

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

--- e ---

N. Gen. Rep. 177/2022

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni
iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 960
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1308
C.F. DBNFRC67M15L840C - P. IVA 02517550246*

con studio in Costabissara (VI) Via Cavour 46

telefono: ---

cellulare: ---

email: ---

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: n. 177/2022 R.G.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/01/2023.

Esperto: arch. Federico De Boni.

Dritto pignorato (cfr. pag. 3): piena proprietà dell'intero.

Tipologia bene (cfr. pag. 3): porzione di casa a schiera su due piani con garage e terreno agricolo di pertinenza.

Ubicazione (cfr. pag. 3): Comune di Camisano Vicentino, Via Capitello n. 110/112.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 7): Comune di Camisano Vicentino, Catasto Fabbricati, Foglio 26:

- C.F. - **Mappale 485 - Sub 4**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita 604,25 €;
- C.F. - **Mappale 485 - Sub 5**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Rendita 44,62 €;
- C.F. - **Mappale 485 - Sub 6**, B.C.N.C. (area di corte e giardino);
- C.T. - **Mappale 464**, Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 6 are 92 ca (692 mq), R.A. 4,47 € - R.D. 2,32 €;
- C.T. - **Mappale 466**, Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 15 are 51 ca (1551 mq), R.A. 9,81 € - R.D. 5,21 €;
- C.T. - **Mappale 483**, Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 1 are 94 ca (194 mq), R.A. 1,25 € - R.D. 0,65 €.

Metri quadri (cfr. pag. 4): sup. comm. ca. 167,40 mq + ca. 2437 mq terreno agricolo; sup. lorda ca. 274,81 mq + ca. 2437 mq terreno agricolo.

Stato (cfr. pag. 6): sufficiente-buono.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 10): regolare.

Valore di mercato, OMV (cfr. pag. 16): 210.011,74 €

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 12): 1) 20/12/2021 = 1.014,40 €/mq; 2) 14/01/2021 = 994,45 €/mq; 3) 26/05/2020 = 1.044,05 €/mq.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. pag. 17): Astalegale: media 2,5 aste con rapporto prezzo valore del 69%. Indagine Geometri: media 4,0 aste con rapporto prezzo valore del 40%.

Valore di vendita forzata proposto (cfr. pag. 21): 178.500,00 €

Valore ipoteche (cfr. pag. 19): iscrizione del 13/03/2012: ipoteca 310.000,00 €.

Vendibilità/appetibilità (cfr. pag. 17): sufficiente.

Possibili interessati (cfr. pag. --): ---

Iniziative di vendita (cfr. pag. 17): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

Occupazione (cfr. pag. 3): occupato dai proprietari esecutati + figlio minorenni.

Titolo di occupazione (cfr. pag. 3): proprietà.

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr. pag. --): ---

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. QUESITO

Il giorno 13/07/2022 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 177/2022 dal sig. Giudice dott.ssa Sonia Pantano, e in data 21/07/2022 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data Giuramento: 21/07/2022.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 19/09/2022

Ispezioni presso immobile: 20/09/2022 e 27/09/2022.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 31/08/2022 e 18/10/2022.

Catasto (consultazioni telematiche): 21/07/2022.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 15/11/2022, 19/12/2022 e 20/12/2022.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 21/07/2022.

Richieste e ricerche anagrafiche: 18/11/2022.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto.

Quota dell'intero di una porzione di casa a schiera a piano terra e primo, con garage a piano terra ed ampio terreno agricolo di pertinenza, il tutto sito in Via Capitello n. 110 a Rampazzo di Camisano Vicentino (VI) e catastalmente così censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Camisano Vicentino (VI) Foglio 26:

- **C.F. - Mappale 485 - Sub 4**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita 604,25 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.
- **C.F. - Mappale 485 - Sub 5**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Rendita 44,62 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.
- **C.T. - Mappale 464**, Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 6 are 92 ca (692 mq), R.A. 4,47 € - R.D. 2,32 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.
- **C.T. - Mappale 466**, Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 15 are 51 ca (1551 mq), R.A. 9,81 € - R.D. 5,21 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.
- **C.T. - Mappale 483**, Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 1 are 94 ca (194 mq), R.A. 1,25 € - R.D. 0,65 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.

N.B. Il bene **C.F. - Mappale 485 - Sub 6** è Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) ai Sub 4 e 5.

3.2 Occupazione.

L'abitazione è occupata dagli esecutati (fra loro --- e con ---).

3.3 Ubicazione e descrizione.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

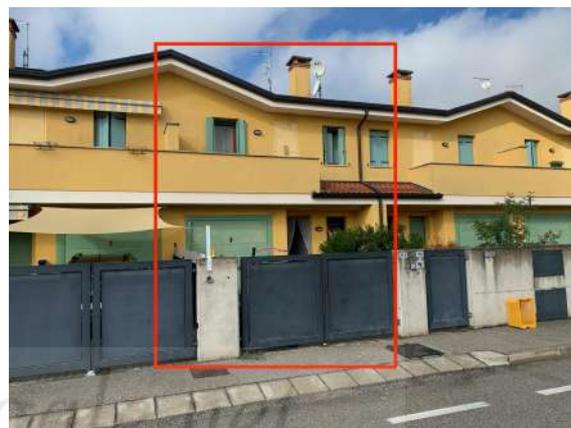
Trattasi di porzione di casa a schiera (abitazione con garage) con ampio terreno agricolo di pertinenza, il tutto sito in località Rampazzo di Camisano Vicentino (VI) in Via Capitello n. 110/112. L'abitazione si compone di ingresso, wc, soggiorno, cucina e due logge a piano terra; tre camere da letto, disimpegno, due bagni e due poggioli a piano primo; a piano terra si trova anche il garage, l'area di corte esclusiva ed un piccolo giardino; vi è poi un ampio terreno agricolo di pertinenza direttamente collegato all'abitazione attraverso il giardino sul retro della stessa. L'edificio è stato costruito nel periodo 2009/2011; l'agibilità è del 2011.

La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 183,76 mq (abitazione con logge, poggioli e garage) a cui si aggiungono ca. 91,05 mq di area di corte scoperta e giardino e ca. 2.437 mq del terreno agricolo pertinenziale; la superficie commerciale (abitazione con logge, poggioli, garage, aree di corte e giardino) è di ca. 167,40 mq + ca. 2.437 mq del terreno agricolo.

Le altezze interne dell'abitazione sono: ca. 2,70 ml a piano terra e primo.



Lato sud.



Lato sud.



Lato sud.



Giardino.

3.4 Descrizione analitica.

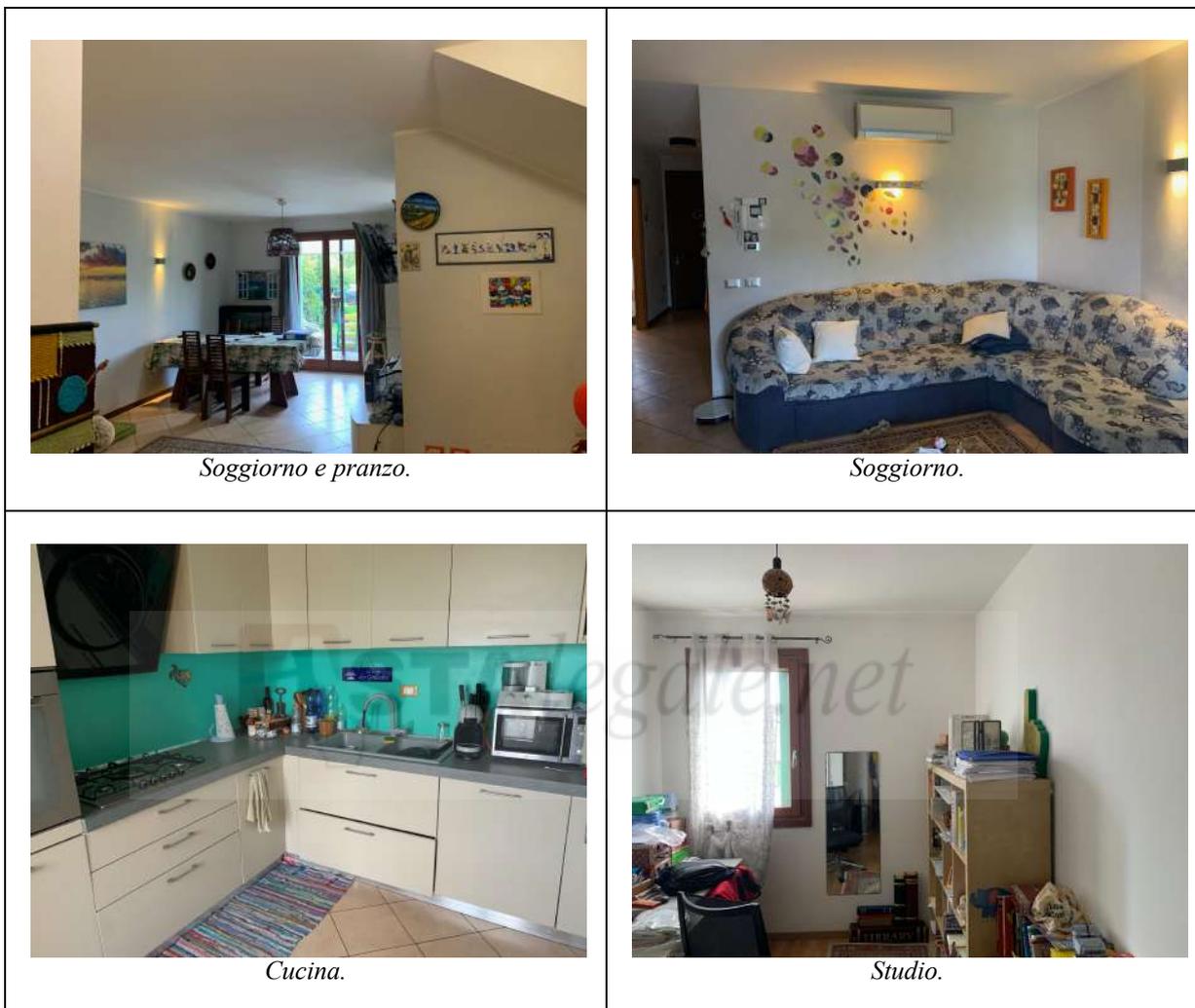
Trattasi di porzione di casa a schiera a piano terra e primo, con area di corte e giardino esclusivi, nonché ampio terreno agricolo pertinenziale, facente parte del P.E.E.P. "Rampazzo", il tutto sito in località Rampazzo di Camisano Vicentino (VI) in Via Capitello n. 110/112.

L'abitazione si compone di ingresso, wc, soggiorno, cucina e due logge a piano terra; tre camere da letto, disimpegno, due bagni e due poggioli a piano primo; a piano terra si trova anche il garage, l'area di corte

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

esclusiva verso strada ed un piccolo giardino sul retro. Vi è poi un ampio terreno agricolo pertinenziale, posto sul retro dell'abitazione ed accessibile attraverso la medesima abitazione e anche dalla strada pubblica.

L'edificio è stato realizzato nel 2009/2011, con rilascio di abitabilità nel 2011.



La tipologia costruttiva è quella spesso in uso nei primi anni 2000, con strutture murarie in laterizio rivestito con cappotto, solai in latero-cemento, elementi strutturali in cls. armato, tetto a falde, manto in tegole di cotto (coppi) e lattoneria in lamiera di rame. Le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate.

L'area esterna sul retro è sistemata a giardino ed inerbita, mentre sul fronte principale è pavimentata con betonelle in cls.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno con vetro camera ed oscuri in legno ad ante alla "padovana"; il portoncino di ingresso è in legno e vetro, di tipo blindato; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica a piano terra e nei bagni, e in legno nella zona notte; la scala interna è rivestita in marmo; bagni e cucina presentano pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono impianto elettrico e termoidraulico con riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia a gas metano, che produce anche l'acqua calda sanitaria; c'è impianto di raffrescamento estivo. Gli impianti sono regolarmente funzionanti e a norma secondo la regola vigente al momento della loro realizzazione.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

Fa parte del compendio anche un ampio appezzamento di terreno agricolo (ca. 2.437 mq) accessibile dal giardinetto posto sul retro dell'abitazione e da un accesso secondario posto alla fine della pubblica via; il terreno è di tipo agricolo ed è piantumato con essenze arboree ed arbustive varie.



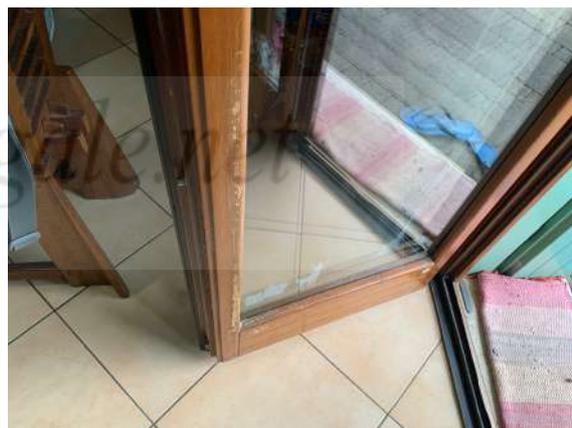
Dettaglio cornice sul retro.



Dettaglio poggiolo sud.



Dettaglio poggiolo nord.



Dettaglio serramenti.

L'insieme appare in condizioni di manutenzione nella norma con normali segni di usura compatibili con la vetustà di circa 10 anni dell'edificio. All'esterno si notano la presenza di scrostature e cavillature nell'intonaco, specie in corrispondenza dei poggioli. Alcuni serramenti presentano graffi e scheggiature.

Delle caratteristiche generali, della necessità di effettuare alcune riparazioni (risoluzione infiltrazioni di acqua nei poggioli, ecc.) si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni dell'abitazione e delle pertinenze si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).

3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Non si riscontra la necessità di interventi manutentivi urgenti, tuttavia si ritiene che le manutenzioni per la risoluzione delle infiltrazioni rilevate debbano essere effettuate il prima possibile onde evitare un possibile peggioramento del danno. Di questo si è tenuto conto in modo forfettario nella determinazione del prezzo di vendita.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

3.6 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 18/11/2022 riporta Classe Energetica C (59,27 kWh/m² anno).

3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

Ai beni pignorati competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni come risultanti per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.m.i.

L'abitazione con il relativo garage fanno parte di un edificio a schiera realizzato all'interno di zona P.E.E.P.

4. STORIA CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così censiti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Camisano Vicentino (VI) Foglio 26:

- **C.F. - Mappale 485 - Sub 4**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita 604,25 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.
- **C.F. - Mappale 485 - Sub 5**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Rendita 44,62 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.
- **C.T. - Mappale 464**, Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 6 are 92 ca (692 mq), R.A. 4,47 € - R.D. 2,32 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.
- **C.T. - Mappale 466**, Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 15 are 51 ca (1551 mq), R.A. 9,81 € - R.D. 5,21 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.
- **C.T. - Mappale 483**, Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 1 are 94 ca (194 mq), R.A. 1,25 € - R.D. 0,65 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.

N.B. Il bene **C.F. - Mappale 485 - Sub 6** è Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) ai Sub 4 e 5.

4.2 Variazioni storiche.

Al Catasto Terreni:

- Il Foglio 26 **Mappale 464** è attualmente Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 6 are 92 ca (692 mq), R.A. 4,47 € - R.D. 2,32 € e deriva dal Mappale 79 di mq 1119 a seguito di Frazionamento n. VI0158061 del 30/03/2011.
- Il Foglio 26 **Mappale 466** è attualmente Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 15 are 51 ca (1551 mq), R.A. 9,81 € - R.D. 5,21 €, e deriva dal Mappale 125 di mq 3433 a seguito di Frazionamento n. VI0158061 del 30/03/2011.
- Il Foglio 26 **Mappale 483** è attualmente Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 1 are 94 ca (194 mq), R.A. 1,25 € - R.D. 0,65 €, e deriva dal Mappale 423 di mq 385 a seguito di Frazionamento n. VI0158061 del 30/03/2011; a sua volta il Mappale 423 di mq 385 deriva dal Mappale 162 di mq 761 a seguito di Frazionamento n. VI0297043 del 15/12/2006.
- Il Foglio 26 **Mappale 485** è attualmente Ente Urbano di mq 2687 a seguito di Tipo Mappale n. VI0158061 del 30/03/2011; deriva dal Mappale 485 Ente Urbano di mq 427, che deriva dal Mappale 465 Prato Irriguo di mq 427, che deriva dal Mappale 79 a seguito Frazionamento n. 0158061 del 30/03/2011.

Al Catasto Fabbricati:

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

- Il Foglio 26 **Mappale 485 Sub 4** è attualmente Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita 604,25 €, a seguito di Costituzione n. VI0162418 del 05/04/2011; successivamente è stato interessato da Variazione nel classamento n. VI0398614 del 21/11/2011 e da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.
- Il Foglio 26 **Mappale 485 Sub 5** è attualmente Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Rendita 44,62 €, a seguito di Costituzione n. VI0162418 del 05/04/2011; successivamente è stato interessato da Variazione nel classamento n. VI0398614 del 21/11/2011 e da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

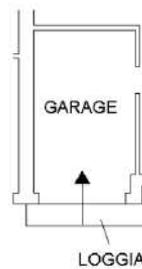


PIANO TERRA H=2.70



PIANO PRIMO H=2.70

Foglio 26 Mappale 485 Sub 4 (estratto scheda catastale, non in scala).



PIANO TERRA H=2.70

Foglio 26 Mappale 485 Sub 5 (estratto scheda catastale, non in scala).

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quanto presente in visura catastale. Il pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria di Vicenza in data 24/05/2022 ai nn. 11792 R.G. e 8478 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- della piena proprietà e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- della piena proprietà. **N.B.** Vi è precedente pignoramento trascritto alla Conservatoria di Vicenza in data 02/04/2021 ai nn. 7169 R.G. e 5149 R.P., a favore di --- con sede

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

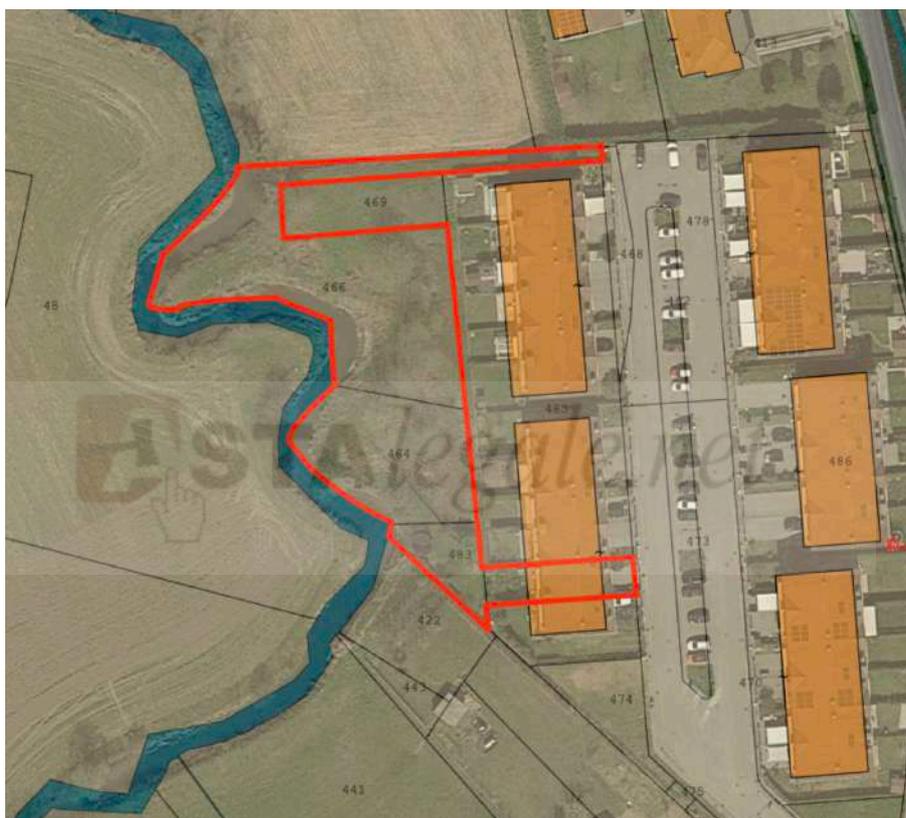
a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- della piena proprietà e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- della piena proprietà.

4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

La scheda catastale N.C.E.U. che descrive l'immobile corrisponde allo stato dei luoghi.

4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma dell'edificio e dei terreni oggetto di esecuzione e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi. Si ritiene che le imprecisioni nella sovrapposizione siano da imputare alle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale.

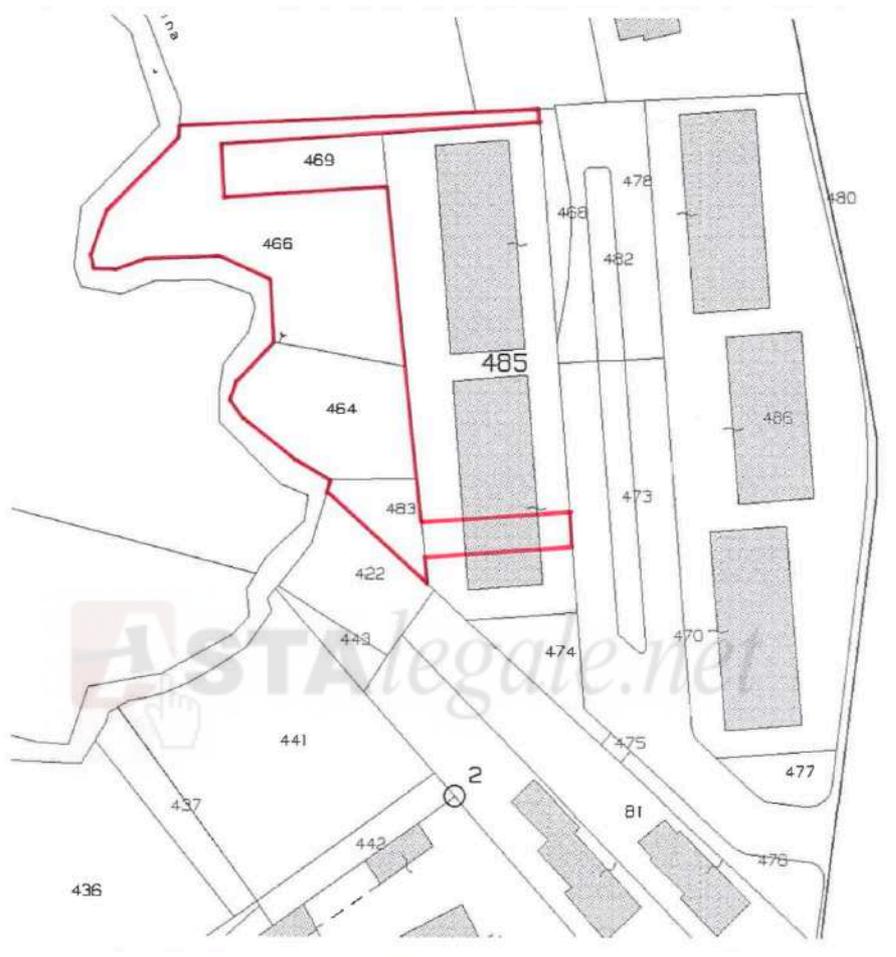
4.6 Confini.

- Confini del **Foglio 26 Mappale 464 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 466, 485, 483 e Roggia Puina, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 26 Mappale 466 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 409, 468, 485, 469 su tre lati, ancora 485, 464 e Roggia Puina, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 26 Mappale 483 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 464, 485, 422 e Roggia Puina, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 26 Mappale 485 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 466, 468, 478, 473, 474, 81, 422, 483, 464, ancora 466 e 469, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 26 Mappale 485 Sub 4 C.F.** in senso N.E.S.O. sono: muro verso altra u.i. di altra ditta, muro perimetrale esterno, parete interna verso altra u.i. stessa ditta su due lati, muro verso altra u.i. di altra ditta e muro perimetrale esterno a piano terra; muro verso altra u.i. di altra ditta, muro perimetrale esterno,

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

muro verso altra u.i. di altra ditta e muro perimetrale esterno, a piano primo; salvo di più precisi ed aggiornati.

- Confini del **Foglio 26 Mappale 485 Sub 5 C.F.** in senso N.E.S.O. sono: parete interna verso altra u.i. stessa ditta, muro perimetrale esterno, muro verso altra u.i. di altra ditta e ancora parete interna verso altra u.i. stessa ditta, salvo di più precisi ed aggiornati.



Estratto mappa catastale (non in scala).

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

Il Comune di Camisano Vicentino ha fornito copia della documentazione relativa ai seguenti provvedimenti:

- Permesso di costruire Prot. 8139 e P.E. 2008/123 del 14/01/2009 per Nuova costruzione di n. 3 edifici a schiera per complessive 31 unità;
- Denuncia di inizio attività Prot. 3091 e P.E. 39.1/2011 del 04/03/2011 per Variante in corso d'opera al P.d.C. 2008/123 del 14/01/2009 relativa a 5 edifici residenziali a schiera.

5.2 Abitabilità e agibilità.

Il Comune di Camisano Vicentino ha fornito copia della seguente documentazione:

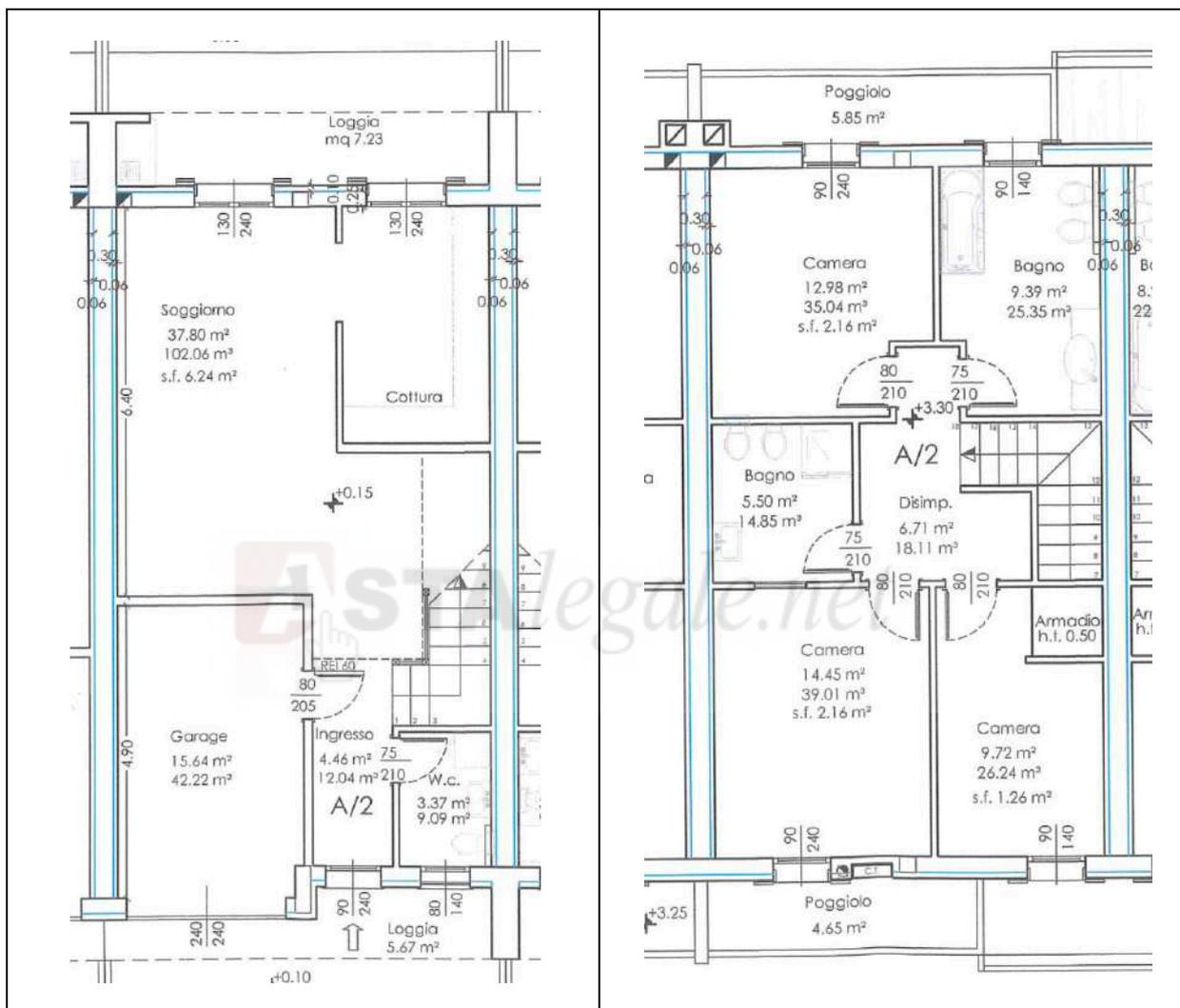
- Richiesta di agibilità n. 29/2011 e Prot. 8836 del 16/06/2011 relativa al P.d.C. 123/2008 del 14/01/2009 e D.I.A. del 04/03/2011 con autocertificazioni sanitarie; l'agibilità si intende attestata per decorrenza dei termini (silenzio assenso) dal 16/06/2011 + 60 gg. = 15/08/2011.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

5.3 Destinazione urbanistica.

In base al CDU prot. n. 16250 del 22/09/2022 rilasciato dal Comune di Camisano Vicentino (cfr. Allegato 10) i beni oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Mappale 485 "PUA/6 - Peep Rampazzo 2";
- Mappali 464, 466 e 483 "Zona E - Agricola".



Estratto progetto approvato (non in scala).

5.4 Abusi.

Non si riscontrano difformità significative tra lo stato di fatto e i provvedimenti autorizzativi.

5.5 Sanabilità e costi.

Non sono necessarie sanatorie.

6. VALORE E VENDIBILITÀ

6.1 Metodo di valutazione.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

6.2 Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza sono stati ricercati atti di compravendita di beni con caratteristiche simili (Categoria Catastale A/2, ovvero case a schiera), stipulati nella zona (stesso foglio catastale), appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori fino ad un massimo di 3/4 anni e utilizzabili come comparabili. Sono stati rinvenute due compravendite di unità immobiliari appartenenti allo stesso complesso in esame ed uno relativo ad una abitazione a schiera posta nelle vicinanze. Quali ulteriori valori di riferimento, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, sono stati ricercati anche i valori indicati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza.

Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Immobile 1: atto di compravendita Rep. 14866/12077 Notaio Tommaso de Negri in data 20/12/2021, trascritto a Vicenza in data 23/12/2021 ai nn. 30236 R.G. e 21531 R.P.
- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 70945/35156 Notaio Gianfranco Di Marco in data 14/01/2021, trascritto a Vicenza in data 21/01/2021 ai nn. 1363 R.G. e 1001 R.P.
- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 11563/7107 Notaio Gaia Boschetti in data 26/05/2020, trascritto a Vicenza in data 15/06/2020 ai nn. 10003 R.G. e 6912 R.P.

Immobile 1

Comune di Camisano Vicentino (VI), Foglio 26, Mappale 485 Sub 16, 17 e 18 (rif. int. n. 25). Trattasi di porzione di testa di abitazione a schiera con garage, il tutto posto nello stesso complesso in cui si trova l'unità in esame. Indirizzo: Via Capitello n. 94-96, Camisano Vicentino (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 2009-2011. Abitabilità: 2011.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	139,63	139,63
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	17,84	10,70
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge	13,82	4,84
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	12,47	3,12
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	165,32	16,53
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 174,82	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	---	---
Orientamento	sud-est	1,00
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	> 100 mq con 2 bagni	1,05
Balconi	con 2 poggioli	1,05
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

Vetustà	10 anni	0,95
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe B	1,00
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più facile	1,10
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 1,20971813

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
214.750,00	: 175,00	: 1,20971813	1.014,40 €/mq

Immobile 2

Comune di Camisano Vicentino (VI), Foglio 26, Mappale 485 Sub 22, 23 e 24 (rif. int. n. 26). Trattasi di abitazione a schiera con garage, il tutto posto nell'edificio a fianco a quello in cui si trova l'unità in esame. Indirizzo: Via Capitello n. 86-88 (ex Via Riva), Camisano Vicentino (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 2009-2011. Abitabilità: 2011.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	139,63	139,63
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	17,84	10,70
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge	13,82	4,84
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	12,47	3,12
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	94,32	9,43
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 167,72	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	---	---
Orientamento	sud	0,95
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	> 100 mq con 2 bagni	1,05
Balconi	con 2 poggioli	1,05
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	10 anni	0,95
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe B	1,00
Locazione	libero	1,00

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più facile	1,10
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 1,14923222

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
192.000,00	: 167,00	: 1,14923222	994,45 €/mq

Immobile 3

Comune di Camisano Vicentino (VI), Foglio 26, Mappale 360 Sub 1, 2 e 3 (rif. int. n. 27). Trattasi abitazione a schiera con garage, il tutto posto a breve distanza dall'unità in esame. Indirizzo: Via Capilane n. --, Camisano Vicentino (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 1997-2000. Abitabilità: 2000.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	133,20	133,20
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	30,48	18,29
Sup. al 50%	Scantinato	100,98	50,49
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	38,28	9,57
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	153,02	15,30
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 226,85	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	---	---
Orientamento	sud-ovest	0,95
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	> 100 mq con 1 bagno	1,00
Balconi	con terrazzo	1,00
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	20 anni	0,85
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe E	0,94
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,71730225

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
170.000,00	: 227,00	: 0,71730225	1.044,05 mq

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	1.014,40 €/mq	
• Immobile n. 2	994,45 €/mq	
• Immobile n. 3	1.044,05 €/mq	
•		1.017,63 €/mq

Immobile Pignorato

Comune di Camisano Vicentino (VI), Foglio 26, Mappale 485 Sub 4, 5 e 6 + Mappali 464, 466 e 483 (rif. int. n. 16). Trattasi di porzione di testa a schiera con garage, il tutto posto nell'edificio a fianco a quello in cui si trova l'unità in esame. Indirizzo: Via Capitello n. 110-112, Camisano Vicentino (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 2009-2011. Abitabilità: 2011.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	139,63	139,63
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	17,84	10,70
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge	13,82	4,84
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	12,47	3,12
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	91,05	9,11
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 167,40	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	---	---
Orientamento	sud	0,95
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	> 100 mq con 2 bagni	1,05
Balconi	con 2 poggioli	1,05
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	10 anni	0,95
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe C	0,98
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più facile	1,10
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 1,114392

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

Valore di compravendita medio rilevato	1.017,63 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	1,114392
Superficie commerciale del bene in esame	167 mq

Valore di mercato dell'immobile **189.384,46 €**

Valore del terreno agricolo:

Superficie (catastale) del terreno	2.473 mq
Valore tabella V.A.M. per tipologia "Prato irriguo"	11,41 €/mq
Fertilità	non rilevante
Giacitura pianeggiante	1,00
Accessibilità scarsa	0,90
Forma irregolare	0,90
Ubicazione scarsa	0,95
Dimensioni piccole	0,95
Coefficiente correttivo	0,731025

Valore di mercato del terreno **20.627,28 €**

Valore complessivo = (189.384,46 + 20.627,28) = 210.011,74 €

6.4 Valore di mercato attribuito.

A margine del metodo di valutazione MCA di IVS, si ritiene utile riportare di seguito i valori indicati dagli osservatori immobiliari più conosciuti:

- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta un valore di riferimento per il Comune di Camisano Vicentino, per la zona in esame (Extraurbana a prevalente destinazione agricola), compreso tra 750,00 e 1.050,00 €/mq (media 900,00 €/mq) per abitazioni civili in stato conservativo normale, quindi in linea con i valori rilevati;
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza riporta per il Comune di Camisano Vicentino valori compresi tra 1.275,00 €/mq e 1.500,00 €/mq (media 1.387,50 €/mq) che si ritiene non comparabili con il bene in esame in quanto trattasi di porzione di casa a schiera di tipo P.E.E.P. in contesto posto alla periferia della frazione (periferica) di Rampazzo.

6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.

I beni in esame sono stati acquistati in proprietà in data --- mediante Atto di assegnazione in proprietà da società cooperativa per il corrispettivo di € ---, di cui € --- per l'abitazione con garage ed € --- per il terreno pertinenziale agricolo.

6.6 Giudizio di vendibilità.

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

6.7 Forme di pubblicità.

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio www.casa.it o www.immobiliare.it), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

Astalegale per il Comune di Camisano Vicentino per immobili con destinazioni non abitative riporta una media di 2,5 aste con un rapporto prezzo valore del 69%.

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza per il Comune di Camisano Vicentino riporta una media di 4,0 aste con un rapporto prezzo valore del 40%.

07. STATO DI POSSESSO

7.1 Debitori.

--- e ---.

7.2 Locazione. NO

7.3 Comodato. NO

7.3 Assegnazione al coniuge. NO

7.4 Affitto azienda. NO

7.5 Altro. NO

7.6 Occupazione *sine titulo*. NO

7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.). NO

8. VINCOLI E ONERI

8.1 Pertinenze. NO

8.2 Usufrutto, uso, abitazione. NO

8.3 Servitù. NO

8.4 Convenzioni edilizie.

Vi è **Convenzione urbanistica** (per l'attuazione dello strumento urbanistico Rampazzo 2 ad uso residenziale) Rep. 756 del dott. Costanzo Bonsanto Segretario Comunale del Comune di Camisano Vicentino in data 02/11/2006, registrata a Vicenza in data 09/11/2006 al n. 2459 Atti pubblici e trascritta a Vicenza in data 10/11/2006 ai nn. 30873 R.G. e 18404 R.

8.5 Vincoli storico-artistici. NO

8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. NO

8.7 Prelazione agraria. NO

8.8 Altri vincoli o oneri. NO

8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni. NO

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.). NO**9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****9.1 Titolo di acquisto del debitore.**

- --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di --- in forza di Atto di assegnazione in proprietà da società cooperativa Rep. 9.681 e Racc. 6.566 del Notaio Laura Mazzari in data 12/03/2012, registrato a Padova 1 in data 12/03/2012 al n. 3518 serie 1T e trascritto a Vicenza in data 13/03/2012 ai nn. 4723 R.G. e 3532 R.P. da potere di ---. N.B. l'atto si riferisce al Foglio 26 Mappali 485 Sub 4, 5 e 6 C.F. e Mappali 464, 466 e 483 C.T.

9.2 Regime patrimoniale.

Gli esecutati sono fra loro --- in regime di --- dal --- (cfr. --- del ---).

9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

- Dal 09/06/2088 al 12/03/2012: --- con sede a --- in --- n. ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria in forza di Atto di compravendita Rep. 19518 e Racc. 9154 del Notaio Elena Bressan in data 29/05/2008, registrato a Padova 2 in data 09/06/2008 al n. 12096 serie 1T e trascritto a Vicenza in data 12/06/2008 ai nn. 12250 R.G. e 7881 R.P. da potere di ---. N.B. l'atto di riferisce ai terreni Foglio 26 Mappali 79, 125, 385, 386 e 423, tutti facenti parte del "P.E.E.P. Rampazzo" di cui alla Convenzione urbanistica Rep. 756 del dott. Costanzo Bonsanto Segretario Comunale del Comune di Camisano Vicentino in data 02/11/2006, registrata a Vicenza in data 09/11/2006 al n. 2459 Atti pubblici e trascritta a Vicenza in data 10/11/2006 ai nn. 30873 R.G. e 18404 R.P.
- Dal 20/12/2006 al 09/06/2008: --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria in forza di Atto di compravendita Rep. 17331 e Racc. 7534 del Notaio Elena Bressan in data 20/12/2006, registrato a Padova 2 in data 29/12/2006 al n. 19300 serie 1T e trascritto a Vicenza in data 04/01/2007 ai nn. 247-248-249-250 R.G. e 157-158-159-160 R.P. da potere di --- per il Mappale 385, --- per i Mappali 125 e 386, --- per i Mappali 385 e 426, ---, ---, --- e --- per il Mappale 79.
- Dal 17/01/2000-06/10/2000-17/07/2003 al 20/12/2006: --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria del Mappale 385 in forza di:
 - per quota in nuda proprietà, Successione testamentaria in morte di --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il ---, registrata a Vicenza in data 17/07/2000 al n. 546 Vol. 4 e trascritta a Vicenza in data 01/03/2001 ai nn. 4834 R.G. e 3451 R.P.; il testamento olografo è stato pubblicato con Verbale Rep. 148256 del Notaio Giuseppe Boschetti in data 11/02/2000, trascritto a Vicenza in data 30/08/2000 ai nn. 19523 R.G. e 13739 R.P.; vi è accettazione tacita di eredità trascritta a Vicenza in data 04/01/2007 ai nn. 251 R.G. e 161 R.P.;
 - riunione di usufrutto in morte di --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduta il ---;
 - atto di divisione Rep. 74842 del Notaio Enrico Mele in data 17/07/2003, trascritto a Vicenza in data 23/07/2003 ai nn. 18519 R.G. e 12517 R.P., con il quale veniva assegnata l'intera piena proprietà dell'immobile di cui trattasi.
- Dal 17/01/2000-06/10/2000-17/07/2003 al 20/12/2006: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario dei Mappali 386 e 125 in forza di:
 - per quota in nuda proprietà, Successione testamentaria in morte di --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il ---, registrata a Vicenza in data 17/07/2000 al n. 546 Vol. 4 e trascritta a Vicenza in data 01/03/2001 ai nn. 4834 R.G. e 3451 R.P.; il testamento olografo è stato pubblicato con Verbale Rep. 148256 del Notaio Giuseppe Boschetti in data 11/02/2000, trascritto a Vicenza in data 30/08/2000 ai nn. 19523 R.G. e 13739 R.P.; vi è accettazione tacita di eredità trascritta a Vicenza in data 04/01/2007 ai nn. 251 R.G. e 161 R.P.;
 - riunione di usufrutto in morte di --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduta il ---;

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

- atto di divisione Rep. 74842 del Notaio Enrico Mele in data 17/07/2003, trascritto a Vicenza in data 23/07/2003 ai nn. 18519 R.G. e 12517 R.P., con il quale veniva assegnata l'intera piena proprietà dell'immobile di cui trattasi.
- Dal 14/11/1997 al 20/12/2006: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari del Mappale 423 in forza di Atto di compravendita Rep. 14623 del Notaio Angiola Giordani in data 14/11/1997, trascritto a Vicenza in data 19/11/1997 ai nn. 18279 R.G. e 12795 R.P.
- Dal 08/01/1998 al 20/12/2006: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di 2/9 del Mappale 79, --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di 3/9 del Mappale 79, --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria di 2/9 del Mappale 79 e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di 2/9 del Mappale 79, in forza di Successione per legge in morte di --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il ---, registrata a Vicenza in data 08/07/1998 al n. 6 Vol. 1098 e trascritta a Vicenza in data 14/11/1998 ai nn. 22570 R.G. e 16500 R.P.; vi è accettazione tacita di eredità trascritta a Vicenza in data 04/01/2007 ai nn. 252 R.G. e 162 R.P.
- Da oltre il ventennio al 17/01/2000: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario dei Mappali 70 e 125 per titoli antecedenti al ventennio (prima del 1976).
- Da oltre il ventennio al 08/01/1998: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario del Mappale 79 per titoli antecedenti al ventennio (prima del 1976).

9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

- **Convenzione urbanistica** (per l'attuazione dello strumento urbanistico Rampazzo 2 ad uso residenziale) Rep. 756 del dott. Costanzo Bonsanto Segretario Comunale del Comune di Camisano Vicentino in data 02/11/2006, registrata a Vicenza in data 09/11/2006 al n. 2459 Atti pubblici e trascritta a Vicenza in data 10/11/2006 ai nn. 30873 R.G. e 18404 R.

9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **13/03/2012** ai nn. 4724 R.G. e 626 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento Rep. 9682 e Racc. 6567 Notaio Mazzari Laura in data 12/03/2012, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---; capitale 154.619,13 €, ipoteca 310.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 26 Mappali 485 Sub 4, 5 e 6 C.F. e Mappali 464, 466 e 483 C.T.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Vicenza in data **02/04/2021** ai nn. 7169 R.G. e 5149 R.P. derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 150 dell'U.N.E.P. del Tribunale di Vicenza in data 21/01/2021, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---; gravante sui beni Foglio 26 Mappali 485 Sub 4, 5 e 6 C.F. e Mappali 464, 466 e 483 C.T.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Vicenza in data **24/05/2022** ai nn. 11792 R.G. e 8478 R.P. derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 1162 dell'U.N.E.P. del Tribunale di Vicenza in data 18/03/2022, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---; gravante sui beni Foglio 26 Mappali 485 Sub 4, 5 e 6 C.F. e Mappali 464, 466 e 483 C.T.

10. LOTTI e VALORE

10.1 Opportunità di divisione in lotti.

Data la composizione dei beni colpiti dal pignoramento, vale a dire una porzione di casa a schiera con garage e relativo terreno agricolo di pertinenza, si ritiene corretto formare un unico lotto.

10.2 Composizione e valore.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

Quota dell'intero di una porzione di casa a schiera a piano terra e primo, con garage a piano terra ed ampio terreno agricolo di pertinenza, il tutto sito in Via Capitello n. 110 a Rampazzo di Camisano Vicentino (VI) e catastalmente così censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Camisano Vicentino (VI) Foglio 26:

- **C.F. - Mappale 485 - Sub 4**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita 604,25 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.
- **C.F. - Mappale 485 - Sub 5**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Rendita 44,62 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.
- **C.T. - Mappale 464**, Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 6 are 92 ca (692 mq), R.A. 4,47 € - R.D. 2,32 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.
- **C.T. - Mappale 466**, Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 15 are 51 ca (1551 mq), R.A. 9,81 € - R.D. 5,21 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.
- **C.T. - Mappale 483**, Prato Irriguo di Classe 2, Sup. 1 are 94 ca (194 mq), R.A. 1,25 € - R.D. 0,65 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di ---.

N.B. Il bene **C.F. - Mappale 485 - Sub 6** è Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) ai Sub 4 e 5.

Valore a corpo dell'intero:

210.011,74 €

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

31.501,76 €

10.4 Prezzo a base d'asta.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 178.509,98 € arrotondabile a:

Valore a base d'asta dell'intero:

178.500,00 €

11. COMODA DIVISIBILITÀ

11.1 Giudizio.

L'immobile (abitazione e garage) non è divisibile. L'abitazione e il relativo garage possono essere all'occorrenza separati dal terreno agricolo di pertinenza.

Vicenza, lì 20/12/2022

Il perito stimatore
arch. Federico De Boni

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

12. ALLEGATI.

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetria catastali;
6. Atto di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR.II.;
8. Titoli edilizi;
9. Abitabilità/agibilità;
10. Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
12. Certificati anagrafici;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Planimetrie stato di fatto;
15. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.

