



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

332/2021



GIUDICE:

dott.ssa Marialuisa Nitti

CUSTODE:

IVG Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. j. Martino Viero - Minuscolo Studio di Progettazione

CF: VRIMTN89A09E970M

con studio in MAROSTICA (VI) via Sant'Antonio 15

telefono: 0424238487

email: ing.viero@gmail.com

PEC: martino.viero@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 332/2021

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: R.G. 332/2021

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art.569 c.p.c.: 07/06/2022

Diritto pignorato (cfr pag. 4): quota di 1/1 dell'usufrutto.

Tipologia bene (cfr pag. 4): appartamento al piano primo con locali accessori al piano terra e area esterna scoperta esclusiva.

Ubicazione (cfr pag. 4): Comune di Gambellara, Via Cavour n. 21/A.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 4): N.C.E.U. del Comune di Gambellara, Foglio 13
- map. 643, sub. 16, cat. F/1, area urbana di 117mq;
- map. 643, sub. 17, cat. F/1, area urbana di 141mq;
- map. 643, sub. 18, cat. A/2, classe 3, abitazione di vani 9,5.

Occupazione (cfr pag. 4): nudo proprietario, usufruttuario
debitore esecutato.

Valore sequestro (cfr atti procedura): €300.000,00.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 10): si rilevano irregolarità ritenute sanabili; l'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità.

Stato di manutenzione (cfr pag. 13): buono.

Superficie commerciale (cfr pag. 14): 308mq.

Valori comparabili reperiti (cfr pag. 15): comparabile 1: piena proprietà, anno 2021, prezzo €10.00,00 pari a €/mq 1.044,78; comparabile 2: piena proprietà, anno 2021, prezzo €208.00,00 pari a €/mq 920,35; comparabile 3: piena proprietà, anno 2021, prezzo €90.00,00 pari a €/mq 678,02.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 19): scarsa.

Valore di mercato OMV (cfr pag. 20): €66.437,13 valutato per il diritto di usufrutto.

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 20): €6.000,00.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. all. L1-N): €43.966,00 (riferiti a vendite di piena proprietà).

Possibili interessati: privati cittadini, oltre all'attuale nudo proprietario.

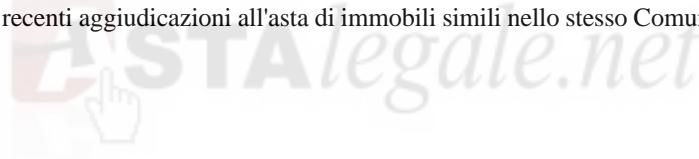
Iniziative di vendita: cartello sul cancello e annunci su periodici e portali web specializzati quali Astalegale.net, Immobiliare.it.

Problematiche:

- si rileva la mancanza di continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà (cfr. pag. 7).
- è stata revocata, mediante atto notarile stipulato in data successiva al sequestro, una servitù di passaggio che consentiva l'accesso ai beni attraverso mappali di terzi (cfr. pag. 5).
- i beni colpiti dal sequestro sono stati trasformati mediante accorpamento di più unità, con la creazione di un'unica abitazione, in data successiva al Sequestro conservativo (cfr. pag. 9); a tal proposito non si rilevano diminuzioni di valore a seguito di tali opere.
- i dati catastali attuali non corrispondono ai dati riportati nella nota di trascrizione del Sequestro conservativo in forza della sopra richiamata fusione di più unità in favore di un'unica abitazione, avvenuta in data successiva alla trascrizione del Sequestro (cfr. pag. 10).

Allegati

- L1-A. Documentazione fotografica
- L1-B. Schemi distributivi dello stato di fatto
- L1-C. Atti di provenienza
- L1-D. Visure ipotecarie
- L1-E. Visure catastali
- L1-F. Planimetrie catastali e sovrapposizione rispetto lo stato dei luoghi attuale
- L1-G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- L1-H. Pratiche edilizie comunali
- L1-I. Certificato di Destinazione Urbanistica
- L1-J. Attestati di prestazione energetica e libretti impianto
- L1-K. Certificato di stato civile
- L1-L. Certificato storico di residenza
- L1-M. Documentazione relativa ai beni comparabili
- L1-N. Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso Comune



Nota sulla formazione dei lotti:

Al fine di garantire la migliore appetibilità commerciale degli immobili oggetto di Sequestro, sono stati individuati due distinti lotti di vendita, tenendo conto della situazione dello stato di fatto che contempla due abitazioni indipendenti e relativi locali accessori. Sono state redatte due distinte relazioni, delle quali la presente tratta il Lotto n. 1.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 332/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione situata a Gambellara, Via Cavour 21/A, della superficie commerciale di 308 mq **per la quota di 1/1 di usufrutto** a favore

Trattasi di appartamento al piano primo con locali accessori al piano terra, dotato di area esterna scoperta esclusiva.

Identificazione catastale al N.C.E.U. del Comune di Gambellara:

- foglio 13, particella 643, sub. 18, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita €883,14, indirizzo catastale: via Cavour, piano: T-1, intestato (nuda proprietà) e (usufrutto).

L'attuale immobile map. 643 sub. 18 deriva dalla fusione degli immobili di cui ai map. 643 sub. 2, sub. 10 e sub. 11, in forza di Variazione catastale del 25/03/2015 n. VI0039608 in atti dal 25/03/2015 n. 15411.1/2015.

- foglio 13, particella 643, sub. 16, categoria F/1, consistenza 117 mq, indirizzo catastale: via Cavour, piano: T, intestato (nuda proprietà) (usufrutto).
- foglio 13, particella 643, sub. 17, categoria F/1, consistenza 141 mq, indirizzo catastale: via Cavour, piano: T, intestato (nuda proprietà) (usufrutto).
Coerenze: il map. 643 confina a nord con i mapp. 722, 675, 154, a est con i mapp. 673, 672, a sud con la pubblica via, a ovest con i mapp. 568, 874, 567, 566.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	308,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.437,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.000,00
Data della valutazione:	19/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'usufruttuario il quale coabita con il debitore esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito derivante da atto notarile pubblico rogato in data 16/03/2012 da Claudia Crocenzi notaio in Arzignano ai nn. 1844/1476 di repertorio, trascritto il 13/04/2012 a Vicenza ai nn. 6777/5072, a favore

mediante il quale veniva costituita servitù di passaggio, pedonale e carraio sia diurna che notturna con qualunque tipo di veicolo, da esercitarsi a confine con la particella 568 e 567 del foglio 13, per tutta la lunghezza del sub. 13 e per una larghezza di circa 5 metri, al fine di consentire l'accesso alla unità di cui al map. 643 subb. 2, 10, 11, 16, 17 altrimenti intercluse.

Atto di rinuncia a servitù derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 07/06/2019 da Gaia Boschetti Notaio in Vicenza ai nn. 10585/6408 di repertorio, trascritta il 28/06/2019 a Vicenza ai nn. 14628/9636, contro

Con tale atto i signori _____ congiuntamente tra loro, rinunciavano alla servitù di passaggio pedonale e carraio, diurna e notturna, a favore dei sub. 16, 17 e 18 del mappale 643 a carico del subalterno 13 del mappale 643 (ora sub. 19 del map. 643 e map. 874) costituita con l'atto in data 16/03/2012 rep. 1844 Notaio Claudia Crocenzi di Arzignano e trascritta a Vicenza il 13/04/2012 ai nn. 6777/5072 sopra riportato. Contestualmente veniva ceduto il bene di cui al map. 874 del fg. 13, da _____ per la nuda proprietà, costituente l'area derivante dalla porzione del map. 643 sub. 13 dove insisteva detta servitù.

Atto di costituzione di servitù di passaggio derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 07/06/2019 da Gaia Boschetti Notaio in Vicenza ai nn. 10585/6408 di repertorio, trascritta il 28/06/2019 a Vicenza ai nn. 14630/9638,

Mediante tale titolo viene costituita a carico dell'area urbana map. 643 sub. 19 e a favore dell'area urbana 874 e dei sub. 16, 17 e 18 del mappale 643 servitù di passaggio pedonale e carraio, sia diurna che notturna, mediante qualunque tipo di veicolo; detta servitù interessa la porzione sud-ovest del map. 643 sub. 19 per una fascia di larghezza 5 m partendo dalla strada provinciale 11 via Cavour fino all'accesso al mappale 874. Sulla suddetta area non è consentita la sosta.

Si segnala che l'atto di rinuncia della pregressa servitù nonchè l'atto di costituzione della nuova servitù, sopra descritti, sono stati stipulati dopo la trascrizione del sequestro conservativo, avvenuta nel 2014, determinando una mutazione nello stato di fatto vigente all'epoca del sequestro. In particolare è stata annullata e non ripristinata la servitù di passaggio a favore dei beni di cui al map. 643 sub. 16, 17, 18, e a carico dell'area attualmente individuata dal map. 874, precedentemente censita dal map. 643 sub. 13 ed originariamente gravata di servitù. Si precisa che il map. 874 risulta in ditta _____ (usufruttuario) _____ (nudo proprietario). Non si configurano problematiche nei confronti del map. 643 sub. 19, di proprietà di terzi, in quanto è stata rinnovata la servitù di passaggio a favore dei beni di cui al map. 643 subb. 16, 17, 18 oggetto di pignoramento.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, derivante da atto notarile pubblico stipulato il 12/03/2007 a firma di Michele Colasanto Notaio in Arzignano ai nn. 148588/28843 di repertorio, iscritta il 23/03/2007 a Vicenza ai nn. 7898/2024, a favore di _____

Importo ipoteca: €360.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca colpisce originariamente il subalterno 7 del mappale 643, originario degli attuali subalterni 16 e 17 del medesimo mappale.

Ipoteca giudiziale, derivante da atto giudiziario stipulato il 12/09/2012 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 2938/2012 di repertorio, iscritta il 14/09/2012 a Vicenza ai nn. 16471/2342, a favore

Importo ipoteca: €25.000,00.

Importo capitale: €13.513,64.

L'ipoteca colpisce, oltre ai sub. 16 e 17 del mappale 643, i sub. 2, 10 e 11 del medesimo mappale, originari dell'attuale sub. 18.

Ipoteca giudiziale attiva, derivante da atto giudiziario stipulato il 01/10/2013 dal Tribunale di Sondrio ai nn. 5981 di repertorio, iscritta il 21/10/2013 a Vicenza ai nn. 17698/2607, a favore

Importo ipoteca: €6.000,00.

Importo capitale: €2.840,32.

L'ipoteca colpisce, oltre ai sub. 16 e 17 del mappale 643, i sub. 2, 10 e 11 del medesimo mappale, originari dell'attuale sub. 18.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Ordinanza di sequestro conservativo, derivante da atto giudiziario stipulato il 06/03/2014 dal Tribunale di Venezia ai nn. 1700/2014 di repertorio, trascritta il 17/03/2014 a Vicenza ai nn. 4186/3299, a favore

Il sequestro colpisce, oltre ai sub. 16 e 17 del mappale 643, i sub. 2, 10 e 11 del medesimo mappale, originari dell'attuale sub. 18. In data 09/07/2021 ai nn. 16064/2041 è stata annotata la sentenza di condanna esecutiva emessa dal Tribunale di Venezia il 07/04/2021 rep. 4216.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 dell'usufrutto del map. 643 sub. 2 in forza di compravendita, con atto stipulato il 16/03/2012 a firma di Claudia Crocenzi notaio in Arzignano ai nn. 1844/1476 di repertorio, trascritto il 13/04/2012 a Vicenza ai nn. 6772/5067, mediante il quale coniugi in comunione legale dei beni, cedevano la quota complessiva di 1/2 del diritto di usufrutto del sub. 2.

per la quota di 1/2 dell'usufrutto in forza di compravendita, con atto stipulato il

24/03/2004 a firma di Pulejo Domenico notaio in Vicenza ai nn. 55237/5868 di repertorio, trascritto il 26/04/2004 a Vicenza ai nn. 10310/6702, mediante il quale

la quota di 1/2 ciascuno della piena

proprietà del sub. 2.

Con tale atto veniva implicitamente trasferita anche la quota del sub. 7, BCNC comune ai subb. 2,3,4,5,6, originario degli attuali subb. 14,15,16,17, beni che il notaio Claudia Crocenzi considererà trasferitisi con il presente atto nella quota di 1/5 a favore dei predetti, ovvero 200/1000, come riportato nell'atto del 16/03/2012 cui si rimanda. Si fa presente che tale trasferimento di quota NON risulta trascritto.

Con il presente atto acquisiva la quota di 1/2 della piena proprietà del sub. 2, e la quota di 100/1000 dei subb. 14, 15, 16, 17.

Successivamente cedeva la nuda proprietà del sub. 2 e dei subb. 16 e 17, e alla la nuda proprietà dei subb. 14 e 15, con il già citato atto di Compravendita in data 16/03/2012 rep. 1844/1476 notaio Claudia Crocenzi di Arzignano.

per la quota di 1/1 dell'usufrutto dei subb. 10 e 11 in forza di compravendita, con atto stipulato il 16/03/2012 a firma di Claudia Crocenzi notaio in Arzignano ai nn. 1844/1476 di repertorio, trascritto il 13/04/2012 a Vicenza ai nn. 6774/5069, mediante il quale

l'usufrutto dei subb. 10 e 11, mentre cedeva la nuda proprietà dei medesimi beni.

per la quota di 900/1000 dell'usufrutto dei subb. 16 e 17 in forza di compravendita, con atto stipulato il 16/03/2012 a firma di Claudia Crocenzi notaio in Arzignano ai nn. 1844/1476 di repertorio, trascritto il 13/04/2012 a Vicenza ai nn. 6776/5071, mediante il quale

questi ultimi in comunione legale dei beni, cedevano la quota complessiva di 900/1000 dell'usufrutto dei subb. 16 e 17 (quota derivante da 800/1000 50/1000 50/1000 mentre al sig. cedevano in pari quota la nuda proprietà dei medesimi beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di Trasformazione di e modifica patti sociali, con scrittura privata autenticata nelle firme il 25/01/2012 da Claudia Crocenzi notaio in Arzignano ai nn. 1806/1449 di repertorio. mediante il quale

Si fa presente che nell'atto è riportato che la società era piena proprietaria dei beni di cui al map. 643 subb. 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, nonché della proporzionale quota del sub. 8 corte comune. Tuttavia i subb. 9 e 12, derivando dal suddetto sub. 7, erano in parte già stati ceduti

quest'ultimo in comunione legale dei beni con in forza dell'atto di compravendita del 24/03/2004 sopra citato. Si fa presente che il presente atto notarile NON risulta trascritto presso la Conservatoria di Vicenza.

in qualità di coniugi in comunione legale dei beni, per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno in forza di compravendita, con atto stipulato il 24/03/2004 a firma di Pulejo Domenico notaio in Vicenza ai nn. 55237/5868 di repertorio, trascritto il 26/04/2004 a Vicenza ai nn. 10310/6702, mediante il quale

vendeva la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (sicchè coniugato in regime di comunione dei beni, ne condivideva il diritto con del map. 643 sub.2. Con tale atto veniva implicitamente trasferita anche la quota del sub. 7, BCNC comune ai subb. 2,3,4,5,6, bene che il notaio Claudia Crocenzi considererà trasferitosi con il presente atto nella quota di 1/5 a favore dei predetti, ovvero 200/1000, come riportato nell'atto del 16/03/2012 cui si rimanda. Si fa presente che tale trasferimento

di quota NON risulta però trascritto.

per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di atto di Mutamento di ragione sociale, con scrittura privata autenticata nelle firme il 27/09/2000 da Pulejo Domenico notaio in Vicenza ai nn. 49838 di repertorio, trascritto il 09/06/2005 a Vicenza ai nn. 14184/8908, mediante la quale veniva trasformata con conseguente trasferimento dei beni di proprietà, ovvero quelli contraddistinti dal map. 643 subb. 2, 3, 4, 5, 6, ed implicitamente il bene comune non censibile di cui al sub. 1. Si fa presente che il sub. 2 NON è riportato nella nota di trascrizione relativa tale atto.

per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di compravendita, con scrittura privata autenticata nelle firme il 23/07/1992 da Antonio Marranghello notaio in Monteforte D'Alpone ai nn. 48494 di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Vicenza ai nn. 11947/8628, mediante il quale vendeva il locale ad uso magazzino e relativa area scoperta di cui al map. 566 e map. 643.

per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di compravendita, con atto stipulato il 21/11/1991 a firma di Michele Colasanto notaio in Arzignano ai nn. 50943/51164 di repertorio, trascritto il 17/12/1991 a Vicenza ai nn. 19417/13018, mediante il quale cedeva il terreno censito ai mappali 671 e 674, sedime parziale dell'attuale map. 643.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 104/92, intestata

per lavori di costruzione di laboratorio artigianale e uffici in ampliamento al magazzino esistente in Via Vignale n. 6, presentata il 28/09/1992 e rilasciata il 09/10/1993 con il n. 5617/92 di protocollo.

Comunicazione di Inizio Attività presentata il 02/05/1997 con il n. 3456 di protocollo per lavori di variante alla Concessione Edilizia n. 104/92.

Certificato di Agibilità del laboratorio artigianale e relativi uffici autorizzati con C.E. 104/92 del 09/10/1993, intestato rilasciato il 25/11/1998 con il n. 9242/97 di protocollo su richiesta presentata il 10/12/1997.

Tale certificato riguarda il piano terra del bene oggetto di pignoramento, tuttavia è stato superato in quanto sono sopravvenute modifiche e cambio di destinazione d'uso autorizzate con Permesso di Costruire 33/2013.

Concessione Edilizia n. 43/98, intestata

per lavori di rinnovo della C.E. 104/92 del 09/10/1993, presentata il 22/05/1998 e rilasciata il 05/10/1998 con il n. 4155 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano primo del bene in oggetto.

Concessione Edilizia n. 72/2002, intestata

per lavori di completamento opere di cui alla C.E. 43/1998 del 05/10/1998 e precedente C.E. 104/92 del 09/10/1993, presentata il 22/10/2002 con il n. 12454 di protocollo e rilasciata il 10/03/2003 con il n. 2810 di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività n. 113/06 del 25/09/2006, intestata
per lavori di ultimazione dei lavori in rinnovo alla C.E. 79/02 del 10/03/2003, presentata il

Denuncia di Inizio Attività n. 113/08, intestata _____ per lavori di
variante di cui alla D.I.A. del 26/09/2006 prot. n. 11163, presentata il 05/11/2008 con il n. 11665 di
protocollo.

Il titolo è riferito solamente a modifiche interne e prospettive riguardanti il piano primo del bene
oggetto di stima.

Certificato di Agibilità di unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo di un
capannone già agibile, rilasciato il 08/04/2009 con il n. 4254 di protocollo
su domanda presentata il 07/03/2009.

Tale certificato è stato superato in quanto sono sopravvenute modifiche per cambio d'uso
autorizzate con Permesso di Costruire 33/2013 di seguito esplicitato.

Permesso di Costruire n. 33/2013, intestata _____ per lavori di opere interne e
prospettive in un fabbricato ubicato in via Cavour con cambio di destinazione d'uso del piano terra,
presentata il 10/10/2013 con il n. 6923 di protocollo e rilasciata il 16/02/2015 con il n. 1080 di
protocollo.

Si segnala che le modifiche approvate con tale titolo edilizio, pur essendo soggette a rilascio del
certificato di agibilità così come esplicitato nella dichiarazione di fine lavori presentata dal sig.
_____ non sono state rese agibili in quanto non è stata depositata la
relativa domanda.

Comunicazione di inizio lavori asseverata n. 03486770245-06072019-1205, presentata il 08/07/2019 da
_____ per lavori di opere di recinzione e sistemazione esterna.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 74/2020, presentata il 04/09/2020 con il n. 7077 di
protocollo _____ per lavori di apertura di nuova porta verso l'esterno sul lato nord.

Si fa presente che il le ultime tre pratiche edilizie sopra riportate (P.C. 33/2013, CILA 03486770245-
06072019-1205, SCIA n. 74/2020) sono intervenute dopo la trascrizione del Sequestro conservativo
avvenuta in data 17/03/2014; si rileva che il valore del compendio pignorato non è diminuito a
seguito di tali opere.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano degli Interventi

In base al P.I. vigente del Comune di Gambellara adottato con deliberazione C.C. n. 13 in data
14/03/2011 ed approvato con deliberazione C.C. n. 18 del 14/05/2011 ed alle sue successive varianti,
si segnala quanto segue in merito alla destinazione urbanistica del terreno di sedime del bene in
oggetto:

- il mappale 643 del foglio 13 ricade in parte in Z.T.O. "B/28" - Zona residenziale di completamento in
parte in area di ridotto vincolo cimiteriale ed in parte in Z.T.O. "E/1b" - Zona agricola in fascia di
rispetto cimiteriale.

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

Dall'analisi della documentazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di
Gambellara, Montebello Vicentino, Montorso Vicentino e Zermeghedo, approvato con la Conferenza
di Servizi del 21/04/2010 e ratificato dalla Giunta regionale con D.G.R.V. n. 37 del 18/01/2011 si evince
quanto segue in merito alla destinazione urbanistica del terreno di sedime del bene in oggetto.

Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Cimitero/Fascia di rispetto (art. 11);
- Viabilità/Fascia di rispetto (art. 11, 42);
- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3 su tutto il territorio comunale.

Tavola 2 - Carta delle Invarianti

- per parte del mappale 643, Invarianti di natura paesaggistica - Ambito 3 Versante Collinare di Selva
(art. 23).

Tavola 3 -Carta delle Fragilità

- area idonea a condizione (art. 25).

Tavola 4 - Carta delle Trasformabilità

- Ambito territoriale omogeneo ATO 2.6 - ambito del sistema insediativo residenziale (art. 26);

- Aree di urbanizzazione consolidata, prevalentemente residenziali (art. 30);

- prossimità di "Limiti fisici alla nuova edificazione" per la vicinanza con il cimitero (art. 31).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente in data 16/03/2022 è riportato in allegato L2-J.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie, ma rivestono carattere indicativo, derivando da una interpretazione personale della normativa vigente da parte dell'esperto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

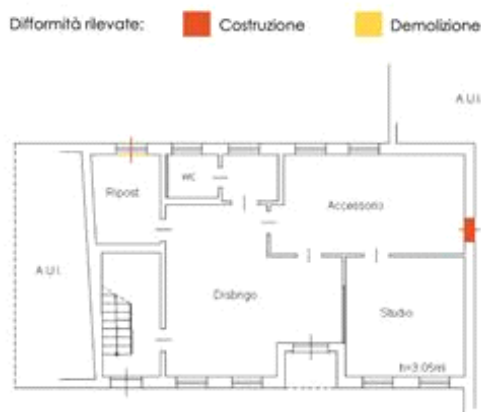
Si segnala che a seguito dei lavori di fusione e cambio d'uso parziale dell'unità oggetto di valutazione (Permesso di Costruire 33/2013), non è stata depositata la domanda di agibilità dell'immobile. Allo stato attuale pertanto i locali risultano sprovvisti del certificato di agibilità. Si precisa che i certificati di agibilità reperiti presso i competenti uffici si riferiscono allo stato dell'unità precedentemente alla pratica di cambio d'uso. Inoltre il piano terra dell'immobile viene impropriamente utilizzato come ufficio.

Costi di regolarizzazione (puramente indicativi): €7.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si segnalano alcune difformità nella dimensione e posizione di fori finestra e porta finestra sui lati nord e est del piano terra dell'unità.

Costi di regolarizzazione: €800,00



Sovrapposizione stato di fatto-planimetrie catastali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda a quanto indicato al punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati riportati nell'atto di Sequestro conservativo non corrispondono ai dati attuali, in quanto variati

in data successiva alla trascrizione del Sequestro. In particolare i beni di cui al map. 643 sub. 2, 10, 11 sono stati accorpati nel nuovo sub. 18 cat. A/2 di vani 9,5, in forza di Variazione catastale del 25/03/2015 (pratica n. VI0039608). Per quanto riguarda i beni di cui al map. 643 sub. 16 e 17 non si rilevano difformità.

BENI IN GAMBELLARA VIA CAVOUR 21/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione situata a Gambellara, Via Cavour 21/A, della superficie commerciale di 308 mq **per la quota di 1/1 di usufrutto** a favore

Trattasi di appartamento al piano primo con locali accessori al piano terra, dotato di area esterna scoperta esclusiva.

Identificazione catastale al N.C.E.U. del Comune di Gambellara:

- foglio 13, particella 643, sub. 18, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita €883,14, indirizzo catastale: via Cavour, piano: T-1, intestato (nuda proprietà) e (usufrutto).

L'attuale immobile map. 643 sub. 18 deriva dalla fusione degli immobili di cui ai map. 643 sub. 2, sub. 10 e sub. 11, in forza di Variazione catastale del 25/03/2015 n. VI0039608 in atti dal 25/03/2015 n. 15411.1/2015.

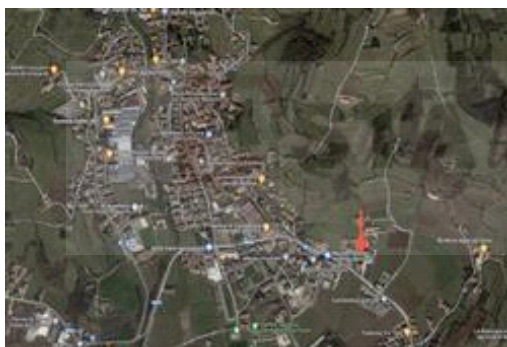
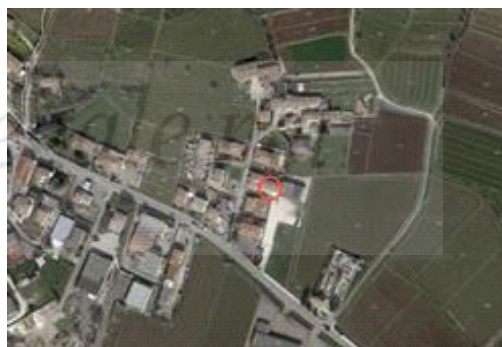
- foglio 13, particella 643, sub. 16, categoria F/1, consistenza 117 mq, indirizzo catastale: via Cavour, piano: T, intestato (nuda proprietà) (usufrutto).
- foglio 13, particella 643, sub. 17, categoria F/1, consistenza 141 mq, indirizzo catastale: via Cavour, piano: T, intestato (nuda proprietà) (usufrutto).
Coerenze: il map. 643 confina a nord con i mapp. 722, 675, 154, a est con i mapp. 673, 672, a sud con la pubblica via, a ovest con i mapp. 568, 874, 567, 566.



Vista esterna da Via Cavour.*Vista esterna da nord.**Vista esterna da nord.*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in località Sorio di Gambellara, nei pressi del cimitero di frazione, in un'area ai piedi del territorio collinare, ai margini dell'abitato e circondata da campi coltivati. Risulta comunque prossimo al centro del capoluogo comunale, distante circa un chilometro, dove sono ubicati i principali servizi. La maggiore via di comunicazione è la SP22 - via Cavour, dalla quale si accede al fabbricato.

*Ortofoto del contesto cittadino con individuazione dell'immobile in oggetto.**Sovrapposizione ortofoto mappa catastale.*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di valutazione si inserisce all'interno di un fabbricato costruito negli anni '90 e successivamente ammodernato negli anni 2000. L'edificio si eleva due piani fuori terra, confina con un fabbricato artigianale a est ed uno residenziale a ovest (costituente il lotto 2), mentre è libero sui lati nord e sud, che si affacciano su due aree scoperte pertinenziali esclusive. Il manufatto è costruito con una struttura mista laterocementizia e presenta un tetto a falda con strutture di copertura in legno a vista.

L'accesso avviene da sud, attraverso un cancello, attraversando il terreno di terzi (per quanto riguarda la problematica delle servitù di passaggio, si rimanda al capitolo 4).

L'appartamento in oggetto si sviluppa su due piani ed è dotato di un'area pavimentata in cemento sul lato sud, in continuità con la corte del fabbricato attiguo, costituente il lotto 2, e un giardino in parte erbato ed in parte a ghiaio sul lato nord. Non è presente invece un posto auto coperto. Si trovano due porte di accesso sul lato sud, di cui una dà sul vano scale.

L'unità in oggetto (sub. 18) deriva dalla fusione di tre unità (subb. 2, 10, 11), le quali originariamente individuavano un ufficio al piano terra ed un'abitazione al piano primo. Sebbene ad oggi agli atti figurino completamente ad uso residenziale, il piano terra rimane di fatto utilizzato come ufficio, costituendo una difformità edilizia/urbanistica rispetto quanto dichiarato dagli atti comunali e

catastali. Nella presente perizia verrà quindi valutata l'intera unità come residenziale, quale è formalmente, considerando gli oneri per l'adeguamento dell'immobile a quanto autorizzato.

Al piano terra, cui si accede sia dal vano scale interno che da una porta autonoma, si trovano tre stanze principali suddivise da partizioni leggere, un bagno con antibagno ed un ripostiglio con accesso sul retro, per complessivi 84mq calpestabili. Il pavimento è in piastrelle ceramiche, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto è in lastre di calcestruzzo tinteggiato. I serramenti sono in alluminio con tapparelle veneziane interne. L'impianto di riscaldamento, in disuso da diversi anni, è a pannelli radianti annegati a pavimento, con generatore di calore costituito da una caldaia murale a gas.

Il piano primo, raggiungibile attraverso il vano scale interno, ospita un ampio soggiorno, una cucina abitabile con loggia, una lavanderia, un bagno, due camere doppie delle quali una con bagno privato. E' presente un lungo pogggiolo sul lato sud. Il pavimento delle stanze è in gres mentre è in parquet di legno nelle camere da letto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate internamente; i soffitti sono a falda con strutture di legno a vista. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni e una caldaia murale a gas ubicata nel locale lavanderia.

Esternamente l'edificio risulta intonacato e tinteggiato; il manto di copertura è in coppi. Al piano primo si trovano scuri alla vicentina, mentre le aperture del piano terra sono prive di scuri esterni.

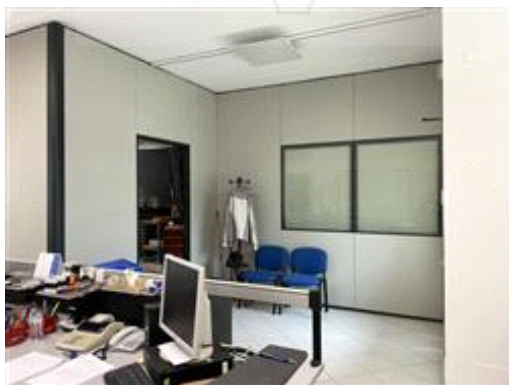
Lo stato di manutenzione generale è buono e non si rileva la necessità di interventi di manutenzione urgenti.

Si fa presente che alcuni impianti relativi i limitrofi fabbricati risultano passanti nel sedime di proprietà dell'attuale lotto, così come alcuni impianti di pertinenza dell'unità oggetto di valutazione insistono nell'area altrui, dal momento che originariamente la proprietà era unica.

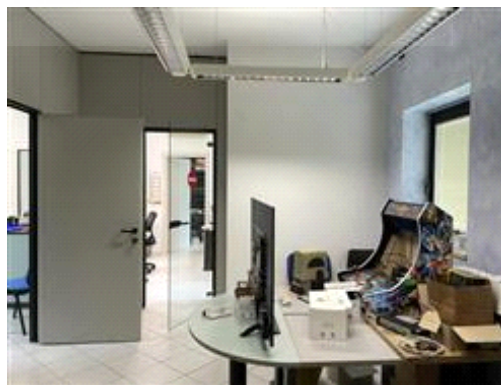
Prestazione energetica dell'edificio: sono stati emessi due distinti attestati di prestazione energetica, uno per il piano terra ed uno per il piano primo, conformemente allo stato di fatto rilevato. Estremi dei certificati:

- p.t.: Classe Energetica E, indice di prestazione 234,20kWh/mq anno, numero certificato: 39745/2022 rilasciato il 26/04/2022

- p.1: Classe Energetica C, indice di prestazione 147,20kWh/mq anno, numero certificato: 39766/2022 rilasciato il 26/04/2022



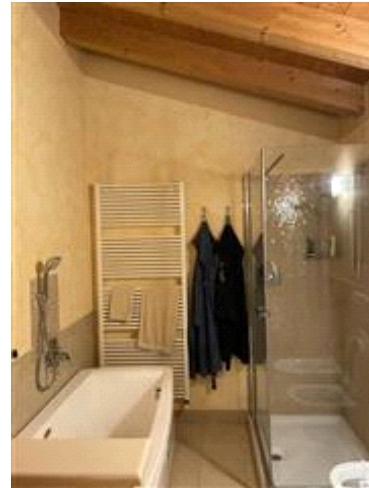
Stanza al piano terra.



Deposito al piano terra.



Soggiorno al piano primo.



Bagno al piano primo.



Camera da letto al piano primo.



Cucina al piano primo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT -Superficie interna netta dei vani principali	84,00	x	100 %	=	84,00
PT - Superficie di vani scale, muri interni e perimetrali dei vani principali	28,00	x	100 %	=	28,00
P1 - Superficie interna netta dei vani principali	136,00	x	100 %	=	136,00
P1 - Superficie di vani scale, muri interni e perimetrali dei vani principali	35,00	x	100 %	=	35,00
P1 - Logge e poggiosi	21,00	x	30 %	=	6,30

Area esterna scoperta esclusiva (fino alla sup. cop. dell'u.i.)	171,00	x	10 %	=	17,10
Area esterna scoperta esclusiva (oltre la sup. cop. dell'u.i.)	87,00	x	2 %	=	1,74
Arrotondamento	-0,14	x	100 %	=	-0,14
	0,14	x	0 %	=	0,00
Totale:	562,00				308,00



Schema distributivo dello stato di fatto - piano terra.



Schema distributivo dello stato di fatto - piano primo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/05/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari

Descrizione: Casa a schiera di testa

Indirizzo: via Falcone 9

Superfici principali e secondarie: 201

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.044,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/05/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari

Descrizione: Casa di corte storica ristrutturata

Indirizzo: via Capo di Sopra 61

Superfici principali e secondarie: 226

Superfici accessorie:

Prezzo: 208.000,00 pari a 920,35 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/04/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari

Descrizione: Appartamento al p. secondo con garage al p. terra

Indirizzo: via S. Lucia, 6

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 687,02 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato.

Per il calcolo del valore di mercato, considerato il segmento di mercato dove si inserisce l'immobile oggetto di stima, viene utilizzato il procedimento di stima comparativo pluriparametrico, definito secondo gli standard internazionali (IVS) Market Comparison Approach (MCA), coadiuvato dal Sistema di stima.

Tale procedura prevede la ricerca di immobili simili per caratteristiche e ubicazione a quello in esame (denominato Subject), che siano stati oggetto di recente compravendita; si effettuano aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari dei beni di confronto e di quello da valutare.

Il metodo MCA si articola in 4 fasi, di seguito espone:

1. Parametrizzazione del segmento di mercato: Tabella dei dati: vengono individuate le caratteristiche dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto, a partire dai dati riportati nella fonte indicata;
2. Calcolo dei prezzi marginali: si calcola quale è il prezzo per l'incremento unitario di ciascuna caratteristica; i prezzi vengono riassunti in una tabella;
3. Valutazione: si apportano gli aggiustamenti ai prezzi di mercato;
4. Sintesi conclusiva: si espone il valore di mercato determinato e si verifica il margine di incertezza.

Qualora detto margine fosse superiore al valore limite (tolleranza) viene impiegato il Sistema di stima IVS che, attraverso un sistema di equazioni relative ai confronti tra i comparabili e l'immobile da valutare determina i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari qualitative nonché il valore di mercato dell'immobile.

La stima del diritto di usufrutto viene calcolata a partire dal valore di mercato del diritto di piena proprietà del bene, moltiplicato per un opportuno coefficiente che tiene conto dell'età dell'usufruttuario. In questo caso l'età dell'usufruttuario è di anni 71, che determina un coefficiente pari a 37,5%

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	210.000,00	208.000,00	90.000,00
Consistenza	308,00	201,00	226,00	131,00
Data [mesi]	0	20,00	20,00	22,00

Prezzo unitario	-	1.044,78	920,35	687,02
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	6,00	7,00	7,00	8,00
Tipologia edilizia	7,00	9,00	9,00	6,00
Livello di piano - distribuzione altimetrica	7,00	8,00	8,00	6,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	2.005,00	1.997,00	2.008,00	1.982,00
Dotazioni esterne	6,00	9,00	9,00	6,00
Dotazioni interne	7,00	8,00	6,00	7,00
Distribuzione planimetrica	4,00	8,00	6,00	6,00
Esposizione e luminosità	6,00	8,00	7,00	5,00
Qualità di affacci e vedute	6,00	7,00	8,00	6,00
Grandezza dell'unità	5,00	6,00	6,00	10,00
Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	3,00	3,00	2,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	175,00	173,33	75,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	687,02	687,02	687,02
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	5 %	10.500,00	10.400,00	4.500,00
Tipologia edilizia	5 %	10.500,00	10.400,00	4.500,00
Livello di piano - distribuzione altimetrica	3 %	6.300,00	6.240,00	2.700,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di	0,5 %	1.050,00	1.040,00	450,00

costruzione)				
Dotazioni esterne	2 %	4.200,00	4.160,00	1.800,00
Dotazioni interne	2 %	4.200,00	4.160,00	1.800,00
Distribuzione planimetrica	2 %	4.200,00	4.160,00	1.800,00
Esposizione e luminosità	2 %	4.200,00	4.160,00	1.800,00
Qualità di affacci e vedute	2 %	4.200,00	4.160,00	1.800,00
Grandezza dell'unità	5 %	10.500,00	10.400,00	4.500,00
Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	2 %	4.200,00	4.160,00	1.800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	210.000,00	208.000,00	90.000,00
Data [mesi]	3.500,00	3.466,67	1.650,00
Prezzo unitario	73.511,45	56.335,88	121.603,05
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	-10.500,00	-10.400,00	-9.000,00
Tipologia edilizia	-21.000,00	-20.800,00	4.500,00
Livello di piano - distribuzione altimetrica	-6.300,00	-6.240,00	2.700,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	8.400,00	-3.120,00	10.350,00
Dotazioni esterne	-12.600,00	-12.480,00	0,00
Dotazioni interne	-4.200,00	4.160,00	0,00
Distribuzione planimetrica	-16.800,00	-8.320,00	-3.600,00
Esposizione e luminosità	-8.400,00	-4.160,00	1.800,00
Qualità di affacci e vedute	-4.200,00	-8.320,00	0,00
Grandezza dell'unità	-10.500,00	-10.400,00	-22.500,00



Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	0,00	4.160,00	3.600,00
Prezzo corretto	200.911,45	191.882,54	201.103,05

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **197.965,68**
 Divergenza: 4,58% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 308,00 x 642,75 = **197.965,68**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 197.965,68**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.237,13**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita forzata rappresenta la somma ottenibile dalla vendita dell'immobile qualora il venditore sia costretto a cederlo.

Poichè il valore di vendita forzata non può costituire una base di valore secondo gli standard internazionali, dipendente da particolari condizioni che si verificano al momento della vendita all'asta, esso viene determinato a partire dal valore di mercato del bene.

Si fa presente che la stima condotta dallo scrivente si basa su dati di rilevazione che risentono della attuale emergenza pandemica Covid-19. Allo stato attuale non è possibile prevedere eventuali ripercussioni che le eventuali fluttuazioni economiche collegate alla pandemia potranno avere sul mercato immobiliare nel momento in cui verranno indette le relative aste.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza.

Giudizio di vendibilità

Si ritiene che il bene abbia scarsa appetibilità in quanto viene venduto il solo diritto di usufrutto.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	308,00	0,00	197.965,68	74.237,13
				197.965,68 €	74.237,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.437,13**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 9.965,57**


Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 471,56**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 56.000,00**

data 19/01/2023


 il tecnico incaricato
 ing. j. Martino Viero - Minuscolo Studio di Progettazione