

# TRIBUNALE DI VICENZA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 475/2022

GIUDICE DOTT.SSA ROSATO MARIA ANTONIETTA

Causa promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro

LOTTO UNICO

COMUNE DI SAREGO

RELAZIONE DI STIMA

(CON RIFERIMENTO ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)  
BASATA SU I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)

CUSTODE GIUDIZIARIO  
I.V.G. VICENZA

Tecnico estimatore:

Arch. Stefano Valdisolo  
Studio Tecnico  
Via Roma, 26  
36025 Noventa Vic.na (VI)

Noventa Vic.na li 15 APRILE 2023

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## SCHEMA SINTETICA

- 01 **Procedura esecutiva immobiliare n. 475/2022 R.G.**  
02 **Giudice** Dr. Maria Antonietta Rosato  
03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 26/05/2023 h 14:00  
04 **Custode Giudiziario** I.V.G. Vicenza  
05 **Esperto** arch. Stefano Valdisolo  
06 **Lotti** (cfr pag. 10 ): Lotto UNICO  
07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 9 ): 1/1 piena proprietà  
08 **Tipologia Bene** (cfr pag. 13 ): Appartamento + Autorimessa + Area esterna esclusiva.  
09 **Stato** (cfr pag. 14 ): Sufficiente
- 10 **Ubicazione** (cfr pag. 11 ): Comune di Sarego – Via Venezia, 23  
11 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 15 ):  
Comune di Sarego – Catasto Fabbricati – foglio 17  
P.lla 303 Sub. 19 cat. A/2 cl. 2 vani 4,5 Rendita 290,51 € - Via Venezia, snc piano: 2  
P.lla 303 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 15 mq Rendita 17,04 € - Via Venezia piano: S1  
Comune di Sarego – Catasto Terreni – foglio 17  
P.lla 356 Seminativo Arborato ca 20  
P.lla 360 Seminativo Arborato ca 05  
12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale:** presenti difformità  
13 **Comparabili reperiti e confronto con Subject** (cfr pag. 27 ):  
14 **Superficie commerciale e valore €/m<sup>2</sup> - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 35 ): 100,05 m<sup>2</sup> - 974,68 €/m<sup>2</sup>  
15 **Valore di libero mercato - OMV (Open Market Value)** (cfr pag. 35 ): 97.516,31 €  
16 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 32): sufficiente  
17 **Possibili interessati** (cfr pag. 36 ): Per quanto a conoscenza, nessuno  
18 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 37 ): inserire annunci siti web  
19 **Occupazione:** Contratto di locazione  
20 **Titolo di occupazione e data termine** conduttore  
21 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 24 ): 22/11/2022 – trascrizione Pignoramento  
22 **Oneri** (cfr pag. 26 ) e **Vincoli** (cfr pag. 26): NO  
23 **APE** (cfr pag. 14 ): Classe energetica E 98,17 kWh/m<sup>2</sup> anno  
24 **Allegati:**
  - All. 01 - Atto di proprietà;
  - All. 02 – Contratto di locazione;
  - All. 03 - Pratiche edilizie autorizzative;
  - All. 04 - Catasto;
  - All. 05 - Planimetrie ed ortofoto;
  - All. 06 - Documentazione fotografica;
  - All. 07 - Attestato di prestazione energetica;
  - All. 08 - Certificati di residenza storico, civile, di famiglia;
  - All. 09 - Dati ricavati da aste sullo stesso comune

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## INDICE – SOMMARIO

QUESITO.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	7
Operazioni svolte dall’C.T.U. ....	7
QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI .....	8
IMMOBILI 01.....	8
DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO .....	8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI.....	9
DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):.....	9
1/1 di piena proprietà .....	9
VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA’ .....	10
Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato .....	10
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	10
FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO.....	10
<b>QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E</b>	
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE .....	11
UBICAZIONE - LOTTO UNICO .....	11
Comune di Sarego – Via Venezia, 23 .....	11
DESCRIZIONE E STATO DEL BENE.....	13
<u>Appartamento + Autorimessa + Area esterna esclusiva.</u> .....	13
IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA .....	13
NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI: .....	13
Complessivamente vi sono diverse manutenzioni di natura straordinaria da eseguire. Vi è la presenza di macchie di umidità.....	13
STATO DELL’IMMOBILE .....	14
Sufficiente .....	14
CONSISTENZA .....	14
Superficie lorda commerciale (s.l.c.) .....	14
QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI .....	14

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249





.....	20
Immobilabile: Catasto Fabbricati Foglio 17 Particella 303 sub. 8 (da cui si è poi generato il sub. 19) – sub. 11.....	20
Trascrizione in data 13/10/2004 ai NN. 24765/15788.....	20
Atto di compravendita del Notaio Bruno Bertuzzo in data 21/09/2004 rep. 94298 .....	20
Contro .....	20
in favore di .....	20
<b>QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA .....</b>	<b>21</b>
Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI.....	21
Vi sono incongruenze negli elaborati grafici, sia della pratica edilizia originaria che in quella del 2004, che riguardano le due finestre del prospetto Ovest, in corrispondenza dell'angolo cottura e della finestra della camera da letto singola. ....	21
<b>QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....</b>	<b>23</b>
L'immobile è occupato dal sig. .... in forza di un contratto di locazione con decorrenza dal 01/07/2017 e termine 31/06/2021 e registrato in data 27/06/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Soave al n. 1931 serie 3T. Il contratto riguarda sia l'unità abitativa che l'autorimessa ed è stato rinnovato tacitamente alla scadenza dei quattro anni come previsto nello stesso. ....	23
conduttore.....	23
<b>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente .....</b>	<b>23</b>
<b>SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta.....</b>	<b>23</b>
<b>2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>24</b>
22/11/2022 – trascrizione Pignoramento .....	24
2) Nota di Trascrizione del 22/11/2022 NN. 26518/18531.....	24
<b>QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE .....</b>	<b>26</b>
<b>QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO .....</b>	<b>26</b>
<b>QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO</b>	<b>26</b>

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI .....	27
<u>Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)</u> .....	35
97.516,31 € ARROTONDABILE A 97.516,00 €.....	35
100,05 m <sup>2</sup> .....	35
974,68 €/m <sup>2</sup> .....	35
<u>Prezzo a base d’asta</u> .....	35
€ 97.516,00.....	36
€ 3.016,00.....	36
€ 1.000,00.....	36
€ 93.500,00.....	36
GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ .....	36
sufficiente.....	36
POSSIBILI INTERESSATI ALL’ACQUISTO .....	36
Per quanto a conoscenza, nessuno. ....	36
MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ: .....	37
- risulta essere un immobile in parte da riqualificare per gli standard attuali.....	37
INIZIATIVE DI VENDITA .....	37
inserire annuncio sui siti web <a href="http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it">www.tribunale.vicenza.giustizia.it</a> e <a href="http://www.astalegale.net">www.astalegale.net</a> .....	37
CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI.....	37
Il bene è in piena proprietà agli esecutati.....	37
PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO.....	37
VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL’ASTA .....	37
79.475,00 €.....	37
QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A. ....	37
RESIDENZA .....	37
STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE.....	37
CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO.....	37
INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE .....	37
Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione. ....	38

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: [stefano@architettovaldisolo.it](mailto:stefano@architettovaldisolo.it) P. IVA 04255050249

## 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

Data nomina: 258/12/2022

Data Giuramento: 03/01/2023

Deposito relazione: 17/04/2023

Data udienza: 26/05/2023 h. 14:00

### Operazioni svolte dall'C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari.
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile; accesso agli uffici comunali per richiesta C.D.U., altri atti notarili e documenti acquisiti tramite canali informatici e postali.
4. Invio inizio operazioni peritali.
5. sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
6. ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards).
7. invio della relazione di stima alle parti.
8. deposito della relazione finale.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI

### IMMOBILI 01

#### DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO

Trattasi di un appartamento al piano secondo di una palazzina condominiale, con autorimessa nel piano seminterrato e una piccola area esterna esclusiva, ubicato nel Comune di Sarego in Via Venezia al civico 23.

L'appartamento è raggiungibile da un androne con scala condominiale.

Dall'ingresso si entra quasi direttamente nel soggiorno con angolo cottura; dal soggiorno si può accedere ad un terrazzo.

A destra dell'ingresso si trova il corridoio che conduce alla zona notte dove trovano ubicazione due camere da letto, un bagno e una stanza in cui trova dislocazione la caldaia e non ha i requisiti di camera da letto, in quanto inferiore ai 9,00 mq e senza il termosifone. Dalla camera matrimoniale si può accedere ad un altro piccolo terrazzo.

Il portoncino di ingresso è blindato e i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e con tapparelle in plastica; quest'ultime in parte rovinare. Tutti i pavimenti sono in piastrelle così come i rivestimenti.

Vi è la presenza piuttosto generalizzata del fenomeno dell'umidità di condensa posizionata negli angoli alti delle stanze rivolte a Nord-Est.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori, posizionati in gran parte in nicchie sotto le finestre, che deve essere verificato. La caldaia è stata sostituita dall'inquilino quando ha stipulato il contratto di locazione nel 2017.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è quantomeno da verificare in quanto piuttosto datato, così come l'impianto idro-termo-sanitario.

Il contatore dell'energia elettrica è presente.

Generalmente l'appartamento è in condizioni sufficienti sia dal punto di vista igienico-sanitario che manutentivo, ma meriterebbe una opera di manutenzione straordinaria.

L'autorimessa, con superficie di circa 15 mq, è raggiungibile sia da vano scale che da una rampa di accesso carraio da Via Venezia.

L'area esterna esclusiva è posta al piano terra, sul retro del fronte principale, sul lato Sud e ha una superficie pari a circa 26,00 mq.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249





**IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI**

Comune di Sarego – Catasto Fabbricati – foglio 17

P.lla 303 Sub. 19 cat. A/2 cl. 2 vani 4,5 Rendita 290,51 € - Via Venezia, snc piano: 2

P.lla 303 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 15 mq Rendita 17,04 € - Via Venezia piano: S1

Comune di Sarego – Catasto Terreni – foglio 17

P.lla 356 Seminativo Arborato ca 20

P.lla 360 Seminativo Arborato ca 05

Esecutati:

**DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):**

1/1 di piena proprietà

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

**Trascrizione in data 13/10/2004 ai NN. 24765/15788**

**Atto di compravendita del Notaio Bruno Bertuzzo in data 21/09/2004 rep. 94298**

**Contro:** Contro proprietari per la quota di 1/1 piena proprietà;

**Favore:** Singh proprietari per la quota di 1/1 piena proprietà;

Immobili:

Comune di Sarego – Catasto Fabbricati – foglio 17

P.lla 303 Sub. 19 cat. A/2 cl. 2 vani 4,5 Rendita 290,51 € - Via Venezia, snc piano: 2

P.lla 303 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 15 mq Rendita 17,04 € - Via Venezia piano: S1

Comune di Sarego – Catasto Terreni – foglio 17

P.lla 356 Seminativo Arborato ca 20

P.lla 360 Seminativo Arborato ca 05

Si precisa che sono comprese anche le quote di comproprietà sulle parti comuni al sub. 1

regime patrimoniale indicato in atto: nell'atto gli acquirenti dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

Prezzo pagato e data acquisto: € 36.000,00 in data 21/09/2004

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'**

Comune di Sarego								atto	nota tr.	pignoramento	nota tr.
Catasto Fabbricati								21/09/04	13/10/04	31/10/22	22/11/22
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.	verifica corrispond.	verifica corrispond.	verifica corrispond.
01	17	303	19	A2	4,5	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
02	17	303	11	C6	15 mq	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
Catasto Terreni											
n.	FG.	P.LLA	ca		diritto	quota	verifica corrispond.	verifica corrispond.	verifica corrispond.	verifica corrispond.	verifica corrispond.
03	17	356	20		proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI	SI
04	17	303	5		proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI	SI

Descrizione di eventuali passaggi catastali intermedi che hanno modificato identificativi (es. passaggio da terreno a fabbricato con cambio particella, frazionamenti, fusioni, ecc.):

**Confronto titolo-visure-pignoramento:** corrispondono ai dati immobile pignorato

**FORMAZIONE DEI LOTTI****FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO**

IMMOBILI 01: MAPPALE N. 303 SUB. 19 – APPARTAMENTO PIANO SECONDO

IMMOBILI 01: MAPPALE N. 303 SUB. 11 – AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO

IMMOBILI 01: MAPPALE N. 356 – AREA ESTERNA ESCLUSIVA

IMMOBILI 01: MAPPALE N. 360 – AREA ESTERNA ESCLUSIVA

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

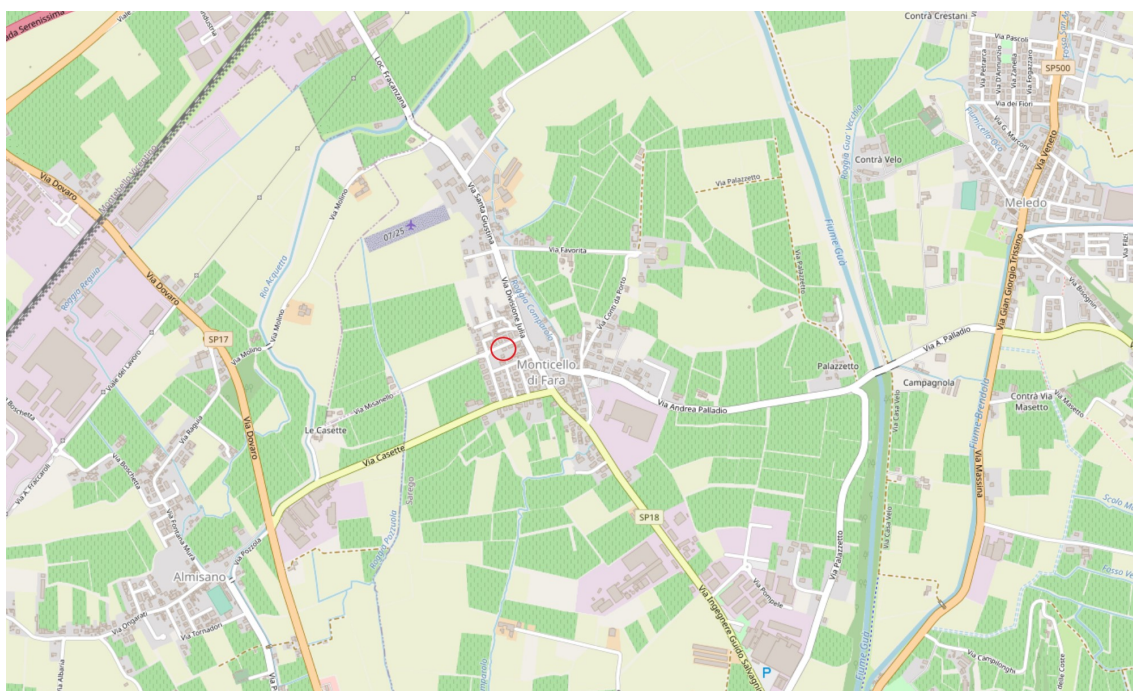
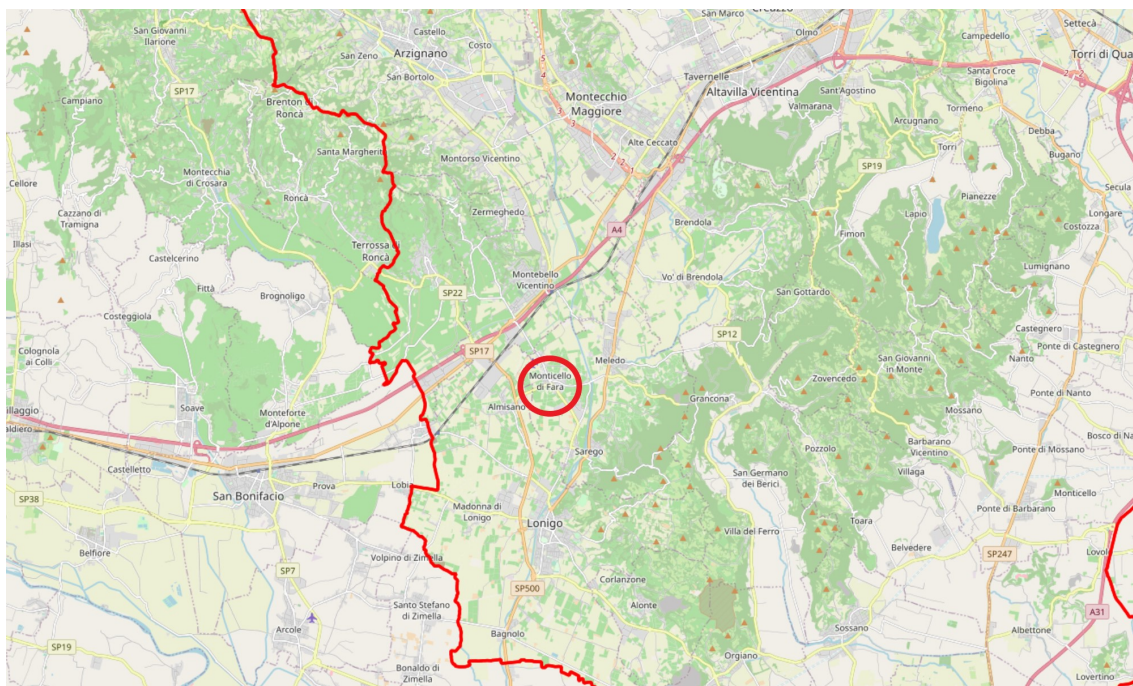


## QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

### UBICAZIONE - LOTTO UNICO

#### Comune di Sarego – Via Venezia, 23

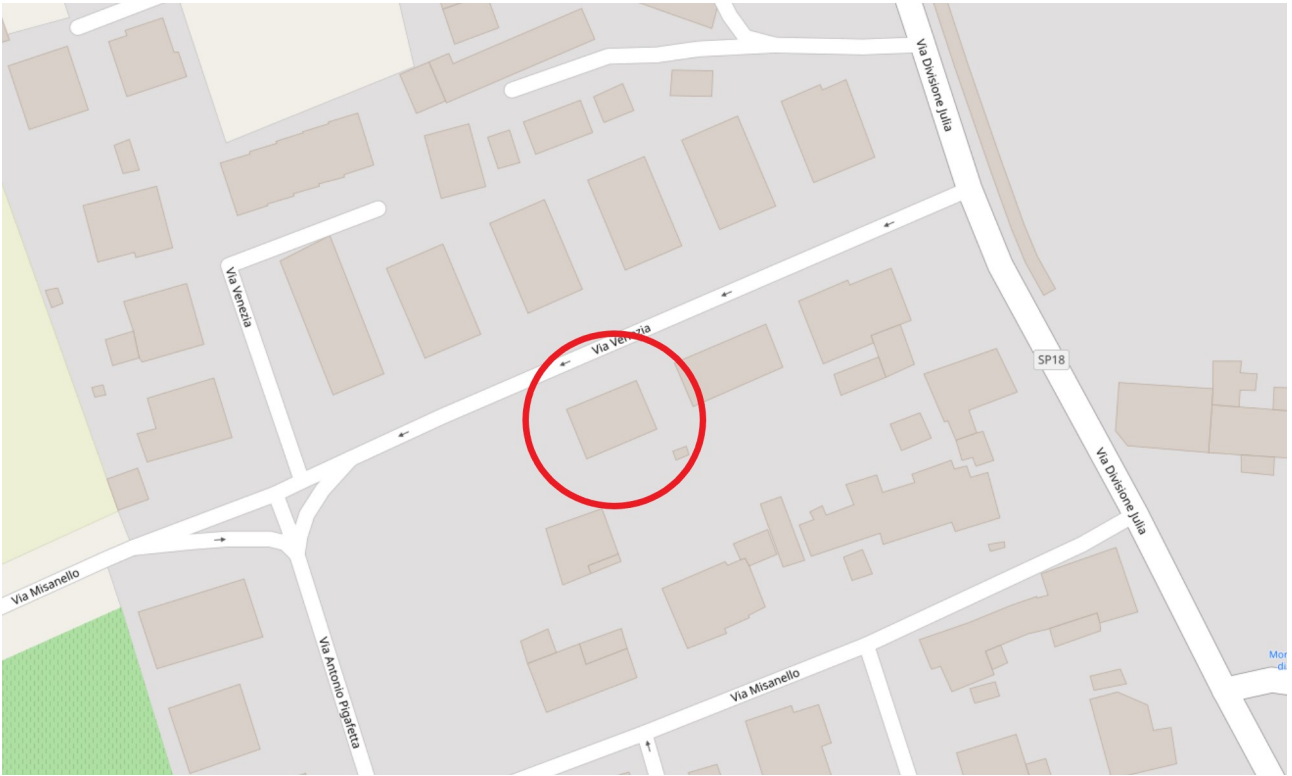
Il bene si trova in una zona residenziale nella località di Monticello di Fara, frazione del Comune di Sarego. La zona è servita nelle immediate vicinanze dai principali servizi come, chiesa, negozi, campo sportivo, ecc..



Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249





Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## DESCRIZIONE E STATO DEL BENE

### Appartamento + Autorimessa + Area esterna esclusiva.

Trattasi di un appartamento al piano secondo di una palazzina condominiale, con autorimessa nel piano seminterrato e una piccola area esterna esclusiva, ubicato nel Comune di Sarego in Via Venezia al civico 23.

L'appartamento è raggiungibile da un androne con scala condominiale.

Dall'ingresso si entra quasi direttamente nel soggiorno con angolo cottura; dal soggiorno si può accedere ad un terrazzo.

A destra dell'ingresso si trova il corridoio che conduce alla zona notte dove trovano ubicazione due camere da letto, un bagno e una stanza in cui trova dislocazione la caldaia e non ha i requisiti di camera da letto, in quanto inferiore ai 9,00 mq e senza il termosifone. Dalla camera matrimoniale si può accedere ad un altro piccolo terrazzo.

Il portoncino di ingresso è blindato e i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e con tapparelle in plastica; quest'ultime in parte rovinate. Tutti i pavimenti sono in piastrelle così come i rivestimenti. Vi è la presenza piuttosto generalizzata del fenomeno dell'umidità di condensa posizionata negli angoli alti delle stanze rivolte a Nord-Est.

Generalmente l'appartamento è in condizioni sufficienti sia dal punto di vista igienico-sanitario che manutentivo, ma meriterebbe una opera di manutenzione straordinaria.

L'autorimessa, con superficie di circa 15 mq, è raggiungibile sia da vano scale che da una rampa di accesso carraio da Via Venezia.

L'area esterna esclusiva è posta al piano terra, sul retro del fronte principale, sul lato Sud e ha una superficie pari a circa 26,00 mq.

## IMPIANTI E RISPONDEZZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori, posizionati in gran parte in nicchie sotto le finestre, che deve essere verificato. La caldaia è stata sostituita dall'inquilino quando ha stipulato il contratto di locazione nel 2017.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è quantomeno da verificare in quanto piuttosto datato, così come l'impianto idro-termo-sanitario. Il contatore dell'energia elettrica è presente.

Redatto l'attestato prestazione energetica tramite l'Esperto Estimatore.

## NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

**Complessivamente vi sono diverse manutenzioni di natura straordinaria da eseguire. Vi è la presenza di macchie di umidità. Alcune tapparelle rovinate.**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**STATO DELL'IMMOBILE**

(ottimo, buono, sufficiente, scarso, usare solo una di queste categorie):

**Sufficiente****CONSISTENZA****Superficie lorda commerciale (s.l.c.)**

La consistenza è stata calcolata in base alla S.E.L. (superficie esterna lorda) dai rilievi effettuati e con opportuni coefficienti (rapporti mercantili) poi si determina la S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale).

Si rimanda alla sezione stima con I.V.S. per le specifiche dei parametri e criteri.

Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)
Appartamento	86,74	1,00	86,74
Terrazzi	11,87	0,25	2,97
Autorimessa	15,07	0,60	9,04
Area scoperta	26,00	0,05	1,30
<b>Totale complessivo dell'abitazione</b>			<b>100,05</b>

**QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI**

Le unità immobiliari sono in un condominio senza amministratore.

Non sono specificate le quote millesimali. Le spese condominiali riferite a acqua e luce delle parti comuni se le dividono tra condomini e ammontano a circa 10,00 € a bimestre.

**N.B.: COME CITATE ANCHE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA SI RILEVA CHE COMPETONO LE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROMIETÀ' SULLE PARTI COMUNI (SUB.1), AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL C.C., SULL'AREA COPERTA DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE E SULLE PARTI LOCALI ED IMPIANTI DI USO COMUNE.**

**FOTOGRAFIE**

Si veda l'allegato n. 06.

**APE** - Attestato prestazione energetica - Classe energetica E 98,17 kWh/m<sup>2</sup> anno.

Si veda l'allegato n. 07.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili pignorati sono così censiti all’Agenzia delle Entrate:

Comune di Sarego – Catasto Fabbricati – foglio 17

P.lla 303 Sub. 19 cat. A/2 cl. 2 vani 4,5 Rendita 290,51 € - Via Venezia, snc piano: 2

P.lla 303 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 15 mq Rendita 17,04 € - Via Venezia piano: S1

Comune di Sarego – Catasto Terreni – foglio 17

P.lla 356 Seminativo Arborato ca 20

P.lla 360 Seminativo Arborato ca 05

### Esecutati –

proprietari per la quota di 1/1

di piena proprietà.

Si veda l’allegato n. 04.

### STORIA CATASTALE VENTENNALE

#### Catasto Fabbricati

#### Foglio 17 Particella 303 Sub. 19 - A/2

- Impianto meccanografico del 30/06/1987; In questa data era censito al sub. 8;
- Classamento automatico del 05/11/1985 in atti dal 02/12/1991 (n. 8351A/1985);
- Variazione del 22/03/1990 in atti dal 16/06/1999 Fus. (n. 2690.1/1990); Fusione con costituzione del sub. 17;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Divisione del 28/05/2004 Pratica n. VI0136184 in atti dal 28/05/2004 Divisione (n. 9278.1/2004; Si è costituito il sub. 19;
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### Catasto Fabbricati

#### Foglio 17 Particella 303 Sub. 11 – C/6

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento automatico del 05/11/1985 in atti dal 02/12/1991 (n. 8351A/1985);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 24/04/2015 Pratica VI0059136 in atti dal 24/04/2015 (n. 25503.1/2015) G.A.F. Codifica piano incoerente;

#### Catasto Terreni

#### Foglio 17 Particella 356

- Impianto meccanografico del 31/12/1973;
- Frazionamento in atti dal 20/01/1986 (n. 173);
- Frazionamento in atti dal 20/01/1986 (n. 3080);
- Frazionamento in atti dal 20/01/1986 (n. 3378);

Sede:

• Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## Catasto Terreni

### Foglio 17 Particella 360

- Impianto meccanografico del 31/12/1973;
- Frazionamento in atti dal 20/01/1986 (n. 3378);
- Frazionamento del 30/04/1980 in atti dal 10/12/1998 INC. PROT. 17724/98 (n. 10.1/1980);
- Frazionamento del 11/09/1980 Pratica n. 285079 in atti dal 05/07/2001 (n. 33.1/1980);

Si veda l'allegato n. 04.

---

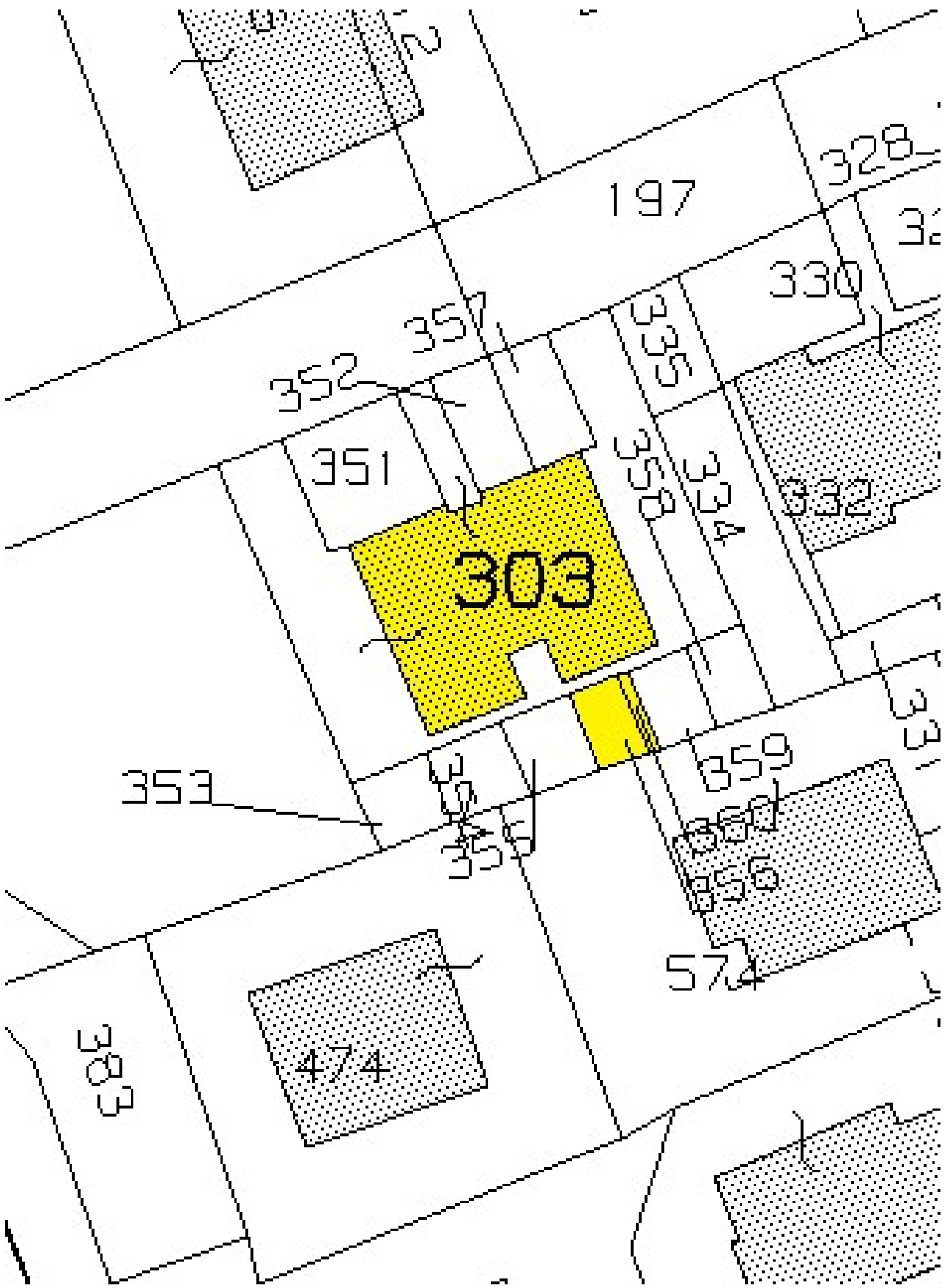
Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249





Ingrandimento mappa catastale



Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**Ortofoto e mappa catastale**



Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**Verifiche conformità tra rilievo ed accatastamento****Rispetto alle planimetrie catastali si sono riscontrate difformità.****QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI**

Costo regolarizzazione: 1.000,00 € circa (contributi ed iva esclusi).

Variatione catastale con pratica Docfa.

**CONFINI**

Appartamento

Confini N.E.S.O.: muro perimetrale; muro perimetrale; muro perimetrale; atrio comune ed altra unità.

Area esterna mappali 356-360

Confini N.E.S.O.: marciapiede; mappale 359; mappale 574; mappale 355.

Autorimessa

Confini N.E.S.O.: sub. 10; muro perimetrale; sub. 12; corridoio.

**QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Lotto UNICO

**Vedasi Quesito 2** – Descrizione e stato dei beni a pag. 13.

Immobili sono così censiti:

Comune di Sarego – Catasto Fabbricati – foglio 17

P.lla 303 Sub. 19 cat. A/2 cl. 2 vani 4,5 Rendita 290,51 € - Via Venezia, snc piano: 2

P.lla 303 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 15 mq Rendita 17,04 € - Via Venezia piano: S1

Comune di Sarego – Catasto Terreni – foglio 17

P.lla 356 Seminativo Arborato ca 20

P.lla 360 Seminativo Arborato ca 05

Quota 1/1

**Confini**

Vedasi punto precedente;

**VALORE DI STIMA 97.516,31 €**

**VALORE A BASE D'ASTA 79.475,00 €**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 22/11/2022 – trascrizione Pignoramento.

**Trascrizione in data 27/10/1980 ai NN. 12769/10202**

**Atto di compravendita del Notaio Bruno Bertuzzo in data 29/09/1980 rep. 28860 in favore da**

Immobile: Catasto Terreni Sezione D Foglio 2 Particella 303 ente urbano su cui sono stati costituiti i sub. 19 – 11 della Particella 303.

**Trascrizione in data 27/10/1980 ai NN. 12769/10202**

**Atto di compravendita del Notaio Bruno Bertuzzo in data 29/09/1980 rep. 28860 in favore da**

Immobile: Catasto Terreni Foglio 17 Particella 356 - 360.

**Trascrizione in data 07/03/1986 ai NN. 3006/2479**

**Atto di ricognizione di diritti reali del Notaio Michele Colasanto in data 07/02/1986 rep. 18220 in favore di**

Immobile: Catasto Fabbricati Foglio 17 Particella 303 sub. 8 (da cui si è poi generato il sub. 19) – sub. 11.

**Trascrizione in data 13/10/2004 ai NN. 24765/15788**

**Atto di compravendita del Notaio Bruno Bertuzzo in data 21/09/2004 rep. 94298**  
Contro  
in favore di

Immobile: Catasto Fabbricati Foglio 17 Particella 303 sub. 19 – sub. 11.  
Catasto Terreni Foglio 17 Particella 356 – 360.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

**C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)**

**Il Certificato di Destinazione, vista la natura del bene, non è stato richiesto.**

**Titoli e documenti urbanistici, cronologicamente per anno, rilasciati dal Comune di Montebello Vicentino:**

- Concessione Edilizia n. 742/3002 del 18/06/1980;
- Abitabilità del 03/10/1984;
- D.I.A. Prot. n. 9378 del 12/07/2004;

### **Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi**

Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI

Vi sono incongruenze negli elaborati grafici, sia della pratica edilizia originaria che in

quella del 2004, che riguardano le due finestre del prospetto Ovest, in corrispondenza dell'angolo cottura e della finestra della camera da letto singola.

Si precisa inoltre che la stanza che confina con l'altra unità immobiliare non ha i requisiti di camera da letto, come indicato negli elaborati grafici della D.I.A. del 2004, ma bensì si dovrà indicare una destinazione accessoria (studio, ripostiglio, ect.).

**Costo regolarizzazione: 2.500,00 € (contributi ed iva esclusi) + 516,00 € sanzione**

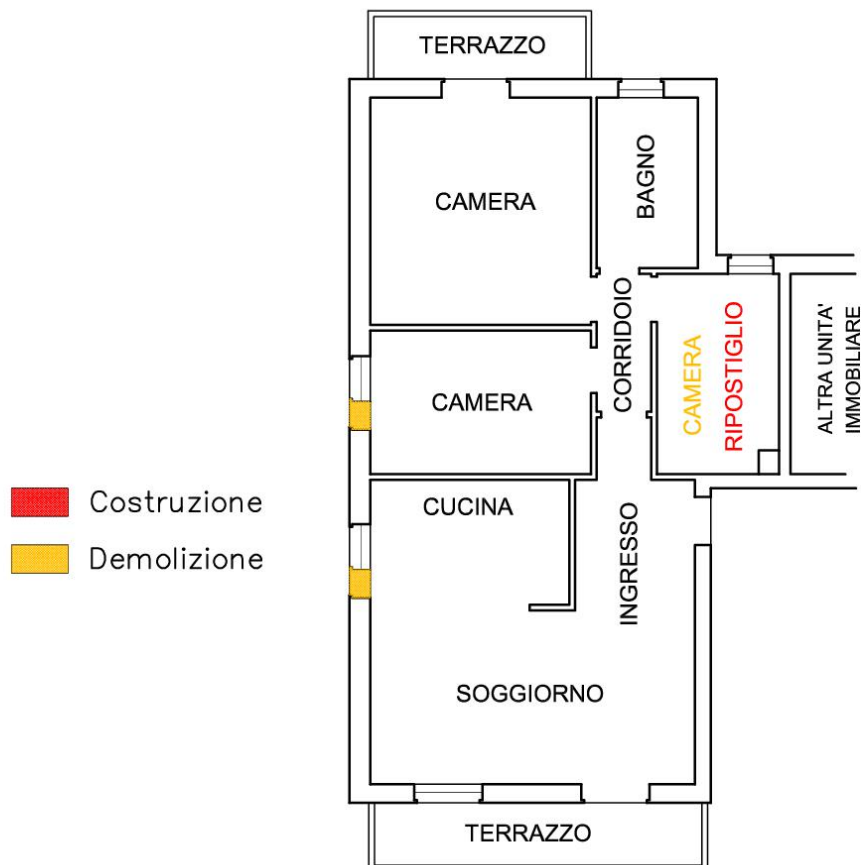
Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

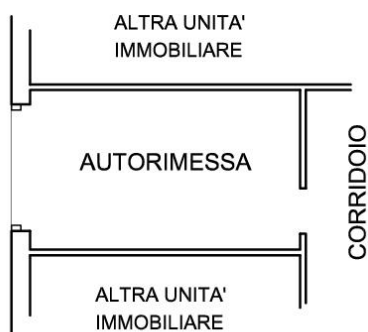


**Verifica conformità - stato rilevato e comparazione con stato approvato**

PIANTA PIANO SECONDO – STATO COMPARATIVO



PIANTA PIANO INTERRATO – STATO COMPARATIVO



Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Immobile occupato da (generalità di chi occupa l'immobile): **al momento del sopralluogo svolto in data 16/02/2023 alle ore 14:00 non vi erano presenti gli esecutati ma il sig.**

L'immobile è occupato dal sig. \_\_\_\_\_ in forza di un contratto di locazione con decorrenza dal 01/07/2017 e termine 31/06/2021 e registrato in data 27/06/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Soave al n. 1931 serie 3T. Il contratto riguarda sia l'unità abitativa che l'autorimessa ed è stato rinnovato tacitamente alla scadenza dei quattro anni come previsto nello stesso.

Regime di imposte sugli affitti Cedolare Secca.

Tale contratto, essendo stato stipulato prima della trascrizione del pignoramento, risulta opponibile alla procedura.

Il canone mensile stabilito nel contratto di locazione è di € 300,00 e si ritiene congruo.

### **Titolo di occupazione**

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

**conduttore.**

## QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Domande giudiziali: NO
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: NO
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: NO
- 6) Esistenza di Regolamento condominiale: NO
- 7) Sequestri Penali: NO

**SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta.**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO****1) Nota di Iscrizione del 13/10/2004 NN. 24766/5679****Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo casa ipotecario**

Notaio Bruno Bertuzzo rep. 94299/18131 del 21/09/2004

**Favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI  
A RESPONSABILITA' LIMITATA****Contro:****per la proprietà di 1/1  
immobili:****- Abitazione****Comune di Sarego - Catasto Fabbricati – foglio 17  
p.lla 303 sub. 19 cat. A/2 cl. 2 consistenza vani 4,5;****- Autorimessa****Comune di Sarego - Catasto Fabbricati – foglio 17  
p.lla 303 sub. 11 cat. C/6 cl. 2 consistenza vani 15 mq;****- Terreno****Comune di Sarego - Catasto Terreni – foglio 17  
p.lla 356;****- Terreno****Comune di Sarego - Catasto Terreni – foglio 17  
p.lla 360;****Capitale: 123.000,00 €****Ipoteca: 246.000,00 €****Durata 25 anni****2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****22/11/2022 – trascrizione Pignoramento****2) Nota di Trascrizione del 22/11/2022 NN. 26518/18531****Verbale di pignoramento**

Tribunale di Vicenza rep. 5857 del 31/10/2022

**Favore: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.****Contro:****per la proprietà di 1/1  
immobili:****- Abitazione****Comune di Sarego - Catasto Fabbricati – foglio 17  
p.lla 303 sub. 19 cat. A/2 cl. 2 consistenza vani 4,5;**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249





**- Autorimessa**

**Comune di Sarego - Catasto Fabbricati – foglio 17  
p.lla 303 sub. 11 cat. C/6 cl. 2 consistenza vani 15 mq;**

**- Terreno**

**Comune di Sarego - Catasto Terreni – foglio 17  
p.lla 356;**

**- Terreno**

**Comune di Sarego - Catasto Terreni – foglio 17  
p.lla 360;**

**Oltre alla quota di comproprietà del sub. 1 bene comune non censibile della particella 303**

**3) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE**

**- Costo regolarizzazione: 2.500,00 € (contributi ed iva esclusi) + 516,00  
sanzione**

**4) DIFFORMITÀ CATASTALI**

**- Costo regolarizzazione: 1.000,00 € (contributi ed iva esclusi)**

---

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO

## QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico:

Non risultano gravami per livelli, censo od uso civico

## QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

Le unità pignorate sono in un piccolo condominio senza amministratore.

### 1) **l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali**

Le spese condominiali riferite ad acqua e luce delle parti comuni se le dividono equamente tra condomini e ammontano a circa 10,00 € a bimestre.

### 2) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

Non è stato possibile reperire l'importo di questa tipologia di spese.

### 3) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori a data perizia**

Non è stato possibile reperire l'importo di questa tipologia di spese.

### 4) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:**

Non è stato possibile reperire questo tipo di informazione.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

### Metodo di valutazione

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

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), che consiste nel confronto del bene in oggetto con altri immobili simili alienati di recente e riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, indicando estremi di tali atti e dei relativi conteggi comparativi e alle caratteristiche considerate (consistenza, accessori, epoca della compravendita, stato, ecc.).

Per maggiori dettagli si fa riferimento agli allegati.

---

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"****FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre abitazioni simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato



Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249






SCHEDE IMMOBILE COMPARABILE																									
<p><b>Dati urbanistici:</b></p> <p>Città: Sarego            Quartiere:            Indirizzo: Via Alessandro Volta            Scala:            Interno:            Piano/i: Secondo            Zona: Periferica</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Strutture in c.a. e solai in laterocemento</p>	<p><b>Estratto</b></p> 																								
<p><b>Breve descrizione</b></p> <p>Appartamento al piano secondo con autorimessa e cantina al piano seminterrato</p> <p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: anni 1978            Stato conservazione: scarso            Classe Energetica: G 273,35 kWh/mq anno            Strutture: cemento armato</p>	<p><b>Dati provenienza:</b></p> <p>Provenienza dato:            Atto di compravendita a firma del notaio CROCENZI CLAUDIA in data 21/12/2022 Rep. 7453</p> <p>Data form. prezzo:            Prezzo vendita: 55.000,00 €</p>																								
<b>Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:</b>																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.  <input type="checkbox"/> S.I.N.  <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>94,60</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td>10,50</td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td>11,50</td> </tr> <tr> <td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td> <td>14,50</td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Superficie principale SUP (mq):	94,60	Superficie balconi BAL (mq):	10,50	Superficie Cantina CAN (mq):	11,50	Superficie Autorimessa AUT (mq):	14,50	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Altro:		Altro:		Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	94,60																								
Superficie balconi BAL (mq):	10,50																								
Superficie Cantina CAN (mq):	11,50																								
Superficie Autorimessa AUT (mq):	14,50																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità,            Altro:</p>																								

## COMPARABILE B

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p><b>Dati urbanistici:</b></p> <p>Città: Sarego            Quartiere:            Indirizzo: Via Venezia, 16            Scala:            Interno:            Piano/i: Secondo            Zona: Periferica</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Strutture in c.a. e solai in laterocemento</p>	<p><b>Estratto</b></p> 																								
<p><b>Breve descrizione</b></p> <p>Appartamento al piano secondo con autorimessa e cantina al piano seminterrato.</p>	<p><b>Dati provenienza:</b></p> <p>Provenienza dato:            Atto di compravendita a firma del notaio FERRARA EGIDIO in data 17/01/2022 Rep. 4252</p>																								
<p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: anni 1978            Stato conservazione: buono            Classe Energetica: D 136,61 kWh/mq anno            Strutture: pilastri e travi in c.a.</p>	<p>Data form. prezzo:</p> <p>Prezzo vendita: 118.000,00 €</p>																								
<b>Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:</b>																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.  <input type="checkbox"/> S.I.N.  <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p><b>Dati metrici e/o dotazione immobile:</b></p> <table border="1"> <tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>96,70</td></tr> <tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td>11,40</td></tr> <tr><td>Superficie Cantina CAN (mq):</td><td>11,00</td></tr> <tr><td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td><td>14,00</td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	96,70	Superficie balconi BAL (mq):	11,40	Superficie Cantina CAN (mq):	11,00	Superficie Autorimessa AUT (mq):	14,00	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Altro:		Altro:		Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	96,70																								
Superficie balconi BAL (mq):	11,40																								
Superficie Cantina CAN (mq):	11,00																								
Superficie Autorimessa AUT (mq):	14,00																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<table border="1"> <tr><td>Inquinamento acustico, panoramicità,</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table>	Inquinamento acustico, panoramicità,		Altro:																					
Inquinamento acustico, panoramicità,																									
Altro:																									

## COMPARABILE C

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**SCHEMA DEL SUBJECT**

SCHEMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
<p><b>Dati urbanistici:</b></p> <p>Città: Sarego            Quartiere:            Indirizzo: Via Venezia, 23            Scala:            Interno:            Piano/i: Secondo            Zona: Periferica</p> <p><b>Legenda mappa:</b></p> <p>S: sujet            1= Comparabile A            2= Comparabile B            3= Comparabile C</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Strutture in c.a. e solai in laterocemento</p>	
<b>Breve descrizione Subjet (S)</b>	<b>Rilievo fotografico Subjet (S)</b>
<p>Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano inetrato e piccola area scoperta al piano terra.</p> <p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: anni 1980            Stato conservazione: scarso            Classe Energetica: E 98,17 kWh/mq anno            Strutture: pilastri e travi in c.a.</p>	<div style="text-align: center;"> <p>Esterni</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Interni</p> </div>
<b>Caratteristiche quant. e qual. Subjet (S):</b>	
Metodo misura superfici	Dati metrici e/o dotazione immobile:
<input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.	Superficie principale SUP (mq): 86,74
<input type="checkbox"/> S.I.N.	Superficie balconi BAL (mq): 11,87
<input type="checkbox"/> S.I.L.	Superficie Soffitta SOF (mq):
	Superficie Autorimessa AUT (mq): 15,07
	Numero dei servizi igienici SER (n):
	Impianto di climatizzazione CLI (n):
	Impianto risc. a pavimento PAV (n):
	Livello di piano (n):
	Area di corte: 26,00
	Portico:
	Altro:
	Altro:
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249





**FASE 02 – ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI****Tabella dei dati****TABELLE ESPLICATIVE DELLA VALUTAZIONE CON METODO MCA**

Tabella dei dati				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via Venezia, 23	Via Alessandro Volta	Via Venezia, 16	Via Venezia, 23
Sup. Principale/ragguagliata(*)	86,74	94,60	96,70	86,74
Sup. Terrazzo	11,87	10,50	11,40	11,87
Sup. Cantina/Disbrigo		11,50	11,00	
Sup. Garage	17,00	14,50	14,00	15,07
Sup. Portico				
Sup. giardino	26,00			26,00
Sup. locali comuni				
Sup. area esterna				
Manutenzione	3	0	4	3
Piano (**)	1	2	0	2
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	1	1	1
Zona	1	1	1	1
Qualità	1	1	1	1
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 105.000,00	€ 55.000,00	€ 118.000,00	
Data	29/06/22	21/12/22	17/01/22	07/04/23
Differenza mesi	9	3	14	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4= buono; 5= ottimo

(\*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

(\*\*) Per il piano terra va indicato 0

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Andamento annuo prezzi	5,14%	rapporto mercantile superficie principale	1,00
Rapporto mercantile zona	2,00%	rapporto mercantile balconi	0,25
Rapporto mercantile qualità	1,00%	rapporto mercantili cantina/disbrigo	0,60
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantile autorimesse	0,60
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile Portico	0,50
Costo marginale manutenzione	€ 20.000,00	rapporto mercantile locali comuni	0,20
Costo realizzazione di un bagno	€ 5.500,00	rapporto mercantile giardino 5%	0,05
		rapporto mercantile giardino 2%	0,02

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	101,21	Prezzo marginale:	€ 1.037,47
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	112,83	Prezzo marginale:	€ 487,48
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	114,55	Prezzo marginale:	€ 1.030,12
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	100,05		
<b>Prezzo marginale assunto:</b>			<b>€ 487,48</b>	

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**Analisi dei prezzi marginali e tabella di valutazione****ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo data A	€ 449,35	€/mese	
Prezzo data B	€ 235,37	€/mese	
Prezzo data C	€ 504,98	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 1.037,47	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 487,48	€/mq.	<b>PREZZO MARGINALE</b> € 487,48
Prezzo superficie principale C	€ 1.030,12	€/mq.	
Prezzo livello di piano A	€ 1.050,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 550,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 1.180,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 121,87	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 292,49	€/mq.	
Prezzo soffitta	€ 292,49	€/mq.	
Prezzo garage	€ 292,49	€/mq.	
Locali comuni	€ 97,50	€/mq.	
Prezzo giardino 10%	€ 24,37	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 9,75	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 20.000,00		
Bagno	€ 5.500,00		

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 105.000,00	€ 55.000,00	€ 118.000,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 4.044,12	€ 706,12	€ 7.069,72
PREZZO PIANO	<b>-€ 1.050,00</b>	€ 0,00	<b>-€ 2.360,00</b>
SUP. PRINCIPALE	€ 0,00	<b>-€ 3.831,60</b>	<b>-€ 4.855,31</b>
SUP. BALCONI	€ 0,00	€ 166,96	€ 57,28
SUP. CANTINA	€ 0,00	<b>-€ 3.363,62</b>	<b>-€ 3.217,37</b>
SUP. GARAGE	<b>-€ 564,50</b>	€ 166,72	€ 312,96
SUP. POSTO AUTO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. GIARDINO	€ 0,00	€ 633,72	€ 633,72
SUP. LOCALI COMUNI	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. AREA ESTERNA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
MANUTENZIONE	<b>-€ 10.000,00</b>	€ 50.000,00	<b>-€ 20.000,00</b>
PREZZO CORRETTO	€ 97.429,62	€ 99.478,31	€ 95.641,00
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 962,67	€ 881,70	€ 834,93
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 974,68 /mq		
<b>PREZZO CORRETTO MEDIO</b>	<b>€ 97.516,31</b>		
		<b>DIVERGENZA:</b>	<b>4,01%</b>

**VALORE STIMATO € 97.516,31**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## Valore di mercato ordinario

Sulla base degli atti di compravendita/aste e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima in asta e in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Calcolo superficie commerciale del subject					
Descrizione	Sup. (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato (€)
Abitazione piano secondo	86,74	1,00	86,74	974,68	84.543,74
Terrazzi	11,87	0,25	2,97	974,68	2.894,80
Autorimessa	15,07	0,60	9,04	974,68	8.811,11
Area esterna	26,00	0,05	1,30	974,68	1.267,08
<b>Totale complessivo</b>			<b>100,05</b>	<b>Totale Valore</b>	<b>97.516,31</b>

### Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - OMV (*Open Market Value*)

**97.516,31 € ARROTONDABILE A 97.516,00 €.**

Superficie Lorda Commerciale

**100,05 m<sup>2</sup>**

Valore unitario €/m<sup>2</sup>

**974,68 €/m<sup>2</sup>**

### Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizione presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione
- lo stato di possesso

Sede:

• Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- potenzialità di aumento valore immobile.

Si riporta la tabella riassuntiva, in cui si applica la riduzione minima del 15% per mancanza della garanzia del venditore, porta già alla definizione del prezzo a base d'asta, previa detrazione delle spese di regolarizzazione.

Valore Complessivo di Mercato

**€ 97.516,00**

Oneri di regolarizzazione edilizia - urbanistica

**€ 3.016,00**

Oneri di regolarizzazione catastale

**€ 1.000,00**

Valore totale

**€ 93.500,00**

Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max): 15%

**€ 14.025,00**

Probabile vendita in prima o seconda asta in quanto il valore €/mq offerta minima è in linea con valori medi di aggiudicazione di altri immobili residenziali già aggiudicati in asta nel comune.

Per le aggiudicazioni più recenti si vedano le schede riportate nell'allegato n. 09.

## GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):

sufficiente

## POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

(indicare se vi sono parenti, vicini o altri soggetti che hanno espresso interesse all'acquisto):

Per quanto a conoscenza, nessuno.

Sede:

• Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:**

(es. ubicazione, stato di manutenzione o di occupazione, diritto oggetto di esecuzione parziale come beni in quota od usufrutto/nuda proprietà, condizioni socio-ambientali o di degrado, posizione e panoramicità, ecc.):

- risulta essere un immobile in parte da riqualificare per gli standard attuali.

**INIZIATIVE DI VENDITA**

(forme di pubblicità in relazione al tipo di bene indicando siti web):

inserire annuncio sui siti web [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

**QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE****CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI**

**Il bene è in piena proprietà agli esecutati.**

**PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO****VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA**

**79.475,00 €**

**QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A. RESIDENZA**

Gli esecutati non hanno più la residenza nell'immobile pignorato, come certificato dal Comune di Sarego.

**STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE**

Il Comune di Sarego ha fornito il Certificato di Matrimonio per estratto. Vedi Allegato 08. Nell'atto viene riportato che gli esecutati erano in regime di separazione dei beni.

**CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO**

I debitori non sono una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

**INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE**

Problemi particolari, informazioni utili, criticità che l'Esperto Stimatore ritiene importanti segnalare:

**Complessivamente vi sono diverse manutenzioni di natura straordinaria da eseguire. Vi è la presenza di macchie di umidità e le tapparelle in parte rovinate.**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: [stefano@architettovaldisolo.it](mailto:stefano@architettovaldisolo.it) P. IVA 04255050249



**Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.**

\* \* \* \* \*

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.  
Arch. STEFANO VALDISOLO  
Firmato digitalmente



Ordine degli Architetti  
Planificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**STEFANO  
VALDISOLO**  
n° 1152

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

