



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 542/21

G.E. dott. Luca Prendini

Procedente:

Esecutato:

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 monicaldalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it

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



SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 542/21 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutato:

Udienza ex art. 569 cpc del	07.06.2022	
Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Diritto pignorato	Proprietà per 1/1	pag. 7
Tipologia beni	Immobile a destinazione residenziale e terreno	pag. 10
Ubicazione	Caltrano (VI)	
	Via Monte Cengio n. 23	pag. 10
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Caltrano (VI)	pag. 17
	Fg. 17 Particella 406 - 405 Fabbricato	
	Fg. 17 Particella 366 Terreno	
Metri quadri commerciali	mq. 91.50 fabbricato e mq 114.00 terreno	pag. 15
	Sufficiente	pag. 16
Situazione urbanistico/edilizia	Conforme alla planimetria catastale	pag. 29
Valore di mercato OMV	€ 51.740,00	pag. 45
Date/valori comparabili reperiti	2019 (€ 360,82/mq) - 2018 (€ 303,57/mq) - 2019 (€ 333,58/mq)	
Valori medi aggiudicazioni precedenti	euro 312,58/mq	pag. 46
Valore di vendita forzata proposto	€ 44.000,00	pag. 45
Valore mutuo	-----	
Vendibilità/appetibilità	Sufficiente	pag. 48
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 48
Occupazione	libero	pag. 30
Titolo di occupazione	nessuno	pag. 30
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	Nessuno	



INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 17 Particelle 406 - 405 - 366
- Allegato 03 Planimetrie catastali Fg. 17 Particelle 406 - 405
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 17 Particelle 406 - 405 - 366
- Allegato 05 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 06 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 09 Determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 10 Certificati di residenza e stato famiglia
- Allegato 11 Verbale d'incarico 11.01.2022
- Allegato 12 Giuramento 14.01.2022
- Allegato 13 Ricevute spedizioni perizie



INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 9
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 9
2.2	Descrizione della zona	pag. 10
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 10
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	pag. 15
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e dei beni pignorati	pag. 16
2.6	Interventi manutentivi urgenti	pag. 16
2.7	Certificazione energetica	pag. 17
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 17
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 18
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 19
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 21
4.2	Giudizio di regolarità catastale	pag. 21
4.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 21
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI	pag. 22
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 24
6.2	Titoli edilizi	pag. 29
6.3	Abitabilità/agibilità	pag. 29
6.4	Abusi	pag. 29
6.5	Diffornità edilizie e catastali	pag. 29



Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 30
7.2	Occupazione	pag. 30
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 30
8.2	Trascrizioni	pag. 32
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodi di valutazione	pag. 36
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 39
9.3	Descrizione subject e ricerca comparabili	pag. 41
9.4	Identificazione immobili osservati	pag. 42
9.5	Analisi degli indici mercantili	pag. 42
9.6	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 42
9.7	Metodo di valutazione - terreno agricolo	pag. 43
9.8	Valore di mercato attribuito - Quota di terreno agricolo	pag. 43
9.9	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 45
9.10	Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione del Comune di Caltrano (VI)	pag. 46
9.11	Comparazione valore offerta minima e valori medi offerte minime aste aggiudicate	pag. 48
9.12	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 48
Cap. 10	INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE	pag. 49



RELAZIONE DEL CTU

In data 11.01.2022 l'Ill.mo dott. Luca Prendini, 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 14.01.2022 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegati n. 11 - 12), da intendersi richiamati ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- 13.01.2022 Comunicazione del conferimento dell'incarico
- 14.01.2022 Giuramento
- 14.01.2022 – 07.05.2022 Richiesta certificazioni presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Caltrano (VI)
- 14.01.2022 – 07.05.2022 Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltrano (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione
- 14.01.2022 – 07.05.2022 ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie



14.01.2022 – 07.05.2022 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 Caltrano (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.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN CALTRANO (VI) – VIA M. CENGIO n. 23

LOTTO UNICO

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

1.1 DIRITTO

Proprietà di:

Proprietà per 1/1

A. Edificio singolo affiancato (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Caltrano (VI) Via M. Cengio n. 23

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

Foglio 17 - Particella 406

Piano T-1-2 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq 80 - Rendita catastale euro 325,37

B. Garage (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Caltrano (VI) Via M. Cengio n. 23

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

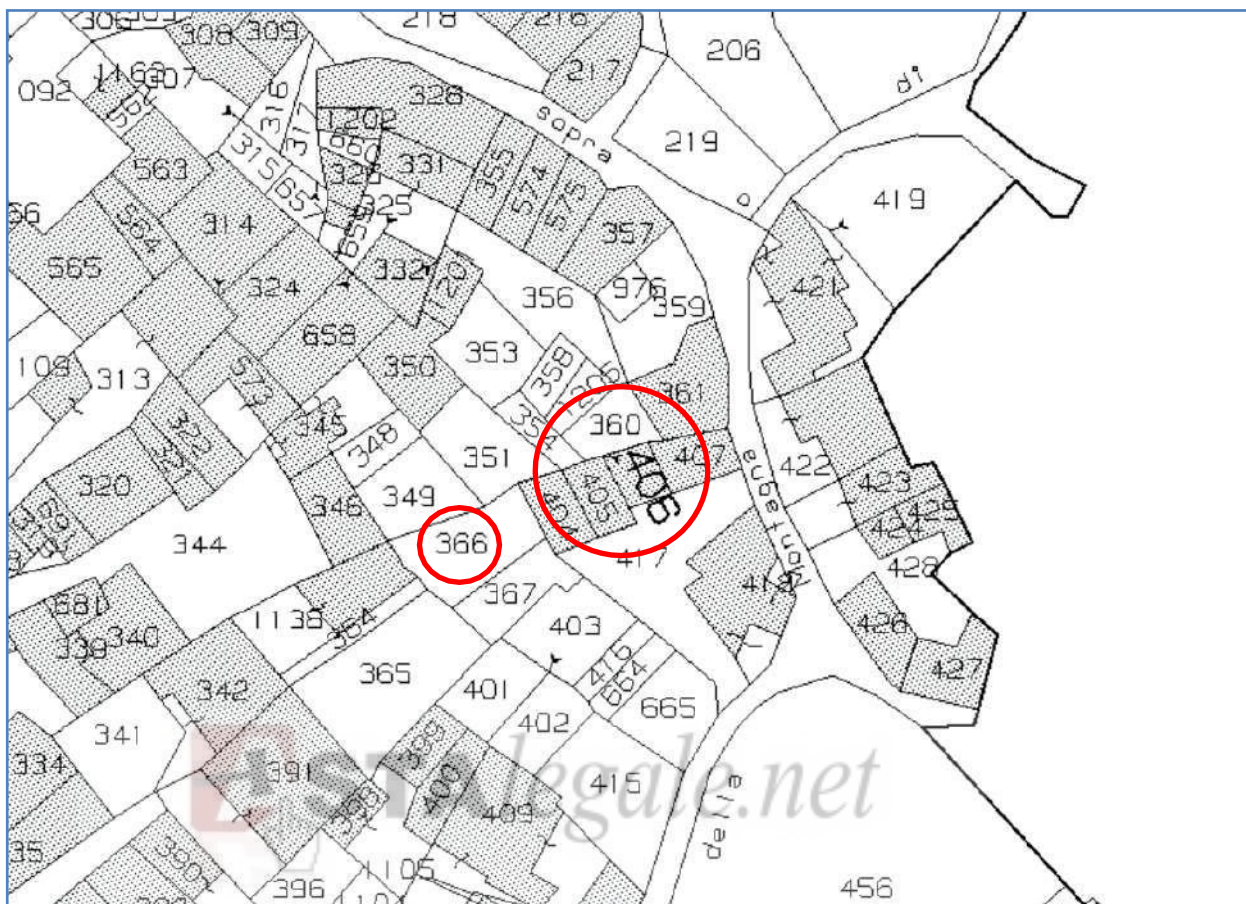
Foglio 17 - Particella 405

Piano T – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 23 – Superficie catastale mq 23 - Rendita catastale euro 40,39

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particelle 354 e 360 - A.U.I. particella 407 - A.U.I. particella 417 - A.U.I. particella 404.





Estratto di mappa Comune di Caltrano (VI) Foglio 17 Particelle 405 - 406 - 366

C. Terreno (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Caltrano (VI) Via M. Cengio

Catasto Terreni Comune di Caltrano (VI)

Foglio 17 - Particella 366

Cat. Terreno – Qualità Seminativo arborato - Classe 2 – Superficie are 1.14 – Reddito dominicale euro 0,71 - Reddito agrario euro 0,41.

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particelle 349 e 351 - A.U.I. particella 404 - A.U.I. particella 367 - A.U.I. particelle 365 - 364 - 1138.

Beni immobili di proprietà di:

proprietà 1/1

C.F.

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 08.03.2000 notaio Gianluca Rosa di Piovene R. (VI), repertorio n. 18089/3767, trascritto a Schio (VI) in data 14.03.2000 ai numeri 2380 R.G. e 1736 R.P. (Allegato n. 06)

Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 17.06.2005 Tribunale di Vicenza repertorio n. 392, trascritto a Schio (VI) in data 12.02.2010 ai numeri 1679 R.G. e 1212 R.P. (Allegato n. 05)

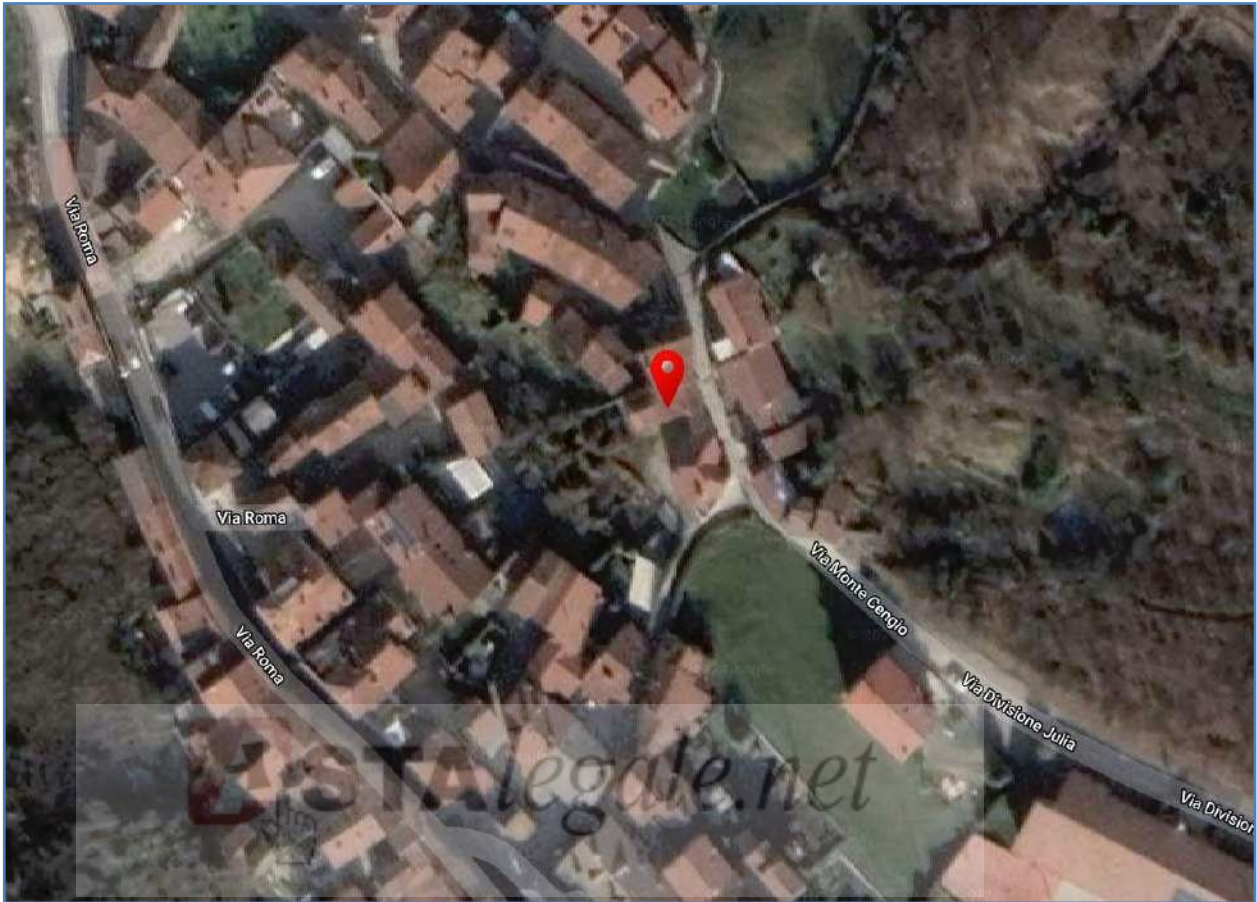
I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Caltrano (VI), in via M. Cengio n. 23, in zona centrale. Il fabbricato è situato adiacente ad una strada con difficoltà di accesso e scarse possibilità di parcheggio.





Mappa estratta da Google Maps via Monte Cengio n. 23 Caltrano (VI)

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona centrale di Caltrano (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 Caltrano (VI) m. 950, autostrada A31 casello di Piovene R. km. 3.7, Chiuppano (VI) km. 1.5, Cogollo del C. (VI) km. 2.2, Piovene R. km. 2.2, Vicenza km. 38.00.

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono un edificio singolo affiancato con garage e cantina ed un terreno intercluso in prossimità del fabbricato. Il fabbricato si sviluppa complessivamente su 3 piani fuori terra.

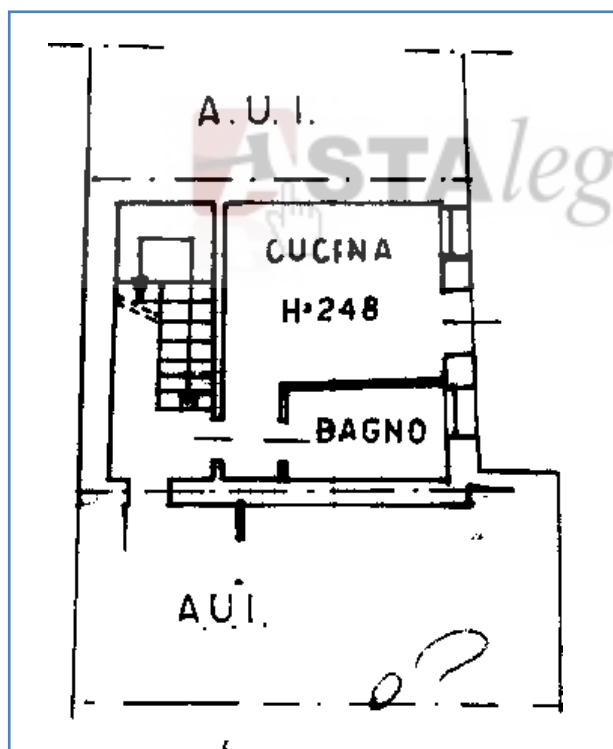


L'edificio è stato costruito presumibilmente ante '67, dato reperito dall'atto di compravendita, ed è in scarso stato manutentivo, l'accesso carroia e pedonale avvengono attraverso la corte comune (Particella 417), l'area esterna dell'edificio è priva di pavimentazione e di recinzione.

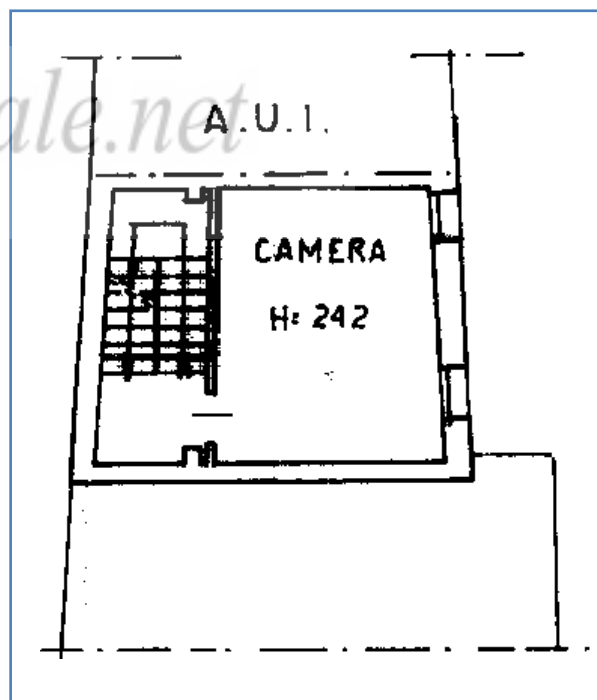
L'unità immobiliare ha esposizione Sud-Est, al piano terra è composta da ingresso, soggiorno e angolo cottura, bagno, cantina, garage e vano scala di accesso ai piani superiori. Al piano primo camera doppia ed al piano secondo camera doppia.

L'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata al piano terra e nei locali garage e cantina è di circa m. 2.48, al piano primo l'altezza rilevata è di circa m. 2.42, mentre al piano secondo è di circa m. 2.30.

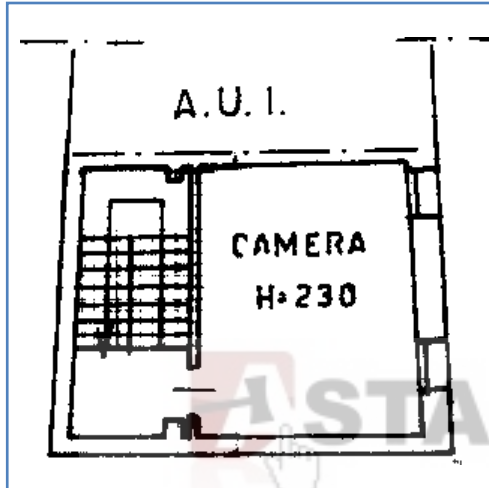
Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile (Allegato n. 03)



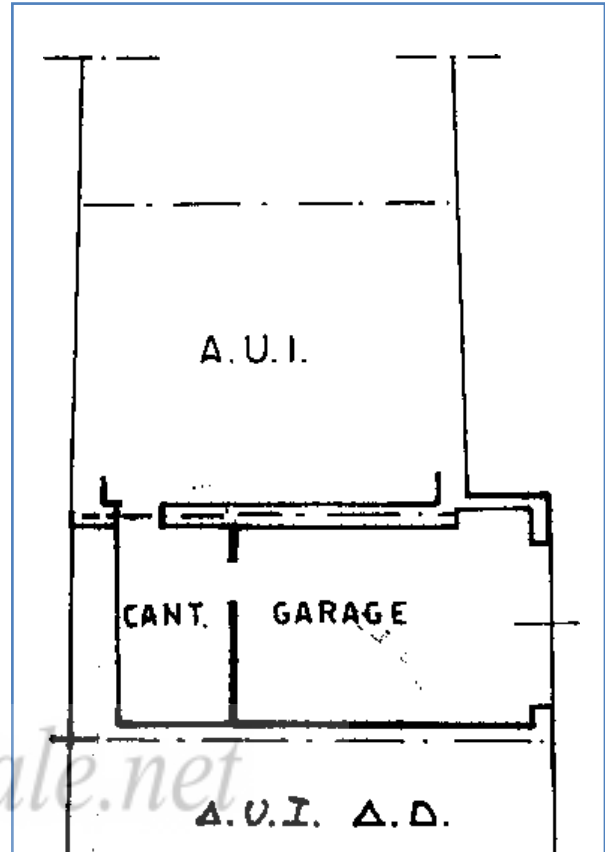
Pianta piano terra - stato catastale



Pianta piano primo - stato catastale



Pianta piano secondo - stato catastale



Pianta piano terra - Garage - stato catastale





01. Prospetto Ovest



02. Prospetto Ovest - Garage



03. Piano Terra - Ingresso e cucina



04. Piano terra - Bagno





05. Piano terra - Garage



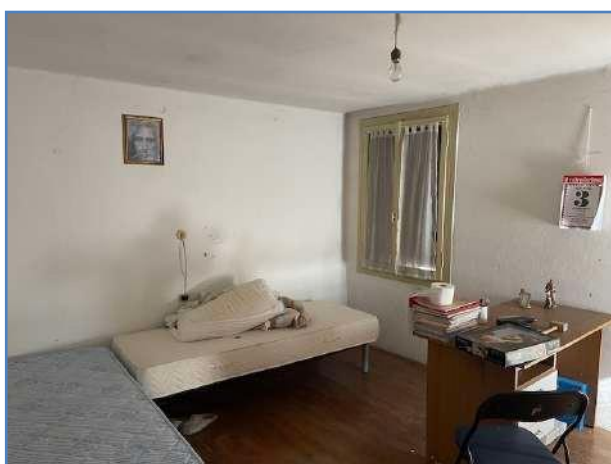
06. Piano terra - Garage



07. Piano Primo - Camera doppia



08. Piano Primo - Camera doppia



09. Piano Secondo - Camera doppia



10. Terreno Fg. 17 Particella 366

La superficie commerciale lorda dei locali è complessivamente pari a circa mq. 91.50, così come meglio specificato nella tabella sotto riportata.

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato residenziale affiancato a 3 piani fuori terra	scarse
Fondazioni		non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in muratura, orizzontali in legno	scarse
Copertura	Tetto a falde in laterocemento con sovrastante manto di copertura	scarse
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	scarse
Androni e scale	Vano scala con pedate rivestite in legno	scarse
Ascensore	Assente	scarse
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	scarse

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 - 1 - 2	80.00	1.00	80.00
Garage e cantina	23.00	0.50	11.50
Totale			91.50
Superficie commerciale arrotondata			91.50

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	scarse
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	scarse
Infissi interni	porte	in legno	scarse

Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetro singolo scuri in legno	scarse scarse
Pavimenti	piano terra piano primo e secondo	piastrelle di ceramica legno	scarse scarse
Rivestimenti	bagno	piastrelle di ceramica	scarse

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	scarse
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	scarse
Impianto di allarme	assente		
Impianto riscaldamento	assente		
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, bidet, w.c., vasca	scarse
Altri impianti	assenti		

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

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

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

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

Assente.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, come già sopra descritto, si effettua attraverso presumibilmente l'utilizzo di un boiler elettrico.

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 Caltrano (VI), non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica. Essendo uno degli adempimenti previsti all'interno della nomina ricevuta, ho pertanto incaricato un ausiliario di mia fiducia, di predisporre e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio.

L'Attestato è stato emesso in data 19.04.2022 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo G. (Allegato n. 8)

Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

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

le unità immobiliari sono censite come segue (Allegato n. 04):

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

Foglio 17 - Particella 406

Piano T-1-2 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq 80 - Rendita catastale euro 325,37



Foglio 17 - Particella 405

Piano T – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 23 – Superficie catastale mq 23 - Rendita catastale euro 40,39

Unità immobiliare sita in Comune di Caltrano (VI) Via M. Cengio n. 23

Catasto Terreni Comune di Caltrano (VI)

Foglio 17 - Particella 366

Cat. Terreno – Qualità Seminativo arborato - Classe 2 – Superficie are 1.14 – Reddito dominicale euro 0,71 - Reddito agrario euro 0,41.

Unità immobiliare sita in Comune di Caltrano (VI) Via M. Cengio

sono intestate a:

nato a _____ proprietà 1/1
C.F. _____

Dati derivanti da:

Atto di compravendita in data 08.03.2000 notaio Gianluca Rosa di Piovene R. (VI), repertorio n. 18089/3767, trascritto a Schio (VI) in data 14.03.2000 ai numeri 2380 R.G. e 1736 R.P. (Allegato n. 06)

Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 17.06.2005 Tribunale di Vicenza repertorio n. 392, trascritto a Schio (VI) in data 12.02.2010 ai numeri 1679 R.G. e 1212 R.P. (Allegato n. 05)

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Caltrano (VI)

Foglio 17 particelle 406 - 405

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987

Impianto meccanografico del 30.06.1987.

dal 01.01.1992

Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

dal 05.02.2000

Variazione del 05.02.2000 corretta rappresentazione grafica prot. n. L00894.1/2000.

dal 26.11.2001

Variazione nel classamento del 26.11.2001 pratica n. 533695 in atti dal 26.11.2001 n. 10435.1/2001.

dal 01.12.2003

Variazione toponomastica del 01.12.2003 pratica n. 455303 in atti dal 01.12.2003 n. 123170.1/2003.

dal 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Catasto Terreni – Comune di Caltrano (VI)

Foglio 17 particella 366

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1974

Impianto meccanografico del 30.06.1974.

3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Caltrano (VI)

Foglio 17 particelle 406 - 405

Catasto Terreni – Comune di Caltrano (VI)

Foglio 17 particella 366

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Situazione degli intestati dal 18.07.1999

proprietà 1/3

nata a



proprietà 1/3

nato a

proprietà 1/3

nato a

Dati derivanti da:

Denuncia di successione del 18.07.1999, registrata a Schio (VI) vol. 668 n. 48 in data 26.11.1999, voltura n. 5436.1/2000 pratica n. 97796 in atti dal 18.05.2000.

Situazione degli intestati dal 08.03.2000

proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni
con

C.F.

proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni
con

C.F.

Dati derivanti da:

Atto di compravendita in data 08.03.2000 notaio Gianluca Rosa di Piovene R. (VI), repertorio n. 18089/3767, trascritto a Schio (VI) in data 14.03.2000 ai numeri 2380 R.G. e 1736 R.P. (Allegato n. 06)

Situazione degli intestati dal 17.06.2005

proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni
con

nato a

C.F.

proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni
con

nata

C.F.



Dati derivanti da:

Rettifica di convenzione matrimoniale in data 17.06.2005 Tribunale di Vicenza repertorio n. 392/2005, trascritta a Schio (VI) in data 12.02.2010 ai numeri 1679 R.G. e 1212 R.P. (Allegato n. 05)

Situazione degli intestati dal 17.06.2005

proprietà 1/1

nato a

C.F.

Dati derivanti da:

Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 17.06.2005 Tribunale di Vicenza repertorio n. 392, trascritto a Schio (VI) in data 12.02.2010 ai numeri 1679 R.G. e 1212 R.P. (Allegato n. 05)



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 non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

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



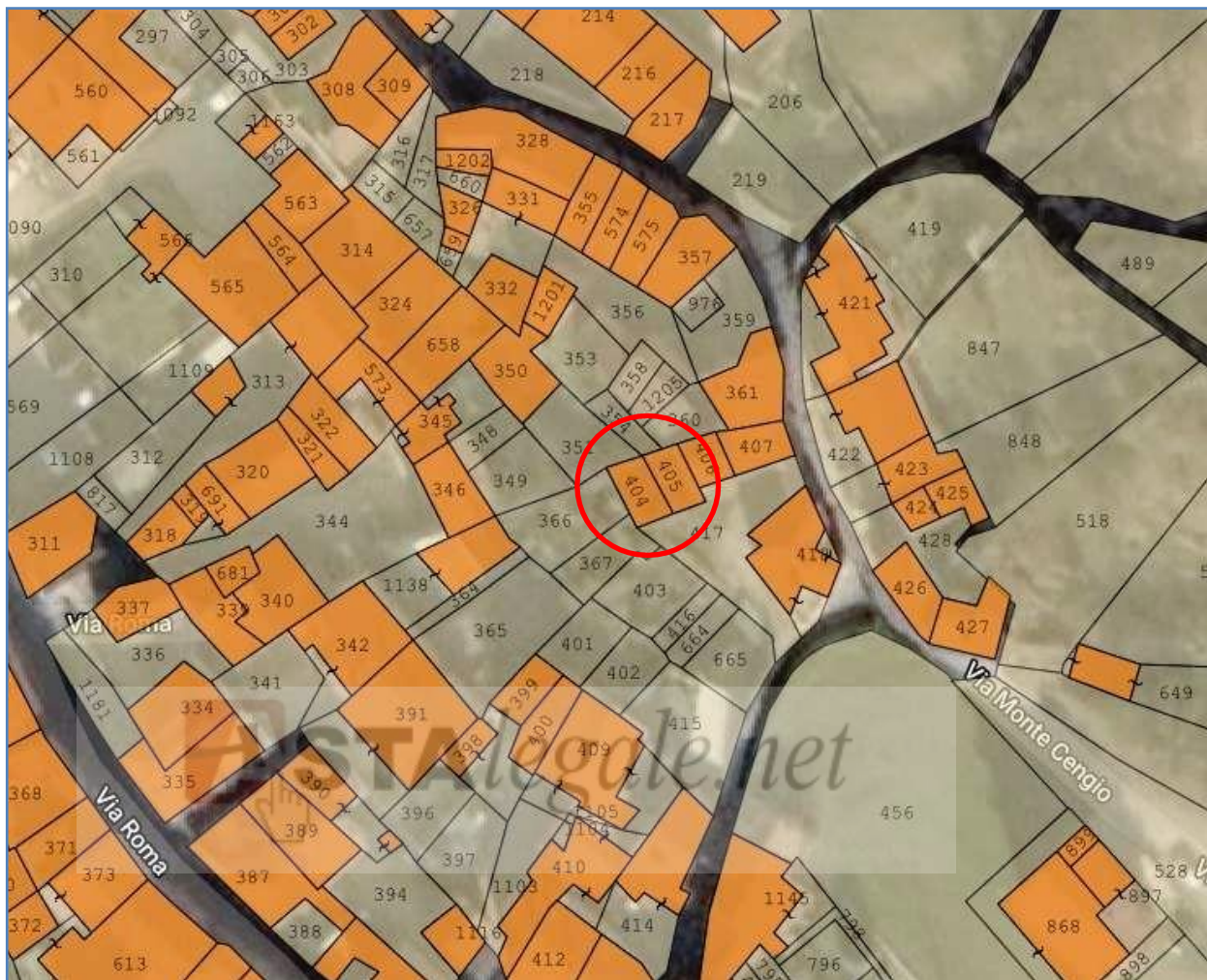


Foto satellitare tratta da Google Maps con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni dell'esecutato, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

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

Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:



Catasto Fabbricati – Comune di Caltrano (VI)

Foglio 17 particelle 406 - 405

Catasto Terreni – Comune di Caltrano (VI)

Foglio 17 particella 366

dall'impianto meccanografico

proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30.06.1987.

18.07.1999

proprietà 1/3

nata a

nato a

nato a

Dati derivanti da:

Denuncia di successione del 18.07.1999, registrata a Schio (VI) vol. 668 n. 48 in data 26.11.1999, voltura n. 5436.1/2000 pratica n. 97796 in atti dal 18.05.2000.

08.03.2000

proprietà ½ in regime di comunione dei beni
con

nato a

C.F.

proprietà ½ in regime di comunione dei beni
con

nata

C.F.

Dati derivanti da:



Atto di compravendita in data 08.03.2000 notaio Gianluca Rosa di Piovene R. (VI), repertorio n. 18089/3767, trascritto a Schio (VI) in data 14.03.2000 ai numeri 2380 R.G. e 1736 R.P. (Allegato n. 06)

17.06.2005

proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni
con

nato a

C.F.

proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni
con

nata

C.F.

Dati derivanti da:

Rettifica di convenzione matrimoniale in data 17.06.2005 Tribunale di Vicenza repertorio n. 392/2005, trascritta a Schio (VI) in data 12.02.2010 ai numeri 1679 R.G. e 1212 R.P. (Allegato n. 05)

17.06.2005

proprietà 1/1

nato a

C.F.

Dati derivanti da:

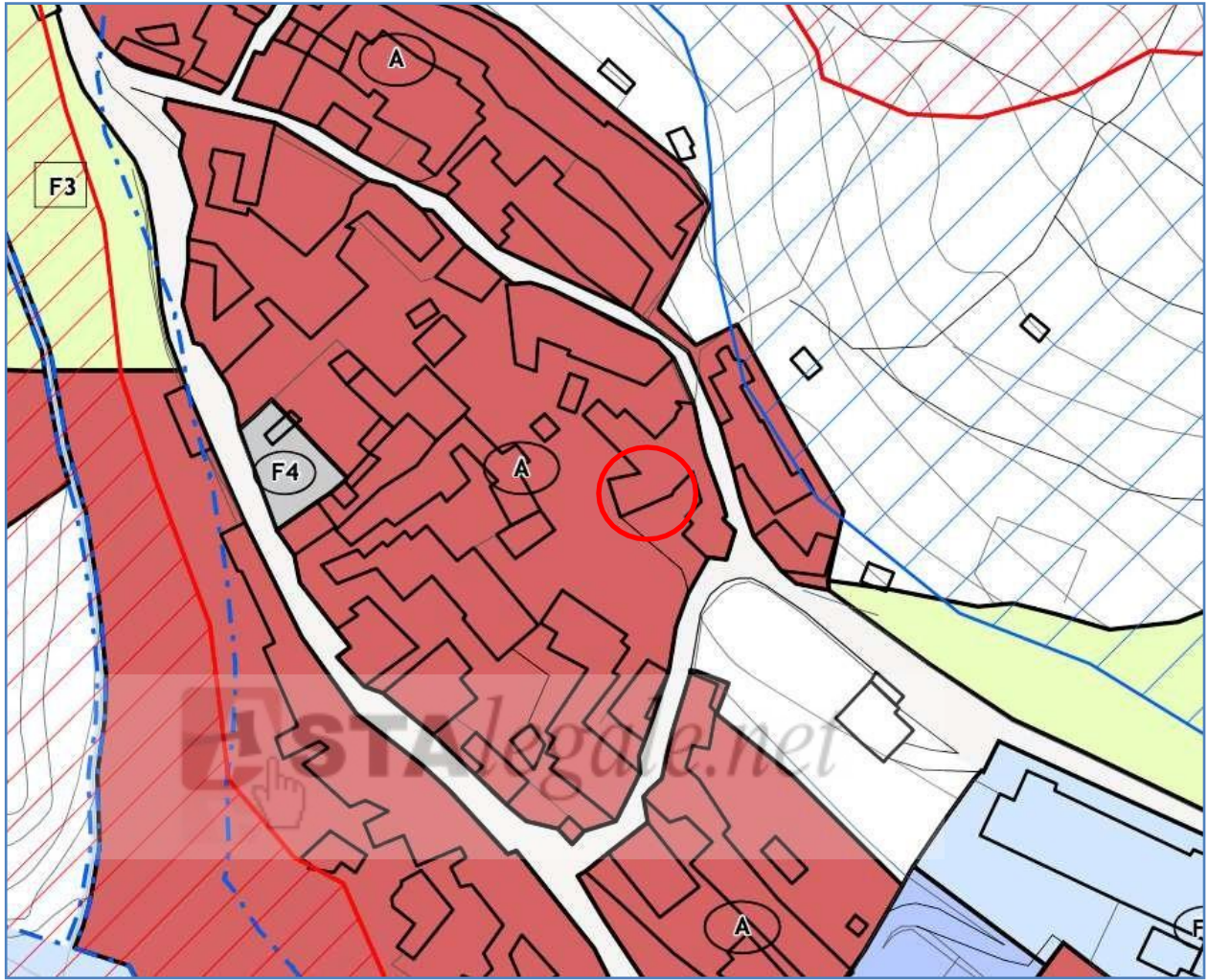
Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 17.06.2005 Tribunale di Vicenza repertorio n. 392, trascritto a Schio (VI) in data 12.02.2010 ai numeri 1679 R.G. e 1212 R.P. (Allegato n. 05)

Cap. 6



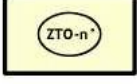
REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il 4° Piano degli Interventi, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 29.04.2019, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO A Centro Storico zone residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici (art. 20 Norme Tecniche Operative).



Estratto Piano degli Interventi

Zonizzazione		
	ZTO A Centro storico	art. 20
	ZTO B Residenziali di completamento	art. 21
	ZTO C1.1 Residenziali intermedie di espansione	art. 21

Legenda Piano degli Interventi



**art. 20. ZONE RESIDENZIALI INTERNE AI PERIMETRI DEGLI
INSEDIAMENTI STORICI (Z.T.O. A)**

Si tratta di zone cospicuamente interessate dalla presenza di spazi, manufatti, edifici ed attrezzature di origine antica.

Esse possono comprendere anche porzioni di superfici libere, o interessate da edifici o manufatti recenti incuneati nel tessuto più antico.

Tali zone sono dichiarate zone di degrado.

La destinazione d'uso principale è quella residenziale.

Al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e al fine di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato sono ammesse inoltre:

- attività commerciali al dettaglio nel rispetto dei criteri e degli indirizzi contenuti nella Lr. 50/2012, sono fatte salve le superfici maggiori esistenti;
- attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, sartorie, calzolai, panifici, gommisti, elettrauto e similari, a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;
- specifiche attività artigianali individuate da confermare con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 300 mq. per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
- autorimesse pubbliche e private
- alberghi e pensioni;
- ristoranti e bar;
- banche;
- sede ed enti e associazioni;
- cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.



Le strutture commerciali ed i pubblici esercizi posti a distanza inferiore a 50 m da residenze, quando la superficie commerciale è superiore a 250 m² oppure quando l'orario di apertura si estende oltre le 22:00, devono documentare l'impatto derivante dall'attività (compresi gli impianti potenzialmente molesti (gruppi frigo, centrale termica, diffusione della musica, ...) ed il traffico indotto), individuando quando ricorre gli interventi di mitigazione delle emissioni (rumore,...) in modo che queste risultino contenute, per tipologia ed entità, a livelli non significativamente diversi da quelli tipici di un insediamento residenziale. Va inoltre documentato che l'accesso carraio è collocato in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza, garantendo i necessari coni visuali (da 70 cm da terra, angoli di veduta liberi a 45° per l'autoveicolo in attesa di uscire).

Sono ammessi altresì, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso esistente alla data di adozione del PI

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico e architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi e ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto.

I locali ricavati nei Centri Storici secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali e igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

- a) Negli interventi di recupero di locali d'abitazione ricavati in edifici con caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione, devono essere adottate le soluzioni praticabili per l'adeguamento igienico-sanitario delle altezze, delle aperture finestrate e delle superfici calpestabili ai valori indicati nel R.E. In caso di oggettiva impossibilità a conseguire i valori indicati nella normativa, deve essere adottato ogni accorgimento praticabile affinché l'altezza dei locali abitativi sia almeno 2.55 m; sono ammessi ulteriori scostamenti a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio (ottenibili con l'impiego di solai con travi a vista, con una maggior volumetria del locale, con la possibilità di riscontri d'aria trasversali che rendono più efficiente la ventilazione naturale, ...). Non sono riproponibili le precedenti altezze quando l'altezza interna risulta inferiore a 2.40 m per i vani abitativi ed a 2.20 m per quelli accessori e di servizio; sono inoltre fatti salvi i requisiti applicabili a specifici utilizzi. L'applicazione della L.R. 21/96 non deve essere peggiorativa dei requisiti igienico-sanitari. Il rapporto di illuminazione può essere derogato ad 1/10.
- b) Negli interventi di recupero di locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici con caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione, devono essere adottate le soluzioni praticabili per l'adeguamento igienico-sanitario delle altezze, delle aperture finestrate e delle superfici calpestabili ai valori indicati nel R.E. In caso di oggettiva impossibilità a conseguire i valori indicati nella normativa, deve essere adottato ogni accor-



gimento praticabile affinché l'altezza dei locali destinati alla permanenza di persone sia almeno 2.70 m; sono ammessi ulteriori scostamenti a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie (ottenibili con l'impiego di solai con travi a vista, con una maggior volumetria del locale, con la possibilità di riscontri d'aria trasversali che rendono più efficiente la ventilazione naturale,). Non sono riproponibili le precedenti altezze quando l'altezza interna risulta inferiore a 2.50 m per i vani destinati alla permanenza di persone ed a 2.20 m per quelli accessori e di servizio; sono inoltre fatti salvi i requisiti applicabili a specifici utilizzi..”

- c) I locali destinati a bagni e servizi igienici in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
- ospedali ;
- macelli;
- distributori di carburante;
- stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Tutte le attività fonte di emissioni sonore, se ammesse, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato, per le eventuali attività per le quali il PI indica l'obbligo di trasferimento sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In queste aree il PI si attua mediante:

1. Intervento Edilizio Diretto, per gli edifici esistenti e per le nuove edificazioni, secondo le indicazioni specifiche riportate nelle planimetrie 1:500 di PI A tal fine il PI determina, con apposita simbologia le unità edilizie elementari e i comparti di intervento, e stabilisce per ognuna il grado di trasformazione e le tipologie di intervento secondo le modalità descritte nella parte X di questa normativa (Interventi sui fabbricati).

E' sempre possibile il ricorso a piano di comparto, anche quando non espressamente segnalato dal PI nel caso si voglia demolire le costruzioni accessorie recuperandone il volume in un disegno complessivo migliorativo rispetto allo stato attuale. Vanno in ogni caso tutelati gli edifici storici o di interesse ambientale presenti nell'area o nelle immediate vicinanze.

2. Piano Urbanistico Attuativo, nei casi in cui questo sia espressamente indicato nelle planimetrie di PI con un perimetro o quando l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario per un migliore coordinamento degli interventi.

I Piani Urbanistici Attuativi dovranno essere formulati nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche, architettoniche, tipologiche riportate sulle planimetrie di PI integrati con le indicazioni delle schede allegate, e sulla base dei criteri illustrati nella Relazione.



Le attività di ristorazione comprese nei perimetri dei centri storici o le attività agrituristiche in zona agricola possono realizzare, anche se non esplicitamente previsto nelle planimetrie di PI, esclusivamente per il periodo estivo, tettoie coperte, aperte almeno su due lati, completamente removibili, per una superficie massima pari a quella dei locali chiusi. Non sono ammessi serramenti o chiusure verticali di alcun tipo, né altra opera che non possa essere completamente rimossa una volta terminato il periodo concesso senza alcuna alterazione dei luoghi.

Sono fatte salve le disposizioni legislative in materia di disciplina urbanistica ed edilizia, anche per quanto riguarda il dimensionamento delle aree a parcheggio pubbliche e dei posti auto privati.

Estratto art. 20 riguardante le ZTO A – Norme Tecniche Operative

6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltrano (VI), non è stata reperita alcuna documentazione edilizia (Allegato n. 07).

6.3 ABITABILITA'/AGIBILITA'

Non è stato reperito alcun Certificato di Abitabilità/Agibilità.

6.4 ABUSI

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

6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Si precisa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.



Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano intestate a:

	Quota 1/1
nato a	C.F.

Dati derivanti da:

Atto di compravendita in data 08.03.2000 notaio Gianluca Rosa di Piovene R. (VI), repertorio n. 18089/3767, trascritto a Schio (VI) in data 14.03.2000 ai numeri 2380 R.G. e 1736 R.P. (Allegato n. 06)

Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 17.06.2005 Tribunale di Vicenza repertorio n. 392, trascritto a Schio (VI) in data 12.02.2010 ai numeri 1679 R.G. e 1212 R.P. (Allegato n. 05)

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari situate nel comune di Caltrano (VI) via M. Cengio n. 23, risultavano libere.

Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- a) Iscrizione ipotecaria in data 14.03.2000 ai n.ri 2381 R.G. e 389 R.P., (Allegato n. 05)

in forza di:

Concessione a garanzia di mutuo in data 08.03.2000, notaio Gianluca Rosa di Piovene R. (VI) repertorio n. 18090.

a favore di:



*** ipoteca euro 270.000,00, capitale euro 135.000,00, durata 20 anni. Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per il diritto di proprietà quota di 1/1.

a carico di:

	Quota ½
nato	C.F.
	Quota ½
nata	C.F.

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

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

Foglio 17 - Particella 406

Piano T-1-2 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq 80 - Rendita catastale euro 325,37.

Foglio 17 - Particella 405

Piano T – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 23 – Superficie catastale mq 23 - Rendita catastale euro 40,39.

Catasto Terreni Comune di Caltrano (VI)

Foglio 17 - Particella 366

Cat. Terreno – Qualità Seminativo arborato – Superficie are 1.14 - Reddito dominicale euro 0,71 - Reddito agrario euro 0,41.

b) Iscrizione ipotecaria in data 03.03.2020 ai n.ri 2162 R.G. e 276 R.P., (Allegato n. 05)

in forza di:

Ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in data 08.03.2000, notaio Gianluca Rosa di Piovene R. (VI) repertorio n. 18090.

a favore di:



*** ipoteca euro 139.443,36, capitale euro 69.721,68. Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per il diritto di proprietà quota di 1/1.

a carico di:

	Quota 1/1
nato	C.F.
nata	C.F.

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

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

Foglio 17 - Particella 406

Piano T-1-2 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq 80 - Rendita catastale euro 325,37.

Foglio 17 - Particella 405

Piano T – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 23 – Superficie catastale mq 23 - Rendita catastale euro 40,39.

Catasto Terreni Comune di Caltrano (VI)

Foglio 17 - Particella 366

Cat. Terreno – Qualità Seminativo arborato – Superficie are 1.14 - Reddito dominicale euro 0,71 - Reddito agrario euro 0,41.

8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione giudiziaria in data 14.03.2000 ai nn. 2380 R.G. e 1736 R.P. Atto di compravendita del 08.03.2000 notaio Gianluca Rosa di Piovene R. (VI), repertorio n. 18089. (Allegato n. 05)

a favore di:



nato Quota ½ in regime di comunione legale dei beni
con
C.F.

nata Quota ½ in regime di comunione legale dei beni
con
C.F.

contro:

nata a Quota 1/3 in regime di bene personale

nato a Quota 1/3 in regime di bene personale

nato a Quota 1/3 in regime di bene personale
sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

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

Foglio 17 - Particella 406

Piano T-1-2 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq 80 - Rendita catastale euro 325,37.

Foglio 17 - Particella 405

Piano T – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 23 – Superficie catastale mq 23 - Rendita catastale euro 40,39.

Catasto Terreni Comune di Caltrano (VI)

Foglio 17 - Particella 366

Cat. Terreno – Qualità Seminativo arborato – Superficie are 1.14 - Reddito dominicale euro 0,71 - Reddito agrario euro 0,41.



b) Trascrizione giudiziaria in data 12.02.2010 ai nn. 1678 R.G. e 1211 R.P. Rettifica di convenzione matrimoniale del 17.06.2005 Tribunale di Vicenza, repertorio n. 392/2005.

a favore di:

nato Quota ½ in regime di separazione dei beni
C.F.

nata Quota ½ in regime di separazione dei beni
C.F.

contro:

nato Quota ½ in regime di comunione legale dei beni
con
C.F.

nata Quota ½ in regime di comunione legale dei beni
con
C.F.

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

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

Foglio 17 - Particella 406

Piano T-1-2 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq 80 - Rendita catastale euro 325,37.

Foglio 17 - Particella 405

Piano T – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 23 – Superficie catastale mq 23 - Rendita catastale euro 40,39.

Catasto Terreni Comune di Caltrano (VI)

Foglio 17 - Particella 366

Cat. Terreno – Qualità Seminativo arborato – Superficie are 1.14 - Reddito dominicale euro 0,71 - Reddito agrario euro 0,41.



- c) Trascrizione giudiziaria in data 12.02.2010 ai nn. 1679 R.G. e 1212 R.P. Verbale di separazione consensuale dei beni del 17.06.2005 Tribunale di Vicenza, repertorio n. 392.

a favore di:

nato Quota ½ in regime di separazione dei beni
C.F.

contro:

nata Quota ½ in regime di separazione dei beni
C.F.

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

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

Foglio 17 - Particella 406

Piano T-1-2 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq 80 - Rendita catastale euro 325,37.

Foglio 17 - Particella 405

Piano T – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 23 – Superficie catastale mq 23 - Rendita catastale euro 40,39.

Catasto Terreni Comune di Caltrano (VI)

Foglio 17 - Particella 366

Cat. Terreno – Qualità Seminativo arborato – Superficie are 1.14 - Reddito dominicale euro 0,71 - Reddito agrario euro 0,41.

- d) Trascrizione giudiziaria in data 03.11.2021 ai nn. 12416 R.G. e 9256 R.P. Verbale di pignoramento immobili del 07.10.2021 Tribunale di Vicenza, repertorio n. 4322/2021.

a favore di:

*** relativamente all'unità negoziale n. 1 quota 1/1

con sede in *** C.F. ***



contro:

Quota 1/1

nato

C.F.

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

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

Foglio 17 - Particella 406

Piano T-1-2 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq 80 - Rendita catastale euro 325,37.

Foglio 17 - Particella 405

Piano T – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 23 – Superficie catastale mq 23 - Rendita catastale euro 40,39.

Catasto Terreni Comune di Caltrano (VI)

Foglio 17 - Particella 366

Cat. Terreno – Qualità Seminativo arborato – Superficie are 1.14 - Reddito dominicale euro 0,71 - Reddito agrario euro 0,41.

Cap. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

9.1 METODO DI VALUTAZIONE – MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.



Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: "il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto".

L'immobile oggetto di valutazione è definito S "Subject" e gli immobili presi a confronto "Comparabili".

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

Si premette che:

1. il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa è così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10);

- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l'immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...



2. Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

La delimitazione del segmento di mercato è effettuata facendo riferimento ai seguenti parametri segmentali quali-quantitativi:

- localizzazione
 - tipologia di contratto (compravendite, affitti, ecc.)
 - destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, ecc.)
 - tipologia immobiliare (immobili nuovi, semi-nuovi, usati, ristrutturati, ecc.)
 - tipologia edilizia (casa singola, edificio multipiano, ecc.)
 - dimensione
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società, ecc.)
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.)
 - livello del prezzo (prezzo di mercato medio degli immobili con riferimento temporale)
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato)
3. I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.
4. Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima. Di seguito sono riportate le caratteristiche più comuni e ricorrenti, utilizzate poi nel presente rapporto di valutazione:
- data del contratto (DAT) è la data riferita a quella del contratto, permette di aggiornare alla data di stima (indicata con 0) i prezzi degli immobili simili rilevati;



- superficie: caratteristica tipologica riferita alla consistenza dell'immobile, comprende la superficie principale e quelle secondarie, l'unità di misura è il mq:
 - a) superficie principale (SUP): comprende i locali di maggiore importanza;
 - b) superficie dei balconi (BAL): riferita alla consistenza dei balconi;
 - c) superficie delle verande (VER): riferita alla consistenza delle verande;
 - d) servizi (SER): l'unità di misura è un numero;
 - e) livello di piano (LIV): l'unità di misura è il numero del livello di piano;
 - f) stato di manutenzione (STM): riferita al grado di deterioramento fisico dell'immobile, l'unità di misura è un numero ordinale a cui è riferito un aggettivo (ad es. scarso/sufficiente/discreto/buono/ottimo);
 - g) Garage (GAR), Box (BOX), posto auto (AUT): l'unità di misura può essere un numero o espressa in mq.
- 5. il prezzo marginale di una caratteristica indica "la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata" e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.
- 6. Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del "Highest and Best Use (HBU)", ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

- a) Analisi del mercato
Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato.
- b) Raccolta dei dati
Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati



possibili, aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica, ecc.).

c) Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

d) Costruzione della tabella dei dati

Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, sarà costruita una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici o le quantità delle caratteristiche.

e) Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

f) Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject.

g) Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta (d).

h) Sintesi di stima

Calcolo del valore atteso del Subject (più probabile valore di mercato) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

i) Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da a) a i) sopra indicati, è evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle allegare nelle pagine seguenti.

Si precisa che la misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" - IV Edizione di Tecnoborsa.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature



contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

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

9.3 DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI

SCHEDELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
<p>LOCALIZZAZIONE SUBJECT (S)</p> <p>Città: Caltrano (VI)</p> <p>Indirizzo: Via M. Cengio n. 23</p> <p>Piano: Terra</p> <p>Zona: centrale</p>	
<p>S = Subject (colore rosso)</p> <p>1 = comparabile A</p> <p>2 = comparabile B</p> <p>3 = comparabile C</p> <p>Complessi residenziali con o senza ascensore, con area esterna esclusiva.</p>	

9.4 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI

DESCRIZIONE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
Localizzazione	Zona centrale	Zona centrale	Zona centrale
Tipo di contratto	Compravendite immobiliari	Compravendite immobiliari	Compravendite immobiliari
Destinazione	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
Tipologia immobiliare	Edifici usati	Edifici usati	Edifici usati
Tipologia edilizia	Edificio singolo	Edificio singolo	Edificio singolo
Dati catastali	Comune di Caltrano (VI) Foglio 17 Particella 131	Comune di Caltrano (VI) Foglio 17 Particella 311 Sub 2 e Sub 3 e Particella 817	Comune di Caltrano (VI) Foglio 17 Particella 322
Dimensione	Media dimensione	Media dimensione	Media dimensione
Misurazione	SEL	SEL	SEL
Provenienza dato	Atto di compravendita notaio Francesca Bonvicini del 30.05.2019 rep. n. 22.858	Atto di compravendita notaio Carlo Santamaria Amato del 16.01.2018 rep. n. 17.043	Atto di compravendita notaio Giuseppe Curreri del 20.06.2019 rep. n. 42.408

9.5 ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

INDICE E INFORMAZIONE		VALORI
Saggio annuale di rivalutazione *	p (DAT) / PRZ (annuale)	- 2,8%
Rapporto mercantile balcone	p (BAL) / p (SUP) (%)	30%
Rapporto mercantile garage	p (GAR) / p (SUP) (%)	50%
Saggio livello di piano	p (LIV) / PRZ (annuale)	0.5%

* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione della percentuale annua di apprezzamento/deprezzamento dei beni immobili simili, sono stati estrapolati dal sito www.immobiliare.it, di cui si allega di seguito l'analisi economica del costo medio degli appartamenti.

9.6 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

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

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI (VEDI ALLEGATO N. 10)

€ 51.400,00

9.7 METODO DI VALUTAZIONE - TERRENO AGRICOLO

La determinazione del valore di mercato del oggetto di pignoramento è stata eseguita considerando:

- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'accessibilità, la configurazione planimetrica e la consistenza;
- i valori di mercato unitari di immobili simili reperiti oggetto di recenti compravendite;
- l'appezzamento di terreno è inserito in ZTO A Centro Storico, risulta essere di circa mq 114.00;
- il lotto di terreno risulta intercluso, è di piccola dimensione, ed è inserito in un contesto già edificato;
- il valore dello stesso varierà quindi necessariamente in funzione delle condizioni del contesto;

Il metodo di stima utilizzato sarà quindi per valori unitari (€/mq), determinato dai raffronti con prezzi di mercato reperiti, così come di seguito descritto.

9.8 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO - QUOTA TERRENO AGRICOLO

Data la peculiarità del lotto da stimare (lotto in zona centrale intercluso), il calcolo del valore di mercato del bene è stato basato sulla media dei dati rilevati dalla *Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza - Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per tipo di coltura e per regione agraria validi per l'anno 2022*, che, per la Regione Agraria n. 3 alla quale appartiene il Comune di Caltrano (VI), che ha determinato il valore di euro 4,95/mq.

Provincia di Vicenza		COMMI
Coltura	Unità di misura	
Seminativo ^{(1) (6) (8)}	euro / ha	3 49.500,00

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato unitario possa essere quantificato in euro/mq 4,95.



Quota catastale terreno agricolo circa mq 114.00

Valore di mercato terreno agricolo

mq 114,00 x euro 4,95/mq = euro 564,30

visto quanto sopra descritto, si ritiene possa essere congruo un deprezzamento del valore di mercato pari al 40%.

Valore di mercato deprezzato euro 564,30 x 40% = euro 338,58

Si determina quindi come probabile valore di mercato attribuibile al bene in esame euro 338,58.

Valore atteso Subject	€ 338,58
Valore atteso Subject arrotondato	€ 340,00

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

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

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



CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile		€ 51.400,00	€ 51.400,00
Valore Terreno		€ 340,00	€ 340,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 0,00
Totale			€ 51.740,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 7.761,00
Totale		€ 51.740,00	€ 43.979,00
Totale valore a base d'asta arrotondato			€ 44.000,00

9.9 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

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

prezzo d'asta arrotondato
€ 44.000,00 (quarantaquattromilaeuro/00)

9.10 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE DEL COMUNE DI CALTRANO (VI)

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Caltrano (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 329,47, mentre il valore unitario di aggiudicazione risulta essere pari ad €/mq 312,58.

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



COMUNE DI CALTRANO (VI)

Anno E.I.	E.I.	Tipologia	Localizzazione	Abitazioni - Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione								
				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	465	Edificio singolo	Via M. Paù 19		3	03.03.16	49.600,00	37.200,00	133,50	278,65	30.000,00	224,72
2013	22	Appartamento	Via Milano 1		4	17.05.17	50.700,00	38.025,00	108,00	352,08	38.050,00	352,31
2015	78	Edificio singolo	Via M. grappa 4		2	16.04.19	86.300,00	64.725,00	183,27	353,17	64.725,00	353,17
Valore ponderato su Offerta Minima e Valore aggiudicazione €/m ²								139.950,00	424,77	329,47	132.775,00	312,58



Tabella riassuntiva ultime aste Comune di Caltrano (VI)

9.11 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		€ 43.700,00
Offerta minima ammessa - 25% su base d'asta		€ 32.775,00
Valore unitario €/mq calcolato sull'offerta minima per confronto con valori offerte minime ultime aste aggiudicate di recente nel comune di Caltrano (VI)	€/mq	€ 358,20
Valore unitario di offerta minima per aste aggiudicate nel comune di Caltrano (VI)	€/mq	€ 312,58

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.

9.12 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

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

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

Cap. 10 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

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

nato a _____ esecutato
C.F. _____

all'interno del nucleo familiare di _____ risultano iscritti:

dal 12.02.2010 risulta separato da:

nata a _____ esecutata
C.F. _____

cfr. verbale di separazione consensuale con attribuzione dei beni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio (VI) ai numeri R.G. 1679 e R.P. 1212.

all'interno del nucleo familiare di _____ risultano iscritti:

risulta residente:

alla data del pignoramento:

alla data odierna:



risulta residente:

alla data del pignoramento:

alla data odierna:

Piovene Rocchette, 7 Maggio 2022

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto

