



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1



PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 547/19

G.E. dott.ssa Maria Luisa Nitti

Procedente: INTESA SANPAOLO S.p.A. procuratrice di

CLARIS RMBS 2014 S.r.l.

Esecutato: GROTTA CLAUDIO

Tecnico incaricato:

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



LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 547/19 R.G. promossa da

Procedente: INTESA SANPAOLO S.p.A.

Esecutato: GROTTA CLAUDIO

Udienza ex art. 569 cpc del	22.03.2022	
Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Diritto pignorato	Proprietà per 1/1	pag. 7
Tipologia beni	Immobile a destinazione residenziale	pag. 10
Ubicazione	Piovene Rocchette (VI)	
	Via Monte Toraro n. 15	pag. 10
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Piovene R. (VI)	pag. 28
	Fg. 3 Particella 1454 Sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
Metri quadri commerciali	mq. 866.00	pag. 24
Stato	Buono	pag. 27
Situazione urbanistico/edilizia	Difforme non sanabile	pag. 40
Valore di mercato OMV	€ 1.218.000,00	pag. 58
Date/valori comparabili reperiti	nessuno	
Valori medi aggiudicazioni precedenti	euro 199,62/mq	pag. 63
Valore di vendita forzata proposto	€ 1.035.000,00	pag. 62
Valore mutuo	-----	
Vendibilità/appetibilità	Discreta	pag. 65
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 65
Occupazione	occupato dall'esecutato	pag. 49
Titolo di occupazione	proprietà	pag. 49
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	Nessuno	



LOTTO 1

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Elaborati grafici rilevati
- Allegato 03 Estratto di mappa 1:2000
- Allegato 04 Planimetrie catastali Fg. 3 Particella 1454 Sub 2 - 3 - 5 - 6
- Allegato 05 Visure catastali storiche Fg. 3 Particella 1454 Sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6
- Allegato 06 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 07 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 08 Pratiche edilizie
- Allegato 09 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 10 Certificati di residenza e stato famiglia
- Allegato 11 Verbale d'incarico 20.08.2020
- Allegato 12 Giuramento 31.08.2020
- Allegato 13 Ricevute spedizioni perizie



LOTTO 1

INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 10
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 10
2.2	Descrizione della zona	pag. 11
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 11
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	pag. 24
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e dei beni pignorati	pag. 27
2.6	Interventi manutentivi urgenti	pag. 27
2.7	Certificazione energetica	pag. 27
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 28
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 29
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 30
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 31
4.2	Giudizio di regolarità catastale	pag. 31
4.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 31
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI	pag. 32
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 34
6.2	Titoli edilizi	pag. 39
6.3	Abitabilità/agibilità	pag. 40
6.4	Abusi	pag. 40



LOTTO 1

6.5	Difformità edilizie e catastali	pag. 40
Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 49
7.2	Occupazione	pag. 49
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 49
8.2	Trascrizioni	pag. 52
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodi di valutazione	pag. 55
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 55
9.3	Determinazione del costo di ricostruzione deprezzato	pag. 56
9.4	Determinazione del valore di mercato tramite banche dati	pag. 58
9.5	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per la stima	pag. 61
9.6	Prezzo d'asta dell'immobile	pag. 62
9.7	Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione del Comune di Piovene R. (VI)	pag. 63
9.8	Comparazione valore offerta minima e valori medi offerte minime aste aggiudicate	pag. 65
9.9	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 65
Cap. 10	INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE	pag. 66



LOTTO 1

RELAZIONE DEL CTU

In data 20.08.2020 l'Ill.ma dott.ssa Marialuisa Nitti, 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 31.08.2020 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. 10 - 11), da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- | | |
|-------------------------|--|
| 26.08.2020 | Comunicazione del conferimento dell'incarico |
| 31.08.2020 | Giuramento |
| 31.08.2020 – 22.02.2022 | Richiesta certificazioni presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Piovene R. (VI); |
| 31.08.2020 – 22.02.2022 | Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Piovene R. (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione |
| 31.08.2020 – 22.02.2022 | ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie |



LOTTO 1

31.08.2020 – 22.02.2022 ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta
copia atti

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

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del Comune di Piovene R. (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, dandone notizia alle parti a mezzo di lettera raccomandata e di mail certificata;

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



LOTTO 1

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN PIOVENE R. (VI) – VIA MONTE TORARO n. 15

LOTTO 1

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

1.1 DIRITTO

Proprietà di:

GROTTO CLAUDIO

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

A. Villa unifamiliare (Allegato n. 05)

Unità immobiliare sita in Comune di Piovene R. (VI) Via Monte Toraro n. 15

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Piovene R. (VI)

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 6

Piano S2-S1-T-1-2 - Cat. A/7 - Classe 2 - Vani 14 - Superficie catastale mq 456 - Rendita catastale euro 2.096,82

B. Ufficio (Allegato n. 05)

Unità immobiliare sita in Comune di Piovene R. (VI) Via Monte Toraro n. 15

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Piovene R. (VI)

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 5

Piano T – Cat. A/10 – Classe 3 – Vani 1,5 – Superficie catastale mq 37 - Rendita catastale euro 445,44

C. Rampa accesso garage - Bene Comune Non censibile (BCNC) (Allegato n. 05)

Unità immobiliare sita in Comune di Piovene R. (VI) Via Monte Toraro n. 15



LOTTO 1

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Piovene R. (VI)

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 4

Piano S1-T- Cat. Bene Comune Non Censibile - Corte e scivolo.

D. Magazzino/Deposito (Allegato n. 05)

Unità immobiliare sita in Comune di Piovene R. (VI) Via Monte Toraro n. 15

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Piovene R. (VI)

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 3

Piano S1 – Cat. C/2 – Classe 3 – Consistenza mq 222 – Superficie catastale mq 262 - Rendita catastale euro 458,61

E. Garage (Allegato n. 05)

Unità immobiliare sita in Comune di Piovene R. (VI) Via Monte Toraro n. 15

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Piovene R. (VI)

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 2

Piano S2 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 121 – Superficie catastale mq 143 - Rendita catastale euro 312,46

F. Bene Comune Non Censibile - Corte (Allegato n. 05)

Unità immobiliare sita in Comune di Piovene R. (VI) Via Monte Toraro n. 15

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Piovene R. (VI)

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 1

Piano T - Cat. Bene Comune Non Censibile ai Sub 5 e 6 - Corte.

Coerenze e confini: NESO

Via Belvedere e via M. Toraro - A.U.I. particella 1170 - A.U.I. particella 540 e particella 461.



LOTTO 1

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

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

Atto di compravendita in data 12.12.2008 notaio Carlo Santamaria Amato di Piovene R. (VI), repertorio n. 4876/2206, trascritto a Schio (VI) in data 17.12.2008 ai numeri 13080 R.G. e 9032 R.P. (Allegato n. 07)

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

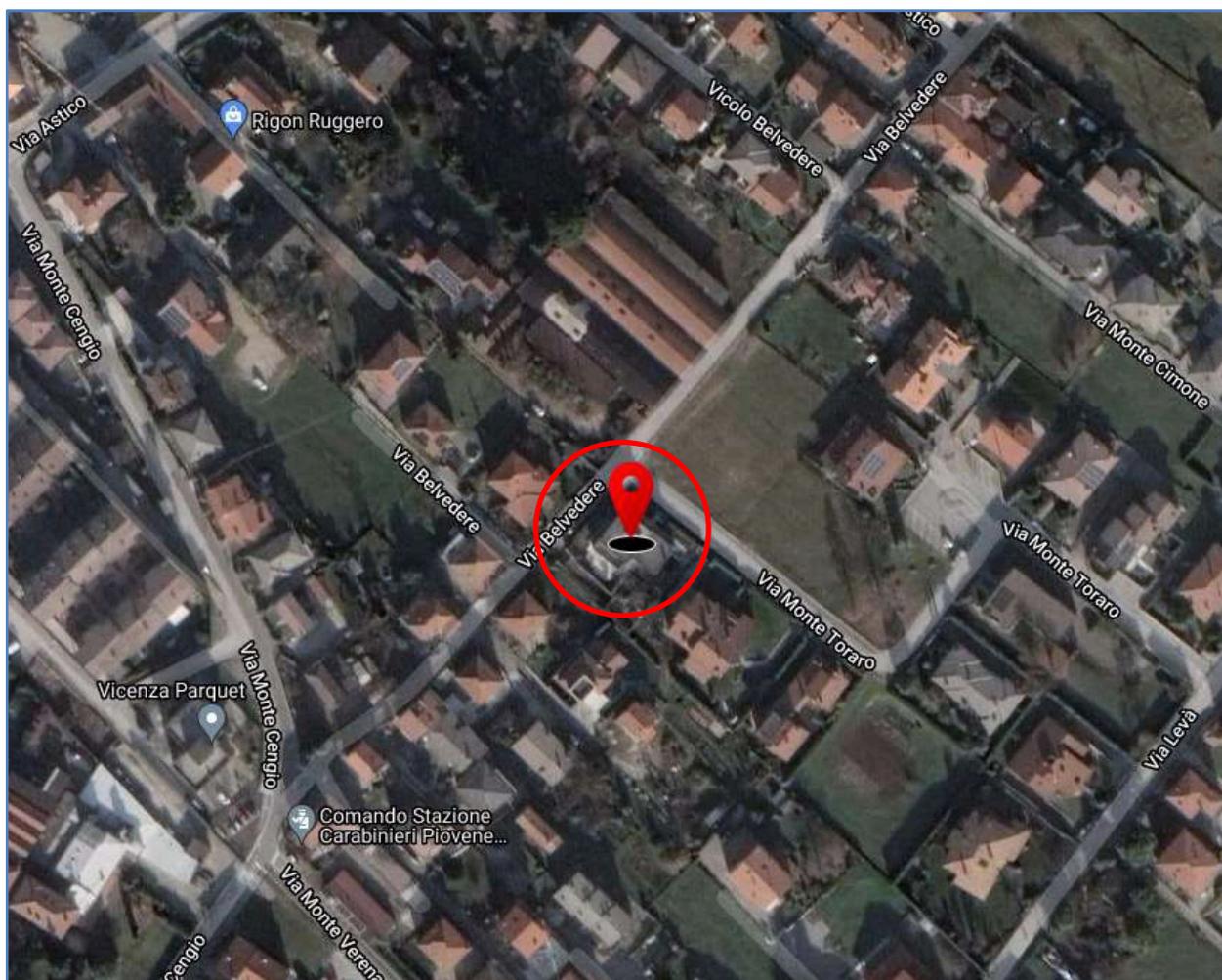
Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

L'immobile è ubicato nel Comune di Piovene R. (VI), in via Monte Toraro n. 15, in zona semicentrale. Il fabbricato è situato adiacente ad una strada poco trafficata con sufficienti possibilità di parcheggio.



LOTTO 1



Mappa estratta da Google Maps via Monte Toraro n. 15 Piovene R. (VI)

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Principali collegamenti pubblici: centro di Piovene R. (VI) km. 1.1, autostrada A31 casello di Piovene R. km. 2.2, Thiene (VI) km. 8.7, Schio (VI) km. 9.00, Vicenza km. 28.1.

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono un edificio unifamiliare con unità adibita ad ufficio, garage e magazzini. L'immobile si sviluppa complessivamente su 2 piani fuori terra con terrazza panoramica in copertura e n. 2 piani interrati, oltre all'area esterna di proprietà esclusiva.



LOTTO 1

L'edificio è stato costruito negli anni 2005-2008, ed è in buono stato manutentivo, l'accesso carraio avviene da via Belvedere mentre l'accesso pedonale all'immobile avviene direttamente da via Monte Toraro, l'area esterna dell'edificio è pavimentata e completamente recintata.

L'unità immobiliare ha esposizione Nord-Est-Sud-Ovest, al piano terra è composta da ingresso, guardaroba, soggiorno, bagno, zona pranzo, cucina, identificata catastalmente come unità autonoma a destinazione ufficio, dispensa, ascensore, scala di accesso ai piani superiori, al piano primo disimpegno, camera doppia con bagno finestrato, camera doppia con bagno finestrato e loggia, camera padronale, guardaroba e bagno finestrato con terrazza, vano ascensore, scala di accesso al piano secondo in cui è ubicata la terrazza panoramica.

Il piano primo interrato è composto da zona benessere, zona pranzo con affaccio sull'area esterna pavimentata, cucina, ascensore, vano scala, un'unità indipendente composta da 2 depositi e un bagno, centrale termica con accesso indipendente.

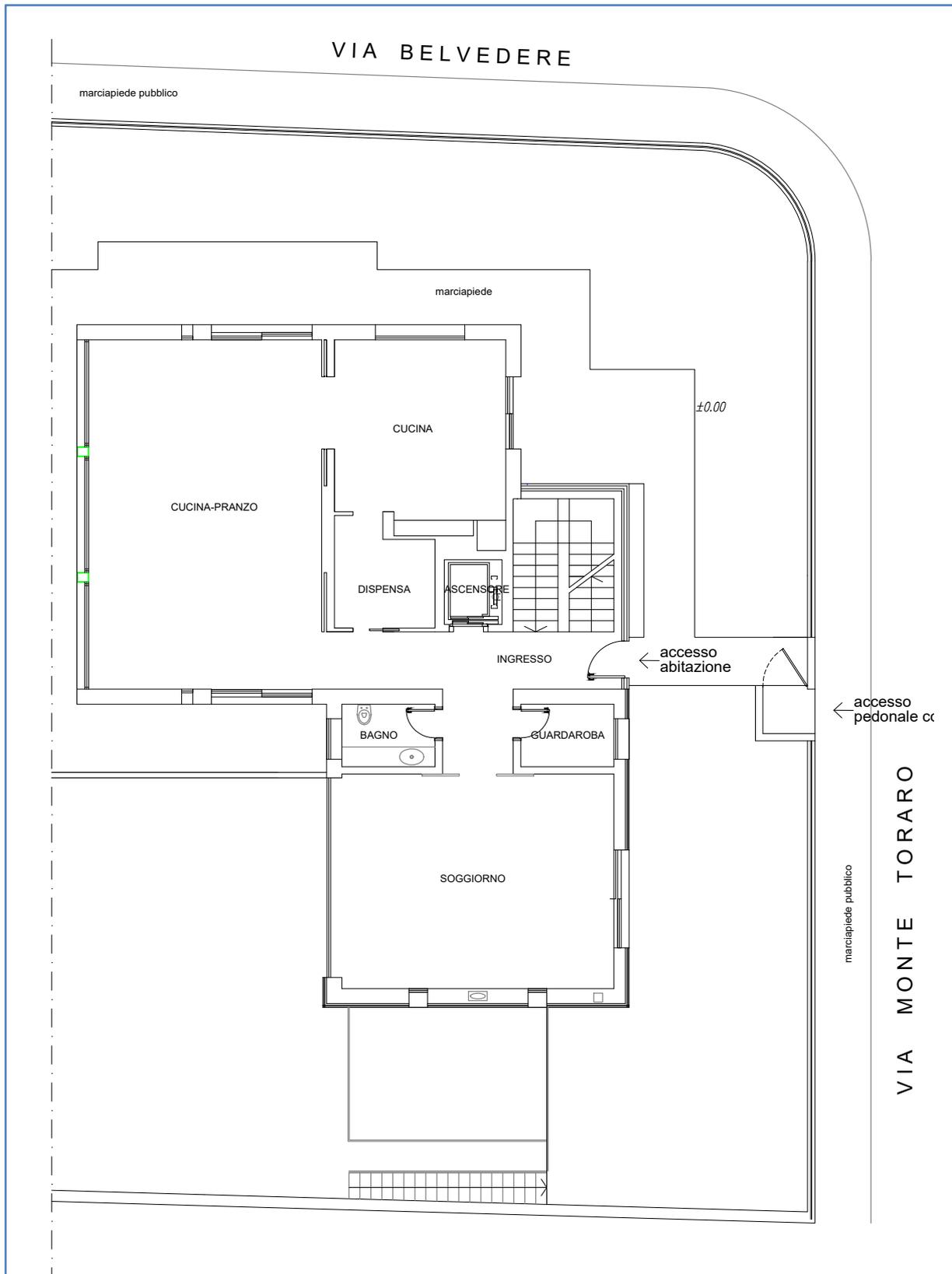
Il piano secondo interrato è composto da autorimessa e area di manovra, deposito, lavanderia, bagno, cantina, vano ascensore e vano scala.

L'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata al piano terra ed al piano primo è di circa m. 2.70, al piano primo interrato, nell'unità catastalmente identificata a destinazione d'uso di magazzino è di circa m. 3.00, mentre nell'unità indipendente identificata a deposito, bagno e deposito l'altezza rilevata è di circa m. 2.70, al piano secondo interrato l'altezza rilevata è di circa m. 3.00.

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



LOTTO 1



Pianta piano terra - stato rilevato



LOTTO 1



01. Prospetto Nord-Est



02. Prospetto Sud-Est



03. Prospetto Ovest



04. Piano terra - Terrazzo



05. Piano terra - Ingresso abitazione



06. Prospetto Nord-Est



LOTTO 1



07. Piano 1° interrato - Area esterna



08. Piano 1° interrato - Area esterna



09. Piano terra - Ingresso



10. Piano terra - Soggiorno



11. Piano terra - Soggiorno



12 Piano terra - Cucina



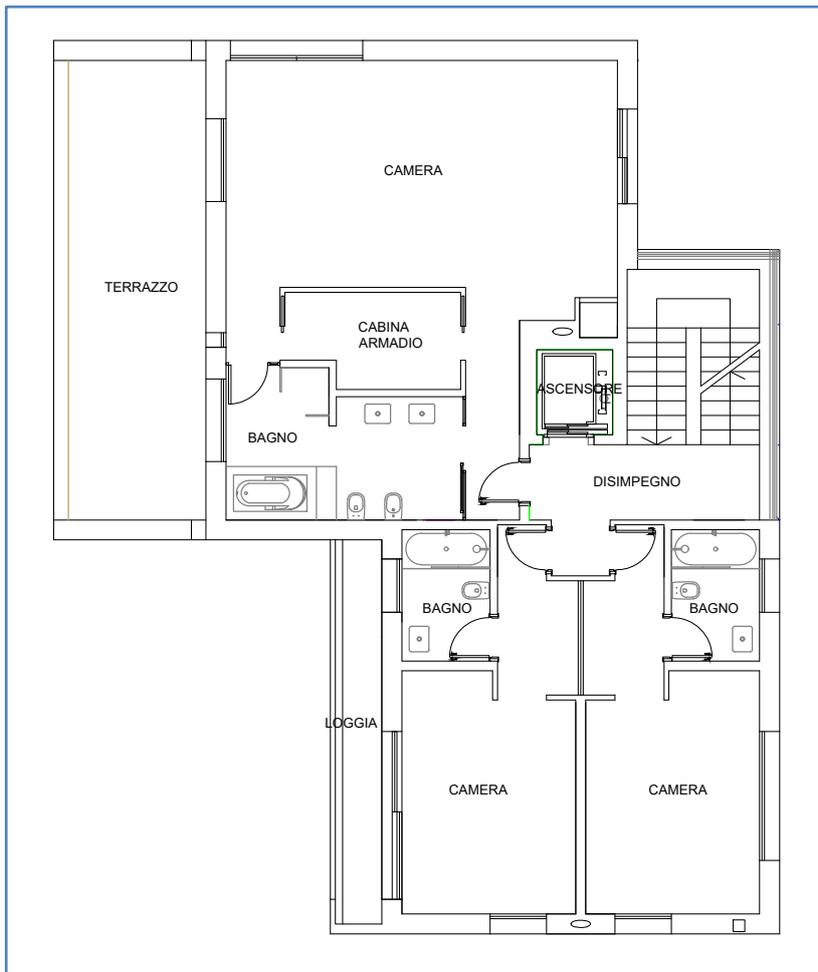
LOTTO 1



13. Piano terra - Soggiorno



14. Piano terra - Vano scala



Pianta piano primo - stato rilevato



LOTTO 1



15. Piano primo - Bagno



16. Piano primo - Camera



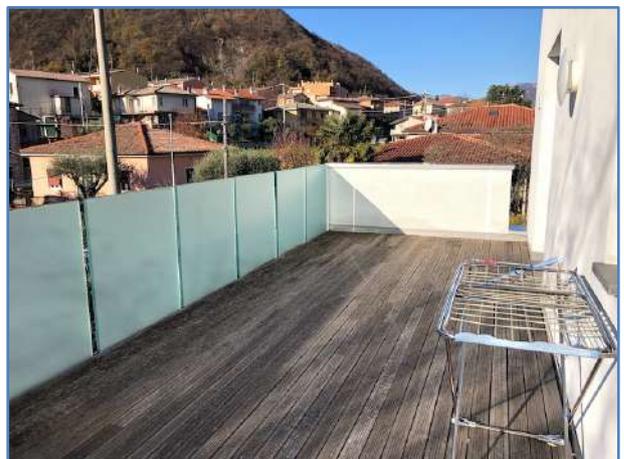
17. Piano primo – Camera



18. Piano primo – Bagno



19. Piano primo – Camera padronale



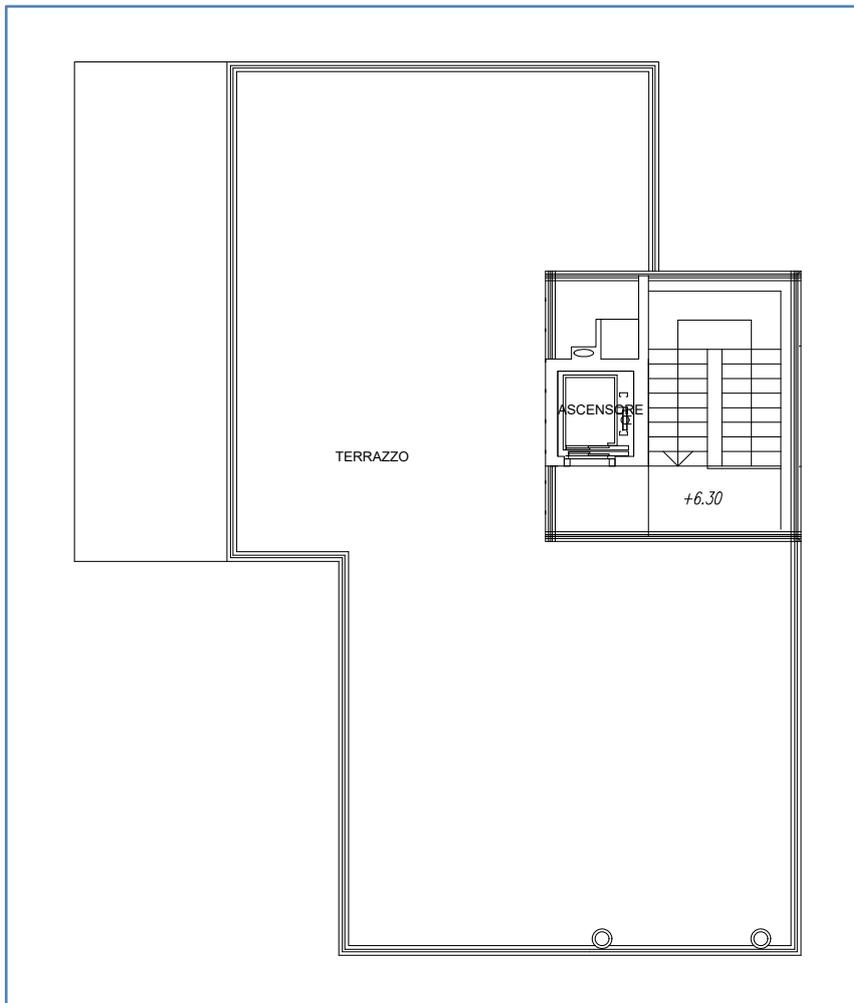
20. Piano primo – Terrazza



LOTTO 1



21. Piano primo – Bagno



Pianta piano copertura - stato rilevato



LOTTO 1



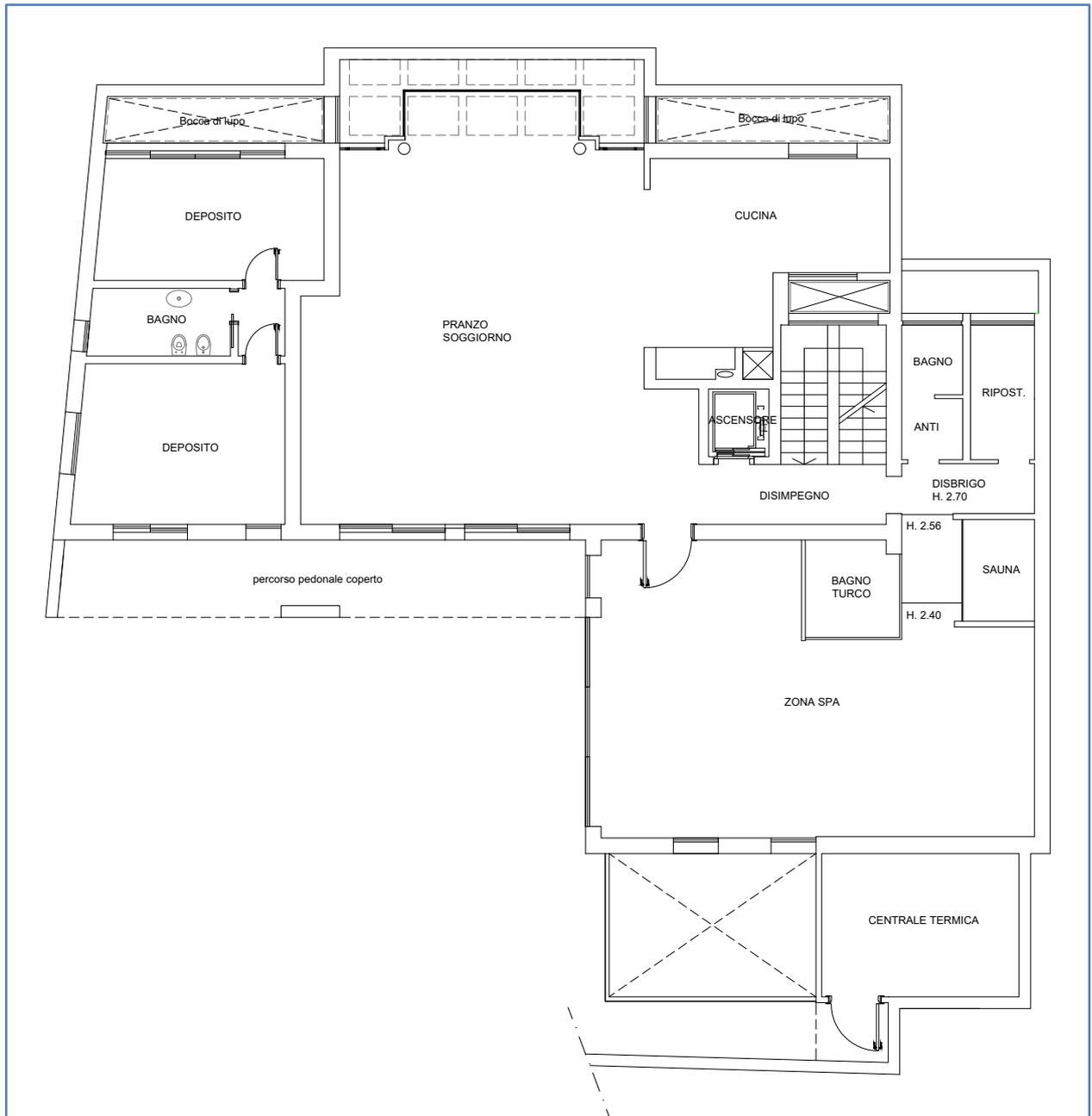
22. Piano secondo – Terrazza panoramica



23. Piano secondo – Terrazza panoramica



LOTTO 1



Pianta piano primo interrato - stato rilevato



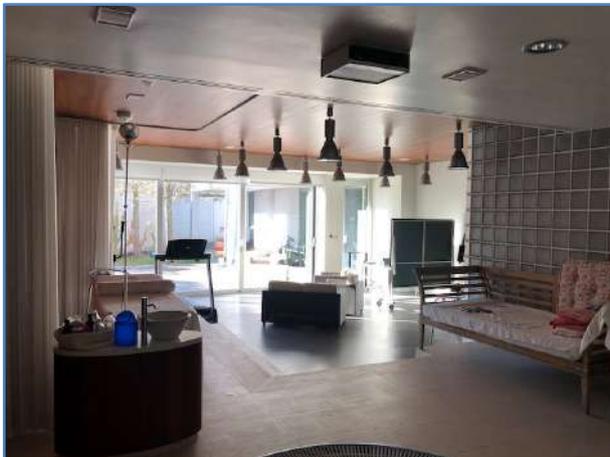
LOTTO 1



24. Piano 1° interrato – Soggiorno



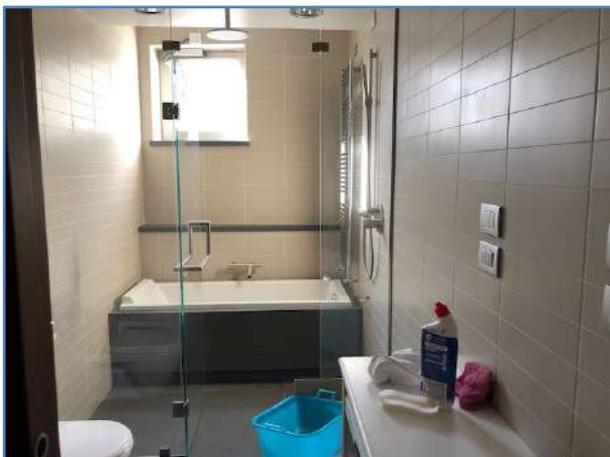
25. Piano 1° interrato – Cucina



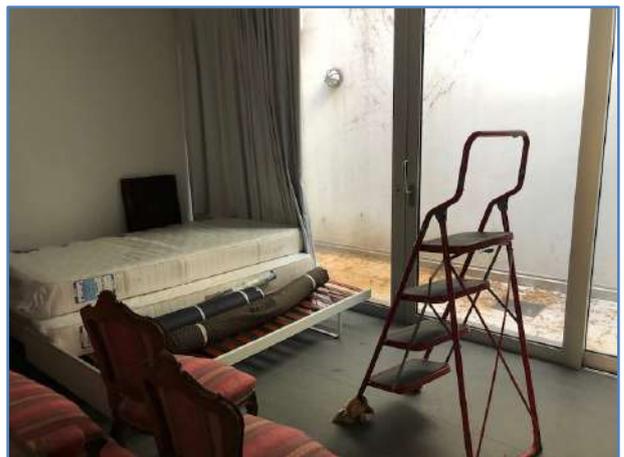
26. Piano 1° interrato – Zona benessere



27. Piano 1° interrato – Unità ind. - Deposito



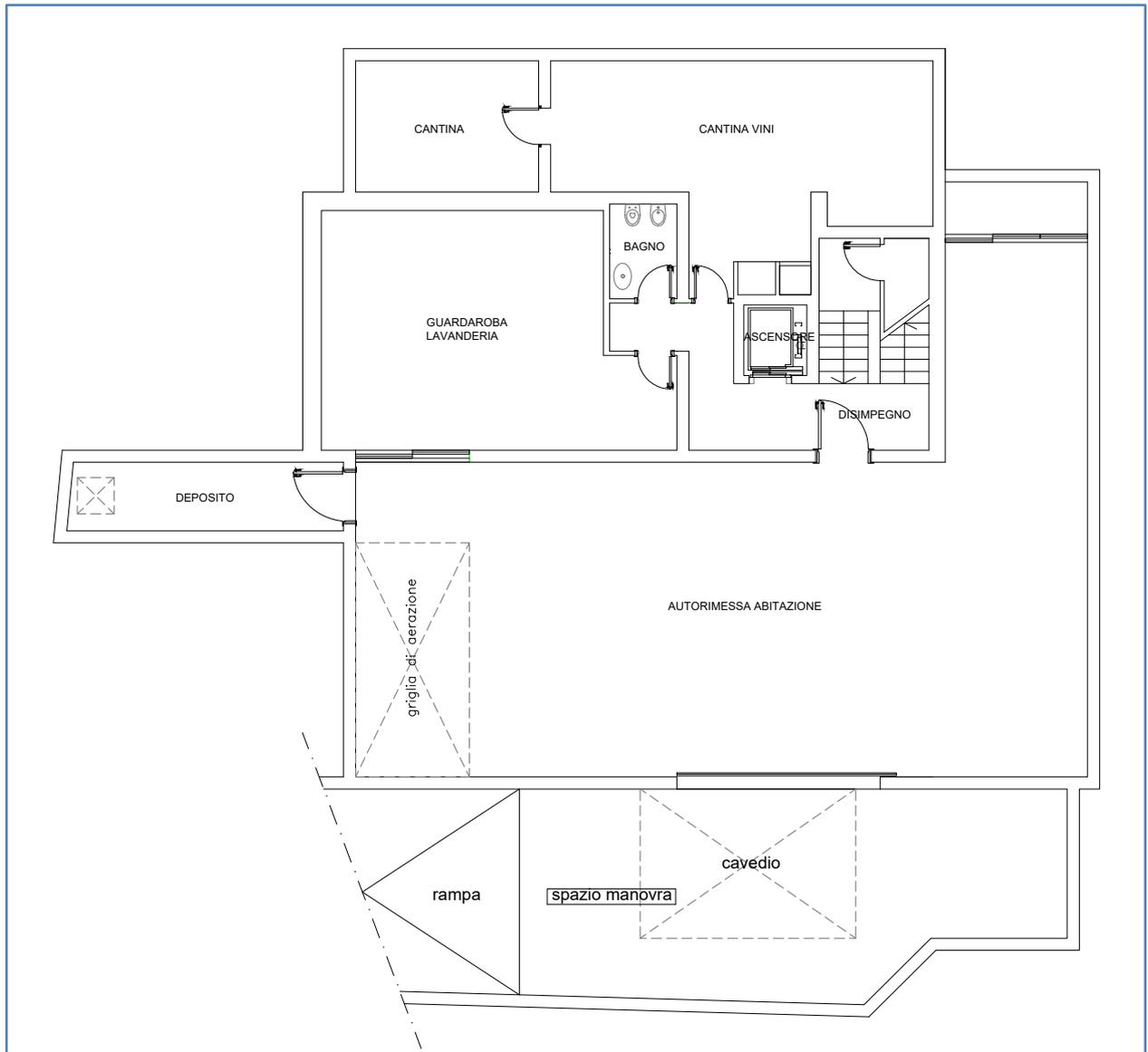
28. Piano 1° interrato – Unità ind. - Bagno



29. Piano 1° interrato – Unità ind. - Deposito



LOTTO 1



Pianta piano secondo interrato - stato rilevato



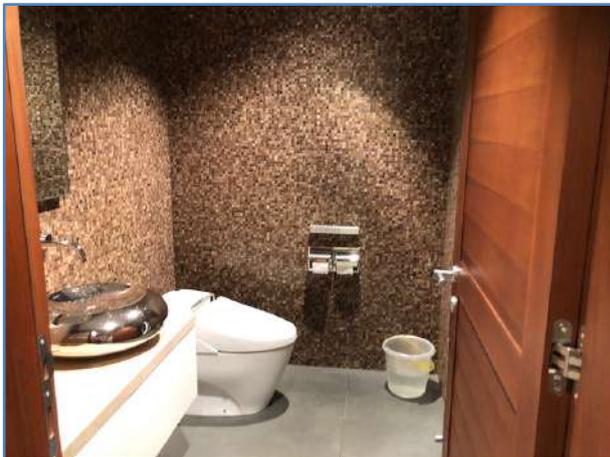
LOTTO 1



30. Piano 2° interrato – Cantina



31. Piano 2° interrato – Cantina



32. Piano 2° interrato – Bagno



33. Piano 2° interrato – Lavanderia



34. Piano 2° interrato - Garage



LOTTO 1

La superficie commerciale lorda dei locali è complessivamente pari a circa **mq. 866.00**, così come meglio specificato nella tabella alla pagina seguente.

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato residenziale condominiale a 3 piani fuori terra e 2 piani interrati	buone
Fondazioni		non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in c.a. e muratura, orizzontali in laterocemento	buone
Copertura	Copertura piana in c.a. e pavimentazione galleggiante in legno	buone
Prospetti esterni	Parte intonacati e tinteggiati, parte con rivestimento	buone
Androni e scale	Scala interna con pedate rivestite in legno al piano secondo/piano terzo.	buone
Ascensore idraulico	Presente a servizio di tutti i piani	buone
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio con pavimentazioni miste di legno, pietrisco, pietra. La rampa del garage è in cubetti di porfido grigio.	buone

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

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Piano terra	208.06	1.00	208.06
Terrazzi piano terra	72.03	0.30	21.61
Piano primo	173.56	1.00	173.56
Loggia piano primo	8.51	0.30	2.55
Terrazzo piano primo fino a mq 25.00	25.00	0.30	7.50
Terrazzo piano primo oltre mq 25.00	6.94	0.10	0.69



LOTTO 1

Piano secondo copertura - vano scala	28.97	1.00	28.97
Piano secondo copertura - terrazza fino a mq 25.00	25.00	0.30	7.50
Piano secondo copertura - terrazza oltre mq 25.00	130.19	0.10	13.02
Piano 1° interrato	322.14	0.60	193.28
Piano 1° interrato - Centrale Termica	17.76	0.30	5.33
Piano 1° interrato - percorso coperto fino a mq 25.00	25.00	0.30	7.50
Piano 1° interrato - percorso coperto oltre mq 25.00	2.47	0.10	0.25
Piano 2° interrato	158.20	0.60	94.92
Piano 2° interrato Garage e deposito	135.92	0.50	67.96
Area esterna fino a mq 208.00	208.00	0.10	20.80
Area esterna oltre mq 208.00 mq 856.00 - 208.00	648.00	0.02	12.96
Totale			866.46
Superficie commerciale arrotondata			866.00

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne piani interrati		in muratura portante di calcestruzzo armato intonacate e tinteggiate	buone
Pareti esterne piani fuori terra		in muratura in blocco di termo-laterizio "Termofon", spessore cm. 41, intonacate e tinteggiate	buone
Pareti esterne piani fuori terra		in muratura intonacate e rivestite in lamiera di zinco-titanio su struttura metallica	buone
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	buone
Infissi interni		porte in legno noce nazionale	buone



LOTTO 1

Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in alluminio a taglio termico con vetro-camera singola	buone
Portoncino d'ingresso pedonale e carraio	ad anta singola e doppia anta	in lamiera di zinco-titanio	buone
Pavimenti	zona giorno	pavimentazione in pietra basaltina	buone
	zona notte	pavimentazione in legno	buone
	bagni	piastrelle di ceramica	buone
	piani interrati	pavimentazione in pietra basaltina	buone
Rivestimenti		Piastrelle di ceramica nella cucina e nei bagni	buone
Scala interna		a struttura metallica con pedate in legno (piano terra e primo) e pedate in pietra basaltina (piani interrati)	buone
Recinzioni	con muretto in calcestruzzo e ringhiera metallica	ringhiera metallica costituita da lame verticali in acciaio zincato e verniciato	

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	buone
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	buone
Impianto domotico	controllo globale		buone
Impianto di allarme	volumetrico		buone
Impianto riscaldamento	caldaia autonoma con riscaldamento a pavimento	radiatori nei locali bagno e nella zona SPA al piano interrato	buone
Impianto di aspirazione	centralizzato		buone
Impianto fognario	in rete pubblica		



LOTTO 1

Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, bidet, w.c., vasca e doccia	buone
Altri impianti	Telefonico, televisivo		

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in buono 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 buono.

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

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

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

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il riscaldamento dei locali è di tipo autonomo a pavimento con caldaia, per la produzione di riscaldamento ambiente e produzione di acqua calda sanitaria.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, come già sopra descritto, si effettua attraverso l'utilizzo della caldaia installata e 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 Piovene R. (VI), non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione



LOTTO 1

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 16.07.2021 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo D sia per l'abitazione che per l'unità catastalmente a destinazione ufficio. (Allegato n. 9)

Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

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

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

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Piovene R. (VI)

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 6

Piano S2-S1-T-1-2 - Cat. A/7 - Classe 2 - Vani 14 - Superficie catastale mq 456 - Rendita catastale euro 2.096,82

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 5

Piano T – Cat. A/10 – Classe 3 – Vani 1,5 – Superficie catastale mq 37 - Rendita catastale euro 445,44

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 4

Piano S1-T - Cat. Bene Comune Non Censibile - Corte e scivolo.

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 3

Piano S1 – Cat. C/2 – Classe 3 – Consistenza mq 222 – Superficie catastale mq 262 - Rendita catastale euro 458,61

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 2

Piano S2 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 121 – Superficie catastale mq 143 - Rendita catastale euro 312,46



LOTTO 1

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 1

Piano T - Cat. Bene Comune Non Censibile ai Sub 5 e 6 - Corte.

sono intestate a:

GROTTO CLAUDIO

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

nato a Piovene R. (VI) il 08.02.1948

C.F. GRT CLD 48B08 G694A

Dati derivanti da:

Atto di compravendita in data 12.12.2008 notaio Carlo Santamaria Amato di Piovene R. (VI), repertorio n. 4876/2206, trascritto a Schio (VI) in data 17.12.2008 ai numeri 13080 R.G. e 9032 R.P. (Allegato n. 07)

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Piovene R. (VI) - Foglio 3 particella 1454 – Sub 6 - Sub 2

Dall'impianto meccanografico 30.06.1987

Dal 06.02.2008

Costituzione del 06.02.2008 prot. n. VI0043010 n. 712.1/2008.

dal 30.01.2009

Variatione nel classamento del 30.01.2009 prot. n. VI0030267 n. 1806.1/2009.

dal 09.11.2015

Variatione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Catasto Fabbricati – Comune di Piovene R. (VI) - Foglio 3 particella 1454 – Sub 5 (ex sub 4) - Sub 3

Dal 06.02.2008 Sub 4

Costituzione del 06.02.2008 prot. n. VI0043010 n. 712.1/2008.

Dal 06.02.2008 Sub 5

Costituzione del 06.02.2008 prot. n. VI0043010 n. 712.1/2008.

dal 30.01.2009



LOTTO 1

Variazione nel classamento del 30.01.2009 prot. n. VI0030266 n. 1805.1/2009.

dal 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Catasto Fabbricati – Comune di Piovene R. (VI) - Foglio 3 particella 1454 – Sub 1 BCNC

Dal 06.02.2008

Costituzione del 06.02.2008 prot. n. VI0043010 n. 712.1/2008.

3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

**Catasto Fabbricati – Comune di Piovene R. (VI) - Foglio 3 particella 1454 – Sub 6 - 5 - 4 - 3 -
2 - 1**

Situazione degli intestati dal 06.02.2008

G. & G. S.r.l.	proprietà quota 1/1
con sede in Vicenza	P.I. 02956250241

Dati derivanti da:

Costituzione del 06.02.2008 prot. n. VI0043010 n. 712.1/2008.

Situazione degli intestati dal 12.12.2008

GROTTO CLAUDIO	proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
nato a Piovene R. (VI) il 08.02.1948	C.F. GRT CLD 48B08 G694A

Dati derivanti da:

Atto di compravendita in data 12.12.2008 notaio Carlo Santamaria Amato di Piovene R. (VI), repertorio n. 4876/2206, trascritto a Schio (VI) in data 17.12.2008 ai numeri 13080 R.G. e 9032 R.P. (Allegato n. 07)



LOTTO 1

Cap. 4 REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di compravendita, 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 difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non regolarizzabili.

4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

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



LOTTO 1

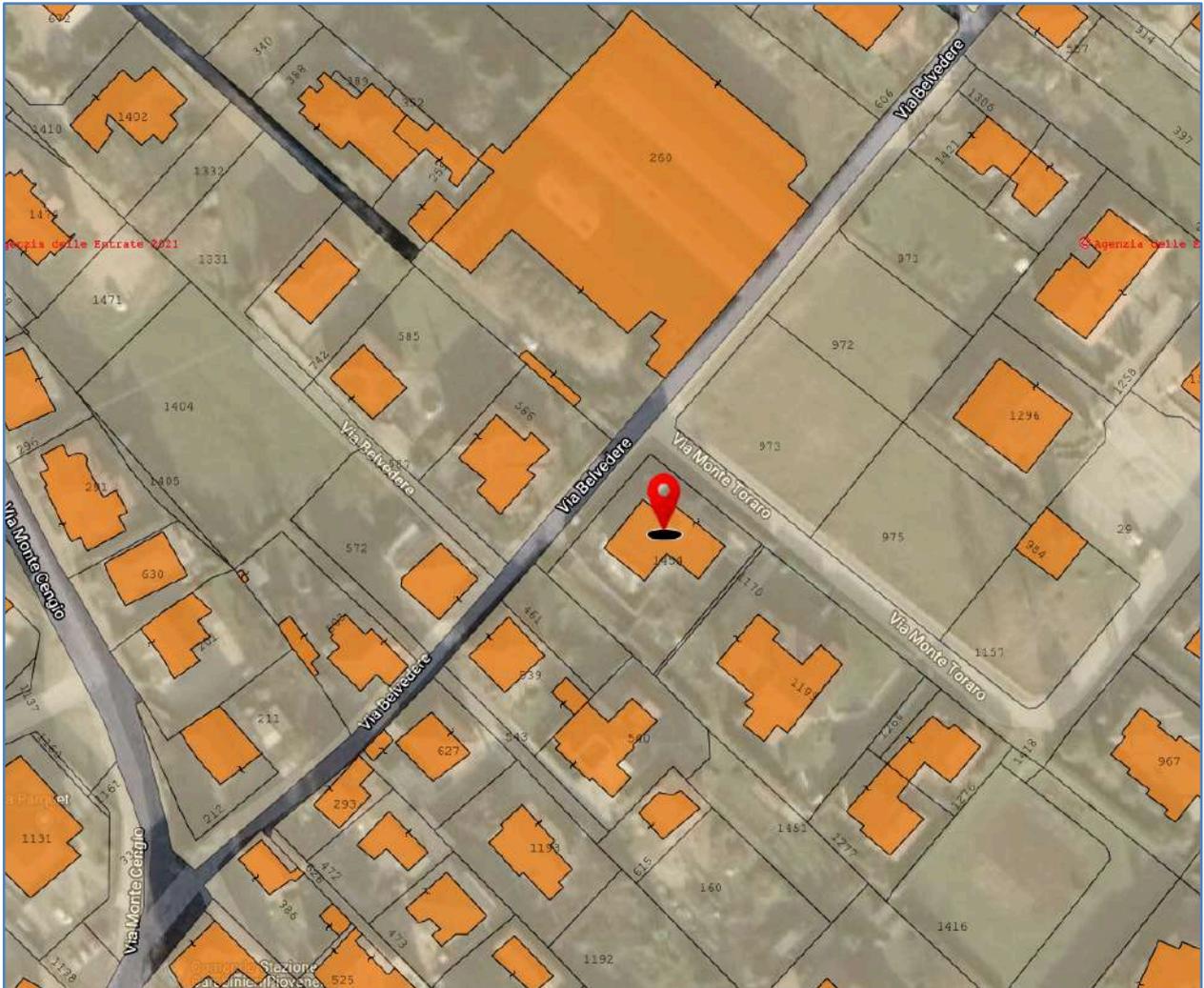


Foto satellitare tratta da Google Maps con sovrapposizione estratto di mappa catastale

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:



LOTTO 1

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Piovene R. (VI)

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 6

Piano S2-S1-T-1-2 - Cat. A/7 - Classe 2 - Vani 14 - Superficie catastale mq 456 - Rendita catastale euro 2.096,82

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 5

Piano T – Cat. A/10 – Classe 3 – Vani 1,5 – Superficie catastale mq 37 - Rendita catastale euro 445,44

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 4

Piano S1-T - Cat. Bene Comune Non Censibile - Corte e scivolo.

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 3

Piano S1 – Cat. C/2 – Classe 3 – Consistenza mq 222 – Superficie catastale mq 262 - Rendita catastale euro 458,61

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 2

Piano S2 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 121 – Superficie catastale mq 143 - Rendita catastale euro 312,46

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 1

Piano T - Cat. Bene Comune Non Censibile ai Sub 5 e 6 - Corte.

06.02.2008

G. & G. S.r.l. proprietà quota 1/1
con sede in Vicenza P.I. 02956250241

Dati derivanti da:

Costituzione del 06.02.2008 prot. n. VI0043010 n. 712.1/2008.

12.12.2008

GROTTO CLAUDIO proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
nato a Piovene R. (VI) il 08.02.1948 C.F. GRT CLD 48B08 G694A



LOTTO 1

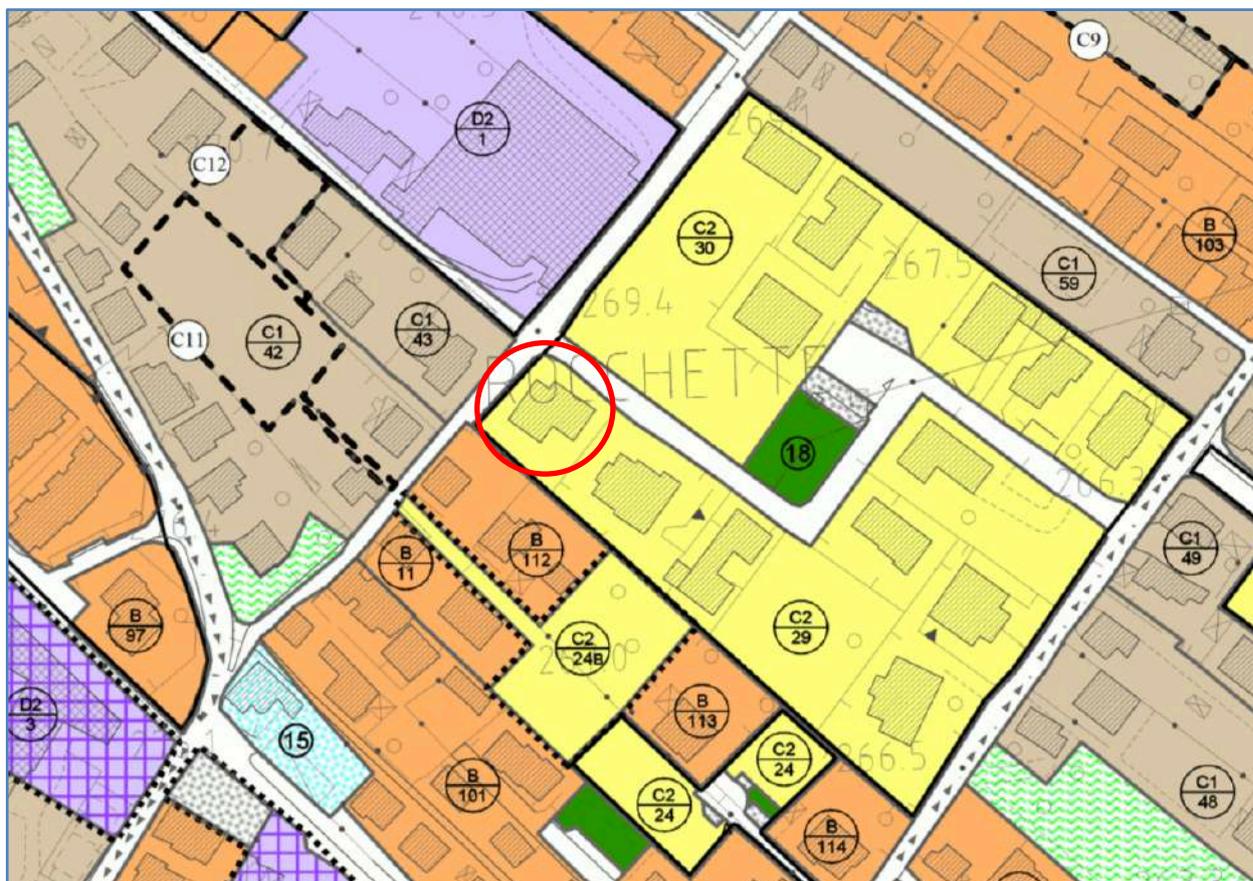
Dati derivanti da:

Atto di compravendita in data 12.12.2008 notaio Carlo Santamaria Amato di Piovene R. (VI), repertorio n. 4876/2206, trascritto a Schio (VI) in data 17.12.2008 ai numeri 13080 R.G. e 9032 R.P. (Allegato n. 07)

Cap. 6 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

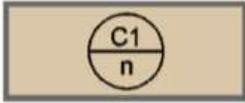
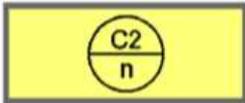
6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 26.07.2018, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO C2/29 aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale: in tali aree il P.I. si attua mediante Strumento Urbanistico Attuativo (art. 21 Norme Tecniche).



LOTTO 1

Estratto Piano degli Interventi

	Zona "C1" residenziale intermedia di espansione
	Zona "C2" residenziale di espansione
	Zona "D1" produttiva industriale ed artigianale di completamento

Legenda Piano degli Interventi



LOTTO 1

ART. 21 Z.T.O. DI TIPO "C2": RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

- 1- Comprende aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale: in tali aree il P.I. si attua mediante Strumento Urbanistico Attuativo;
- 2- Lo Strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi, quale dotazione di aree a standard primari, nella misura minima indicata per le specifiche zone nella successiva tabella, fatta salva l'indicazione grafica nelle tavole di PI di attrezzature pubbliche inserite all'interno del perimetro dei PUA.
Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, vanno conferite nelle zone appositamente indicate nelle tavole di P.I.
Per i piani attuativi dovrà essere prevista quota parte delle aree per urbanizzazione secondaria secondo le quantità fissate dal Consiglio Comunale.
La dotazione di aree a parcheggio relativa a ogni intervento di nuova edificazione nonché di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, anche parziale in destinazioni d'uso commerciale e/o direzionale, corrisponde a quella stabilita dall'art. 14 delle presenti norme.
- 3- Le tipologie edilizie di seguito indicate hanno carattere orientativo: qualora in sede di Strumento Urbanistico Attuativo fossero proposte diverse tipologie edilizie, ne dovrà essere adeguatamente illustrata la motivazione e a questa dovrà essere fatto esplicito riferimento al momento dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO C2 "RESIDENZIALI DI ESPANSIONE"

N.	I.T.	R.C.T.%	H. MAX ML	TIPOLOGIA ED.
2	0,9	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
3	1,0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
4	1.0	40	7.50	BIFAM/SCHIERA
5	1.5	40	8,00	BIFAM/SCHIERA
6	1.0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
7	1.0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
8 -12	CONFERMATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE			
13	1.0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
14	1.5	40	8.00	CORTE/BLOCCO
15 -16	CONFERMATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE			
17	CONFERMATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE			
18	0.5	15	7.50	BIFAM/SCHIERA
24	1.0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
26 -27	1.0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
28	1.0	30	8.00	BIFAM/SCHIERA
29 -30	PER L'AREA PERIMETRATA CONFERMATO IL P. di L.			
31	1,5	40	8.00	CORTE/BLOCCO
32	1.0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
33	0,6	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
34	0,5	30	7,50	BIFAM/SCHIERA



LOTTO 1

35	0,5	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
36	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
37	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
38	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
39	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
40	1,0	30	9,00	CORTE/BLOCCO
41	0.5	15	7.50	BIFAM/SCHIERA
42	1.0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
43	1.0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA

ZONA C2	STANDARD MINIMI PREVISTI
2,4,6,7,13,24A,26,27,28,31,32,34,35,36,37,38,39	come da PUA convenzionato
3,14,19,22,23,24B,25	12 mq/ab., di cui almeno il 50% a parcheggio, il rimanente a verde e attrezzature
5	dovrà essere ceduta al comune l'area a parcheggio e verde pubblico realizzata sul lato sud del comparto. Anche in caso di ristrutturazione urbanistica dovrà essere mantenuto uno spazio aperto in asse con l'ingresso della scuola, in modo da consentire la realizzazione di un collegamento alla scuola elementare da via Falcone e Borsellino.
8,12,15,16,17,29,30	CONFERMATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
33	3.5 mq/ab. a parcheggio e 6 mq/ab. a verde - cessione gratuita area a standard graficizzata per realizzazione attrezzature pubbliche
18,41	12 mq/ab., di cui almeno il 50% a parcheggio, il rimanente fino alla concorrenza del 50% della superficie territoriale cessione gratuita per realizzazione attrezzature pubbliche
40	vedi allegato grafico VP/2
43	30 mq/ab., da destinarsi al 40% a parcheggi e al 60% a verde e attrezzature. La viabilità di progetto non concorre al calcolo dell'indice di edificabilità

Nella cartografia di PI sono individuati i PUA vigenti e collaudati, in cui, in caso di nuove costruzioni, valgono le specifiche norme di piano.

Per i Piani di Lottizzazione relativi alle zone C2/8, C2/9, C2/10, C2/11, C2/12, C2/15, C2/16, C2/17, C2/29, C2/30, l'indice di edificazione fondiaria è aumentato da 0.8 mc/mq a 1 mc/mq: l'eventuale ulteriore dotazione di aree da destinare a verde pubblico e a parcheggio va conferita nelle aree appositamente indicate nel P.I.; in alternativa ne



LOTTO 1

è consentita la conversione in numerario; per le zone oggetto di piano attuativo confermato, valgono i parametri edilizi del piano stesso come normativa generale che restano in vigore dopo la scadenza di detti piani.

Negli ambiti d'intervento unitario comprendenti le Z.T.O. di tipo C2 contrassegnate con i numeri 2, 3, 4, 14, 32, 33, 34, 35 e 40 l'indice di edificabilità di cui all'elenco del precedente comma 3 s'intende applicato, secondo criterio perequativo, anche alle porzioni destinate ad attrezzature pubbliche incluse nel perimetro. Tali parti a destinazione pubblica possono subire, purché a parità di superficie complessiva, trasposizioni conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo, e vanno cedute a titolo gratuito; all'interno delle stesse s'intendono ricomprese le aree a standard da conferire nella misura precedentemente indicata dal comma 2 del presente articolo.

Per le aree contrassegnate con i numeri 2, 3 5 e 14, ricadenti all'interno delle Z.T.O. di tipo "C2", non oltre il 40% del volume totale previsto e realizzato potrà avere destinazione commerciale, direzionale e attività compatibili col carattere residenziale della zona. Per l'eventuale destinazione commerciale-direzionale, si dovrà prevedere una dotazione di standard come da art. 14 delle presenti NTA.

Distanze dai confini: 5 metri, salvo accordi tra confinanti mediante vincolo registrato e sottoscritto.

Per lo Strumento Urbanistico Attuativo che comprende la zona C2/40 è fatto obbligo di localizzare le aree a parcheggio in modo che risultino a servizio del vicino complesso scolastico da un lato e del centro storico dall'altro, secondo le indicazioni a carattere prescrittivo contenute nell'allegato grafico VP/2, che per il resto costituisce orientamento alla progettazione.

La viabilità di progetto graficizzata negli elaborati del P.I. all'interno degli ambiti d'intervento unitario con obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo comprendenti una o più zone di tipo C.2 può essere parzialmente modificata in sede di strumento attuativo e, se non diversamente specificato, concorre al calcolo della capacità edificatoria dell'area.

L'edificazione nella Z.T.O. C2 42 dovrà rispettare i limiti di legge riguardanti le distanze previste dagli allevamenti zootecnici.

Nelle zone C2 nn. 18 e n. 41 valgono le seguenti prescrizioni:

- i. Attuazione mediante uno strumento urbanistico attuativo unitario per ciascuna zona;
- ii. L'indice di edificabilità territoriale di 0,5 mc/mq si applica alla superficie compresa nell'ambito territoriale di intervento del PUA;
- iii. La superficie da destinare complessivamente a standard urbanistici primari e secondari da cedersi gratuitamente al Comune non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'apposita tabella.



LOTTO 1

Per le zone C2 nn. 18 e 41 valgono le seguenti prescrizioni:

- in sede di rilascio dei Permessi a Costruire, la viabilità dovrà essere adeguata ai minimi previsti dal Codice della Strada. Inoltre, si prescrive che in nuovi accessi carrai dovranno essere arretrati di minimo ml 4,50 dalla carreggiata al fine di permettere la sosta dei veicoli senza intralciare la viabilità principale. Infine si prescrive che, dovranno essere ricavati gli standard a parcheggio nella misura di un posto auto per ogni nuova unità che si andrà ad edificare;
- dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo;
- le viabilità interne ai SUA dovranno raccordarsi con la struttura viaria esistente al contorno. Le aree a standard "Verde Pubblico", dovranno essere di norma accorpate in un'unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo da parte dei futuri residenti. Gli spazi a parcheggio di standard invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la strada di SUA, al servizio delle abitazioni;
- le recinzioni delle aree, in particolare quelle poste sui fronti stradali, dovranno essere possibilmente trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o meglio se siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile di particolare importanza ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica;
- al fine della tutela del paesaggio, dovranno esser messe a dimora lungo la viabilità e lungo i confini, filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atte a mascherare e mitigare le aree. Inoltre tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree e arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

Zona C2/5 (ex-Imper):

Dovrà essere redatto un nuovo PUA, che preveda il completamento delle opere di urbanizzazione ed il recupero/completamento degli edifici esistenti, ovvero la loro sostituzione con nuove volumetrie sulla base dei parametri indicati nelle precedenti tabelle.

Estratto art. 21 riguardante le ZTO C2 – Norme Tecniche

6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piovene R. (VI), è stata reperita la seguente documentazione edilizia (Allegato n. 08):



LOTTO 1

- Permesso di Costruire n. 79/2004 del 19.10.2004 rep. n. 20040010604 del 14.07.2004 - Pratica Edilizia n. PE - 135 - 2004 per la costruzione di un fabbricato unifamiliare;
- Permesso di Costruire n. 36/2006 del 10.04.2006 rep. n. 20060003210 del 01.03.2006 - Pratica Edilizia n. PE - 52 - 2006 - Variante al P.C. 79/2004 del 19.10.2004;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) - Pratica Edilizia n. 112/2006 del 28.06.2006 - Recinzione al fabbricato unifamiliare di cui al P.C. n. 79/2004 del 19.10.2004;
- Permesso di Costruire n. 64/2007 del 18.09.2007 rep. n. 20070006904 del 16.05.2007 - Pratica Edilizia n. PE - 88 - 2007 - 2° Variante al P.C. 79/2004 del 19.10.2004;
- Permesso di Costruire n. 5/2008 del 24.01.2008 rep. n. 20070016854 del 28.11.2007 - Pratica Edilizia n. PE - 194 - 2007 - 3° Variante al P.C. 79/2004 del 19.10.2004, per trasformazione d'uso di parte del piano terra per ricavo ufficio privato.
- Atto di costituzione di vincolo a parcheggio ed area di manovra di uso pubblico, a favore del Comune di Piovene R. (VI), su porzione dell'area esterna del fabbricato, compresi l'accesso carraio al parcheggio e la relativa rampa, a servizio dell'unità immobiliare al piano terra adibita ad ufficio, notaio Gianluca Rosa del 29.01.2008.

6.3 ABITABILITA'/AGIBILITA'

Permesso di agibilità n. AGI/22/2008 del 02.04.2008.

6.4 ABUSI

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

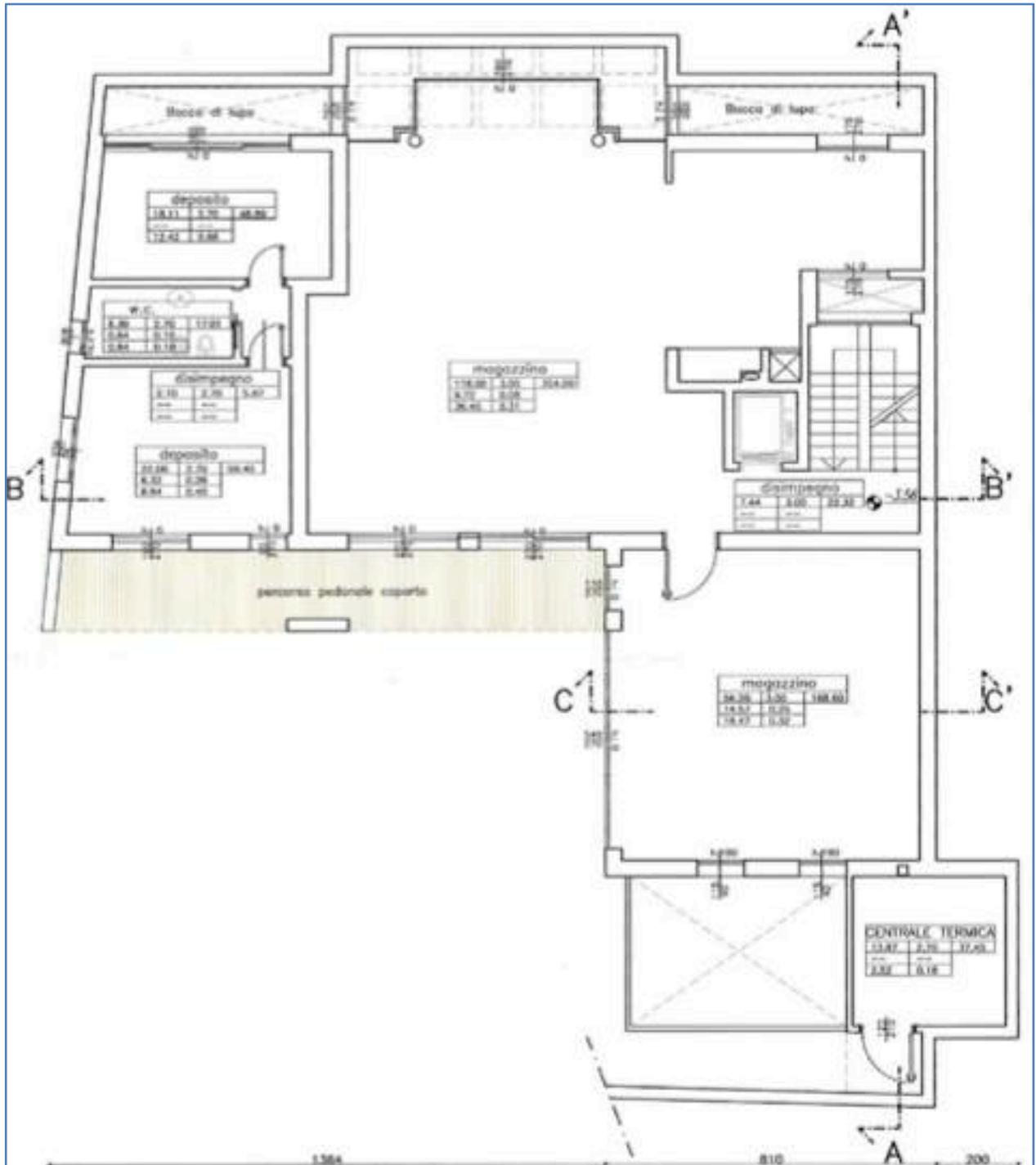
6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Si precisa che sono state riscontrate difformità non sanabili tra lo stato dei luoghi ed i titoli autorizzatori. Al piano primo e secondo interrato sono stati ricavati dei locali, a destinazione accessoria, edificati fuori dal sedime del fabbricato, che non rispettano la distanza minima stradale di m. 3.00, così come prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale vigente art. 3 punto 12.

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



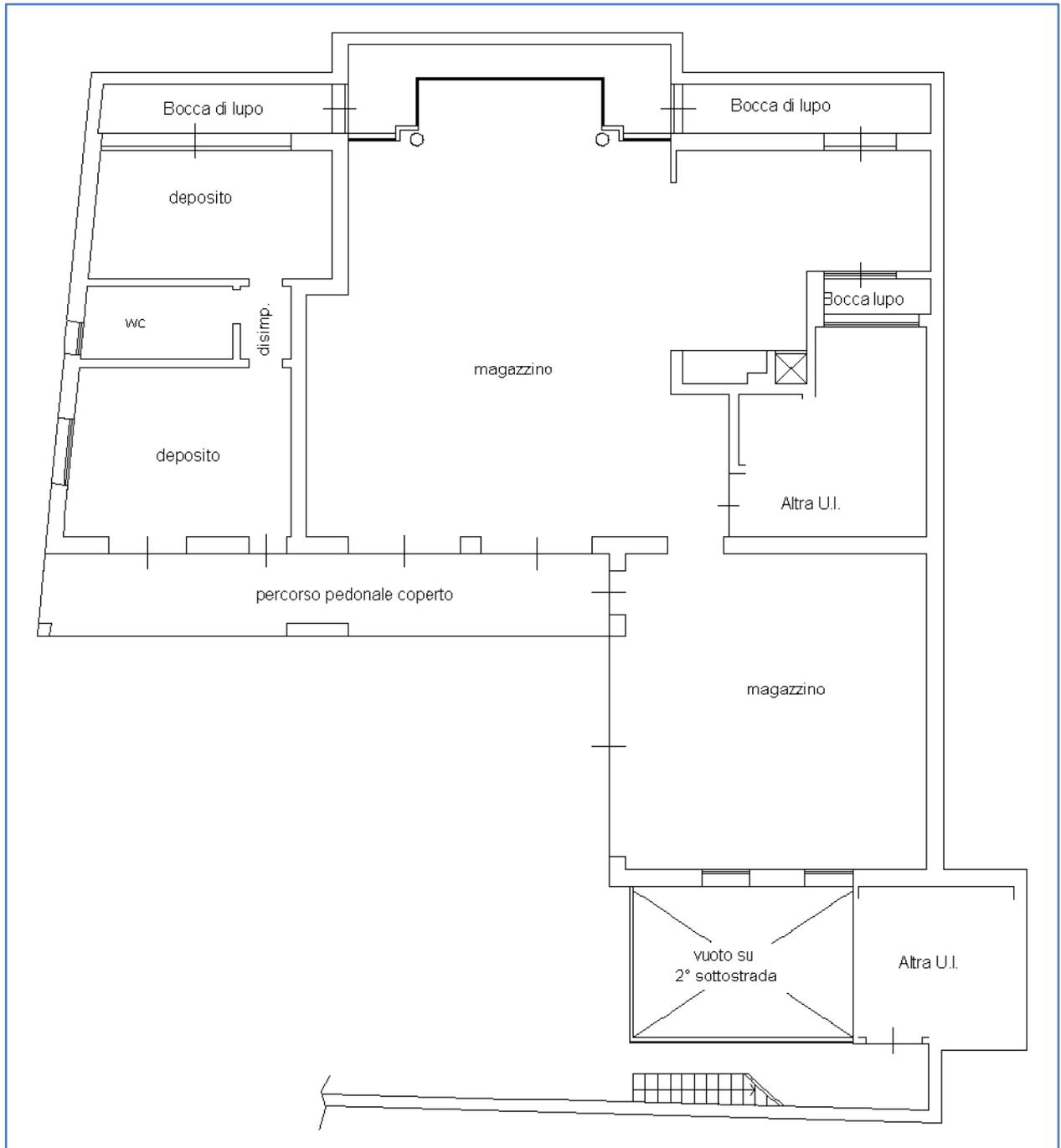
LOTTO 1



Pianta piano 1° interrato - Stato autorizzato



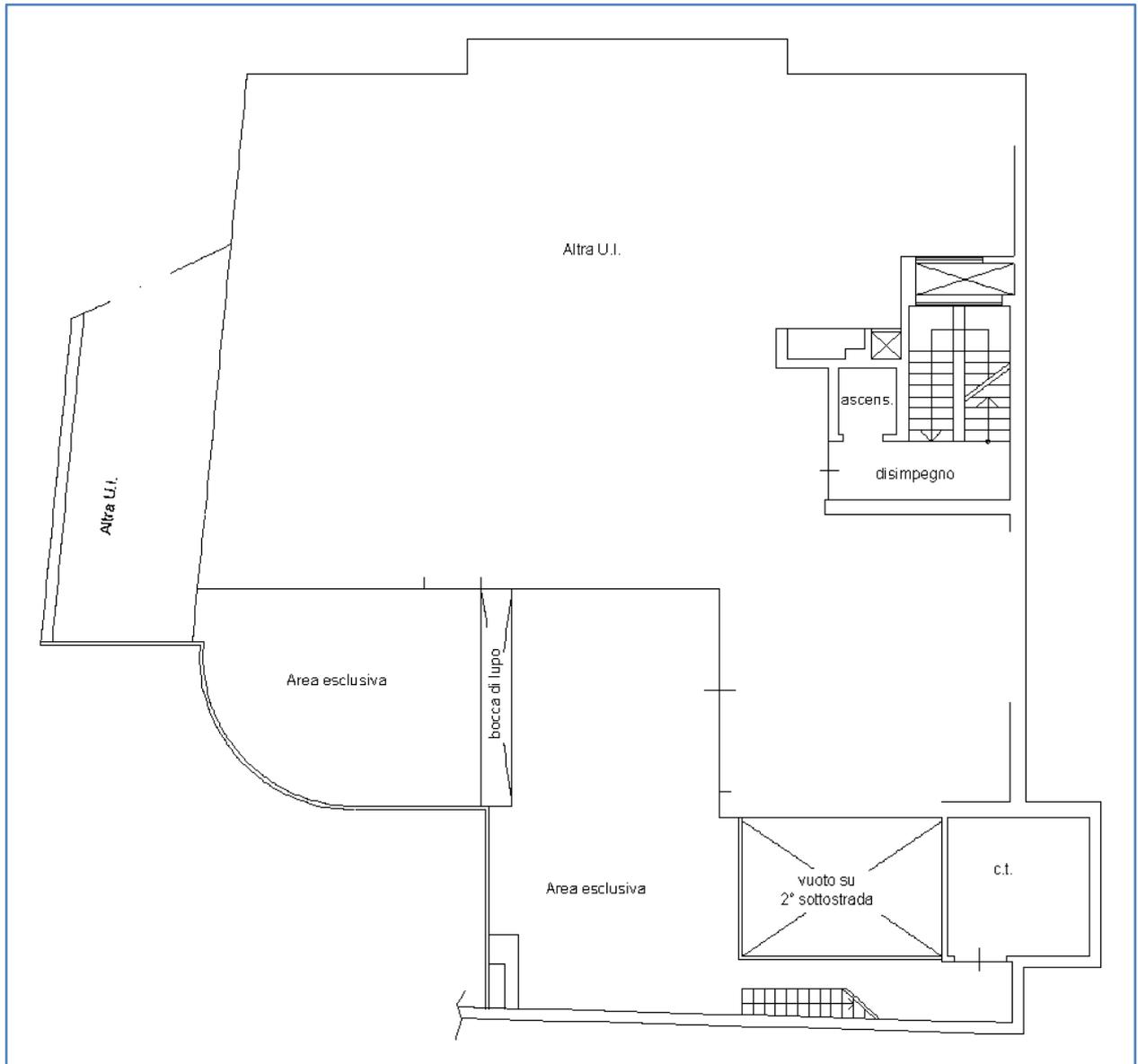
LOTTO 1



Pianta piano 1° interrato - Stato catastale Sub 3 cat. C/2



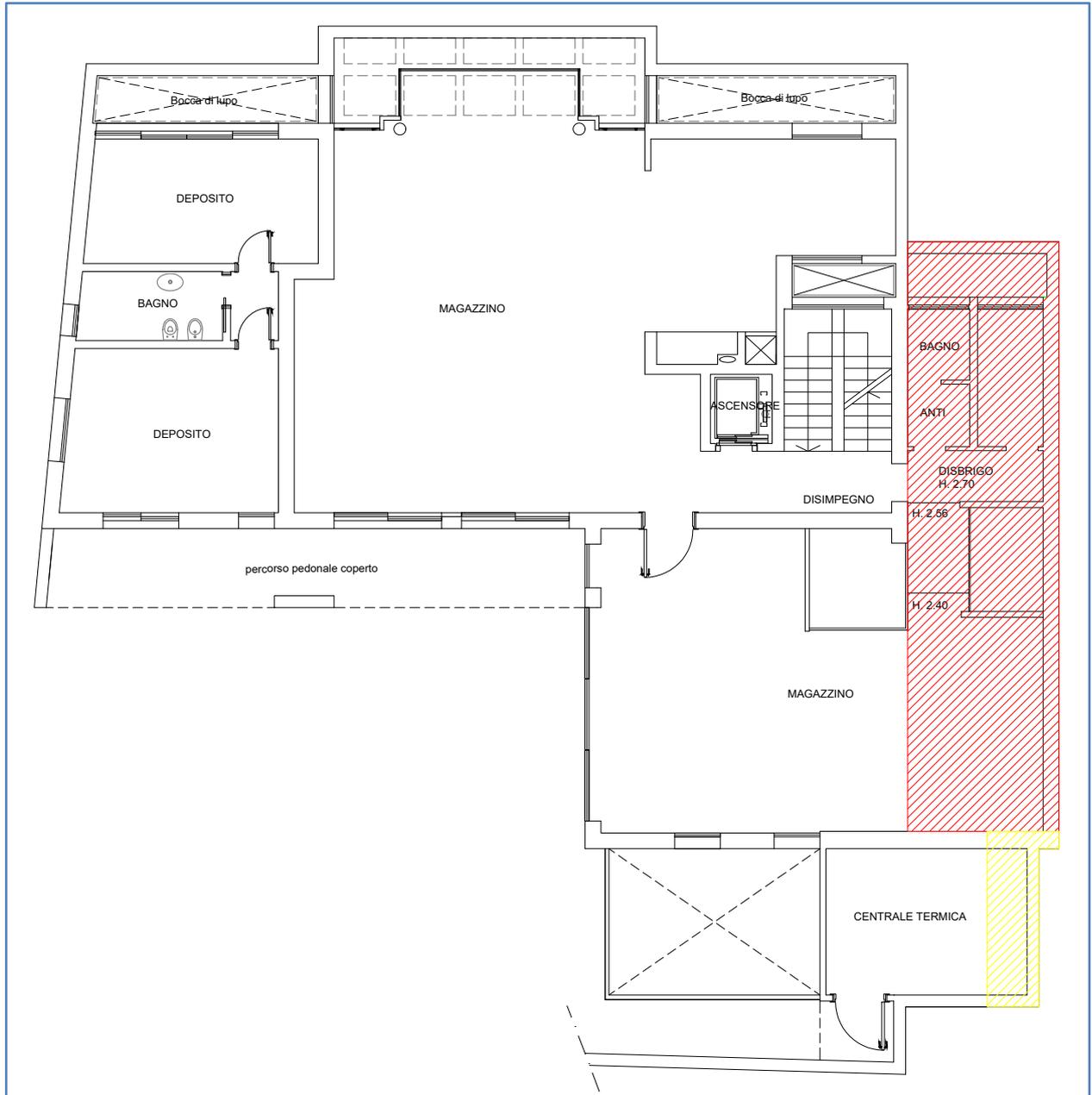
LOTTO 1



Pianta piano 1° interrato - Stato catastale Sub 6 cat. A/7



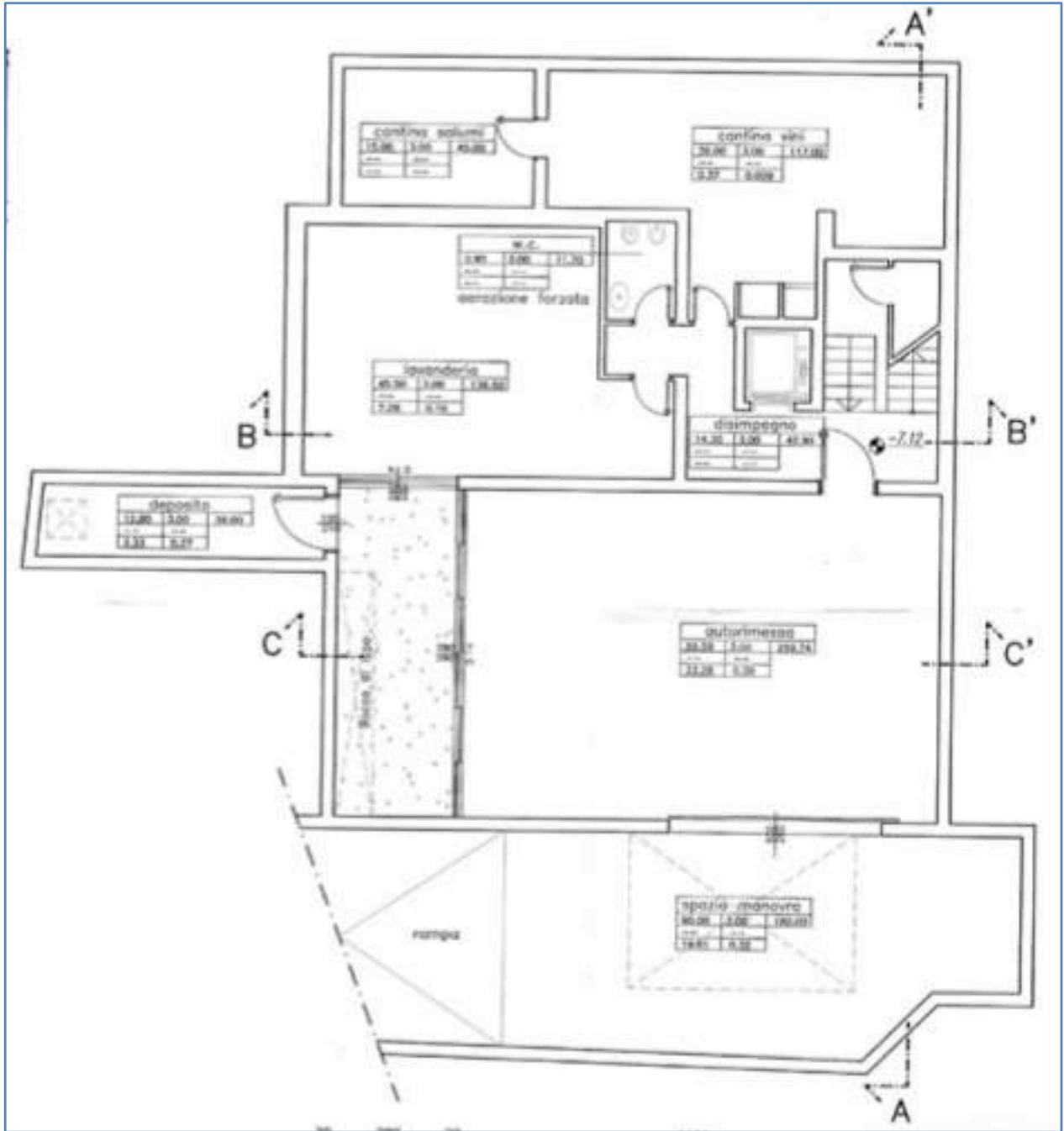
LOTTO 1



Pianta piano 1° interrato - Tavola sinottica



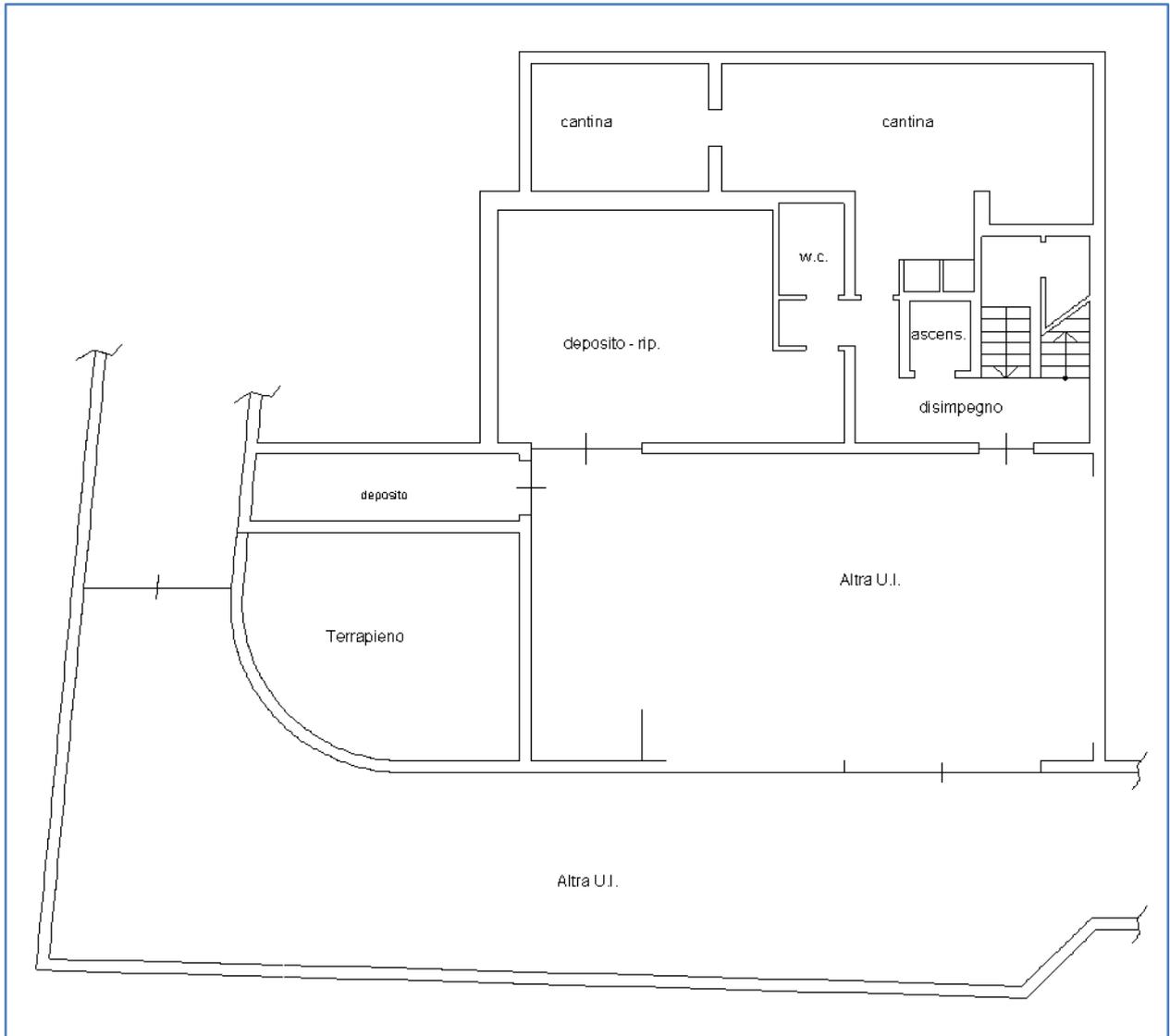
LOTTO 1



Pianta piano 2° interrato - Stato autorizzato



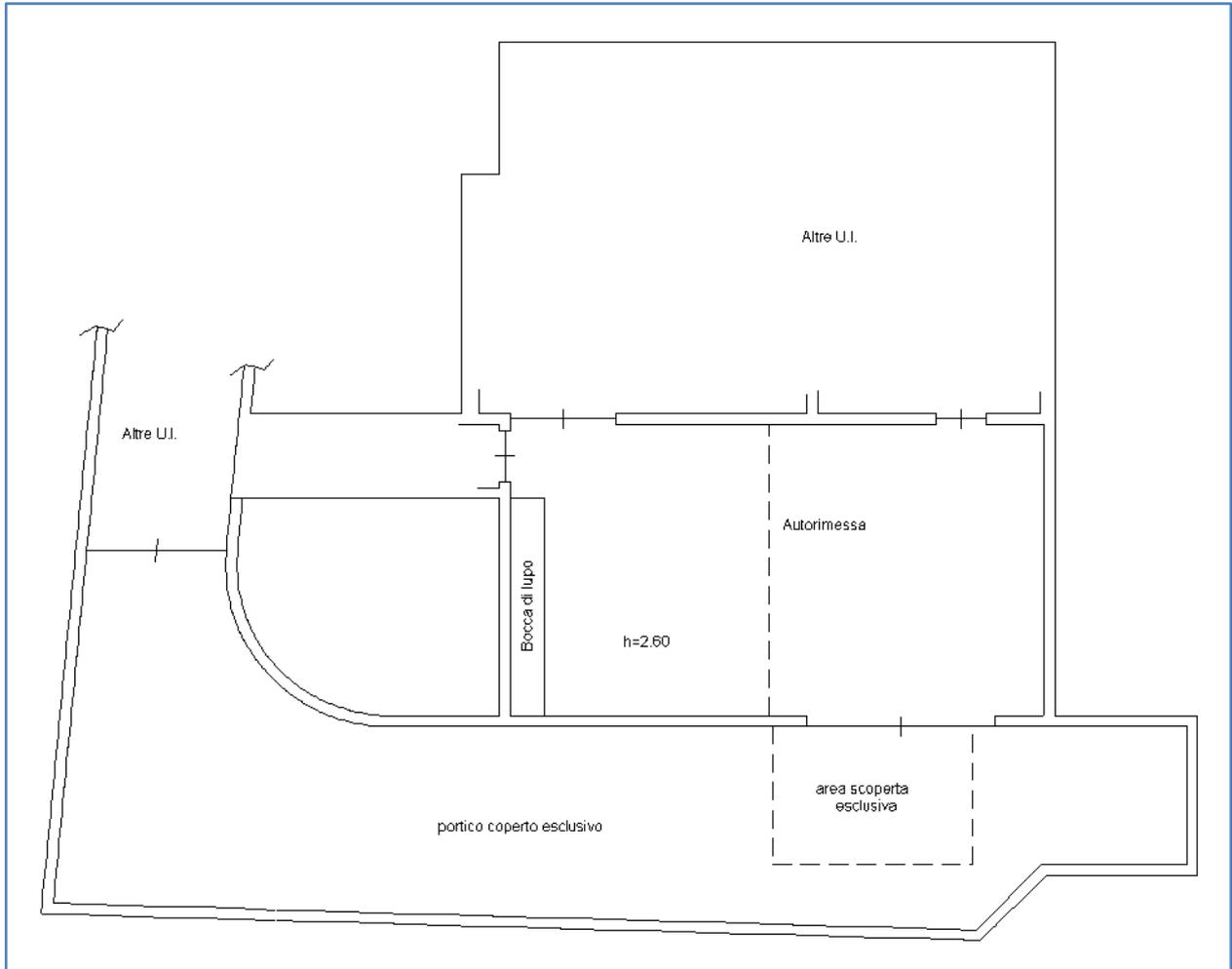
LOTTO 1



Pianta piano 2° interrato - Stato catastale



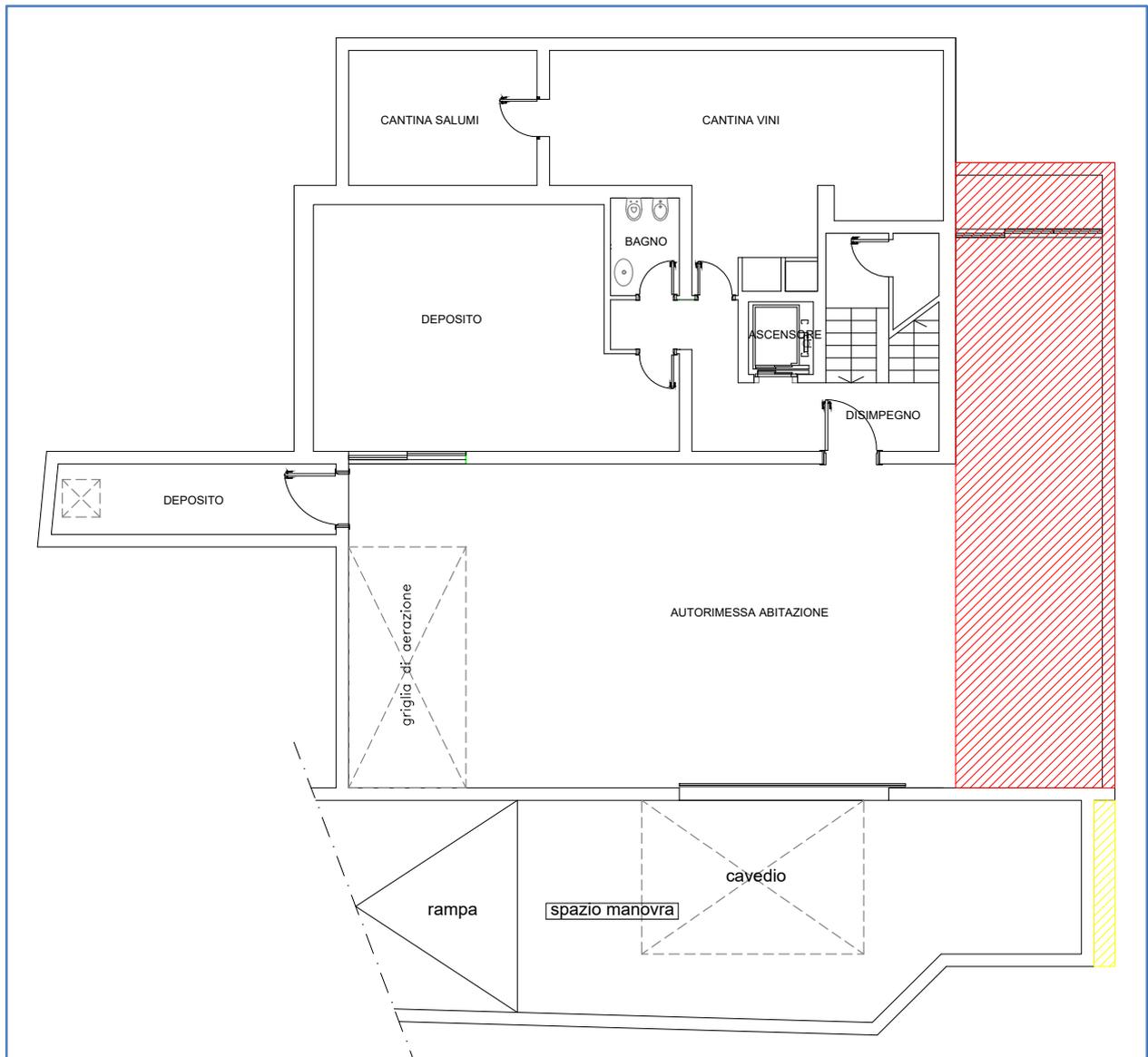
LOTTO 1



Pianta piano 2° interrato - Stato catastale



LOTTO 1



Pianta piano 2° interrato - Tavola sinottica



Viene quindi previsto il ripristino, allo stato autorizzato dei luoghi, con la chiusura dell'accesso alla parte abusiva, mediante l'installazione di pareti in cartongesso, l'intervento di ripristino è stato pertanto quantificato a corpo in **euro 3.000,00**.



LOTTO 1

Le difformità rilevate sono state riscontrate sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, e dalla verifica sia degli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Piovene R. (VI), sia dalla documentazione catastale depositata presso L'Agenzia delle Entrate. Pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Si precisa che sarà 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:

GROTTO CLAUDIO	proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
nato a Piovene R. (VI) il 08.02.1948	C.F. GRT CLD 48B08 G694A

Dati derivanti da:

Atto di compravendita in data 12.12.2008 notaio Carlo Santamaria Amato di Piovene R. (VI), repertorio n. 4876/2206, trascritto a Schio (VI) in data 17.12.2008 ai numeri 13080 R.G. e 9032 R.P. (Allegato n. 07)

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari situate nel comune di Piovene R. (VI) via Monte Toraro n. 15, risultavano occupate dall'esecutato.

Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

a) Iscrizione ipotecaria, in data 17.12.2008 ai n.ri 13081 R.G. e 2450 R.P., (Allegato n. 06)



LOTTO 1

in forza di:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 12.12.2008, notaio Carlo Santamaria Amato di Bassano del G. (VI) repertorio n. 4877/2207.

a favore di:

Veneto Banca S.p.A. ipoteca euro 3.600.000,00, capitale euro 2.000.000,00, durata 15 anni. Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per il diritto di proprietà quota di 1/1.

a carico di:

GROTTO CLAUDIO

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

nato a Piovene R. (VI) il 08.02.1948

C.F. GRT CLD 48B08 G694A

in qualità di debitore ipotecario.

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Piovene R. (VI)

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 6

Piano S2-S1-T-1-2 - Cat. A/7 - Classe 2 - Vani 14 - Superficie catastale mq 456 - Rendita catastale euro 2.096,82

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 5

Piano T – Cat. A/10 – Classe 3 – Vani 1,5 – Superficie catastale mq 37 - Rendita catastale euro 445,44

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 4

Piano S1-T - Cat. Bene Comune Non Censibile - Corte e scivolo.

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 3

Piano S1 – Cat. C/2 – Classe 3 – Consistenza mq 222 – Superficie catastale mq 262 - Rendita catastale euro 458,61

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 2



LOTTO 1

Piano S2 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 121 – Superficie catastale mq 143 -
Rendita catastale euro 312,46

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 1

Piano T - Cat. Bene Comune Non Censibile ai Sub 5 e 6 - Corte

Foglio 3 - Mappale 1451

Cat. Terreno - Consistenza 4 are 24 centiare

Annotazione presentata il 10.07.2012 Servizio di P.I. di Schio (VI) R.G. 6454 R.P. 707 -
Surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater comma 3 del Dlgs. 385/1993.

b) Iscrizione ipotecaria, in data 27.01.2009 ai n.ri 983 R.G. e 135 R.P., (Allegato n. 06)

in forza di:

Separazione consensuale in data 24.01.2003, Tribunale di Vicenza repertorio n. 3435/2003.

a favore di:

GIRARDIN ASSUNTA ROSANNA	proprietà 1/1
nata a Piovene R. (VI) il 22.04.1953	C.F. GRR SNT 53D62 G694O

Contro:

GROTTO CLAUDIO	proprietà 1/1
nato a Piovene R. (VI) il 08.02.1948	C.F. GRT CLD 48B08 G694A

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Piovene R. (VI)

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 6

Piano S2-S1-T-1-2 - Cat. A/7 - Classe 2 - Vani 14 - Superficie catastale mq 456 - Rendita
catastale euro 2.096,82

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 5

Piano T – Cat. A/10 – Classe 3 – Vani 1,5 – Superficie catastale mq 37 - Rendita catastale
euro 445,44



LOTTO 1

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 4

Piano S1-T - Cat. Bene Comune Non Censibile - Corte e scivolo.

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 3

Piano S1 – Cat. C/2 – Classe 3 – Consistenza mq 222 – Superficie catastale mq 262 -
Rendita catastale euro 458,61

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 2

Piano S2 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 121 – Superficie catastale mq 143 -
Rendita catastale euro 312,46

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 1

Piano T - Cat. Bene Comune Non Censibile ai Sub 5 e 6 - Corte

Foglio 3 - Mappale 1451

Cat. Terreno - Consistenza 4 are 24 centiare

8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione giudiziaria in data 17.12.2008 ai nn. 13080 R.G. e 9032 R.P. Atto di compravendita del 12.12.2008 notaio Carlo Santamaria Amato di Bassano del G. (VI), repertorio n. 4876/2206.

a favore di:

GROTTO CLAUDIO

nato a Piovene R. (VI) il 08.02.1948

in qualità di acquirente.

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

C.F. GRT CLD 48B08 G694A

contro:

G. & G. S.r.l.

con sede in Vicenza

in qualità di venditore.

proprietà quota 1/1

P.I. 02956250241



LOTTO 1

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Piovene R. (VI)

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 6

Piano S2-S1-T-1-2 - Cat. A/7 - Classe 2 - Vani 14 - Superficie catastale mq 456 - Rendita catastale euro 2.096,82

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 5

Piano T – Cat. A/10 – Classe 3 – Vani 1,5 – Superficie catastale mq 37 - Rendita catastale euro 445,44

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 4

Piano S1-T - Cat. Bene Comune Non Censibile - Corte e scivolo.

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 3

Piano S1 – Cat. C/2 – Classe 3 – Consistenza mq 222 – Superficie catastale mq 262 - Rendita catastale euro 458,61

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 2

Piano S2 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 121 – Superficie catastale mq 143 - Rendita catastale euro 312,46

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 1

Piano T - Cat. Bene Comune Non Censibile ai Sub 5 e 6 - Corte

Foglio 3 - Mappale 1451

Cat. Terreno - Consistenza 4 are 24 centiare.

- b) Trascrizione giudiziaria in data 15.01.2020 ai nn. 452 R.G. e 354 R.P. Verbale di pignoramento immobili del 17.12.2019 Tribunale di Vicenza, repertorio n. 7762/2019.

a favore di:



LOTTO 1

CLARIS RMBS 2014 S.r.l. relativamente all'unità negoziale n. 1 quota 1/1
con sede in Conegliano (TV) C.F. 04623240266

contro:

GROTTO CLAUDIO proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
nato a Piovene R. (VI) il 08.02.1948 C.F. GRT CLD 48B08 G694A
sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Piovene R. (VI)

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 6

Piano S2-S1-T-1-2 - Cat. A/7 - Classe 2 - Vani 14 - Superficie catastale mq 456 - Rendita catastale euro 2.096,82

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 5

Piano T – Cat. A/10 – Classe 3 – Vani 1,5 – Superficie catastale mq 37 - Rendita catastale euro 445,44

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 4

Piano S1-T - Cat. Bene Comune Non Censibile - Corte e scivolo.

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 3

Piano S1 – Cat. C/2 – Classe 3 – Consistenza mq 222 – Superficie catastale mq 262 - Rendita catastale euro 458,61

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 2

Piano S2 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 121 – Superficie catastale mq 143 - Rendita catastale euro 312,46

Foglio 3 - Mappale 1454 – Sub 1

Piano T - Cat. Bene Comune Non Censibile ai Sub 5 e 6 - Corte

Catasto Terreni Comune di Piovene R. (VI)



LOTTO 1

Foglio 3 - Mappale 1451 Cat. Terreno - Consistenza 4 are 24 centiare

Cap. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

9.1 METODI DI VALUTAZIONE

Dalle verifiche eseguite e date le peculiarità dell'immobile, non è stato possibile reperire fabbricati analoghi per stato manutentivo e posizione, che siano stati oggetto di recenti compravendite.

La determinazione del valore di mercato è stata pertanto eseguita sia mediante il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, sia applicando la media dei valori pubblicati da fonti referenziali in ambito immobiliare, così come meglio descritto di seguito.

9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Si ritiene che la destinazione attuale del bene pignorato, considerate la localizzazione e la tipologia dello stesso (villa con n. 2 unità abitative), 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 precisa che 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;



LOTTO 1

- i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

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

9.3 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Il costo unitario di costruzione a nuovo di un fabbricato residenziale, comprensivo delle spese tecniche e del valore dell'area, è stato determinato in **euro 1.500,00/mq** tramite l'applicazione, pubblicata da Cresme, dei costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione, secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012, opportunamente deprezzato secondo la vetustà dell'immobile oggetto di stima.

Il solo costo unitario medio di costruzione, è stato determinato in **euro 1.200,00/mq**, per quanto riguarda la superficie della parte residenziale, includendo anche i locali situati al piano primo interrato, dal momento che riportano finiture assimilabili a quelle dei locali dei piani superiori, ed in **euro 600,00** per i locali a destinazione d'uso accessoria (garage, deposito e centrale termica), al piano secondo interrato.

La determinazione del costo di costruzione del fabbricato è stata calcolata come da tabella seguente.



LOTTO 1

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare

DATI

Utile ordinario Promotore 8% Incidenza Area 10%

SPESE

A) Costo secco di costruzione

	SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
RESIDENZIALE P.T.+1P+1INT+2INT	862,00	1200,00	€ 1.034.400,00
GARAGE - DEPOSITO - CENTRALE TERMICA	136,00	600,00	€ 81.600,00
Totale C/C			€ 1.116.000,00

B) Spese tecniche

	Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto		0,025	€ 27.900,00
Impianti		0,025	€ 27.900,00
Strutture		0,02	€ 22.320,00
Sicurezza		0,01	€ 11.160,00
Direzione lavori		0,01	€ 11.160,00
Accatastamento		0,008	€ 8.928,00
Conformità più abitabilità		0,002	€ 2.232,00
Totale S/T			€ 111.600,00

SOMMA COSTO COSTRUZIONE	€ 1.227.600,00
ONERI FINANZIARI (24 m.)	€ 49.104,00
UTILE ORDINARIO PROMOT.	€ 98.208,00
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE	€ 1.374.912,00

VALORE AREA

Rapporto complementarietà 10% sul costo totale di costruzione
 Valore area

€ 111.600,00
€ 1.486.512,00

VALORE A NUOVO

DEPREZZAMENTO LINEARE

Deterioramento fisico	incidenza	Vestustà 14	
Costo di costruzione struttura	60%	14%	€ 93.744,00
Finiture	20%	14%	€ 31.248,00
Impianti	20%	14%	€ 31.248,00
SOMMA DEPREZZAMENTO			€ 156.240,00

VALORE ATTUALE DEL BENE

Valore a nuovo € 1.486.512,00
 Deprezzamento € 156.240,00

VALORE FINALE € 1.330.272,00

Anno di valutazione immobile **2022** Anno di costruzione 2008

Vestustà relativa: anni 14

Deprezzamento lineare struttura **60%** Deprezzamento lineare impianti e finiture **20%**

N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di degli oneri comunali e dei proporzionali costi sulle parti comuni.

Il valore di mercato calcolato mediante il costo di costruzione deprezzato è stato determinato come da tabella sopra allegata per complessivi **euro 1.330.272,00**, pertanto il valore unitario medio determinato è di **euro 1.536,11/mq.**



LOTTO 1

9.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO TRAMITE BANCHE DATI

Il valore di mercato, ottenuto mediante l'applicazione dei dati pubblicati da fonti referenziali, è stato determinato tramite la comparazione dei seguenti dati:

- **Borsa Immobiliare di Vicenza** che, per il comune di Piovene Rocchette (VI), anno 2021 ultima pubblicazione reperita, indica un valore di mercato per le abitazioni nuove o ristrutturate a nuovo, compreso tra **euro 1.175,00 ed euro 1.475,00**;

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

PIOVENE ROCCHETTE						
zona unica	1.175	1.475	450	650	4.500	7.500

- **Il Borsino Immobiliare** che, per il comune di Piovene Rocchette (VI), indica un valore medio di mercato per le abitazioni nuove o ristrutturate a nuovo, compreso tra **euro 981,00 ed euro 1.412,00**;

 Abitazioni in stabili di 1° fascia ☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 981	Euro 1.197	Euro 1.412



LOTTO 1

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate**, indica un valore di mercato per ville e villini nuovi con stato manutentivo normale, compreso tra **euro 1.200,00** ed euro 1.600,00.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato				
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1				
Provincia: VICENZA				
Comune: PIOVENE-ROCCHETTE				
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO				
Codice di zona: B1				
Microzona catastale n.: 0				
Tipologia prevalente: Abitazioni civili				
Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1450	L
Ville e Villini	OTTIMO	1200	1600	L

Il valore di mercato è stato ottenuto considerando a base del calcolo la media dei valori massimi, così come di seguito meglio descritto e, successivamente, deprezzato in base alla vetustà dell'edificio.



LOTTO 1

PIOVENE R. (VI) - VIA M. TORARO 15 - VILLA CON N. 2 UNITA' - 2008					
Residenziale	Anno	Minimo	Massimo	Medio	Valore mq assunto
Borsa Immobiliare di Vicenza	2021	1.175,00	1.475,00	1.325,00	
Il Borsino Immobiliare	2022	981,00	1.412,00	1.196,50	
Quotazioni OMI	2021	1.200,00	1.600,00	1.400,00	
Media dei valori massimi					1.495,67
Valore assunto arrotondato					1.495,00
Deprezzamento	Anni	Percentuale annua	Totale % annua	Deprezzamenti annui	Valore mq deprezzato
Da 1 a 5 anni	5	1,00%	5,00%	1.420,25	
Da 6 a 10 anni	5	1,10%	5,50%	1.342,14	
Da 11 a 20 anni	4	1,20%	4,80%	1.277,71	
Da 21 a 30 anni	0	1,30%	0,00%	0,00	
da 31 a 45 anni	0	1,40%	0,00%	0,00	
Valore assunto arrotondato	14				1.278,00

Il valore unitario viene quindi determinato in **euro 1.278,00/mq.**

Di seguito viene quindi descritto il valore di mercato attribuito:

Superficie commerciale complessiva **mq. 866.00**

mq. 866.00 x euro 1.278,00/mq = **euro 1.106.748,00**

Il valore di mercato è stato determinato in euro 1.106.748,00.

Il valore di mercato definitivo è stato calcolato attraverso la media dei valori sopra determinati ovvero:

Metodo del costo di costruzione e deprezzamento lineare	euro 1.330.272,00
Metodo dei valori di mercato listini pubblicati e deprezzamento	euro 1.106.748,00
Media dei valori di costruzione e di mercato	euro 1.218.510,00
Valore di mercato definitivo arrotondato	euro 1.218.000,00



LOTTO 1

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa, sopra descritta, adottata, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

Fabbricato residenziale con area esterna di proprietà	€	1.218.510,00
Valore atteso arrotondato	€	1.218.000,00

9.5 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

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

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI	€ 1.218.000,00
--	-----------------------

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



LOTTO 1

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile		€ 1.218.000,00	€ 1.218.000,00
Due diligence urbanistica e catastale			- € 0,00
Totale			€ 1.218.000,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 182.700,00
Totale		€ 1.218.000,00	€ 1.035.300,00
Totale valore a base d'asta arrotondato			€ 1.035.000,00

9.6 PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

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

<p style="text-align: center;">prezzo d'asta arrotondato</p> <p style="text-align: center;">€ 1.035.000,00 (unmilionetrentacinquemilaeuro/00)</p>



LOTTO 1

9.7 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE DEL COMUNE DI PIOVENE R. (VI)

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Piovene R. (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 199,62**, così come il valore unitario di aggiudicazione.

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



LOTTO 1

COMUNE DI PIOVENE R. (VI)												
Abitazioni - Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione												
Anno E.I.	E.I.	Tipologia	Localizzazione	Prezzo perizia €	Num. aste	Data asta	Base d'asta ultima asta €	Off. minima 75% base asta	Sup. comm. m ²	Val. Off. Min. €/m ²	Prezzo aggiudicazione e	Val. aggiud. €/m ²
2011	63	Villa singola	Via Levà 58	312.000,00	6	02.02.17	127.000,00	95.250,00	477,16	199,62	95.250,00	199,62
Valore ponderato su Offerta Minima e Valore aggiudicazione €/m²										199,62	95.250,00	199,62

Tabella riassuntiva ultime aste Comune di Piovene R. (VI)



LOTTO 1

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

RAFFRONTO VALORI UNITARI OFFERTA MINIMA		
Descrizione	Unità	Vendita forzata
Totale valore a base d'asta arrotondato		€ 1.035.000,00
Offerta minima ammessa - 25% su base d'asta		€ 776.250,00
Valore unitario €/mq calcolato sull'offerta minima per confronto con valori offerte minime ultime aste aggiudicate di recente nel comune di Piovene R. (VI)	€/mq	€ 896,36
Valore unitario di offerta minima per aste aggiudicate nel comune di Piovene R. (VI)	€/mq	€ 199,62

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.

9.9 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

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

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



