



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 435/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditori procedenti: ***** _ *****

Debitori: ***** _ *****

Custode: **IVG VICENZA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



LOTTO UNICO

Porzione di casa a schiera con autorimessa al piano interrato,
situata in via Pilastri, 16/q nel Comune di Piovene Rocchette

*Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente**
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1516
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 851
Con studio in Caldogno (VI) Piazzetta della Peschiera, 2 36030 Tel/fax: 0444/905877
Email: studiolucente@gmail.com - PEC: pietropaolo.lucente@ingpec.eu*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 435/2022 R.G., promossa da: *****
nato a ***** il ***** C.F. ***** e ***** nata a
***** il ***** C.F. ***** residenti a ***** in *****.

contro

***** nato a ***** il ***** C.F. ***** residente a
***** in ***** , ***** nata a ***** il ***** C.F.
***** residente in ***** a *****.

Diritto (cfr pag. 4): ***** e ***** quota 50% ciascuno.

Bene (cfr pag. 5) unità residenziale su tre livelli di cui due fuori terra inserita in un immobile a schiera di tre unità con quota proporzionale di proprietà della strada di accesso.

Al piano terra, con accesso dal vialetto privato su scoperto di pertinenza, si trova la zona giorno con un bagno di buona dimensioni e scala che conduce agli altri piani, al piano primo la zona notte composta da tre camere tutte con terrazza ed un bagno, al piano interrato un bagno-lavanderia e taverna con accesso diretto all'autorimessa doppia.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di **Piovene Rocchette**, via Pilastri, 16/q.

Stato (cfr pag. 7): ottimo.

Lotti (cfr pag. 38): no

Dati Catastali attuali (cfr pag.13): Comune di **Piovene Rocchette**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 10 mapp. 1471 sub. 8 cat - A/2, cl. 3, vani 8, sup. 192 mq rendita 908,96 €

Autorimessa Fg. 10 mapp. 1471 sub. 9 cat - C/6, cl. 2, sup. 35 mq rendita 90,38 €

Quota strada Fg. 10 mapp. 1442, Q.tà SEMINATIVO, cl. 2 06a 70ca, RD 5,19 € RA 3,11 €

Quota strada Fg. 10 mapp. 1464, Q.tà SEMINATIVO, cl. 2, 01ca, RD 0,01 € RA 0,01 €

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 14): no

Irregolarità/abusi (cfr pag.25): no

Valore di mercato più probabile (cfr pag. 32): € 311.079,71.

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 37): €. **264.400,00**

Vendibilità (cfr pag. 37): buona

Pubblicità (cfr pag. 37): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag.16): OCCUPATO DA *****.

Titolo di occupazione (cfr pag. 20): proprietà al 50%

Oneri (cfr pag. 36): € 0,00

APE (cfr pag.11): sì, classe energetica **A3**

QUESITO

Il giorno 03 gennaio 2023 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente 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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 15 febbraio 2023, a seguito di comunicazione inoltrata agli esecutari e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Piovene Rocchette, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Diritto

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale in posizione di testa in un edificio a schiera di tre unità, per la quota di 50% ciascuno intestata a ***** nato ***** C.F. ***** residente a ***** in ***** , ***** ***** C.F. ***** nata a ***** residente in ***** a ***** con quota proporzionale della strada di accesso con parcheggi ad uso pubblico.

Bene e ubicazione

Unità immobiliare a destinazione residenziale su tre livelli di cui due fuori terra con autorimessa interrata e giardino su tre lati in edificio a schiera di tre unità nel Comune di Piovene Rocchette in via Pilastrì, 16/q.

Si riportano nel seguito alcune immagini da satellite (generale e particolare) della zona in esame con l'indicazione dei beni in esame (fonte www.google.it/maps/)

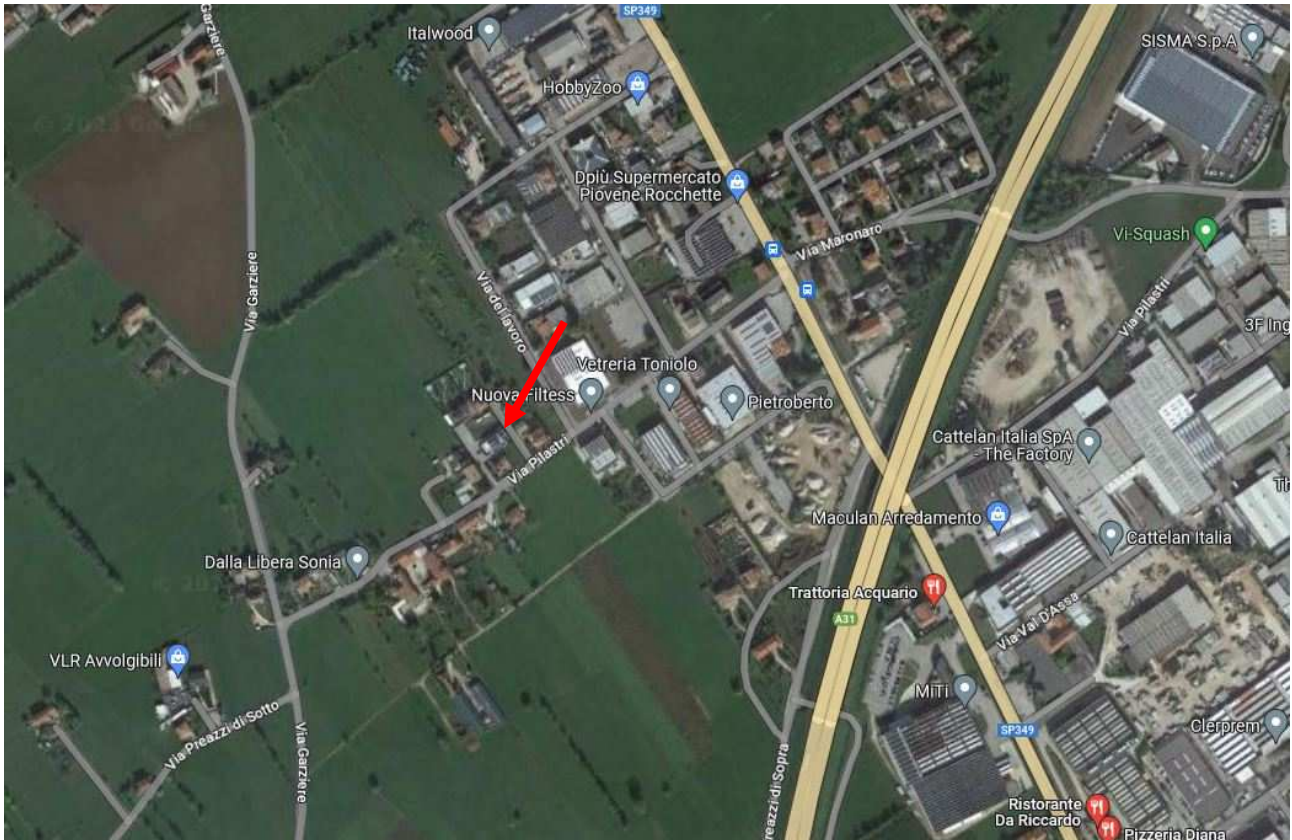


Figura 1. Foto aerea immobile.



Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).

Descrizione generale sintetica

Porzione di testa di un edificio a schiera su tre livelli di cui due fuori terra, con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, locali accessori ed autorimessa doppia al piano interrato e scoperto pertinenziale prevalentemente a prato su tutti e tre i lati dell'unità; con quota proporzionale di proprietà della strada di accesso.

Il complesso immobiliare è situato in via Pilastrì, 16/q, posizione periferica del Comune di Piovene Rocchette. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità immobiliare misura circa mq. 202,00, la stessa è composta da zona giorno e bagno al piano terra, tre camere ed un bagno al piano primo e taverna con bagno al piano interrato.

Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo.

Si allegano nel seguito alcune foto esterne dell'immobile



Figura 3. Foto esterne immobile.

L'unità oggetto di esecuzione è composta da due subalterni:

Appartamento Fg. 10 mapp. 1471 sub. 8

Autorimessa Fg. 10 mapp. 1471 sub. 9

Quota strada Fg. 10 mapp. 1442

Quota strada Fg. 10 mapp. 1464

Descrizione generale Unità ad uso appartamento SUB. 8

Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un complesso a schiera di tre unità nella zona periferica del comune di Piovene Rocchette.

Dalla pubblica via Pilastrì si entra nella nuova strada di lottizzazione che conduce al complesso immobiliare, nella zona antistante l'edificio oltre ad alcuni posti auto ad uso pubblico che risultano essere di proprietà in quota proporzionale ai proprietari delle unità immobiliari, si trova il vialetto privato che conduce ai cancelli pedonali di accesso ai giardini di ogni unità; al limitare del vialetto al civico 16/q si trova il cancello d'ingresso all'unità circondata sui tre lati dallo scoperto esclusivo.

Mediante portoncino blindato si entra nella zona giorno distribuita ad open space con area soggiorno e zona pranzo con angolo cottura; dalla zona giorno, mediante porta a battente si entra in un disimpegno che distribuisce al bagno di piano ed alla scale che scendono ai locali accessori del piano interrato composto da locale taverna che riceve luce naturale da una portafinestra su bocca di lupo ed un bagno lavanderia che funge anche da centrale termica. L'accesso al piano primo, avviene mediante scala posta nell'angolo Sud-Ovest della zona giorno, alla sommità della rampa, giunti al disimpegno distributivo si trovano tre camere, tutte con terrazza ed il bagno di piano.

L'immobile è provvisto di impianto fotovoltaico da 6 kw collegato alla rete con convenzione GSE per lo scambio sul posto

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,40 ml al piano interrato e h 2,70 ml al piano terra e primo
- superficie netta di calpestio 145,00 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento con autorimessa.

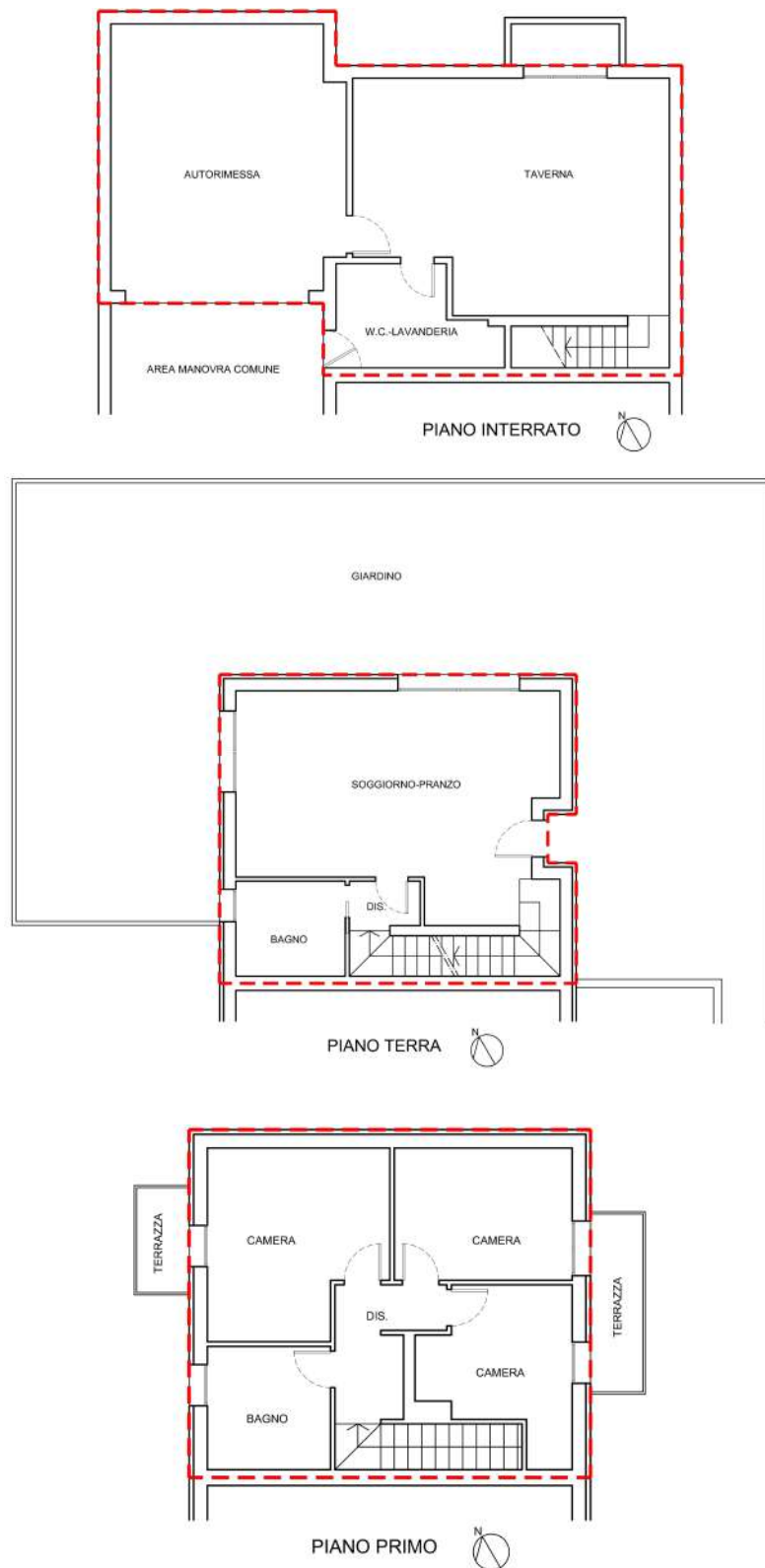


Figura 4. Schema planimetrico appartamento con autorimessa

L'appartamento in oggetto è disposto su tre livelli di cui due fuori terra, con affacci a Nord, Est ed Ovest. Sul versante Est si trova l'ingresso.

I serramenti esterni sono in PVC con triplo vetro camera con chiusure oscuranti tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è di due diverse tipologie, listoni di laminato a tinta legno chiaro su tutta la zona giorno nelle camere e le zone distributive, piastrelle in ceramica di tonalità chiara nei bagni; lo stato di conservazione è ottimo. Tutti i bagni sono dotati di sanitari e piatto doccia ed esclusione del bagno la piano interrato al servizio della taverna che è privo di bidet; tutti rivestiti in piastrelle di ceramica a diverse altezze.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui.

Il riscaldamento è autonomo con pompa di calore alimentata anche da pannelli fotovoltaici installati sulla falda di copertura e pavimento radiante, la stessa pompa di calore, oltre alla produzione di acqua calda sanitaria, alimenta anche due split, uno al piano terra ed uno al piano primo, per il raffrescamento estivo.

Tutti gli impianti sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione, ma vista la recente edificazione dell'immobile si presume che il loro stato manutentivo sia buono.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



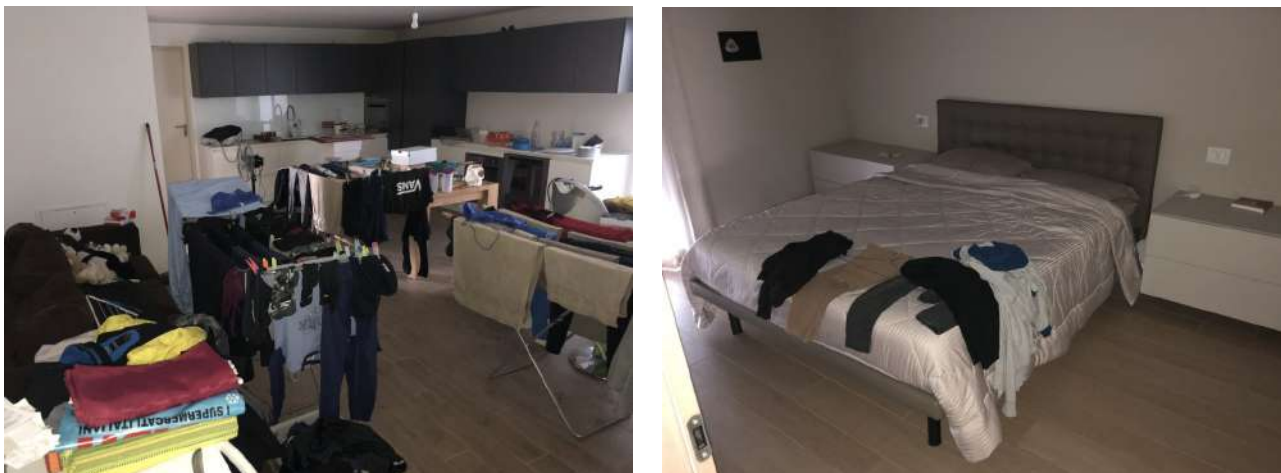


Figura 5. Foto interne appartamento.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

Impianto di riscaldamento a pannelli radianti annegati nel pavimento e raffrescamento ad aria con split posizionati a parete entrambi alimentati da pompa di calore.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità residenziali, in sede di accesso agli atti sono stati recuperate le dichiarazioni di conformità che vengono allegare alla presente relazione.

È presente un impianto fotovoltaico da 6 kwp a servizio dell'abitazione.

Non è presente l'impianto di fornitura gas.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

Certificazione energetica

E' stato redatto, in data 17/04/2023, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **A3** dell'immobile.

Descrizione generale Unità ad uso autorimessa SUB. 9

Autorimessa al servizio dell'appartamento; dalla pubblica via Pilastri mediante rampa carraia priva di cancello si accede all'area di manovra prospiciente il portone sezionale con apertura comandata che accede all'autorimessa.

L'autorimessa è composta di un unico vano di dimensioni sufficienti ad ospitare due autovetture e scaffalature addossate alle pareti, completamente interrata e priva di fori finestra per l'ingresso della luce naturale, e con accesso diretto, tramite porta REI alla taverna dell'unità immobiliare.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,40 ml.
- superficie netta di calpestio 36,50 mq;

L'autorimessa in oggetto è disposta su un livello sotto il piano stradale con accesso da rampa carraia comune, il portone d'accesso del tipo sezionale con apertura comandata è in materiale plastico coibentato e la pavimentazione è in piastrelle in ceramica di tonalità chiara, lo stato di conservazione è ottimo.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui.

L'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia composto da punti luce e prese di corrente sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione, ma vista la recente edificazione dell'immobile si presume che il loro stato manutentivo sia buono.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.

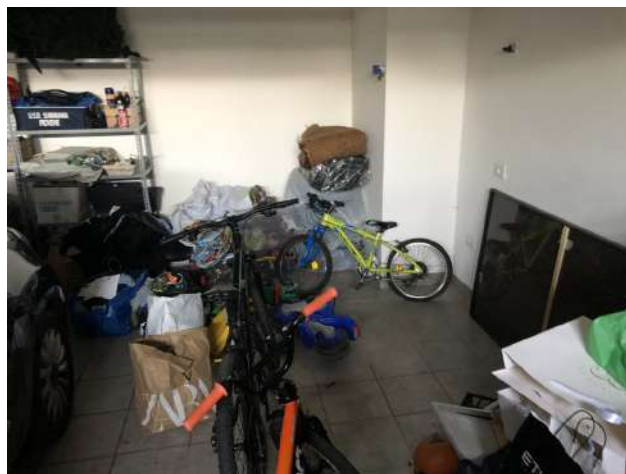


Figura 6. Foto interne autorimessa.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità accessorie.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE

Diritto

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto edilizio a schiera di tre piani di cui due fuori terra.

Quota di 50% ciascuno intestata a ***** C.F. ***** residente a ***** in *****, ***** C.F. ***** residente in ***** a ***** con quota proporzionale della strada di accesso con parcheggi ad uso pubblico.

Descrizione e storia catastale

Dati catastali attuali: Comune di **Piovene Rocchette**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 10 mapp. 1471 sub. 8 cat - A/2, cl. 3, vani 8, sup. 192 mq rendita 908,96 €

Autorimessa Fg. 10 mapp. 1471 sub. 9 cat - C/6, cl. 2, sup. 35 mq rendita 90,38 €

Quota strada Fg. 10 mapp. 1442, Q.tà SEMINATIVO, cl. 2 06a 70ca, RD 5,19 € RA 3,11 €

Quota strada Fg. 10 mapp. 1464, Q.tà SEMINATIVO, cl. 2, 01ca, RD 0,01 € RA 0,01 €

il tutto intestato a:

***** e ***** proprietari per la quota di 50% ciascuno.

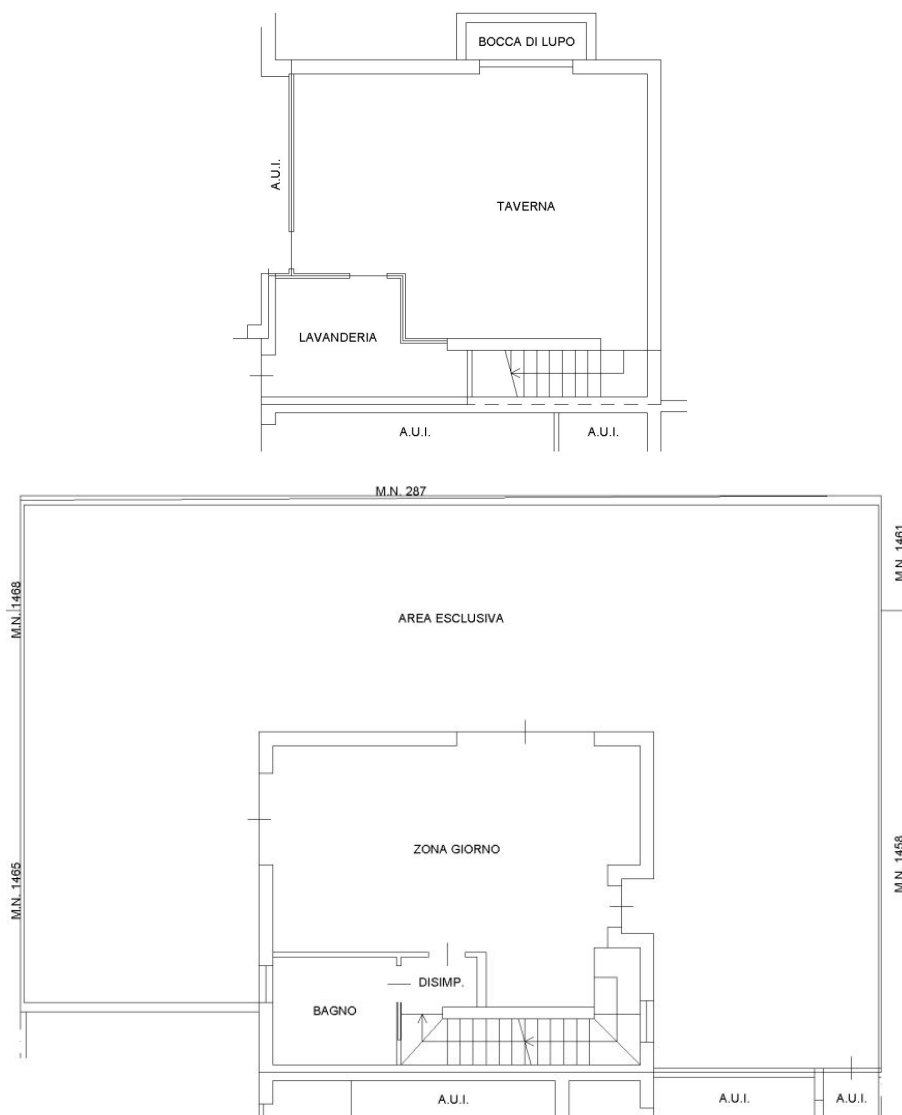
Confini

L'unità immobiliare confina, N.E.S.O. muro perimetrale esterno su scoperto di pertinenza e sub. 4-5-7 (a.u.i.).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento risultano essere corretti.

Planimetrie catastali



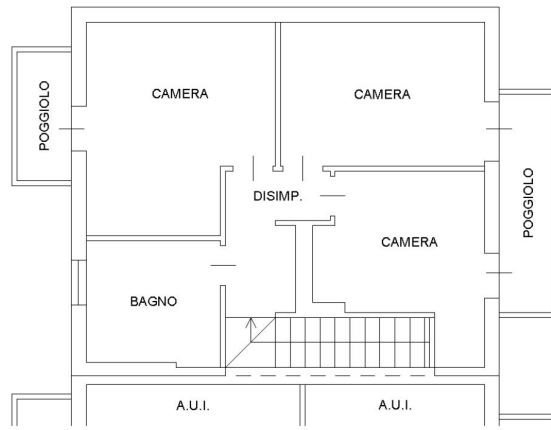


Figura 7. Estratto planimetria catastale appartamento.



Figura 8. Estratto planimetria catastale autorimessa.

Estratto di mappa catastale



Figura 9. Estratto mappa catastale.

Stato di possesso

Gli immobili sono attualmente occupati da uno dei due esecutati, nello specifico la Sig.ra ***** che occupa l'immobile con due figli minori.

Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
appartamento piano terra	Sup. reale lorda	66,00	1,00	66,00
appartamento piano primo	Sup. reale lorda	67,00	1,00	67,00
appartamento piano interrato	Sup. reale lorda	61,00	0,50	30,50
portico	Sup. reale lorda	1,00	0,30	0,30
terrazze	Sup. reale lorda	7,70	0,30	2,31
giardino	Sup.	155,00	0,10	15,50
	Sup. reale lorda	357,70		181,61

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	41,00	0,50	20,50
	Sup. reale lorda	41,00		20,50

CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**Vincoli e oneri giuridici**

Usufrutto, uso, abitazione: no, si tratta bene in piena proprietà

Servitù: nessuna

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- **Iscrizione** contro ***** e ***** , Registro Particolare 1246 Registro Generale 9202 del 12/11/2015, concessione a garanzia di mutuo a firma del

notaio Santamaria Amato Carlo, del 28/10/2015 a favore di ***** con sede a *****. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Piovene Rocchette, Fg. 10 mapp. 1471 sub 8-9** per la quota di 1/1, **Fg. 10 mapp.li 1442-1464** per la quota di 64/1000.

- **Iscrizione** contro ***** e ***** , Registro Particolare 644 Registro Generale 4802 del 06/05/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 817 del 02/05/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di ***** e ***** , immobili colpiti da ipoteca giudiziale individuati nel comune di **Piovene Rocchette, Fg. 10 mapp. 1471 sub 8-9** per la quota di 1/1, **Fg. 10 mapp.li 1442-1464** per la quota di 64/1000.
- **Iscrizione** contro ***** e ***** , Registro Particolare 778 Registro Generale 5786 del 26/05/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 975 del 17/05/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di ***** e ***** , immobili colpiti da ipoteca giudiziale individuati nel comune di **Piovene Rocchette, Fg. 10 mapp. 1471 sub 8-9** per la quota di 1/1, **Fg. 10 mapp.li 1442-1464** per la quota di 64/1000.
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 8641 Registro Generale 11610 del 14/10/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 4866 del 27/09/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di ***** e ***** contro ***** e ***** , immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Piovene Rocchette, Fg. 10 mapp. 1471 sub 8-9** per la quota di 1/1, **Fg. 10 mapp.li 1442-1464** per la quota di 64/1000.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Saranno a carico della procedura la cancellazione dei seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Iscrizione** contro ***** e ***** , Registro Particolare 1246 Registro Generale 9202 del 12/11/2015, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Santomaria Amato Carlo, del 28/10/2015 a favore di ***** con sede a *****. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Piovene Rocchette, Fg. 10 mapp. 1471 sub 8-9** per la quota di 1/1, **Fg. 10 mapp.li 1442-1464** per la quota di 64/1000.

- **Iscrizione** contro ***** e ***** , Registro Particolare 644 Registro Generale 4802 del 06/05/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 817 del 02/05/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di ***** e ***** , immobili colpiti da ipoteca giudiziale individuati nel comune di **Piovene Rocchette, Fg. 10 mapp. 1471 sub 8-9** per la quota di 1/1, **Fg. 10 mapp.li 1442-1464** per la quota di 64/1000.
- **Iscrizione** contro ***** e ***** , Registro Particolare 778 Registro Generale 5786 del 26/05/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 975 del 17/05/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di ***** e ***** , immobili colpiti da ipoteca giudiziale individuati nel comune di **Piovene Rocchette, Fg. 10 mapp. 1471 sub 8-9** per la quota di 1/1, **Fg. 10 mapp.li 1442-1464** per la quota di 64/1000.
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 8641 Registro Generale 11610 del 14/10/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 4866 del 27/09/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di ***** e ***** contro ***** e ***** , immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Piovene Rocchette, Fg. 10 mapp. 1471 sub 8-9** per la quota di 1/1, **Fg. 10 mapp.li 1442-1464** per la quota di 64/1000.

Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

- **nessuno**

Oneri Condominiali

Il complesso immobiliare non è costituito a condominio eventuali spese sulle parti comuni sono state stabilite con accordo bonario.

Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno.

CAPITOLO 4 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

Atti di provenienza

Titolo di acquisto del debitore: Compravendita

- agli esecutati sig.ri ***** e ***** i beni sono pervenuti in data 28/10/2015 in forza di atto di compravendita a firma notaio Santamaria Amato Carlo in Piovene Rocchette n. 13785 rep./7952 racc. trascritto a Schio in data 12/11/2015 ai nn. 7056 RP/9201 RG da ***** con sede a ***** P.I. *****;
- alla società ***** con sede a ***** P.I. ***** , che ha realizzato l'opera, i beni sono pervenuti in data 10/09/2014 in forza di atto di compravendita a firma notaio Santamaria Amato Carlo in Piovene Rocchette n. 12496 rep./7103 racc. trascritto a Schio in data 03/10/2014 ai nn. 5896 RP/7573 RG da ***** nato a ***** il ***** C.F ***** sino al 28/10/2015;
- Al sig. ***** nato a ***** il ***** C.F ***** i beni sono pervenuti in parte in data 11/04/1986 in forza di successione in morte di ***** ***** trascritta a Schio in data 02/06/1987 ai nn. 2924 RP/3590 RG con accettazione tacita di eredità in data 10/09/2014 a firma notaio Santamaria Amato Carlo in Piovene Rocchette n. 12496 rep./7103 racc. trascritto a Schio in data 03/10/2014 ai nn. 5895 RP/7572 RG, in parte in data 12/04/1996 in forza di successione in morte di ***** , trascritta a Schio in data 05/08/1997 ai nn. 4404 RP/5807 RG con accettazione tacita di eredità in data 15/11/2011 a firma notaio De Stefano Francesco in Schio n. 24721 rep./8139 racc. trascritto a Schio in data 13/12/2011 ai nn. 8332 RP/11679 RG.

Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di **Piovene Rocchette**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 10 mapp. 1471 sub. 8 cat - A/2, cl. 3, vani 8, sup. 192 mq rendita 908,96 €

Autorimessa Fg. 10 mapp. 1471 sub. 9 cat - C/6, cl. 2, sup. 35 mq rendita 90,38 €

Quota strada Fg. 10 mapp. 1442, Q.tà SEMINATIVO, cl. 2 06a 70ca, RD 5,19 € RA 3,11 €

Quota strada Fg. 10 mapp. 1464, Q.tà SEMINATIVO, cl. 2, 01ca, RD 0,01 € RA 0,01 €

il tutto intestato a: ***** e ***** proprietari per la quota di 50% ciascuno.

Variazioni storiche

Dalla data della sua recente costruzione l'immobile non ha subito variazioni catastali.

CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall’estratto del Piano Regolatore Generale, le particelle n.ro 1471-1442-1464 risultano site in ZTO C1/53 – RESIDENZIALE INTERMEDIA DI ESPANSIONE. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Piovene Rocchette, con l’indicazione del fabbricato in esame.

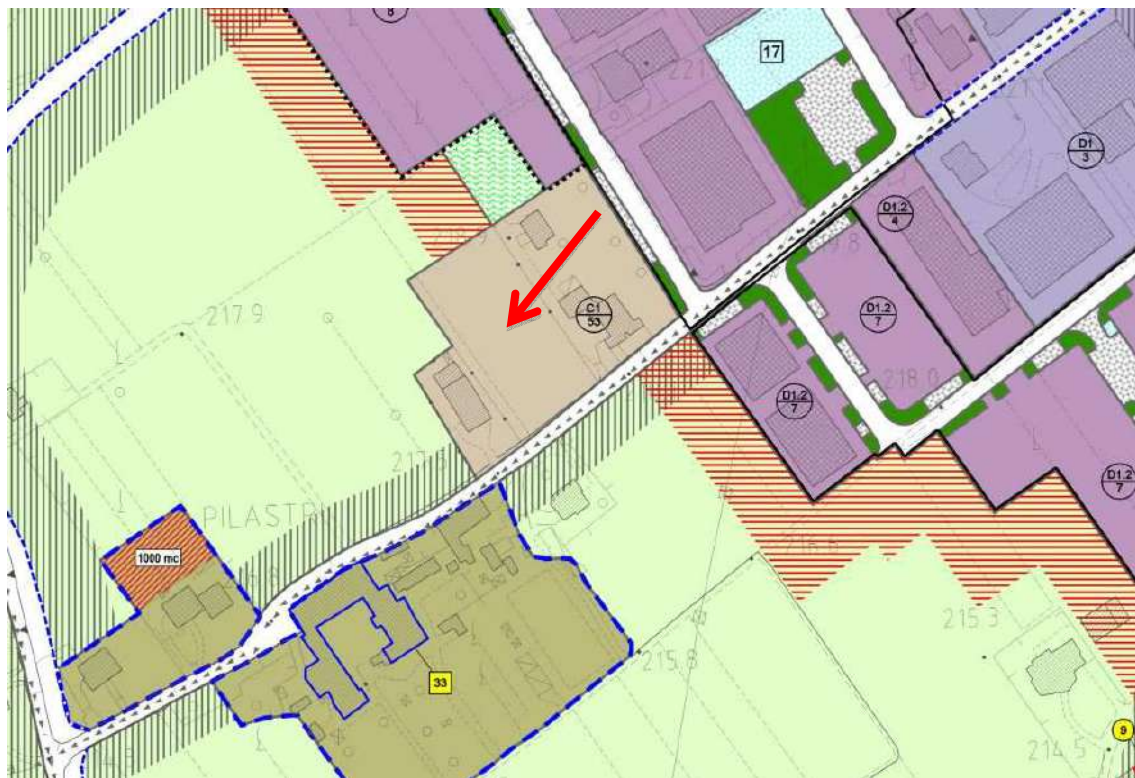
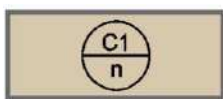


Figura 10. Estratto Zonizzazione PI del comune di Piovene Rocchette.



Zona "C1" residenziale intermedia di espansione

Figura 11. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Piovene Rocchette.

ART. 20 Z.T.O. DI TIPO "C1": RESIDENZIALE INTERMEDIA DI ESPANSIONE

Comprende aree prevalentemente residenziali parzialmente edificate: in tali aree il piano regolatore generale si attua mediante intervento edilizio diretto;

Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica esistente nella quale il P.I. prevede un allargamento, o da nuova strada prevista dal P.I., qualsiasi intervento di nuova edificazione, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia deve comportare il contestuale impegno, tramite atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, di non richiedere alcun indennizzo per l'eventuale futuro arretramento della recinzione fino alla misura stabilita in sede di progetto esecutivo di realizzazione/allargamento della strada. Tale impegno riguarda solo le nuove opere autorizzate e non comporta trasferimenti di proprietà a vantaggio del Comune.

Per ciascuna Z.T.O. di tipo C1, numerata progressivamente nelle tavole di Piano alle scale 1:2000 e 1:5000, sono di seguito definiti i relativi parametri urbanistici. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

La nuova edificazione è altresì ammessa nelle altre aree inedificate previa verifica della disponibilità ai fini edificatori secondo quanto stabilito dall'articolo delle presenti norme "superficie fondiaria vincolata".

Gli interventi di ampliamento sono ammessi con i limiti stabiliti dai parametri edilizi.

PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. TIPO C1

Z.T.O. N. 13-14-18-22-23-25-26-33-40-41-42-43-44-45-46 (salvo limitazioni di cui alle norme del PAI) -47-54-55-56-60-63-67:

- Indice Fondiario 1,80 mc/mq
- Rapporto Copertura Fond. 35%

Z.T.O. N. 65

- Indice Fondiario 1,50 mc/mq
- Rapporto Copertura Fond. 30%

Z.T.O. N. 66

- Indice Fondiario 1,0 mc/mq

- Rapporto Copertura Fond. 30%

Z.T.O. N. 42 permesso convenzionato n. 11

42 permesso convenzionato n. 12

47 permesso convenzionato n. 3

47 permesso convenzionato n. 4

47 permesso convenzionato n. 5

47 permesso convenzionato n. 6

69 permesso convenzionato n. 9

69 permesso convenzionato n. 10

Indice Fondiario 1,0 mc/mq

Rapporto Copertura Fond. 30%

Le rimanenti Z.T.O. di tipo C1 hanno i seguenti parametri:

- Indice Fondiario 1,30 mc/mq

- Rapporto Copertura Fond. 30%

Altezza massima dei fabbricati: ml. 9,00

Distanza dai confini: 5 metri salvo accordi tra confinanti mediante vincolo registrato trascritto.

Per la porzione della zona C1/8, così come indicato in cartografia, deve esser predisposto uno strumento attuativo in modo da garantire un equilibrato rapporto tra il paesaggio circostante e l'edificato ai fini della tutela della parte montana sovrastante l'area in oggetto.

Per la zona C1/60 "il piano attuativo deve salvaguardare gli edifici aventi caratteristiche di bene ambientale".

La dotazione minima di aree a standard nei PUA delle 2 zone sopra indicate dovrà essere di 12 mq/ab., di cui almeno il 50% a parcheggio, il rimanente a verde e attrezzature.

Titoli abilitativi edilizi

L'edificio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizia:

- ✓ Permesso di Costruire n. PC/25/2014 Prot. 11369, rilasciata dal Responsabile del servizio Urbanistica-Edilizia ed Ambiente di Piovene Rocchette il 04/08/2014 per la costruzione edificio plurifamiliare nel lotto C,;
- ✓ S.C.I.A. Prot. 5798 del 15/04/2015 Variante in corso d'opera e realizzazione delle recinzioni;
- ✓ Certificato di Agibilità n. AGI/19/2015, rilasciato Responsabile del servizio Urbanistica-Edilizia ed Ambiente di Piovene Rocchette il 02/10/2015 con inizio lavori in data 15/09/2014 e fine lavori in data 02/09/2015.

Verifica conformità edilizia

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'ufficio tecnico dell'Amministrazione Comunale e non comprende.

- la verifica dei confini con relativa posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima;
- il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree, è stato eseguito un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione;
- nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari;
- gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente;

- non sono state svolte verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.
- Sulle aree non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale.

Difformità edilizio-urbanistiche

Dal confronto tra lo stato autorizzato e quanto rilevato in loco non si sono riscontrate difformità.

Difformità catastali

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco non si riscontrano difformità.

Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Non vi sono difformità da regolarizzare.

CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Lotti

Non si ritiene utile la divisione in lotti del bene oggetto di stima.

Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta 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 metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio 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;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili (Comune di Piovene Rocchette) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Indirizzo Immobile	via Piave - PIOVENE ROCCHETTE		
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Santamaria Amato		data 28/2/23
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria A/2	Tipologia imm Abitazione Civile costr/ristr 2007
Zona OMI	D1	Destinaz. uso Residenziale	
Descrizione sintetica	Unità immobiliare al piano terra con giardino privato ed autorimessa singola a quota sottostrada.		
	Bagni	1	Giardino privato 1
	Balconi/Portico	1	Box auto 1
	Ascensore	0	Piano 0
	Stato di conservazione	4	Riscaldamento auto
	Qualità unità edilizia	4	Classe energetica D

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 56,00	30% 3,50	10% 25,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00	50% 17,00			
25% 10,50	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	3,50 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	25,00 mq				
Superficie commerciale		70,68	mq		

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

Importo compravendita	Superficie Commerciale	Valore al MQ	Valore allineato
95 000,00 €	70,68 MQ	da cui 1 344,18 €/MQ	

Comparabile 2



Indirizzo Immobile	via Valsugana, 7 -PIOVENE ROCCHETTE		
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Facchin		data 7/10/22
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria A/2	Tipologia imm Abitazione Civile costr/ristr 1973
Zona OMI	D1	Destinaz. uso	Residenziale
Descrizione sintetica	Appartamento al piano terra con autorimessa e cantina al piano sottostrada.		
Bagni	1	Giardino privato	0
Balconi/Portico	1	Box auto	1
Ascensore	0	Piano	0
Stato di conservazione	3	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	3	Classe energetica	G

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 77,50	30% 11,50	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00		50%	11,00	
25% 24,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	11,50 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	0,00 mq				
Superficie commerciale		92,45	mq		

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile			
Importo compravendita	Superficie Commerciale	Valore al MQ	Valore allineato
60 000,00 €	92,45 MQ	da cui	649,00 €/MQ

Comparabile 3



Indirizzo Immobile	via Adige - PIOVENE ROCCHETTE		
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Santamaria Amato		data 14/10/22
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria A/2	Tipologia imm Abitazione Civile costr/ristr 1995
Zona OMI	D1	Destinaz. uso	Residenziale
Descrizione sintetica	abitazione ai piani terra e primo, autorimessa separata all'interno di corte in proprietà esclusiva; autorimessa al piano interrato di pertinenza dell'unità immobiliare di cui sopra		
Bagni	3	Giardino privato	1
Balconi/Portico	1	Box auto	2
Ascensore	0	Piano	1
Stato di conservazione	4	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica	G

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 128,50	30% 0,00	10% 128,50			
vani accessori	15% 0,00	2% 253,00			
50% 0,00	10% 30,00			50% 50,00	
25% 128,50	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	30,00 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperta di pertinenza	381,50 mq				
Superficie commerciale		206,54	mq		

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile			
Importo compravendita	Superficie Commerciale	Valore al MQ	Valore allineato
265 000,00 €	206,54 MQ	da cui 1 283,08 €/MQ	

Valore di mercato

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo PRZ	€ 94 987,20	€ 59 907,60	€ 264 984,41	
	data DAT	1	5	4	
	Sup Principale SUP	66,50	101,50	257,00	92,30
	Sup Balconi e Terr. BAL	3,50	11,50	30,00	6,53
	Area Esterna SUE	25,00	0,00	381,50	0,00
	Autorimessa AUT	17,00	11,00	50,00	0,00
	Servizi SER	1	1	3	3
	Stato Manutentivo STM	2	1	2	3
	Stato Man Edificio STE	4	3	4	5
	Piano P	0	0	1	1
	Ascensore ASC	0	0	0	0
	Classe Energetica CE	D	G	G	A3

PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ				
	data	DAT	79,16	49,92	220,82	
	Sup Principale	SUP	648,00	648,00	648,00	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	194,40	194,40	194,40	
	Area Esterna	SUE	64,80	64,80	64,80	
	Autorimessa	AUT	324,00	324,00	324,00	
	Servizi	SER	5 000,00	5 000,00	5 000,00	
	Stato Manutentivo	STM	6 650,00	10 150,00	25 700,00	
	Stato Man Edificio	STE	2 849,62	1 797,23	7 949,53	
	Piano	P	474,94	299,54	1 324,92	
	Ascensore	ASC	4 000,00	4 000,00	4 000,00	
	Classe Energetica	CE	55,00	55,00	55,00	10,00

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	94 987,20	59 907,60	264 984,41	
	data	DAT	-79,16	-249,62	-883,28	
	Sup Principale	SUP	16 718,40	-5 961,60	-106 725,60	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	589,03	-966,17	-4 562,57	
	Area Esterna	SUE	-1 620,00	0,00	-24 721,20	
	Autorimessa	AUT	-5 508,00	-3 564,00	-16 200,00	
	Servizi	SER	10 000,00	10 000,00	0,00	
	Stato Manutentivo	STM	6 650,00	20 300,00	25 700,00	
	Stato Man Edificio	STE	2 849,62	3 594,46	7 949,53	
	Piano	P	474,94	299,54	0,00	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	29 925,00	45 675,00	115 650,00	
			154 987,03	129 035,21	261 191,29	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

Valore medio stimato MCA	€ 181 737,84	
	V_{mMCA} €/MQ	1 928,07
divergenza	102,4%	FALSO

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.I.AA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione

- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

PIOVENE ROCCHETTE						
Borsino Immobiliare						
nuovo o ristrutturato a n da ristrutturare (senza il box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona R1	1 300	1 575	500	900	10 000	20 000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12 000
vetustà anni	1 194	1 453				
8						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	normale	1 300	1 500	0	0	
abit. Civili	ottimo	1 200	1 600	0	0	
vetustà anni	normale	1 194	1 378	0	0	

Il valore del *subject* viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori	=	€ 1 304,86
caratteristica		coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per un appartamento tricamera	1,00
distribuzione	distribuito ad open space e di facile arredabilità	1,00
posizione	si trova in centrale periferica ed in zona a bassa densità edilizia	0,90
Fonti di energia rinnovabili	L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica con potenza pari a 6kWp	1,20
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di buona manutenzione con buone finiture	1,10
Coefficiente complessivo		1,04

		<i>coeff</i>	
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	1 304,86	1,04	€/MQ 1 357,05

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	1 928,07
valore /mq OMI	1 357,05
valore medio	1 642,56
valore arrotondato	1 642,56

A. unità immobiliare a schiera

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento piano terra	66,00	€ 1 642,56	€ 108 409,07
appartamento piano primo	67,00	€ 1 642,56	€ 110 051,63
appartamento piano interrato	30,50	€ 1 642,56	€ 50 098,13
portico	0,30	€ 1 642,56	€ 492,77
terrazze	2,31	€ 1 642,56	€ 3 794,32
giardino	15,50	€ 1 642,56	€ 25 459,71
	181,61		€ 298 305,62
- Valore corpo:			€ 298 305,62
- Valore complessivo diritto e quota:		1	€ 298 305,62

B. autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	20,50	€ 1 642,56	€ 33 672,51
	20,50		€ 12 774,09
- Valore corpo:			€ 12 774,09
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12 774,09
quota		1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12 774,09

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	unità immobiliare a schiera	181,61	€ 298 305,62	€ 298 305,62
B	autorimessa	20,50	€ 12 774,09	€ 12 774,09
				€ 311 079,71

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- i. costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00
- ii. costi per la regolarizzazione edilizia: € 0,00
- iii. sanzione amministrativa per opere in difformità € 0,00

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b. che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine 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 prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;
- c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che

possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 46 661,96
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 264 417,75
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 264 417,75

VALORE del LOTTO arrotondato € 264 400,00

Duecentosessantaquattromilaquattrocento,00

Confronto con trasferimenti pregressi

L'intero immobile, è stato acquistato il 28/10/2015 a € 280.000,00.

Giudizio di vendibilità

Considerato il contesto urbano e lo stato di manutenzione, l'immobile ha buone possibilità di vendita.

Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di unità residenziale con autorimessa.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dati debitori esegutati

***** nato a ***** il ***** C.F. ***** , *****
***** nata a ***** il ***** C.F. *****.

Residenza debitore

Il sig. ***** risulta avere residenza a ***** in ***** dal *****
proveniente da ***** , ***** risulta avere residenza in ***** a
***** proveniente da *****.

Stato civile e regime patrimoniale

I Sig.ri ***** e ***** risultano essere tra loro coniugati e di
avere contratto il matrimonio a ***** in data ***** scegliendo il regime di separazione dei
beni.

ELENCO ALLEGATI

1. Atti urbanistici
2. Visure catastali ed estratto di mappa
3. Planimetrie dell'immobile
4. Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale SOGEI
5. Certificazione Energetica Immobile
6. Atto di provenienza
7. Documentazione fotografica
8. Stato di famiglia e stato civile degli esegutati
9. Spese condominiali
10. Stima economica

Vicenza, 28 aprile 2023

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo