



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 199/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **Guber Banca S.p.A.**

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 1A

Fabbricato ad uso artigianale/industriale

Via A. De Gasperi n. 18 - Pianezze (VI)

Esperto incaricato: **arch. Emanuela Sbrissa**

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Padova al n° 1780

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n° 2479

con studio a Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini n. 79 – tel. 0424.524593 fax 0424.231631

email: emanuela@giupi.it - pec: emanuela.sbrissa@archiworldpec.it



1. SCHEDA SINTETICA E INDICEProcedura **E.I. n. 199/2022 R.G.**

Giudice dr. M.A. Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 10.03.2023

Esperto Arch. Emanuela Sbrissa

Diritto pignorato (cfr pag. 3): quota 1/1 proprietà**Tipologia bene** (cfr pag. 3): fabbricato ad uso artigianale/industriale**Ubicazione** (cfr pag. 3): Comune di Pianezze, Via A. De Gasperi n. 18**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 16): Comune di Pianezze, Catasto Fabbricati, foglio 5

P.lla 724 sub 2, cat. D/1, rend. € 6.048,80 – Via A. De Gasperi p. T-1-2

P.lla 724 sub 1 – b.c.n.c., Via A. De Gasperi p. T-1-2

Stato (cfr pag. 15): buono**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag.27): difformità sanabili**Valore di mercato, OMV** (cfr pag.31): €. 501.000,00**Valore mutuo:** capitale € 640.000,00 – tot. € 1.280.000,00**Date/Valori comparabili reperiti** (cfr pag. 31): 2021 (€ 400.000,00), 2022 (€ 590.000,00), 2019 (€ 900.000,00)**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.40): €. **425.000,00****Vendibilità/appetibilità** (pag.40): Buona**Iniziative di vendita** (cfr pag. 41): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, cartello informativo al di fuori della proprietà**Occupazione** (cfr pag. 20): Occupato da ditta esecutata**Titolo di occupazione** (cfr pag.20): Atto di compravendita per scrittura privata autenticata del 04.08.2004 n. 6047/3050 del Notaio E. Rossi.**Classe Energetica:** E – 114,21 kWh/mq anno**Problemi particolari – informazioni utili - criticità** (cfr pag. 41): nel fabbricato artigianale stimato e individuato nel Lotto 1A è presente un'altra u.i.u. destinata a residenza che sarà individuata e stimata come Lotto 1B.

Al fine dell'asta si ritengono il Lotto 1A e il Lotto 1B come un unico lotto denominato Lotto 1.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI₁

Data nomina: 14.07.2022

Data udienza: 10.03.2023

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, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell’immobile;
4. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Pianezze;
5. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
6. 12.09.2022 – accesso con Custode Giudiziario e rappresentante ditta Esecutata. Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
7. 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);
8. Richiesta ad Astalegale Spa dati aggiudicazioni aste nel Comune di Pianezze;
9. Invio della relazione di stima alle parti;
10. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte.

3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI

3.1 Diritto

Proprietà 1/1

3.2 Descrizione sintetica

Trattasi di fabbricato ad uso artigianale sito a Pianezze in Via A. De Gasperi n. 18.

L'u.i.u. ha una superficie lorda (SEL) di circa mq. 1.100 e si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell’u.i.u. è buono.

Le finiture, che risalgono all’epoca della costruzione, sono di buona qualità e in buono stato di manutenzione.



Si riporta nel seguito ortofoto.







Figura 1. Foto esterne



3.3 Descrizione generale

Trattasi di fabbricato ad uso artigianale sito a Pianezze in Via A. De Gasperi, in zona periferica prettamente a destinazione artigianale – industriale a breve distanza dalla Superstrada Pedemontana Veneta e dalla S.P. 111 Nuova Gasparona.

La costruzione dell'edificio risale agli anni 2000 (inizio lavori 2004 – abitabilità parziale 2009).

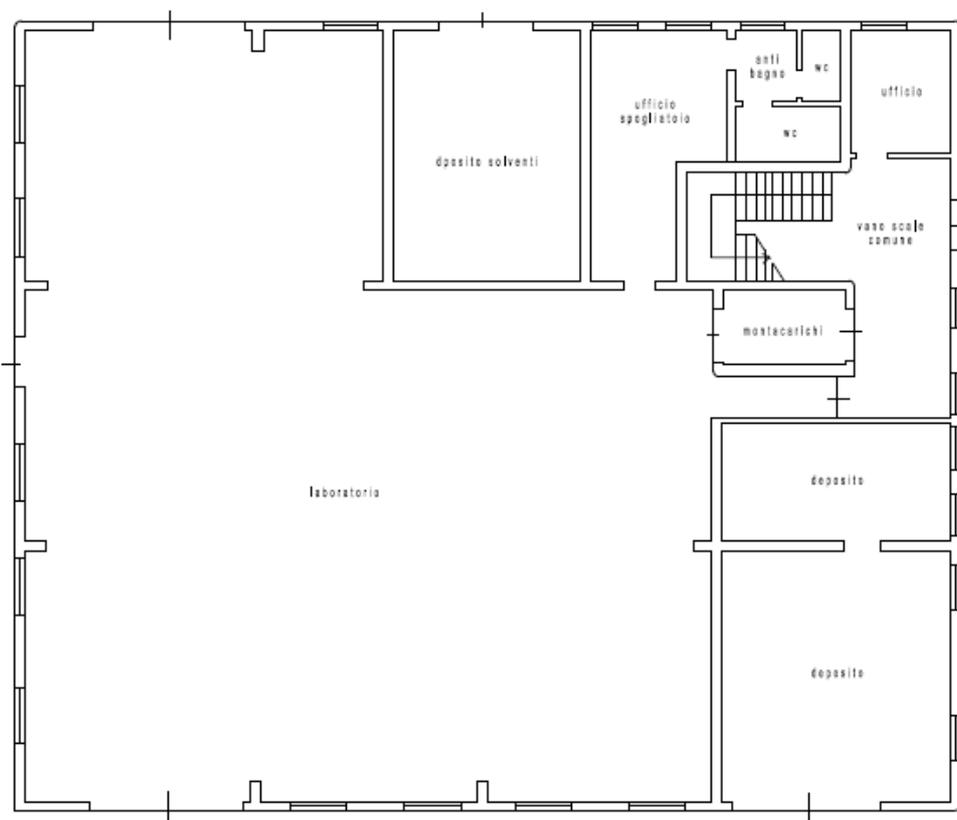
L'u.i.u. si sviluppa su tre piani così distribuiti:

- Piano terra: ingresso, laboratorio, spogliatoi con bagni e docce, deposito e ufficio. Con accesso dall'esterno c'è un locale destinato a deposito solventi e due locali (al grezzo) utilizzati come deposito;
- Piano 1°: uffici, archivio e bagni;
- Piano 2°: locali per sala espositiva/uffici, bagno (a cui mancano le porte interne) e u.i.u. con destinazione residenziale al grezzo (identificata e stimata come Lotto 1B).

L'u.i.u. ha tutti e quattro gli affacci liberi.

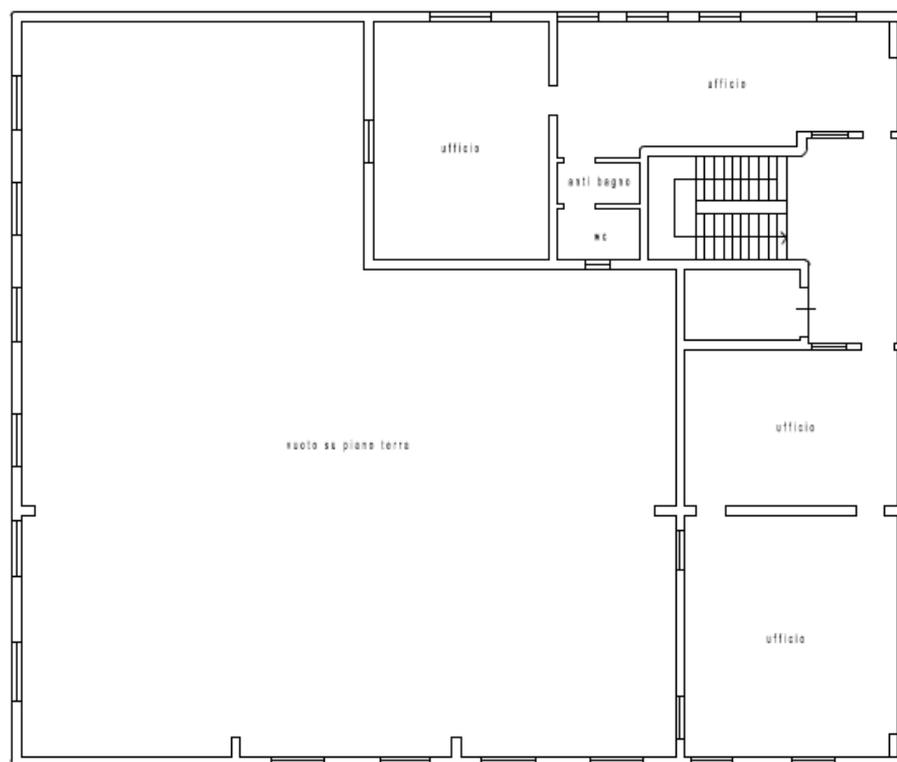
L'accesso pedonale principale si trova sul lato nord lungo Via A. De Gasperi; vi sono due accessi di servizio sul lato ovest e l'uscita di sicurezza sul lato Sud che dà su corte esclusiva. Al piano terra ci sono due portoni motorizzati che consentono l'accesso alla parte adibita a laboratorio da parte di mezzi di trasporto.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato rilevato.

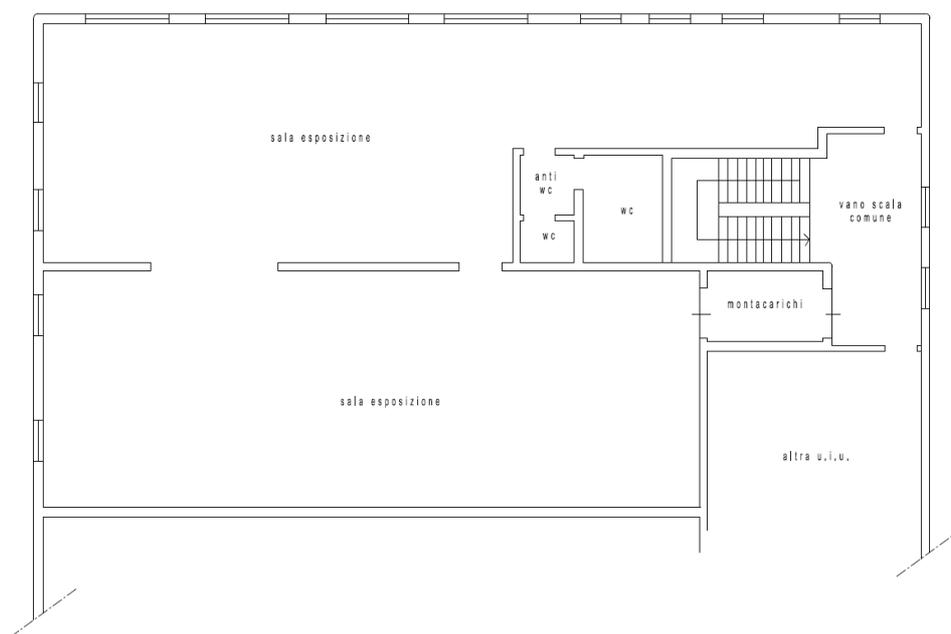


PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO





PIANTA PIANO PRIMO
STATO DI FATTO



Non in scala

Figura 2. Schema planimetrico u.i.u. pignorata

Dal punto di vista costruttivo l'u.i.u. presenta le seguenti caratteristiche:

- muratura realizzata con elementi tipo Agrisol montati a secco che fungono da cassetta di contenimento del cls portante e da elemento di tamponamento e isolamento delle pareti verticali;



- tramezzature interne realizzate in cartongesso;
- solai con struttura portante in acciaio e pannelli cassero “Termosolaio” fabbricati con materiali isolanti;
- copertura piana accessibile da scala interna;
- serramenti in alluminio verniciato con taglio termico;
- pavimentazione in cemento nella zona laboratorio al p. terra;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica nello spogliatoio al p. terra e nei bagni di tutti i piani;
- pavimento in parquet negli uffici al p. 1°;
- pavimento in cemento liscio nella zona esposizione al p. 2°;
- scale interne con struttura in ferro con pedate in legno;
- pareti tinteggiate;
- bagni completi di sanitari (al p. terra e p. 2° con doccia);
- bagno al p. 2° con sanitari ma senza serramenti interni;
- porta accesso in alluminio con vetrocamera;
- porte interne in alluminio;
- impianto di riscaldamento a pavimento non funzionante perché non è stata installata la caldaia;
- impianto condizionamento/pompa di calore negli uffici al p. 1°;
- scaldasalviette nei bagni;
- boiler elettrico posto nel bagno al p.terra;
- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- allaccio alla fognatura comunale;
- montacarichi;
- citofono.

I locali deposito con accesso esterno da Via A. De Gasperi sono allo stato grezzo con i serramenti posati (finestre e basculante ad apertura manuale).

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato perché, da quanto si è potuto rilevare in loco, non è possibile garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



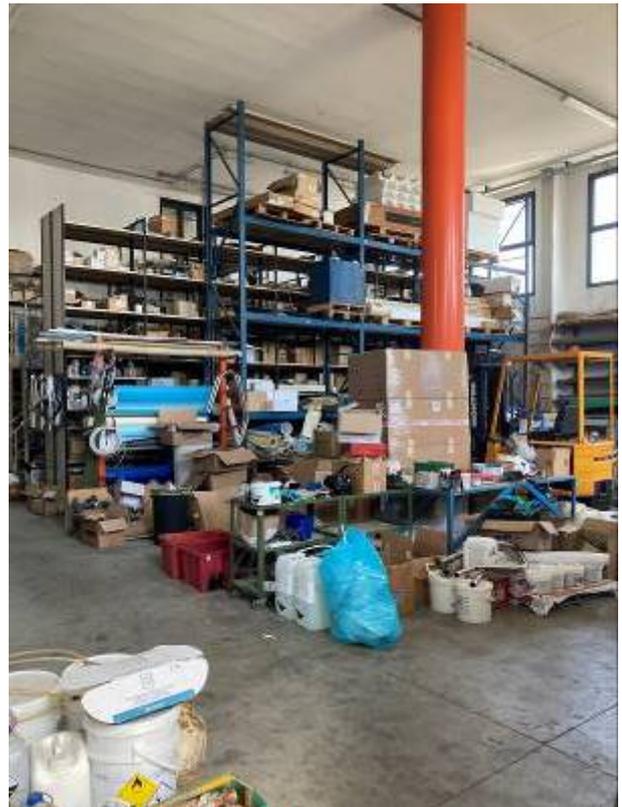


Foto interni piano terra: laboratorio





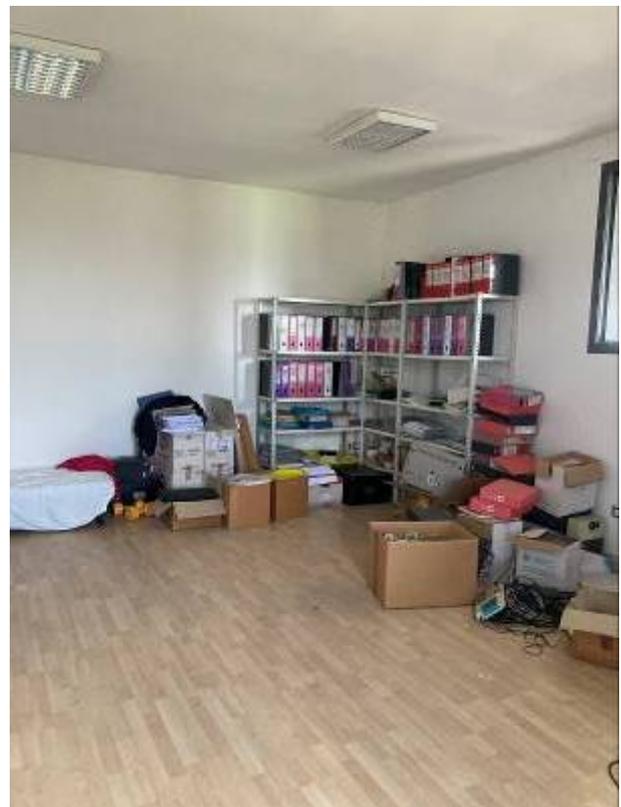
Foto interni piano terra: ufficio, spogliatoio, bagno





Foto piano terra: ingresso e scale interne

Foto p. 1°: ufficio e archivio



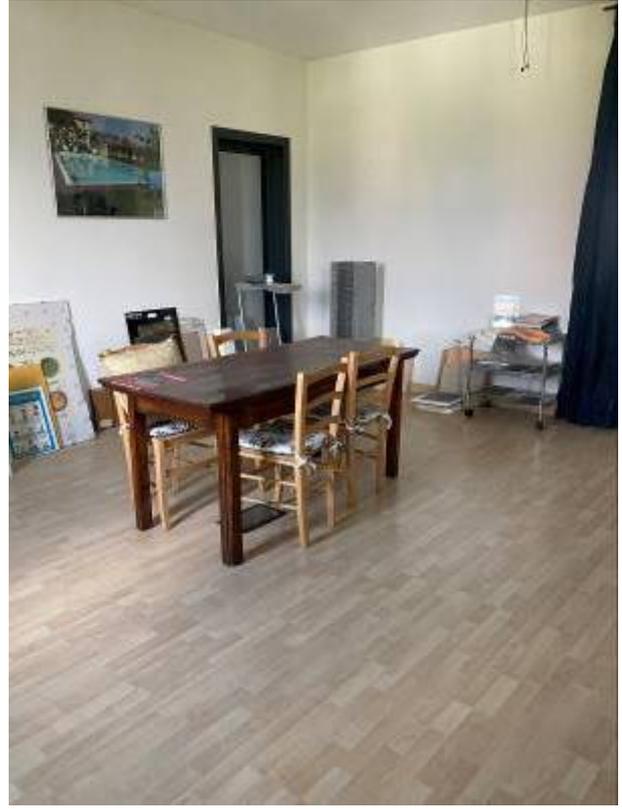


Foto piano 1°: bagno ed uffici



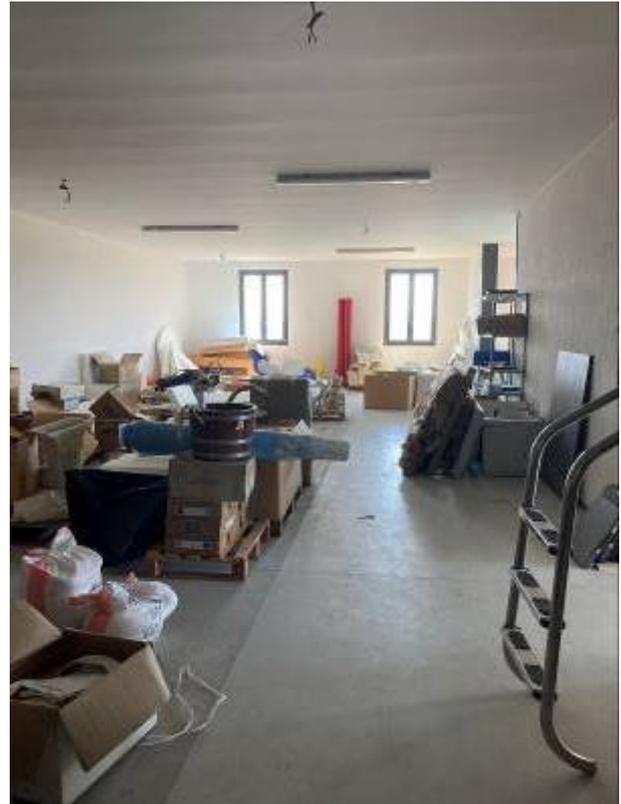


Foto piano 2°: sala esposizione, bagno





Foto deposito al piano terra con accesso da Via A. De Gasperi

Figura 3. Foto interne

3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

3.5 Certificazione energetica

È stato elaborato, ma non registrato, in data 07.01.2023 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica E pari a 114,21 kWh/mq anno.

N.B.: L'impianto termico dell'edificio non risulta iscritto al Catasto degli impianti termici della Regione Veneto "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014. Pertanto non si è potuto trasmettere e registrare l'Attestato di Prestazione Energetica nel registro Regionale degli APE, istituito con D.G.R.V. 08/02/2011 n.121, in quanto per la trasmissione e registrazione dell'APE è obbligatorio indicare il codice di registrazione dell'impianto termico, per gli immobili in cui è presente un impianto termico.

3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale degli immobili, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.



	sup. m ²	rapp. Mercantile	S.L.C. (mq)
superficie principale	1009,00	1,00	1.009,00
balconi\terrazzi	0,00	0,00	-
porticato\loggia\veranda	0,00	0,00	-
cantina	0,00	0,00	-
soffitta\legnaia\deposito	0,00	0,00	-
superficie totale alloggio		mq	1.009,00
area scoperta	624,00	0,15	93,60
autorimessa	0,00	0,00	-
totale complessivo		mq	1.102,60

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale.

4. DESCRIZIONE CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali

Comune di Pianezze, Catasto Fabbricati, fg. 5

p.lla 724 sub 2 - cat. D/1, r. € 6.048,80 – Via A. De Gasperi p. T-1-2

_____ - Proprietà 1/1

Comune di Pianezze, Catasto Fabbricati, fg. 5

p.lla 724 sub 1 – b.c.n.c. - Via A. De Gasperi p. T-1-2

4.2 Confini

p.lla 724 sub 2

N.E.S.O.: p.lla 514, p.lla 691, p.lla 10, p.lla 256

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali e i dati del pignoramento corrispondono.



4.4 Estratto di mappa catastale



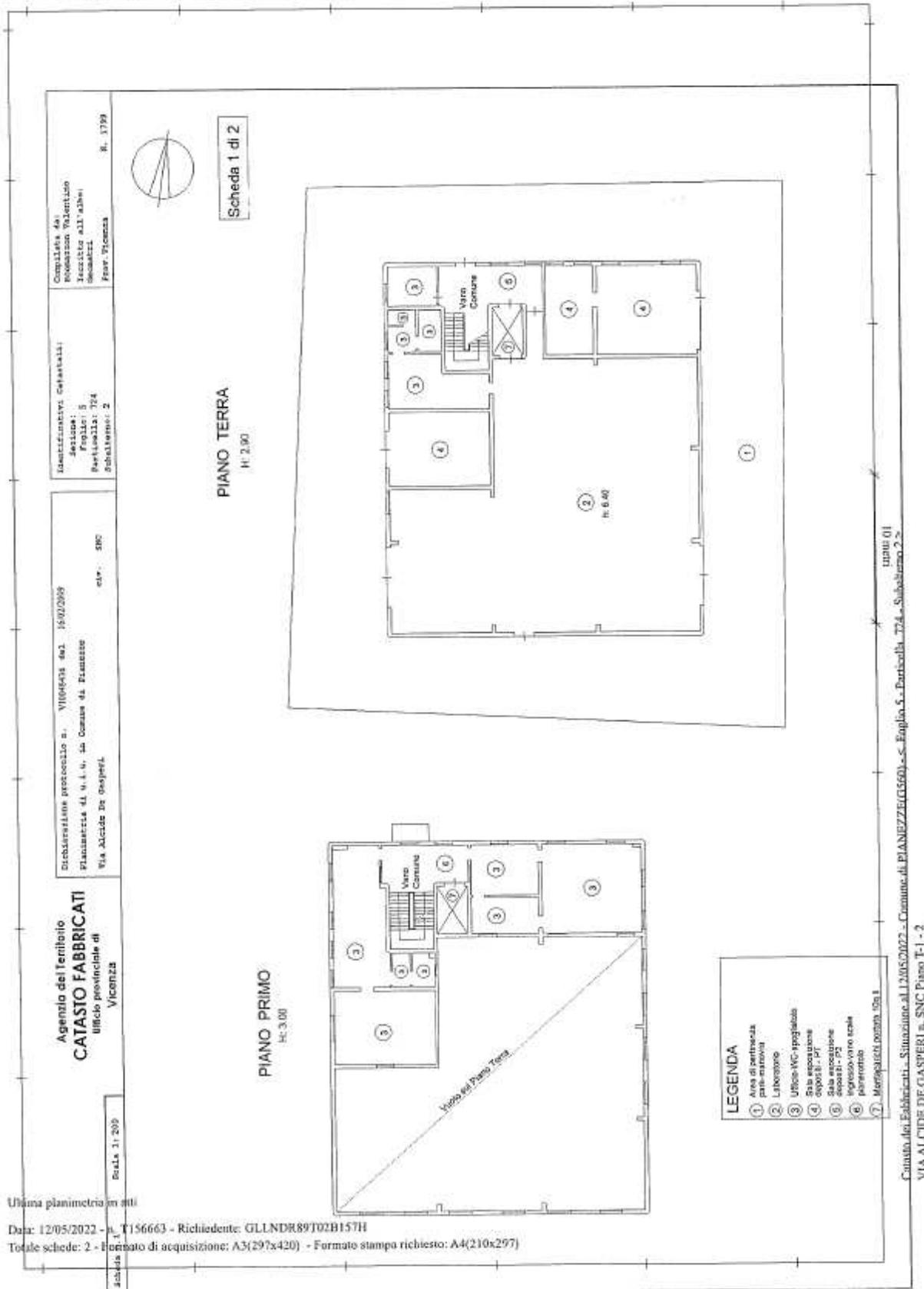
Comune di Pianezze

C.T. fg. 5 p.lla 724

Figura 4. Estratto mappa catastale.

4.5 Planimetrie catastali

Data: 12/05/2022 - n. T156663 - Richiedente: GLLNDR89T02B157H



Data: 12/05/2022 - n. T156663 - Richiedente: GLLNDR89T02B157H

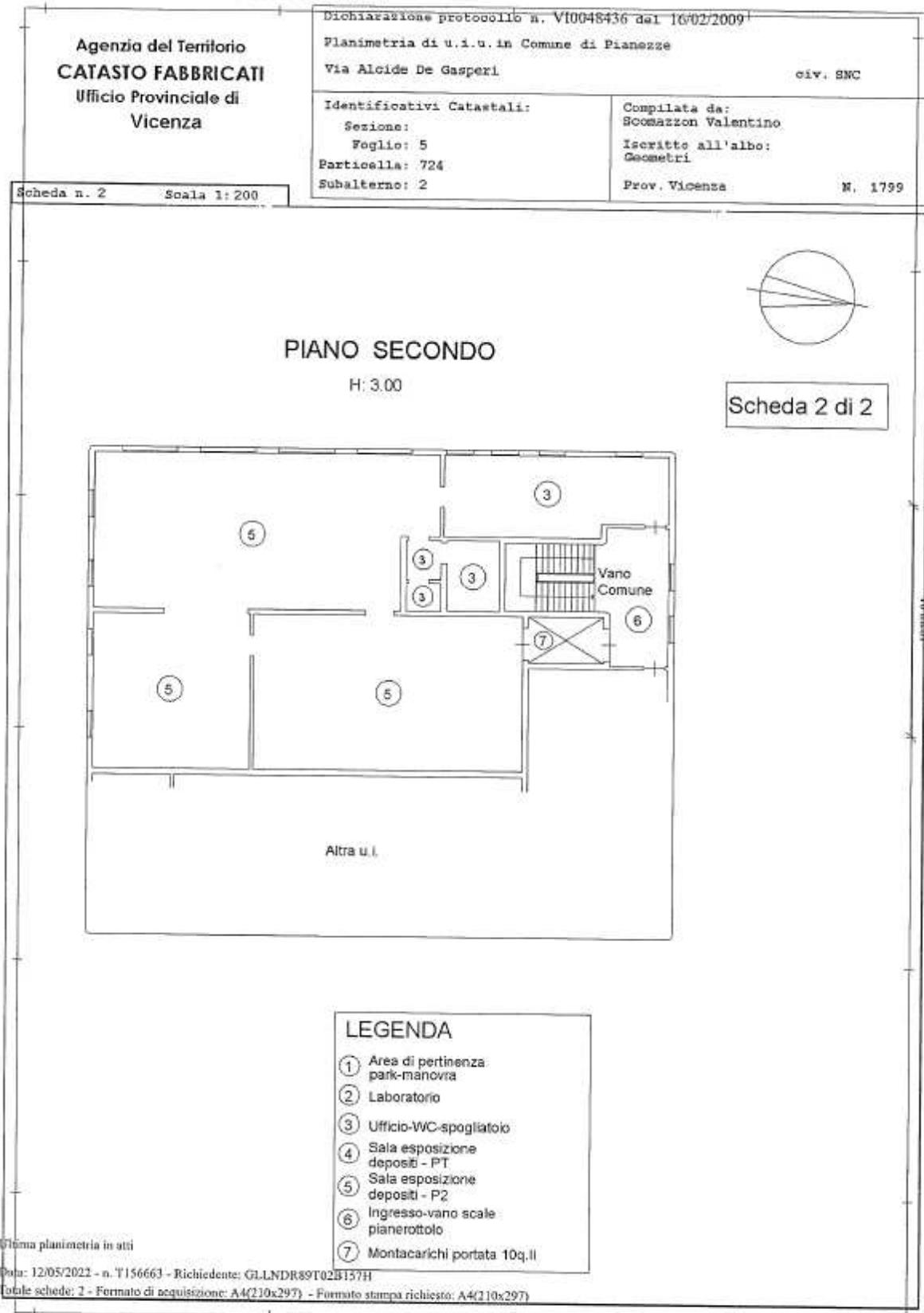


Figura 5. Estratti planimetria catastali

5. STATO DI POSSESSO

Immobilie occupate da: L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava occupato dalla ditta esecutata _____.

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): Atto di compravendita per scrittura privata autenticata del 04.08.2004 n. 6047/3050 del Notaio E. Rossi.

Verifica congruità canone di locazione.

Verifica se il Canone di locazione sia inferiore di 1/3 del valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione, ed all'eventuale aggiudicatario, di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, 3° comma C.C.

Nessun contratto da verificare

6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

6.1 Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no.

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONI

1. Nota di Iscrizione R.G. 814 e R.P. 172 del 18.01.2006

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito del Notaio E. Rossi rep. 8579/4443 del 29.12.2005 a favore di Banca di Romano e Santa Caterina – Cred. Coop. e contro:

Proprietà per 1/1

Comune di Pianezze - Catasto Terreni – fg 5

p.lla 690 – T terreno di mq 1190

2. Nota di Iscrizione R.G. 4082 e R.P. 848 del 11.05.2010



Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio E. Rossi rep. 14156/8803 del 29.04.2010 a favore di Banca di Romano e Santa Caterina – Cred. Coop. e contro:

Debitore ipotecario

Proprietà per 1/1

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati – fg 5

P.lla 724 sub 2 – D/1, Via A. De Gasperi p. T-1

P.lla 724 sub 3 – C fabbricato in corso di costruzione, Via A. De Gasperi p. 2

P.lla 724 sub 1 – E ente comune, Via A. De Gasperi p. T-1

3. Nota di Iscrizione R.G. 5239 e R.P. 811 del 27.05.2019

Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo dell’Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. 2677/12419 del 24.05.2019 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione e contro:

Proprietà per 1/1

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati – fg 5

P.lla 724 sub 2 – D/1

P.lla 724 sub 3 – F3 – unità in corso di costruzione

7. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Data trascrizione del pignoramento della presente procedura: 10.05.2022

1. Nota di Trascrizione R.G. 4729 e R.P. 3412 del 10.05.2022

Atto esecutivo-verbale pignoramento immobili dell’UNEP del 31.03.2022 rep. 1658 a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. e contro:

Proprietà per 1/1

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati – fg 5

P.lla 724 sub 2 – D/1

P.lla 724 sub 3 – F3 – unità in corso di costruzione

P.lla 724 sub 1, E – ente comune

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

Nessuno



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

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli elencate al precedente paragrafo 6.2.

7.3 Oneri condominiali

Regolamento condominiale e tabelle millesimali: trattasi di u.i.u. non facente parte di un edificio condominiale.

Servitù o altri particolari vincoli condominiali: no

Impianti condominiali ad uso comune: no.

Spese annue di gestione e manutenzione ordinarie: nessuna

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no

Eventuali procedimenti giudiziari in corso: Nessuno

7.4 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno, tranne gli eventuali oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica dell'immobile.

7.5 Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

8. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

8.1 Atto di provenienza

Trascrizione a favore R.G. 8929 R.P. 5974 del 21.08.2004

Atto tra vivi – Compravendita del Notaio E. Rossi rep. 6047/3050 del 04.08.2004 contro _____ e a favore di _____:

quota 1/1 proprietà

Comune di Pianezze - Catasto Terreni – fg 5

p.lla 690 (ex 250/a), semin. Arb., cl. 2, are 11.90

8.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Dal 04.08.2004 ad oggi – proprietà esecutato

Precedentemente:

1. _____, nato a Nove il 30.12.1951 – proprietà per 1/1 fino al 04.08.2004 in forza di atto di compravendita in data 11-12.02.1983 rep. nn. 38536/38540 del Notaio A. Todescan di Bassano del Grappa - trascritto il 23.02.1983 ai nn. 1022-897.



8.3 Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati, fg. 5**p.lla 724 sub 2** - cat. D/1 r. € 6048,80 – Via A. De Gasperi p. T-1-2

- Proprietà 1/1

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati, fg. 5**p.lla 724 sub 1** – b.c.n.c., Via A. De Gasperi p. T-1-2

Variazioni storiche

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Data: 04/11/2022 Ora: 19.11.10 Segue
Visura n.: T335402 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIANEZZE (Codice:G560)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA Foglio: 5 Particella: 724 Sub.: 2

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 12/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	724	2			D/1				Euro 6.048,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2010 Pratica n. VI0005286 in atti dal 12/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 347.1/2010)
Indirizzo		VIA ALCIDE DE GASPERI n. SNC Piano T-1 - 2										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. VI0026563 del 03/02/2010				Partita				Mod.58		
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G560 - Foglio 5 - Particella 724

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	724	2			D/1				Euro 5.662,00	COSTITUZIONE del 16/02/2009 Pratica n. VI0048436 in atti dal 16/02/2009 COSTITUZIONE (n. 746.1/2009)
Indirizzo		VIA ALCIDE DE GASPERI n. SNC Piano T-1 - 2										
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Data: 04/11/2022 Ora: 19.11.10 Fine
Visura n.: T335402 Pag: 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/07/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		atto del 23/07/2013 raddoppio unione RUSSI ELISABETTA Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) repertorio n. 16639 - PU Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 1 n. 4634 registrato in data 13/08/2013 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 19909 1/2013 - Pratica n. VI0251163 in atti dal 04/12/2013	

Situazione degli intestati dal 16/02/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/07/2013
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 16/02/2009 Pratica n. VI0048436 in atti dal 16/02/2009 COSTITUZIONE (n. 746.1/2009)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Data: 04/11/2022 Ora: 19.12.52 Fine
Visura n.: T335738 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Dati della richiesta	Comune di PIANEZZE (Codice:G560)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA Foglio: 5 Particella: 724 Sub.: 1

Bene comune non censibile dal 16/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	724	1								COSTITUZIONE del 16/02/2009 Pratica n. VI0048436 in atti dal 16/02/2009 COSTITUZIONE (n. 746.1/2009)
Indirizzo		VIAALCIDE DE GASPERI n. SNC Fiano F-1 - 2										
Notifica				Partita		A		Mod.58				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G560 - Foglio 5 - Particella 724

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

Variazioni storiche Catasto Terreni

L'attuale p.lla 724 – ente urbano risulta in forza di denuncia di tipo mappale del 05.06.2007 n. 250893.1/2007 in variazione del terreno precedentemente censito nella p.lla 690 a sua volta risultante in forza del frazionamento del 11.05.2004 n. 114484.1/2004 in variazione del terreno precedentemente censito nella p.lla 250 risultante in forza di frazionamento del 16.01.1986 n. 282. Di seguito visure catastali



Data: 04/11/2022 Ora: 19.13.53 Segue
Visura n.: T335945 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Dati della richiesta	Comune di PIANEZZE (Codice:G560)
Catasto Terreni	Provincia di VICENZA Foglio: 5 Particella: 724

Area di enti urbani e promiscui dal 05/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	5	724		-	ENTE URBANO	11 90				Tipo Mappale del 05/06/2007 Pratica n. VI0250893 in atti dal 05/06/2007 (n. 250893.1/2007)
Notifica				Partita		1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:5 Particella:690 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G560 - Foglio 5 - Particella 724/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	5	690		-	SEMIN ARBOR 2	11 90		Euro 10,45	Euro 6,15	FRAZIONAMENTO del 11/05/2004 Pratica n. VI0114484 in atti dal 11/05/2004 (n. 114484.1/2004)
Notifica				Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:5 Particella:250 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:



Data: 04/11/2022 Ora: 19.13.53 pag: 2 Segue

Visura n.: T335945 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Foglio:3 Particella:691 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/06/2007
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 04/08/2004 Pubblico ufficiale ROSSI ELISABETTA Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 6047 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5974.1/2004 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 23/08/2004			

Situazione degli intestati dal 11/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 04/08/2004
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 11/05/2004 Pratica n. VI0114484 in atti dal 11/05/2004 (n. 114484.1/2004)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	5	250		-	SEMIN ARBOR 2	12 50		Euro 10,97 L. 21.250	Euro 6,46 L. 12.500	FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 282)
Notifica					Partita	1826				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:10 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/02/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUISETTO Francesco nato a NOVE (VI) il 30/12/1951	LSTFNC51T30F957N*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 11/05/2004



Data: 04/11/2022 Ora: 19.13.53 Segue

Visura n.: T335945 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 12/02/1983 Pubblico ufficiale A TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 38540 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 568 registrato in data 21/02/1983 - Voltura n. 193483 in atti dal 16/01/1986	
-------------------	--	---	--

Situazione degli intestati dal 16/01/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 12/02/1983
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 282)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/02/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	5	10		-	SEMIN ARBOR 2	27 90		L. 47.430	L. 27.900	FRAZIONAMENTO del 01/02/1980 in atti dal 29/11/1982 (n. 33282)
Notifica					Partita	1826				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:238 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	5	10		-	SEMIN ARBOR 2	52 00		L. 88.400	L. 52.000	Impianto meccanografico del 30/09/1973
Notifica					Partita	1272				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/02/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 13/05/1987
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 12/02/1983 Pubblico ufficiale A TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 38540 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 568 registrato in data 21/02/1983 - Voltura n. 193483 in atti dal 16/01/1986			

Situazione degli intestati dal 04/10/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 12/02/1983
DATI DERIVANTI DA Atto del 04/10/1974 Pubblico ufficiale RINALDI Sede MAROSTICA (VI) Repertorio n. 58903 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 152 n. 1363 registrato in data 03/10/1974 - Voltura n. 23282 in atti dal 01/06/1982			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(30) Usufruttuario parziale fino al 04/10/1974
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 04/10/1974
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 04/10/1974
4			(1) Proprieta' 1/3 fino al 04/10/1974
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/09/1973			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Inquadramento urbanistico intero

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pianezze in data 10.10.2022 il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

L'area censita catastalmente al Catasto foglio 5 p.lla 724 è classificata nel P.I. seguente modo:

- Zona produttiva per attività artigianali e industriali soggette ad intervento edilizio diretto – prod. 7
- Vincolo sismico O.P.C.M: 327/2003 – zona 2
- Fasce di rispetto stradale su parte dell'area.

Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.

9.2 Titoli abilitativi edilizi

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Pianezze sono state reperite le seguenti pratiche edilizie l'immobile oggetto di perizia:

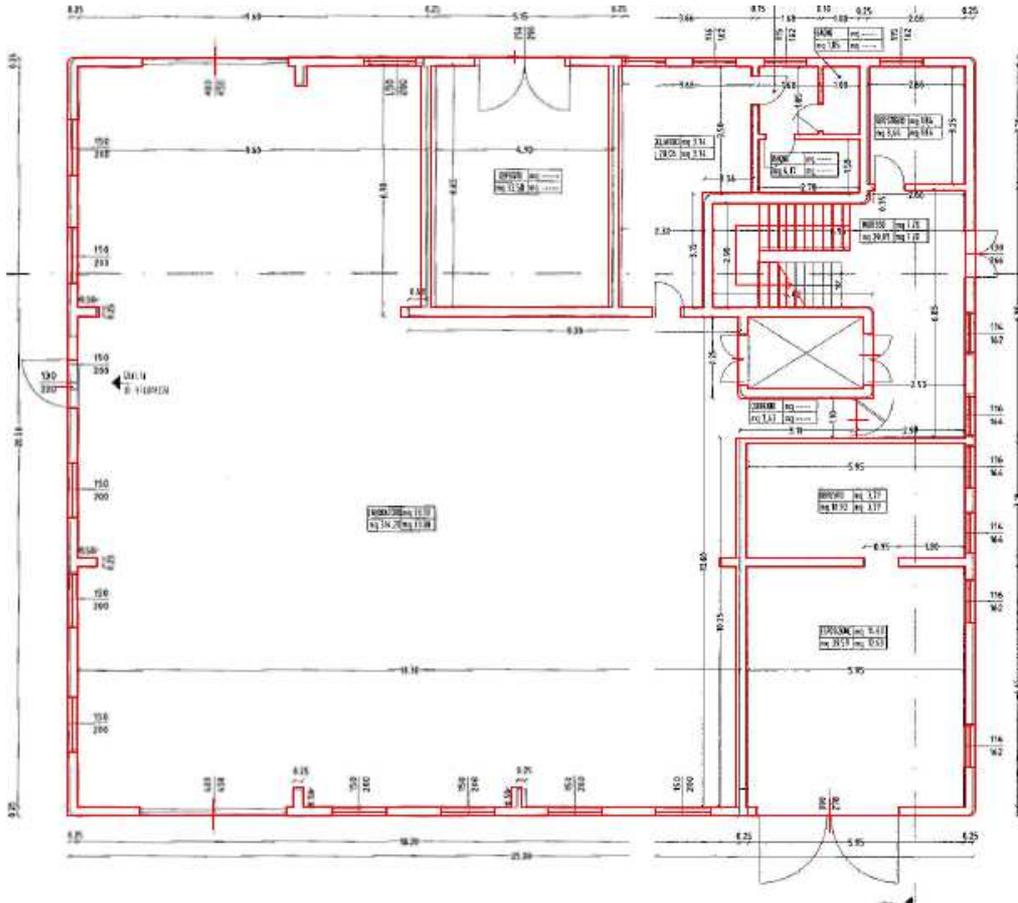
1. Provvedimento unico n. 86/2004 del 08.10.2004 a nome _____ per
“Costruzione di un nuovo fabbricato ad uso artigianale con annessa residenza”;
2. Provvedimento unico n. 161/2004 del 03.06.2005 a nome _____ per
“Variante n. 1 al provvedimento unico n. 86/2004 del 08.10.2004 per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso artigianale con annessa residenza”;
3. Provvedimento unico n. 59/2007 del 21.09.2007 a nome _____ per
“Variante n. 2 al provvedimento unico n. 86/2004 del 08.10.2004 per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso artigianale con annessa residenza”;

4. Certificato di agibilità parziale (esclusa abitazione custode) prot. n. 785 del 21.04.2009 a nome

9.3 Difformità edilizio-urbanistiche

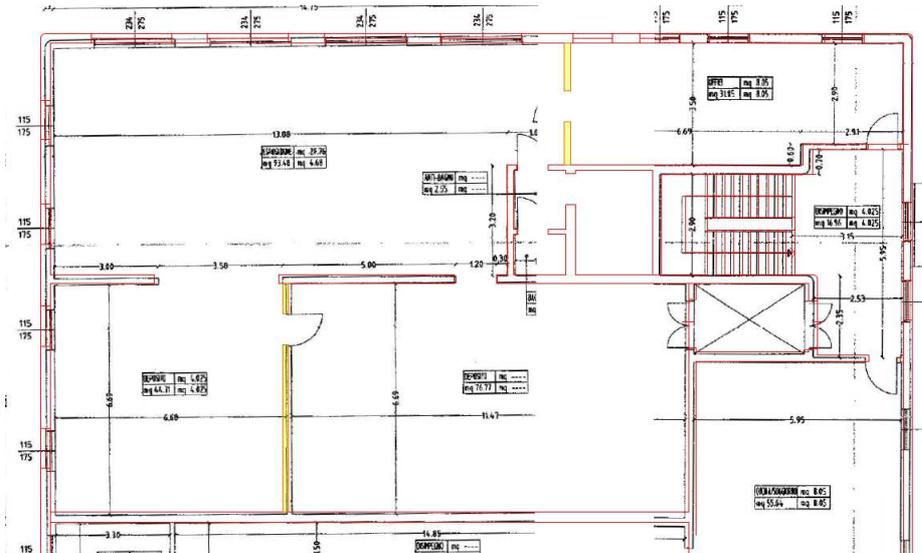
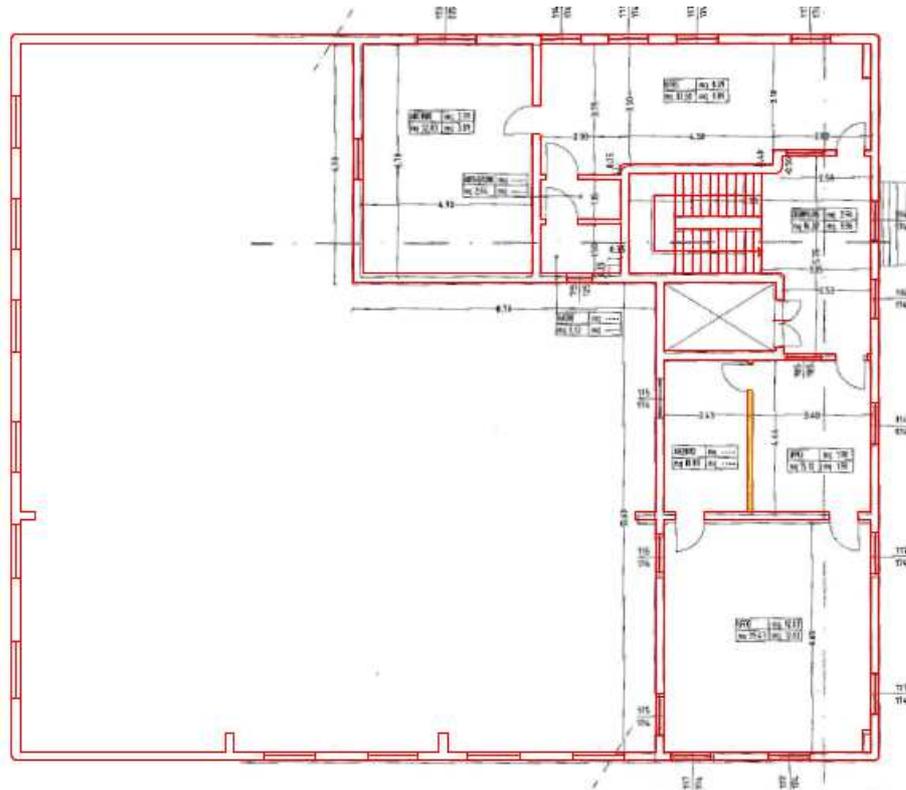
Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e il progetto approvato al piano primo e secondo.

Si allega planimetria comparativa.



■ ROSSO=COSTRUZIONE
■ GIALLO=DEMOLIZIONE

non in scala



- ROSSO=COSTRUZIONE
- GIALLO=DEMOLIZIONE

non in scala

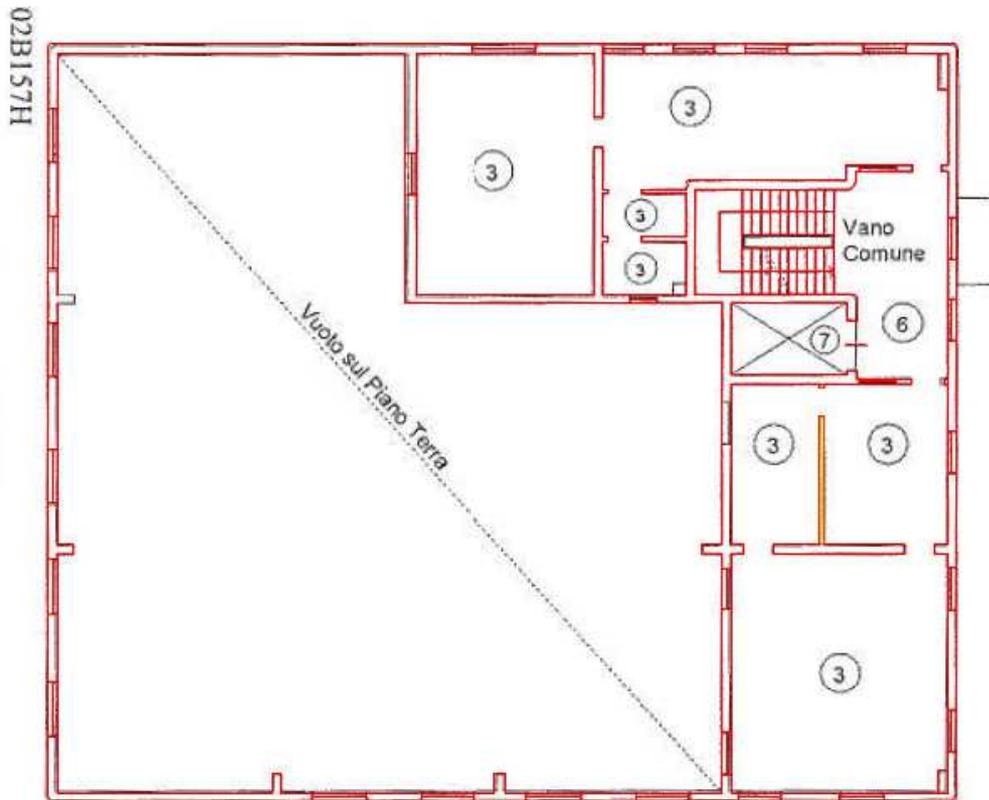
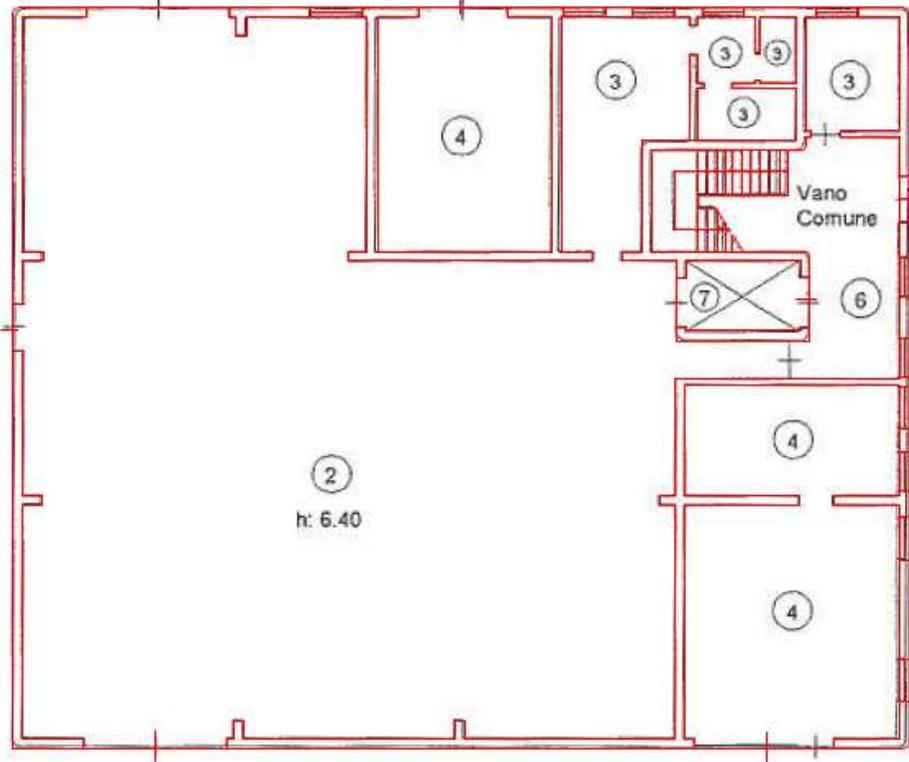
Figura 6. Schema planimetrico stato rilevato

9.4 Difformità catastali

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata.



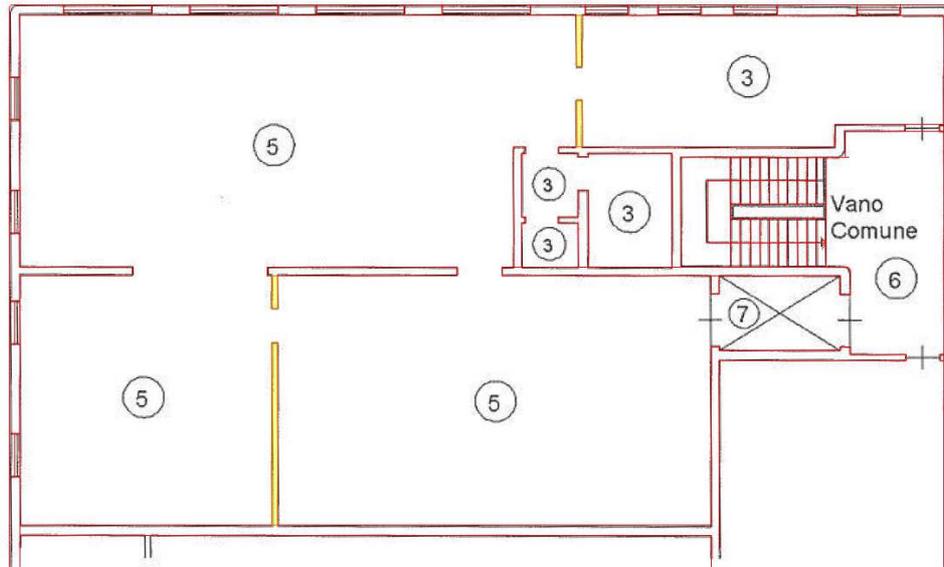
Si allega planimetria comparativa.



■ ROSSO=COSTRUZIONE
■ GIALLO=DEMOLIZIONE

non in scala





■ ROSSO=COSTRUZIONE
■ GIALLO=DEMOLIZIONE

non in scala

Figura 7. Comparazione planimetrie catastali-stato rilevato

9.5 Regularizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Le difformità riscontrate al piano 1° e 2° possono essere sanate con il ripristino delle pareti che non sono state costruite come da progetto approvato. Costo presunto, al solo fine della presente stima, € 800,00 circa.

9.6 Regularizzazione catastale e relativi costi

Con la regularizzazione urbanistica delle difformità (ripristino pareti mancanti come da progetto approvato) le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto per cui non è necessaria la presentazione di una pratica di regularizzazione catastale.

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 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.

10.2 Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima del bene in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.



Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Di seguito si riportano le schede di valutazione

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 immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compravenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile tra società		
Tipologia	opificio		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione anni 2003-agibilità 2005		
Comune	Marostica		
Indirizzo	Via Anconetta		
Dati catastali	f. 12 p.la 1363		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	943,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina/deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	833,00
Servizi igienici	numero	SER	4
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	1
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	22/12/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 400.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO m. Marchiol rep. 1926		
Foto immobile			



Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati e società immobiliare		
Tipologia	opificio		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione 1976-agibilità 1990		
Comune	Marostica		
Indirizzo	Viale Vicenza		
Dati catastali	f. 15 p.lla 251 sub 4-5-6		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	2175,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	2200,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	22/07/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 590.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO Ruggeri N. rep. 3355		
Foto immobile			



Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti società		
Tipologia	opificio		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione 2004- agibilità 2008		
Comune	Marostica		
Indirizzo	Via G. Galilei		
Dati catastali	f. 12 p.lla 1540 sub 2-3-5		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	2852,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	846,00
Servizi igienici	numero	SER	3
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	1
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	19/12/2019
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 900.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO A. C. Santamaria rep. 19798		
Foto immobile			



Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	opificio		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione 2004 - agibilità 2009		
Comune	Pianezze		
Indirizzo	Via A. De Gasperi		
Dati catastali	f. 5 p.IIa 724 sub 2		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	1009,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina e C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	624,00
Servizi igienici	numero	SER	3
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	1
Data stima	data della stima	DAT	18/01/2023
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			



FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo
Localizzazione	zona artigianale/industriale periferica
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	produttiva
Tipologia immobiliare	capannoni
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano
Dimensione	Unità residenziali medie/grandi dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da società medio/grandi, l'offerta da singoli privati e/o società che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona periferica - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati		
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	i_{DAT}	1,5%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,25
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,50
Rapporto mercantile soffitta	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,25
Rapporto mercantile cantina/interrato	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,30
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,75
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$	0,15
Saggio del livello di piano	i_{LIV}	1,50%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNP1}	€/m ² 150
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m ²)	C_{MNP2}	€/m ² 300
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNA1}	€/m ² 50
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m ²)	C_{MNA2}	€/m ² 100
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m ² standard	C_{SER}	€ 8.000
- vetustà media bagno (anni)	t_{SER}	20
- vita media bagno (anni)	v_{SER}	30
Costo impianto di condizionamento	C_{CON}	€ 3.000
Deprezzamento per manutazione impianti 1->2, 2->3 (€)	D_{MNI1}	€/m ² 100
Deprezzamento per manutazione impianti 1->3 (€)	D_{MNI2}	€/m ² 150
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	P_{PAS}	€ 5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	P_{PAC}	€ 10.000
Prezzo medio di un box auto (€)	P_{BOX}	€ 12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 400.000,00	€ 590.000,00	€ 900.000,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	22/12/2021	22/07/2022	19/12/2019	18/01/2023
Superficie principale SUP (m ²)	943,00	2175,00	2852,00	1009,00
Superficie balconi/terrazzi SUB (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie porticato SUO (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina SUC (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta SUS (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superfici commerciali locali accessori (m ²) totale	0,00	0,00	0,00	0,00
Superf. comm. SCOM (m ²) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	1067,95	2505,00	2978,90	1102,60
Superficie esterna esclusiva SUE (m ²)	833,00	2200,00	846,00	624,00
Livello di piano LIV (num)	0	0	0	0
Numero di servizi igienici SER (num)	4	2	3	3
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	3	3	3	3
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	3	2	3	3
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	2	2	3	3
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	1	0	1	1

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m ²
Comparabile A	22/12/2021	€ 400.000,00	1067,95	€ 374,55
Comparabile B	22/07/2022	€ 590.000,00	2505,00	€ 235,53
Comparabile C	19/12/2019	€ 900.000,00	2978,90	€ 302,12

FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_A \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 500,00
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_B \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 737,50
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_C \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 1.125,00
Prezzo medio comparabile A (€/m ²)	$p_{\text{MED}_A} = \text{PRZ}_A / \text{SCOM}_A$	€ 374,55
Prezzo medio comparabile B (€/m ²)	$p_{\text{MED}_B} = \text{PRZ}_B / \text{SCOM}_B$	€ 235,53
Prezzo medio comparabile C (€/m ²)	$p_{\text{MED}_C} = \text{PRZ}_C / \text{SCOM}_C$	€ 302,12
Prezzo marginale sup. princ. (€/m ²)	$p(\text{SUP}) = \min(p_{\text{MED}_A}, p_{\text{MED}_B}, p_{\text{MED}_C})$	€ 235,53
Prezzo marginale sup. balconi	$p(\text{SUB}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUB}}$	€ 58,88
Prezzo marginale sup. porticato	$p(\text{SUO}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUO}}$	€ 117,76
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(\text{SUS}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUS}}$	€ 58,88
Prezzo marginale sup. cantina	$p(\text{SUC}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUC}}$	€ 70,66
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(\text{SUA}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUA}}$	€ 176,65
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(\text{SUE}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUE}}$	€ 35,33
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(\text{SUE}) = \text{PREZ}_A \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_A$	€ 72,03
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(\text{SUE}) = \text{PREZ}_B \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_B$	€ 40,23
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(\text{SUE}) = \text{PREZ}_C \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_C$	€ 159,57
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(\text{LIV}) = \text{PRZ}_A \times i_{\text{LIV}}$	€ 6.000,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(\text{LIV}) = \text{PRZ}_B \times i_{\text{LIV}}$	€ 8.850,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(\text{LIV}) = \text{PRZ}_C \times i_{\text{LIV}}$	€ 13.500,00
Prezzo marginale bagno	$p(\text{SER}) = C_{\text{SER}} \times (1 - t_{\text{SER}} / v_{\text{SER}})$	€ 2.666,67
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(\text{PAS}) = P_{\text{PAS}}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(\text{PAC}) = P_{\text{PAC}}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(\text{BOX}) = P_{\text{BOX}}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(\text{MNP1}) = C_{\text{MNP1}}$	€/m ² 150,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(\text{MNP2}) = C_{\text{MNP2}}$	€/m ² 300,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(\text{MNA1}) = C_{\text{MNA1}}$	€/m ² 50,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(\text{MNA2}) = C_{\text{MNA2}}$	€/m ² 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(\text{MNI1}) = C_{\text{MNI1}}$	€/m ² 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(\text{MNI2}) = C_{\text{MNI2}}$	€/m ² 150,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(\text{CON}) = C_{\text{CON}}$	€ 3.000,00



FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

Definizioni
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust = delta x prezzo marginale

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 400.000,00		€ 590.000,00		€ 900.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	13,07	-€ 6.533,33	6,00	-€ 4.425,00	37,53	-€ 42.225,00
Superficie principale SUP	66,00	€ 15.544,91	-1166,00	-€ 274.626,75	-1843,00	-€ 434.079,84
Superficie balconi SUB	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie porticato SUO	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie soffitta SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie cantina SUC	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie autorimessa SUA	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie area esterna SUE	-209,00	-€ 15.054,02	-1576,00	-€ 63.398,18	-222,00	-€ 35.425,53
Livello di piano LIV	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero di bagni SER	-1	-€ 2.666,67	1	€ 2.666,67	0	€ -
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani access. MNA	0	€ -	1	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. impianti MNI	1	€ 106.795,00	1	€ 250.500,00	0	€ -
Impianto di condizionamento CON	0	€ -	1	€ 3.000,00	0	€ -
Prezzo corretto		€ 498.085,89		€ 503.716,74		€ 388.269,63

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima			
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%			
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	29,7%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	1,1%	minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject		
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d_{min} e $< 10\%$		
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum Pi / n$	€ 500.901,31
Dove Pi sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)		
Valore di stima del subject arrotondato		€ 501.000,00

Valore di mercato ordinario

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



Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject					
Descrizione	Sup. (m ²)	rapporto mercantile	S.L.C. (m ²)	Valore unit. (€/m ²)	Valore arrotondato
Sup. principale	1009,00	1,00	1009,00	€ 454,38	€ 458.500,00
Balconi/terrazzi	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Porticato/logge	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Cantina	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Soffitta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Totale alloggio			1.009,00		€ 458.500,00
Area scoperta	624,00	0,15	93,60	€ 454,38	€ 42.500,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Totale complessivo			1.102,60	Totale Valore	€ 501.000,00

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

Valore di libero mercato ordinario - OMV (Open Market Value): € 501.000,00

Superficie Lorda Commerciale: 1.102,60 mq

Valore unitario €/m² (arrotondato): € 454,00

10.3 Adeguaenti e correzioni della stima²

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:

1. costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00 da detrarre da prezzo base asta
2. costi per la regolarizzazione edilizia: € 800 0,00 da detrarre da prezzo base asta

(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 (rivalutazione/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, le problematiche descritte nella relazione e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

10.4 Calcolo del valore a base d'asta

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

Calcolo valore base d'asta	Valore/€
Valore Complessivo di mercato	€ 501.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 800,00
oneri di regolarizzazione catastale	€ -
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
Altre aggiunte/detrazioni	€ -
Totale Valore	€ 500.200,00
manca di garanzia per vizi (max 15%)	-15% -€ 75.030,00
Totale Valore a base d'asta quota 1/1 p.p.	€ 425.170,00
Totale Valore a base d'asta (arroton.) quota 1/1 p. proprietà	€ 425.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 425.000,00

Superficie Lorda Commerciale S.L.C.: 1.102,60 mq

Valore unitario €/m² vendita forzata proposto (arrotondato): €/m² 385,45

10.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di Compravendita del 04.08.2004 al terreno su cui successivamente è stato costruito l'edificio oggetto di stima è stato dato un valore di € 138.000,00.

10.6 Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale Spa, depurati degli immobili non aggiudicati o non pertinenti, non sono stati trovati immobili simili aggiudicati all'asta.

11. DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

Immobili non sono comodamente divisibili.

11.2 Lotti

Lotto Unico costituito dal presente Lotto 1A + Lotto 1B (appartamento allo stato grezzo-altra perizia di stima).



11.3 Giudizio di vendibilità

L'immobile, considerato il contesto urbano, le dimensioni e lo stato di manutenzione, ha una buona possibilità di vendita.

11.4 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. In loco affissione cartello esterno immobile.

12. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dai certificati rilasciati ed allegati alla presente risulta quanto segue:

12.1 Residenza esecutato

La Ditta esecutata risulta aver sede a Pianezze (VI) in Via A. De Gasperi.

12.2 Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento

Trattasi di Ditta S.r.l. .

13. OSSERVAZIONI FINALI

Il presente bene individuato nel Lotto 1A costituisce un'unica u.i.u. assieme al Lotto 1B, appartamento allo stato grezzo sito sullo stesso stabile, stimato separatamente perché di altra categoria catastale. Entrambi, al fine dell'asta faranno parte del Lotto 1.

Bassano del Grappa, 18.01.2023

L'esperto stimatore
Arch. Emanuela Sbrissa

Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Gli importi per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunti, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e considerando, anche, che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, calcolate dal Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.



Per i terreni e le aree scoperte i perimetri e consistenze derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

Nelle Procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e fotografate in sede di sopralluogo.

14. ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
2. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
3. Documentazione fotografica
4. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con lo stato approvato
5. Visure catastali storiche al C.F. e al C.T., planimetrie catastali, estratto mappa Catasto Terreni
6. Atto di acquisto a favore dei soggetti eseguiti
7. Note di trascrizione ed iscrizione relative a oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
8. Provvedimenti edilizi autorizzativi elaborati grafici e Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e Tabelle Astalegale Spa aste aggiudicate
10. Interrogazione Agenzia delle entrate
11. Certificato di residenza storico e di stato civile eseguito
12. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori intervenuti

15. SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	3
3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI.....	3
3.1 Diritto	3
3.2 Descrizione sintetica.....	3
3.3 Descrizione generale.....	7
3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti	15
3.5 Certificazione energetica	15



3.6	Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale	15
4.	DESCRIZIONE CATASTALE	16
4.1	Dati catastali attuali	16
4.2	Confini.....	16
4.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
4.4	Estratto di mappa catastale	17
4.5	Planimetrie catastali.....	18
5.	STATO DI POSSESSO	20
6.	VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	20
6.1	Vincoli e oneri giuridici.....	20
6.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.....	20
7.	PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	21
7.1	Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.).....	21
7.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	22
7.3	Oneri condominiali	22
7.4	Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente	22
7.5	Suolo demaniale	22
8.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE.....	22
8.1	Atto di provenienza	22
8.2	Elenco precedenti proprietari nel ventennio	22
8.3	Storia catastale.....	23
9.	REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	26
9.1	Inquadramento urbanistico intero	26
9.2	Titoli abilitativi edilizi	26
9.3	Difformità edilizio-urbanistiche	27
9.4	Difformità catastali	28
9.5	Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi	30
9.6	Regolarizzazione catastale e relativi costi	30
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	30
10.1	Metodo di valutazione	30
10.2	Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA.....	31



10.3	Adeguamenti e correzioni della stima	39
10.4	Calcolo del valore a base d'asta	40
10.5	Confronto con trasferimenti pregressi	40
10.6	Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni.....	40
11.	DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'	40
11.1	Giudizio di comoda divisibilità	40
11.2	Lotti	40
11.3	Giudizio di vendibilità	41
11.4	Forme di pubblicità.....	41
12.	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	41
12.1	Residenza esecutato.....	41
12.2	Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento	41
13.	OSSERVAZIONI FINALI	41
14.	ELENCO ALLEGATI.....	42
15.	SOMMARIO	42





TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 199/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **Guber Banca S.p.A.**

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 1B

Appartamento al grezzo posto su fabbricato artigianale/industriale

Via A. De Gasperi n. 18 - Pianezze (VI)

Esperto incaricato: **arch. Emanuela Sbrissa**

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Padova al n° 1780

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n° 2479

con studio a Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini n. 79 – tel. 0424.524593 fax 0424.231631

email: emanuela@giupi.it - pec: emanuela.sbrissa@archiworldpec.it



1. SCHEDA SINTETICA E INDICEProcedura **E.I. n. 199/2022 R.G.**

Giudice dr. M.A. Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 10.03.2023

Esperto Arch. Emanuela Sbrissa

Diritto pignorato (cfr pag. 3): quota 1/1 proprietà**Tipologia bene** (cfr pag. 3): appartamento al grezzo su opificio artigianale/industriale**Ubicazione** (cfr pag. 3): Comune di Pianezze, Via A. De Gasperi n. 18**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 9): Comune di Pianezze, Catasto Fabbricati, foglio 5

P.lla 724 sub 3, cat. F/3 – Via A. De Gasperi p. 2

P.lla 724 sub 1 – b.c.n.c., Via A. De Gasperi p. T-1-2

Stato (cfr pag. 8): allo stato grezzo**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag.19): in corso di costruzione**Valore di mercato, OMV** (cfr pag.21): €. 114.000,00**Valore mutuo:** capitale € 640.000,00 – tot. € 1.280.000,00**Date/Valori comparabili reperiti** (cfr pag. 21): 2022 (€. 70.000,00), 2022 (€ 90.000,00), 2021 (€ 80.000,00)**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.29): €. **97.000,00****Vendibilità/appetibilità** (pag.29): scarsa**Iniziative di vendita** (cfr pag. 30): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, cartello informativo al di fuori della proprietà**Occupazione** (cfr pag. 12): Libero**Titolo di occupazione** (cfr pag.12): Atto di compravendita per scrittura privata autenticata del 04.08.2004 n. 6047/3050 del Notaio E. Rossi.**Classe Energetica:** immobili in corso di costruzione**Problemi particolari – informazioni utili - criticità** (cfr pag. 30): U.i.u. destinata a residenza, in corso di costruzione, posta al 2° piano del fabbricato ad uso artigianale/industriale individuato come Lotto 1A. Si redige stima separata dal Lotto 1A, pur essendo le u.i.u. nello stesso stabile, per la diversa destinazione d'uso.

Al fine dell'asta si ritengono il Lotto 1A e il Lotto 1B come un'unica u.i.u. denominata Lotto 1.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI₁

Data nomina: 14.07.2022

Data udienza: 10.03.2023

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, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell’immobile;
4. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Pianezze;
5. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
6. 12.09.2022 – accesso con Custode Giudiziario e rappresentante ditta Esecutata. Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
7. 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);
8. Richiesta ad Astalegale Spa dati aggiudicazioni aste nel Comune di Pianezze;
9. Invio della relazione di stima alle parti;
10. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte.

3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI

3.1 Diritto

Proprietà 1/1

3.2 Descrizione sintetica

Trattasi di u.i.u. a destinazione residenziale posta all’interno di un fabbricato ad uso artigianale sito a Pianezze in Via A. De Gasperi.

L’u.i.u. ha una superficie lorda (SEL) di circa mq. 202 si sviluppa su un unico piano.

L’u.i.u. è in corso di costruzione.



Si riporta nel seguito ortofoto.





Figura 1. Foto esterne



3.3 Descrizione generale

Trattasi di u.i.u. a destinazione residenziale sito al p. 2° del fabbricato ad uso artigianale (Lotto 1A) sito a Pianezze in Via A. De Gasperi, in zona periferica prettamente a destinazione artigianale – industriale a breve distanza dalla Superstrada Pedemontana Veneta e dalla S.P. 111 Nuova Gasparona.

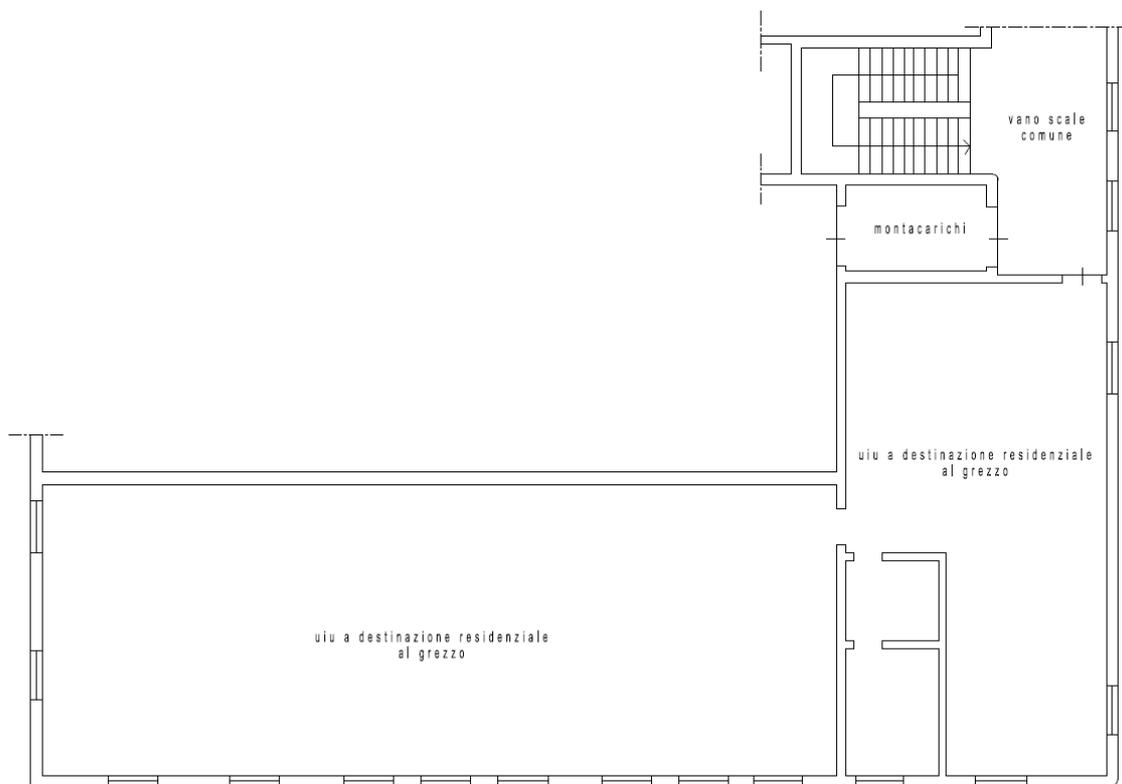
La costruzione dell'edificio risale agli anni 2000 (inizio lavori 2004). Vi è un'agibilità parziale, relativa al laboratorio ed uffici, risalente all'anno 2009. La presente u.i.u. a destinazione residenziale è in corso di costruzione.

L'u.i.u. si sviluppa su di un unico piano; al momento del sopralluogo erano state costruite le pareti esterne e le pareti del bagno e anti-bagno della zona giorno.

L'u.i.u. ha tre affacci liberi (nord, est e sud) ed uno in aderenza con altra u.i.u.

L'accesso pedonale si trova sul lato nord lungo Via A. De Gasperi.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato rilevato.



PIANTA PIANO SECONDO
STATO DI FATTO

Non in scala

Figura 2. Schema planimetrico u.i.u. pignorata

Dal punto di vista costruttivo l'u.i.u. al momento del sopralluogo presenta le seguenti caratteristiche:



- muratura realizzata con elementi tipo Agrisol montati a secco che fungono da cassetta di contenimento del cls portante e da elemento di tamponamento e isolamento delle pareti verticali;
- tramezzature interne (parti comuni e bagno e anti-bagno zona giorno) realizzate in muratura e cartongesso;
- solai con struttura portante in acciaio e pannelli cassero “Termosolaio” fabbricati con materiali isolanti;
- serramenti in alluminio verniciato con taglio termico;
- impianto elettrico sottotraccia.

Mancano le tramezzature interne come da progetto approvato e le finiture.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell’immobile.



Foto interni piano 2°: u.i.u. a destinazione residenziale





Foto interni piano 2°: u.i.u. a destinazione residenziale

Figura 3. Foto interne

3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

3.5 Certificazione energetica

Per immobili in corso di costruzione non è necessario redigere l'Attestato energetico.

3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale degli immobili, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.

	sup. m ²	rapp. Mercantile	S.L.C. (mq)
superficie principale	202,48	1,00	202,48
balconi\terrazzi	0,00	0,00	-
porticato\loggia\veranda	0,00	0,00	-
cantina	0,00	0,00	-
soffitta\legnaia\deposito	0,00	0,00	-
superficie totale alloggio		mq	202,48
area scoperta	0,00	0,00	-
autorimessa	0,00	0,00	-
totale complessivo		mq	202,48

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale.



4. DESCRIZIONE CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali

Comune di Pianezze, Catasto Fabbricati, fg. 5

p.lla 724 sub 3 - cat. F/3 – Via A. De Gasperi p. 2

_____ - Proprietà 1/1

Comune di Pianezze, Catasto Fabbricati, fg. 5

p.lla 724 sub 1 – b.c.n.c. - Via A. De Gasperi p. T-1-2

4.2 Confini

p.lla 724 sub 2

N.E.S.O.: muri perimetrali, p.lla 724 sub 2, p.lla 724 sub 1

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali e i dati del pignoramento corrispondono.



4.4 Estratto di mappa catastale



Comune di Pianezze

C.T. fg. 5 p.lla 724

Figura 4. Estratto mappa catastale.

4.5 Planimetrie catastali

Essendo una u.i.u. in corso di costruzione non è stata redatta la planimetria catastale. Si allega l'elaborato planimetrico che spiega la suddivisione in subalterni dell'edificio u cui si trova l'u.i.u. stimata.

Data: 12/05/2022 - n. T44402 - Richiedente: Telematico

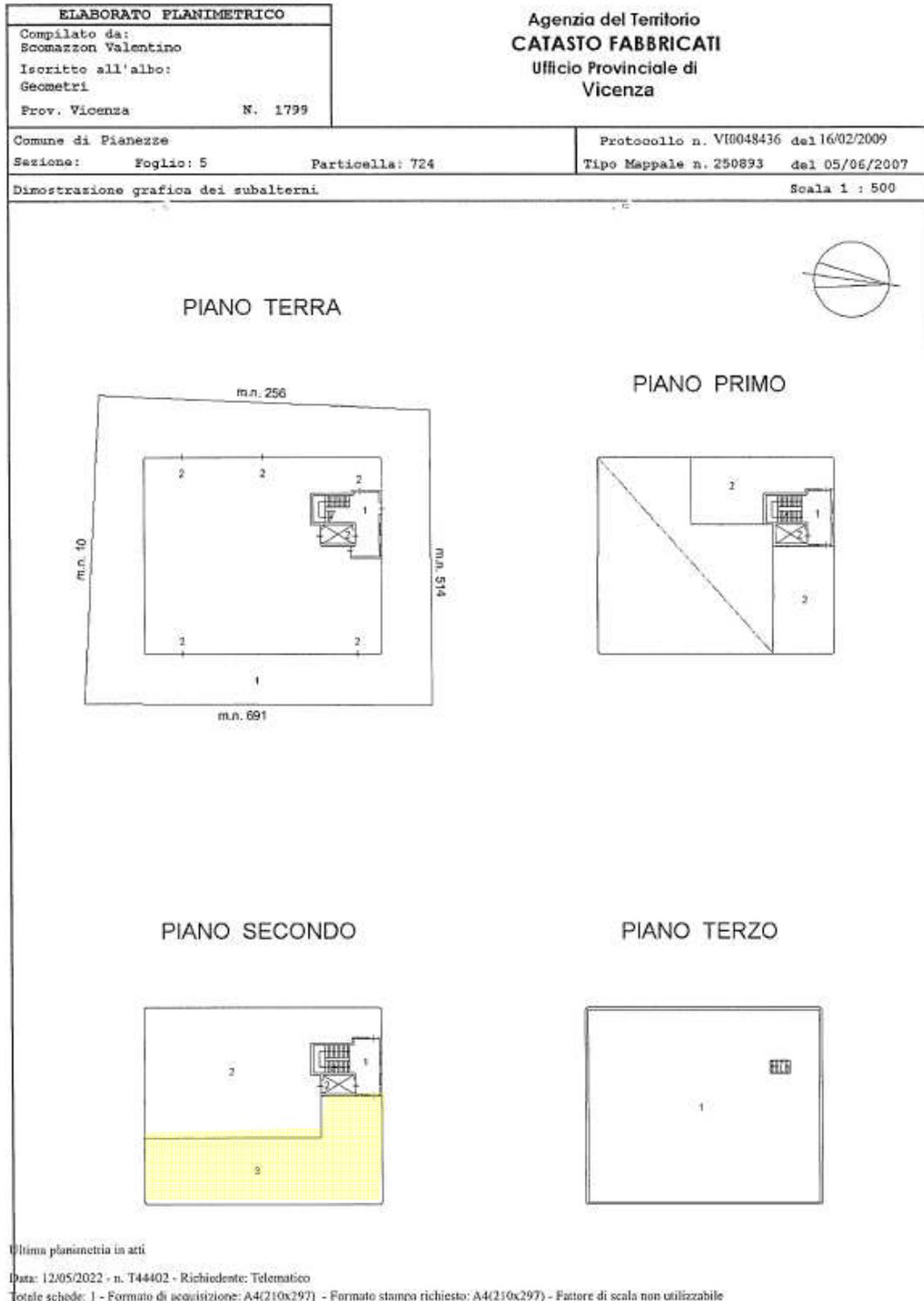


Figura 5. Elaborato planimetrico

5. STATO DI POSSESSO

Immobilie occupate da: L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava in uso, come deposito, alla ditta esecutata _____ (ex _____).

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): Atto di compravendita per scrittura privata autenticata del 04.08.2004 n. 6047/3050 del Notaio E. Rossi.

Verifica congruità canone di locazione.

Verifica se il Canone di locazione sia inferiore di 1/3 del valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione, ed all'eventuale aggiudicatario, di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, 3° comma C.C.

Nessun contratto da verificare

6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

6.1 Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no.

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONI

1. Nota di Iscrizione R.G. 814 e R.P. 172 del 18.01.2006

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito del Notaio E. Rossi rep. 8579/4443 del 29.12.2005 a favore di Banca di Romano e Santa Caterina – Cred. Coop. e contro:

Proprietà per 1/1

Comune di Pianezze - Catasto Terreni – fg 5

p.lla 690 – T terreno di mq 1190

2. Nota di Iscrizione R.G. 4082 e R.P. 848 del 11.05.2010



Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio E. Rossi rep. 14156/8803 del 29.04.2010 a favore di Banca di Romano e Santa Caterina – Cred. Coop. e contro:

Debitore ipotecario

Proprietà per 1/1

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati – fg 5

P.lla 724 sub 2 – D/1, Via A. De Gasperi p. T-1

P.lla 724 sub 3 – C fabbricato in corso di costruzione, Via A. De Gasperi p. 2

P.lla 724 sub 1 – E ente comune, Via A. De Gasperi p. T-1

3. Nota di Iscrizione R.G. 5239 e R.P. 811 del 27.05.2019

Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo dell' Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. 2677/12419 del 24.05.2019 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione e contro:

Proprietà per 1/1

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati – fg 5

P.lla 724 sub 2 – D/1

P.lla 724 sub 3 – F3 – unità in corso di costruzione

7. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Data trascrizione del pignoramento della presente procedura: 10.05.2022

1. Nota di Trascrizione R.G. 4729 e R.P. 3412 del 10.05.2022

Atto esecutivo-verbale pignoramento immobili dell'UNEP del 31.03.2022 rep. 1658 a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. e contro:

Proprietà per 1/1

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati – fg 5

P.lla 724 sub 2 – D/1

P.lla 724 sub 3 – F3 – unità in corso di costruzione

P.lla 724 sub 1, E – ente comune

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

Nessuno



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

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli elencate al precedente paragrafo 6.2.

7.3 Oneri condominiali

Regolamento condominiale e tabelle millesimali: trattasi di u.i.u. non facente parte di un edificio condominiale.

Servitù o altri particolari vincoli condominiali: no

Impianti condominiali ad uso comune: no.

Spese annue di gestione e manutenzione ordinarie: nessuna

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no

Eventuali procedimenti giudiziari in corso: Nessuno

7.4 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno, tranne gli eventuali oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica dell'immobile.

7.5 Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

8. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

8.1 Atto di provenienza

Trascrizione a favore R.G. 8929 R.P. 5974 del 21.08.2004

Atto tra vivi – Compravendita del Notaio E. Rossi rep. 6047/3050 del 04.08.2004 contro Luisetto Francesco e a favore _____:

quota 1/1 proprietà

Comune di Pianezze - Catasto Terreni – fg 5

p.lla 690 (ex 250/a), semin. Arb., cl. 2, are 11.90

8.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Dal 04.08.2004 ad oggi – proprietà esecutato

Precedentemente:

1. _____ – proprietà per 1/1 fino al 04.08.2004 in forza di atto di compravendita in data 11-12.02.1983 rep. nn. 38536/38540 del Notaio A. Todescan di Bassano del Grappa - trascritto il 23.02.1983 ai nn. 1022-897.



8.3 Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati, fg. 5**p.lla 724 sub 3 - cat. F/3 – Via A. De Gasperi p. 2**

- Proprietà 1/1

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati, fg. 5**p.lla 724 sub 1 – b.c.n.c., Via A. De Gasperi p. T-1-2**

Variazioni storiche

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Data: 04/11/2022 Ora: 19.11.59 Segue
Visura n.: T335576 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIANEZZE (Codice:G560)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA Foglio: 5 Particella: 724 Sub.: 3

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 16/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	724	3			F/3					COSTITUZIONE del 16/02/2009 Pratica n. VI0048436 in atti dal 16/02/2009 COSTITUZIONE (n. 746.1/2009)
Indirizzo		VIA ALCIDE DE GASPERI n. SNC Piano 2										
Notifica					Partita						Mod.58	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G560 - Foglio 5 - Particella 724

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/07/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 25/07/2013 Pubblico ufficiale ROSSI ELISABETTA Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 16639 - PU Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 1 n. 4634 registrato in data 13/08/2013 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 19909.1/2013 - Pratica n. VI0251163 in atti dal 04/12/2013			

Situazione degli intestati dal 16/02/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/07/2013
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 16/02/2009 Pratica n. VI0048436 in atti dal 16/02/2009 COSTITUZIONE (n. 746.1/2009)			



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Data: 04/11/2022 Ora: 19.11.59 Fine
Visura n.: T335576 Pag: 2

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Data: 04/11/2022 Ora: 19.12.52

Fine

Visura n.: T335738 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Dati della richiesta	Comune di PIANEZZE (Codice:G560)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA Foglio: 5 Particella: 724 Sub.: 1

Bene comune non censibile dal 16/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	724	1								COSTITUZIONE del 16/02/2009 Pratica n. VI0048436 in atti dal 16/02/2009 COSTITUZIONE (n. 746.1/2009)
Indirizzo		VIAALCIDE DE GASPERI n. SNC Fiano F-1 - 2										
Notifica				Partita		A		Mod.58				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G560 - Foglio 5 - Particella 724

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

Variazioni storiche Catasto Terreni

L'attuale p.lla 724 – ente urbano risulta in forza di denuncia di tipo mappale del 05.06.2007 n. 250893.1/2007 in variazione del terreno precedentemente censito nella p.lla 690 a sua volta risultante in forza del frazionamento del 11.05.2004 n. 114484.1/2004 in variazione del terreno precedentemente censito nella p.lla 250 risultante in forza di frazionamento del 16.01.1986 n. 282. Di seguito visure catastali



Data: 04/11/2022 Ora: 19.13.53

Segue

Visura n.: T335945 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Dati della richiesta	Comune di PIANEZZE (Codice:G560)
Catasto Terreni	Provincia di VICENZA Foglio: 5 Particella: 724

Area di enti urbani e promiscui dal 05/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	5	724		-	ENTE URBANO	11 90				Tipo Mappale del 05/06/2007 Pratica n. VI0250893 in atti dal 05/06/2007 (n. 250893.1/2007)
Notifica				Partita		1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:5 Particella:690 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G560 - Foglio 5 - Particella 724/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	5	690		-	SEMIN ARBOR 2	11 90		Euro 10,45	Euro 6,15	FRAZIONAMENTO del 11/05/2004 Pratica n. VI0114484 in atti dal 11/05/2004 (n. 114484.1/2004)
Notifica				Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella:250 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:



Data: 04/11/2022 Ora: 19.13.53 pag: 2 Segue

Visura n.: T335945 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Foglio:3 Particella:691 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/06/2007
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 04/08/2004 Pubblico ufficiale ROSSI ELISABETTA Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 6047 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5974.1/2004 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 23/08/2004				

Situazione degli intestati dal 11/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 04/08/2004
DATI DERIVANTI DA				
FRAZIONAMENTO del 11/05/2004 Pratica n. VI0114484 in atti dal 11/05/2004 (n. 114484.1/2004)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	5	250		-	SEMIN ARBOR 2	12 50		Euro 10,97 L. 21.250	Euro 6,46 L. 12.500	FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 282)
Notifica					Partita	1826				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:10 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/02/1983

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 11/05/2004



Data: 04/11/2022 Ora: 19.13.53 Segue

Visura n.: T335945 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 12/02/1983 Pubblico ufficiale A TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 38540 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 568 registrato in data 21/02/1983 - Voltura n. 193483 in atti dal 16/01/1986		
-------------------	--	---	--	--

Situazione degli intestati dal 16/01/1986

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(99) Da verificare fino al 12/02/1983
DATI DERIVANTI DA				
FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 282)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/02/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	5	10		-	SEMIN ARBOR 2	27 90		L. 47.430	L. 27.900	FRAZIONAMENTO del 01/02/1980 in atti dal 29/11/1982 (n. 33282)
Notifica					Partita	1826				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:238 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	5	10		-	SEMIN ARBOR 2	52 00		L. 88.400	L. 52.000	Impianto meccanografico del 30/09/1973
Notifica					Partita	1272				



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/11/2022 Ora: 19.13.53 Fine

Visura n.: T335945 Pag: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/02/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 13/05/1987
DATI DERIVANTI DA P.C. LIT. URA PRIVATA del 12/02/1983 Pubblico ufficiale A. IUDISCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 38540 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 568 registrato in data 21/02/1983 - Voltura n. 193483 in atti dal 16/01/1986			

Situazione degli intestati dal 04/10/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 12/02/1983
DATI DERIVANTI DA PATO del 04/10/1974 Pubblico ufficiale RIVALLI Sede MAROSTICA (VI) Repertorio n. 38905 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 152 n. 1363 registrato in data 03/10/1974 - Voltura n. 23282 in atti dal 01/06/1982			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(30) Usufruttuario parziale fino al 04/10/1974
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 04/10/1974
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 04/10/1974
4			(1) Proprieta' 1/3 fino al 04/10/1974
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/09/1973			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Inquadramento urbanistico intero

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pianezze in data 10.10.2022 il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

L'area censita catastalmente al Catasto foglio 5 p.lla 724 è classificata nel P.I. seguente modo:

- Zona produttiva per attività artigianali e industriali soggette ad intervento edilizio diretto – prod. 7
- Vincolo sismico O.P.C.M: 327/2003 – zona 2
- Fasce di rispetto stradale su parte dell'area.

Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.

9.2 Titoli abilitativi edilizi

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Pianezze sono state reperite le seguenti pratiche edilizie l'immobile oggetto di perizia:

1. Provvedimento unico n. 86/2004 del 08.10.2004 a nome _____ per “Costruzione di un nuovo fabbricato ad uso artigianale con annessa residenza”;
2. Provvedimento unico n. 161/2004 del 03.06.2005 a nome _____ per “Variante n. 1 al provvedimento unico n. 86/2004 del 08.10.2004 per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso artigianale con annessa residenza”;
3. Provvedimento unico n. 59/2007 del 21.09.2007 a nome _____ per “Variante n. 2 al provvedimento unico n. 86/2004 del 08.10.2004 per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso artigianale con annessa residenza”;



4. Certificato di agibilità parziale (esclusa abitazione custode) prot. n. 785 del 21.04.2009 a nome

9.3 Difformità edilizio-urbanistiche

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e il progetto per quanto costruito al momento del sopralluogo (pareti esterne e tramezzatura bagno zona giorno).

Si allega planimetria comparativa.

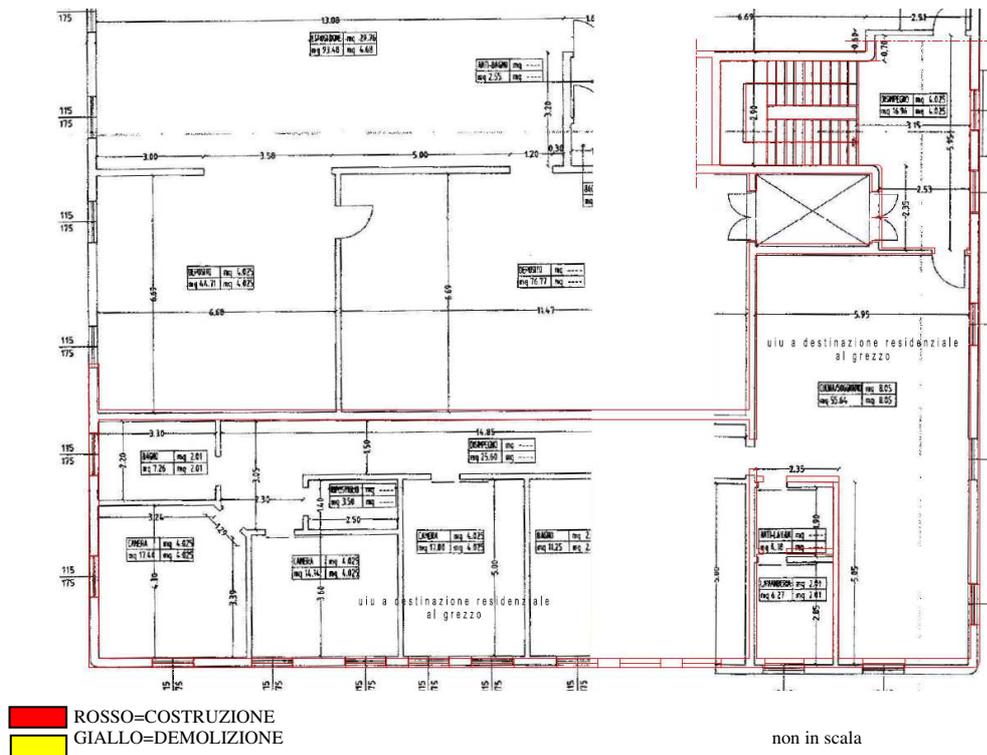


Figura 6. Schema planimetrico stato rilevato

9.4 Difformità catastali

L'u.i.u. stimata è in corso di costruzione per cui non è ancora stata redatta la planimetria catastale.

9.5 Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Nessuna difformità da sanare.

9.6 Regolarizzazione catastale e relativi costi

Nessuna difformità da sanare.

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 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.



10.2 Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima del bene in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Di seguito si riportano le schede di valutazione

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 immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione ante '67 - agibilità 1964		
Comune	Pianezze		
Indirizzo	Via Gazzo n. 18		
Dati catastali	f. 3 p.la 339 sub 9-6		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	118,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	22,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina/deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	59,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	08/06/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 70.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO F. Fietta rep. 237.130		
Foto immobile			



Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione ante '67 - agibilità 1964		
Comune	Pianezze		
Indirizzo	Via Gazzo n. 18		
Dati catastali	f. 3 p.la 339 sub 8-7		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	118,38
	superficie balconi/terrazzi	SUB	21,59
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	44,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	08/06/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 90.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO F. Fietta rep. 237.131		
Foto immobile			



Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione ante '67		
Comune	Pianezze		
Indirizzo	Via A. De Gasperi		
Dati catastali	f. 5 p.lla 502 sub 3		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	87,81
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	34,49
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina	SUC	52,08
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	08/03/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 80.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO T. De Negri rep. 13.665		
Foto immobile			



Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	inizio costruzione 2004 - in corso di costruzione		
Comune	Pianezze		
Indirizzo	Via A. De Gasperi		
Dati catastali	f. 5 p.IIa 724 sub 3		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	202,48
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina e C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0
Data stima	data della stima	DAT	18/01/2023
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			



FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo
Localizzazione	zona artigianale/industriale periferica
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	residenziale
Tipologia immobiliare	fabbricati piccole/medie dimensioni
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano/bifamiliari
Dimensione	Unità residenziali piccole/medie dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da privati, l'offerta da singoli privati e/o società che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona periferica - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati			
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	i_{DAT}		1,5%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$		0,25
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$		0,50
Rapporto mercantile soffitta	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$		0,25
Rapporto mercantile cantina/interrato	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$		0,50
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$		0,75
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(SUOLO)/p(imm.le)$		0,15
Saggio del livello di piano	i_{UV}		1,50%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNP1}	€/m ²	150
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m ²)	C_{MNP2}	€/m ²	300
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNA1}	€/m ²	50
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m ²)	C_{MNA2}	€/m ²	100
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m ² standard	C_{SER}	€	12.000
- vetustà media bagno (anni)	t_{SER}		20
- vita media bagno (anni)	v_{SER}		30
Costo impianto di condizionamento	C_{CON}	€	3.000
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	D_{MNI1}	€/m ²	75
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	D_{MNI2}	€/m ²	200
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	P_{PAS}	€	5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	P_{PAC}	€	10.000
Prezzo medio di un box auto (€)	P_{BOX}	€	12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 70.000,00	€ 90.000,00	€ 80.000,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	08/06/2022	08/06/2022	08/03/2021	18/01/2023
Superficie principale SUP (m ²)	117,71	118,38	87,81	202,48
Superficie balconi/terrazzi SUB (m ²)	22,38	21,59	0,00	0,00
Superficie porticato SUO (m ²)	0,00	0,00	34,49	0,00
Superficie cantina SUC (m ²)	0,00	0,00	52,08	0,00
Superficie soffitta SUS (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m ²)	59,00	44,00	0,00	0,00
Superfici commerciali locali accessori (m ²) totale	49,85	38,40	43,29	0,00
Superf. comm. SCOM (m ²) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	167,56	156,78	131,10	202,48
Superficie esterna esclusiva SUE (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Livello di piano LIV (num)	2	1	0	2
Numero di servizi igienici SER (num)	1	1	1	2
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	1	1	1	1
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	1	1	1	1
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	1	1	1	1
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	0

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m ²
Comparabile A	08/06/2022	€ 70.000,00	167,56	€ 417,77
Comparabile B	08/06/2022	€ 90.000,00	156,78	€ 574,06
Comparabile C	08/03/2021	€ 80.000,00	131,10	€ 610,24

FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_A \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 87,50
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_B \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 112,50
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_C \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 100,00
Prezzo medio comparabile A (€/m ²)	$p\text{MED}_A = \text{PRZ}_A / \text{SCOM}_A$	€ 417,77
Prezzo medio comparabile B (€/m ²)	$p\text{MED}_B = \text{PRZ}_B / \text{SCOM}_B$	€ 574,06
Prezzo medio comparabile C (€/m ²)	$p\text{MED}_C = \text{PRZ}_C / \text{SCOM}_C$	€ 610,24
Prezzo marginale sup. princ. (€/m ²)	$p(\text{SUP}) = \min(p\text{MED}_A; p\text{MED}_B; p\text{MED}_C)$	€ 417,77
Prezzo marginale sup. balconi	$p(\text{SUB}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUB}}$	€ 104,44
Prezzo marginale sup. porticato	$p(\text{SUO}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUO}}$	€ 208,89
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(\text{SUS}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUS}}$	€ 104,44
Prezzo marginale sup. cantina	$p(\text{SUC}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUC}}$	€ 208,89
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(\text{SUA}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUA}}$	€ 313,33
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(\text{SUE}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUE}}$	€ 62,67
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(\text{SUE}) = \text{PREZ}_A \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_A$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(\text{SUE}) = \text{PREZ}_B \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_B$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(\text{SUE}) = \text{PREZ}_C \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_C$	€ -
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(\text{LIV}) = \text{PRZ}_A \times i_{\text{LIV}}$	€ 1.050,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(\text{LIV}) = \text{PRZ}_B \times i_{\text{LIV}}$	€ 1.350,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(\text{LIV}) = \text{PRZ}_C \times i_{\text{LIV}}$	€ 1.200,00
Prezzo marginale bagno	$p(\text{SER}) = C_{\text{SER}} \times (1 - t_{\text{SER}} / v_{\text{SER}})$	€ 4.000,00
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(\text{PAS}) = P_{\text{PAS}}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(\text{PAC}) = P_{\text{PAC}}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(\text{BOX}) = P_{\text{BOX}}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(\text{MNP1}) = C_{\text{MNP1}}$	€/m ² 150,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(\text{MNP2}) = C_{\text{MNP2}}$	€/m ² 300,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(\text{MNA1}) = C_{\text{MNA1}}$	€/m ² 50,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(\text{MNA2}) = C_{\text{MNA2}}$	€/m ² 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(\text{MNI1}) = C_{\text{MNI1}}$	€/m ² 75,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(\text{MNI2}) = C_{\text{MNI2}}$	€/m ² 200,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(\text{CON}) = C_{\text{CON}}$	€ 3.000,00



FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

Definizioni	
Delta	= valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust	= delta x prezzo marginale

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori							
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust	
Prezzo totale PRZ		€ 70.000,00		€ 90.000,00		€ 80.000,00	
Data compravendita DAT (mesi)	7,47	-€ 653,33	7,47	-€ 840,00	22,70	-€ 2.270,00	
Superficie principale SUP	84,77	€ 35.414,64	84,10	€ 35.134,73	114,67	€ 47.906,06	
Superficie balconi SUB	-22,38	-€ 2.337,44	-21,59	-€ 2.254,93	0,00	€ -	
Superficie porticato SUO	0,00	€ -	0,00	€ -	-34,49	-€ 7.204,50	
Superficie soffitta SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -	
Superficie cantina SUC	0,00	€ -	0,00	€ -	-52,08	-€ 10.878,82	
Superficie autorimessa SUA	-59,00	-€ 18.486,47	-44,00	-€ 13.786,52	0,00	€ -	
Superficie area esterna SUE	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -	
Livello di piano LIV	0	€ -	1	€ 1.350,00	2	€ 2.400,00	
Numero di bagni SER	1	€ 4.000,00	1	€ 4.000,00	1	€ 4.000,00	
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
Stato di manutenz. vani princ. MNP	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
Stato di manutenz. vani access. MNA	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
Stato di manutenz. impianti MNI	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
Impianto di condizionamento CON	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
Prezzo corretto		€ 87.937,40		€ 113.603,28		€ 113.952,74	

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima			
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%			
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	29,6%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	0,3%	minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject		
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d_{min} e $e < 10\%$		
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum P_i / n$	€ 113.778,01
Dove P_i sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)		
Valore di stima del subject arrotondato		€ 114.000,00

Valore di mercato ordinario

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



Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject					
Descrizione	Sup. (m ²)	rapporto mercantile	S.L.C. (m ²)	Valore unit. (€/m ²)	Valore arrotondato
Sup. principale	202,48	1,00	202,48	€ 563,02	€ 114.000,00
Balconi/terrazzi	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Porticato/logge	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Cantina	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Soffitta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Totale alloggio			202,48		€ 114.000,00
Area scoperta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Autorimessa	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Totale complessivo			202,48	Totale Valore	€ 114.000,00

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

Valore di libero mercato ordinario - OMV (Open Market Value): € 114.000,00

Superficie Lorda Commerciale: 202,48 mq

Valore unitario €/m² (arrotondato): € 563,00

10.3 Adeguaenti e correzioni della stima²

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:

1. costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00 da detrarre da prezzo base asta
2. costi per la regolarizzazione edilizia: € 0,00 da detrarre da prezzo base asta

(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 (rivalutazione/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, le problematiche descritte nella relazione e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

10.4 Calcolo del valore a base d'asta

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

Calcolo valore base d'asta	Valore/€
Valore Complessivo di mercato	€ 114.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ -
oneri di regolarizzazione catastale	€ -
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
Altre aggiunte/detrazioni	€ -
Totale Valore	€ 114.000,00
manca di garanzia per vizi (max 15%)	-15% -€ 17.100,00
Totale Valore a base d'asta quota 1/1 p.p.	€ 96.900,00
Totale Valore a base d'asta (arroton.) quota 1/1 p. proprietà	€ 97.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 97.000,00

Superficie Lorda Commerciale S.L.C.: 202,48 mq

Valore unitario €/m² vendita forzata proposto (arrotondato): €/m² 252,00

10.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di Compravendita del 04.08.2004 al terreno su cui successivamente è stato costruito l'edificio oggetto di stima è stato dato un valore di € 138.000,00.

10.6 Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale Spa, depurati degli immobili non aggiudicati o non pertinenti, non sono stati trovati immobili simili aggiudicati all'asta.

11. DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

Immobili non sono comodamente divisibili.

11.2 Lotti

Lotto Unico costituito dal presente Lotto1B (appartamento allo stato grezzo) + Lotto 1A (capannone artigianale)



11.3 Giudizio di vendibilità

L'immobile, considerato il contesto urbano, le dimensioni e lo stato di manutenzione, ha una buona possibilità di vendita.

11.4 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. In loco affissione cartello esterno immobile.

12. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dai certificati rilasciati ed allegati alla presente risulta quanto segue:

12.1 Residenza esecutato

La Ditta esecutata risulta aver sede a Pianezze (VI) in Via A. De Gasperi.

12.2 Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento

Trattasi di Ditta S.r.l. .

13. OSSERVAZIONI FINALI

Il presente bene individuato nel Lotto 1B e il bene individuato nel Lotto 1A (altra perizia di stima) costituiscono un unico lotto denominato Lotto 1 che comprende capannone artigianale/industriale + appartamento allo stato grezzo.

Bassano del Grappa, 18.01.2023

L'esperto stimatore
Arch. Emanuela Sbrissa

Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Gli importi per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunti, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e considerando, anche, che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, calcolate dal Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.



Per i terreni e le aree scoperte i perimetri e consistenze derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

Nelle Procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e fotografate in sede di sopralluogo.

14. ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
2. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
3. Documentazione fotografica
4. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con lo stato approvato
5. Visure catastali storiche al C.F. e al C.T., planimetrie catastali, estratto mappa Catasto Terreni
6. Atto di acquisto a favore dei soggetti eseguiti
7. Note di trascrizione ed iscrizione relative a oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
8. Provvedimenti edilizi autorizzativi elaborati grafici e Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e Tabelle Astalegale Spa aste aggiudicate
10. Interrogazione Agenzia delle entrate
11. Certificato di residenza storico e di stato civile eseguito
12. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori intervenuti

15. SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	3
3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI.....	3
3.1 Diritto	3
3.2 Descrizione sintetica.....	3
3.3 Descrizione generale.....	6
3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti	8
3.5 Certificazione energetica	8



3.6	Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale	8
4.	DESCRIZIONE CATASTALE	9
4.1	Dati catastali attuali	9
4.2	Confini.....	9
4.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	9
4.4	Estratto di mappa catastale	10
4.5	Planimetrie catastali.....	11
5.	STATO DI POSSESSO	12
6.	VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	12
6.1	Vincoli e oneri giuridici.....	12
6.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.....	12
7.	PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	13
7.1	Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.).....	13
7.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	14
7.3	Oneri condominiali	14
7.4	Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente	14
7.5	Suolo demaniale	14
8.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE.....	14
8.1	Atto di provenienza	14
8.2	Elenco precedenti proprietari nel ventennio	14
8.3	Storia catastale.....	15
9.	REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	18
9.1	Inquadramento urbanistico intero	18
9.2	Titoli abilitativi edilizi	18
9.3	Difformità edilizio-urbanistiche	19
9.4	Difformità catastali	19
9.5	Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi	19
9.6	Regolarizzazione catastale e relativi costi	19
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	19
10.1	Metodo di valutazione	19
10.2	Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA.....	21



10.3	Adeguamenti e correzioni della stima	28
10.4	Calcolo del valore a base d'asta	29
10.5	Confronto con trasferimenti pregressi	29
10.6	Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni.....	29
11.	DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'	29
11.1	Giudizio di comoda divisibilità	29
11.2	Lotti	29
11.3	Giudizio di vendibilità	30
11.4	Forme di pubblicità.....	30
12.	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	30
12.1	Residenza esecutato.....	30
12.2	Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento	30
13.	OSSERVAZIONI FINALI	30
14.	ELENCO ALLEGATI.....	31
15.	SOMMARIO	31

