



TRIBUNALE DI VICENZA  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 203/22

G.E. dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Procedente: AMCO S.p.A. e per essa FININT VALUE S.p.A.

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 [monicadalzotto@hotmail.com](mailto:monicadalzotto@hotmail.com) - PEC [monica.dalzotto@archiworldpec.it](mailto:monica.dalzotto@archiworldpec.it)

**monicadalzotto** architetto - via Trento, 83 Piovene R. (VI) tel/fax 0445 550670 e-mail [monica.dalzotto@archiworldpec.it](mailto:monica.dalzotto@archiworldpec.it)

## SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 203/22 R.G. promossa da

Procedente: **PRISMA SPV S.r.l. e per essa DOVALUE S.p.A.**

Esecutati:

<b>Udienza ex art. 569 cpc del</b>	<b>12.12.2022</b>	
<b>Esperto</b>	dott. arch. Monica Dal Zotto	
<b>Lotto</b>	Unico	
<b>Diritto pignorato</b>	Proprietà quota 1/1	pag. 7
<b>Tipologia beni</b>	Immobile a destinazione residenziale	pag. 10
<b>Ubicazione</b>	Isola Vicentina (VI) Via Capiterlina n. 75	pag. 10
<b>Dati catastali attuali</b>	N.C.E.U. Comune di Isola Vicentina (VI) Fg. 3 Particella 114 Sub 5 cat. A/3 e Sub 13 cat. C/6	pag. 17
<b>Metri quadri commerciali</b>	<b>mq. 81.00</b>	pag. 15
<b>Stato manutentivo</b>	Discreto	pag. 16
<b>Situazione urbanistico/edilizia/ catastale</b>	Difforme regolarizzabile	pag. 25
<b>Valore di mercato OMV</b>	<b>euro 76.800,00</b>	pag. 39
<b>Date/valori comparabili reperiti</b>	2022 (€ 1.055,56/mq) - 2021 (€ 766,38/mq) - 2021 (€ 428,97/mq)	pag. 38
<b>Valore di vendita forzata proposto e valore €/mq</b>	<b>euro 62.700,00 e €/mq 774,07</b>	pag. 40
<b>Valore offerta minima -25% e valore €/mq</b>	<b>euro 47.025,00 e €/mq 580,56</b>	
<b>Vendibilità/appetibilità</b>	Sufficiente	pag. 43
<b>Valori medi aggiudicazioni precedenti</b>	euro 398,61/mq	pag. 41
<b>Possibili interessati</b>	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
<b>Iniziative di vendita</b>	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 43
<b>Occupazione</b>	libero	pag. 29
<b>Titolo di occupazione</b>	nessuno	pag. 29
<b>Problemi particolari - informazioni utili - criticità</b>	Nessuno	

## INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 3 Particella 114
- Allegato 03 Planimetria catastale Fg. 3 Particella 114 Sub 5 e Sub 13
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 3 Particella 114 Sub 5 e Sub 13
- Allegato 05 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 06 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 09 Determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 10 Certificato di residenza, stato famiglia ed estratto atto di matrimonio
- Allegato 11 Verbale d'incarico 12.07.2022
- Allegato 12 Giuramento telematico 21.07.2022
- Allegato 13 Ricevute spedizioni perizie

## INDICE

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

Prisma SPV S.r.l./

6.2	Titoli edilizi	pag. 26
6.3	Abitabilità/agibilità	pag. 26
6.4	Abusi	pag. 26
6.5	Difformità edilizie e catastali	pag. 26
<b>Cap. 7</b>	<b>STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE</b>	
7.1	Stato di possesso	pag. 29
7.2	Occupazione	pag. 30
<b>Cap. 8</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI</b>	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 30
8.2	Trascrizioni	pag. 31
<b>Cap. 9</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'</b>	
9.1	Metodo di valutazione	pag. 34
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 37
9.3	Descrizione subject e ricerca dei comparabili	pag. 39
9.4	Identificazione immobili osservati	pag. 39
9.5	Analisi degli indici mercantili	pag. 40
9.6	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 40
9.7	Spese di gestione dell'immobile	pag. 41
9.7	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 41
9.8	Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione del Comune di Isola Vicentina (VI)	pag. 42
9.9	Comparazione valore offerta minima e valori medi offerte minime aste aggiudicate	pag. 44
9.10	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 44
<b>Cap. 10</b>	<b>INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE</b>	pag. 45

## RELAZIONE DEL CTU

In data 12.07.2022 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 21.07.2022 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 (Allegati n. 11 - 12), da intendersi richiamati 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:

12.07.2022	Nomina e conferimento dell'incarico
19.07.2022	Comunicazione del conferimento dell'incarico
21.07.2022	Giuramento telematico
12.11.2022	Deposito del rapporto di valutazione e degli allegati
21.07.2022 – 12.11.2022	Richiesta certificazioni presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Isola Vicentina (VI)
21.07.2022 – 12.11.2022	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Vicentina (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione
21.07.2022 – 12.11.2022	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
21.07.2022 – 12.11.2022	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Prisma SPV S.r.l./

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 certificati all'ufficio Stato Civile del Comune di Isola Vicentina (VI);
- 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;

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 ISOLA VICENTINA (VI) – VIA CAPITERLINA n. 75

### LOTTO UNICO

<b>Cap. 1</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE</b>
---------------	---

#### 1.1 DIRITTO

Proprietà di:

Proprietà per  $\frac{1}{2}$

Proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni.

#### **A. Appartamento** (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Isola Vicentina (VI) Via Capiterlina n. 75

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Isola Vicentina (VI)

##### **Foglio 3 - Particella 114 Sub 5**

Piano S1-1 - Cat. A/3 - Classe 2 - Vani 4 - Superficie catastale mq 69.00 - Rendita catastale euro 185,92

#### **B. Garage** (Allegato n. 04)

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Isola Vicentina (VI)

##### **Foglio 3 - Particella 114 Sub 13**

Piano S1 - Cat. C/6 - Classe 2 - Vani 4 - Consistenza mq 18.00 - Rendita catastale euro 21,38

Coerenze e confini: NESO: A.U.I. particelle 203-204-205 e 206 - A.U.I. particella 105 - Via Capiterlina - A.U.I. particella 113.



Prisma SPV S.r.l./



Estratto di mappa Comune di Isola Vicentina (VI) Foglio 3 Particella 114

Beni immobili di proprietà di:

Proprietà per  $\frac{1}{2}$

nato a

C.F.

Proprietà per  $\frac{1}{2}$

nata a

C.F. in regime di separazione

dei beni.

## 1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

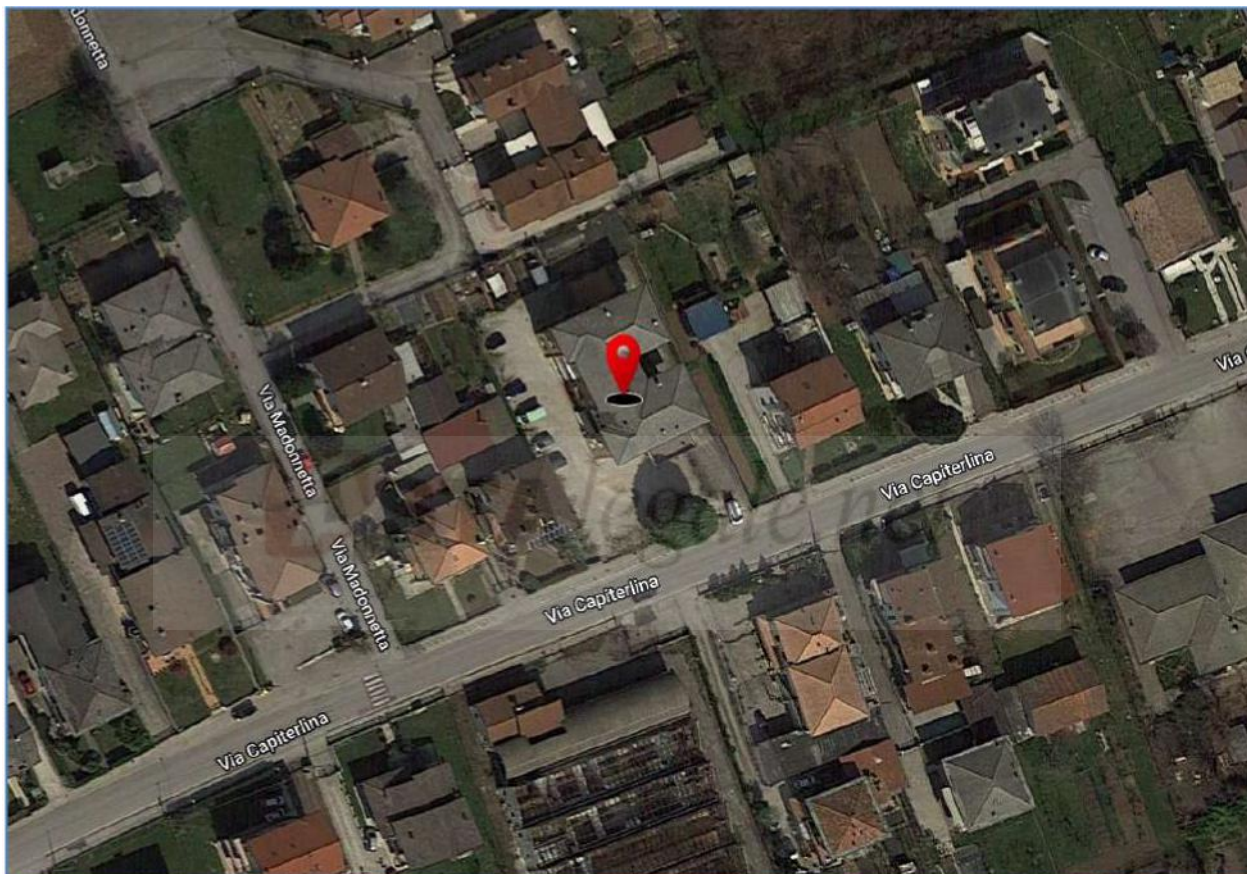
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di compravendita trascritto a loro favore.

Atto di compravendita del 07.06.2007, notaio Gianfranco Di Marco, sede di Valdagno (VI), repertorio n. 40506/11213 trascritto a Schio (VI) in data 14.06.2007 ai numeri 7478 R.G. e 4933 R.P. (Allegato n. 06)

## Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

### 2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Isola Vicentina (VI) in via Capiterlina n. 75, in zona periferica rispetto al centro urbano, il fabbricato è situato adiacente ad una strada con traffico normale e sufficienti possibilità di parcheggio.



**Mappa estratta da Google Maps via Capiterlina n. 75 Isola Vicentina (VI)**

### 2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona semi centrale di Isola Vicentina (VI), a circa km. 1.3 dal centro storico 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 pubblici: centro di Isola Vicentina km. 1.3, casello superstrada Pedemontana km. 11.2, Villaverla (VI) km. 3.9, Malo (VI) km. 4.5, Costabissara (VI) km. 6,1, Vicenza km. 11.

### 2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

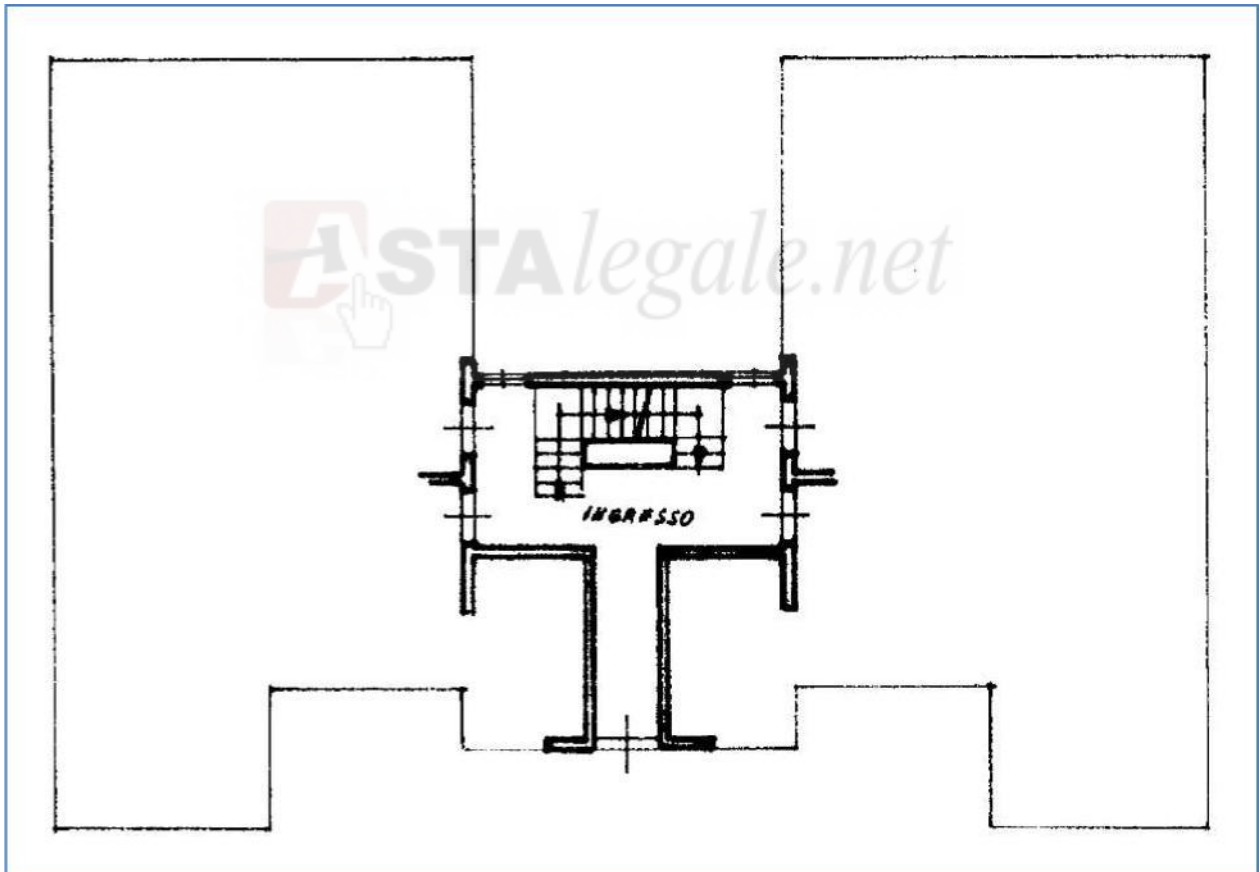
Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento inserito in un contesto condominiale, con area esterna esclusiva, che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato.

L'edificio presenta un discreto stato manutentivo, l'accesso carraio e pedonale avviene attraverso l'area esterna, condominiale recintata, da via Capiterlina.

L'unità immobiliare al piano primo è composta da ingresso, soggiorno con terrazza, cucina, disbrigo, bagno e camera doppia, al piano seminterrato cantina e garage.

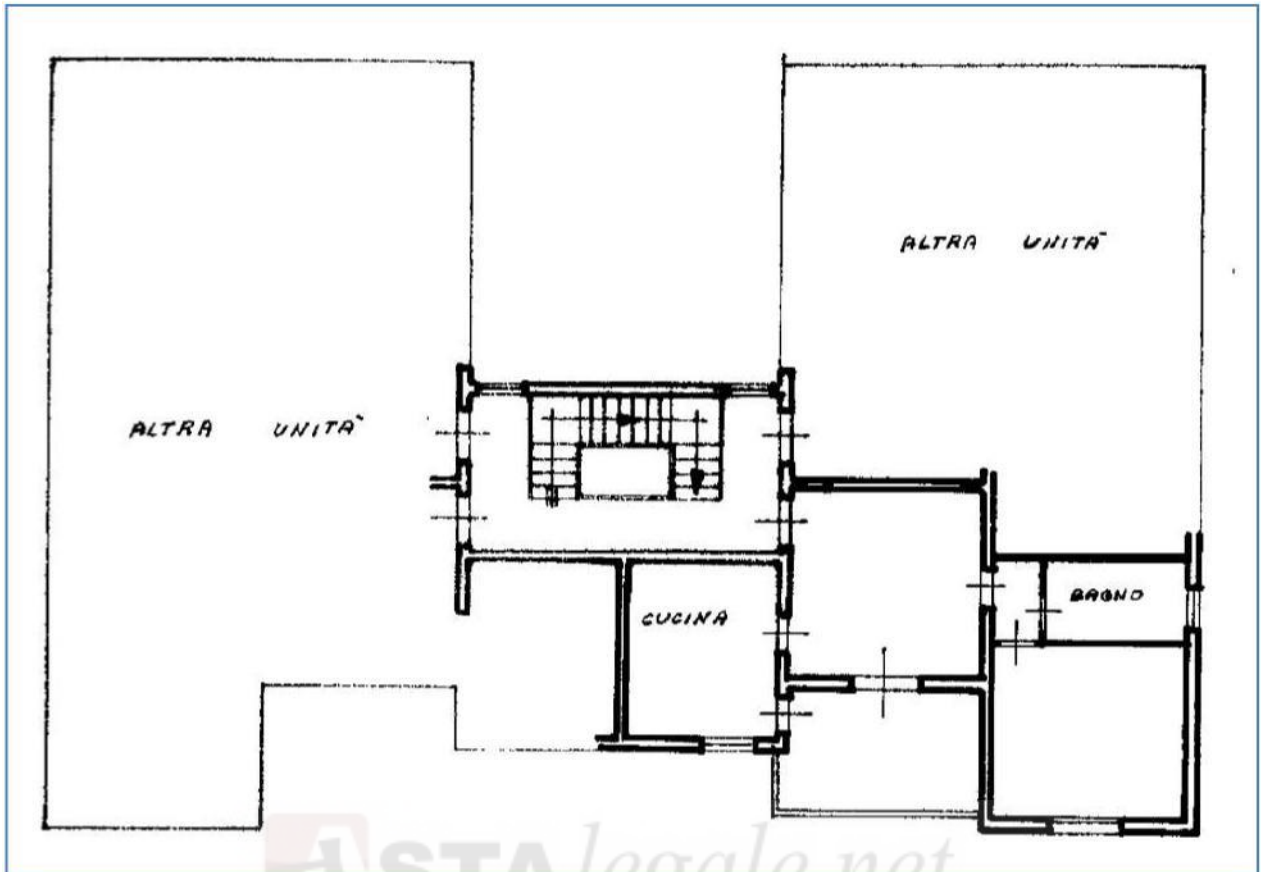
L'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata al piano primo è pari a circa m. 2.71, al piano seminterrato è pari a circa m. 2.41.

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria degli immobili (Allegato n. 03)

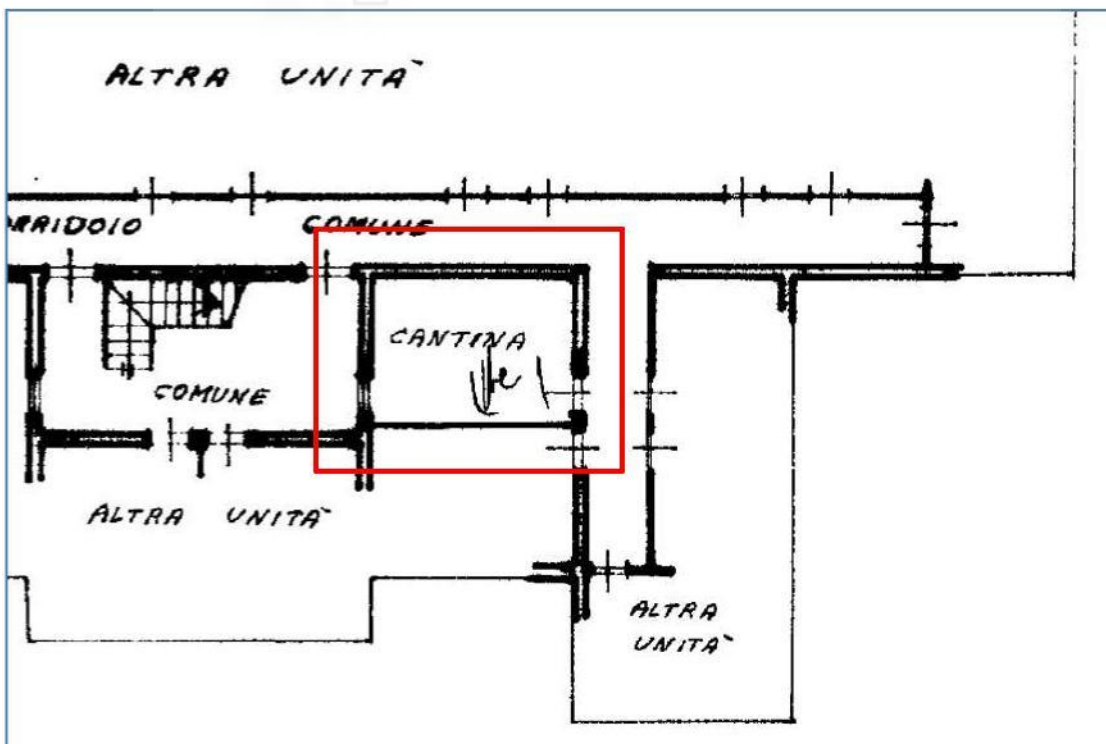


**Pianta piano terra ingresso condominiale - stato catastale**

Prisma SPV S.r.l./

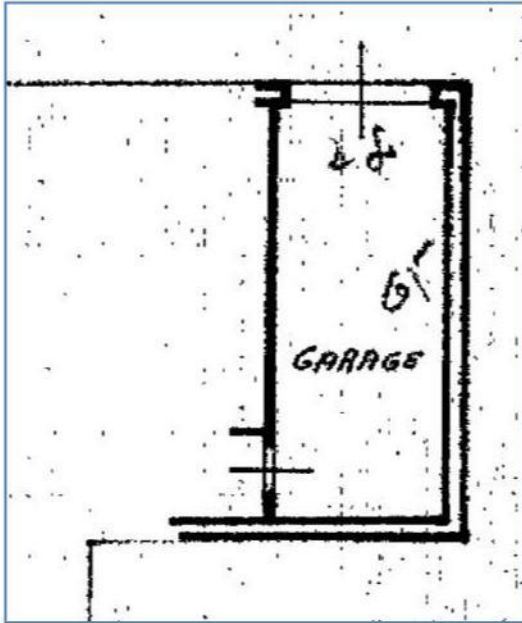


Pianta piano primo - stato catastale



Pianta piano seminterrato - Cantina - stato catastale

Prisma SPV S.r.l./



Pianta piano seminterrato - Garage - stato catastale



01. Prospetto Sud-Ovest



02. Prospetto Ovest



03. Prospetto Sud



04. Prospetto Sud-Est

Prisma SPV S.r.l./



05. Soggiorno



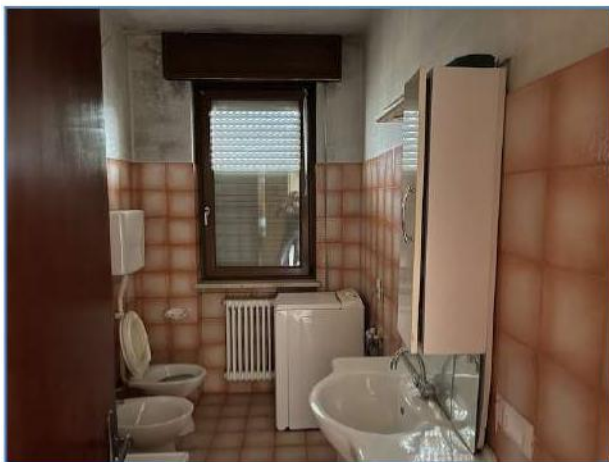
06. Soggiorno



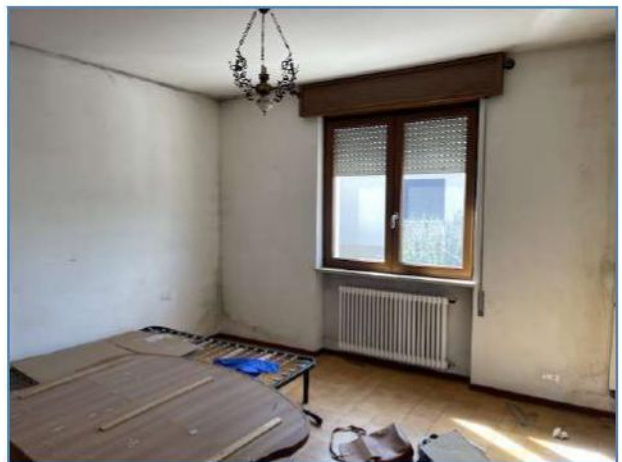
07. Cucina



08. Terrazza



09. Bagno



10. Camera doppia



11. Piano seminterrato - Cantina



12. Piano seminterrato - Garage



13. Piano seminterrato - Garage

## 2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

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

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato residenziale a 3 piani fuori terra e piano seminterrato	discrete
Fondazioni	Non visibili	
Strutture e solai	Struttura di elevazione in muratura, orizzontali in latero-cemento	discrete
Copertura	Tetto a falde in laterocemento con sovrastante manto di copertura	discrete

Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	discrete
Androni e scale	scala con pedate in marmo	discrete
Ascensore	Assente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	discrete

La superficie commerciale lorda dei locali è complessivamente pari a circa mq. 81.00, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Piano Primo	62.36	1.00	62.36
Terrazzo	11.30	0.35	3.96
Piano Seminterrato Cantina	13.29	0.35	4.65
Garage	19.20	0.50	9.60
<b>Totale</b>			<b>80.57</b>
<b>Superficie commerciale arrotondata</b>			<b>81.00</b>

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Infissi interni	porte	in legno	discrete
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetrocamera avvolgibili	discrete discrete
Pavimenti		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 di allarme	assente		
Impianto riscaldamento	a radiatori		discrete
Impianto condizionamento			discrete
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, bidet, w.c., vasca	discrete
Altri impianti	assenti		



## 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. Si precisa quanto segue:

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Di tipo tradizionale a radiatori.

### IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, si effettua attraverso la caldaia installata, ma al momento del sopralluogo non funzionante.

### IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari.

## 2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Vicentina (VI), non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica. Essendo uno degli adempimenti previsti all'interno della nomina ricevuta, ho pertanto incaricato un ausiliario di mia fiducia, di predisporre e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio.

L'Attestato è stato emesso in data 31.10.2022 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo F (Allegato n. 8). La documentazione non è stata inviata agli organi competenti, perché nella trasmissione deve essere obbligatoriamente indicato, pena la non accettazione, il codice di registrazione nel catasto degli impianti termici "CIRCE", istituito ed attivato dal 02.01.2015 con D.G.R.V. 2569/2014 e il codice personale del manutentore dell'impianto, che non risulta nominato per l'immobile in oggetto.

## 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. 04):

Unità immobiliare sita in Comune di Isola Vicentina (VI) Via Capiterlina n. 75

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Isola Vicentina (VI)

**Foglio 3 - Particella 114 Sub 5**

Prisma SPV S.r.l./

Piano S1-1 - Cat. A/3 - Classe 2 - Vani 4 - Superficie catastale mq 69.00 - Rendita catastale euro  
185,92

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Isola Vicentina (VI)

### **Foglio 3 - Particella 114 Sub 13**

Piano S1 - Cat. C/6 - Classe 2 - Vani 4 - Consistenza mq 18.00 - Rendita catastale euro 21,38

sono intestate a:

Proprietà per 1/2

nato a

C.F.

Proprietà per 1/2

nata a

C.F.

in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 07.06.2007, notaio Gianfranco Di Marco, sede di Valdagno (VI), repertorio  
n. 40506/11213 trascritto a Schio (VI) in data 14.06.2007 ai numeri 7478 R.G. e 4933 R.P.  
(Allegato n. 06)

## **3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI**

### **Catasto Fabbricati – Comune di Isola Vicentina (VI)**

#### **Foglio 3 - Particella 114 - Sub 5 - consistenza vani 4**

#### **Foglio 3 - Particella 114 - Sub 13 - consistenza mq 18.00**

#### **Dall'impianto meccanografico del 17.12.1979**

VARIAZIONE del 17/12/1979 in atti dal 16/02/1996 CLASSAMENTO (n. 157/1979)

#### **Dal 01.01.1992**

VARIAZIONE del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.

#### **Dal 30.07.2014**

Prisma SPV S.r.l./

VARIAZIONE del 30/07/2014 Pratica n. VI0128221 in atti dal 30/07/2014 G.A.F. CONDIFICA  
PIANO INCOERENTE (n. 55340.1/2014)

**Dal 09.11.2015**

VARIAZIONE del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

### 3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

#### Catasto Fabbricati – Comune di Isola Vicentina (VI)

#### Foglio 3 - Particella 114 - Sub 5 - consistenza vani 4

#### Foglio 3 - Particella 114 - Sub 13 - consistenza mq 18.00

#### **Situazione degli intestati dal 17.12.1979**

nata a SCHIO (VI) il	Proprietà per 30/90
nata a VICENZA (VI) il	Proprietà per 20/90
nato a VICENZA (VI) il	Proprietà per 20/90
nato a VICENZA (VI) il	Proprietà per 20/90

#### Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 17/12/1979 in atti dal 16/02/1996 CLASSAMENTO (n.

157/1979). **Situazione degli intestati dal 10.06.1999**

nata a	Proprietà per 27/63
nata a VICENZA (VI) il	Proprietà per 18/63
nato a VICENZA (VI) il	Proprietà per 18/63

Dati derivanti da:  
SCRITTURA PRIVATA del 10/06/1999 Pubblico ufficiale N. CARRARO Sede SCHIO (VI)  
Repertorio n. 121833 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione n. 1029 registrato in data 24/06/1999  
- PERMUTA Voltura n. 19589.1/2001 - Pratica n. 520182 in atti dal 15/11/2001.

#### **Situazione degli intestati dal 07.06.2007**

Proprietà per 1/2



Prisma SPV S.r.l./

nato a C.F.

Proprietà per  $\frac{1}{2}$

nata a il C.F.

in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da:

Atto del 07/06/2007 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI)  
Repertorio n. 40506 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 4933.1/2007 Reparto PI di SCHIO in atti dal 18/06/2007.

**Cap. 4      REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

**4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO**

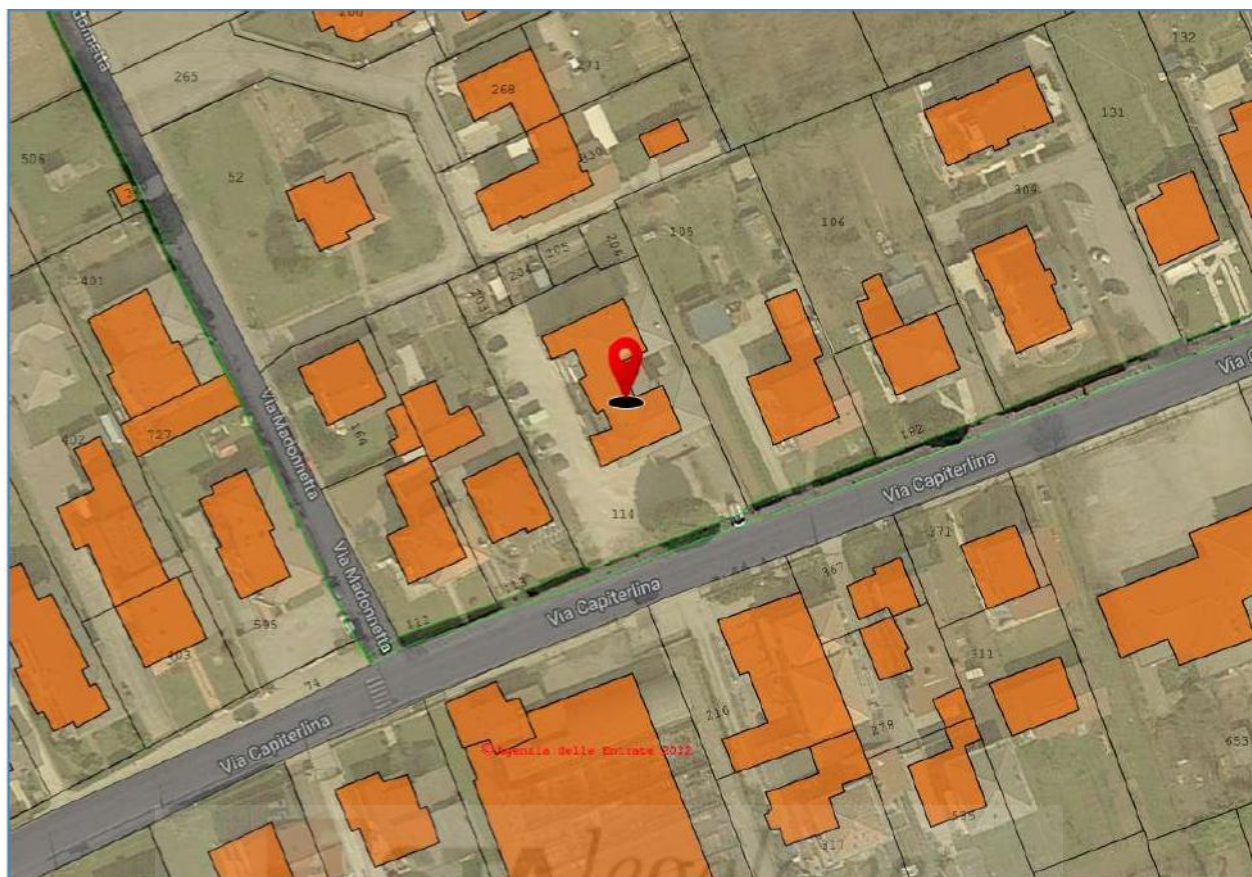
Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti degli immobili.

**4.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE**

In sede di sopralluogo sono state riscontrate modeste difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**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.



### 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'esecutato, 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:

### **Catasto Fabbricati – Comune di Isola Vicentina (VI)**

### **Foglio 3 - Particella 114 - Sub 5 - consistenza vani 4**

### **Foglio 3 - Particella 114 - Sub 13 - consistenza mq 18.00**

**dal 17.12.1979**

Prisma SPV S.r.l./

[ORA nata a	Proprietà per 30/90
nata a	Proprietà per 20/90
nato a	Proprietà per 20/90
nato a	Proprietà per 20/90

Dati derivanti da:

Titoli antecedenti.

**dal 10.06.1999**

[ORA nata a	Proprietà per 27/63
nata a	Proprietà per 18/63
nato a	Proprietà per 18/63

Dati derivanti da:

SCRITTURA PRIVATA del 10/06/1999 Pubblico ufficiale N. CARRARO Sede SCHIO (VI)  
Repertorio n. 121833 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione n. 1029 registrato in data 24/06/1999  
- PERMUTA Voltura n. 19589.1/2001 - Pratica n. 520182 in atti dal 15/11/2001.

**dal 07.06.2007**

Proprietà per 1/2	
nato a	C.F.
Proprietà per 1/2	
nata a	C.F.

in regime di separazione dei beni.

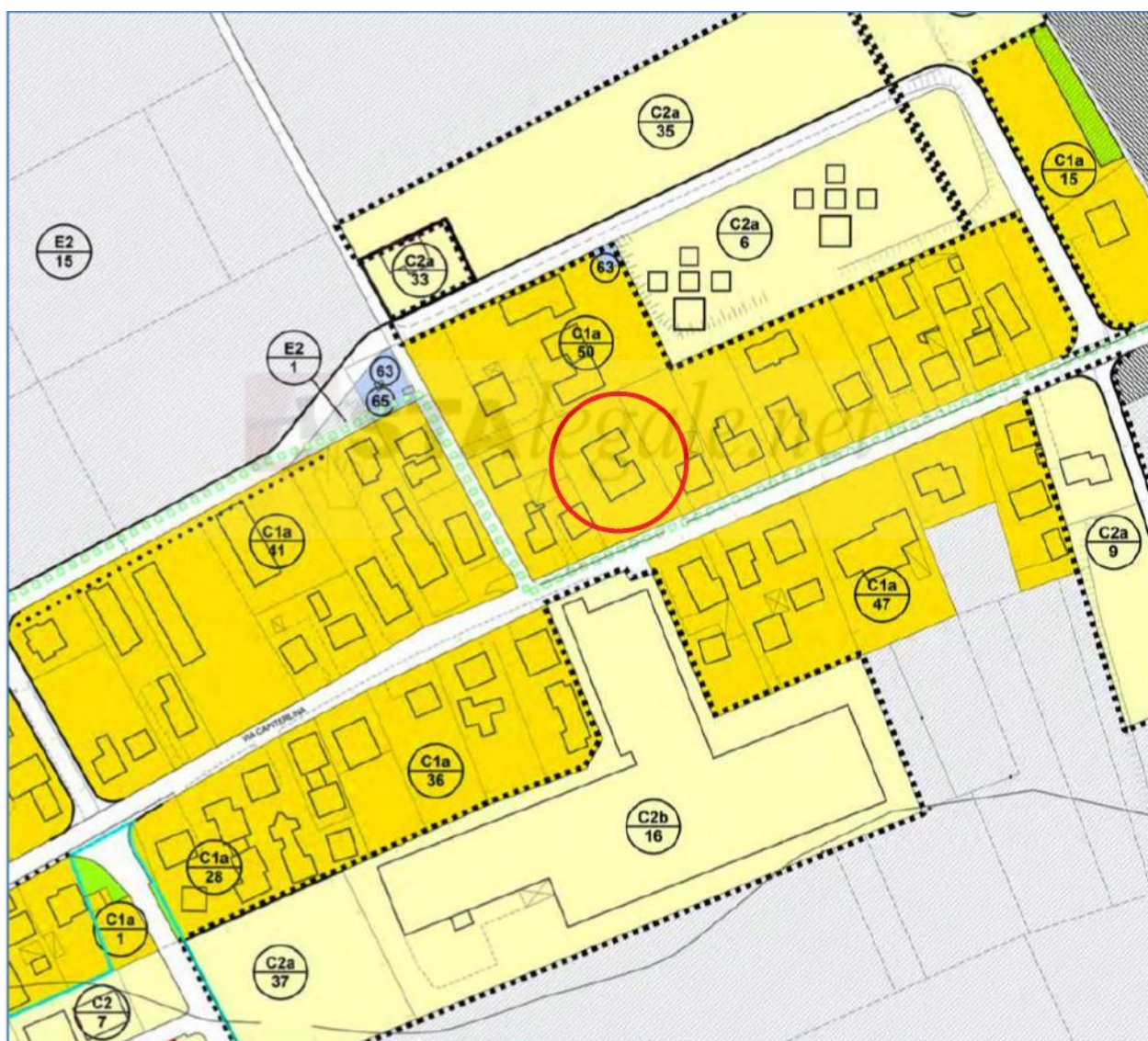
Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 07.06.2007, notaio Gianfranco Di Marco, sede di Valdagno (VI),  
repertorio n. 40506/11213 trascritto a Schio (VI) in data 14.06.2007 ai numeri 7478 R.G. e 4933  
R.P. (Allegato n. 06)

## Cap. 6 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

### 6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi Variante n. 9, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 27.05.2021, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO C1a/50 - Intermedia di espansione di aree parzialmente edificate (art. 19 Norme Tecniche Operative).



Estratto Piano degli Interventi (P.I.)



**LEGENDA**

 confine comunale

 limite tavole scala 1:2.000

 identificativo di zona

**ZONE PER INTERVENTI RESIDENZIALI**

 zone A - di interesse storico-artistico  
ogni riferimento di piano va fatto alle tavole in scala 1:1000 (zone significative)

 zone B - di edilizia residenziale esistente e di completamento

 zone C1 - intermedia di espansione di aree parzialmente edificate

 zone C1c - residenziale di completamento rada

 zone C2 - di espansione residenziale

 zone C2 speciale - Residenziale integrata nell'ambito del centro polifunzionale di Vallorcola

Legenda Piano degli Interventi (P.I.)



ZONA	INDICAZIONI PARTICOLARI E INTEGRATIVE DELLA DISCIPLINA DI ZONA
Ba/1	è consentita l'altezza max di ml 8,00.
Bb/13 e 19	è consentita l'altezza max di ml 10,00.
Bc/1, Bc/3, Bc/10, Bc/15 e Bc/17	è consentita l'altezza max di ml 10,00.

2. All'interno della Z.T.O. "B" il P.I. individua i manufatti di interesse ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli di cui alle categorie di intervento descritte nell'allegato A alle NTO del PI.

#### ART. 19 Z.T.O. "C1": INTERMEDIA DI ESPANSIONE DI AREE PARZIALMENTE EDIFICATE.

1. E' costituita da aree parzialmente edificate ubicate all'interno di zone residenziali in atto o con esse contigue: la tipologia edilizia prevalente é di edifici residenziali isolati con altezza media fuori terra di m 7.

In questa zona il P.I. si attua prevalentemente per interventi edilizi diretti. L'edificazione è subordinata alla presenza delle principali opere di urbanizzazione.

2. Sono confermate le previsioni degli strumenti urbanistici approvati.

0. Zone C parametri edificatori			
	Zone C1a estensiva rada	Zone C1b estensiva	Zone C1c rada
indice di edificabilità fondiaria – IF - (mc/mq)	1,5	2,0	1,0
altezza massima dell'edificio (m)	7,5	7,5	7,5
indice di copertura (IC)	35%	35%	35%
	estendibile fino al 40% per la realizzazione di autorimesse pertinenziali a edifici esistenti che ne fossero sprovvisti o carenti		
distanza minima dai confini di proprietà (m)	Vedi RET art. 4 punto 8.2		
distanza minima dai confini di zona (m)	Vedi RET art. 4 punto 8.3		
distanza tra i fabbricati (m)	Vedi RET art. 4 punto 8.4		
ZONA	INDICAZIONI PARTICOLARI E INTEGRATIVE DELLA DISCIPLINA DI ZONA		
C1a/1	L'intervento nell'area è subordinato al rispetto delle indicazioni puntuali della seguente scheda		

#### Estratto art. 19 – Norme Tecniche Operative

Prisma SPV S.r.l./

## 6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Vicentina (VI), relativamente al fabbricato oggetto di pignoramento, è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

- Concessione edilizia pratica n. 857 del 18.07.1978 riguardante la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione composto da n. 12 alloggi;
- Concessione edilizia n. 857/a, pratica prot. n. 281 del 03.10.1979, riguardante la costruzione di una recinzione.

## 6.3 ABITABILITA' /AGIBILITA'

Licenza di abitabilità pratica prot. n. 464 del 07.01.1980.

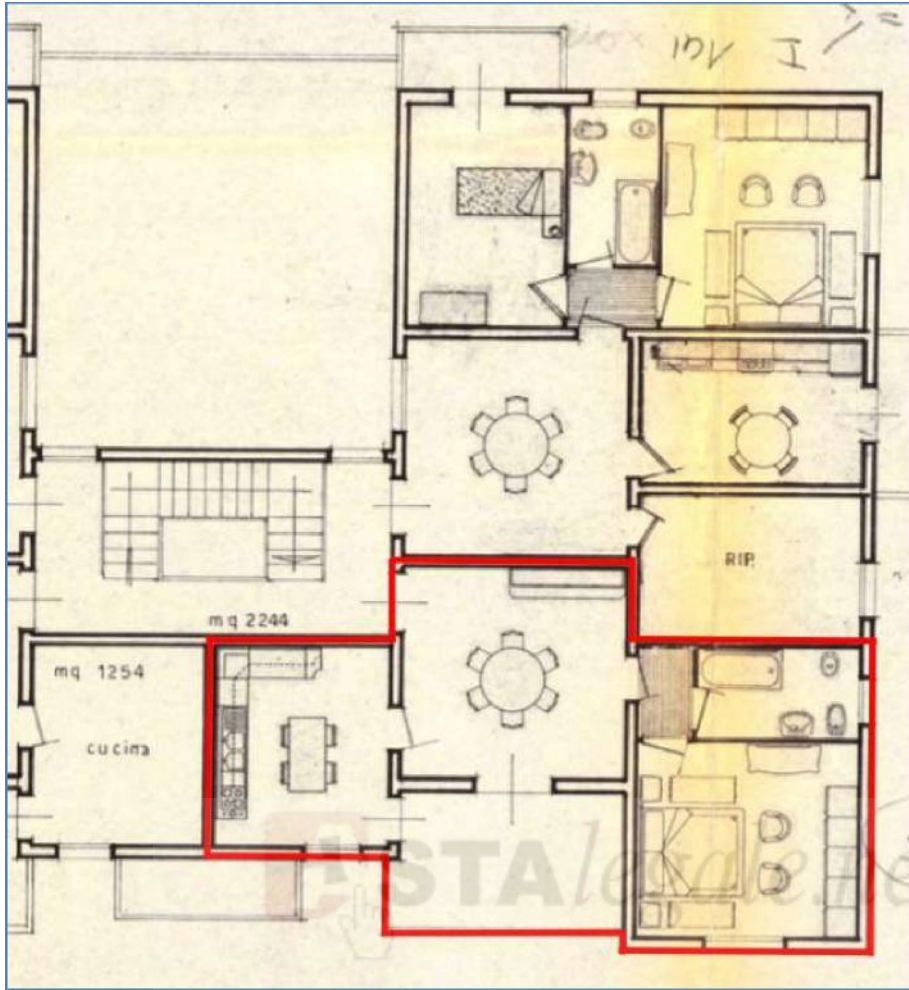
## 6.4 ABUSI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate modeste difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale, che saranno regolarizzabili mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e di una pratica di aggiornamento catastale.

## 6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

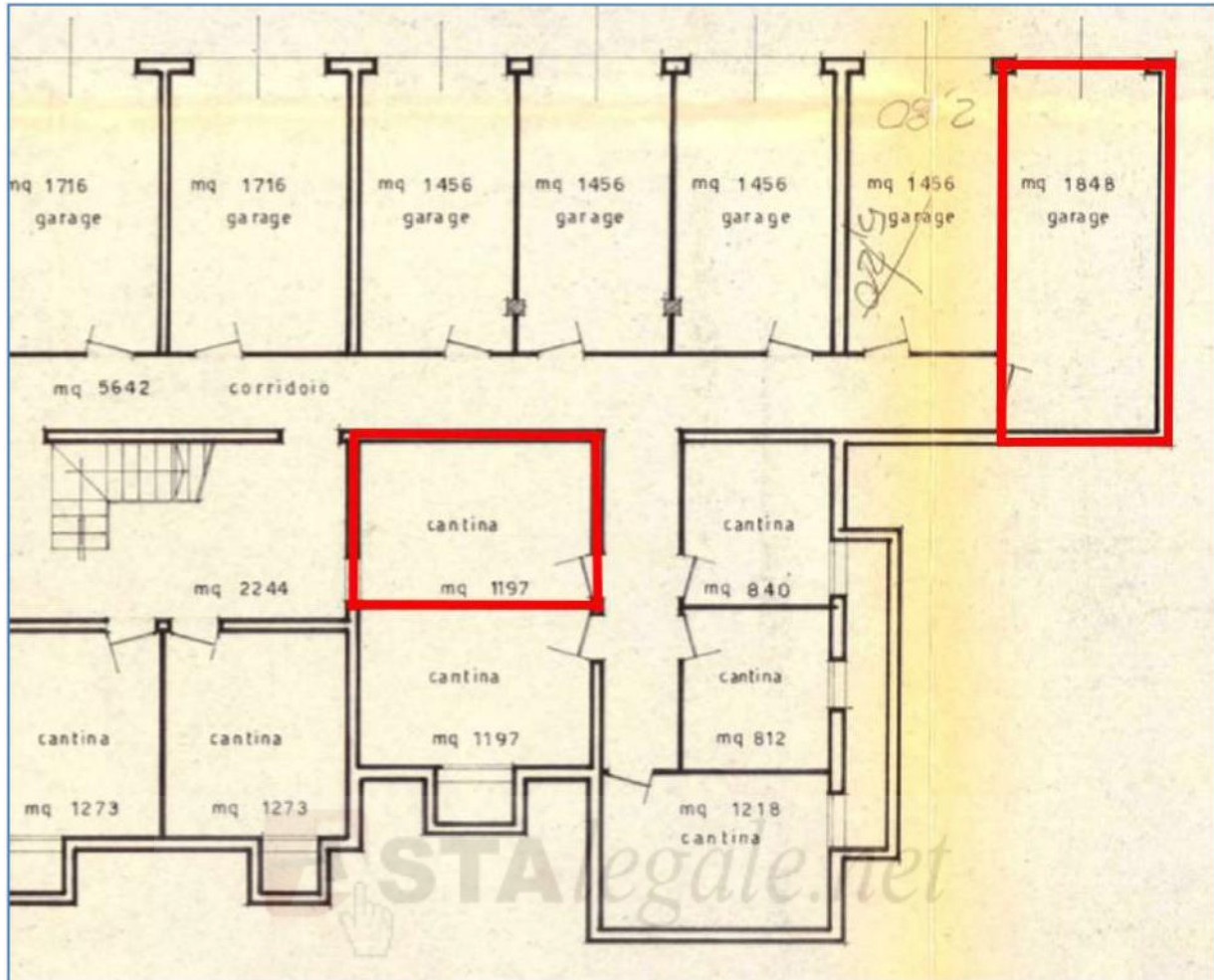
Si allegano di seguito gli elaborati grafici autorizzati/rilevati e la relativa tavola sinottica in cui viene evidenziata la parte non autorizzata.

Prisma SPV S.r.l./

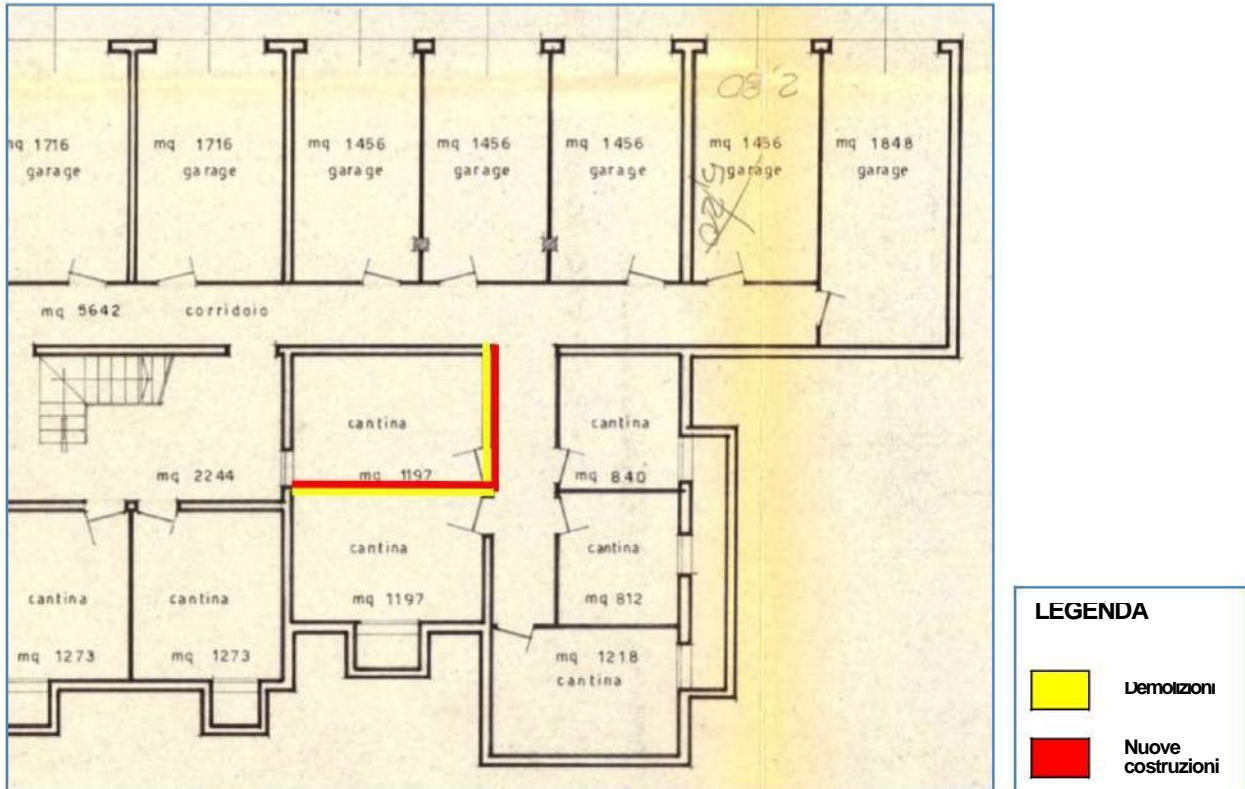


**Pianta piano primo - Stato autorizzato e rilevato**

Prisma SPV S.r.l./



**Pianta piano seminterrato - Stato autorizzato e rilevato**



### Pianta piano seminterrato - Stato rilevato - Tavola sinottica

Si precisa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, 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, si informa inoltre che 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:

Proprietà per  $\frac{1}{2}$

nato a

C.F.

Prisma SPV S.r.l./

Proprietà per  $\frac{1}{2}$

nata a

C.F.

in regime di separazione dei beni.

In forza di:

Atto di compravendita del 07.06.2007, notaio Gianfranco Di Marco, sede di Valdagno (VI), repertorio n. 40506/11213 trascritto a Schio (VI) in data 14.06.2007 ai numeri 7478 R.G. e 4933 R.P. (Allegato n. 06)

## 7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare situata nel comune di Isola Vicentina (VI) via Capiterlina n. 75, risultava libera.

### Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

#### 8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

a) Iscrizione ipotecaria in data 14.06.2007 ai n.ri 7479 R.G. e 1566 R.P. Schio (VI).

in forza di:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07.06.2007, notaio Gianfranco Di Marco, sede di Valdagno (VI), repertorio n. 40507/11214.

a favore di:

Unicredit Banca S.p.A., con sede a Bologna P.I. 12931320159, ipoteca euro 172.500,00, capitale euro 115.000,00, durata 30 anni. Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per il diritto di proprietà quota di 1/1.

a carico di:

Proprietà per  $\frac{1}{2}$

nato a

C.F.

Proprietà per  $\frac{1}{2}$

Prisma SPV S.r.l./

nata a

C.F.

in regime di separazione dei beni.

**UNITA' NEGOZIALE 1**

Unità immobiliare sita in Comune di Isola Vicentina (VI) Via Capiterlina n. 75

Identificata al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Isola Vicentina (VI)

**Foglio 3 - Particella 114 Sub 5**

Piano S1-1 - Cat. A/3 - Classe 2 - Vani 4 - Superficie catastale mq 69.00 - Rendita catastale euro 185,92

**Foglio 3 - Particella 114 Sub 13**

Piano S1 - Cat. C/6 - Classe 2 - Vani 4 - Consistenza mq 18.00 - Rendita catastale euro 21,38

**8.2 TRASCRIZIONI**



a) Trascrizione giudiziaria in data 07.07.1999 ai nn. 7598 R.G. e 5640 R.P. Atto di permuta del 10.06.1999 notaio Giulio Carraro, sede di Schio (VI), repertorio n. 121833. (Allegato n. 05)

a favore di:

[ORA nata a

Nuda Proprietà per 6/63

nata a il

Nuda Proprietà per 4/63

nato a il

Diritto di abitazione per 49/63

nato a

Nuda Proprietà per 4/63

contro:

[ORA nata a

Abitazione per 21/63

nata a

Abitazione per 14/63

nato a

Abitazione per 14/63

nato a

Abitazione per 14/63

sui beni immobili catastalmente individuati:





**UNITA' NEGOZIALE 1**

Unità immobiliare sita in Comune di Isola Vicentina (VI) Via Capiterlina n. 75

Identificata al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Isola Vicentina (VI)

**Foglio 3 - Particella 114 Sub 5**

Piano S1-1 - Cat. A/3 - Classe 2 - Vani 4 - Superficie catastale mq 69.00 - Rendita catastale euro 185,92

**Foglio 3 - Particella 114 Sub 13**

Piano S1 - Cat. C/6 - Classe 2 - Vani 4 - Consistenza mq 18.00 - Rendita catastale euro 21,38

b) Trascrizione giudiziaria in data 14.06.2007 ai nn. 7478 R.G. e 4933 Atto di compravendita del 07.06.2007 notaio Gianfranco Di Marco, sede di Valdagno (VI), repertorio n. 40506/11213. (Allegato n. 05)

a favore di:

Proprietà per  $\frac{1}{2}$

nato a

C.F.

Proprietà per  $\frac{1}{2}$

nata a

C.F.

in regime di separazione dei beni.

contro:

nata a

Proprietà per 3/7

nata a

Proprietà per 2/7

nato a

Proprietà per 2/7

sui beni immobili catastalmente individuati:

**UNITA' NEGOZIALE 1**

Unità immobiliare sita in Comune di Isola Vicentina (VI) Via Capiterlina n. 75

Prisma SPV S.r.l./

Identificata al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Isola Vicentina (VI)

**Foglio 3 - Particella 114 Sub 5**

Piano S1-1 - Cat. A/3 - Classe 2 - Vani 4 - Superficie catastale mq 69.00 - Rendita catastale euro 185,92

**Foglio 3 - Particella 114 Sub 13**

Piano S1 - Cat. C/6 - Classe 2 - Vani 4 - Consistenza mq 18.00 - Rendita catastale euro 21,38

b) Trascrizione giudiziaria in data 04.05.2022 ai nn. 4675 R.G. e 3469 R.P. Verbale di pignoramento immobili del 14.04.2022 Tribunale di Vicenza, repertorio n. 2106/2022. a favore di:

PRISMA SPV S.r.l.

per la quota 1/1

sede di Conegliano (TV)

C.F. 05028250263

contro:

Quota  $\frac{1}{2}$

nato a

C.F.

Quota  $\frac{1}{2}$

nata a

C.F.

in regime di separazione dei beni.

sui beni immobili catastalmente individuati:

**UNITA' NEGOZIALE 1**

Unità immobiliare sita in Comune di Isola Vicentina (VI) Via Capiterlina n. 75

Identificata al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Isola Vicentina (VI)

**Foglio 3 - Particella 114 Sub 5**

Piano S1-1 - Cat. A/3 - Classe 2 - Vani 4 - Superficie catastale mq 69.00 - Rendita catastale euro 185,92

### Foglio 3 - Particella 114 Sub 13

Piano S1 - Cat. C/6 - Classe 2 - Vani 4 - Consistenza mq 18.00 - Rendita catastale euro  
21,38

## Cap. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

### 9.1 METODO DI VALUTAZIONE

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), 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.

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;
- 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 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;
    - ) 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);
    - f) 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

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).

Prisma SPV S.r.l./

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 allegate 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 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.

Prisma SPV S.r.l./

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 DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI

SCHEDELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
<p><b>LOCALIZZAZIONE SUBJECT (S)</b></p> <p><b>Città:</b> Isola Vicentina (VI)</p> <p><b>Indirizzo:</b> Via Capiterlina n. 75</p> <p><b>Piano:</b> Primo</p> <p><b>Zona:</b> Semicentrale</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 esclusiva.</p>	

### 9.4 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI

DESCRIZIONE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
<b>Localizzazione</b>	Zona centrale	Zona centrale	Zona periferica
<b>Tipo di contratto</b>	Compravendite immobiliari	Compravendite	Compravendite immobiliari
<b>Destinazione</b>	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
<b>Tipologia immobiliare</b>	Edifici usati	Edifici usati	Edifici usati
<b>Tipologia edilizia</b>	Appartamento	Appartamento	Appartamento
<b>Dati catastali</b>	Comune di Isola Vicentina (VI) Foglio 8 Particella 1301 Sub 30-12	Comune di Isola Vicentina (VI) Foglio 8 Particella 242 Sub 13-17	Comune di Isola Vicentina (VI) Foglio 8 Particella 1982 Sub 25-63



<b>Dimensione</b>	Media dimensione	Media dimensione	Media dimensione
<b>Misurazione</b>	SEL	SEL	SEL
<b>Provenienza dato</b>	Atto di compravendita notaio Paolo Brando del 03.08.2022 rep. n. 69.512	Atto di compravendita notaio Domenico Pulejo del 13.09.2021 rep. n. 66.335	Atto di compravendita notaio Giulio Giovanni Rolandi Beretta del 11.03.2021 rep. n. 518

## 9.5 ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

INDICE E INFORMAZIONE		VALORI
Saggio annuale di rivalutazione *	p (DAT) / PRZ (annuale)	- 1,33%
Rapporti mercantili	vedi pag. 23	
Saggio livello di piano	p (LIV) / PRZ (annuale)	0.5%

\* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento

## 9.6 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA

### FORZATA ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

Dalle analisi e considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 09, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

<b>Più PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI (VEDI ALLEGATO N. 09)</b>	<b>€ 76.800,00</b>
--	--------------------

Di seguito vengono elencati i deprezzamenti applicati al valore di mercato.

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

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi approssimativi non probatori	€ 2.000,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratica catastale costi approssimativi non probatori	€ 1.000,00
MANUTENZIONE	Eventuali altre opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 3.000,00</b>

### 9.7 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Si precisa che il condominio risulta autogestito e che la gestione ordinaria annua è pari ad euro 100,00 ad unità abitativa.

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile		€ 76.800,00	€ 76.800,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 3.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 73.800,00</b>
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 11.070,00
<b>Totale</b>		<b>€ 76.800,00</b>	<b>€ 62.730,00</b>
<b>Totale valore arrotondato</b>			<b>€ 62.700,00</b>

### 9.8 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

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

<p style="text-align: center;"><b>prezzo base d'asta</b> <b>€ 62.700,00 (sessantaduemilasettecento/00)</b></p>
--

## 9.9 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE DEL COMUNE DI ISOLA VICENTINA (VI)

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Isola Vicentina (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 398,61**, mentre il valore unitario di aggiudicazione risulta essere pari ad **€/mq 398,61**.

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 Isola Vicentina (VI), non possano essere paragonati con il valore stimato del bene oggetto del presente procedimento.



COMUNE DI ISOLA VICENTINA							
		42.000,00	104,50	401,91	42.000,00	401,91	401,91
		50.625,00	123,10	411,25	50.625,00	411,25	411,25
		28.575,00	76,46	373,72	28.575,00	373,72	373,72



Tabella riassuntiva ultime aste Comune di Isola Vicentina



## 9.10 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		€ 62.700,00
Offerta minima ammessa - 25% su base d'asta		€ 47.025,00
Valore unitario €/mq calcolato sull'offerta minima per confronto con valori offerte minime ultime aste aggiudicate di recente nel comune di Isola Vicentina (VI)	€/mq	€ 580,56
Valore unitario di offerta minima per aste aggiudicate nel comune di Isola Vicentina (VI)	€/mq	€ 398,61

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.

## 9.11 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 sufficiente.

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, ad esempio [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.

Cap. 10 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

Dalle certificazioni reperite presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Isola Vicentina (VI) (Allegato n. 10), risulta che:

Esecutato

nato a C.F.

Esecutata

nata a C.F.

risultano residenti:

alla data del pignoramento:

alla data odierna:

all'interno del nucleo familiare risultano iscritti:

nato a

nato a

Piovene Rocchette, 12 Novembre 2022

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto