



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 137-2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **Banca Popolare dell'Alto Adige S.P.A.**

Debitore: **XXXXX**

Custode: **I.V.G.** Vicenza

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 3

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



Appartamento sito al piano primo e secondo con posto auto coperto nel piano interrato, sito in Comune di Gallio Fg. 2 particella 953 sub. 6 e 17.

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin,2 CREAZZO (VI)
CF. DNVNNL67E46L840D – PI 02206020246
Tel. 0444.349483 cell. 347.4089137
e.mail: studiotecnico@dinuovo.com - pec: antonella.dinuovo@geopec.it

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 137/2022 R.G.

Giudice dott.ssa SONIA PANTANO

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 30/03/2023

Esperto geom. ANTONELLA DI NUOVO

Diritto pignorato (cfr pag. 5): piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 10): appartamento al piano primo e secondo con posto auto coperto al piano interrato.

Ubicazione (cfr pag. 10): Gallio (VI), Via Camona

Dati Catastali attuali (cfr pag. 17):

CF Comune di GALLIO Foglio 2

- particella n. **953 sub 6**, Cat. A/2, Cl. 2, vani 4, R.C. € 382,18 Via Camona, piano 1-2;
- particella n. **953 sub 17**, Cat. C/6, Cl. 3, cons. 14 mq, sup. catastale 14 mq, R.C. € 13,01 Via Camona, piano S1;

Metri quadri (cfr pag. 16): **commerciale** è pari a **79,82 mq**

Stato (cfr pag. 12): buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 22-27): parziali difformità.

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 34): € 157.753,84

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati): comp. A 2021 (euro 125.000,00), comp. B 2022 (euro 90.000,00), comp. C 2022 (euro 119.000,00), comp. D 2021 (euro 150.000,00), comp. E 2022 (euro 123.000,00), comp. F (euro 80.000,00).

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 35): € 123.600,00.

Valore mutuo/sentenza (cfr pag. 29): € 526.217,47 totale ipoteca pari a € 700.000,00.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 36): buono.

Possibili interessati: privati, famiglie della zona.

Iniziativa di vendita (cfr pag. 36): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

Occupazione (cfr pag. 27): libero, disponibilità eseguita ed eredi.

Titolo di occupazione (cfr pag. 27): proprietà.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 19 e 27): vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 1.200,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità alla Concessione Edilizia; le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 9.300,00; le difformità di sagoma sono ricomprese nell'abbattimento del 15%.

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 10
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 17
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 21
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 22
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 28
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 28
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 29
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 30
Cap. 11	Lotti	pag. 36
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 36

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetrie stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato
8. Atto compravendita
9. CDU
10. Ispezioni ipotecarie Schio
11. MCA
12. Documentazione fotografica
13. Invio raccomandata perizia esecutato
14. Titoli edilizi 1 - 2

CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **07/06/2022** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 30/03/2023.

In data **23/10/2022** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. Elisa Tagliaro della completezza della documentazione.

In data 30/06/2022 veniva inviata all'esecutato la comunicazione di inizio delle operazioni stabilite per il 18-19/07/2022.

A seguito l'esperto ha presentato richiesta di proroga del termine per il deposito perizia, concessa dal Giudice.

Il primo sopralluogo aveva luogo in data **18/07/2022** alla presenza dalla signora XXXXX figlia dell'esecutata e del custode giudiziario IVG di Vicenza. Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'abitazione di residenza e ufficio dell'esecutata XXXXX, siti a Fara Vicentino e la verifica di alcuni terreni pignorati in realtà strada di accesso privata. Nel pomeriggio le operazioni perita sono proseguite presso l'immobile sito a Gallio, con relativi rilievi metrici e fotografici dell'appartamento.

Il secondo sopralluogo aveva luogo in data **19/07/2022** alla presenza dalla signora XXXXX figlia dell'esecutata e del custode giudiziario IVG di Vicenza presso l'abitazione e accessori siti nel comune di Lusiana. Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'abitazione, del deposito e autorimesse, siti nelle vicinanze, oltre la verifica della caldaia.

Si precisa, per quanto riguarda i terreni pignorati nei comuni di Fara Vicentino, Lusiana, Lugo e Salcedo, la figlia dell'esecutata non è stata in grado di fornire l'esatta indicazione delle reali posizioni dei mappali pignorati, se non una vaga indicazione "lungo la strada" che collega l'abitazione principale di Fara Vicentino a Lusiana e Gallio. Pertanto si provvederà alla valutazione sulla base delle mappe catastali e ortofoto.

A seguito l'esperto, considerato il numero degli immobili pignorato su diversi comuni, ha presentato richiesta di proroga del termine per il deposito perizia, concessa dal Giudice.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fara Vicentino sono state inoltrate in data **27/08/2022**;
e successivo appuntamento con il responsabile dell'ufficio in data **14/02/2023**;
- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gallio sono state inoltrate in data **27/08/2022**;
e successivo appuntamento con il responsabile dell'ufficio in data **15/02/2023**;
- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lusiana sono state inoltrate in data **27/08/2022**;
e successivo appuntamento con il responsabile dell'ufficio in data **15/02/2023**;
- la richiesta di CDU presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lugo è stata inoltrata in data

27/08/2022;

- la richiesta di CDU presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salcedo è stata inoltrata in data **27/08/2022;**
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **23/06/2022-27/08/2022** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- l'acquisizione delle planimetrie il **04-14/07/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- la ricerca delle copie degli atti notarile di provenienza è stata eseguita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Vicenza in data **04/01/2023;**
- **il 24/02/2023 e successivamente il 25/02/2023-01/03/2023** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria sul nominativo del debitore e sull'immobile, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- i certificati di residenza storici e stato di famiglia ed estratto di matrimonio dell'esecutata sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Fara Vicentino in data **23/06/2022** e successivo sollecito di riscontro in data **25/08/2022** tra l'altro senza esito e relativo rilascio dei certificati, dopo ulteriore sollecito telefonico, in data **04/01/2023;**
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.



CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** in capo alla signora

- XXXXX nata a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXXX

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Conservatoria di Bassano del Grappa

Comune di Fara Vicentino N.C.T. Foglio 3 mappali n.:

- 431 terreno di centiare 90;
- 432 terreno di centiare 7;
- 429 terreno di centiare 9;
- 430 terreno di centiare 7;
- 386 terreno di centiare 6;

Comune di Fara Vicentino N.C.T. Foglio 1 mappali n.:

- 45 terreno di are 77 e centiare 20;

Comune di Salcedo N.C.T. Foglio 1 mappali n.:

- 39 terreno di are 12 e centiare 55;
- 41 terreno di are 13 e centiare 70;
- 130 terreno di are 3 e centiare 18;
- 131 terreno di are 15 e centiare 97;

Comune di Fara Vicentino N.C.E.U. Foglio 3 mappali n.:

- 45 sub 17: abitazione A/2 di vani 4,5 sita in Via Reale n. 5, Piano T;
- 45 sub 18 graffato al 183 sub 2: abitazione A/2 di 10 vani sita in Via Reale n. 5, piano S-T-1;
- 45 sub 19 graffato al 183 sub 3: abitazione A/2 di 3,5 vani sita in Via Reale n. 5 piano T;
- 45 sub 20 graffato al 183 sub 4: magazzino C/2 di 79 mq sita in Via Reale n. 5 piano S-T-1

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

Conservatoria di Schio



Comune di Lugo di Vicenza N.C.T. Foglio 14 mappali n.:

- 240 terreno di are 39 e centiare 67;
- 546 terreno di are 6 e centiare 46;

Comune di Gallio N.C.E.U. Foglio 2 mappali n.:

- 953 sub 6: abitazione A/2 di vani 4 sita in Via Camona, Piano 1-2;
- 953 sub 17: garage C/6 di 14 mq sita in Via Camona piano S1;

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

Comune di Lusiana-Conco, Sezione Lusiana N.C.E.U.. Foglio 25 mappali n.:

- 1064 sub 2: garage C/6 di 60 mq sito in Via Valle di Sotto n. 25 piano T-1;
- 1064 sub 3: magazzino C/2 di 18 mq sito in Via Valle di Sotto n. 25 piano T;
- 1064 sub 4: magazzino C/2 di 18 mq sito in Via Valle di Sotto n. 25 piano T;
- 1063: abitazione A/2 di vani 9,5 sita in Via Valle di Sotto n. 25 piano T-1-2.

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

Comune di Lusiana-Conco, Sezione Lusiana N.C.T. Foglio 25 mappali n.:

- 905 ente urbano di 30 mq;
- 1058 terreno di are 8 e centiare 51;
- 1060 terreno di centiare 84;
- 1062 terreno di centiare 12;
- 1063 ente urbano di 123 mq;
- 1064 ente urbano di mq 369.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere suddivisi in

TRE LOTTI:

A) LOTTO 1

N.C.E.U.

Comune di Fara Vicentino, Via Reale n. 2/B

Foglio 3, particella 45

- sub 17: abitazione A/2 di vani 4,5 Piano T
- sub 18 graffato al 183 sub 2: abitazione A/2 di 10 vani, piano S-T-1
- sub 19 graffato al 183 sub 3: abitazione A/2 di 3,5 vani piano T
- sub 20 graffato al 183 sub 4: magazzino C/2 di 79 mq piano S-T-1

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

N.C.T.

Comune di Fara Vicentino

Foglio 3, particelle

- 431 terreno di centiare 90
- 432 terreno di centiare 7
- 429 terreno di centiare 9
- 430 terreno di centiare 7
- 386 terreno di centiare 6
-

Foglio 1, particella

- 45 terreno di are 77 e centiare 20

B) LOTTO 2

N.C.E.U.

Comune di Lusiana- Conco Sezione Lusiana, Via Valle di Sotto n. xx

Foglio 25, particelle

- 1064 sub 2: garage C/6 di 60 mq sito in Via Valle di Sotto n. 25 piano T-1;
- 1064 sub 3: magazzino C/2 di 18 mq sito in Via Valle di Sotto n. 25 piano T;
- 1064 sub 4: magazzino C/2 di 18 mq sito in Via Valle di Sotto n. 25 piano T;
- 1063: abitazione A/2 di vani 9,5 sita in Via Valle di Sotto n. 25 piano T-1-2.

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

N.C.T.

Comune di Lusiana-Conco Sezione Lusiana

Foglio 25, particelle

- 905 ente urbano di 30 mq;
- 1058 terreno di are 8 e centiare 51;
- 1060 terreno di centiare 84;
- 1062 terreno di centiare 12;
- 1063 ente urbano di 123 mq;
- 1064 ente urbano di mq 369.

Comune di Luogo di Vicenza

Foglio 14, particelle

- 240 terreno di are 39 e centiare 67;
- 546 terreno di are 6 e centiare 46;

Comune di Salcedo

Foglio 1, particelle

- 39 terreno di are 12 e centiare 55;
- 41 terreno di are 13 e centiare 70;
- 130 terreno di are 3 e centiare 18;
- 131 terreno di are 15 e centiare 97;

C) LOTTO 3

N.C.E.U.

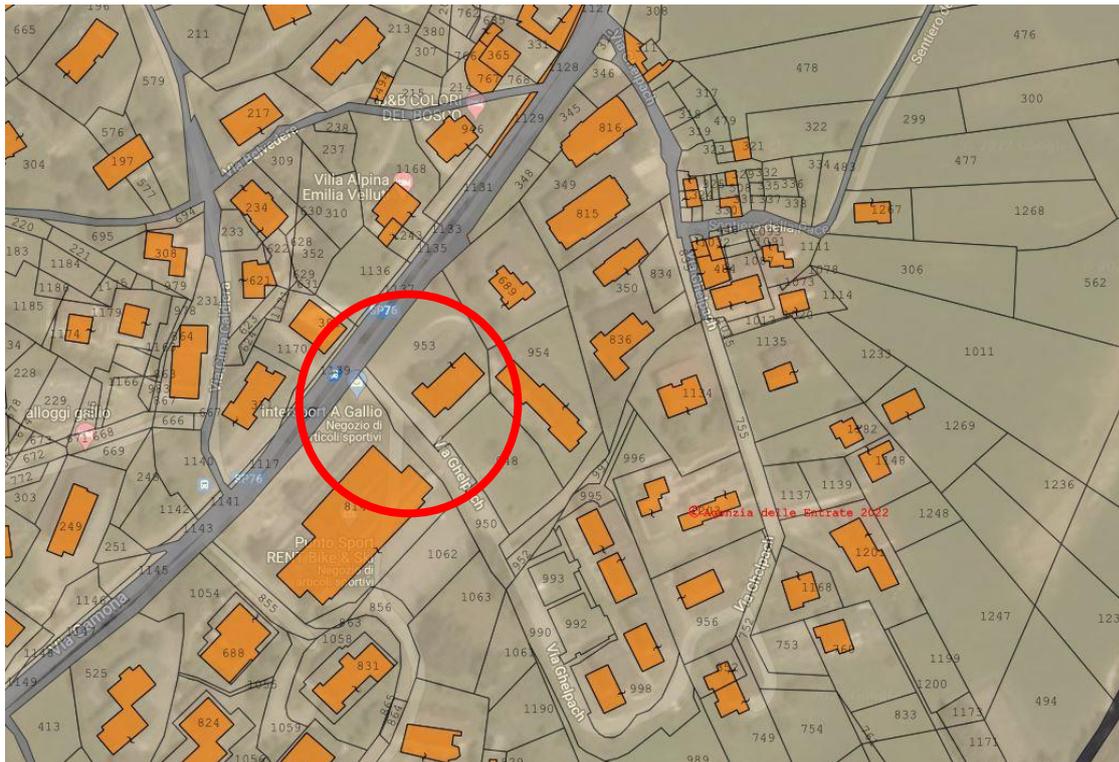
Comune di Gallio, Via Camona n. xx

Foglio 2, particella 953

- sub 6: abitazione A/2 di vani 4 sita in Via Camona, Piano 1-2;
- sub 17: garage C/6 di 14 mq sita in Via Camona piano S1;

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

Estratto ortofoto



Sovrapposizione dell'orto-foto aerea con la mappa catastale, in rosso è cerchiata la posizione dell'immobile

CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 1

Descrizione:

Il bene in esame, fa parte di un complesso residenziale di modeste dimensioni; è sviluppato su tre piani fuori terra e ha un interrato con dimensioni maggiori della pianta del fabbricato e presenta una rampa di accesso carraio comune, sita al lato Nord del complesso. L'unità principale consiste in appartamento posto al piano primo e secondo, composto da ingresso, cucina e soggiorno in un unico vano, che affaccia su due balconi, e un bagno. Al piano di sopra collegato con scale interne è ubicato un disimpegno, un ripostiglio utilizzato come camera, una camera con balcone e un bagno. Al piano interrato è ubicata il posto auto coperto con cantina esclusivi. L'accesso all'abitazione avviene dall'area pertinenziale del condominio mentre l'accesso all'autorimessa avviene dalla rampa carraia posta a Nord del fabbricato. Il fabbricato non ha recinzione esterna, ma in alcuni punti è delimitato da staccionate in legno e piccole aiuole sul lato principale del complesso.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1990 e 1992 dalla società OBBA S.R.L. con sede ad Asiago

Lo stato manutentivo del fabbricato, considerato l'età dell'immobile, è complessivamente discreto.

A. ABITAZIONE (m. 953 sub 6):

Composto da:

- Piano Primo: ingresso, soggiorno/cucina, e bagno.
- Piano Secondo: zona notte, collegata con scale interne in legno e muratura, è composta da una camera un ripostiglio e un bagno.

L'immobile comprende anche 3 terrazze (2 al piano primo e 1 al piano secondo)

- Altezze interne m. 2,55/2,81.

L'appartamento sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** complessiva di mq 77,11 + n. 3 terrazze di complessivi mq 9,41.

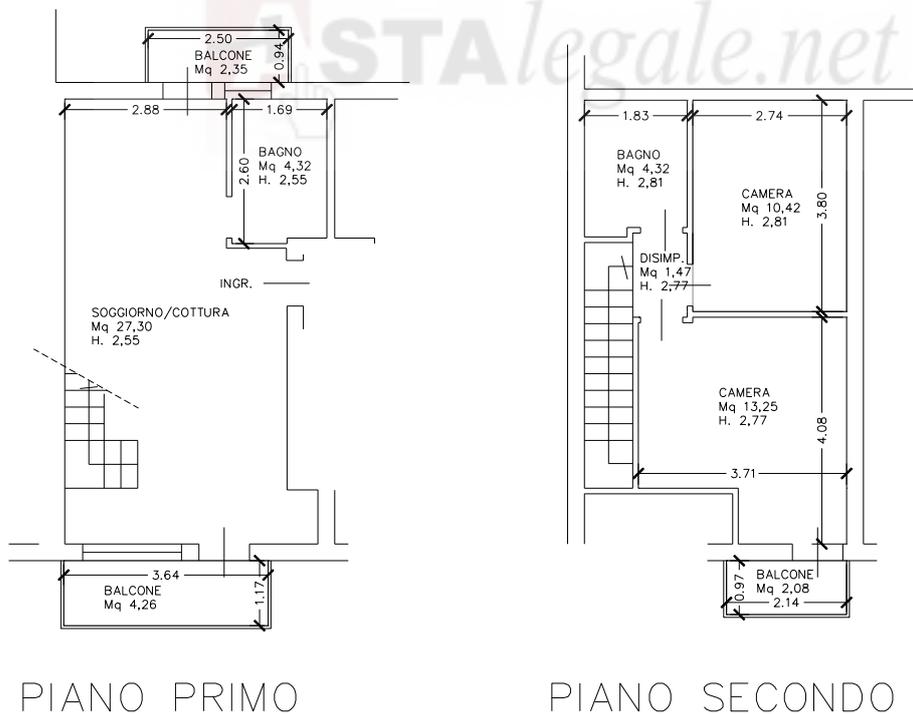
POSTO AUTO (m. 953 sub 17):

Composta da:

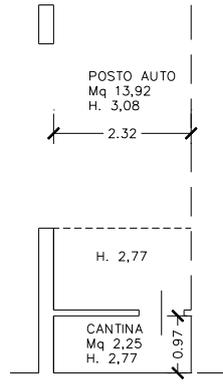
- Piano Interrato: posto auto coperto con accesso comune comprensivo di locale adibito a cantina.
- Altezza interna m. 2,77/3,08.

Esso sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** di m² 15,28.

Stato rilevato ABITAZIONE A



Stato rilevato POSTO AUTO



PIANO INTERRATO

L'appartamento ha affaccio su due lati con esposizione verso Nord e verso Sud della zona giorno e del bagno al piano primo, verso Sud della camera al piano secondo; il ripostiglio ed il bagno al piano secondo sono dotati di lucernario.

I componenti e le finiture interne sono di qualità buona. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, sono funzionanti e dotati di dichiarazione di conformità (per l'impianto elettrico datata 21/09/1992).

L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale con caldaia centralizzata, alimentata a gas con distribuzione a termosifoni a parete.

In particolare le finiture interne dei pavimenti al piano primo della zona giorno sono in piastrelle di ceramica/gres, così come il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica; al piano secondo, il bagno ha pavimento e rivestimenti in ceramica, la camera ed il ripostiglio hanno pavimento in parquet e copertura in legno in andamento. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con tapparelle in plastica; le tinte interne sono in tempera bianca. Nell'interrato il pavimento dell'autorimessa è di pavimentazione in piastrelle.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono.

FOTO ESTERNI



- Veduta generale fabbricato



Veduta generale fabbricato



- Veduta generale fabbricato



Veduta generale fabbricato

FOTO INTERNI



P1- ingresso - soggiorno - cucina





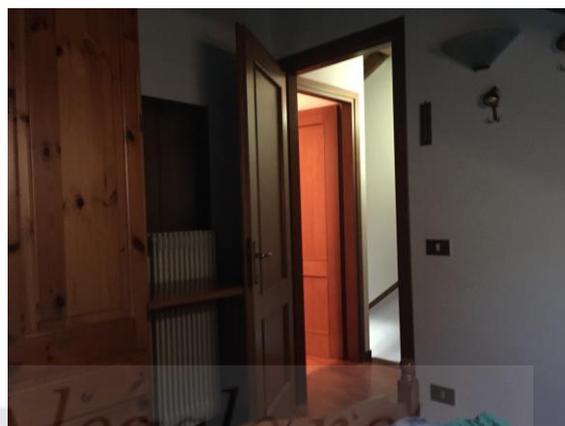
P1- cucina



P1-scale interne



P1- bagno

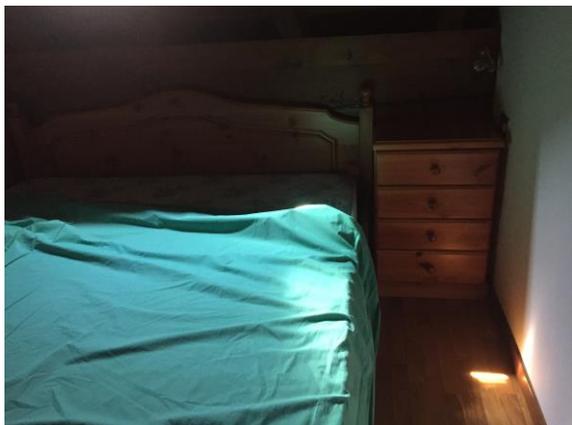


P2 disimpegno



P2- bagno





P2- camera



P2- camera

Foto garage



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: strutture portanti verticali costituite da pilasti e setti in muratura in calcestruzzo
fondazioni: continue e platea in c.a. condizioni: nessuna verifica effettuata.

Solai: a lastra in calcestruzzo e in latero cemento al 1 piano, solai in legno ai piani intermedi
condizioni: non verificate.

Copertura: tetto a falde in legno con copertura in ardesia; condizioni: non verificate.

Componenti edilizie e costruttive

Portone ingresso: anta a battente in alluminio, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera; protezione: tapparelle;
condizioni: sufficienti.

Infissi interni: ante a battente in legno, condizioni: normali.

Pareti esterne: intonaco civile con finitura a tempera e rivestimento in legno, condizioni: sufficienti.

Pareti interne: tramezze interne e muri in laterizio intonacato e tinteggiato; condizioni: sufficienti

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica piano primo e legno piano secondo; condizioni:
sufficiente;

Rivestimenti: piastrelle di ceramica nei bagni, condizioni: sufficienti.

Sanitari: i bagni sono dotati di lavabo, bidet, vaso wc in ceramica bianca e rubinetteria cromata; doccia con cabina; condizioni: sufficienti.

Impianti

Impianto elettrico: unico sottotraccia, conformità: conformità: conformità del 21/09/1992 reperita presso gli archivi comunali.

Impianto idrico: unico con allacciamento all'acquedotto comunale, conformità: conformità priva di data, reperita presso gli archivi comunali e depositata in data 08/10/1992.

Impianto termico: condominiale con caldaia a gas collocata al piano interrato per la produzione di acqua calda e riscaldamento invernale; corpi scaldanti radiatori a parete; conformità: conformità priva di data, reperita presso gli archivi comunali e depositata in data 08/10/1992

Tabella superfici

Superfici Immobili				
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie lorda	coeff.	Superficie commerciale	Esposizione
Sub 6				
Appartamento	72,67	1,00	72,67	N - S
Balconi	9,34	0,30	2,80	N - S
Posto auto coperto sub. 17	14,50	0,30	4,35	S
TOTALE	96,51		79,82	

Certificazione energetica:

La certificazione energetica è in fase di redazione e sarà depositata successivamente a Pct.

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE LOTTO 3

Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati: Comune di GALLIO Foglio 2

- particella n. **953 sub 6**, Cat. A/2, Cl. 2, vani 4, R.C. € 382,18 Via Camona, piano 1-2;
- particella n. **953 sub 17**, Cat. C/6, Cl. 3, cons. 14 mq, sup. catastale 14 mq, R.C. € 13,01 Via Camona, piano S1;

INTESTAZIONE CATASTALE:

XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXXX quota 1/2

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXXX quota 1/2

N.B. si precisa che la ditta intestataria non è aggiornata all'attualità perché il sig. XXXXX è deceduto in data XXXXX e non è stata fatta la dichiarazione di successione, sui beni pignorati, e la relativa voltura catastale.

Variazioni storiche (nel ventennio):

Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **953 Ente Urbano** di sup. 1.827 mq devirante da

Impianto meccanografico del 30/09/1972 mapp. 351, qualità PRATO classe 3, superficie 6.075 mq, R.D. 20,39 €, R.A. 12,55 €.

FRAZIONAMENTO del 05/02/1992 Pratica n. VI0093686 in atti dal 19/04/2004 (n. 454.1/1992), soppressione mappale 351. Sono stati variati i seguenti immobili: 948, 949, 950, 951, 952.

TIPO MAPPALE del 24/07/1992 Pratica n. VI0093838 in atti dal 20/04/2004 TIPO MAPPALE 3014/92 (n. 3014.1/1992), sostituisce il mappale 947, per passaggio al N.C.E.U.

Estratto mappa Wegis - Foglio 2 p. 953



Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 953 sub 6:

COSTITUZIONE del 17/11/1992 in atti dal 21/01/1999 CLS, PF 98/99 (n. 127.1/1992)

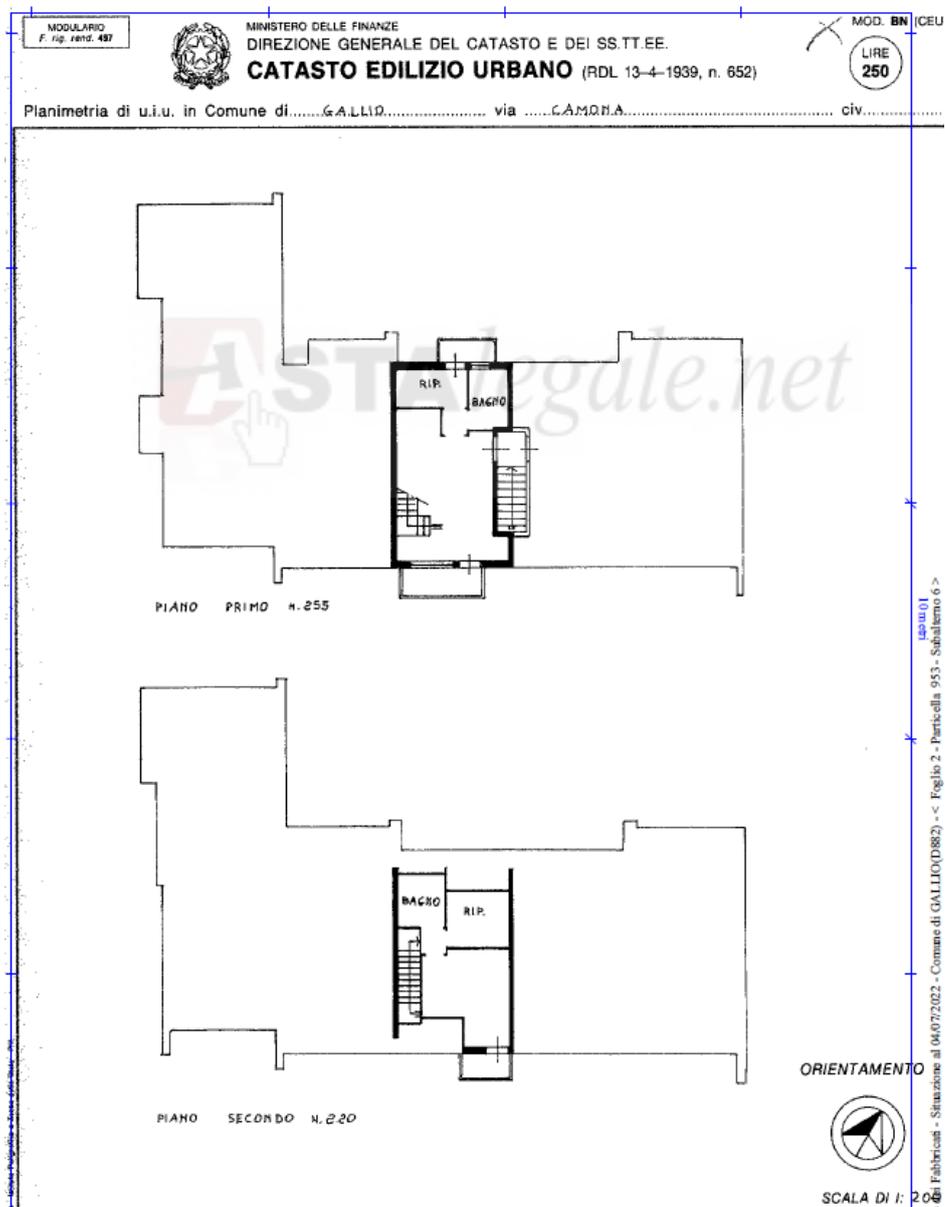
VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 953 sub 17:

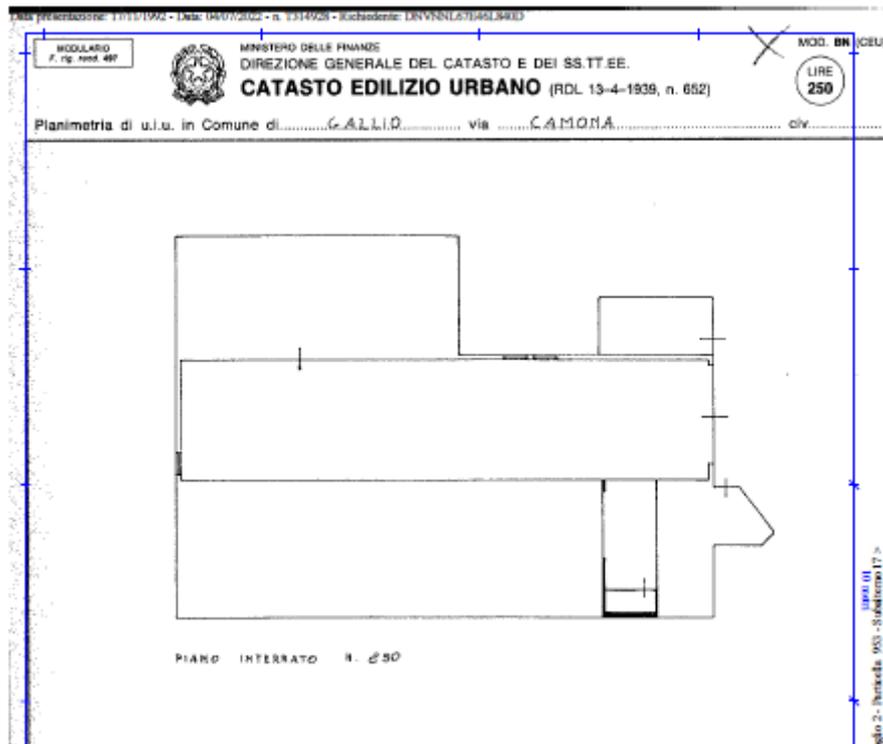
COSTITUZIONE del 17/11/1992 in atti dal 21/01/1999 CLS, PF 98/99 (n. 127.1/1992)

VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Estratto planimetria catastale sub 6 appartamento



Estratto planimetria catastale sub 17 garage



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non vi sono difformità dei dati di identificazione catastale risultanti dalle visure dei registri catastali con l'atto di pignoramento e con la nota di trascrizione.

Giudizio di regolarità catastale

Sub. 6 - Abitazione

La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata.

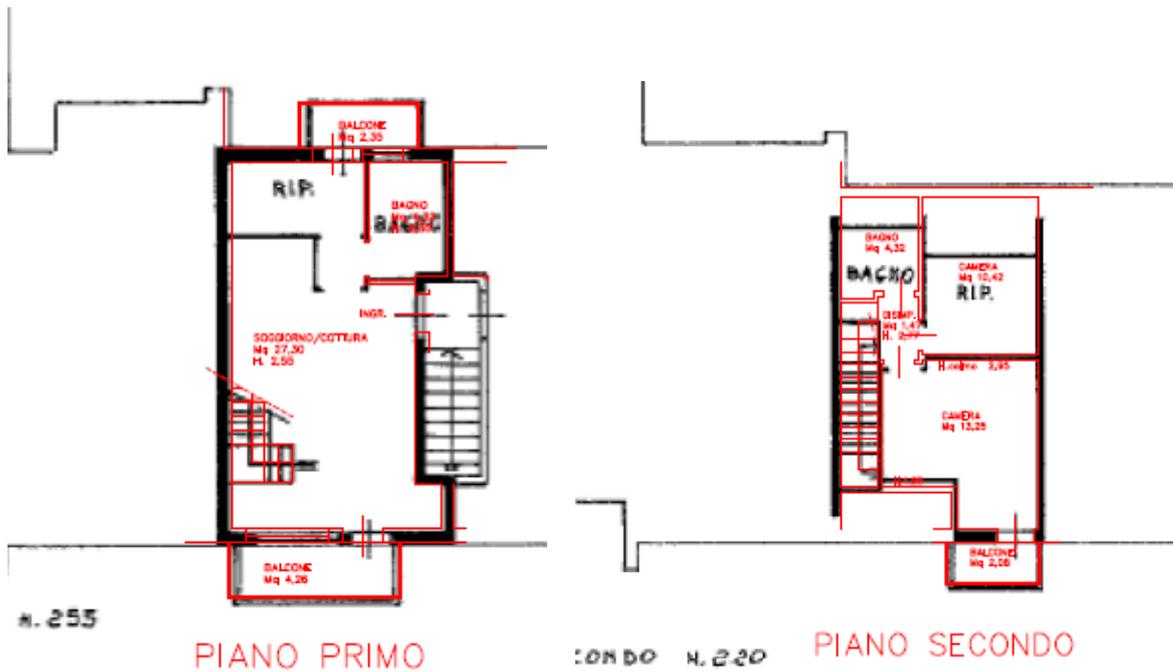
Sub. 17 – Autorimessa

La planimetria catastale dell'autorimessa non presenta delle difformità per quanto riguarda la pianta, presenta invece delle diversità per quanto riguarda l'altezza indicata in planimetria.

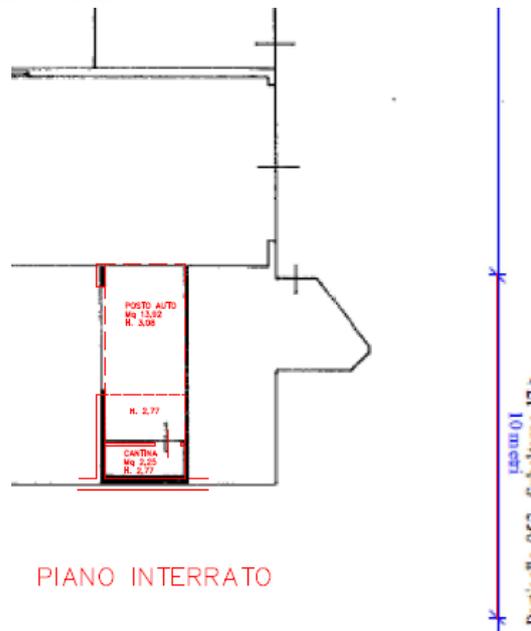
La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la nuova presentazione delle schede catastali aggiornate.

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 1.200,00. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

Sinottica abitazione con planimetria catastale sub. 6



Sinottica autorimessa con planimetria catastale sub. 17



CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO LOTTO 3

Dal 19/12/1992 i beni sono in ditta all' esecutato:

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Soggetto: XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXXXXX proprietà per 1/2.
 XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXXXXX proprietà per 1/2

Titolo: Atto di compravendita del 19/12/1992 Rep. n. 97574 Notaio Giarolo trascritto a Vicenza il 24/12/1992 ai n. 2464 R.G.

Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Gallio al Foglio n. 2
- particella n. 953 sub 6, Cat. A/2, Cl. 2, vani 4, R.C. € 382,18 Via Camona, piano 1-2;
- particella n. 953 sub 17, Cat. C/6, Cl. 3, cons. 14 mq, sup. catastale 14 mq, R.C. € 13,01 Via Camona, piano S1;

I beni hanno diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni individuati dal mappale n. 953

- sub 1 bene comune non censibile (giardino, cortile, corsia garage)
- sub 2 bene comune non censibile (rampa di accesso garage)
- sub 15 bene comune non censibile (locali contatori)
- sub 30 bene comune non censibile (centrale termica)

il solo alloggio con diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni individuati dal mappale n. 953 sub 3, bene comune non censibile (vano scala a servizio del sub 6 e 7);

N.B.: Dalle visure ipotecare risulta accettazione tacita di eredità con dichiarazione di successione trascritta in riferimento ad immobili diversi da quelli trattati nella presente perizia. Come specificato nella trascrizione della successione *“(Omissis)avendo disposto dei beni ereditari con l'atto di compravendita di cui al quadro "A" ha accettato tacitamente l'eredità relitta del defunto”* . Si precisa che non sono state reperite trascrizioni inerenti atti di rinuncia all'eredità da parte dei figli del sig. XXXXX.

Regime patrimoniale:

La ricerca presso l'ufficio dello Anagrafe del Comune di Fara Vicentino ha dato le seguenti risultanze:

XXXXX

nata a XXXXX il XXXXX

-risulta coniugata dal 05/11/1960 con il sig. XXXXXX in regime patrimoniale ai sensi del primo comma art. 228 della L. n. 151 del 19/05/1975.

Con atto in data 11/01/1978 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Fara Vicentino Uff. n.2 lo sposo XXXXX nato a XXXXX il XXXXX ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del Primo comma dell'articolo 228 della legge 19/05/1975 n. 151

Con atto in data 28/03/2013 a rogito del notaio Dr. GIUSEPPE MURARO del distretto notarile di Vicenza e Bassano del Grappa gli sposi XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX e XXXXX nata a XXXXX (VI) il XXXXXX hanno costituito un fondo patrimoniale

Con atto in data 23/09/2013 a rogito del notaio Dr. NICOLA CASSANO del distretto di Padova gli sposi XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX e XXXXX nata a XXXXX (VI) il XXXXX hanno integrato un fondo patrimoniale già esistente ai sensi dell'art. 167 C.C.

Il sig. XXXXX è deceduto in data XXXXX a Santorso.

CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA LOTTO 3

Destinazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Gallio, si evidenzia che l'area è classificata dalla Variante 3 al **Piano degli interventi** approvata come segue Foglio n. 2 Mappale n. 953:

- Ricadente per la maggiore parte in z.t.o. **C1.1** "Residenziale di completamento " (Art. 43 N.T.O.) e per una minima parte in "Viabilità esistente" (Art. 64 N.T.O.).

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del Certificato allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

ART.43 - ZONE C1.1

...le zone C1 residenziali di completamento a bassa densità:

aree utilizzate prevalentemente per la residenza stabile o temporanea, a bassa densità, totalmente o parzialmente edificate. Il PI persegue i seguenti obiettivi:

- *recupero e valorizzazione dei caratteri insediativi locali e loro reinterpretazione;*
- *miglioramento della qualità edilizia e urbana mediante il recupero e/o la sostituzione del patrimonio edilizio esistente, l'inserimento delle infrastrutture all'uopo ritenute necessarie;*
- *tutela e miglioramento degli spazi liberi pertinenziali con particolare riguardo per cortili, giardini e broli.*

parametri edificatori

- altezza massima del fabbricato pari a m 9,00;
- numero massimo dei piani: piano terra, piano primo e secondo piano mansardato;
- rapporto di copertura fondiaria massimo pari al 30%;

Art. 64- VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO

La cartografia di PI identifica con apposita grafia le strade esistenti e quelle di progetto e le relative fasce di rispetto.

Nelle aree riservate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di

arredo, piste ciclabili etc.). La loro edificazione o modificazione per altri scopi è vietata.

Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

Tutte le opere di miglioramento di tratti stradali esistenti, anche se non indicati in cartografia, sono comunque ammesse.

Estratto P.I. Zonizzazione



	Viabilità esistente	art. 64
	Zone C1.1 - Residenziale di completamento	art. 43

Estratto Tavola dei vincoli



Titoli edilizi e abitabilità forniti dall'ufficio tecnico del comune di Gallio:

- Concessione Edilizia n. 5/90 del 14/03/1990 per lavori di urbanizzazione relativi al Piano di Lottizzazione denominato "OBBA1"
- Concessione Edilizia n. 44/90 del 11/09/1990 per lavori di costruzione di un edificio residenziale composto di n.11 appartamenti, oltre ai garages e agli accessori comuni.

- Concessione Edilizia n. 13/92 del 03/04/1992 pratica n. 00134/991 per 1 variante in corso d'opera alla c.e. n.44/90

- Abitabilità del 17/12/1992 per fabbricato composto da piano interrato (garages e locali accessori), piano terra (n.5 unità residenziali) e piano primo-sottotetto (n.6 unità residenziali) per un totale di 11 appartamenti.

Irregolarità:

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato dal comune di Gallio, si riportano le seguenti osservazioni:

Appartamento piano primo e secondo:

Piano Primo

- - leggera difformità di sagoma del piano primo;
- - confrontando le altezze con quanto riportato nei progetti approvati, l'altezza interna rilevata 2,55 è conforme al progetto approvato
- - nella zona cucina-soggiorno non è stato realizzato l'antibagno previsto nel progetto approvato;
- - il balcone ha una sagoma leggermente più ampia dell'approvato;
- - le forometrie esterne sono leggermente spostate rispetto l'approvato.

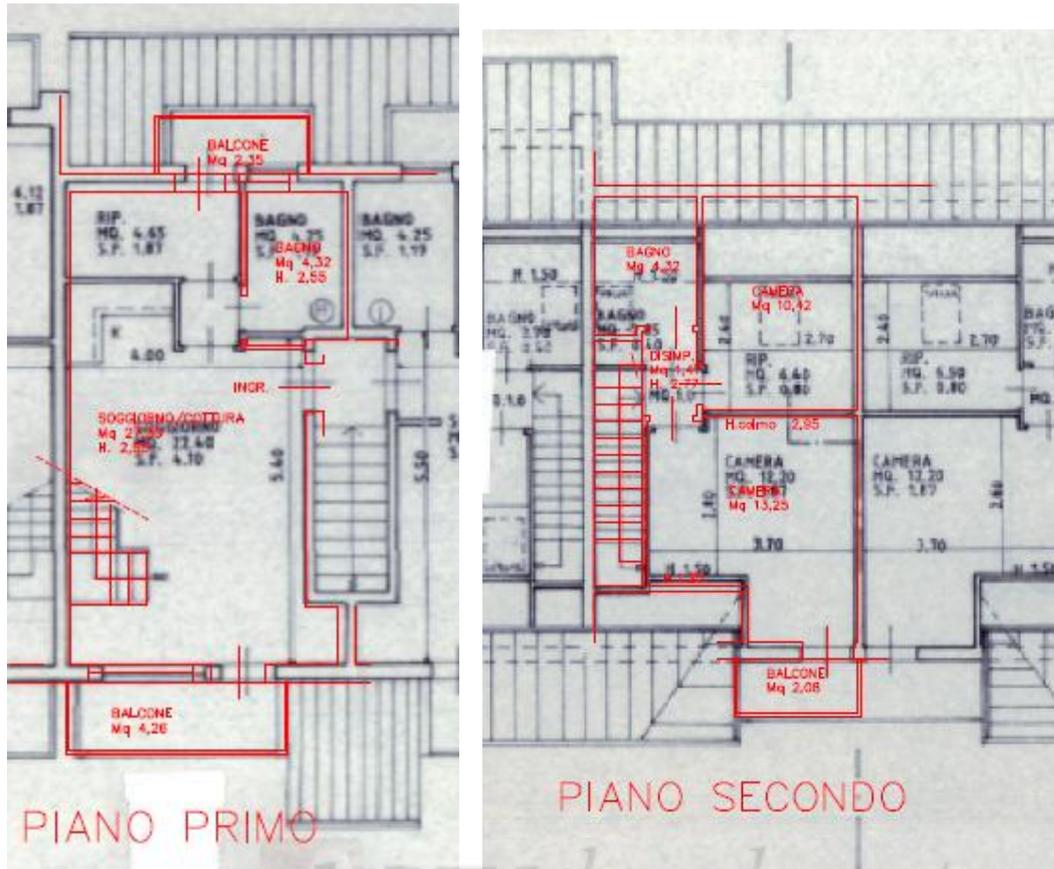
Piano Secondo

- - confrontando le altezze con quanto riportato nei progetti approvati, l'altezza interna rilevata al colmo 2,95 sotto tavolato è conforme al progetto approvato, mentre all'interno della camera, dove nel progetto si legge un'altezza pari a 1,50 mt. è invece stata rilevata un'altezza pari a 1,25 mt. sotto tavolato.
- - la camera è stata realizzata più grande rispetto il progetto approvato per una superficie in più di circa 4,04 mq. Dovrà essere ripristinata la parete ad h=1.50;
- - vi sono delle difformità dell'arrivo della scala e del bagno che risulta posizionato diversamente, per cui il disimpegno è più ampio e anche il bagno risulta essere più grande rispetto al progetto approvato con una superficie in più di circa 1,52 mq.;

Autorimessa piano interrato:

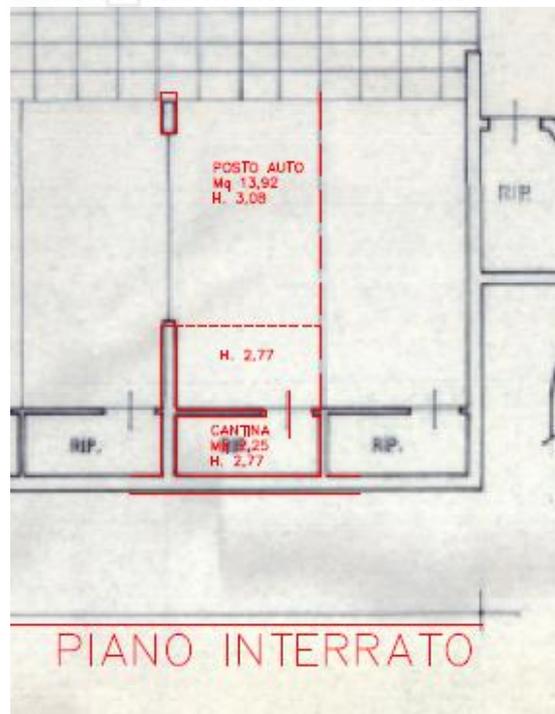
- La sagoma è pressoché conforme ai progetti approvati. Confrontando le altezze con quanto riportato nei progetti approvati, l'altezza interna rilevata in corsia pari a mt. 3,08 non è conforme al progetto approvato dove si legge un'altezza pari a mt. 3,15 mentre all'interno dei ripostigli e nella porzione a solaio ribassato, dove nel progetto si legge un'altezza pari a 2,90 mt. è invece stata rilevata un'altezza pari a 2,77 mt.

Comparazione urbanistica – Tav. Piano Primo e Secondo – appartamento



ASTAlegale.net

Tav. Piano interrato – autorimessa



Regolarizzazione urbanistica:

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:

Piano primo

- la sagoma del piano primo risulta leggermente difforme, rispetto al progetto approvato, compreso anche le terrazze che comportano un aumento di superficie utile; tale aumento rientra nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 bis del DPR 380/2001. Pertanto, sentito il responsabile dell'Ufficio Tecnico, l'esperto riferisce che è possibile sanare le difformità, ricomprendendo nel progetto di sanatoria anche le modifiche riguardanti forometrie esterne spostate rispetto l'approvato.
- per quanto riguarda le difformità della zona giorno, sentito l'ufficio tecnico, e appurato che ai fini igienico sanitari è obbligatoria la posa dell'antibagno, si dovrà procedere con il ripristino l'antibagno come da progetto approvato; a tal fine va evidenziato che per effettuare la posa dei muri che delimiteranno il nuovo antibagno sarà necessario rimuovere parte della cucina esistente.

Piano secondo

- la sagoma del piano secondo risulta leggermente difforme, rispetto al progetto approvato, compreso anche le terrazze che comportano un aumento di superficie utile; tale aumento rientra nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 bis del DPR 380/2001. Pertanto, sentito il responsabile dell'Ufficio Tecnico, l'esperto riferisce che è possibile sanare le difformità, ricomprendendo nel progetto di sanatoria anche le modifiche riguardanti forometrie esterne spostate rispetto l'approvato.
- per quanto riguarda le difformità riscontrate nel bagno e nella camera/ripostiglio, sentito l'ufficio tecnico, e verificato che tali aumenti di superficie non sono sanabili, per la regolarizzazione si dovrà procedere con la rimessa in pristino dei muri come da progetto approvato ad altezza 1.50 m; a tal fine va evidenziato che per la posa del muro nel bagno sarà necessario demolire/ricostruire il bagno in base al progetto approvato; una volta ripristinato, come riferito dall'ufficio tecnico, il bagno potrà mantenere tale destinazione anche se la superficie netta di calpestio sarà minore di mq 4 (come previsto da regolamento). Per il vano ripostiglio utilizzato come camera, mantiene la destinazione d'uso a ripostiglio, come da progetto approvato.
- per quanto riguarda le difformità di altezza riscontrate nella camera del piano secondo, con altezza rilevata pari a 1,25 mt. sotto tavolato, anziché 1,50 mt previsto dal progetto, l'ufficio tecnico riferisce che tale difformità, poiché comporta un diverso andamento della falda del tetto, deve essere sanata tramite presentazione di progetto dell'intero condominio;

Piano interrato

- le minori altezze interne rilevate in corsia, all'interno della cantina e nella porzione a solaio ribassato, poiché rientrano nei minimi delle altezze previste per locali uso accessori, vanno sanate con presentazione di progetto in sanatoria per difformità interne di altezze, considerando l'intero piano interrato del fabbricato e non la singola unità.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

- 1) Permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzare le difformità dell'appartamento, intesa come compenso del tecnico, si stima indicativamente in **€ 2.000,00**;
- 2) Ripristino del vano anti-bagno nella zona giorno del piano primo, si stima indicativamente in **€ 1.500,00**
- 3) Ripristino del bagno e ripostiglio del piano secondo, compressivo di demolizione parziale bagno e rifacimento dello stesso, si stima indicativamente in **€ 5.800,00**
- 4) Progetto di sanatoria per falda condominiale e altezze interne difformi del piano interrato, poiché la sanatoria deve essere fatta per l'intero complesso immobiliare e considerato che la scrivente non ha titolo/autorizzazione di tutti i condomini per procedere a tale verifica, si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 15%.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE LOTTO 3

Debitore: proprietario dell'immobile pignorato sig. XXXXX

Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):

Al momento del sopralluogo effettuato in data 18/07/2022 gli immobili erano liberi, ma nella disponibilità dell'esecutata e suoi eredi.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto: no.

Sine titolo: no.

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE LOTTO 3

Pertinenze: si

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Convenzioni edilizie: Convenzione di Lottizzazione: è stata trascritta dal Sindaco di

Gallio e dai Sigg. XXXX, XXXX, XXXX, XXXXX in data 31.08.1989 al n.59.757 Rep. Notaio Muraro, è stata registrata a Thiene il 08.09.1989 al N.563 Serie II e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio il 15.09.1989 al n.5782 R.G. e n. 4530 R.P.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Servitù: no

Altri vincoli o oneri:

Convenzione di lottizzazione "OBBA" stipulata in data 31 agosto 1989 dal Notaio Giancarlo Muraro di Asiago, rep. n. 59.757, registrata a Thiene in data 8 settembre 1989 al n. 563 serie II e trascritta a Schio in data 15/09/1989 ai n. 5782/4530.

Atto d'obbligo del 27/01/1990 n. 70.490 di rep. Noatio Ottaviano Giarolo, trascritto il 02/03/1990 ai nn. 1509/1258 RG/RP in cui si legge "c) *i proprietari delle due lottizzazioni "Obba 1" e "Obba 2" si obbligano ad inserire negli atti di compravendita delle singole unità immobiliari, la clausola in base alla quale gli acquirenti delle singole unità immobiliari della "Obba 1" e della "Obba 2" devono operare congiuntamente per la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alle due lottizzazioni, da considerare a tale riguardo come unica lottizzazione. Con conseguenza a ciò, i proprietari delle unità immobiliari delle due lottizzazioni "Obba 1" e "Obba 2" possono fruire di tutti gli spazi comuni delle due lottizzazioni (Strade – Verde primario – marciapiedi – parcheggi).*"

Oneri condominiali: il condominio è attualmente amministrato dall' Amministratore Stella Ennio il quale ha fornito alla scrivente il verbale di assemblea condominiale del 01 agosto 2021 e il riparto delle spese del periodo 01/06/2020 al 31/05/2021; riferisce inoltre che non vi sono debiti condominiali.

La quota media ordinaria annuale delle spese condominiali ammonta a circa 1.300,00 €/anno.

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 3

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca, iscritta in data 17/12/2013 ai nn. 10514 R.G. e 1281 R.P.

a favore di:

XXXXX nato il XXXXX a XXXXX C.F. DRORNT57S05L840P

contro:

XXXXX nato il XXXXX a XXXX C.F. XXXXXX,
XXXXX nata il XXXXX a XXXX C.F. XXXXXX

Debitrice esecutata;

Capitale € 230.000,00, totale € 230.000,00

2. Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 08/10/2014 ai nn. 7722 R.G. e 1012 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A R.L.
con sede a
Marostica (VI) C.F. 00145380242

contro:

XXXXX nato il XXXX a XXXXX C.F. XXXXXX;

XXXXX nata il XXXX a XXXXX C.F. XXXXXX

Debitrice esecutata;

Capitale € 526.217,47 totale € 700.000,00 colpite altre unità immobiliari, oltre le pignorate.

3. Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 27/10/2014 ai nn. 8265 R.G. e 1080 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede a
Vicenza C.F. 00204010243

contro:

XXXXX nato il XXXX a XXXX C.F. XXXXXXXX;

XXXXX nata il XXXX a XXXX C.F. XXXXXXXX

Debitrice esecutata;

Capitale € 922.627,82 totale € 500.000,00

Trascrizioni:

1. Trascrizione del 31/03/2022 ai nn. 3289 R.G. e 2460 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. sede a Bolzano C.F. 00129730214

contro:

XXXXX nata il XXXXX a XXXXX C.F. XXXXXXXX

debitrice esecutata;

Verbale di pignoramento immobiliare del 14/03/2022 Rep. n. 1049/2022

CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE LOTTO 1

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a GALLIO in zona OMI D1 Periferica AREA DI ESPANSIONE SUD a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per seconda casa o per investimento immobiliare.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. 6 comparabili tutti nel raggio di 100 mt., e oggetto di compravendita in periodo molto recente ultimo anno e tutti corrispondenti alla stessa tipologia catastale A/2. Il Subject e i comparabili sono ubicati nel foglio n. 5 e nel limitrofo foglio n. 36. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei quattro comparabili A - B - C - D, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: GALLIO

Fascia/zona: Periferica/AREA DI ESPANSIONE SUD

Codice zona: D1

Microzona: 0

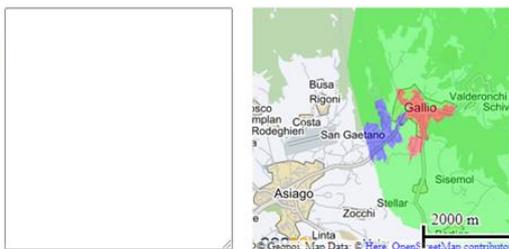
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

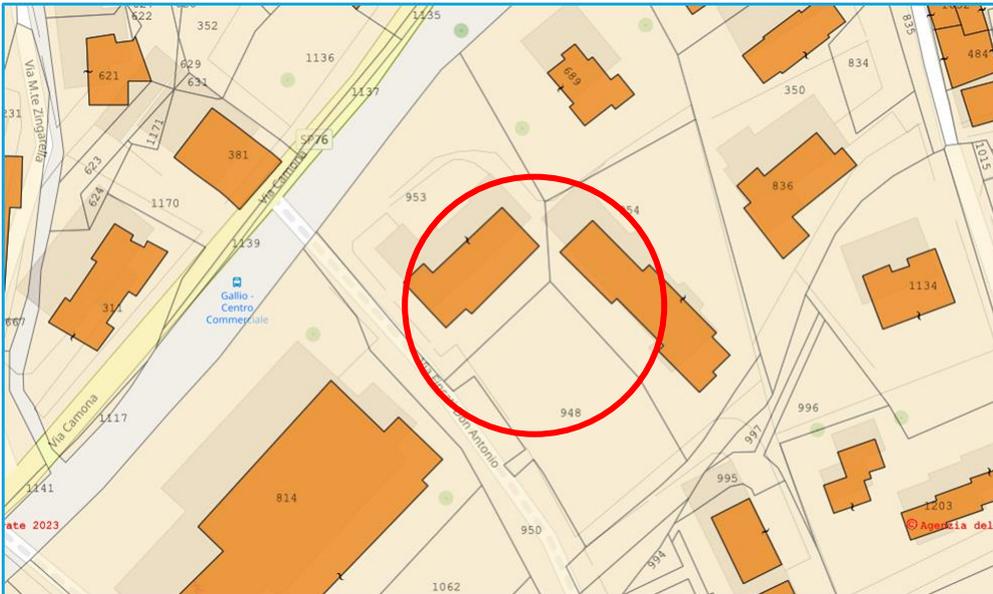
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1350	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1900	L			
Ville e Villini	Ottimo	1550	2050	L			

Stampa

Legenda



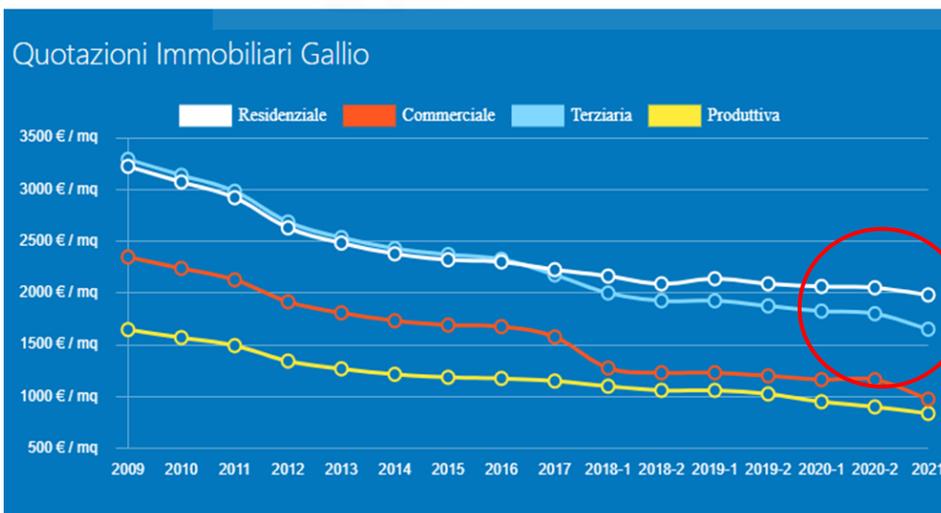


Andamento del Mercato immobiliare:

Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del comune di Gallio, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento costante dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Camona, 1 - Gallio

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- b) Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	GALLIO		Ubicazione	via Camona		
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - 1 - 2	Edificato costruito nell'anno 1992	
Tipologia	Appartamento posto ai piani primo e secondo, tra loro collegati mediante scala interna e da un posto auto coperto con ripostiglio al piano interrato. Al piano primo zona soggiorno-pranzo, un ripostiglio, un bagno e due poggiali; al piano secondo un bagno una camera, un ripostiglio e un poggiale. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	GALLIO	2	953	Sub 6 cat. A/2		sub 17 cat C/6 posto auto
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	72,67	100%	72,67	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	9,34	30%	2,80	Quantitativa
	Taverna/mansarda	TAV	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAS	14,50	30%	4,35	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ.	APE				Qualitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					79,82	Mq.
Attuali intestati						
Data formazione prezzo	28/02/2023					
n: bagni dotazione	2					

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	GALLIO			via Camona		n°0
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	via Camona n°0	via Belvedere n°0	via Ghepach n°0	via Fincati n°0	via Ghelpach n°0	via Camona n°0	
Prezzo totale (euro)	€ 125.000,00	€ 90.000,00	€ 119.000,00	€ 150.000,00	€ 123.000,00		
Data (mesi)	16/01/2021	16/02/2022	07/06/2022	17/04/2021	13/05/2022	28/02/2023	
Superficie principale (m ²) SEL	63,12	56,49	58,80	67,60	76,82	72,67	
Balconi Portico (m ²)	15,64	6,16	12,29	22,88	4,04	9,34	
Taverna/Mansarda (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ripostiglio (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Cantina (m ²)	0,00	0,00	7,15	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	17,83	0,00	
Posto auto coperto (m ²)	14,50	12,50	15,04	14,00	0,00	14,50	
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bagni	2	1	1	2	1	2	
Livello di piano (n)	S1 - 1 - 2	S1 - 1 - 2	S1 - 1	S1 - 1 - 2	S1 - 3	S1 - 1 - 2	
Stato di manutenzione (n)*	4	3	4	5	4	5	
Att. di Prest. Energ. APE**	G	E	F	F	F	0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	3	2	3	2	2	
Superficie commerciale	72,16	62,09	70,57	78,66	88,73	79,82	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 125.000,00		€ 90.000,00		€ 119.000,00		€ 150.000,00		€ 123.000,00	-
Data (mesi)	25,77	€ 3.220,83	12,57	€ 1.131,00	8,87	€ 1.055,13	22,73	€ 3.410,00	9,70	€ 1.193,10	
Superficie principale (m ²)	63,12	€ 13.238,48	56,49	€ 22.429,17	58,80	€ 19.226,98	67,60	€ 7.028,18	76,82	-€ 5.752,85	72,67
Balconi/portico (m ²)	15,64	-€ 2.619,97	6,16	€ 1.322,46	12,29	-€ 1.226,81	22,88	-€ 5.630,86	4,04	€ 2.204,10	9,34
Taverna/mansarda (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	7,15	-€ 4.955,76	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	17,83	-€ 14.829,87	0,00
Posto auto coperto (m ²)	14,50	€ 0,00	12,50	€ 831,74	15,04	-€ 224,57	14,00	€ 207,93	0,00	€ 6.030,09	14,50
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	2	€ 0,00	1	€ 4.285,71	1	€ 4.285,71	2	€ 0,00	1	€ 4.285,71	2
Stato di manutenzione (n)	4	€ 20.000,00	3	€ 40.000,00	4	€ 20.000,00	5	€ 0,00	4	€ 20.000,00	5
Livello di piano	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	3	€ 2.460,00	1
Att. di Prest. Energ. APE**	G		E		F		F		F		0
N. AFFACCI	2		3		2		3		2		2
		€ 158.839,34		€ 160.000,08		€ 157.160,68		€ 155.015,25		€ 138.590,30	

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	15,4%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D	€ 157.753,84	DIVERGENZA	3,2%
Valore unitario €/m ²	€ 1.976,32	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata 35 e vetustà anni 20
 ** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad € 157.753,84.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 15%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi non stimati per gli interventi edilizi indicati nel cap. 6 Regolarità edilizia e urbanistica.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 157.753,84. come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile	€ 157.753,84
Ribasso applicato per vendita forzata - 15%	- € <u>23.663,08</u>
Valore del bene in vendita forzata	€ 134.090,76
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € <u>10.500,00</u>
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 123.590,76
Arrotondato a	€ <u>123.600,00</u>

Giudizio di vendibilità

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con finiture civili nella norma; vi sono degli interventi di verifica e manutenzione degli impianti da eseguire, oltre il ripristino delle opere previsto per la regolarità urbanistica. Considerato però che l'attuale andamento dei prezzi è in crescita, si prevedono tempi di realizzo brevi. Verificato il numero congruo di recenti compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità buono.

Forme di pubblicità:

Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA" - Annunci immobiliari sulla stampa locale, internet sul Portale delle vendite Pubbliche.

CAP. 11 LOTTO 3

Opportunità di divisione in lotti:

Appartamento sviluppato al piano primo e secondo, con autorimessa interrata, in contesto condominiale. LOTTO 3.

Composizione e valore:

LOTTO 3: L'intero lotto abitativo sviluppa una superficie commerciale complessiva di 86,93 mq. I beni sono identificati nel comune di Gallio al Catasto Fabbricati Foglio 2 particella 953 sub. 6 cat. A/2 e sub. 17 cat. C/6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 1.200,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità ai progetti approvati e le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 9.300,00.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € **123.600,00** (centoventitremilaseicento/00euro).

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Vicenza, 28 febbraio 2023

L'esperto stimatore

Geom. Antonella Di Nuovo



Antonella Di Nuovo

