

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 260/2022 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Procedente ISP OBG S.R.L.

Esecutato



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Architetto Alfonso Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.731
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZLNS60E25A465L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono e fax: 0424227262
email: pozzaal@libero.it
email (pec): alfonso.pozza@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 260 / 2022 R.G.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Alfonso Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.4-5): piena proprietà, quota 1/1

Tipologia bene (cfr pag.5-10): appartamento di civile abitazione al piano secondo con posto auto scoperto ad uso esclusivo su area al piano terra.

Ubicazione (cfr pag.5): Isola Vicentina (VI), Via Castello n.3

Dati Catastali attuali (cfr pag.11-12): Comune di Isola Vicentina (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 22:

- Particella n.482 sub.7 – VIA CASTELLO – piano: 2 – Categoria: A/3 – Classe: 5;
- Particella n.482 sub.1 – VIA CASTELLO – piano: T – B.C.N.C.;
- Particella n.482 sub.2 – VIA CASTELLO – piano: T-1-2 – B.C.N.C.

Metri quadri (cfr pag.16): 72,15

Stato (cfr pag.8): buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.12-14): nulla da segnalare

Valore di mercato, OMV (cfr pag.17): € **64.000,00**

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.17): 18/05/2021 (€ 55.000,00), 05/07/2022 (€ 152.000,00), 09/04/2021 (€ 103.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.18): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Isola Vicentina e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 457,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.18): € **54.500,00**

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.18): buona

Possibili interessati (cfr pag.21): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.18): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.18-19): al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da terzi

Titolo di occupazione (cfr pag.19): contratto di locazione ad uso abitativo scadenza 31/10/2022

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.22): nulla da segnalare



PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 07/07/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n.731 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 20/07/2022 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

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

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 21/07/2022, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 21/07/2022 ad inoltrare tramite mail PEC al Comune di Isola Vicentina "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo per verificare lo stato dei beni pignorati è stato effettuato il giorno mercoledì 14 settembre 2022 alle ore 14,00 presso gli immobili ubicati nel Comune di Isola Vicentina (VI) alla presenza della Sig.ra _____, convivente dell'esecutato, del Sig. _____ che risiede presso l'appartamento con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 15/10/2018 registrato all'Agenzia delle Entrate – DPVI UT VICENZA in data 23/10/2018 e scadenza al 31/10/2022, e del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interramento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di



strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;

3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà per la quota di 1/1 del Sig. _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____)
) degli immobili che così risultano descritti nell'Atto di Pignoramento:

(...) *i beni immobili di proprietà esclusiva del sig. _____ (...), così catastalmente censiti:*

Comune di Comune Isola Vicentina:

- i. **Catasto Fabbricati, Foglio 22, Part. 482, sub. 7, cat. A/3;**
- ii. **Catasto Fabbricati, Foglio 22, Part. 482, sub. 1, cat. Ente Comune;**



iii. Catasto Fabbricati, Foglio 22, Part. 482, sub. 2, cat. Ente Comune; (...)

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Isola Vicentina
- Via Castello
- Civico n. 3
- Zona periferica in frazione con assenza di parcheggi pubblici



ORTOFOTO - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo con posto auto al piano terra, facenti parte di un edificio condominiale ubicato nel Comune di Isola Vicentina (VI) Via Castello n.3, una zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale posta a circa 2,0 Km. a sud/est della sede municipale.

Il fabbricato, realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e oggetto di interventi di ristrutturazione negli anni '90, è della tipologia in linea con due corpi affiancati e sviluppo su due/tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), per complessive nr. 5 unità residenziali, nr.2 ai piani terra e primo e nr.1 al piano secondo, e sorge su un lotto di forma irregolare delimitato in parte da recinzione costituita da muretto su fronte strada, muretto con sovrastante ringhiera in metallo a ritti verticali o rete a maglie romboidali (fronte ovest).

L'edificio confina a nord con la pubblica via, a est e sud è in aderenza a fabbricati altre ditte.

L'accesso pedonale avviene direttamente dalla pubblica via a nord senza alcuna recinzione mentre





Vista fabbricato da nord



Vista fabbricato da nord/ovest



Vista fabbricato da ovest



Piano Terra – Ingresso condominiale da nord

Descrizione

Appartamento al piano secondo (Catasto Fabbricati, Foglio 22, Particella n.482 sub.7)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano secondo che dalla planimetria catastale ([Allegato N.3](#)) e di progetto ([Allegato N 5](#)) risulta così composta: soggiorno, bagno, camera, con scala interna.



PIANO SECONDO h. 272

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE APPARTAMENTO (fuori scala)

Le altezze interne dei locali rilevate durante il sopralluogo, variano da circa ml. 2,00, in prossimità dei muri perimetrali a circa ml.3,50 nel colmo; nella scheda catastale è indicata solamente l'altezza media di ml.2,72.



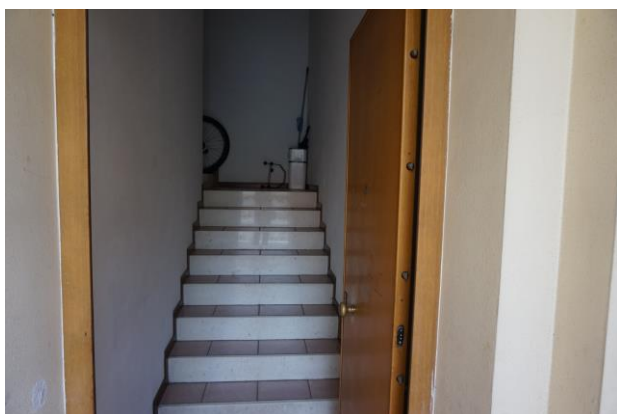
Le finiture sono di livello e stato di manutenzione buono, con portoncino d'ingresso in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno (una con sopra-luce in vetro), pavimenti in parquet di legno, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto a vista costituito da travi portanti e orditura secondaria in legno.

Il w.c. bagno, privo di finestratura e con impianto di aspirazione forzata, ha pavimento e pareti in piastrelle ceramiche, attacco lavatrice, cabina doccia, sanitari costituiti da vaso, bidet e lavabo.

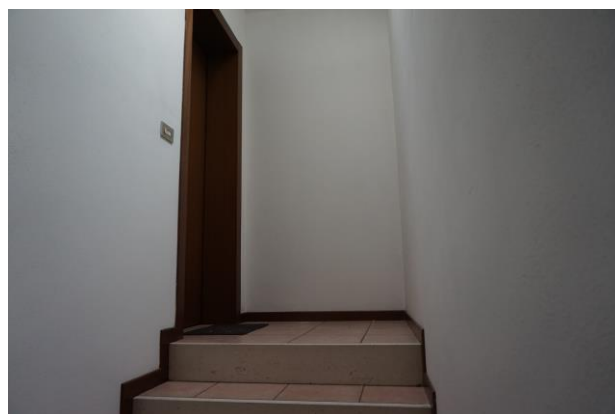
L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con radiatori alimentati da caldaia autonoma a gas metano collocata nel vano soggiorno.

Si ritiene che per verificare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, che risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

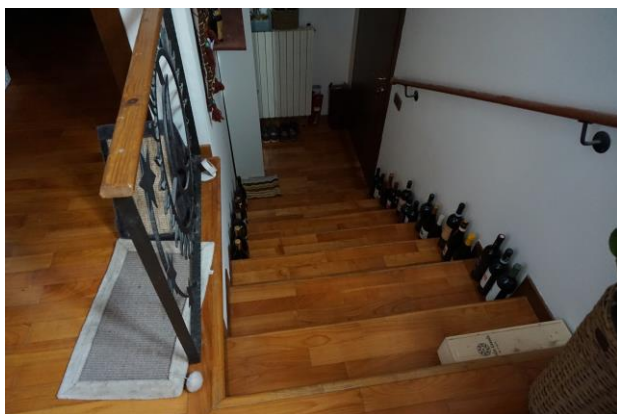
Documentazione fotografica abitazione ([Allegato N.2](#))



Piano Terra – Ingresso condominiale con scala comune



Piano Secondo – Ingresso appartamento da scala comune



Piano Secondo – Scala interna da soggiorno



Piano Secondo – Soggiorno angolo nord/est



Piano Secondo – Soggiorno angolo sud/est



Piano Secondo – Soggiorno lato nord





Piano Secondo – Soggiorno angolo nord/ovest



Piano Secondo – Soppalco sopra scala privata



Piano Secondo – Ingressi bagno e camera da soggiorno



Piano Secondo – Bagno



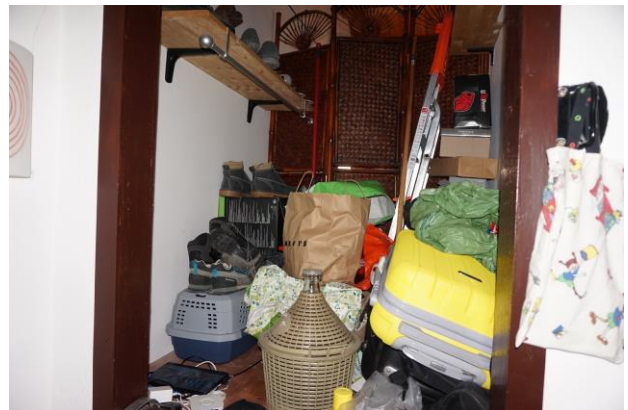
Piano Secondo – Bagno



Piano Secondo – Camera angolo sud



Piano Secondo – Camera angolo nord



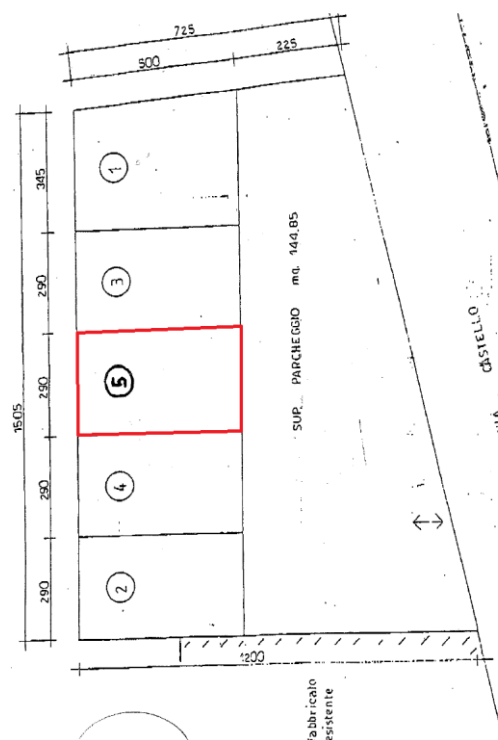
Piano Secondo – Ripostiglio su soppalco sopra scala



Posto auto scoperto

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento vi è un posto auto, ubicato all'interno di un'area adibita a parcheggio per le varie unità che compongono il fabbricato, catastalmente distinta alla Particella n. 482 sub.1.

Tale area è interessata dalla costituzione di un Vincolo di destinazione d'uso (vincolo pertinenziale) con Atto stipulato in data 15/04/1997 Rep. N.153.214 Notaio Dott. Giovanni Barone di Vicenza ivi registrato in data 24/04/1997 al n.1152 e trascritto a Schio (VI) in data 20/05/1997 ai n.ri 3816 R.G. e 2907 R.P., con il quale ad ogni appartamento è stato associato un posto auto scoperto; all'appartamento oggetto di procedura è stato assegnato il n.ro 5.



PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE POSTI AUTO SU PARTICELLA N.482 SUB.1 (fuori scala)

L'area, che non ha un cancello carraio, presenta fondo in calcestruzzo con posti auto privi di delimitazione, recinzione fronte strada costituita da muretto in muratura con copertina in mattoni pieni, sugli altri lati recinzione con muretto stessa finitura e sovrastante ringhiera in metallo a ritti verticali o rete a maglie romboidali.

Documentazione fotografica posto auto ([Allegato N.2](#))



Particolare parcheggio privato lato est



Particolare parcheggio privato lato ovest



Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Per l'unità ad uso abitativo oggetto della presente relazione è stato predisposto e fornito dalla proprietà l'APE (codice identificativo n.183332/2014, validità fino al 19/12/2024) a firma del Geom. Filippo Baù di Gallio (VI). ([Allegato N 8](#))

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "D", con un valore di prestazione energetica globale pari a 89,28 kWh/m² anno.

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 21/07/2022 il Sig. _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) risulta proprietario per la quota di 1/1 del seguente immobile oggetto di pignoramento:

Comune di Isola Vicentina (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 22

- **Particella n.482 sub.7** – VIA CASTELLO – Piano: 2 – Categoria: A/3 – Classe: 5 – Consistenza: 5 vani – Superficie catastale: Totale mq.64, Totale escluse aree scoperte mq.64 – Rendita: € 193,67.

Nel pignoramento vengono elencati altri due immobili che di fatto sono dei beni comuni non censibili:

- **Particella n.482 sub.1** – VIA CASTELLO – Piano: T – Bene comune non censibile dal 07/05/1997 (corte comune);
- **Particella n.482 sub.2** – VIA CASTELLO – Piano: T-1-2 – Bene comune non censibile dal 07/05/1997 (vano scala comune).

La Particella n.482 sub. 1 è interessata dalla costituzione di un Vincolo di destinazione d'uso (vincolo pertinenziale) stipulato in data 15/04/1997 Rep. N.153.214 Notaio Dott. Giovanni Barone di Vicenza ivi registrato in data 24/04/1997 al n.1152 e trascritto a Schio (VI) in data 20/05/1997 ai n.ri 3816 R.G. e 2907 R.P., con il quale ad ogni appartamento è stato associato un posto auto scoperto; all'appartamento oggetto di procedura è stato assegnato il n.ro 5 ([Allegato N 11](#)).

Variazioni storiche

Catasto Fabbricati – Foglio 22– Particella n.482 sub.7

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- COSTITUZIONE del 07/05/1997 in atti dal 07/05/1997 (n. G00999.1/1997)

Catasto Fabbricati – Foglio 22– Particella n.482 sub.1 e sub.2

- COSTITUZIONE del 07/05/1997 in atti dal 07/05/1997 (n. G00999.2/1997)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

Giudizio di regolarità/Docfa

La planimetria agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza dell'appartamento al piano secondo, depositata in data 07/05/1997 ([Allegato N.3](#)), è nel complesso conforme alla situazione



rilevata nel corso del sopralluogo; si rilevano alcune difformità quali aumento dello spessore dei muri perimetrali lati nord, ovest e sud, spostamento della parete divisoria tra bagno e camera e ricavo di una zona soppalcata su parte della scala interna all'unità con accesso dalla camera. Si ritiene che tali modifiche non richiedano la presentazione di una nuova scheda catastale in quanto non viene modificato il numero dei vani e la rendita.

Confini

Catasto Fabbricati – Foglio 22 – Particella n.482 sub.7

L'appartamento al piano secondo confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.), Particella n.73 (E.), stacco del fabbricato (S. – O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale; da tale sovrapposizione non sono emerse difformità ([Allegato N.1](#)).

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici ([Allegato N 5](#))

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato costruito mediante i seguenti titoli edilizi:

- Anno di costruzione anteriore il 01/09/1967;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 12 di registro Prot. N° 6761/308/tec/93 in data 27/01/1994 per “RESTAURO E RESTAURAZIONE” VIA CASTELLO Com. ISOLA, Fg. 22, Mapp.n° 482 767 703;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 74 di registro Prot. N° 2122/7425/tec/97 in data 05/05/1997 per “RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE VARIANTE N. 1 – SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 97 DELLA L.R. 61/85” VIA CASTELLO Com. ISOLA, Fg. 22, Mapp.n° 482 767 703.

Situazione urbanistica ([Allegato N.7](#))

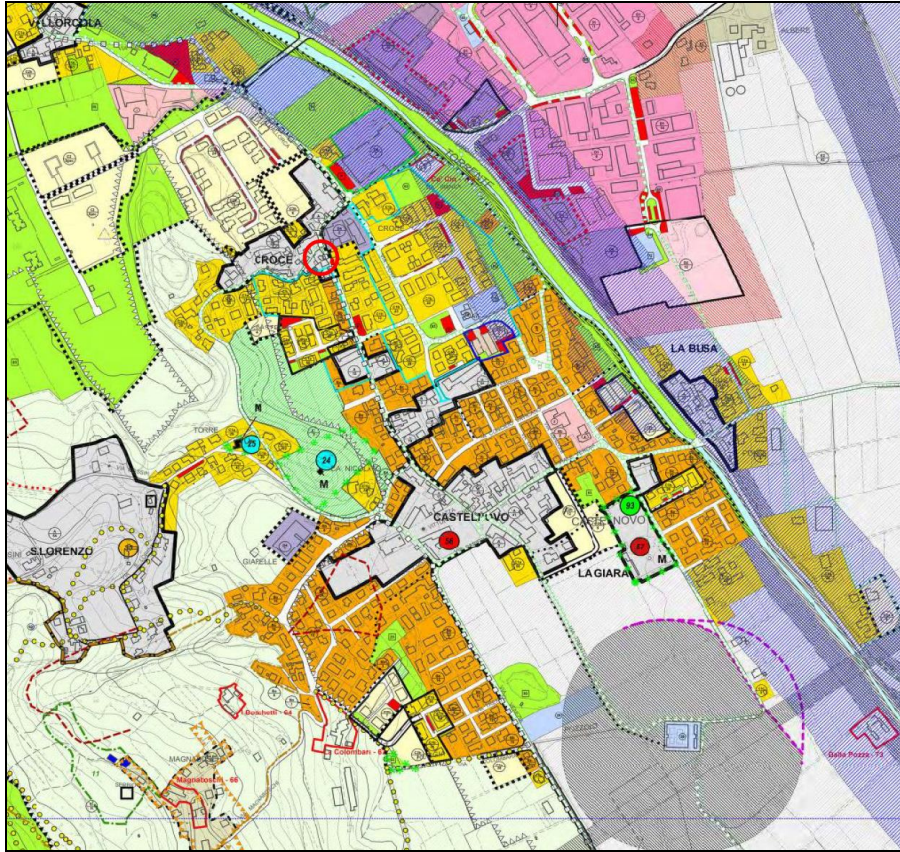
Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel Comune di Isola Vicentina (VI) è il Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi – maggio 2021 – approvato con D.C.C. n. 26 del 27/05/2021.

Nelle “Tav. n. 13/1/2 – PRG/P.I. – Intero territorio comunale” scala 1:5000 e “Tav. n.13/3/2 – PRG/PI – Zone significative Castelnuovo” scala 1:2000, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura ricade all'interno delle Zone “A” di interesse storico-artistico, che riguardano le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

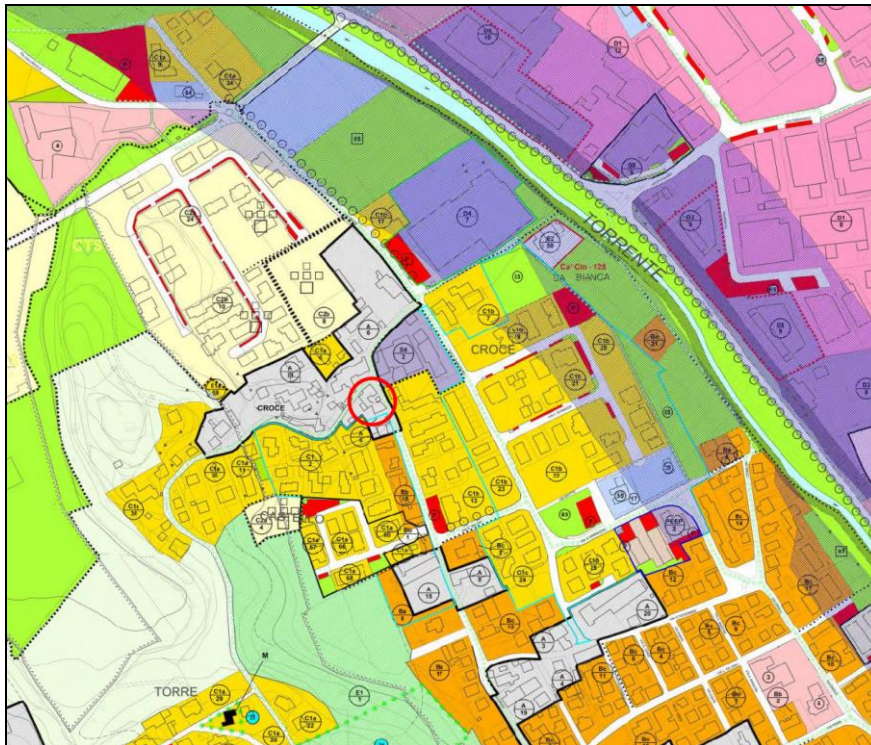
Nella “Tav. n.13/3/D – PRG/PI – centro storico Castelnuovo, La Giara, la Busa, Croce” scala 1:1000, l'immobile ricade all'interno delle “zone significative” dove vengono specificate, per i singoli edifici, le caratteristiche degli interventi ammessi, il grado di tutela e il grado di intervento.

Il fabbricato in oggetto presenta “Grado di tutela 4”, relativo a edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale, quindi manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.



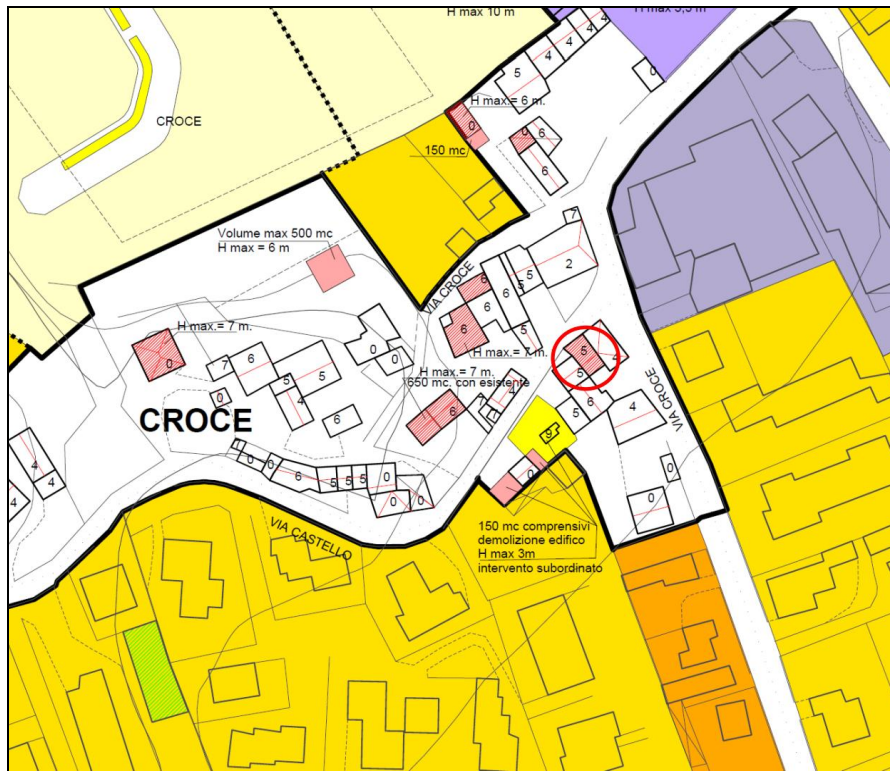


ESTRATTO PRG/P.I. – INTERO TERRITORIO COMUNALE– TAV. n. 13/1/2 – (fuori scala)



ESTRATTO PRG/P.I. – ZONE SIGNIFICATIVE CASTELNOVO– TAV. n. 13/3/2 – (fuori scala)





ESTRATTO PRG/P.I. – centro storico Castelnuovo, La Giara, la Busa, Croce – TAV. n. 13/3/D – (fuori scala)

L'edificio è soggetto a “Grado di Intervento 5 – ristrutturazione parziale di tipo B”; sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici. È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Abitabilità e agibilità

ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' prot. n. 4316 in data 02/06/1997.

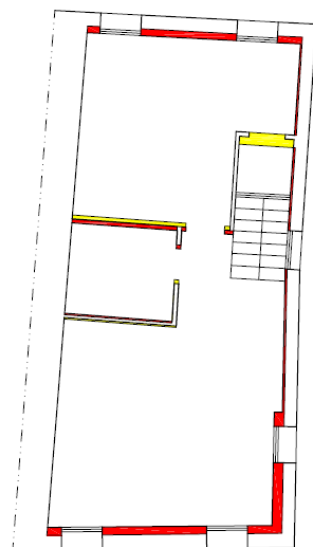
Abusi

Nel confronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 14/09/2022 e quanto autorizzato con CONCESSIONE EDILIZIA N. 74 di registro Prot. N° 2122/7425/tec/97 in data 05/05/1997 per “RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE VARIANTE N. 1 – SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 97 DELLA L.R. 61/85” VIA CASTELLO Com. ISOLA, Fg. 22, Mapp.n° 482 767 703, sono emerse alcune difformità, rappresentate nelle sottostanti planimetrie. ([Allegato N 6](#))

Tali difformità vengono così sintetizzate:

- *aumento dello spessore dei muri perimetrali lati nord, ovest e sud;*
- *spostamento della parete divisoria tra bagno e camera;*
- *ricavo di una zona sopalcata su parte della scala interna all'unità con accesso dalla camera.*





- COMPARATIVA -

LEGENDA

 DEMOLIZIONI

 COSTRUZIONI



PLANIMETRIE PIANO SECONDO (fuori scala)

Sanabilità e costi

Si ritiene che le modifiche sopradescritte non necessitino della presentazione di una pratica edilizia.

8. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall'Agencia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di



spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/2 delle logge e balconi coperti;
- 1/2 di portici;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo per la superficie lorda eccedente alla superficie dell'unità principale servita.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Secondo	Abitazione	62,58	1,00	62,58
Terra	Posto auto esclusivo	14,50	0,66	9,57
TOTALE				72,15

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“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”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”*.

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.



I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Porzione terra/cielo di fabbricato di corte su tre livelli (piani terra, primo, secondo/soffitta), oltre a corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Isola Vicentina (VI), Via G. Garibaldi
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 22 - Particella n.732 (A/3)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 18/05/2021, Rep. 630 - Racc. 452 Notaio Dott. Giulio Giovanni Rolandi Beretta di Caldogno (VI)
Prezzo di vendita	€ 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00 centesimi).

COMPARABILE B	
Descrizione	Appartamento su due livelli (piani primo e secondo), oltre a garage al piano interrato
Ubicazione	Comune di Isola Vicentina (VI), Via Canossiane n.11
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 22 - Particella n.1348 sub.4 (A/3) e sub.10 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 05/07/2022, Rep.67.228 - Racc.16.026 Notaio Dott. Domenico Pulejo di Creazzo (VI)
Prezzo di vendita	€ 152.000,00 (Euro centocinquantaduemila/00 centesimi)

COMPARABILE C	
Descrizione	Appartamento al piano terra con corte esclusiva, garage con ripostigli al piano interrato
Ubicazione	Comune di Isola Vicentina (VI), Via Trento
Dati Catastali	Catasto Fabbricati Foglio 22 - Particella n.1527 sub.21 (A/2) e sub.9 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 09/04/2021, Rep.24.555- Racc.14.393 Notaio Dott. Andrea Martini di Costabissara (VI)
Prezzo di vendita	€ 103.000,00 (Euro centotremila/00 centesimi)

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di procedura sono riportate nell' [Allegato N.14](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Isola Vicentina (VI) ([Allegato N.15](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'immobile in oggetto costituito da appartamento al piano secondo con posto auto scoperto al piano terra individuato su bene comune non censibile, si è ottenuto il valore di mercato pari a € **64.000,00** (arrotondato). Tale valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale è soggetto il bene sopradescritto, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a €



9.600,00.

Valore base d'Asta degli immobili = € 64.000,00 – € 9.600,00 = € 54.400,00 che si arrotondano ad € **54.500,00** (Euro cinquantaquattromilacinquecento/00).

Giudizio di vendibilità

Buona, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali “astalegale.net”, “asteonline.it” e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato N.15](#))

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.	Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 1.045	€ 68.865,50	126%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 457	€ 30.116,30	55%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 104	€ 6.853,60	13%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativi all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferiscono a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 41% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico).

In riferimento al Comune di Isola Vicentina hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 42,26%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 3,23.

9. STATO DI POSSESSO

Debitore

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dal Sig. _____, come confermato nei Certificati di Residenza Storico, di Stato di Famiglia e Anagrafico di Stato civile rilasciati dal



Comune di Isola Vicentino (VI) in data 22/09/2022, con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 15/10/2018 registrato all'Agenzia delle Entrate – DPVI UT VICENZA in data 23/10/2018 e scadenza al 31/10/2022. ([Allegato N 13](#))

Locazione: sì, con canone annuo di € 4.440,00, che si ritiene congruo.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): sì.

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze

Il “Bene comune non censibile” individuato catastalmente al Catasto Fabbricati, Foglio 22 Particella n.482 sub.1 (ex Particella n.703 del Foglio 22 Catasto Terreni), nell’Atto di Vincolo di destinazione d’uso autenticato in data 15/04/1997 Rep.153.214 Notaio Dott. Giovanni Barone, costituisce pertinenza del fabbricato allora individuato alla Particella n.73 sub.2 aggraffata alle Particelle n.535 e n.767.

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull’attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il fabbricato in cui è inserita l’unità immobiliare in oggetto, non è costituito in condominio e le spese relative a illuminazione, pulizia delle parti comuni e manutenzioni varie ammontano a circa € 120 annui.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore ([Allegato N.9](#))

- Atto di “COMPRAVENDITA” in data 19/12/2007, Rep. N.41.987 Racc. 12.363 Notaio Dott.



Gianfranco Di Marco di Valdagno, trascritto a Schio (VI) in data 08/01/2008 ai n.ri 159 R.G. e 107 R.P. attraverso il quale la Sig.ra Cappelletto Pamela nata a Verona (VR) il 13/02/1969 (C.F. CPP PML 69B53 L781J) proprietaria per la quota di 1/1, vendette al Sig. nato a () il (C.F.) che dichiarava di essere celibe, i seguenti beni:

“A”

(...) la piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare (...) consistente in un'abitazione al piano secondo, in Comune di Isola Vicentina, con accesso da Via Castello n. 3, censita nel C.F. al Foglio 22,

m.n. 482 sub. 7, Via castello, piano 2, cat. A/3, cl. 5, cons. vani 2,5, RC Euro 193,67;

“B”

La proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di Isola Vicentina al Foglio 22,

m.n. 482 sub. 1, Via Castello, piano T, corte, b.n.c. comune a tutti i subalterni,

m.n. 482 sub. 2, Via Castello, piano T-1-2, vano scala, b.n.c. comune a tutti i subalterni.

(..) la porzione immobiliare compravenduta gode dell'uso esclusivo e perpetuo di n. 1 (uno) posto auto scoperto contraddistinto dal n. 5 (cinque) ...Tale area in uso esclusivo non potrà essere ceduta a terzi indipendentemente dall'abitazione oggetto di vendita in quanto gravata da vincolo di pertinenzialità stipulato in data 15 aprile 1997 con il rep. n. 153.214 del notaio Giovanni Dr. Barone di Vicenza, ivi reg.to in data 24 aprile 1997 al n. 1152 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio in data 20 maggio 1997 ai nn. 3816 di R.G. e 2907 di R.P..

Regime patrimoniale

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati l'esecutato dichiarava di essere celibe; per quanto di competenza dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Isola Vicentina è stato comunicato che attualmente il Sig. risiede presso un altro indirizzo e precisamente in Via n. con il figlio e la convivente Sig.ra .

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 19/12/2007: Cappelletto Pamela nata a Verona (VR) il 13/02/1969 (C.F. CPP PML 69B53 L781J) proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 30/07/1997, rep. n. 144486, notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, trascritto il 06/08/1997 ai n.ri 5892/4478;
- fino al 30/07/1997 IMPRESA F.LLI FRACASSO DI DAMIANO E ROBERTO & C. S.N.C. (C.F. 01596700243) per titolo anteriore al ventennio.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

– Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 14/06/2022 ai n.ri 6627 R.G. – 4949 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 10/05/2022 rep. n.2361, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “ISP OBG S.R.L.” con sede a MILANO (MI) – C.F. 05936010965, contro il Sig. nato a () il (C.F.), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Immobili:

Comune di Isola Vicentina (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 22:



- Particella n. 482 sub.7 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n. 482 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n. 482 sub.2 – Nat. E – ENTE COMUNE.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Schio (VI) il 08/01/2008 ai n.ri 160 R.G. – 38 R.P., a favore di “INTESA SANPAOLO SPA” con sede a TORINO (TO) – C.F. 00799960158, contro il Sig.
nato a () il (C.F.). per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 19/12/2007, N.41.988 di Rep. N.12.364 di Racc. Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) – Capitale € 87.000,00, Tasso interesse annuo 5,9 %, Durata anni 30, Iscriz. ipotec. per € 130.500,00.

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1:

Comune di Isola Vicentina (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 22:

– Particella n. 482 sub.7 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Unità negoziale n. 2

Immobile n.1:

Comune di Isola Vicentina (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 22:

– Particella n. 482 sub.1 – Nat. E – ENTE URBANO

Immobile n.2:

Comune di Isola Vicentina (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 22:

– Particella n. 482 sub.2 – Nat. E – ENTE URBANO.

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell’elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data del 28/06/2022, a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico dell’esecutato, certificata dal Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia (PV), a tutto il 01/12/2022 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.4](#)).

12. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

Si tratta di beni non divisibili.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da appartamento di civile abitazione al piano secondo con posto auto scoperto ad uso esclusivo su area al piano terra.

Valore € 64.000,00

Prezzo base d’Asta € **54.500,00**

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.



13. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: si tratta di un unico bene.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 05 dicembre 2022

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Alfonso Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



ALLEGATI

1. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
2. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n. 22.
3. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 22, Comune di Isola Vicentina (VI) – scala 1: 2.000;
 - Elaborato con Planimetria Dimostrazione grafica dei subalterni;
 - Elenco dei subalterni;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 22, Particella n. 482 sub.7;
 - Visure.
4. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni.
5. Documentazione Edilizia:
 - Autorizzazioni;
 - Elaborati grafici.
6. Elaborati grafici di rilievo:

Planimetria piano secondo progetto approvato, stato di fatto e comparativa.
7. Documentazione urbanistica:
 - Estratto “PRG/P.I. – Tav. n. 13/1/2 – INTERO TERRITORIO COMUNALE ” scala 1:5.000 Anno 2021;
 - Estratto “PRG/P.I. – Tav. n. 13/3/2 – ZONE SIGNIFICATIVE CASTELNOVO” scala 1:2.000 Anno 2021;
 - Estratto “PRG/PI – Tav. n. 13/3/d – centro storico castelnovo, la Giara, la Busa, Croce” scala 1:1.000 Anno 2021;
 - Estratto “PRG/P.I. – Norme Tecniche Operative” Anno 2021;
 - Estratto “PRG/P.I. – Norme Tecniche Operative – Allegato A” Anno 2021.
8. Attestato di Prestazione Energetica.
9. Atto compravendita in data 19/12/2007.
10. Contratto di mutuo ipotecario in data 19/12/2007.
11. Vincolo di destinazione d’uso in data 15/04/1997.
12. Atti e certificati:

Certificati storico di residenza e certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela del debitore.
13. Atti e certificati terzo occupante:
 - Certificati di Residenza Storico, di Stato di Famiglia e Anagrafico di Stato civile occupante;
 - Contratto di locazione.
14. Tabelle per determinazione valore immobili:
 - Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;
 - Valori a base d’asta;
 - Confronto con precedenti aggiudicazioni all’asta;
 - Scheda dei beni comparabili (“A”, “B”, “C”) e dei beni stimati (“S”).
15. Dati recenti aggiudicazioni all’asta immobili ad uso abitativo Comune di Isola Vicentina (VI)

