

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 141/2022 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa SONIA PANTANO

Procedente PRISMA SPV S.R.L.

Esecutati



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Architetto Alfonso Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.731
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza
C.F. PZZLNS60E25A465L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono e fax: 0424227262
email: pozzaal@libero.it
email (pec): alfonso.pozza@archiworldpec.it

LOTTO N.2

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 141 / 2022 R.G.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 06/12/2022

Esperto arch. Alfonso Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.5 – 6, 25): piena proprietà, quota 1/1

Tipologia bene (cfr pag.25 – 29): appartamento al piano secondo con terrazza e soffitta al piano sottotetto e ingresso al piano terra

Ubicazione (cfr pag.6): Gambellara (VI), Via Martiri della Liberta n.48/B

Dati Catastali attuali (cfr pag.30 – 31): Comune di Gambellara (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

– Particella n.ro: 765 sub.5 – VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n.48 – piano T-1-2 – Cat. A/4 – Classe 5;

Metri quadri (cfr pag.34): 148,30

Stato (cfr pag.25): sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.31 – 33): non sono stati rilevati abusi

Valore di mercato, OMV (cfr pag.35): € 95.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.35): es. 13/12/2021 (€ 130.000,00), 27/05/2021 (€ 55.000,00), 12/10/2020 (€ 128.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.36): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Gambellara e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 315,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.35): € 81.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.36): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag.37): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziativa di vendita (cfr pag.36): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.37): occupato da uno degli esecutati con la sua famiglia

Titolo di occupazione (cfr pag.37): nella disponibilità della proprietà

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.37): nulla da segnalare

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 18/05/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n.731 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 24/05/2022 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo in data 26/05/2022, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 09/06/2022 ad inoltrare tramite mail PEC al Comune di Gambellara (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno martedì 12/07/2022 alle ore 14.30 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e di uno dei due proprietari Sig. _____, che occupa con la sua famiglia l'appartamento su due livelli (piani secondo e sottotetto), mentre nell'appartamento al piano primo risiede il terzo non esecutato Sig. _____ con contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate – Servizio Telematico Entratel in data 10/03/2022 e scadenza al 31/01/2024.

In tale data si è accertata l'assenza dell'altro proprietario Sig. _____, iscritto all'AIRE per espatrio e attualmente residente, secondo quanto comunicato dal Comune di Gambellara, in _____ (Regno Unito).

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie

della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;

2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;
3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno del Sig. _____ nato a _____ () il
(C.F. _____), e del Sig. _____ nato a _____ () il
(C.F. _____), entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, degli immobili che così risultano descritti nell'Atto di Pignoramento:

(...) Comune di Gambellara, CF Foglio 5

m.n. 765 sub. 3, Via Martiri della Libertà, piano T-1-2, categoria A/4, classe 5, vani 6,5, RC Euro 335,70;

m.n. 765 sub. 2, via Martiri della Libertà, piano T, categoria C/6, classe 3, mq. 15, RC Euro 17,04.
(...)

N.B.: si segnala che, in seguito a *VARIAZIONE del 07/04/2008 Pratica n.VI0122229 in atti dal 07/04/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.5666.1/2008)*, gli immobili sopradescritti sono stati catastalmente soppressi originando le Particelle n.ro 765 sub.4 (A/4), sub.5 (A/4) e sub.6 (C/6).

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Gambellara (VI)
- Via Martiri della Libertà
- Civico n. 48 A (Particella n.765 sub.4) e n. 48/B (particella n. 765 sub.5)
- Zona semi-centrale con buona dotazione di parcheggi



ORTOFOTO - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è costituito da nr. 2 (due) appartamenti e garage, facenti parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Gambellara (VI) Via Martiri della Libertà civico n.48 A/B, a circa 500 ml. a nord/ovest della sede municipale, in zona semi-centrale dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

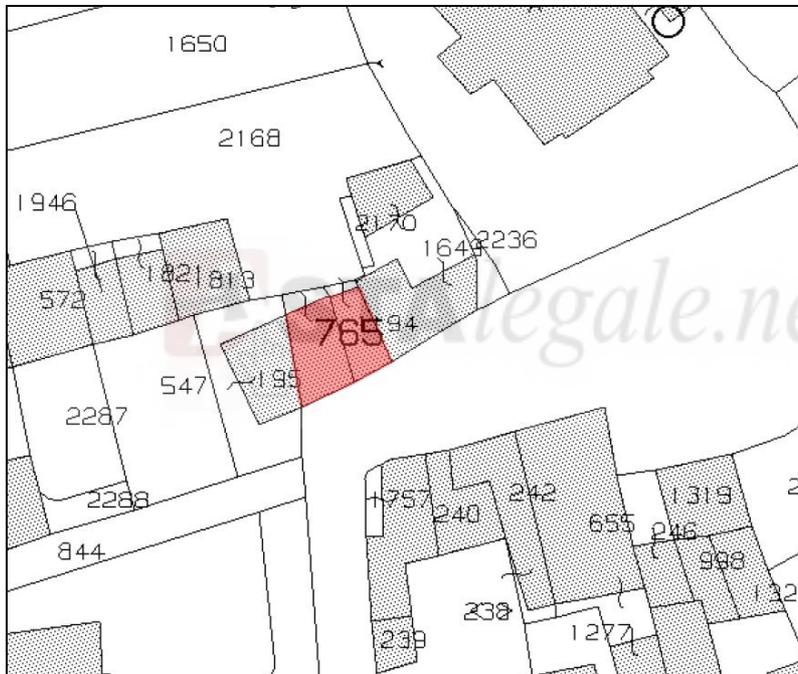
L'edificio, che sorge su un lotto di forma irregolare e si affaccia a sud sulla pubblica via, a nord su

area di corte, ad est e a ovest in aderenza a fabbricati altrà proprietà, è stato realizzato prima del 01/09/1967 ed oggetto nell'anno 2007 di intervento di suddivisione dell'originario unico appartamento ai piani primo e secondo, in due diverse unità residenziali.

Il fabbricato ad uso misto commerciale/residenziale si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo, sottotetto) e le unità immobiliari che lo compongono risultano le seguenti: negozio al piano terra, n.1 abitazione al piano primo, n.1 abitazione al piano secondo e sottotetto con ingresso indipendente al piano terra.

Gli accessi pedonali avvengono rispettivamente dalla pubblica via per l'appartamento al piano secondo, da corte a nord (posta ad una quota rialzata che corrisponde al primo livello del fronte sud del fabbricato) per l'appartamento al piano primo; a quest'ultimo è collegato un garage con accesso carraio da ovest tramite passaggio privo di delimitazioni su Ente Urbano catastalmente individuato al Foglio 5 Particella n. 195.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta strutture verticali in muratura, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto in coppi di laterizio, grondaie, pluviali e scossaline in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate, parapetto della terrazza in ferro a ritti verticali.



ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATO IL FABBRICATO (fuori scala)

Documentazione fotografica fabbricato alla data del sopralluogo ([Allegato N.9](#)) ([Allegato N.15](#))



Vista fronte sud fabbricato da via Martiri della Libertà



Vista sud fabbricato da via Martiri della Libertà



Vista fronte sud fabbricato da via Martiri della Libertà



Vista fronte sud fabbricato da via Martiri della Libertà



Vista da ovest fronte sud fabbricato



Vista accesso carraio e pedonale da sud verso nord



Vista fronte nord e ovest fabbricato



Vista fronte ovest fabbricato

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto dei debitori ([Allegato N.5](#))

- Atto di "COMPRAVENDITA" in data 22/05/2007, N.40.341 di Rep. N.11.090 di Racc. Notaio dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI); atto trascritto a Vicenza in data 20/06/2007 al n.ro 9908 R.P. attraverso il quale i Sig.ri [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) proprietari ciascuno per la quota di 1/4, vendettero al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

() il (C.F.), entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, la piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2 ciascuno degli immobili che vengono così identificati:

(...)

porzioni immobiliari consistenti in una abitazione sui piani terra, primo e secondo ed in un garage pertinente al piano terra, graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali (...) site in Comune di GAMBELLARA, con accesso da via Martiri della Libertà n. 58, censite nel C.F. al Foglio 5,

m.n. 765 sub. 3, via Martiri della Libertà, piano T-1-2, categoria A/4, classe 5, vani 6,5, R.C. Euro 335,70;

m.n. 765 sub. 2, via Martiri della Libertà, piano T, categoria C/6, classe 3, mq. 15, R.C. Euro 17,04.

I predetti mappali confinano in un unico corpo con le proprietà di terzi per tre lati e con via Martiri della Libertà. (...)

N.B.: si specifica che rispetto all'Atto sopracitato, in seguito a interventi edilizi eseguiti nell'anno 2007 (D.I.A. Prot. n.9488 del 09/08/2007) che hanno riguardato la divisione della Particella n.765 sub. 3 in due unità catastalmente individuate alle Particelle n.765 sub. 4 (appartamento al piano primo con ingresso indipendente da corte fronte nord) e sub.5 (appartamento al piano secondo e sottotetto con accesso al piano terra fronte sud), oltre a riduzione di superficie del garage (Particella n.765 sub.2) con formazione di un bagno e creazione della Particella n.765 sub.6, sono state soppresse le Particelle n.765 sub.3 e sub.2, oggetto di pignoramento.

Regime patrimoniale

Come da dichiarazione contenuta nell'atto di compravendita in data 22/05/2007 di cui ai punti precedenti, entrambi gli esecutati risultano coniugati nel regime patrimoniale dello Stato di provenienza.

Negli Estratti per riassunto degli atti di matrimonio rilasciati dal Comune di Gambellara (VI) in data 30/05/2022 ([Allegato N.7](#)), risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 12/12/1989

a () il Sig. , e in data a () il Sig. ; a margine di ciascun certificato non risulta alcuna annotazione.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni in oggetto erano in ditta:

– fino al 22/05/2007: (C.F.), (C.F.), (C.F.) e (C.F.), proprietari per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di "Dichiarazione di Successione" devoluta per legge in morte di e deceduta in data 15/11/2003 per il diritto 1/3 di piena proprietà, presentata all'Ufficio del Registro di Vicenza in data 28/05/2004 al n.300/8, trascritta a Vicenza in data 19/06/2004 al n. 9962 R.P..

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

– Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 23/03/2022 ai n.ri 6238 R.G. –4477 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 28/02/2022 rep. n.1217, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di "PRISMA SPV S.R.L." con sede a ROMA (RM) – C.F. 05028250263, contro i Sig.ri nato in () il (C.F.), e nato in () il

(C.F. _____), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

Immobili:

Comune di Gambellara (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n. 765 sub.3 – Nat. A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE;
- Particella n. 765 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 20/06/2007 ai n.ri 16677 R.G. – 4277 R.P., a favore di “UNICREDIT BANCA S.P.A.” con sede a BOLOGNA (BO) – C.F. 12931320159, contro i Sig.ri
nato in _____ () il _____ (C.F. _____), e

nato in _____ () il _____ (C.F. _____) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 22/05/2007, N.40342 di Rep. N.11091 di Racc. Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) – Capitale € 144.000,00, Tasso interesse annuo 5,6 %, Durata anni 30, Iscriz. ipotec. per € 216.000,00.

Immobili:

Comune di Gambellara (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n. 765 sub.3 – Nat. A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE;
- Particella n. 765 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell’elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data del 27/04/2022, a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico dell’esecutato, certificata dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, a tutto il 20/10/2022 la situazione risulta invariata come da visure aggiornate eseguite dallo scrivente. ([Allegato N.2](#))

7. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

Esaminati i beni oggetto del compendio, acquisiti una serie di dati ed effettuati gli accessi alle unità oggetto di procedura esecutiva, sono stati formati i seguenti nr. 2 Lotti:

- **LOTTO N.1** – Appartamento e garage al piano primo.
Comune di Gambellara – Catasto Fabbricati – Foglio 5 – Particelle n.765 sub.4 e sub.6;
- **LOTTO N.2** – Appartamento al piano secondo con sottotetto al piano terzo.
Comune di Gambellara – Catasto Fabbricati – Foglio 5 – Particella n.765 sub.5.

LOTTO N.2

Comune di Gambellara (VI) – Catasto Fabbricati,

Foglio 5 Particella n.765 sub.5

L.02.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno del Sig. _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____), e del _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____), entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, di appartamento su due livelli (piani secondo e sottotetto) con ingresso al piano terra e scala ad uso esclusivi, che risulta catastalmente così censito:

Comune di Gambellara (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5

– Particella n.765 sub.5 – A/4 – vani 5,5 – Piano T-1-2.

N.B.: come indicato in premessa, in seguito a VARIAZIONE del 07/04/2008 Pratica n.VI0122229 in atti dal 07/04/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.5666.1/2008), l'attuale Particella n.765 sub. 4 deriva dalla soppressione della Particella n.765 sub.3 (parte) mentre la Particella n.765 sub.6 dalla soppressione della Particella n.765 sub.2.

Descrizione

Appartamento

Unità immobiliare ad uso civile abitazione su due livelli fuori terra (piani secondo e sottotetto) con ingresso indipendente al piano terra e scala ad uso esclusivo, che dalle planimetrie catastali ([Allegato N.16](#)) e di progetto ([Allegato N.3](#)), risulta così composta:

- piano terra: ingresso;
- piano primo: vano scala;
- piano secondo: disimpegno, cucina soggiorno, 3 camere, bagno;
- sottotetto: terrazza e un vano.

La scala ad uso esclusivo che dal piano terra conduce al piano secondo ha pavimento pianerottoli, alzate e pedate in graniglia con corrimano in metallo; la scala interna che dal soggiorno conduce al piano sottotetto è in legno in forte pendenza, con porta di accesso alla terrazza in metallo; la porta del sottotetto è in assi di legno.

Le altezze interne rilevate sono variabili, conformemente a quanto indicato nella scheda catastale.

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficienti, con portoncino d'ingresso al piano terra in alluminio con specchiature in vetro, doppi serramenti esterni di cui quelli all'interno in legno con vetro semplice e quelli a filo esterno muratura in metallo con vetro semplice, avvolgibili in legno (a nord) o oscuri in legno (a sud), porte interne in legno (alcune con inserti in vetro), pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento della terrazza al terzo piano in piastrelle con parapetto in metallo a ritti verticali, pavimento soffitta misto laterizio/calcestruzzo.

Il w.c. bagno ha pavimento e pareti in piastrelle ceramiche, attacco lavatrice, piatto doccia, sanitari costituiti da vaso, bidet e lavabo.

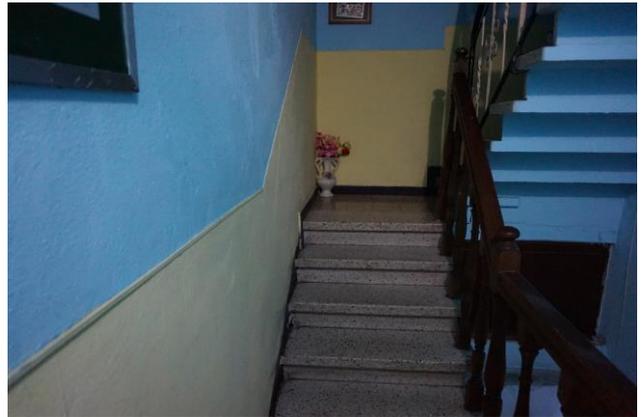
L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con stufa a pellet e bollitore separato collocati nei pressi del soggiorno, per il quale non è stata accertata la tenuta di un regolare "libretto di impianto".

In considerazione dello stato di manutenzione riscontrato, si può ragionevolmente affermare che gli impianti non siano rispettosi delle normative tecniche vigenti, per cui sarà necessaria una puntuale verifica tecnica specialistica da parte di un professionista abilitato nel ramo impiantistico.

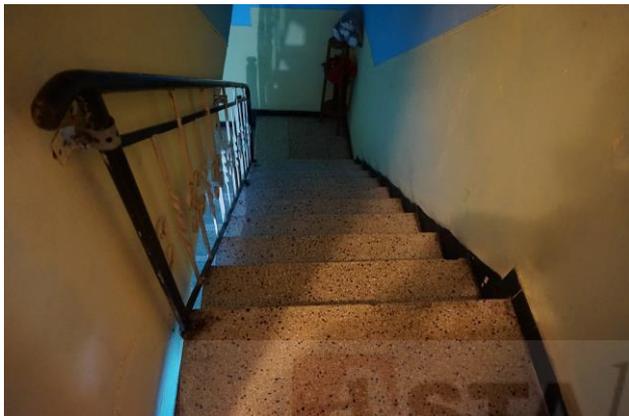




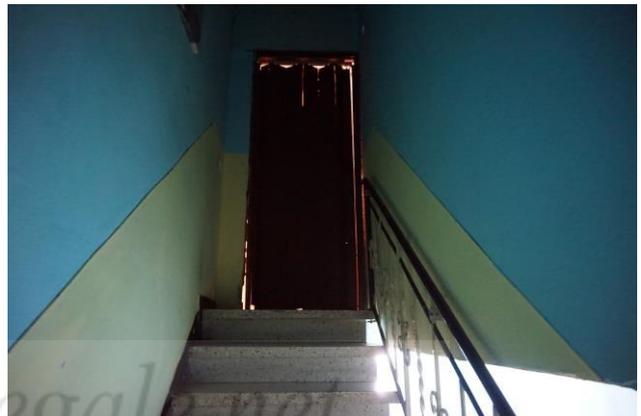
Piano terra – Prima rampa scala interna



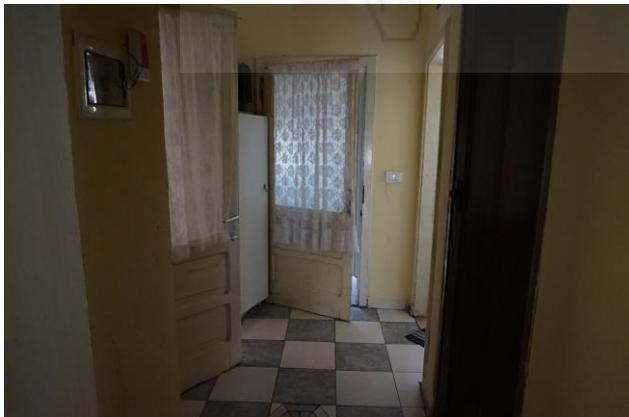
Piano primo – Rampa scale



Piano secondo – Scala da ingresso appartamento



Piano secondo – Ingresso appartamento da scala



Piano secondo – Zona ingresso appartamento.



Piano secondo – Cucina/soggiorno angolo sud/ovest



Piano secondo – Cucina/soggiorno angolo sud/est



Piano secondo – Camera a sud/est



Piano secondo – Camera a est angolo nord



Piano secondo – Camera a nord/est



Piano secondo – Camera a nord/est



Piano secondo – Camera a nord/ovest



Piano secondo – Camera a nord/ovest



Piano secondo – Bagno



Piano secondo – Stufa collocata in soggiorno



Piano secondo – Bollitore su sottoscala soggiorno



Piano secondo – Scala collegamento con sottotetto



Piano sottotetto – Porta di accesso a terrazza



Piano sottotetto – Terrazza angolo sud/ovest



Piano sottotetto – Terrazza angolo nord/ovest



Piano sottotetto – Terrazza angolo nord/est



Piano Piano sottotetto – Accesso a soffitta a est



Piano sottotetto – Soffitta angolo sud/est



Piano sottotetto – Soffitta angolo nord/est

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'unità immobiliare che è stata realizzata anteriormente all'introduzione della Legge 1 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Pertanto si è provveduto alla stesura della stessa ma la documentazione non è stata inviata agli organi competenti perché nella trasmissione deve essere obbligatoriamente indicato, pena la non accettazione, il codice di registrazione nel catasto degli impianti termici "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014, e il codice personale del manutentore dell'impianto che non risulta nominato per l'immobile in oggetto.

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "D", con un valore di prestazione energetica globale pari a 91,13 kWh/m² anno come da certificazione energetica allegata a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa ([Allegato N.17](#)).

L.02.2 STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 26/05/2022 il Sig. _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) e il Sig. _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, entrambi in regime di separazione dei beni, risultano intestatari del seguente immobile oggetto di pignoramento:

Comune di Gambellara (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5

– Particella n.765 sub.5 – VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n.48 – Piano: T-1-2 – Categoria: A/4 – Classe: 5 – Consistenza: 5,5 vani – Superficie catastale: Totale mq.174, Totale escluse aree scoperte mq.174 – Rendita: € 284,05.

N.B.:

– La Particella n.765 sub.5 deriva dalla soppressione della Particella n.765 sub.3 in data 07/04/2008; tale soppressione ha generato anche la Particella n.765 sub.4.

Variazioni storiche

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2009 Pratica n.VI0131328 in atti dal 07/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.5879.1/2009);
- VARIAZIONE del 07/04/2008 Pratica n.VI0122229 in atti dal 07/04/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.5666.1/2008).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento non riporta dati conformi a quelli catastali poiché, in seguito a *VARIAZIONE del 07/04/2008 Pratica n.VI0122229 in atti dal 07/04/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.5666.1/2008)*, la Particella n.765 sub.3 è stata soppressa originando le Particelle n.ro 765 sub.5 (A/4) e sub.4 (A/4).

Giudizio di regolarità/Docfa

Le planimetrie agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza risultano sostanzialmente conformi allo stato rilevato e al progetto approvato.

Confini

L'appartamento al piano secondo e sottotetto confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.), Particella n.1194 (E.), pubblica via (S.), Particella n.195 (O.).

L.02.3 REGOLARITA' URBANISTICA

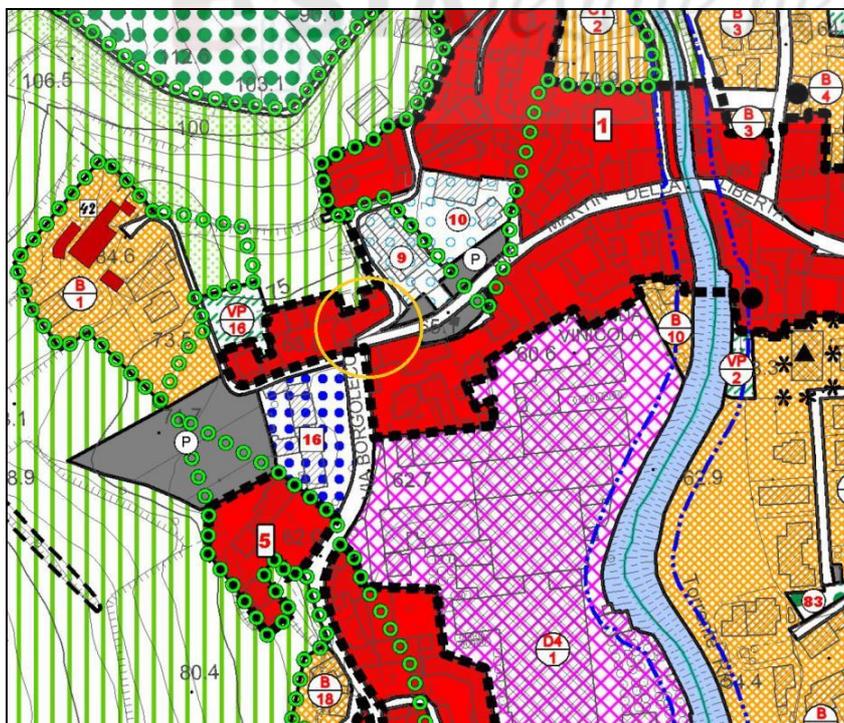
Titoli urbanistici ([Allegato N.3](#))

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è stato costruito mediante i seguenti titoli edilizi:

- Anno di costruzione fabbricato originario anteriore il 01/09/1967;
- D.I.A. P.Ed. n.73/2007 del 09/08/2007 Prot. n.9488 per “modifiche interne e suddivisione in due unità abitative” di un appartamento sito in Via Martiri della Libertà n.48, con creazione di un bagno all'interno del garage al piano primo;
- DICHIARAZIONE DI INIZIO LAVORI prot. n.13837 in data 06/12/2007;
- DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI prot. n.339 in data 11/01/2008.

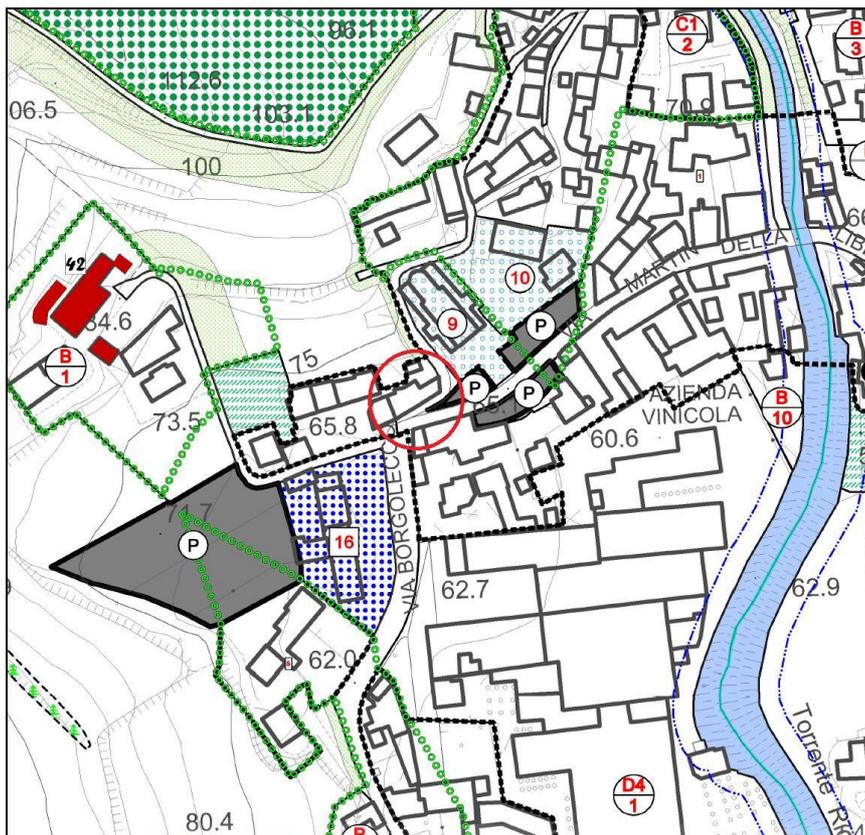
Situazione urbanistica ([Allegato N. 4](#))

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Gambellara (VI), P.R.C. - P.I. 2018, “Variante n.4 – Scala 1:5.000” individuano il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno di una Zona territoriale omogenea prevalentemente residenziale di tipo “Zona A – centro storico”, nel cui ambito gli interventi urbanistico –edilizi devono realizzarsi a mezzo di piani urbanistici attuativi riferiti a comprensori di omogenea fisionomia urbanistica come indicato dal P.I..



ESTRATTO P.R.C.-P.I. – Zonizzazione Variante n.4 (fuori scala)

I suddetti strumenti hanno l'obiettivo prevalente di conservare non solo i caratteri formali di singole architetture o di singoli ambienti, ma anche le caratteristiche di insieme dell'intero organismo e di tutti gli elementi che concorrono a definirlo, ivi comprese le aree verdi, i cortili e gli spazi non edificati, nonché di precisare le caratteristiche qualitative e quantitative della eventuale nuova edificazione.



ESTRATTO P.R.C.-P.I. – Tavola 2-1 Zone Significative (fuori scala)



ESTRATTO Tavola 7 – PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (fuori scala)

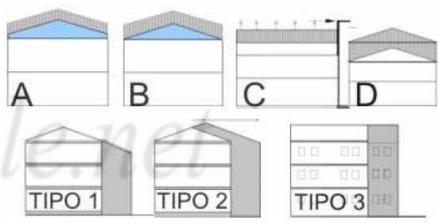
Nell'elaborato "PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO – Z.T.O. A1 – TAVOLA 7 – SAGOMA INTERVENTI AMMESSI- ELEMENTI DI TUTELA – Scala 1:500"

l'edificio è individuato all'interno della "Z.T.O. A1 – UNITA' EDILIZIA 11" con scheda specifica, dalla quale si evince che l'impianto originario è stato modificato, con valore architettonico e ambientale modesto, e grado di conservazione buono, per cui non sono necessari interventi diversi dalla manutenzione ordinaria, con conservazione della sagoma.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione di copertura, strutture verticali e orizzontali, e adeguamento delle altezze interne con traslazione della copertura.

Le prescrizioni prevedono il ripristino della copertura a due falde contemporaneamente alla realizzazione del sottotetto abitabile.

COMUNE DI GAMBELLARA		PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO		ANNO 2005
Z.T.O.:	A1	Via:	San Marco	N. 48-50
UNITA' EDILIZIA:	11			
IMPIANTO ORIGINARIO	VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE	GRADO DI CONSERVAZIONE		
<input type="checkbox"/> 1 CONFORME	<input type="checkbox"/> 1 ELEVATO	<input checked="" type="checkbox"/> 1 BUONO		
<input checked="" type="checkbox"/> 2 MODIFICATO	<input type="checkbox"/> 2 SIGNIFICATIVO	<input type="checkbox"/> 2 DISCRETO		
<input type="checkbox"/> 3 SOSTITUITO	<input checked="" type="checkbox"/> 3 MODESTO	<input type="checkbox"/> 3 SCADENTE		
<input type="checkbox"/> 4 ASSENTE	<input type="checkbox"/> 4 NULLO	<input type="checkbox"/> 4 PESSIMO		
USO ATTUALE	UTILIZZO	1 = residenza 2 = artigianato 3 = commercio/terziario 4 = accessorio/deposito 5 = turistico-ricettivo 6 = annesso rustico 7 = autorimessa 8 = attrezzature pubbliche 9 = altro		
piano interrato:	<input type="checkbox"/>			
piano terra:	3 <input type="checkbox"/> SI			
primo piano:	1 <input type="checkbox"/> SI			
secondo piano:	<input type="checkbox"/>			
terzo piano:	<input type="checkbox"/>			
piano sottotetto:	1 <input type="checkbox"/> SI			
SAGOMA:	1 CONSERVAZIONE <input checked="" type="checkbox"/> 2 MODIFICA PARZIALE <input type="checkbox"/> 3 SOSTITUZIONE <input type="checkbox"/> 4 DEMOLIZIONE <input type="checkbox"/>			
COPERTURE:	1 RESTAURO <input type="checkbox"/>	2 RISTRUTTURAZIONE <input checked="" type="checkbox"/>	3 SOSTITUZIONE <input type="checkbox"/>	
STRUTTURE VERTICALI:	1 RESTAURO <input type="checkbox"/>	2 RISTRUTTURAZIONE <input checked="" type="checkbox"/>	3 SOSTITUZIONE <input type="checkbox"/>	
STRUTTURE ORIZZONT.:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ADEGUAMENTO ALTEZZE INTERNE				
all'interno della sagoma <input type="checkbox"/>		con traslazione copertura <input checked="" type="checkbox"/>		in allineamento con edificio vic. <input type="checkbox"/>
PRESCRIZIONI				
Ripristino della copertura a due falde contemporaneamente alla realizzazione del sottotetto abitabile				
AMPLIAMENTO ALTIMETRICO				
A <input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/>				
Volume max: mc				
AMPLIAMENTO PLANIMETRICO				
TIPO 1 <input type="checkbox"/> TIPO 2 <input type="checkbox"/> TIPO 3 <input type="checkbox"/>				
Volume max: mc				
FRONTI: (vedi tav.)				
1 = RESTAURO/RISANAMENTO CONS 2 = RIPRISTINO 3 = RICOMPOSIZIONE 4 = RIDEFINIZIONE 5 = ALLINEAMENTO				
schema				



ESTRATTO SCHEDA 11 PPCS A1

Abitabilità e agibilità (Allegato N.3).

– Certificato di Agibilità Prot. n. 7301 P.Ed. 73/2007 in data 07/07/2008.

Abusi

Nessuno.

Sanabilità e costi

Nessuno.

L.02.4 VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza
La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA*

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI emanate dall'Agencia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/6 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 50% al 100% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 delle logge e balconi coperti;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di verande;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra/Secondo	Appartamento	125,40	1,00	125,40
Terzo	Sottotetto	32,80	0,50	16,40
Terzo	Terrazza	19,70	0,33	6,50
TOTALE				148,30

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”*.

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A

Descrizione	Abitazione su due livelli (piani terra e primo), soffitta al piano secondo, garage, corte esclusiva e area di pertinenza al piano terra
Ubicazione	Comune di Gambellara (VI), Via Borgolecco n.67
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 5 - Particella n.399 sub.9 (A/3 sub. 7 (C/6) e 2228 (area urbana di pertinenza)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 13/12/2021, Rep.47,493 - Racc.18,837 Notaio Dott. Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI)
Prezzo di vendita	€ 130.000,00 (Euro centotrentamila/00 centesimi)

COMPARABILE B

Descrizione	Appartamento al piano secondo
Ubicazione	Comune di Gambellara (VI), Via Martiri della Libertà n.8/B
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 5 - Particella n.576 sub.7 (A/3)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 27/05/2021, Rep.147,956 - Racc.37,490 Notaio Dott. Beniamino Itri di Lonigo (VI)
Prezzo di vendita	€ 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00 centesimi)

COMPARABILE C

Descrizione	Appartamento al piano terra con corte esclusiva e garage al piano interrato
Ubicazione	Comune di Gambellara (VI), Via Padre Ottorino Maule snc.
Dati Catastali	Catasto Fabbricati Foglio 5 - Particella n.1970 sub.6 (A/3) e sub.24 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 12/10/2020, Rep.3661 - Racc.2525 Notaio Dott.ssa Lina Enza Gulino di Altavilla Vicentina (VI)
Prezzo di vendita	€ 128.000,00 (Euro centoventottomila/00 centesimi).

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura sono riportate nell' [Allegato N.18](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Gambellara ([Allegato N.8](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per il lotto in oggetto costituito da appartamento al piano secondo con terrazza e soffitta al piano sottotetto e ingresso al piano terra, si è ottenuto il valore di mercato pari a € **95.000,00** (arrotondato).

Tale valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale è soggetto il bene sopradescritto, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a € 14.250,00.

Valore base d'Asta degli immobili = € 95.000,00 – € 14.250,00 = € 80.750,00 che si arrotondano ad € **81.000,00** (Euro ottantunomila/00).

Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali “astalegale.net”, “asteonline.it” e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (Allegato N.8)

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano informazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.	Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 484	€ 71.777,68	89%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 315	€ 46.714,82	58%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 112	€ 16.609,71	21%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri, pubblicati sul sito del Tribunale e che si riferiscono a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato è mediamente del 44,08%, con un valore del 40,00% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare).

In riferimento al Comune di Gambellara (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 48,68%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 3,5.

L.02.5 VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no.

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no

Convenzioni edilizie

No.

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto non è costituito in condominio.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

L.02.6 STATO DI POSSESSO

Debitori

Gli immobili sono occupati dalla famiglia di uno dei due debitori.

Locazione: no.

Comodato: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

L.02.7 VALORE LOTTO

Composizione e valore

Lotto costituito da appartamento di civile abitazione posto al piano secondo con terrazza e soffitta al piano terzo e ingresso al piano terra.

Valore € 95.000,00

Prezzo base d'Asta € **81.000,00**

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

L.02.8 OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 25 ottobre 2022

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Alfonso Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



ALLEGATI

1. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
2. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni.
3. Documentazione Edilizia:
 - Autorizzazioni;
 - Elaborati grafici.
4. Documentazione urbanistica:
 - Estratto “P.R.C. - P.I. – Variante n.4”, Anno 2018 (Scala 1:5000);
 - Estratto “P.R.C. - P.I. – Tav. 2.1”, Anno 2018 (Scala 1:2.000);
 - Estratto “PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO -TAVOLA 7”, (Scala 1:500) e Scheda Unità edilizia A1 -n.11;
 - Estratto Norme Tecniche Operative “P.R.C. – P.I.” aggiornato a Settembre 2018.
5. Atto compravendita in data 22/05/2007.
6. Contratto di mutuo in data in data 22/05/2007.
7. Atti e certificati debitori:
 - Certificati di stato di famiglia, storico di residenza ed estratto per riassunto dell’atto di matrimonio debitori.
8. Dati recenti aggiudicazioni all’asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Gambellara (VI).

LOTTO N.1

Comune di Gambellara (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.765 sub.4 e sub.6

9. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n. 26.
10. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 5, Comune di Gambellara (VI) – scala 1:2.000;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 5, Particella n. 765 sub. 4;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 5, Particella n. 765 sub. 6;
 - Visure.
11. Elaborati grafici di rilievo:

Planimetrie Progetto approvato, stato di fatto e comparativa.
12. Attestato di Prestazione Energetica.
13. Atti e certificati terzi occupanti:
 - Certificati di stato di famiglia e residenza occupanti;
 - Contratto di locazione.
14. Tabelle per determinazione valore immobili:
 - Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;
 - Valori a base d’asta;

- Confronto con precedenti aggiudicazioni all'asta;
- Scheda dei beni comparabili ("A", "B", "C") e dei beni stimati ("S").

LOTTO N.2

Comune di Gambellara (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.765 sub.5

15. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n. 34.
16. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 5, Comune di Gambellara (VI) – scala 1:2.000;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 5, Particella n. 765 sub. 5;
 - Visura.
17. Attestato di Prestazione Energetica.
18. Tabelle per determinazione valore immobili:
 - Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;
 - Valori a base d'asta;
 - Confronto con precedenti aggiudicazioni all'asta;
 - Scheda dei beni comparabili ("A", "B", "C") e dei beni stimati ("S").

