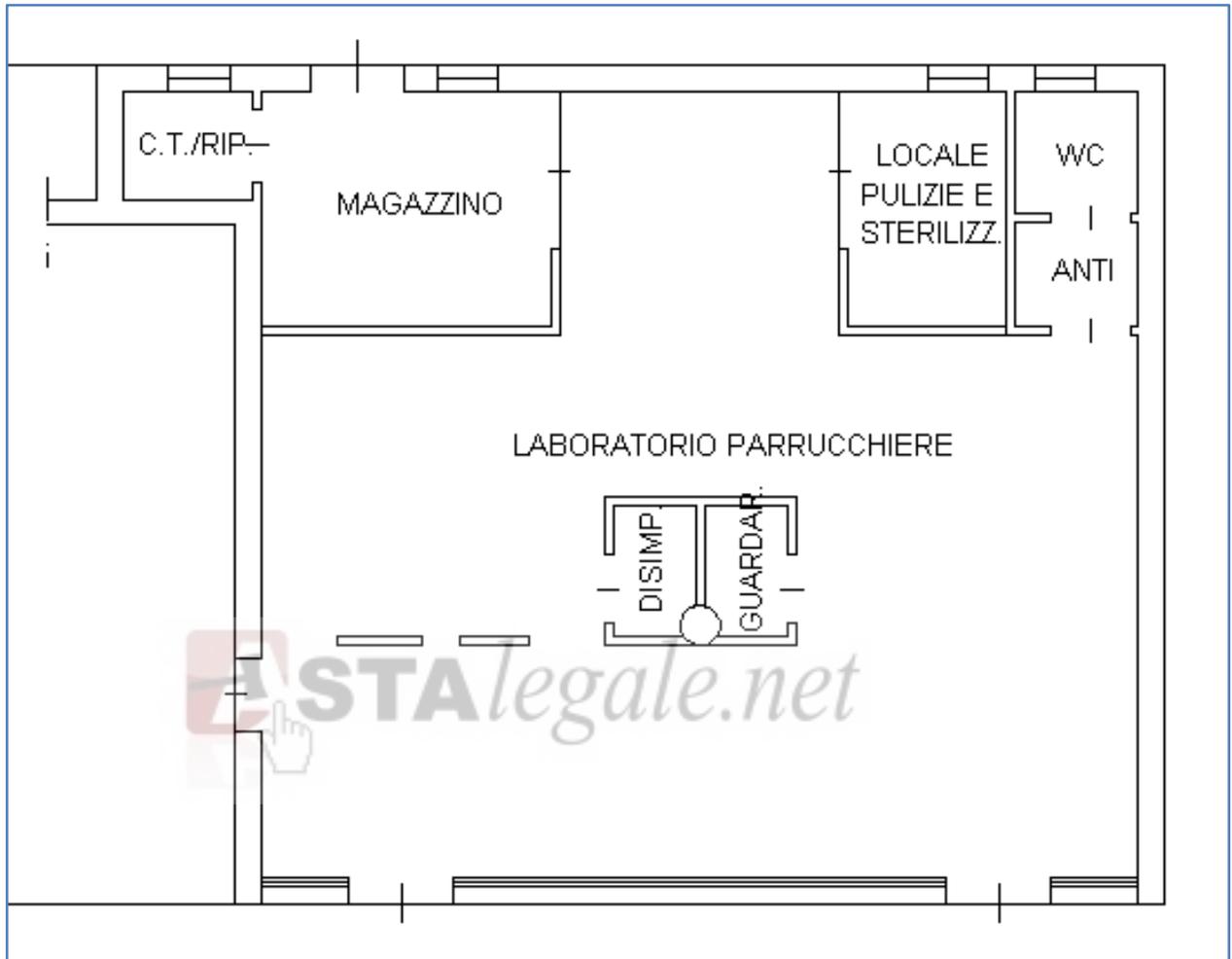
Il fabbricato è in discreto stato manutentivo, l'accesso pedonale all'immobile avviene direttamente da via Maria Agamben Federici, attraverso un'area esterna comune.

L'unità immobiliare ha esposizione Ovest-Nord-Est, all'interno della stessa attualmente è insediato un salone di parrucchiera, l'immobile è composto da un locale open space ingresso e laboratorio parrucchiere, un'area magazzino, locale ripostiglio/centrale termica, un'area pulizie e sterilizzazione e bagno finestrato. Al piano interrato box auto di circa mq 20.00 commerciali con altezza interna rilevata varia da circa m. 2.44 a m. 2.37, sprovvisto di basculante.

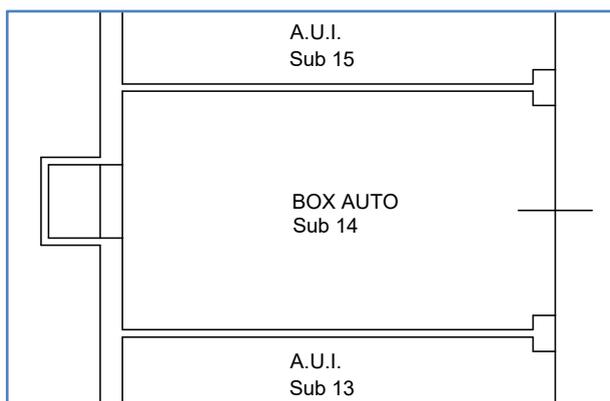
Si precisa che alcuni elementi presenti sono stati acquistati ed installati dall'attività commerciale in locazione, pertanto le inferriate installate nelle aperture ad est, l'impianto di climatizzazione, non vengono inserite nella presente valutazione estimativa.

L'unità immobiliare è libera sui lati Ovest, ed Est, mentre il lato Sud confina con altra unità immobiliare.

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile (Allegato n. 02)



Pianta piano terra - stato rilevato



Pianta piano interrato - stato rilevato

LOTTO 8



01. Prospecto Ovest



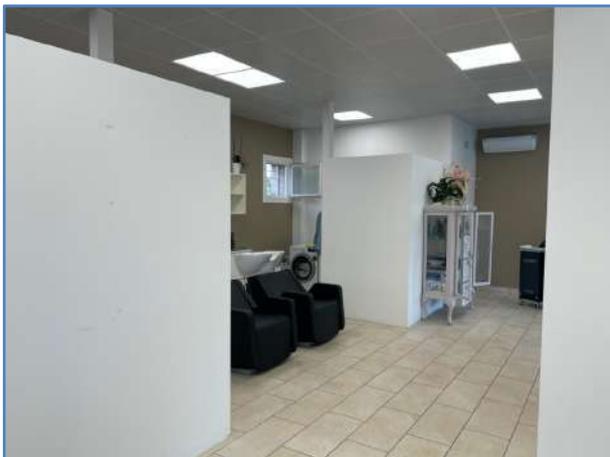
02. Prospecto Nord-Ovest



03. Prospecto Est



04. Prospecto Ovest - Ingresso



05. Salone

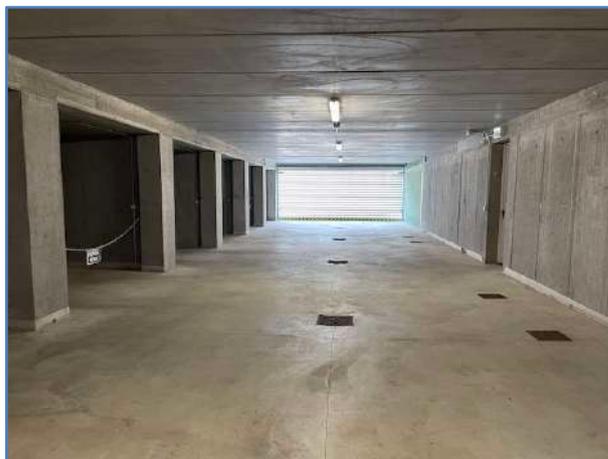


06. Disimpegno

LOTTO 8



07. Ingresso garage



08. Area di manovra garage



09. Box auto Fg. 8 Particella 1175 Sub 14

La superficie commerciale lorda dei locali adibiti ad attività di salone di parrucchiere è complessivamente pari a circa mq. 108.00, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale è uguale a 1.0 per i locali commerciali e a 0.50 per il garage, così come meglio specificato nella tabella di seguito allegata.

La superficie commerciale dell'unità commerciale complessiva, compreso di locale box auto è pari a circa **mq. 118.00**.

Si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di consistenza che dovessero essere riscontrate, non daranno luogo a variazioni del valore economico del bene.

LOTTO 8

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato residenziale/artigianale condominiale a 2 piani fuori terra e sottotetto parzialmente abitabile	discrete
Fondazioni		non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in muratura, orizzontali in laterocemento	discrete
Copertura	Tetto a falde in c.a. e laterocemento con sovrastante manto di copertura	discrete
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	discrete
Androni e scale	Vano scala condominiale con pedate rivestite in marmo e parapetto in ferro.	discrete
Ascensore	Non presente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	discrete

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presunta visione dello stato dei luoghi.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)				
Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL	Esposizione
Piano Terra	108.00	1.00	108.00	Ovest -Est
Box auto	20.00	0.50	10.00	Ovest
Totale			118.00	
Superficie commerciale arrotondata			118.00	

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Pareti interne		in cartongesso ed in muratura intonacate e tinteggiate	discrete

LOTTO 8

Infissi interni	porte	In legno	discrete
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in alluminio con doppio vetro	discrete
Pavimenti	piano terra	piastrelle di ceramica	discrete
Rivestimenti	bagno	piastrelle di ceramica	discrete

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	discrete
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	discrete
Impianto riscaldamento	ad aria	Ventilconvettori	discrete
Impianto fognario	in rete pubblica		
Bagni e lavanderie	bagno con n. 2 servizi	sanitari bianchi	
Altri impianti	Telefonico, televisivo		

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

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

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

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

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti. In riferimento agli impianti tecnologici esistenti, si precisa quanto segue:

LOTTO 8

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il riscaldamento dei locali è di tipo autonomo ad aria con ventilconvettori.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, come già sopra descritto, viene prevista attraverso l'utilizzo della caldaia.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari e deve essere ancora ultimato.

2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rossano Veneto (VI), è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica, che è stato emesso in data 22.01.2018 e valido fino al 22.01.2028, e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo F. (Allegato n. 09)

Cap. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

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

le unità immobiliari sono censite come segue (Allegato n. 05):

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 1175 – Sub 3

Piano T - Cat. C/1 - Classe 3 – Consistenza mq 84 - Superficie catastale totale mq 94 - Rendita catastale euro 1.041,18

Foglio 8 - Particella 1175 – Sub 14

Piano S1 - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza mq 18 - Superficie catastale mq 22 - Rendita catastale euro 34,40

LOTTO 8

indirizzo: Rossano Veneto (VI) Via Maria Agamben Federici

sono intestate a:

Dati derivanti da:

Atto di compravendita in data 30.01.2008 notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI), repertorio n. 34017/9638, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 25.02.2008 ai numeri 1812 R.G. e 1145 R.P. (Allegato n. 07)

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Rossano Veneto (VI) - Foglio 8 – particella 1175 – Sub 3

dal 06.09.2011

Costituzione del 06.09.2011.

dal 15.02.2012

Variazione toponomastica del 15.02.2012.

dal 31.05.2012

Variazione nel classamento del 31.05.2012.

dal 09.11.2015

Inserimento in visura dei dati di superficie.

dal 03.11.2016

Variazione toponomastica del 03.11.2016.

dal 07.12.2017

Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 06.12.2017.

dal 07.12.2018

Variazione nel classamento del 07.12.2018.

Catasto Fabbricati – Comune di Rossano Veneto (VI) - Foglio 8 – particella 1175 – Sub 14

dal 06.09.2011

Costituzione del 06.09.2011.

dal 17.02.2012

Variazione toponomastica del 17.02.2012.

dal 31.05.2012

Variazione nel classamento del 31.05.2012.

dal 09.11.2015

Inserimento in visura dei dati di superficie.

dal 03.11.2016

Variazione toponomastica del 03.11.2016.

3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Rossano Veneto (VI) - Foglio 8 – particella 1175 – Sub 3 e

Catasto Fabbricati – Comune di Rossano Veneto (VI) - Foglio 8 – particella 1175 – Sub 14

Situazione degli intestati dal 06.09.2011

Dati derivanti da:

Atto di compravendita in data 30.01.2008 notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI), repertorio n. 34017/9638, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 25.02.2008 ai numeri 1812 R.G. e 1145 R.P. (Allegato n. 07)

4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

L'atto di compravendita, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento non riportano i dati catastali attuali degli immobili, in quanto riguardano gli identificativi catastali dei terreni su cui è stato edificato il fabbricato oggetto della presente perizia estimativa.

4.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi ed i titoli autorizzatori.

4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

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

LOTTO 8

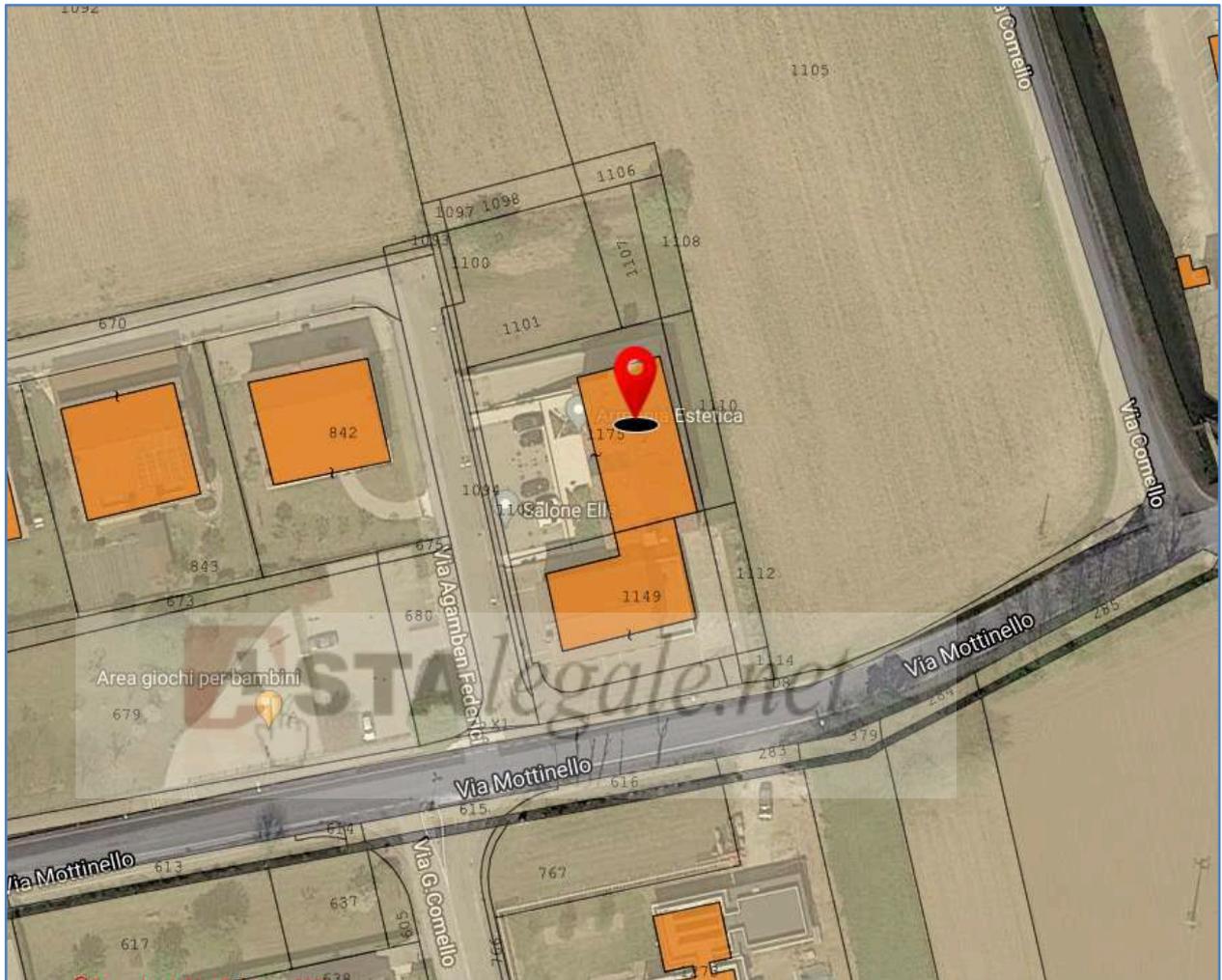


Foto satellitare tratta da Google Maps con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni dell'esecutata, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale. Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

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

LOTTO 8

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 1175 – Sub 3

Piano T - Cat. C/1 - Classe 3 – Consistenza mq 84 - Superficie catastale totale mq 94 - Rendita catastale euro 1.041,18

Foglio 8 - Particella 1175 – Sub 14

Piano S1 - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza mq 18 - Superficie catastale mq 22 - Rendita catastale euro 34,40

indirizzo: Rossano Veneto (VI) Via Maria Agamben Federici

dal 06.09.2011

Dati derivanti da:



Atto di compravendita in data 30.01.2008 notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI), repertorio n. 34017/9638, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 25.02.2008 ai numeri 1812 R.G. e 1145 R.P. (Allegato n. 07)

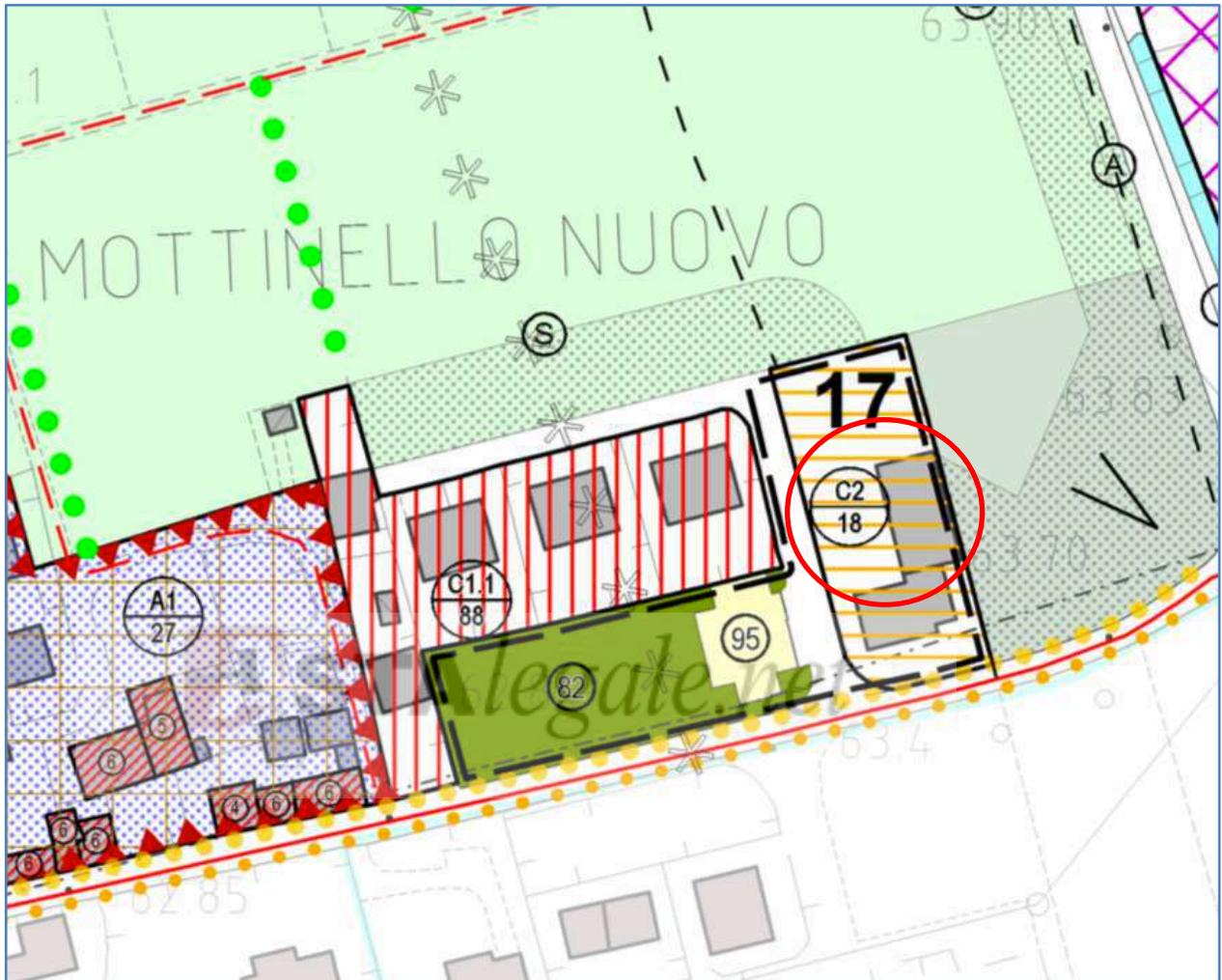
Cap. 6

REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

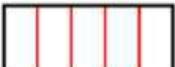
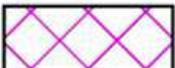
6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo la variante n. 4 del Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 e n. 29 del 12.07.2016, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO C2/18 Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice non raggiunge gli 0,5 mc/mq. (art. 18 Norme Tecniche Operative).

LOTTO 8



Estratto Piano degli Interventi (PI)

	Zona omogenea C1.2		denominazione zona
	Zona omogenea C2		riferimento progressivo
	Zona omogenea D1		

Legenda Piano degli Interventi (PI)

Art. 18 Zona Omogenea C2

1. Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice non raggiunge gli 0,5 mc/mq.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

D.P. Residenza di qualsiasi tipo

D.S. Negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.

D.S. Studi professionali e commerciali

D.S. Laboratori per artigianato di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 100 mq. di superficie utile

D.S. Attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo)

D.P. Uffici di interesse pubblico

D.P. Tutte le attrezzature pubbliche compatibili

3. Modi di intervento:

Tipo a) sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.;

Tipo b) con strumento urbanistico attuativo ai sensi degli artt. 19 e 20 della LR 11/04.

4. Parametri edificatori

Indice di edificabilità territoriale: quello previsto dal Repertorio normativo.

Altezza massima: ml. 9.50, fatte salve specifiche altezze diverse previste dal Repertorio Normativo. Per il Lotto n. 4 del P.d.L. Rossanese, vedasi Repertorio Normativo per la ZTO C2/2.

Superficie coperta: max 40%.

Lotto minimo: mq. 500.

Standard: Le aree per servizi indicate nella tavola in scala 1:2000 e ricomprese nel perimetro di sottozona sono considerate opere di urbanizzazione primaria e si applicano i disposti dell'articolo 32 della LR 11/04.

Estratto art. 18 riguardante le ZTO C2 – Norme Tecniche Operative (NTO)

6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rossano Veneto (VI) è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

- Comune di Rossano Veneto (VI) Sportello Unico per l'Edilizia autorizzazione ai sensi degli artt. 146 e 159 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 Pratica Edilizia n. 129/2005 prot. 11267 rif. 13165/05 del 08.06.2006, riguardante l'approvazione del Piano di Lottizzazione denominato "Mottinello Centro"

LOTTO 8

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 7032 del 12.04.2007 n. 2007/0074, per i lavori di costruzione di un fabbricato residenziale/commerciale all'interno del PdL denominato "Mottinello Centro";
- Comune di Rossano Veneto (VI) Sportello Unico per l'Edilizia P.E. 2010/0051 prot. n. 14999 rif. n. 5929 del 29.09.2010 riguardante il parere favorevole per le difformità all'autorizzazione paesaggistica rilasciata prot. 11267 del 08.06.2006;
- Permesso di Costruire n. 3452 del 24.01.2011 n. 2010/0051, per i lavori di variante alla D.I.A. n. 2007/0074;
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza del 05.04.2011 prot. 8444 parere favorevole per le difformità all'autorizzazione paesaggistica rilasciata prot. 11267 del 08.06.2006;
- Permesso di Costruire n. 3494 del 19.07.2011 n. 2011/0019, per i lavori di variante alla D.I.A. n. 2007/0074;
- Costituzione di vincolo di destinazione d'uso ex art. 28/ter delle N.T.A. del P.R.G. vigente, notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 191549 raccolta n. 45588 del 20.10.2011:
 - a) Area a parcheggio "privato" sul mappale n. 1175 sub 8-9-12-13-14-15-16-17 e 18, nonchè su parte del mappale n. 1175 sub 1 (scivolo ed area di manovra);
 - b) Vincolo di area privata asservita ad uso pubblico sull'intera superficie del mappale n. 1175 sub 19 del foglio 8 del Catasto Fabbricati;
- Comune di Rossano Veneto (VI) Sportello Unico per l'Edilizia richiesta parere vincolante alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, per accertamento compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 del 09.04.2013 prot. n. 005254 rif. 15209 P.E. 2012/190;
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza del 17.05.2013 prot. 13800: Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m. e i. recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio: Sanatoria per modifiche interne e prospettiche in un fabbricato residenziale/commerciale - parere favorevole;
- Comune di Rossano Veneto (VI) Ufficio urbanistica ed edilizia privata: Accertamento compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004 come

LOTTO 8

modificato dal D.Lgs. n. 63/2008 del 12.07.2013 prot. n. 10223 rif. 15.209, riguardante la sanatoria per modifiche interne e prospettiche in un fabbricato residenziale/commerciale - parere favorevole;

- Permesso di Costruire n. 3638 del 31.10.2013 prot. 15.209, Pratica Edilizia n. 190/2012 del 05.11.2012, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia - Sanatoria per modifiche interne e prospettiche in un fabbricato residenziale/commerciale;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 2017/0146 prot. 12.088 del 12.09.2017 riguardante la ristrutturazione interna ed il cambio di destinazione d'uso da commerciale a laboratorio artigianale (salone parrucchiere).

6.3 ABITABILITA'/AGIBILITA'

- Certificato di agibilità prot. 14224 del 04.10.2011 riguardante l'intera particella 1175 catastalmente identificata al Foglio 8;
- Certificato di agibilità reg. 1837, relativo alla P.E. n. 2017/0146/SCIA prot. 12.088 del 12.09.2017, riguardante l'unità immobiliare catastalmente identificata al Comune di Rossano veneto (VI) Foglio 8 particella 1175 Sub 3;
- Attestazione di agibilità reg. 1837 prot. n. 683 rif. 16571/2017 del 16.01.2018 in cui viene determinata la data di decorrenza dell'agibilità (11.01.2018).

6.4 ABUSI

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi ed i titoli autorizzatori edilizi e catastali.

6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Si precisa che, tra lo stato dei luoghi ed i titoli autorizzatori non sono state riscontrate difformità.

La verifica della conformità edilizia è stata riscontrata sulla base di un rilievo di massima dei luoghi e dalla verifica della documentazione edilizia e catastale reperite. Pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure, sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

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

Dati derivanti da:

Atto di compravendita in data 30.01.2008 notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI), repertorio n. 34017/9638, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 25.02.2008 ai numeri 1812 R.G. e 1145 R.P. (Allegato n. 07)

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare situata nel comune di Rossano Veneto (VI) via Maria Agamben Federici, catastalmente identificata al Foglio 8 particella 1175 sub 3, risultava occupata in forza di contratto di locazione della durata di 6 anni dal 01.01.2018 al 31.12.2023. Il contratto è stato stipulato in data 10.07.2017 per un importo annuo di euro 5.400,00, è stato registrato presso l'Ufficio territoriale di Bassano del Grappa (VI) in data 12.07.2017.

L'unità immobiliare catastalmente identificata al Foglio 8 particella 1175 sub 14 risultava libera.

Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

a) Iscrizione ipotecaria, in data 16.07.2008 ai n.ri 6976 R.G. e 1488 R.P., (Allegato n. 05)

in forza di:

Concessione a garanzia di apertura di credito del 04.07.2008, notaio Elisabetta Rossi di Bassano del Grappa (VI), repertorio n. 12278/7274.

LOTTO 8

a favore di:

ipoteca euro 1.200.000,00, capitale euro 600.000,00, durata 1 anno e 7 mesi, per il diritto di proprietà quota di 1/1.

a carico di:

in qualità di debitore ipotecario relativamente all'unità negoziale n. 1

in qualità di debitore ipotecario relativamente all'unità negoziale n. 2
sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 1103

N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 1109

UNITA' NEGOZIALE N. 2

N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 1110

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1251 del 14.11.2011 (restrizione di beni)

Annotazione n. 1373 del 15.12.2011 (restrizione di beni)

Annotazione n. 1151 del 27.12.2012 (restrizione di beni)

8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione compravendita in data 25.02.2008 ai nn. 1812 R.G. e 1145 R.P. Atto di compravendita del 30.01.2008 notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 34017/9638.

a favore di:

contro:

sui beni immobili catastalmente individuati per il diritto di proprietà quota di 1/1:

N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 1103

N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 1109

- b) Trascrizione compravendita in data 10.11.2011 ai nn. 9778 R.G. e 6722 R.P. Atto di compravendita del 04.11.2011 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 19624/45643.

a favore di:

contro:

sui beni immobili catastalmente individuati per il diritto di proprietà quota di 1/1:

LOTTO 8

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 1175 Sub 7

Foglio 8 - Particella 1175 Sub 12

c) Trascrizione compravendita in data 14.12.2011 ai nn. 10801 R.G. e 7439 R.P. Atto di compravendita del 06.12.2011 notaio Paolo Carraretto di Cittadella (PD) repertorio n. 26431/9754.

a favore di:



entrambi per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ relativamente all'unità negoziale 1
e per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale 2

contro:

sui beni immobili catastalmente individuati:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Rossano Veneto (VI)

Unità negoziale n. 1

Foglio 8 - Particella 1175 Sub 6

Foglio 8 - Particella 1175 Sub 16

Unità negoziale n. 2

Foglio 8 - Particella 1175 Sub 1 Ente comune

Foglio 8 - Particella 1175 Sub 19 Ente comune

LOTTO 8

d) Trascrizione compravendita in data 27.12.2012 ai nn. 10523 R.G. e 8013 R.P. Atto di compravendita del 18.12.2012 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 193438/46888.

a favore di:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1
e per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale 2

contro:

sui beni immobili catastalmente individuati:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Rossano Veneto (VI)

Unità negoziale n. 1

Foglio 8 - Particella 1175 Sub 4

Foglio 8 - Particella 1175 Sub 9

Unità negoziale n. 2

Foglio 8 - Particella 1175 Sub 1 Ente comune

Foglio 8 - Particella 1175 Sub 19 Ente comune

e) Trascrizione atto giudiziario in data 21.05.2020 ai nn. 3789 R.G. e 2635 R.P. Verbale di pignoramento immobili del 04.03.2020 Tribunale di Vicenza repertorio n. 1325/2020.

a favore di:

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

contro:

sui beni immobili catastalmente individuati:

Unità negoziale n. 1

N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 1103

Foglio 8 - Particella 1109

9.1 METODO DI VALUTAZIONE – MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Dalle verifiche eseguite, non è stato possibile reperire immobili analoghi per destinazione d'uso, stato manutentivo e posizione, che siano stati oggetto di recenti compravendite.

La determinazione del valore di mercato è stata pertanto eseguita mediante il procedimento Market Comparison Approach (MCA), utilizzato per la valutazione estimativa dell'unità immobiliare residenziale inserita all'interno della stessa palazzina (Lotto 6), in considerazione del fatto che, il valore di mercato di un negozio, in questo contesto, localizzato fuori dal centro abitato, in una zona prevalentemente residenziale, priva di altri immobili a destinazione commerciale nelle vicinanze, con la stessa qualità delle finiture interne, può essere ritenuto simile al valore unitario determinato per l'immobile a destinazione residenziale. Si precisa inoltre che il valore unitario applicato è stato raffrontato con annunci di vendita pubblicati, riguardanti beni a destinazione commerciale all'interno del Comune di Rossano Veneto, trovando la congruità del valore di mercato determinato.

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

LOTTO 8

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

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

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

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

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

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

Si premette che:

1. il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa è così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10);

- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l'immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;

LOTTO 8

- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...
2. Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

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

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

- localizzazione
 - tipologia di contratto (compravendite, affitti, ecc.)
 - destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, ecc.)
 - tipologia immobiliare (immobili nuovi, semi-nuovi, usati, ristrutturati, ecc.)
 - tipologia edilizia (casa singola, edificio multipiano, ecc.)
 - dimensione
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società, ecc.)
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.)
 - livello del prezzo (prezzo di mercato medio degli immobili con riferimento temporale)
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato)
3. I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.
4. Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima. Di

LOTTO 8

seguito sono riportate le caratteristiche più comuni e ricorrenti, utilizzate poi nel presente rapporto di valutazione:

- data del contratto (DAT) è la data riferita a quella del contratto, permette di aggiornare alla data di stima (indicata con 0) i prezzi degli immobili simili rilevati;
 - superficie: caratteristica tipologica riferita alla consistenza dell'immobile, comprende la superficie principale e quelle secondarie, l'unità di misura è il mq:
 - a) superficie principale (SUP): comprende i locali di maggiore importanza;
 - b) superficie dei balconi (BAL): riferita alla consistenza dei balconi;
 - c) superficie delle verande (VER): riferita alla consistenza delle verande;
 - d) servizi (SER): l'unità di misura è un numero;
 - e) livello di piano (LIV): l'unità di misura è il numero del livello di piano;
 - f) stato di manutenzione (STM): riferita al grado di deterioramento fisico dell'immobile, l'unità di misura è un numero ordinale a cui è riferito un aggettivo (ad es. scarso/sufficiente/discreto/buono/ottimo);
 - g) Garage (GAR), Box (BOX), posto auto (AUT): l'unità di misura può essere un numero o espressa in mq.
5. il prezzo marginale di una caratteristica indica "la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata" e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.
6. Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

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

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

- a) Analisi del mercato

LOTTO 8

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato.

b) Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili, aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica, ecc.).

c) Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

d) Costruzione della tabella dei dati

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

e) Analisi dei prezzi marginali

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

f) Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

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

g) Verifica attendibilità del valore di stima

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

h) Sintesi di stima

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

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

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

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

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

LOTTO 8

Tecnoborsa.

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

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

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

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

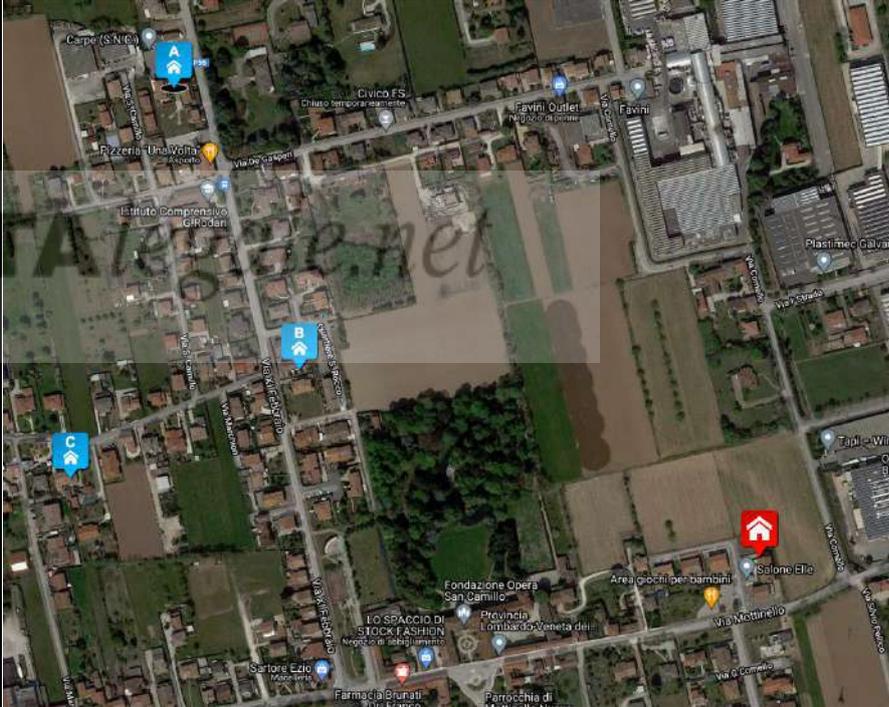
9.3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

INDICATORE ECONOMICO ESTIMATIVO	ANALISI DELL'INDICATORE ECONOMICO ESTIMATIVO
LOCALIZZAZIONE	Zona periferica
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite immobiliari
DESTINAZIONE	Vendite di edifici plurifamiliari ad uso residenziale
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Edifici plurifamiliari
TIPOLOGIA EDILIZIA	Edifici anni 2010/2016
DIMENSIONE	Unità residenziali di media dimensione

LOTTO 8

CARATTERI DOMANDA E OFFERTA	La domanda è costituita da un ceto sociale medio. L'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
FORMA DI MERCATO	Concorrenza monopolistica ristretta: si tratta del "mercato dell'usato"
LIVELLO DI PREZZO	Prezzi in ribasso – Fase di recessione del ciclo immobiliare

9.4 DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI

SCHEDELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
<p>LOCALIZZAZIONE SUBJECT (S)</p> <p>Città: Rossano Veneto (VI)</p> <p>Indirizzo: Via Maria Agamben Federici n. 24</p> <p>Piano: Primo</p> <p>Zona: Periferica</p>	
<p>S = Subject (colore rosso)</p> <p>1 = comparabile A</p> <p>2 = comparabile B</p> <p>3 = comparabile C</p> <p>Complessi residenziali con o senza ascensore, con area esterna condominiale.</p>	

LOTTO 8

BREVE DESCRIZIONE (S)	RILIEVO FOTOGRAFICO DEL SUBJECT (S)		
<p>Appartamento sito al primo piano composto da: ingresso-soggiorno-cucina, bagno e lavanderia, al piano secondo camera matrimoniale, ripostiglio e locali sottotetto non abitabili, al piano interrato garage e cantina.</p> <p>Informazioni utili: usato Anno di costruzione 2011 Anno agibilità 2011 Classe energetica: E</p>	<p>Esterni</p> 	<p>Interni</p> 	
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE DEL SUBJECT (S)	Superficie principale	SUP (m ²)	108.00
	Terrazzi	TER (m ²)	5.30
	Cantina	CAN (m ²)	13.37
	Garage	GAR (m ²)	23.00
	Livello di piano	(n)	1
<input checked="" type="checkbox"/> SEL			

9.5 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI

DESCRIZIONE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
Localizzazione	Zona periferica	Zona periferica	Zona periferica
Tipo di contratto	Compravendite immobiliari	Compravendite immobiliari	Compravendite immobiliari
Destinazione	Unità immobiliare	Unità immobiliare	Unità immobiliare
Tipologia immobiliare	Appartamento usato in condominio	Appartamento usato in condominio	Appartamento usato in condominio
Tipologia edilizia	Condominio multipiano	Condominio multipiano	Condominio multipiano
Dati catastali	Comune di Rossano Veneto (VI) Foglio 7 Mappale 1392 Sub 3 e Sub 4	Comune di Rossano Veneto (VI) Foglio 8 Mappale 871 Sub 5 e Sub 9	Comune di Rossano Veneto (VI) Foglio 7 Mappale 1104 Sub 9 e Sub 15
Dimensione	Media dimensione	Media dimensione	Media dimensione
Misurazione	SEL	SEL	SEL
Provenienza dato	Atto di compravendita notaio Silvia Artoni del 19.02.2020 rep. n. 4763	Atto di compravendita notaio Andrea Busato del 24.10.2019 rep. n. 4156	Atto di compravendita notaio Silvia Artoni del 09.01.2019 rep. n. 3350

9.6 ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

INDICE E INFORMAZIONE		VALORI
Saggio annuale di rivalutazione *	$p(DAT) / PRZ$ (annuale)	+ 16,5%
Rapporto mercantile balcone	$p(BAL) / p(SUP)$ (%)	30%
Rapporto mercantile cantina	$p(CAN) / p(SUP)$ (%)	30%
Rapporto mercantile garage	$p(GAR) / p(SUP)$ (%)	50%
Saggio livello di piano	$p(LIV) / PRZ$ (annuale)	0.5%

* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento

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



LOTTO 8

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Agosto 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.071 al metro quadro**, con un aumento del **0,85%** rispetto a Agosto 2020 (1.062 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Rossano Veneto ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2020, con un valore di **€ 1.133 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.020 al metro quadro.

LOTTO 8

9.7 TABELLA DEI DATI – CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

PREZZO E CARATTERISTICA	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C	SUBJECT (S)
Prezzo totale PRZ (€)	241.176,00	180.000,00	114.000,00	incognita
Data DAT (mesi)	19	23	32	0
Sup. principale SUP (m ²)	131.00	146.00	80.00	108.00
Sup. balcone BAL (m ²)	0.00	0.00	0.00	5.30
Sup. area est. EST (m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00
Locali accessori (m ²)	0.00	0.00	0.00	13.37
Sup. garage GAR (m ²)	19.00	22.00	34.00	23.00
Livello di piano LIV (n)	0	0	1	1
Servizi (bagni) (n.)	2	3	2	2
Stato di manutenzione (1 scarso/ 2 sufficiente/3 discreto/ 4 buono)	4	2	1	1

9.8 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE IN FUNZIONE DEGLI INDICI MERCANTILI

UNITÀ DI MISURA	MQ
Comparabile A	140.50
Comparabile B	157.00
Comparabile C	97.00
Subject	125.00



9.9 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
Acronimo	DAT
Unità di misura	(€/mese)
Saggio annuo di variazione del prezzo iDAT	+16.5%
Comparabile A prezzo marginale (DAT)	3.323,54
Comparabile B prezzo marginale (DAT)	2.480,50
Comparabile C prezzo marginale (DAT)	1.570,98



PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE PS1	
Acronimo	SUP
Unità di misura	(€/m ²)
Comparabile A prezzo marginale (SUP) - mq 140.50	1.841,04
Comparabile B prezzo marginale (SUP) – mq 157.00	1.232,88

LOTTO 8

Comparabile C prezzo marginale (SUP) – mq. 97.00	1.425,00	
Rapporto di posizione Sigma = Min/Max	0,67	
Minimo dei prezzi medi della Superficie Principale (SUP)	1.232,88	
* Minimo dei prezzi medi x il rapporto di posizione Sigma	825,61	
* Prezzo marginale pS1 assunto	825,61	
* si assume quando le differenze tra I Comparabili ed il Subject sono importanti		

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE BALCONI		
Acronimo	BAL	
Unità di misura	(€/m²)	
P (BAL)= 825,61 x 0,30	247,68	

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE LOCALI ACCESSORI		
Acronimo	LAC	
Unità di misura	(€/m²)	
P (LA)= 825,61 x 0,30	247,68	

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE GARAGE		
Acronimo	GAR	
Unità di misura	(€/m²)	
P (GAR)= 825,61 x 0,50	412,81	

PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO		
Acronimo	LIV	
Unità di misura	(n.)	
Edificio con ascensore	NO	
Saggio variazione del Livello piano i LIV	0,5%	
Comparabile A prezzo marginale (LIV)	1.199,88	
Comparabile B prezzo marginale (LIV)	895,52	
Comparabile B prezzo marginale (LIV)	567,16	

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

LOTTO 8

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



PREZZO MARGINALE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
Data DAT (€/mese)	-3.323,54	-2.480,50	-1.570,98
Sup. principale SUP (€/m ²)	825,61	825,61	825,61
Sup. Balconi BAL (€/m ²)	247,68	247,68	247,68
Sup. Locali Accessori LA (€/m ²)	247,68	247,68	247,68
Sup. autorimessa GAR (€/m ²)	412,81	412,81	412,81
Livello del piano LIV (€)	1.199,88	895,52	567,16
Servizi SER (n.)	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Stato di manutenzione STM (n.)	15.000,00	15.000,00	15.000,00

9.10 TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICA	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
Prezzo totale PRZ (€)	241.176,00	180.000,00	114.000,00
Data DAT (€)	63.147,23	57.051,48	50.271,45
Sup. principale SUP (€)	-18.989,10	-31.373,29	23.117,16
Sup. balconi BAL (€)	1.312,72	1.312,72	1.312,72
Sup. Locali Accessori LAC (€)	3.311,53	3.311,53	3.311,53
Sup. Area esterna AES (€)	0,00	0,00	0,00
Sup. garage GAR (€)	1.651,23	412,81	-4.540,87
Livello di piano LIV (€)	1.199,88	895,52	0,00
Servizi SER (€)	0,00	-2.000,00	0,00
Stato di manutenzione STM (€)	-45.000,00	-15.000,00	0,00
Prezzi corretti (€)	247.809,49	194.610,78	187.472,00

LOTTO 8

9.11 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

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

d% =	$\frac{V_{max}-V_{min}}{V_{min}}$	x100 < 10%	d% =	$\frac{247.809,49 - 187.472,00}{187.472,00}$	x 100 = 32.18% > 10%
------	-----------------------------------	------------	------	--	----------------------

9.12 SINTESI DI STIMA - RECONCILIATION

DESCRIZIONE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
Prezzo corretto € (v. tabella valutazione)	247.809,49	194.610,78	187.472,00

CALCOLO VALORE ATTESO			
Descrizione	Valore	Divergenza %	
Valore di mercato medio tra A, B e C	euro 209.964,09	32.18%	> 10%
Valore di mercato medio tra A e B	euro 221.210,13	27.34%	> 10%
Valore di mercato medio tra B e C	euro 191.041,39	3.81%	< 10%
Valore di mercato medio tra A e C	euro 217.640,75	32.18%	> 10%

Dalle analisi e dalle considerazioni espone nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa standard adottata, si assume come valore atteso più attendibile, data la percentuale di divergenza assoluta più contenuta pari allo 3.81%, il prezzo medio ottenuto tra i comparabili B e C.

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

Valore atteso Subject	€ 191.041,39
Valore atteso Subject arrotondato per la piena proprietà	€ 191.000,00

Il valore di mercato unitario al mq viene quindi determinato in:

euro 191.000,00 : mq 125.00 = **euro 1.528,00/mq**

LOTTO 8

mq 108.00 x euro 1.528,00/mq = valore di mercato **euro 165.024,00**

b) **Box auto** superficie commerciale mq 20.00

superficie raggugiata secondo il rapporto mercantile: mq 20.00 x 0.50 = mq 10.00

mq 10.00 x euro 1.528,00/mq = valore di mercato **euro 15.280,00**

Valutazione complessiva delle n. 2 unità immobiliari (a+b)

euro 165.024,00 + euro 15.280,00 = **euro 180.304,00 arrotondato ad euro 180.000,00.**

9.13 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

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

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI	€ 180.000,00
--	---------------------

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratica edilizia costi approssimativi non probatori	€ 0,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratica catastale costi approssimativi non probatori	€ 0,00
MANUTENZIONE	eventuali opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00
TOTALE		€ 0,00

Relativamente agli oneri condominiali il condominio risulta autogestito, dalle informazioni reperite, vengono suddivise solamente i consumi dell'energia elettrica per l'illuminazione del vano scala condominiale, che si aggirano circa ad euro 17.00 al bimestre.

LOTTO 8

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile		€ 180.000,00	€ 180.000,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 0,00
Totale			€ 180.000,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato, compreso il ripristino dei luoghi allo stato autorizzato e l'installazione degli elementi dell'impianto idrico-sanitario ed elettrico mancanti	- 15%		- € 27.000,00
Totale		€ 180.000,00	€ 153.000,00
Totale valore a base d'asta arrotondato			€ 153.000,00

9.14 PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

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

<p>prezzo d'asta arrotondato</p> <p>€ 153.000,00 (centocinquantatremilaeuro/00)</p>

**9.15 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE DEL
COMUNE DI ROSSANO VENETO (VI)**

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Rossano Veneto (VI), riferiti ad immobili simili a quello oggetto di pignoramento e localizzati nelle vicinanze dello stesso, si è rilevato che il valore unitario di offerta minima risulta essere pari ad **€/mq 425,63**, mentre il valore unitario di aggiudicazione è risultato pari ad **€/mq 490,07**.

La sottoscritta Esperta Valutatrice ritiene, date le peculiarità e lo stato manutentivo dell'edificio pignorato, che i dati delle ultime aggiudicazioni di immobili residenziali reperiti nel Comune di Rossano Veneto (VI), non possano essere paragonati con il valore stimato del bene oggetto del presente procedimento.



COMUNE DI ROSSANO VENETO (VI)

Abitazioni - Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione												
Anno E.I.	E.I.	Tipologia	Localizzazione	Prezzo perizia €	Num. aste	Data asta	Base d'asta ultima asta €	Off. minima 75% base asta	Sup. comm. m²	Val. Off. Min. €/m²	Prezzo aggiudicazione e	Val. aggiud. €/m²
2015	204	Appartamento	Via Bachelet 6	69.000,00	3	17.01.19	38.900,00	29.175,00	95,00	307,11	46.000,00	484,21
2015	218	Appartamento	via Don G. Marangon 1	83.000,00	2	25.07.18	62.300,00	46.725,00	81,00	576,85	46.750,00	577,16
2016	641	Appartamento	Via Salute 57	67.000,00	1	28.10.19	56.000,00	42.000,00	101,00	415,84	43.000,00	425,74
Valore ponderato su Offerta Minima e Valore aggiudicazione €/m²									277,00	425,63	135.750,00	490,07

Tabella riassuntiva ultime aste Comune di Rossano Veneto (VI)

LOTTO 8

9.16 COMPARAZIONE VALORE OFFERTA MINIMA E VALORI MEDI OFFERTE MINIME ASTE AGGIUDICATE

RAFFRONTO VALORI UNITARI OFFERTA MINIMA		
Descrizione	Unità	Vendita forzata
Totale valore a base d'asta arrotondato		€ 153.000,00
Offerta minima ammessa - 25% su base d'asta		€ 114.750,00
Valore unitario €/mq calcolato sull'offerta minima per confronto con valori offerte minime ultime aste aggiudicate di recente nel comune di Rossano Veneto (VI)	€/mq	€ 972,46
Valore unitario di offerta minima per aste aggiudicate nel comune di Rossano Veneto (VI)	€/mq	€ 425,63

Come già sopra esposto, a parere della scrivente si precisa che, il valore unitario di offerta minima al mq delle ultime aste aggiudicate, non può essere rapportato con il valore stimato al mq del complesso edilizio pignorato.

9.17 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

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

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, ad esempio www.astalegale.net, www.aste.com, www.astegudiziarie.it, www.asteimmobili.it, quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.

Cap. 10 INFORMAZIONI SOCIETA'

Dalle certificazioni reperite presso la Camera di Commercio di Vicenza, (Allegato n. 10) risulta che:

è proprietaria per la quota 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento.

Dalla visura eseguita risulta che la società è attiva.

Soci e titolari di diritti su azioni e quote



Piovene Rocchette, 15 Novembre 2021

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto