

TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 693/2016

G.E. dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG srl - Vicenza

ESPERTO: arch. Ilario Faresin

**PERIZIA DI STIMA ABITAZIONE A SCHIERA DI TESTATA SITA IN COMUNE DI
MONTICELLO CONTE OTTO, VIA MARCO POLO CIV. 137**



QUESITO 4 - SCHEDA SINTETICA DESCRITTIVA DEL LOTTO

Procedura: Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 693-2016, Giudice dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO, promossa da:

01. Diritto (cfr pag. 6): **Piena proprietà x 1/2**
02. Bene (cfr pag. 7): **Abitazione cielo-terra su due piani, in complesso a schiera di 20 unità residenziali a blocchi di cinque**
03. Ubicazione (cfr pag. 8): **Comune di Monticello Conte Otto, via Marco Polo civ. 137**
04. Dati Catastali attuali (cfr pag. 13): **Fabbricati, Comune di Monticello Conte Otto, Foglio 5, Particella 1471:**
 - **sub 52 abitazione** (piano T-1°, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 7,5 vani, Sup.Cat.Tot. 182 m², escluse aree scoperte 153 m², Rendita €. 832,79); per 1/2;
 - **sub 27 garage** (piano T, Cat. C/6, Classe 3, Cons. m² 24, Superficie catastale totale m² 27, Rendita €. 49,58); per 1/2;
 - **sub 54, sub 48, sub 6** (bcnc)
05. Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 14): **Nessuna**
06. Stato (cfr pag. 10): **Buono**
07. Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 16): **Regolare**
08. Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 21)
 - A - €. 270.000,00** (23/12/2016)
 - B - €. 225.000,00** (11/05/2017)
 - C - €. 230.000,00** (24/02/2017)
09. Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 5): **€/m² 581,26**
10. Valore di stima (cfr pag. 23): **€. 282.000,00 per l'intero lotto**
11. Valore mutuo fondiario (cfr pag. 18): **€. 150.000,00 durata 15 anni**
12. Vendibilità (cfr pag. 23): **Discreta**
13. Possibili interessati: **al momento NESSUNO**
14. Pubblicità (cfr pag. 23): **vendita attraverso Agenzie Immobiliari e siti specializzati**
15. Occupazione (cfr pag. 18): **Occupato dal debitore esecutato, dal coniuge e dal figlio**
16. Titolo di occupazione (cfr pag. 18): **Proprietà**
17. Oneri/spese condominiali (cfr pag. 19): **Nessuno**
18. APE (cfr pag. 13): **Predisposta con la presente stima**
19. Problemi particolari-informazioni utili-criticità:

SOMMARIO

QUESITO 4 - SCHEDA SINTETICA DESCRITTIVA DEL LOTTO	2
VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI	5
QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ...	6
Identificazione catastale DIRITTI e BENI	6
Verifica DIRITTI e BENI rispetto a titolarità	7
Formazione e identificazione LOTTI	7
QUESITO 2 - INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	8
Ubicazione	8
Descrizione immobili pignorati	9
Consistenza	9
Stato dell'immobile	10
Documentazione fotografica	12
Caratteristiche strutturali	12
Impianti e loro rispondenza alla vigente normativa	13
Classe energetica	13
QUESITO 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	13
Identificazione catastale attuale	13
Confini	15
QUESITO 5 - RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	15
QUESITO 6 - VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	16
Verifica regolarità edilizia	16
Verifica regolarità urbanistica	17
QUESITO 7 - STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE	18
QUESITO 8 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	18
Sezione A - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	18
Sezione B - Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	18
QUESITO 9 - RICADUTA BENI SU SUOLO DEMANIALE	19
QUESITO 10 - ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	19
QUESITO 11 - SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	19
QUESITO 12 - VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	19
VALUTAZIONE BASE D'ASTA	23
Giudizio di vendibilità	23
Forme di Pubblicità	23
QUESITO 13 - VALUTAZIONE DELLA QUOTA	24
QUESITO 14 - CERTIFICATI: RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE, C.C.I.A.A.	24

OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Data nomina: 13.05.2018

Data Deposito Giuramento: 18.04.2018

Data udienza: 17.12.2019 ore 11:00

Attività svolte dal C.T.U.

1. studio documenti esecuzione;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari.
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, conformità edilizia e catastale dell'immobile; accesso agli uffici comunali, atti notarili e documenti acquisiti tramite canali informatici e postali.
4. inizio operazioni peritali.
5. sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
6. invio della relazione di stima alle parti.



VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI

Sulla scorta dei dati forniti da Astalegale e sulla base dell'iniziativa "alternanza Scuola-Lavoro" sviluppata dal Tribunale di Vicenza in collaborazione con il Collegio dei Geometri della Provincia di Vicenza, sono stati recuperati dei valori di beni simili per categoria al bene oggetto del presente rapporto di valutazione, in riferimento alle aggiudicazioni intervenute alle aste giudiziarie fino al 2016.

In riferimento ai dati forniti da Astalegale per il Comune di Monticello Conte Otto, si evidenzia:

- La RGE 488/2010, via I. Nievo 68, aggiudicata per **€. 222.000,00** per una superficie commerciale di m² 352,00 compreso garage;
- La RGE 325/2013, viale Pasubio 104-106, aggiudicata per **€. 235.000,00** per una superficie commerciale di m² 355,00 compreso garage;
- La RGE 323/2013, piazzale Italia 14/15, aggiudicata per **€. 80.100,00** per una superficie commerciale di m² 177,55 compreso garage.

Il valore medio ponderale si attesta su **€/m² 581,26**.

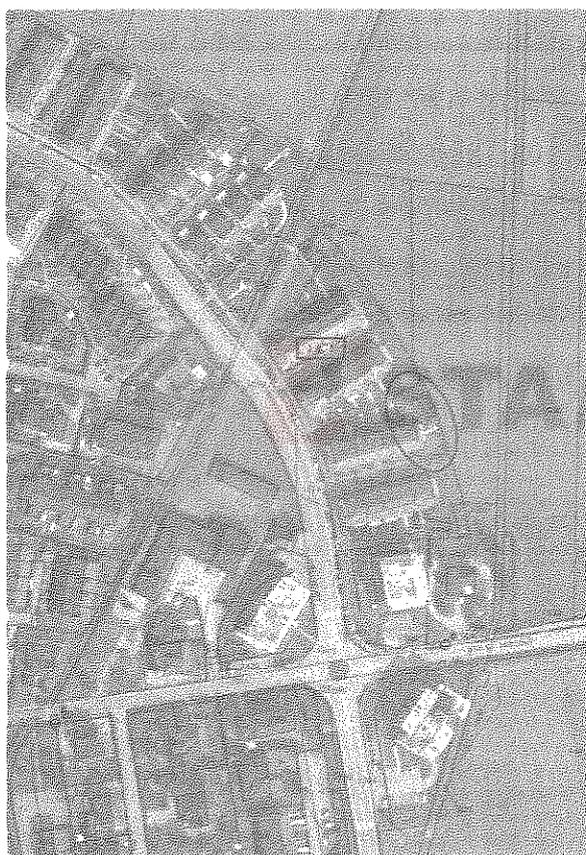
In riferimento ai dati forniti dal Collegio dei Geometri con l'iniziativa "Alternanza Scuola-lavoro", non si rilevano aggiudicazioni con caratteristiche simili agli immobili staggiti.

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Identificazione catastale DIRITTI e BENI

Abitazione censita al Catasto Fabbricati in Comune di Monticello Conte Otto, Prov. di Vicenza, Foglio **5**, Particella **1471**, sub **52** (Q1.3), via Marco Polo civ. 137.

Garage censito al Catasto Fabbricati in Comune di Monticello Conte Otto, Prov. di Vicenza, Foglio **5**, Particella **1471** sub **27** (Q1.4), via Marco Polo civ. 147.



Accesso carraio da via Marco Polo civ. 147, bcnc censito al Catasto Fabbricati in Comune di Monticello Conte Otto, Prov. di Vicenza, Foglio **5**, Particella **1471** sub **54** (Q3.2) per la quota indivisa di 1/10.

Accesso pedonale da via Marco Polo, bcnc censito al Catasto Fabbricati in Comune di Monticello Conte Otto, Prov. di Vicenza, Foglio **5**, Particella **1471** sub **48** (Q3.2) per la quota indivisa di 1/10.

Portico uso pubblico lungo via Marco Polo, bcnc censito al Catasto Fabbricati in Comune di Monticello Conte Otto, Prov. di Vicenza, Foglio **5**, Particella **1471** sub **6** (Q3.2) per la quota di comproprietà proporzionale a tutti i subalterni.

SOVRAPPOSIZIONE

MAPPA CATASTALE 2018 CON ORTOFOTO (Q1.1)

Gli immobili sono in piena proprietà dei sigg.:

..... comproprietari per **1/2 ciascuno**, in regime di separazione dei beni.

Verifica DIRITTI e BENI rispetto a titolarità

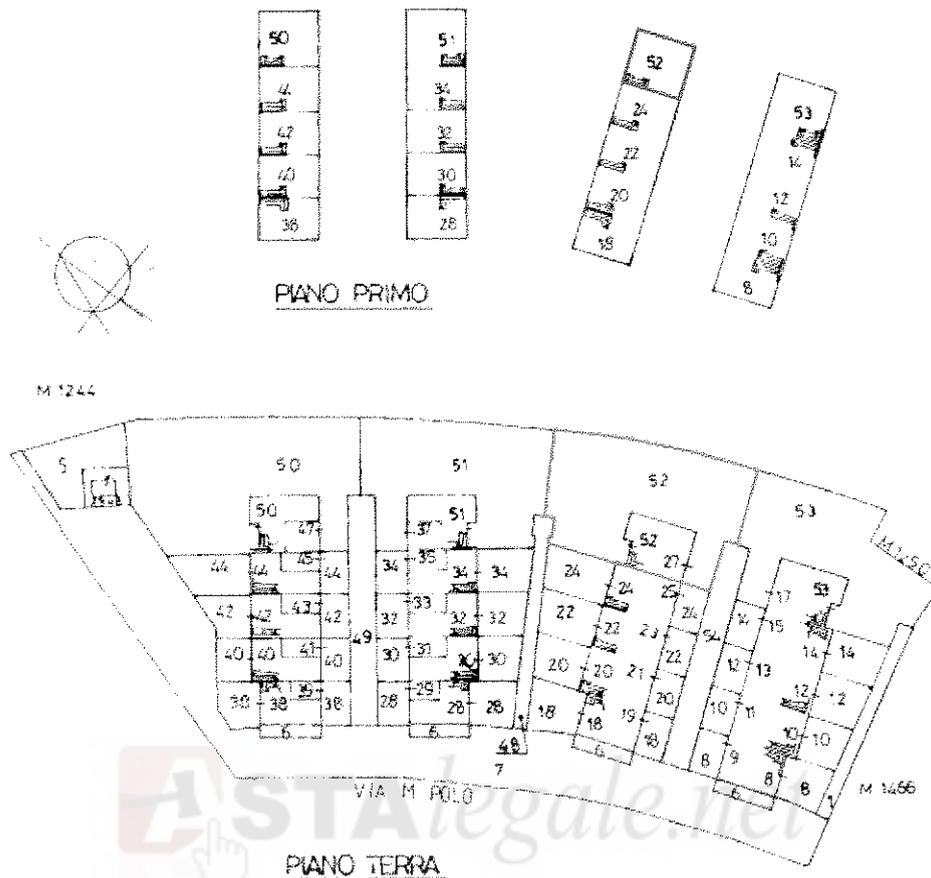
Diritti e Beni corrispondono alla titolarità riportata in atti e trascrizioni.

Formazione e identificazione LOTTI

La planimetria catastale localizza la posizione della particella censita al Fg. **5**, Part. **1471 (Q1.2)**, Comune di **Monticello Conte Otto**



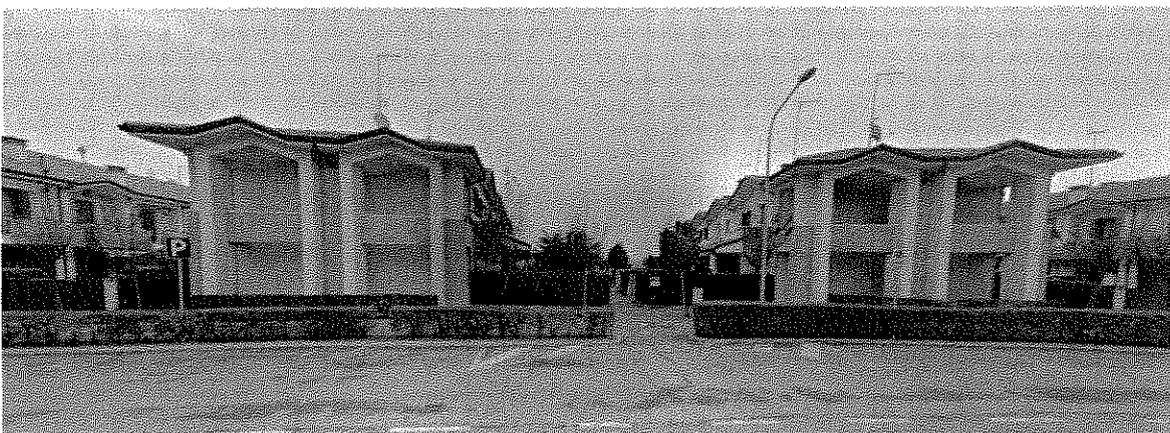
Il LOTTO si identifica con il **sub 52**: abitazione cielo-terra su due piani con area di corte esclusiva; con il **sub 27**: garage al piano terra; con i **sub 54 e 48**: bcnc per la quota indivisa di 1/10; con il **sub 6**: bcnc per la quota di comproprietà proporzionale a tutti i subalterni censiti, e meglio individuati nel seguente Elaborato Planimetrico, presentato in data 03/12/2003 (Q3.2):

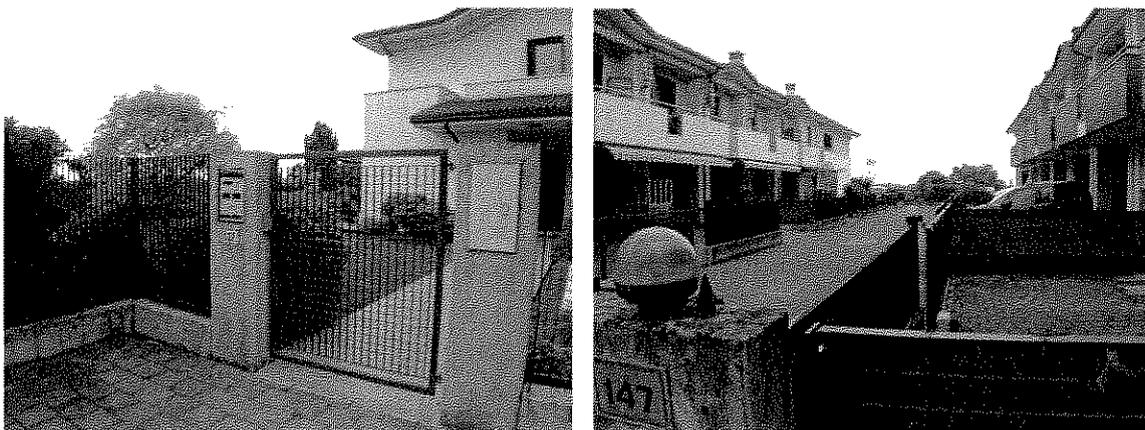


QUESITO 2 - INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Ubicazione

Gli immobili sono ubicati in Comune di Monticello Conte Otto, al civ. 137 di via Marco Polo. Il complesso condominiale a schiera - su due piani fuori terra - è composto da 20 abitazioni, con annessi garage e parti comuni.





Descrizione immobili pignorati

Trattasi di abitazione terra-cielo su due piani ft, facente parte di un complesso condominiale di case a schiera, composta al:

- Piano terra da ingresso, zona giorno, disimpegno, wc, cantina, garage;
- Piano primo da zona giorno con terrazze, camera matrimoniale con terrazza e bagno, camera, bagno, ripostiglio;
- Pertinenza esterna esclusiva individuata come bcnc; oltre la proprietà pro quota e l'uso delle parti comuni.

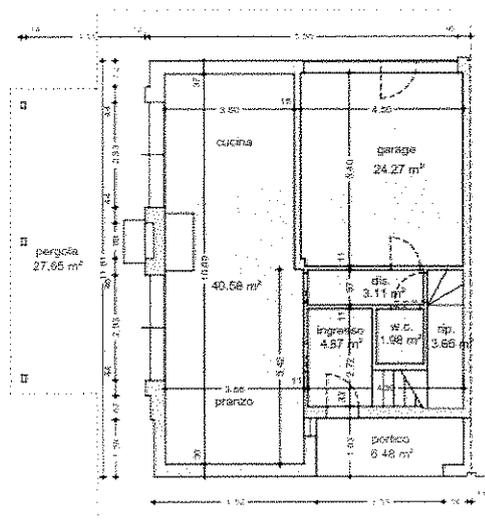
Consistenza

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI					
H interna	Composizione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale	TOTALE
PT h=2,70	Ingresso, zona giorno, dis., wc, cantina, scala (sub 52)	68,80	1	68,80	
	Portico (sub 52)	7,00	1/2	3,50	
	Pertinenza scoperta esclusiva mq 536 (sub 52)	157,00	1/6	26,17	
PT h=2,70	Garage (sub 27)	27,80	2/3	18,53	
	Zona giorno, dis., camere, guardaroba, bagno, lavanderia	88,20	1	88,20	
P1° h= 2,70	Terrazze (3)	14,05	1/3	4,68	
					247,78

L'abitazione con i relativi spazi accessori (sub 52) sviluppa una Superficie commerciale di **mq 219,25**; il garage (sub 6) di **mq 18,53**.

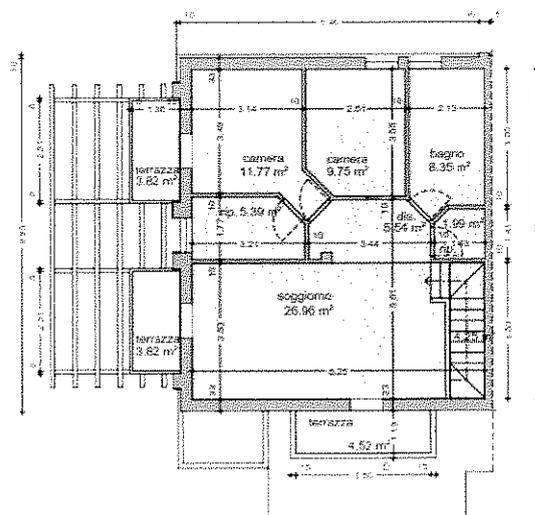
La Superficie utile netta dell'abitazione è pari:

- a mq 50,40 (abitazione) ed a mq 24,27 (garage) al PT, h = m 2,70;
 - a mq 69,75 (abitazione) ed a mq 12,16 (terrazze) al P1°, h = m 2,70;
- per una Su complessiva di **mq 120,15** oltre a garage, terrazze e scoperto di pertinenza esclusiva pari a circa 536 mq.



PIANO TERRA	PIANO TERRA
Si abitazione m² 68,80	Sn abitazione m² 50,40
portico m² 7,00	portico m² 6,48
pergola m² 27,65	
garage m² 27,80	garage m² 24,27

RILIEVO PIANO TERRA



PIANO PRIMO	PIANO PRIMO
Si abitazione m² 88,20	Sn abitazione m² 69,70
terrazze m² 14,05	terrazze m² 12,16

RILIEVO PIANO PRIMO

vedasi allegato (Q2.1)

L'abitazione è esposta su tre lati a nord-ovest, a nord-est, a sud-ovest.

Stato dell'immobile

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione BUONO quanto a struttura e finiture.

Le porte interne sono in legno con pannello (ad anta o scorrevole) laccato colore bianco e cassa in noce verniciato; i serramenti esterni sono in legno verniciato con vetrocamera, balconi alla padovana in legno verniciato, avvolgibili in alluminio nelle invetriate della zona giorno al PT; le soglie e davanzali sono in marmo, il portoncino di ingresso al piano terra di tipo blindato, rivestito in legno verniciato al naturale e laccato bianco all'interno, i battiscopa in legno.

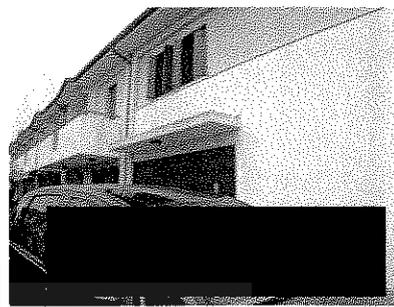
Il portone del garage di tipo basculante è motorizzato, con rivestimento esterno in legno.

Nella zona giorno, in asse alla lunghezza, è presente un caminetto che è replicato anche all'esterno nella pompeiana.

I pavimenti della zona giorno, ingresso, disimpegno, garage, marciapiede esterno perimetrale e zona pompeiana, sono in ceramica di vario formato; il wc è in mosaico; i pavimenti del primo piano sono in listoni di legno in tutte le stanze, in mosaico nel bagno e in ceramica nella lavanderia/angolo cucina/ terrazze; il

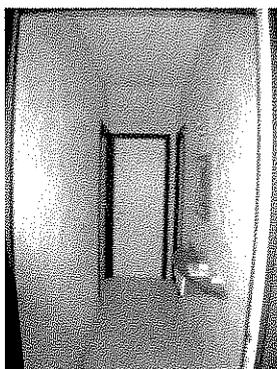
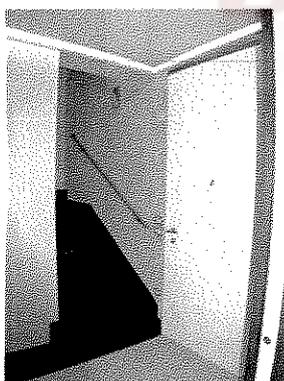
rivestimento delle scale è in legno; il rivestimento in mosaico dei bagni è h=1,20 m, della lavanderia è h=1,40 m.

Gli intonaci interni sono di tipo civile, tinteggiati.

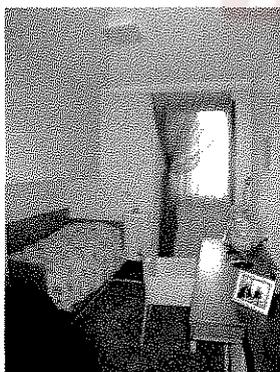
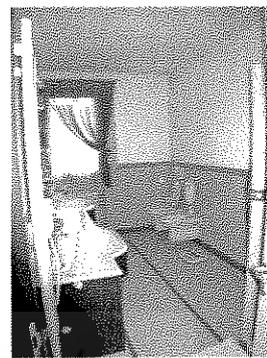
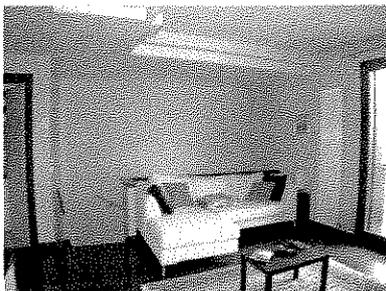


Astalegale.net

ESTERNI



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Documentazione fotografica

Si rinvia all'intera sequenza tra gli allegati alla relazione, ripresa nel 1° sopralluogo in data 21.05.2019_FOTO ESTERNI (Q2.3) e INTERNI (Q2.4).

Caratteristiche strutturali

Il complesso immobiliare è stato realizzato negli anni 1997-2003, con fondazioni a platea in cls, murature in cotto forato per il piano terra e primo dello spessore di cm 35 circa; i solai sono in laterocemento dello spessore di cm 24; le scale delle

singole unità in ca intonacato. La copertura è a padiglione con timpani in corrispondenza delle terrazze, con manto in tegole di c.to colorato. La struttura nel suo insieme si presenta in buono stato di conservazione, priva di fessurazioni o altre manifestazioni riconducibili a problematiche di natura statica.

Impianti e loro rispondenza alla vigente normativa

L'abitazione è dotata:

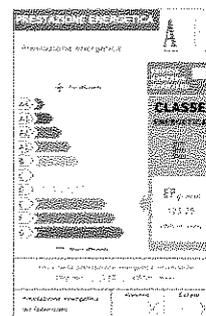
- di impianto termoidrosanitario con caldaia autonoma a gas a condensazione con produzione di acqua calda istantanea, radiatori in acciaio di tipo tubolare;
- di impianti di adduzione acqua e gas, di bagno con doccia - lavabo - bidet - wc, di attacchi cucina e lavatrice; la caldaia - sostituita nel 2017 - è collocata al piano terra nella nicchia laterale del portico di ingresso;
- di impianto elettrico di illuminazione/forza motrice e citofonico; l'impianto - realizzato sottotraccia - è a norma.

Il complesso condominiale è stato oggetto di denuncia ca depositata al G.C. di Vicenza con prot. 7199 del 10.05.2002 e l'agibilità, rilasciata ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 con certificazione degli impianti, decorre dal 12.05.2004 (Q6.5).

Classe energetica

La caldaia è stata recentemente sostituita e registrata al Catasto Regionale degli impianti termici: COD. CATASTO 201800011481, chiave: 5a5cbd835 (Q2.5).

La redazione dell'APE (Q2.6) è stata predisposta dal sottoscritto esperto (cod. ident. 51877/2019, valido fino al 10/06/2029).

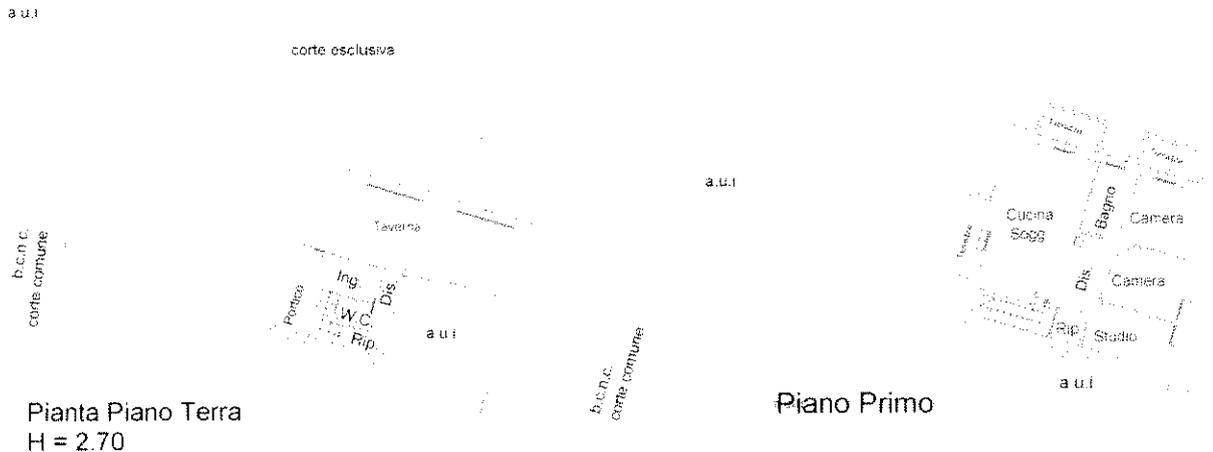


QUESITO 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Identificazione catastale attuale

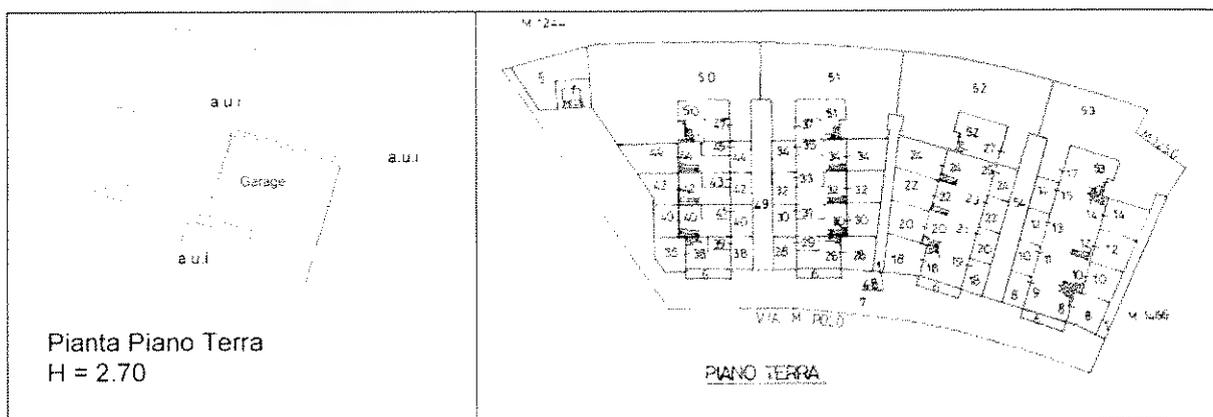
L'**abitazione** è censita in Comune di Monticello Conte Otto, via Marco Polo civ. 137: Catasto Fabbricati, Foglio **5**, Particella **1471 sub 52** (Q1.3), Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Sup. catastale totale 182 m² - escluse aree scoperte 153 m², Rendita €. 832,79, piano T-1°.

La planimetria acquisita in Catasto il 31/05/2018 (Q3.3), presentata in data 03/12/2003, riporta l'attuale destinazione residenziale:



Il **garage** è censito in Comune di Monticello Conte Otto, via Marco Polo civ. 147: Catasto Fabbricati, Foglio **5**, Particella **1471 sub 27 (Q1.4)**, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 24 m², Rendita €. 49,58 piano terra.

La planimetria acquisita in Catasto il 31/05/2018 (Q3.4), presentata in data 03/12/2003, conferma la destinazione a garage.



Vedasi elaborato planimetrico allegato (Q3.2).

La quota indivisa di 1/10 delle particelle bcnc sub 48 e sub 54, rispettivamente accesso pedonale ed accesso carraio, nonché il bcnc sub 6 (portici gravati da servitù di uso pubblico per la quota di diritto) comune a tutti i subalterni del complesso: in Comune di Monticello Conte Otto, Foglio 5, Particella 1471.

Si conferma l'esatta rispondenza dei **sub 52** e **sub 27** ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto, con le risultanze catastali.

Confini

Le unità **sub 52** (abitazione terra-cielo) e **sub 27** (garage PT), confinano con le particelle **1471** sub 24, sub 25, sub 53, sub 54 bcnc, sub 51, sub 48 bcnc e 1247.

QUESITO 5 - RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

1. Atto di COMPRAVENDITA (Q5.1) in data 06 settembre 1995, rep. 31.004 e racc. 3.447 notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi in Vicenza, per cui il sig. _____ ha ceduto e venduto alla società _____ la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni in Comune di Monticello Conte Otto, Fg. 5, Particelle 811, 1242, 1243, 1245, 1246, 1249, 1250, 1251.
Atto registrato a Vicenza il 14.09.1995 n. 2930 P., trascritto a Vicenza (Q5.2) il 13.09.1995 ai n.ri 12721 RG e 9019 RP.
2. Trascrizione scrittura privata autenticata per costituzione diritti reali a favore di ENEL SOCIETA' PER AZIONI per servitù perpetua di passaggio, a Vicenza (Q5.3) l'8/05/1997 ai n.ri 7362 RG e 5361 RP.
3. Atto di COMPRAVENDITA (Q5.4) in data 27 ottobre 2004, rep. 60.273, racc. 9.346 notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi in Vicenza, per cui la società _____ ha ceduto e venduto _____ nel fabbricato condominiale composto di cinque alloggi con relative autorimesse disposti a schiera, insistente entro il mappale 1471 del Fg. 5 del Comune di Monticello Conte Otto, parte del più vasto complesso denominato "RESIDENCE I PORTICI", un'abitazione con area di corte esclusiva di cui ai sub 52 e sub 27, oltre alle quote indivise dei beni comuni di cui ai sub 6, 48,54.
Atto registrato a Vicenza il 08.11.2004 n. 4530 1T., trascritto a Vicenza (Q5.5) il 09.11.2004 ai n.ri 27164 RG e 17300 RP.
4. Trascrizione scrittura privata autenticata di preliminare di CV della quota di 1/2 dei sub 52 e 27, della quota di 1/20 dei sub 54 e 48, della quota per il

diritto di proprietà del sub 6: a favore

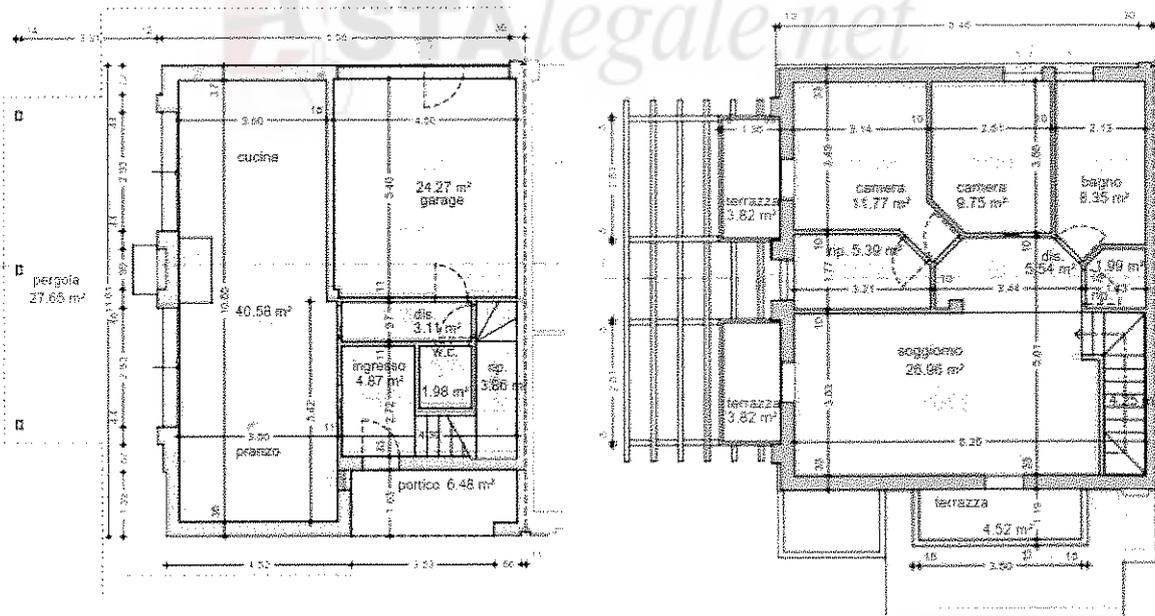
(Q5.6) a Vicenza il 31.10.2010 ai n.ri 27737 RG 17893 RP.

QUESITO 6 - VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Verifica regolarità edilizia

Il complesso immobiliare è stato realizzato negli anni 1997-2003, a seguito di:

- C.E. prat. n. 379/96 prot. n. 8832/96 del 19.09.1996 (Q6.1);
- successiva variante alla C.E. prat. n. 960/99 : CE n. 43/2000 prot. 15602 del 22/12/1999 (Q6.2);
- nuova C.E. per ultimazione lavori prat. n. 176/01: CE n. 26/2002 prot. n. 14535 del 19/09/2001 (Q6.3);
- DIA n. 94/2003 prot. 14964 del 28/11/2003 variante per ultimazione lavori (Q6.4);
- in data 12/05/2004 è stato rilasciato il Certificato di agibilità dei sub 52 e 27 n. 15/2004 (Q6.5).



PIANO TERRA

PIANO PRIMO

Salvo lievi imprecisioni che non integrano necessità di sanatoria, l'attuale rilievo dello stato di fatto conferma la regolarità di quanto realizzato (Q6.6).

Verifica regolarità urbanistica

Il Comune di Monticello Conte Otto è dotato di PAT approvato in sede di Conferenza dei servizi alla data del 16/01/2018 - che ricomprende l'immobile in area di urbanizzazione consolidata, idonea a condizione B e, più in generale, D:



Aree soggette a dissesto idrogeologico



Aree esodogabili a rischio idrico

art. 10

Azioni strategiche



Aree di urbanizzazione consolidata

art. 14

Compatibilità geologica

art. 9



Aree idonee a condizione A: zone di pianura caratterizzate dalla presenza di terreni argillosi a fessura superficiale localmente a rischio idrico moderato ed instabile idrico



Aree idonee a condizione B: zone di pianura caratterizzate dalla presenza di terreni sabbiosi e fessura superficiale localmente a rischio idrico moderato ed instabile idrico



Aree idonee a condizione C: zone di pianura caratterizzate dalla presenza di terreni argillosi a fessura superficiale localmente a rischio idrico elevato ed instabile idrico



Aree idonee a condizione D: zone di pianura caratterizzate dalla presenza di terreni sabbiosi e fessura superficiale localmente a rischio idrico moderato ed instabile idrico

Il vigente PRG definisce la Z.T.O.



ZONA C2

su cui insiste l'immobile "zona C2/3 di espansione" con Indice Territoriale 2 mc/mq, Sc max = 35%, H.max m 12 - 4 piani, ancorché da tempo già edificata come C2/1, con I.T. 1,20 mc/mq, H.max m 10 - 3 piani, come indicato nel Cdu rilasciato l'11.7.1995. Il complesso immobiliare - e quindi l'immobile staggitto - risulta regolare sul piano urbanistico.



QUESITO 7 - STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati dall'esecutata comproprietaria per
1/2 a seguito CV del 27 ottobre 2004; risultano conviventi anche
(coniuge, comproprietario per 1/2) ed il figlio

QUESITO 8 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Sezione A - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nessuno

Sezione B - Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. Iscrizione Ipoteca volontaria (Q8.1) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di **150.000,00 euro, durata 15 anni** (totale euro 225.000,00), con atto notarile pubblico in data 27/10/2004 rep. 60.274/9.347 notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi di Vicenza, iscritta al n. RG 27165 e n. RP 6184 in data 09.11.2004.
2. Iscrizione Ipoteca legale (Q8.2) derivante da intervenuta decorrenza termini ruoli esattoriali dell'importo di **20.900,75 euro** (totale euro 41.801,50), con atto in data 10/09/2010 rep. 107.049/124, iscritta al n. RG 19576 e n. RP 4180 in data 20.09.2010 contro comproprietario per 1/2.
3. Trascrizione sentenza fallimento (Q8.3) derivante ad Atto Giudiziario in data 14.07.2011, rep. 90/2011 Trib. di Vicenza, trascritto al n. RG 18291 e n. RP 11881 in data 22/09/2011, contro
4. Trascrizione Verbale pignoramento (Q8.4) immobili derivante da Atto Giudiziario in data 07/11/2016, rep. 8916/16 Trib. di Vicenza, notificato all'esecutata in data 07/11/2016, trascritto al n. RG 21255 e n. RP 15128 in data 18/11/2016 (relativo agli immobili in Comune di Monticello Conte Otto, Fg. 5, mapp. **1471 sub 52** e **sub 27** per 1/2, **sub 54** e **sub 48** per 1/20, **sub 6** per il proporzionale diritto di proprietà,
5. Diffformità urbanistico-edilizie

Nessuna

6. Diffformità catastali

Nessuna, salvo il mancato riporto nell'elenco dei subalterni degli Elaborati

Planimetrici presentati a partire dalla variazione del 21.10.2004 fino all'ultima del 12.07.2011, dei sub 52 e 27.

Il sottoscritto esperto provvede alla rettifica.

QUESITO 9 - RICADUTA BENI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10 - ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Nessuno.

QUESITO 11 - SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il complesso condominiale dispone del Regolamento di condominio (all.to sub A al rogito n. 44.059 in data 17/11/2000 rep. notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi di Vicenza). Non risultano spese condominiali e/o bollette utenze servizi insolute a tutto il 17/11/2019. Nessun procedimento in corso.

QUESITO 12 - VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

METODO DI VALUTAZIONE - (MCA)

Il 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.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo sulle planimetrie catastali, 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.);
- 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.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

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 ecc. ecc.

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.

Quanto contenuto nei punti da **A** a **G** sopra indicati, è evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle dell'allegato (Q12).

** N.B.: le due tabelle riepilogative sottostanti, sono formate da dati desunti dal succitato allegato al quale si rimanda per il dettaglio della valutazione.

VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%

d% =	$\frac{V_{max}-V_{min}}{V_{min}}$	x 100 < 5%	d% =	$\frac{320.627,02 - 304.207,29}{304.207,29}$	x 100 =	5,40% > 5,00%
------	-----------------------------------	------------	------	--	---------	---------------

Da cui risulterebbe un prezzo pari ad €/m² a 1.445,14.-

Il risultato appare quasi attendibile, posto che i comparabili assunti nelle vicinanze dell'immobile pignorato si differenziano comunque per la minore dimensione.

SINTESI DI STIMA (RECONCILIATION)

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

Calcolo del Valore Atteso	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo corretto (v. tabella dei prezzi corretti) [€]	315.735,43	304.207,25	320.327,02	
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3	
Prezzo corretto ponderato [€]	105.245,14	101.402,43	106.875,67	
Valore atteso Subject [€]	105.245,14 + 101.402,43 + 106.875,67 =			€ 313.523,25
	Valore atteso arrotondato (Più probabile valore di mercato)			€ 313.500,00

Considerando tale valore, l'immobile oggetto di stima risulterebbe avere un valore a mq di superficie commerciale pari ad euro **1.265,22**.

I valori OMI anno 2019 1° semestre zona Cavazzale indicano per le abitazioni civili una forbice min - max di 880,00 - 1.100,00 €/m² per uno stato conservativo "NORMALE" e di 1.200,00 - 1.450,00 €/m² per l'Ottimo:

Provincia: VICENZA

Comune: MONTICELLO CONTE OTTO

Fasciatura: Sembrambur ABITATO FRAZIONE DI CAVAZZALE

Codice di zona: 01

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1100	L	3,5	4,5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1450	L			
Vile a Vidor	NORMALE	880	1100	L	3,5	4,5	N
Vile a Vidor	Ottimo	1200	1450	L			

La BORSA IMMOBILIARE DI VICENZA relativa all'anno 2018 ha rilevato per la frazione di Cavazzale i prezzi sottoindicati:

N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.
Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.
 I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcilla) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

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

MONTICELLO CONTE OTTO						
1. centro	1.250	1.550	375	625	11.000	14.500
2. Cavazzale	1.300	1.650	400	625	11.500	15.000

da diminuirsi in ragione della vetustà (15 anni) dell'immobile staggito che riduce il prezzo medio di €/m² 1.500,00 ad **€/mq 1.265,00**.

Ritengo pertanto che il valore di mercato attendibilmente si attesti su tale ultimo prezzo.

Assunto tale valore unitario per gli immobili staggiti **sub 52** e **sub 27** ragguagliato, comprese le quote parti comuni, risulta un valore di stima pari ad **€ 313.445,00** (247,78 m² * 1.265,00 €/m²):

STIMA VALORE ATTUALE				
	Superficie commerciale	valore a mq	Detrazioni	Importo
VALORE COMMERCIALE	247,78	€ 1.265,00		€ 313.445,92

VALUTAZIONE BASE D'ASTA

Sulla base del valore di mercato sopra determinato, considerata la mancata operatività della garanzia per vizi occulti e la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, si ritiene di applicare una **riduzione** dell'importo stimato in ragione del **10%**.

Pertanto si fissa la valutazione di stima dell'intero lotto per la base d'asta nell'importo arrotondato di **€ 282.000,00** come risulta dalla tabella seguente.

CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE				
	Superficie commerciale	valore a mq	Detrazioni	Importo
Valore di stima dell'immobile	247,78			€ 313.445,92
Mancanza di garanzia per vizi			€ 313.445,92	-10,00%
	totale			€ 282.101,33
			VALORE ARROTONDATO	€ 282.000,00

Giudizio di vendibilità

Discreta

Forme di Pubblicità'

Ritengo che la migliore forma di pubblicità da attuare per ottenere il più efficace e veloce risultato di vendita del compendio immobiliare, sia quella di affidarne la promozione ad Agenzie Immobiliari del luogo, da selezionare tra quelle che hanno maggiore e/o particolare conoscenza dei "flussi demografici" della zona in cui è sito

il bene, nonché attraverso pubblicazione sui siti web dedicati di portata locale e nazionale.

QUESITO 13 - VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I beni risultano in piena proprietà per la **quota di 1/2** dell'esecutata
il valore della quota risulta pertanto pari ad **euro 141.000,00**.

La rimanente quota risulta in piena proprietà (coniuge,
comproprietario per 1/2).

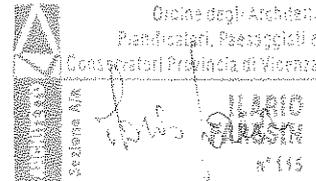
Entrambi i comproprietari sono in regime di separazione dei beni.

Il lotto viene messo all'asta per intero.

QUESITO 14 - CERTIFICATI: RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE, C.C.I.A.A.

Si allegano il certificato di Stato Famiglia e Residenza, l'estratto per riassunto del Matrimonio, rilasciati dal Comune di Monticello Conte Otto in data 15.10.2019 (Q14).

L'esperto arch. Ilario Faresin



Vicenza 15 novembre 2019

ELENCO Allegati

- Q1.1_Sovrapp.neCat.2018c on Qgis2.14.9_1-2000
- Q1.2_MappaCatast.1-2000_2018
- Q1.3_Fg.5_mapp.1471sub52_Vis.Stor
- Q1.4_Fg.5_mapp.1471sub27_Vis.Stor

- Q2.1_RilievoPianoTerra_Primo 1-100_Giardino e Pert.Scoperte
- Q2.2_Sovrapp.Rilievo su Catasto
- zQ2.3_FotoEsterni-Giardino
- zQ2.4_FotoInterni
- Q2.5_Libretto_Impianto
- Q2.6_rv_ape_59520_2019_ver_1

Q3.1_Fg.5_1471_Vis.Stor.Terreni
Q3.2_2003.12.03_Elab.Planimetrico
Q3.3_Fg.5_1471_sub52_PLN
Q3.4_Fg.5_1471_sub27_PLN

Q5.1_1995.09.06_CV Rep.31.004notaioM.Piovene.P.G.
Q5.2_1995.09.13_Trascr.CV_12721RG-9019RP
Q5.3_1997.05.08_Trascr.7362RG-5361RP
Q5.4_2004.10.27_CV Rep.60.273notaioM.PioveneP.G
Q5.5_2004.11.09_Trascr.CV_27164RG-17300RP
Q5.6_2010.12.31_Trascr.Prelim.CV_27737RG-17893RP

Q6.1_1996.09.19_C.E.379
Q6.2_1999.12.22_Variante C.E.43-2000
Q6.3_2002.03.27_Variante C.E.26-2002
Q6.4_2003.11.25_DIA Variante Ult.Lav. prot.14964
Q6.5_2004.05.12_Pratt.Agibilità 15-2004
Q6.6_SovrapposizioneRilievo su Progetto

Q8.1_2004.11.09_Iscr.IpotecaMutuoFond._6184RP
Q8.2_2010.09.20_Iscr.IpotecaLegale_4180RP
Q8.3_2011.09.22_Trascr.Sent.Dich.Fallim._18291RG-11881RP
Q8.4_2016.11.18_Trascr.Pignor._21255RG-15128RP.pdf
Q8.5_2018.10.26_Trascr.dom.Div.Giud._23620RG-15746RP

^Q12_COMPARABILI_ASTA LEGALE

^Q14_Cert.Anagrafe-StatoCivile

