



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTI 1 a Bassano

LOTTI 2 e 3 a Cassola

LOTTI da 4 a 17 a Nove

del 30/11/2022

TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTI 1 a Bassano

LOTTI 2 e 3 a Cassola

del 30/11/2022

TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF:BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 1 a Bassano

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 1

Diritto pignorato (cfr pag. 03 e 09): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 03 e 09): Posto auto esterno

Ubicazione (cfr pag. 03 e 09): Bassano del Grappa – VI - Via Cavallare, Snc

Dati Catastali attuali (cfr pag. 03 e 09):

Foglio 24 CF particella 1065 sub 7 – C/6, classe 2, consistenza 13 mq; R 41,63 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 3): 14,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 5):

Valoredi mercato, OMV (cfr pag. 14): 10.000,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 12): 2022: 21.000,00; 18.000,00; 20.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 14): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 15): 8.500,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 3): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 3): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a BASSANO DEL GRAPPA Via Cavallare Snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso posto auto esterno oggetto della presente perizia si trovano all'interno di un complesso residenziale a piu` unita` e piani. L'edificio, edificato a partire dal **1994** e` ubicato in zona periferica del Comune di Bassano del Grappa, relativamente a poca distanza dal centro storico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1065 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Via Cavallare Snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/06/1994 in atti dal 25/06/1994 (n. B01178.2/1994)
Coerenze: Mappale 1043, 1065 sub 13, sub 8, strada comunale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.500,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

BASSANO DEL GAPPA Fg.24 part.1040 (NCT) Fg.24 part.1065/7 (NCEU) su terreno Fg.24 part.1045

Alla società *** DATO OSCURATO *** . gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 30/12/1992 NOTAIO Grisogni Manetti Valerio di Bassano del Grappa rep. 105814 trascritto il 04/01/1993 nn 45/37 da potere di *** DATO OSCURATO ***

Si segnala atto di trasformazione di società del 03/08/1993 notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa rep. 23005 trascritto il 22/09/1993 nn 5781/4393 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . si trasformava in *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione di un fabbricato a nove alloggi N. **3858/93** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 07/07/1993 con il n. 3858 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera Consiglio comunale n. 09 in data 01/03/2012 è stato approvato, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. n. 11/2004, il Primo piano degli Interventi; e successive varianti, l'immobile ricade in zona R/655 - Aree di nuova edificazione deficit da prontuario. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 25-26 e Titolo IV

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La presente documentazione allegata è stata fornita dell'esecutato e pertanto non è possibile rilasciare conformità

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di RASANO DEL GRAPPA (Città del 23002)
 Sezione (Provincia di VENEZIA)
 Foglio: 24 Particella: 1065 Sub. 7

Dati dell'immobile
 Catasto (dati catastali)

INTERESTO

Dati dell'immobile dal 14/06/1994

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub.	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)
24	1065	7	13,40	13,40	13,40

Dati dell'immobile dal 24/05/1995

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub.	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)
24	1065	7	13,40	13,40	13,40

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di RASANO DEL GRAPPA (Città del 23002)
 Sezione (Provincia di VENEZIA)
 Foglio: 24 Particella: 1065 Sub. 7

Dati dell'immobile
 Catasto (dati catastali)

INTERESTO

Dati dell'immobile dal 14/06/1994

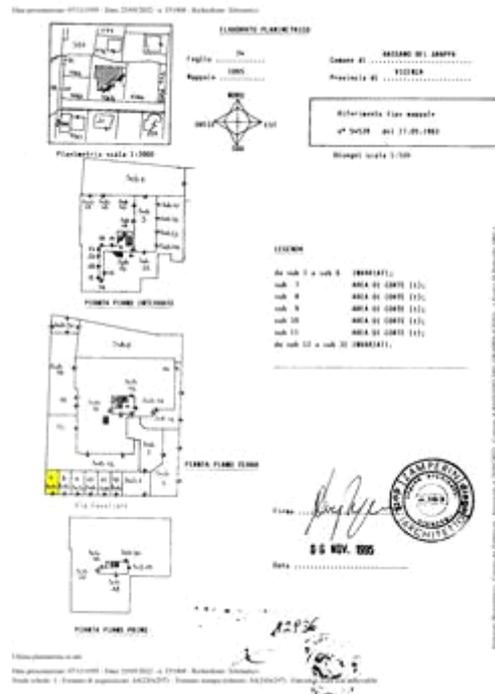
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub.	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)
24	1065	7	13,40	13,40	13,40

Dati dell'immobile dal 24/05/1995

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub.	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)
24	1065	7	13,40	13,40	13,40

Visura catastale

Visura catastale



Planimetria catastale

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Rep. n. 108814
 Bass. n. 17499
 Compravendita
 Repubblica Italiana
 l'anno 1992 il 24 aprile, il giorno 30
 fra via di via
 In Bassano del Grappa, Piazza Libertà 12.
 Davanti a me Dottor Valerio Grispigni MANETTI, notaio
 tale in Bassano del Grappa, iscritto al Collegio
 Notarile dei Distretti riuniti di Vicenza e Bassano
 del Grappa, senza l'assistenza dei testi, ai quali è
 comparso d'accordo e con il mio consenso
 rinunciato, sono presenti i signori:
 _____ nato a Capodarago il 24 aprile 1941,
 domiciliato a Bassano del Grappa, via S. Giovanni
 Spino 43/B, imprenditore, che, quale Amministratore
 Unico, dichiara di agire in nome e nell'interesse
 della società " _____ " con sede
 in Padova (PD), Piazzetta Sartori n. 18,
 Codice Fiscale _____
 capitale sociale lire 300.000.000, iscritta al Tri-
 bunale di Padova al n. 18481 registro società, volu-
 ta al 4309 in forza dei pieni poteri attribuitigli
 nel vigente statuto sociale;
 _____ nato ad Asolo (TV) il 7 marzo

1949, domiciliato a Bassano del Grappa (VI), via
 Morion 51, architetto, che dichiara di agire in nome
 e nell'interesse:
 di della società " _____ " S. S.
 P. I. con sede in Terzole di Casola (VI), Viale San
 Giuseppe n. 117/B,
 Codice Fiscale _____
 capitale sociale lire 30.000.000, iscritta presso la
 Cancelleria del Tribunale di Bassano del Grappa al
 n. 5693 società, in base a procura speciale in data
 14.3.1988 rep. n. 88334 del notaio Grispigni Manetti
 Dr. Valerio di Bassano del Grappa, ivi registrata il
 30.8.1988 al n. 818, che in copia autentica trovasi
 allegata all'atto rep. n. 87584 del notaio Grispigni
 Manetti Dr. Valerio di Bassano del Grappa, ivi regi-
 strato il 4.7.1988 al n. 859, ivi trascritto il
 4.7.1988 al n. 4137/2205;
 di della società " _____ " S.A.S. di
 _____ con sede in Casola-Fra-
 zione San Giuseppe (VI), Via Veneto n. 3,
 Codice Fiscale _____
 iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di Bas-
 sano del Grappa al n. 7248 registro società, quale
 amministratore-amministratore, in forza dei pieni
 poteri attribuitigli nell'art. 7 del vigente atti

sociali:
 Detti signori, della cui identità personale io no-
 taio sono certo, hanno convenuto e stipulano quanto
 segue:
 1) La società " _____ " a _____
 dell'Amministratore Unico, sede e vende:
 ai per il prezzo di lire 140.000.000 (centoquaran-
 tamilioni) alla società " _____ " S.
 a P. I. che, a mezzo procuratore accetta ed acqui-
 eta, gli immobili seguenti:
 In Comune di Bassano del Grappa
 Catasto terreni Foglio 14 m.n.
 1046 (gis 20/8) are 0,49 pert. 18,321 val. 9.490
 1047 (gis 20/1) are 0,78 pert. 1.481 val. 790
 1041 (gis 20/0) are 0,12 pert. 333 val. 170
 Totale are 10,44 pert. 19.834 val. 10.452
 sono are dieci, centiare quarantaquattro
 Confini S.E.S.O.:
 = del m.n. 1046=1047: m.n. 136, 923, strada,
 m.n. 1042, salvo altri;
 = del m.n. 1041: m.n. 1042, strada, m.n. 137, 1041,
 1040, salvo altri;
 = del m.n. 1041: m.n. 1042, strada, m.n. 137, 1041,
 1040, salvo altri;
 = del m.n. 1041: m.n. 1042, strada, m.n. 137, 1041,
 1040, salvo altri;
 ai per il prezzo di lire 160.000.000 (secentomila)
 tantissimi) alla società " _____ " S.
 a P. I. che, a mezzo del

L'amministratore-amministratore accetta ed acquieta,
 gli immobili seguenti:
 In Comune di Bassano del Grappa
 Catasto terreni Foglio 14 m.n.
 1046 (gis 20/8) are 0,49 pert. 18,321 val. 9.490
 1047 (gis 20/1) are 0,78 pert. 1.481 val. 790
 1041 (gis 20/0) are 0,12 pert. 333 val. 170
 Totale are 10,44 pert. 19.834 val. 10.452
 sono are dieci, centiare mediet.
 Confini S.E.S.O.:
 = del m.n. 1046: 1042 - 1041 - 11 - 1039, salvo al-
 tri;
 = del m.n. 1047: 136 - 134 - 1046 - 1042 - 1043 -
 1044, salvo altri;
 2) Detti prezzi la parte venditrice dichiara di
 aver ricevute prima d'ora da ciascuna parte acqui-
 sante, a favore della quale rilascia quietanze di
 saldo, con espressa rinuncia ad ogni eventuale ipo-
 teca legale.
 3) Ciascuna vendita è fatta a corpo, con garanzia
 di proprietà e di libertà da pesi, vincoli, ipoteche
 e trascrizioni pregiudizievoli.
 4) In data odierna, proprietà e possesso con ogni
 inerente diritto, servitù attive e passive, appen-
 sioni e pertinenze vengono trasferiti a ciascuna
 parte acquirente con tutti gli utili ed oneri rela-

<p>tivi.</p> <p>1) La parte venditrice garantisce che non esistono persone che possano vantare diritti di prelazione e di riscatto ai sensi delle leggi 26.05.1985 n. 359 e 24.04.1971 n. 917 e successive modifiche e integrazioni.</p> <p>2) Le spese inerenti e conseguenti all'atto vanno a carico di ciascuna parte acquirente.</p> <p>3) Agli effetti fiscali si fa risultare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la parte venditrice si ha congegnato la dichiarazione di cui alla legge 26.10.1973 n. 543; - la destinazione degli immobili è stata desunta dal certificato catastale da allegare alla domanda di vendita, nonché dal tipo di frazionamento che la parte venditrice si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa lettura da me notario datata ai costituiti; - la parte venditrice dichiara che ciascun trasferendo è soggetto all'IVA; - ciascuna parte acquirente, conseguentemente, chiarisce che al presente atto sono applicate le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale; - Gli immobili compravenduti sono pervenuti alla parte venditrice con atto in data 30.12.1991 rep.n. 48901 del notaio Antonuccio Dr. Antonello di Bassano del Grappa, ivi registrato il 17.1.1992 al n. 278 sub. 2 V. <p>4) Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, si allega al presente atto sotto la lettera "B", previa lettura da me notario datata ai costituenti, il certificato di destinazione urbanistica in data 21.12.1993 del quale ciascuna parte acquirente dichiara di conoscere il contenuto, rilasciato dal Dirigente del settore urbanistico di Bassano del Grappa pro. Giuseppe Falero in forza dei poteri a lui attribuiti dal vigente statuto comunale.</p> <p>La parte alienante dichiara:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) che della suddetta data non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici; b) che non è stata emessa l'ordinanza di sospensione prevista dall'art.13 della citata legge; c) che sul terreno non esiste alcuna costruzione. <p>Ciascuna parte acquirente, riconoscendo di essere stata dettagliatamente informata sulle conseguenze di eventuali non corrispondenza a verità di quanto dichiarato dalla parte alienante, solleva espressamente me notario da ogni responsabilità.</p> <p>10) Copia del presente atto sarà trasmessa al Sindaco del Comune di Bassano del Grappa, con il rispetto</p>	<p>del Grappa, ivi registrato il 17.1.1992 al n. 278 sub. 2 V.</p> <p>4) Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, si allega al presente atto sotto la lettera "B", previa lettura da me notario datata ai costituenti, il certificato di destinazione urbanistica in data 21.12.1993 del quale ciascuna parte acquirente dichiara di conoscere il contenuto, rilasciato dal Dirigente del settore urbanistico di Bassano del Grappa pro. Giuseppe Falero in forza dei poteri a lui attribuiti dal vigente statuto comunale.</p> <p>La parte alienante dichiara:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) che della suddetta data non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici; b) che non è stata emessa l'ordinanza di sospensione prevista dall'art.13 della citata legge; c) che sul terreno non esiste alcuna costruzione. <p>Ciascuna parte acquirente, riconoscendo di essere stata dettagliatamente informata sulle conseguenze di eventuali non corrispondenza a verità di quanto dichiarato dalla parte alienante, solleva espressamente me notario da ogni responsabilità.</p> <p>10) Copia del presente atto sarà trasmessa al Sindaco del Comune di Bassano del Grappa, con il rispetto</p>
--	--

BENI IN BASSANO DEL GRAPPA VIA CAVALLARE SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a BASSANO DEL GRAPPA Via Cavallare Snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile a destinazione d'uso posto auto esterno oggetto della presente perizia si trovano all'interno di un complesso residenziale a più unità e piani. L'edificio, edificato a partire dal **1994** e` ubicato in zona periferica del Comune di Bassano del Grappa, relativamente a poca distanza dal centro storico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1065 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Via Cavallare Snc, piano: Terra, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da COSTITUZIONE del 24/06/1994 in atti dal 25/06/1994 (n. B01178.2/1994)

Coerenze: Mappale 1043, 1065 sub 13, sub 8, strada comunale



Vista da Est da via Cavallare



Vista da Ovest da via Cavallare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea

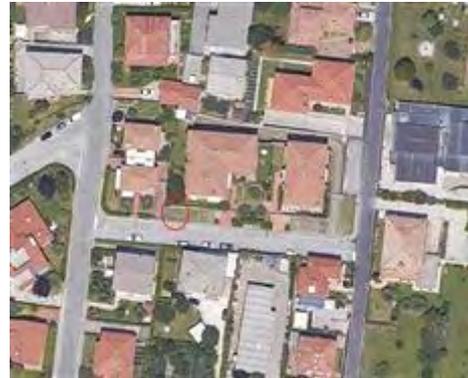


Foto aerea - particolare



Planimetria catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 1065 sub 7

Posto auto esterno

Si tratta di un posto auto esterno accessibile da via Cavallare. Il posto auto e` situato all'esterno accessibile direttamente dalla pubblica via e fa parte delle dotazioni del condominio. L'area su cui si trova il parcheggio fa parte del suddetto complesso immobiliare. L'area e` pavimentata.



Foto esterna



Foto esterna

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto esterno	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

	Prezzo perizia	Numero l Esito	Prezzo Aggiudici S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 7.545.139,84	€ 73,00	€ 3.792.300,00 4.878,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 785.764,92	€ 10,00	€ 320.099,00 415,00
TOTALE AUTORMESSE	€ 288.600,08	€ 28,00	€ 149.392,00 201,00
TOTALE CAPANNONI	€ 5.047.533,50	€ 9,00	€ 2.538.270,00 8.572,00

	Perizia	Aste medio	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 1.546,77 €/mq	1,2	€ 777,43 €/mq
COMMERCIALE - VALORI MEDI	€ 1.893,41 €/mq	2,5	€ 771,32 €/mq
AUTORMESSE - VALORI MEDI	€ 1.435,82 €/mq	7,0	€ 743,24 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 588,84 €/mq	4,5	€ 296,11 €/mq

Comparabile 1

Analisi Aste



Comparabile 2



Comparabile 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/05/2022
Fonte di informazione: Annuncio immobiliare
Descrizione: Posto auto - box
Indirizzo: Bassano del Grappa
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 21.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/02/2022
Fonte di informazione: Annuncio immobiliare
Descrizione: Posto auto scoperto
Indirizzo: Bassano del Grappa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 18.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/03/2022
Fonte di informazione: Annuncio immobiliare
Descrizione: Posto auto coperto
Indirizzo: Bassano del Grappa
Superfici principali e secondarie: 18
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il piu` possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unita` oggetto di stima, si e` proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ee facilita` di accesso ed ogni altra considerazione di carattere

generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione degli scopi per i quali si esegue la stima e adottando preferibilmente come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Dopo tale premessa, per il caso in esame, data la particolarità del bene e vista la difficoltà di reperire beni comparabili che permettano di acquisire sufficienti parametri di confronto, non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Dall'analisi di mercato eseguita, non c'è nelle zone limitrofe un valido riferimento inerente al segmento di mercato a cui appartiene il bene da stimare, in questo caso in buona parte dovuto alla mancanza di beni tipologicamente simili compravenduti nelle vicinanze e vista la particolarità edilizia dell'immobile che manca nel tessuto di riferimento.

E quindi, per quanto sopra esposto nella difficoltà di poter applicare il metodo IVS utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti; si adotta come metodo di stima quello sintetico comparativo per valori unitari che consiste nell'applicare al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata (nel caso di abitazione) o superficie catastale/fondiarie (nel caso di terreno), un valore unitario determinato mediante raffronti con più prezzi applicati in comuni simili per ubicazione e tipologia. La determinazione/rilevazione di tali valori unitari è stata desunta anche da un'analisi puntuale del mercato immobiliare locale (informazioni assunte su siti di vendita immobiliari, nonché dal contatto diretto con Agenzie Immobiliari del Territorio), dal reperimento di beni simili e comparabili, dal manuale di consulenza immobiliare edito da “il Sole 24 Ore” e rilevati anche presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (che li determina sulla base di reali compravendite), non ultimo dalle tabelle comunali di valore calcolato al fine di determinare le imposte sui beni immobili.

A conferma di quanto sopra esposto, riporto alcuni annunci immobiliari e dati reperiti, che mi hanno permesso di estrapolare dei dati sufficientemente prudenziali e congrui ai fini della valutazione finale, nonostante siano a volte evidenti differenze in merito ai valori (sul parametro unitario adottato) proposto in vendita.

Valutando i prezzi di mercato, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore a metro quadrato riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto sia dello scopo dell'attuale stima sia anche della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità.

Valutazioni:

Posto auto su corte interna – identificate al F. 24 mapp. 1065 sub 7 - Posto auto esterno

Il valore unitario rilevato dall'indagine di mercato e determinato mediante l'utilizzo dei beni comparabili rilevati valutando e ponderando i singoli dati raccolti, è mediamente pari a € 8.000,00/12.000,00 per posti auto esterni, valutato con aree confrontabili considerate in analoghe condizioni sia di età, manutenzione consistenza e stato, che di ubicazione, considerando anche la particolarità dell'edificio a contorno e del contesto in cui si trovano. Ora, viste le considerazioni ne deriva un valore stimato pari a:

N. 1 Posto auto interno (mq 14.) = €10.000,00

Valore globale pari a €10.000,00

Si e` provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicita` delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi non ha dato valide indicazioni di comparabili idonei in quanto nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima non si sono trovati immobili simili per caratteristiche e ubicazione. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato pero` validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Bassano del Grappa, agenzie: di Bassano del Grappa e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	14,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto 1 composto dall'immobile situato a Bassano del Grappa in via Cavallare costituisce per la sua natura e conformazione, un unico lotto indipendente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): € 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.500,00

data 30/11/2022

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Venezia



ARCHITETTO
Sezione A/a

ANDREA BASSO
tecnico incaricato n. 143
arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 2 a Cassola

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 2

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 2

Diritto pignorato (cfr pag. 17 e 25): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 17 e 25): Laboratorio/Magazzino

Ubicazione (cfr pag. 17 e 25): Cassola – VI - Via Vettorello, 8

Dati Catastali attuali (cfr pag. 17 e 25):

Foglio 8 CF particella 626 sub 12 – C/2, classe 1, consistenza 69 mq; R 89,09 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 8 CF particella 626 sub 16 – C/3, classe 2, consistenza 99 mq; R 260,76 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato

Metri quadri (cfr pag. 17): 197,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 19):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 31): 102.857,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 29): 2022: 1.500,00/mese; 1.100,00/mese; 20.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 30): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 32): 85.900,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 17): occupato con contratto di affitto

Titolo di occupazione (cfr pag. 17): affitto

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a CASSOLA Via Vettorello 8, della superficie commerciale di **197,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso mista residenziale e artigianale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1998 è ubicato in zona semi-periferica del Comune di Cassola al confine con il territorio comunale di Bassano del Grappa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed Interrato, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 626 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 69 mq, rendita 89,09 Euro, indirizzo catastale: Via Vettorello Snc, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/02/2006 Pratica n. VI0034615 in atti dal 21/02/2006 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZ (n. 3964.1/2006)
Coerenze: particelle 625, 1292, 234, 213 e 1451
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 8 particella 626 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 260,76 Euro, indirizzo catastale: Via Vettorello Snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/02/2006 Pratica n. VI0034615 in atti dal 21/02/2006 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZ (n. 3964.1/2006)
Coerenze: particelle 625, 1292, 234, 213 e 1451
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.057,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.900,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto tipo 6 anni con tacito rinnovo, stipulato il 31/03/2006, con scadenza il 31/03/2012 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 368,00€+ 120,00 €mensili iva esclusa.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati con due distinti regolari contratti di affitto (integralmente riportati nel fascicolo allegati).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta

il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il condominio, composto da due unità, non è stato possibile reperire elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere) in quanto non si è potuto verificare/risalire ad un eventuale amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

CASSOLA quota di 1/1 di Fg.8 part.626/11-626/12-626/14-626/16 (tutte ex 626)

Alla società COSTRUZIONI ZAMPERIN S.R.L. gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 24/08/1998 Numero di repertorio 11635/2313 Notaio DOTTOR SANDRO GRISPIGNI MANETTI Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 26/08/1998 nn 6318/4722 da potere di TASSOTTI CARLA Nata il 26/11/1928 a BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale TSSCRL28S66A703F e CASALE FRANCA Nata il 21/07/1957 a BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale CSLFNC57L61A703E.

N.B.: si segnalano:

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 09/10/2000 Numero di repertorio 14356 Notaio GRISPIGNI MANETTI SANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2000 nn 8897/6320 a favore di FORTUNATO UGO Nato il 25/01/1948 a NOVENTA VICENTINA (VI) Codice fiscale FRTGUO48A25F964Y, MICHIELON ADRIANA Nata il 23/08/1951 a BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale MCHDRN51M63A703A, COSTRUZIONI ZAMPERIN S.R.L. Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale 02233190244 PER IL DIRITTO DI SERVITU' DI PASSAGGIO A carico di IMMOBILIARE SPAZIO CASA S.A.R.L. Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale 01958760249

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 09/10/2000 Numero di repertorio 14356 Notaio GRISPIGNI MANETTI SANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2000 nn 8898/6321 a favore di FORTUNATO UGO Nato il 25/01/1948 a NOVENTA VICENTINA (VI) Codice fiscale FRTGUO48A25F964Y, MICHIELON ADRIANA Nata il 23/08/1951 a BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale MCHDRN51M63A703A, COSTRUZIONI ZAMPERIN S.R.L. Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale 02233190244 PER IL DIRITTO DI SERVITO' DI PASSAGGIO A carico di IMMOBILIARE SPAZIO CASA S.A.R.L. Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale 01958760249

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **CE 4764** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla ristrutturazione e ampliamento di un edificio artigianale e residenziale, presentata il 24/06/1998 con il n. 8693 di Prot di protocollo, rilasciata il 07/12/1998 con il n. 4764 di protocollo, agibilità del 02/08/2006 con il n. 9204 di Prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 8 del 12/04/2022 di approvazione del 10° PI - Secondo Stralcio, l'immobile ricade in zona RM - Tessuto residenziale medio. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. T Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna al piano terra, manca la divisione tra sub 11 e 12 al piano interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia volta alla regolarizzazione delle irregolarità L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia (esclusi eventuali oneri): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici legati all'iter amministrativo

COMUNE DI CASSOLA
 PROVINCIA DI VICENZA
 CAP. 36022

Prov. n. 8041 Cassola, li 07 DIC 2002

COMMISSIONE EDILIZIA N. 474
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DI AREA

- VISTA l'istanza di concessione edilizia presentata dalla ditta **[redacted]** s.r.l. con sede a Cassola in via Veneto, 1, P.I. **[redacted]**, pervenuta al 24/06/2002, prot. n. 8991 e successive integrazioni, istata ad ottenere il silenzio della commissione edilizia per il seguente intervento:

Variante in opera d'opera alla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio artigianale a sala espositiva di un edificio residenziale, nell'area delimitata al catasto alla Sezione Unica, Foglio 8, n. 17-02-1999, in Via Nazionale;

- VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda;

- VISTO il parere dell'Ufficio Tecnico in data 21/09/1999;

- VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 01/10/1999;

- VISTO il parere del Responsabile del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S. N.3 di Bassano del Grappa in data 20/11/1999;

- VISTO l'art. 4, comma 2, della L. n. 47/79;

- VISTO gli strumenti urbanistici comunali;

- VISTO la vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica ed in particolare:

- Legge 17.08.1962 n.1210 e successive modificazioni e integrazioni;
- Legge 30.08.1967 n.765 e successive modificazioni e integrazioni;
- Legge 28.01.1977 n.10 e successive modificazioni e integrazioni;
- Legge 26.02.1989 n.87 e successive modificazioni e integrazioni;
- Legge Regionale 27.06.1985 n.8 e successive modificazioni e integrazioni;

- DATO atto che al fine della presente concessione, gli oneri relativi alla stessa sono stati determinati:

a) per quanto riguarda il contributo oneroso per la costruzione delle opere di urbanizzazione in L. 128/1999;

b) per quanto riguarda il contributo oneroso per la costruzione delle opere di urbanizzazione regionali, in L. 8/94/92;

- DATO atto a ricevere il tutto;

CONCLUSO

ALLA DITTA **[redacted]** s.r.l. con sede a Cassola in via Veneto, 1, P.I. **[redacted]**, l'assunzione della opera stessa su permesso, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e polizia locale in conformità al progetto approvato in merito l'osservanza delle seguenti modalità e condizioni qui riportate, nonché alle condizioni generali:

- Attenerci al parere U.L.S.S. che si allega in copia;

- Nella ipotesi che l'intervento sia soggetto al parere preventivo del Comune nel D-10/02/99;

COMUNE DI CASSOLA
 PROVINCIA DI VICENZA
 CAP. 36022

Prov. n. 13401 Cassola, li 18 DIC 2002

COMMISSIONE EDILIZIA N. 3041
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DI AREA

- VISTA l'istanza di concessione edilizia presentata dalla ditta **[redacted]** s.r.l. con sede a Cassola in via Veneto, 1, P.I. **[redacted]**, pervenuta il 01/10/1999, prot. n. 13981 e successive integrazioni, istata ad ottenere il silenzio della commissione edilizia per il seguente intervento:

Variante in o.p. fabbricato artigianale-residenziale, nell'area delimitata al catasto alla Sezione Unica, Foglio 8, n. 17-02-1999, in Via Nazionale;

- VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda;

- VISTO il parere dell'Ufficio Tecnico in data 20/11/1999;

- VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 12/11/1999;

- VISTO il parere del Responsabile del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S. N.3 di Bassano del Grappa in data 10/11/1999;

- VISTO l'art. 4, comma 2, della L. n. 47/79;

- VISTI gli strumenti urbanistici comunali;

- VISTO la vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica ed in particolare:

- Legge 17.08.1962 n.1210 e successive modificazioni e integrazioni;
- Legge 30.08.1967 n.765 e successive modificazioni e integrazioni;
- Legge 28.01.1977 n.10 e successive modificazioni e integrazioni;
- Legge 26.02.1989 n.87 e successive modificazioni e integrazioni;
- Legge Regionale 27.06.1985 n.8 e successive modificazioni e integrazioni;

- DATO atto che al fine della presente concessione, gli oneri relativi alla stessa sono stati determinati:

a) per quanto riguarda il contributo oneroso per la costruzione delle opere di urbanizzazione in L. 128/1999;

b) per quanto riguarda il contributo oneroso per la costruzione delle opere di urbanizzazione regionali, in L. 8/94/92;

- DATO atto a ricevere il tutto;

CONCLUSO

ALLA DITTA **[redacted]** s.r.l. con sede a Cassola in via Veneto, 1, P.I. **[redacted]**, l'assunzione della opera stessa su permesso, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e polizia locale in conformità al progetto approvato in merito l'osservanza delle seguenti modalità e condizioni qui riportate, nonché alle condizioni generali:

- Attenerci al parere U.L.S.S. che si allega in copia;

- Nella ipotesi che l'intervento sia soggetto al parere preventivo del Comune nel D-10/02/99;

Requisiti (parere di ufficio)

Requisiti (parere di ufficio)

COMUNE DI CASSOLA
 PROVINCIA DI VICENZA
 CAP. 36022

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA
 (art. 10, n. 1, del D.P.R. 267/2001)

IL SOTTOSCRITTO

io, **[redacted]** nato a _____ il _____/_____/_____,
 residente con sede in Via _____, n. _____, in _____,
 CAP. _____, Prov. _____, con P.I. n. _____, per _____,
 in qualità di: Proprietario Architetto Altro _____

deklaro conosciuta ubicata nel Comune di Cassola in Via _____, n. _____,
 ed identificata al N.C.E.D. al Fog. _____, Map. n. _____, Sub. _____,
 adibita ad uso _____, ed individuata nel P.A.C. in zona _____.

COMUNICO

che ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del D.P.R. 267/2001, come risultato del D.Lgs. 30/2002, trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della presente denuncia di protocollo comunale, trascorsi le opere indicate:

- opere di manutenzione straordinaria, di cui all'art. 1, comma 1, lettera b) del D.P.R. 360/2001 e s.m.i.;
- opere di restauri e rimaneggiamenti conservativi di cui all'art. 1, comma 1, lettera c) del D.P.R. 360/2001 e s.m.i.;
- opere di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10, comma 1, lettera d) del D.P.R. 360/2001 e s.m.i.;
- opere di ampliamento di volumi che non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nei permessi di costruire;
- interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinate da piani attuativi comunque denominati, in conformità ai criteri regolati negli art. 10 e 11 del D.P.R. 360/2001 e s.m.i.;
- opere di ampliamento di volumi che non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nei permessi di costruire;
- opere di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinate da piani attuativi comunque denominati, in conformità ai criteri regolati negli art. 10 e 11 del D.P.R. 360/2001 e s.m.i.;
- altri interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 360/2001 e s.m.i. e quindi non addebitati a permesso di costruire.

sono specificato in dettaglio nella relazione a firma del tecnico incaricato. Il sottoscritto si impegna a completare i lavori entro 3 anni dalla data di efficacia della denuncia di inizio attività e a stregua, altresì, a comunicare al Comune di Cassola la data di ultimazione dei lavori, nonché di chiedere il certificato di agibilità, qualora dovuto, entro 20 giorni dall'ultimazione dei lavori.

[Firma]

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna al piano terra
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale di aggiornamento
 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale di aggiornamento: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici riferiti all'iter burocratico della pratica

Visura storica per immobile interrato. Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022. Comune di CASOROLA (VI) - Provincia di VICENZA. Foglio 8 Particelle 135 Sub. 12.

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI IDENTIFICATIVI	
N.	Particella	Sub.	Superficie	Superficie	N.
8	426	12	11	11	8

Superficie: 11,00 mq. Destinazione: Abitazione. Classe: 1/10. Valore catastale: 11,00 mq. Data: 25/05/2022.

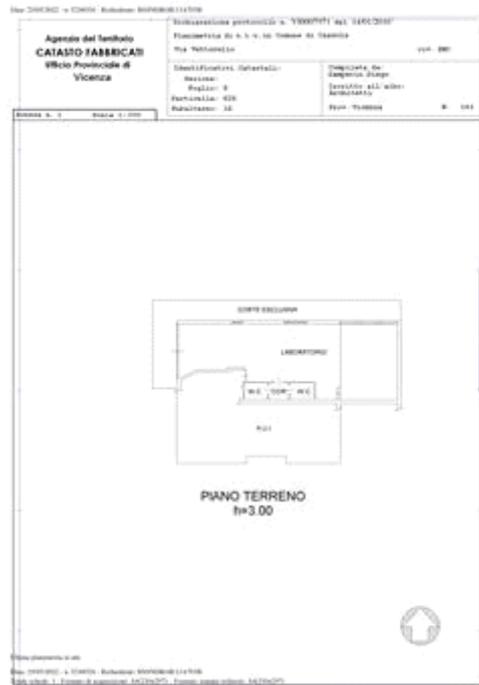
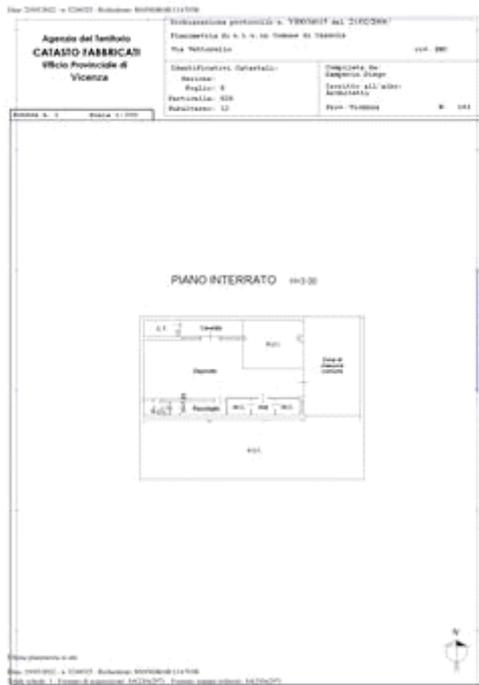
Visura interrato

Visura storica per immobile terra. Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022. Comune di CASOROLA (VI) - Provincia di VICENZA. Foglio 8 Particelle 135 Sub. 14.

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI IDENTIFICATIVI	
N.	Particella	Sub.	Superficie	Superficie	N.
8	426	14	14	14	8

Superficie: 14,00 mq. Destinazione: Abitazione. Classe: 1/10. Valore catastale: 14,00 mq. Data: 25/05/2022.

Visura terra



Planimetria terra

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Rep.n. 11433
 Acc.n. 2312

Copracondita

Tra i signori:
 [redacted], nato a Bassano del Grappa (VI) il 26 novembre 1928, domiciliato a Casole (VI), Via Santa Lisa n. 65-66, casalingo, [redacted] [redacted] [redacted]
 Codice Fiscale [redacted]

[redacted], nato a Bassano del Grappa (VI) il 21 luglio 1937, domiciliato a Cartigliano (VI), Via [redacted] [redacted] [redacted]
 Trevisani n. 3, casalingo, [redacted] [redacted] [redacted]
 Codice Fiscale [redacted]

[redacted], nato a Asolo (TV) il 7 marzo 1949, domiciliato a Bassano del Grappa (VI), Via Mottin n.91, architetto, che, quale Amministratore Unico, dichiara di agire in nome e nell'interesse delle società [redacted] con sede in Casole-Frazione San Giuseppe (VI), Via Veneto n. 2.
 Codice fiscale [redacted], capitale sociale lire 60.000.000, iscritta al registro delle Imprese di Vicenza al n. 7184/Tribunale di Bassano del Grappa e n. 215966 RRA, in forza dei poteri attribuitigli nello statuto sociale;
 si conviene quanto segue:

1) Le signore [redacted] e [redacted] cedono e vendono alla società [redacted] S.R.L., che, come sopra rappresentata accetta ed acquista, gli immobili seguenti:

In Comune di Casole

PER INTERO
 Catasto terreni foglio s.n.
 2020 (già 146/B) are 2.32 edl. 4.080 cal. 7.312
 reali mq. 252 (duecentocinquante due).
 M.C.R.O. foglio s.n.
 628 via Vettorello, piano terra, cat. C/2, cl. T.
 mq. 132, R.O. 409.200,
 1123 via Vettorello, piano terra, area urbana di mq. 63 (ottantatre).

PER UNA PARTE INDIVISA
 M.C.R.O. foglio s.n.
 1124 via Vettorello, piano terra, area urbana di mq. 64 (sessantagattro)
 1125 via Vettorello, piano terra, area urbana di mq. 141 (centoquarantuno).

tutti immobili risultano meglio identificati nelle ricerche di avvenuta denuncia di variazione presentate all'UTE di Vicenza in data 22.7.1998 prot.n. 201328/98 ed in data 4.8.1998 prot.n. 704242/98, che in copia formano il fascicolo allegato presente atto

sotto la lettera "A".

Confini M.E.S.O.:

- del n. n. 1123-826-1020; M.n. 1124-1074-222-533-1019-17, salvo altri;

- del n. n. 1124-1125; strada-n. n. 222-1074-825-1074-1123-17, salvo altri.

2) Il prezzo è fissato in lire 117.200.000 (cento diciassettemilioni duecentomila), delle quali:

- lire 17.200.000 (diciassettemilioni duecentomila) sono già state pagate dalla parte acquirente alla parte venditrice, che dichiara di averle ricevute, rilasciando quietanza per tale somma;

- lire 100.000.000 (centomilioni) saranno pagate entro il 31.12.1998 (trentuno dicembre milionovecentonovantotto).

Le venditrici dichiarano di rinunciare all'ipoteca legale.

3) La vendita è fatta a corpo, con garanzia di proprietà e di libertà da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

4) In data odierna, proprietà e possesso con ogni inerente diritto, servitù attive e passive, accessioni e pertinenze vengono trasferiti alla parte acquirente con tutti gli utili ed oneri relativi.

5) La parte venditrice garantisce che non esistono

persone che possano vantare diritti di prelazione e di riscatto ai sensi delle leggi 26.06.1965 n. 590 e 4.08.1971 n. 417 e successive modifiche e integrazioni.

6) Le spese inerenti e conseguenti all'atto vanno a carico della parte acquirente.

7) Per espressa volontà delle parti, il presente atto rimarrà permanentemente in atti del notaio autentificante l'ultima delle firme.

8) Agli effetti fiscali si fa risultare:

- la parte venditrice ha consegnato al notaio la dichiarazione di cui alla legge 26.10.1972 n. 643;

- le parti dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di coniugio, né di parentela in linea retta o che sia considerata tale ai sensi del primo comma dell'art. 26 D.P.R. 26.4.1986 n. 131;

- la descrizione degli immobili è stata desunta dal certificato catastale da allegare alla domanda di voltura, dai documenti allegati all'atto, nonché dai tipi di frazionamento che in copia autentica trovano allegati sotto le lettere "B", "C", "D" all'atto in data odierna, rep. n. 11634, fasc. n. 2312 del dr. Sandro Grisignoli notaio in Bassano del Grappa, non ancora registrato perché nei termini;

- per l'imposta di registro le parti dichiarano che

il terreno compravenduto è classificato come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato;

- la parte alienante per la determinazione del valore finale al 31.12.1992 al fine IZUM dichiara di volere avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 19 della legge n. 184 del 1984;

- le parti dichiarano che non intendono avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 19 del D.L. 14.3.1988 n. 70, convertito con legge n. 194 del 13.6.1988, per l'applicazione dell'art. 52, comma quarto del D.P.R. 26.4.1986 n. 131. Testo Unico sull'imposta di registro, in quanto il valore reale dell'immobile, corrispondente al prezzo pagato, è inferiore a quello determinato applicando le suddette disposizioni, poiché l'immobile consiste in tre volte fabbricati in lamiera, fino ad oggi destinati a ricovero auto e moto.

9) Gli immobili compravenduti sono pervenuti alla parte venditrice per successione al signor Casale Dino aperta il 25.11.1976, denuncia n. 9 vol. 378 e per successione al signor Casale Francesco aperta il 13.6.1998, denuncia n. 81 vol. 303, entrambe Ufficio Registro di Bassano del Grappa.

10) Per gli effetti di cui alla legge 19.9.1975 n.

11) Al sensi della legge 20.9.1985 n. 47 e successive modificazioni:

a) la parte alienante dichiara:

- che i lavori di costruzione del fabbricato alienato sono stati iniziati in data anteriore al 1.9.1987, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva di atto notorio, che in originale si allega al presente sotto la lettera "B";

- che per le opere eseguite nel fabbricato dopo la suddetta data è stata rilasciata dal Comune di Cassola la concessione in sanatoria, ai sensi della suddetta legge n. 47, in data 25.8.1989 n. 1971, prot. n. 8684 e la concessione n. 4122 in data 14.6.1997;

- che gli immobili in oggetto ad oggi non presentano alcuna irregolarità di carattere urbanistico che comporti la non commerciabilità dei beni stessi.

b) si allega al presente atto sotto la lettera "C".

BENI IN CASSOLA VIA VETTORELLO 8

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a CASSOLA Via Vettorello 8, della superficie commerciale di **197,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso mista residenziale e artigianale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1998 è ubicato in zona semi-periferica del Comune di Cassola al confine con il territorio comunale di Bassano del Grappa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed Interrato, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 626 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 69 mq, rendita 89,09 Euro, indirizzo catastale: Via Vettorello Snc, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/02/2006 Pratica n. VI0034615 in atti dal 21/02/2006 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZ (n. 3964.1/2006)
Coerenze: particelle 625, 1292, 234, 213 e 1451
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 8 particella 626 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 260,76 Euro, indirizzo catastale: Via Vettorello Snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/02/2006 Pratica n. VI0034615 in atti dal 21/02/2006 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZ (n. 3964.1/2006)
Coerenze: particelle 625, 1292, 234, 213 e 1451
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



Vista esterna da via Vettorello



ingresso da via Vettorello



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono

inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea



Foto aerea - particolare



Sovrapposizione mappa catastale



estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 626 sub 12-16

L'immobile oggetto della presente perizia è un complesso immobiliare posto al piano interrato, terra (Lotto 2), e primo (Lotto 3) di un edificio ad uso misto residenziale e artigianale (elettricista) composto da un laboratorio artigianale al piano interrato e terra, una unità residenziale al piano primo e interrato ubicato in zona periferica del Comune di Cassola, in via Vettorello n. 8, a ridosso del vicino territorio comunale di Bassano del Grappa.

L'immobile identificato al sub 12 e 16, è composto da un deposito al piano interrato (sub 12) accessibile sia da una scala interna che dalla rampa di accesso esterna, e da un laboratorio al piano terra (sub 16) ora utilizzato da una ditta di elettricisti. sono presenti locali accessori quali bagni e ripostigli.

Va segnalato che manca la divisione fisica tra il sub 11 (posto auto riservato al sub 14) e il sub 12. attualmente gli immobili al piano interrato sono in uso all'affittuario del Lotto 2 anche se non espressamente indicato nel contratto di affitto.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti sono in piastrelle, le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in alluminio dotati di vetro doppio.

L'unità edilizia è dotata di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico non è presente.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla

normativa.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: Il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti al piano primo.

INTERNO: Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. **E' invece auspicabile un completo intervento di messa a norma e/o verifica degli impianti.**

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile da quanto esternamente si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.



Piano terra



Piano terra



Bagno



Piano terra



Piano interrato



Piano interrato

CLASSE ENERGETICA:



[311,40 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 104980/2022 registrata in data 09/11/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra laboratorio	120,00	x	100 %	=	120,00
Piano Interrato ad uso deposito	77,00	x	100 %	=	77,00
Totale:	197,00				197,00

	Prezzo perizia	Numero Esj	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	4.073.236,13 €	43,0		3.381.300,00 €	3185,0
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	Perizia 1.278,88 € €/mq	Aste medie 1,8		Asta 1.061,63 € €/mq	

Comparabile 1

Analisi Aste



Comparabile 2



Planimetria interrato stato dei luoghi



Planimetria terra stato dei luoghi



Calcolo saggio e valore capitalizzazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2022

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare di affitto (€/mese)

Descrizione: Capannone artigianale

Indirizzo: Cassola - San Giuseppe

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.500,00 pari a 5,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/11/2022

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare di affitto (€/mese)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Viale Ferrarin - Cassola

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 3,06 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale,

documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda la documentazione allegata nel calcolo del saggio sia nella presente perizia che nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione due immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni. Questo in parte anche dovuto al fatto che per tale tipologia di immobili non è stato possibile recuperare un sufficiente numero di comparabili affidabili per le dovute valutazioni.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di calcolo il saggio di capitalizzazione lordo ricavato analizzando beni simili nel mercato per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il canone di affitto. L'analisi di mercato dell'andamento degli affitti ha rilevato che il tasso medio di ricapitalizzazione per immobili simili è del 7,00%, il canone annuo realmente pagato per l'immobile in oggetto rientra nella media del settore e pertanto può essere utilizzato per il calcolo del Valore dell'immobile, a tale proposito vedi analisi allegata

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle

aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi non ha dato valide indicazioni di comparabili idonei in quanto nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima non si sono trovati immobili simili per caratteristiche e ubicazione. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato però validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **102.857,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 102.857,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 102.857,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Cassola, agenzie di Cassola e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	197,00	0,00	102.857,00	102.857,00
				102.857,00 €	102.857,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 101.057,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 15.158,55**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 85.900,00**

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Vicenza
ANDREA BASSO
 tecnico incaricato n° 1143
 arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 3 a Cassola

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 3

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 3

Diritto pignorato (cfr pag. 34 e 42): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 34 e 42): Appartamento al primo piano

Ubicazione (cfr pag. 34 e 42): Cassola – VI - Via Vettorello, 8

Dati Catastali attuali (cfr pag. 34 e 42):

Foglio 8 CF particella 626 sub 11 – C/6, classe 1, consistenza 13 mq; R 24,79 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 8 CF particella 626 sub 14 – A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani; R 419,62 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato

Metri quadri (cfr pag. 34): 97,75

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 36):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 49): 95.340,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 47): 2016: 150.000,00; 2018: 198.000,00; 80.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 48): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 50): 79.500,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 34): occupato con contratto di affitto

Titolo di occupazione (cfr pag. 34): affitto

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSOLA Via Vettorello 8, della superficie commerciale di **97,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso mista residenziale e artigianale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1998 è ubicato in zona semi-periferica del Comune di Cassola al confine con il territorio comunale di Bassano del Grappa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 626 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: VIA VETTORELLO n. SNC , piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/02/2006 Pratica n. VI0034615 in atti dal 21/02/2006 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZ (n. 3964.1/2006)
Coerenze: Muro perimetrale, Sub 6, sub 12
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 8 particella 626 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Vettorello Snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/02/2006 Pratica n. VI0034615 in atti dal 21/02/2006 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZ (n. 3964.1/2006)
Coerenze: particelle 625, 1027, 233, 234, 1292, 1124
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.540,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.500,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 1 anno, stipulato il 01/04/2022, con scadenza il 31/03/2023 (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.000,00€ annuali.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati con regolare contratto di affitto (integralmente riportato nel fascicolo allegati).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il condominio, composto da due unità, non è stato possibile reperire elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere) in quanto non si è potuto verificare/risalire ad un eventuale amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

CASSOLA quota di 1/1 di Fg.8 part.626/11-626/12-626/14-626/16 (tutte ex 626)

Alla società *** DATO OSCURATO *** , gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 24/08/1998 Numero di repertorio 11635/2313 Notaio DOTTOR SANDRO GRISPIGNI MANETTI Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 26/08/1998 nn 6318/4722 da potere di TASSOTTI CARLA Nata il 26/11/1928 a BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale TSSCRL28S66A703F e *** DATO OSCURATO *** Nata il 21/07/1957 a BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

N.B.: si segnalano:

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 09/10/2000 Numero di repertorio 14356 Notaio GRISPIGNI MANETTI SANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2000 nn 8897/6320 a favore di *** DATO OSCURATO *** Nato il 25/01/1948 a NOVENTA VICENTINA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** Nata il 23/08/1951 a BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** PER IL DIRITTO DI SERVITU' DI PASSAGGIO A carico di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 09/10/2000 Numero di repertorio 14356 Notaio GRISPIGNI MANETTI SANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2000 nn 8898/6321 a favore di *** DATO OSCURATO *** Nato il 25/01/1948 a NOVENTA VICENTINA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** Nata il 23/08/1951 a BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** PER IL DIRITTO DI SERVITO' DI PASSAGGIO A carico di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale 01958760249

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **CE 4764** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di Variante in corso d'opera alla ristrutturazione e ampliamento di un edificio artigianale e residenziale, presentata il 24/06/1998 con il n. 8693 di Prot di protocollo, rilasciata il 07/12/1998 con il n. 4764 di protocollo, agibilità del 02/08/2006 con il n. 9204 di Prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 8 del 12/04/2022 di approvazione del 10° PI - Secondo Stralcio, l'immobile ricade in zona RM - Tessuto residenziale medio. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. T Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna al piano primo, manca la divisione tra sub 11 e 12 al piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia volta alla regolarizzazione delle irregolarità

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia (esclusi eventuali oneri): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici legati all'iter amministrativo



Denuncia (prezzo d'ufficio) Annulla (prezzo d'ufficio)

COMUNE DI CASALE
 Provincia di ...
 11037 - 110105
 Tel. 0165/210101

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA
(art. 21 e 23, R.P.R. 148/2001 e s.m.i.)

IL SOTTOSCRITTO

_____ nato a _____ il _____
 residente con sede in _____ di _____ in Via _____ n. _____
 C.A.P. _____ Cod. Prov. _____ Tel. _____
 in qualità di: proprietario usufruttuario altro

dell'immobile ubicato nel Comune di Casale in Via _____ n. _____
 ed identificato al R.C.T.S. al fog. _____ map. n. _____ sub. _____
 adibito ad uso _____ ed intestato nel P.R.G. in zona _____

COMUNICA

che ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 del D.P.R. 148/2001, come modificato dal D.Lgs. 50/2002, trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della presente denuncia al protocollo comunale, intenziono le opere realizzare:

opere di manutenzione straordinaria, di cui all'art. 1, comma 1, lettera b) del D.P.R. 148/2001 e s.m.i.;
 opere di restauro e riassetto conservativo di cui all'art. 1, comma 1, lettera c) del D.P.R. 148/2001 e s.m.i.;
 opere di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 148/2001 e s.m.i.;
 lavori a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici di fatto esistenti, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non riducono le eventuali prestazioni consentite nel permesso di costruire;

interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinate dai piani attuativi comunque denominati, in compliance di accordi negoziati aventi valore di piani attuativi, che contemplano, previa approvazione piano urbanistico, spottegge, fermi e sovvenzioni, la cui esecuzione sia stata espressamente dichiarata dal competente organo operante in sede di approvazione degli stessi piani e l'adesione di quest'ultimi, qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 12 dicembre 2002, n.44, e l'ordine atto di assegnazione deve avvenire entro trenta giorni dalla ripresa degli interventi, in mancanza, la presente denuncia di inizio attività è valida purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposito relazione tecnica nella quale venga dimostrata l'assenza di parti attuative con le caratteristiche sopra menzionate.

interventi di nuova costruzione qualora siano in deroga esecutoria di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano-urbanistiche;

altri interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 148/2001 e s.m.i. e quindi non subordinati a permesso di costruire.

come specificato in dettaglio nella relazione a firma del tecnico incaricato. Il sottoscritto si impegna a completare i lavori entro il termine dalla data di efficacia della denuncia di inizio attività e in seguito, previo il comunico del Comune di Casale la data di ultimazione dei lavori, nonché di chiedere il certificato di agibilità, qualora dovuto, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenze sulla distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di adeguamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica di adeguamento: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici legati all'iter della pratica

Data: 24/05/2022 Ore: 8:53:02
Pag. 4

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di CASOLA CARMINEA
Prov. di VICENZA
Foglio II Part. II.42 Sub. II

Stato della richiesta
Categoria fabbricati

INVENTARI
Data: 11/08/1974

Stato immobiliare dal 19/11/2013
Misure dell'area immobiliare dal 20/02/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Ritardato	Piani d'uso	Destinazione
	Foglio	Part. II.42	Sub.	Classe	Categoria	Superficie			
1	II	42A	II	14	14	4,7		Edifici	RESIDENZIALE

Stato immobiliare dal 20/02/2017
Misure dell'area immobiliare dal 20/02/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Ritardato	Piani d'uso	Destinazione
	Foglio	Part. II.42	Sub.	Classe	Categoria	Superficie			
1	II	42A	II	14	14	4,7		Edifici	RESIDENZIALE

Data: 24/05/2022 Ore: 8:53:02
Pag. 4

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di CASOLA CARMINEA
Prov. di VICENZA
Foglio II Part. II.42 Sub. II

Stato della richiesta
Categoria fabbricati

INVENTARI
Data: 11/08/1974

Stato immobiliare dal 19/11/2013
Misure dell'area immobiliare dal 20/02/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Ritardato	Piani d'uso	Destinazione
	Foglio	Part. II.42	Sub.	Classe	Categoria	Superficie			
1	II	42A	II	14	14	4,7		Edifici	RESIDENZIALE

Stato immobiliare dal 20/02/2017
Misure dell'area immobiliare dal 20/02/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Ritardato	Piani d'uso	Destinazione
	Foglio	Part. II.42	Sub.	Classe	Categoria	Superficie			
1	II	42A	II	14	14	4,7		Edifici	RESIDENZIALE

Data: 24/05/2022 Ore: 8:53:02
Pag. 4

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di CASOLA CARMINEA
Prov. di VICENZA
Foglio II Part. II.42 Sub. II

Stato della richiesta
Categoria fabbricati

INVENTARI
Data: 11/08/1974

Stato immobiliare dal 19/11/2013
Misure dell'area immobiliare dal 20/02/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Ritardato	Piani d'uso	Destinazione
	Foglio	Part. II.42	Sub.	Classe	Categoria	Superficie			
1	II	42A	II	14	14	4,7		Edifici	RESIDENZIALE

Stato immobiliare dal 20/02/2017
Misure dell'area immobiliare dal 20/02/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Ritardato	Piani d'uso	Destinazione
	Foglio	Part. II.42	Sub.	Classe	Categoria	Superficie			
1	II	42A	II	14	14	4,7		Edifici	RESIDENZIALE

Data: 24/05/2022 Ore: 8:53:02
Pag. 4

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di CASOLA CARMINEA
Prov. di VICENZA
Foglio II Part. II.42 Sub. II

Stato della richiesta
Categoria fabbricati

INVENTARI
Data: 11/08/1974

Stato immobiliare dal 19/11/2013
Misure dell'area immobiliare dal 20/02/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Ritardato	Piani d'uso	Destinazione
	Foglio	Part. II.42	Sub.	Classe	Categoria	Superficie			
1	II	42A	II	14	14	4,7		Edifici	RESIDENZIALE

Stato immobiliare dal 20/02/2017
Misure dell'area immobiliare dal 20/02/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Ritardato	Piani d'uso	Destinazione
	Foglio	Part. II.42	Sub.	Classe	Categoria	Superficie			
1	II	42A	II	14	14	4,7		Edifici	RESIDENZIALE



Elaborato planimetrico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Reg. n. 11633
 Acc. n. 2312

Compravendita

Tra i signori:

1) **XXXXXXXXXX**, nata a Bassano del Grappa (VI) il 26 novembre 1928, domiciliata a Casola (VI), Via **XXXXXXXXXX** n. 95, casalinga, codice fiscale **XXXXXXXXXX**.

2) **XXXXXXXXXX**, nata a Bassano del Grappa (VI) il 17 luglio 1957, domiciliata a Cartigliano (VI), Via **XXXXXXXXXX** n. 3, casalinga, codice fiscale **XXXXXXXXXX**.

3) **XXXXXXXXXX**, nato a Asolo (TV) il 7 marzo 1949, domiciliato a Bassano del Grappa (VI), Via **XXXXXXXXXX** n. 91, architetto, che, quale Amministratore Unico, dichiara di agire in nome e nell'interesse della società **XXXXXXXXXX**, con sede in Casola-frazione San Giuseppe (VI), Via Veneto n. 2, codice fiscale **XXXXXXXXXX**, capitale sociale lire 60.000.000, iscritta al registro delle Imprese di Venezia al n. 7147/Tribunale di Bassano del Grappa e n. 210968 ERA, in forza dei poteri attribuitigli nello statuto sociale;

si conviene quanto segue:

1) Le signore **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** cedono e vendono alla società **XXXXXXXXXX** S.R.L., che, come sopra rappresentata accetta ed acquista, gli immobili seguenti:

In Comune di Casola

PER INTERO

Statuto terreni foglio 8 m.n.

1020 (già 146/B) are 2.72 vol. 4.080 cal. 2.312 reali mq. 252 (duecentocinquantes).

M.C.E.C. foglio 8 m.n.

628 via Vettorello, piano terra, cat. C/2, cl. 2, mq. 132, R.C. 409.200,

1123 via Vettorello, piano terra, area urbana di mq. 83 (ottantatre).

PER UNA PARTE INDIVISA

M.C.E.C. foglio 8 m.n.

1124 via Vettorello, piano terra, area urbana di mq. 64 (sessantaquattro)

1125 via Vettorello, piano terra, area urbana di mq. 141 (centoparantotto).

Per i immobili rilevano meglio identificati nelle ricevute di avvenuta denuncia di variazione presentate all'UTE di Vicenza in data 22.7.1998 prot. n. 101328/98 ed in data 4.8.1998 prot. n. 70242/98, che in copia formano il fascicolo allegato presente atto

sotto la lettera "A".

Confini M.C.E.C.:

- del n. 6.1123-626-1020; n.n. 1124-1074-222-233-1019-17, salvo altri;

- del n.n. 1124-1125; strada n.n. 272-1074-625-1074-1123-17, salvo altri.

2) Il prezzo è fissato in lire 117.205.000 (cento diciassette milioni duecento mila), delle quali:

- lire 17.200.000 (diecisette milioni duecento mila) sono già state pagate dalla parte acquirente alla parte venditrice, che dichiara di averle ricevute, rilasciando quietanza per tale somma;

- lire 100.000.000 (cento milioni) saranno pagate entro il 31.12.1998 (trentuno dicembre milienovecentonovantotto).

Le venditrici dichiarano di rinnunciare all'ipoteca legale.

3) La vendita è fatta a corpo, con garanzia di proprietà e di libertà da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

4) In data odierna, proprietà e possesso con ogni inerente diritto, servitù attive e passive, accessioni e pertinenze vengono trasferiti alla parte acquirente con tutti gli utili ed oneri relativi.

5) La parte venditrice garantisce che non esistono

persone che possano vantare diritti di prelazione e di riscatto ai sensi delle leggi 26.06.1965 n. 590 e 24.08.1971 n. 817 e successive modifiche e integrazioni.

6) Le spese inerenti e conseguenti all'atto vanno a carico della parte acquirente.

7) Per espressa volontà delle parti, il presente atto rimarrà permanentemente in atti del notaio autentificante l'ultima delle firme.

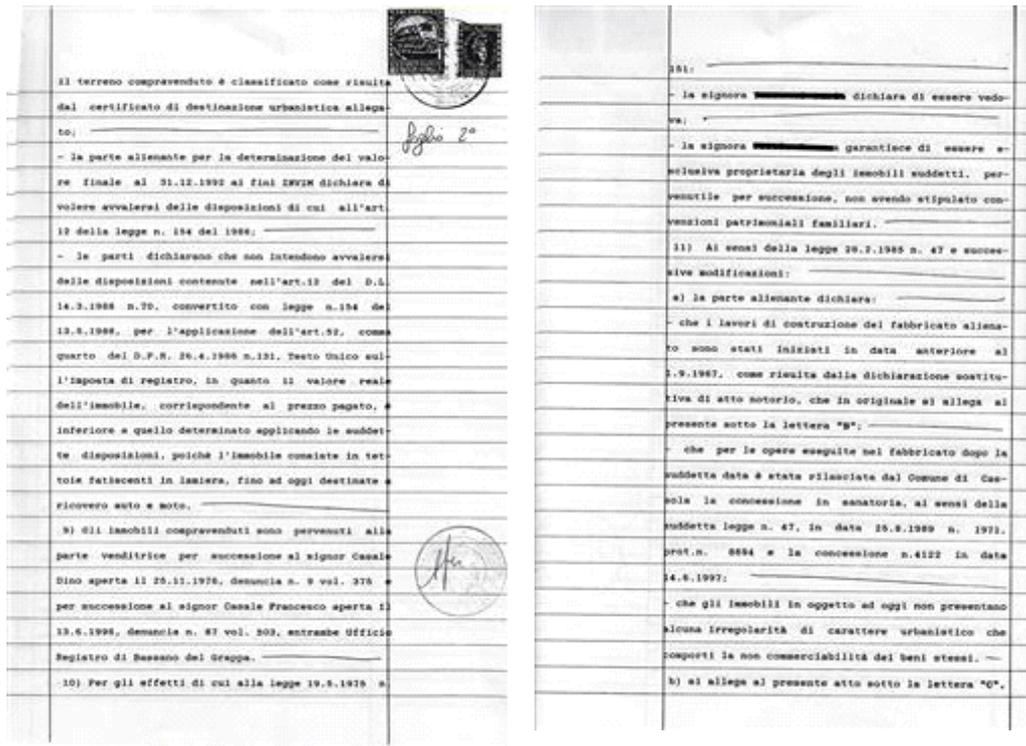
8) Agli effetti fiscali si fa risultare:

- la parte venditrice ha consegnato al notaio la dichiarazione di cui alla legge 26.10.1972 n. 643;

- le parti dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di coniugio, né di parentela in linea retta o che sia considerata tale ai sensi del primo comma dell'art. 26 D.P.R. 26.4.1988 n. 131;

- la descrizione degli immobili è stata desunta dal certificato catastale da allegare alle domande di voltura, dai documenti allegati all'atto, nonché dai tipi di frazionamento che in copia autentica trovano allegati sotto le lettere "A", "C", "D" all'atto in data odierna, reg. n. 11634, racc. n. 2312 del dr. Sandro Grispigni notaio in Bassano del Grappa, non ancora registrato perché nei termini;

- per l'ipotesi di registro le parti dichiarano che



BENI IN CASSOLA VIA VETTORELLO 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSOLA Via Vettorello 8, della superficie commerciale di **97,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso mista residenziale e artigianale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1998 è ubicato in zona semi-periferica del Comune di Cassola al confine con il territorio comunale di Bassano del Grappa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 626 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: VIA VETTORELLO n. SNC , piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/02/2006 Pratica n. VI0034615 in atti dal 21/02/2006 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZ (n. 3964.1/2006)
Coerenze: Muro perimetrale, Sub 6, sub 12
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 8 particella 626 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Vettorello Snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/02/2006 Pratica n. VI0034615 in atti dal 21/02/2006 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZ (n. 3964.1/2006)

Coerenze: particelle 625, 1027, 233, 234, 1292, 1124
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



Vista esterna da via Vettorello



Vista esterna ingresso



Vista esterna da via Vettorello

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

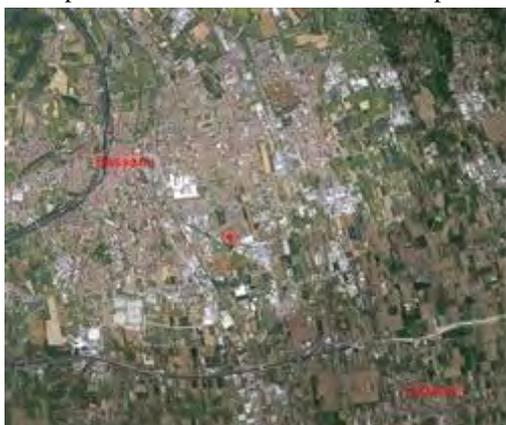


Foto aerea



Foto aerea - particolare



sovrapposizione mapa catastrale



estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 626 sub 14 e 11

L'immobile oggetto della presente perizia è un complesso immobiliare posto al piano interrato, terra (Lotto 2), e primo (Lotto 3) di un edificio ad uso misto residenziale e artigianale (elettricista) composto da un laboratorio artigianale al piano interrato e terra, una unità residenziale al piano primo e interrato ubicato in zona periferica del Comune di Cassola, in via Vettorello n. 8, a ridosso del vicino territorio comunale di Bassano del Grappa.

L'immobile identificato al sub 14 e 11, è composto da un appartamento posto al primo piano (sub 14) accessibile da una scala interna che lo collega all'area di ingresso al piano terra, da un posto auto (sub 11) al piano interrato raggiungibile dall'esterno. Va segnalato che manda la divisione fisica tra il sub 11 (posto auto riservato al sub 14) e il sub 12. attualmente gli immobili al piano interrato sono in uso all'affittuario del Lotto 2 anche se non espressamente indicato nel contratto di affitto.

L'appartamento al primo piano è composto da una ampia cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni, una lavanderia e centrale termica.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti sono in piastrelle, zona giorno in laminato, le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in legno dotati di vetro doppio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione che ne garantisca la conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere già iscritto al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), sarà quindi possibile eseguire e registrare sul sito Regionale l'APE.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: Il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti al piano primo.

INTERNO: Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. E' invece auspicabile un completo intervento di messa a norma e/o verifica degli impianti.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile da quanto esternamente si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.



Cucina soggiorno



Bagno



Terrazzino



Lavanderia



Camera



Camera

CLASSE ENERGETICA:

[331,80 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 106050/2022 registrata in data 11/11/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al Piano primo	90,00	x	100 %	=	90,00
Terrazzini	5,30	x	33 %	=	1,75
Garage	12,00	x	50 %	=	6,00
Totale:	107,30				97,75

TOTALE APPARTAMENTI	Prezzo perizia 4.073.236,13 €	Numero Esp/Esito 43,0	Prezzo Aggiudicazione 3.381.300,00 €	S Comm 3185,0
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	Perizia 1.278,88 € /mq	Aste medie 1,8	Asta 1.061,63 € /mq	

Planimetria
stato dei
luoghi

Analisi Aste

Comparabile A			
Descrizione dati	compravendita immobiliare a destinazione residenziale in oggetto privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/conservat.	costruzione anno 2004		
Comune	Carrara - Viaccia		
Indirizzo	Via Sante Orsola		
Indirizzo numero	100000000		
Cat. catastali	figlio 7 - map. 1030 - sub. 81 (A2) - sub. 38 (C4)		
Descrizione	Simbolo	Valore	
Superficie principale	SLP	105,00	
Superficie balconi/terrazzi	SLB	10,00	
Superficie cortine	SUC		
Superficie adibita	SLA	18,00	
Superficie accessori	SLAS		
Superficie sottotetto	SUS	0,00	
Area scoperta esclusiva	Superficie esterna esclusiva	SUE	
Servizi igienici	numero	SEI	2
Box auto	numero	BCX	2
Predi auto scoperti	numero	FAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione parti accessorie	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MIB	2
Livello di piano	Dep. 1, 2nd. 2, 3rd. 3	UNV	2
Impianto condizionamento	1-riservato, 0-assente	COA	0
Data compravendita	data a mese/defaulto/relatita	DAT	14/03/2018
Prezzo pagato	valore in euro o riferito alla forza	PRZ	180.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 14/03/2018 map. 1030 a n. Piano: 2791 del Tribunale Di Reggio - Viaccia		
Foto immobile			

Comparabile 1

Comparabile B			
Descrizione dati	compravendita immobiliare a destinazione residenziale in oggetto privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/conservat.	costruzione anno 2017		
Comune	Carrara - Viaccia		
Indirizzo	Via S. Maria		
Indirizzo numero	100000000		
Cat. catastali	figlio 7 - map. 1030 - sub. 87 (A2) e sub. 38 (C4)		
Descrizione	Simbolo	Valore	
Superficie principale	SLP	185,00	
Superficie balconi/terrazzi	SLB	20,00	
Superficie cortine	SUC		
Superficie adibita	SLA	41,00	
Superficie accessori	SLAS		
Superficie sottotetto	SUS		
Area scoperta esclusiva	Superficie esterna esclusiva	SUE	
Servizi igienici	numero	SEI	2
Box auto	numero	BCX	2
Predi auto scoperti	numero	FAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione parti accessorie	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MIB	2
Livello di piano	Dep. 1, 2nd. 2, 3rd. 3	UNV	2
Impianto condizionamento	1-riservato, 0-assente	COA	0
Data compravendita	data a mese/defaulto/relatita	DAT	28/02/2018
Prezzo pagato	valore in euro o riferito alla forza	PRZ	180.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 28/02/2018 map. 1030 a n. Piano: 2771 del Tribunale Di Carrara - Bassano - Viaccia		
Foto immobile			

Comparabile 2

Comparabile C			
Descrizione dati	compravendita immobiliare a destinazione residenziale in oggetto privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/conservat.	costruzione anno 1997		
Comune	Carrara - Viaccia		
Indirizzo	Via Sante		
Indirizzo numero	100000000		
Cat. catastali	figlio 7 - map. 1030 - sub. 81 (A2)		
Descrizione	Simbolo	Valore	
Superficie principale	SLP	95,00	
Superficie balconi/terrazzi	SLB	0,00	
Superficie cortine	SUC		
Superficie adibita	SLA	0,00	
Superficie accessori	SLAS	0,00	
Superficie sottotetto	SUS		
Area scoperta esclusiva	Superficie esterna esclusiva	SUE	
Servizi igienici	numero	SEI	1
Box auto	numero	BCX	
Predi auto scoperti	numero	FAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MNP	0
Stato di manutenzione parti accessorie	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MNA	0
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MIB	0
Livello di piano	Dep. 1, 2nd. 2, 3rd. 3	UNV	0
Impianto condizionamento	1-riservato, 0-assente	COA	0
Data compravendita	data a mese/defaulto/relatita	DAT	14/03/2018
Prezzo pagato	valore in euro o riferito alla forza	PRZ	40.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 13/03/2018 map. 1030 a n. Piano: 30298 del Tribunale di Carrara - Viaccia		
Foto immobile			

Comparabile 3

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI		STIMA MONDOPARIMETRICA	
Descrizione	Valore	Valore	Valore
Superficie principale	SLP	SLP	SLP
Superficie balconi/terrazzi	SLB	SLB	SLB
Superficie cortine	SUC	SUC	SUC
Superficie adibita	SLA	SLA	SLA
Superficie accessori	SLAS	SLAS	SLAS
Superficie sottotetto	SUS	SUS	SUS
Area scoperta esclusiva	Superficie esterna esclusiva	SUE	SUE
Servizi igienici	numero	SEI	SEI
Box auto	numero	BCX	BCX
Predi auto scoperti	numero	FAC	FAC
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MNP	MNP
Stato di manutenzione parti accessorie	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MNA	MNA
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MIB	MIB
Livello di piano	Dep. 1, 2nd. 2, 3rd. 3	UNV	UNV
Impianto condizionamento	1-riservato, 0-assente	COA	COA
Data compravendita	data a mese/defaulto/relatita	DAT	DAT
Prezzo pagato	valore in euro o riferito alla forza	PRZ	PRZ
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 14/03/2018 map. 1030 a n. Piano: 2791 del Tribunale Di Reggio - Viaccia		

Tabella dei prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 14/09/2016
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Santa Chiara
Superfici principali e secondarie: 138
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 28/02/2018
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: via Sterni
Superfici principali e secondarie: 187
Superfici accessorie:
Prezzo: 198.000,00 pari a 1.058,82 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/02/2018
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Marini
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 842,11 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa

influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 1050,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 1280,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 2 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.341,68**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-1,68

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.340,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Cassola, agenzie: di Cassola e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	97,75	0,00	95.340,00	95.340,00
				95.340,00 €	95.340,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità

di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.540,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 14.031,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 9,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.500,00**

data 30/11/2022



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Venezia
ARCHITETTO
Sezione A/a
ANDREA BASSO
tecnico incaricato n. 1143
arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTI 4 - 5a - 5b - 5c - 6a - 6b - 6c - 7

a Nove (VI)

del 30/11/2022

TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF.BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

Andrea Basso

**ANDREA
BASSO**
n° 1143



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 4 a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 4

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 4

Diritto pignorato (cfr pag. 52 e 59): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 52 e 59): Cantina/Deposito

Ubicazione (cfr pag. 52 e 59): Nove – VI – Piazza della Ceramica

Dati Catastali attuali (cfr pag. 52 e 59):

Foglio 1 CF particella 1481 sub 35 – C/2, classe 2, consistenza 5 mq; R 8,78 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 52): 6,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 54):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 64): 5.000,00€-

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 63): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 65): 4.250,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 52): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 52): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a NOVE Piazza della ceramica, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '2000 è ubicato in zona centrale del Comune di Nove lungo una via di forte comunicazione verso l'area urbana di Bassano del Grappa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1481 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 8,78 Euro, indirizzo catastale: Via Molini Snc, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/09/2005 Pratica n. VI0192348 in atti dal 15/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4104.1/2005)
Coerenze: sub 44, 36, 34, 33
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.250,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile reperire elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere). L'immobile oggetto della presente è di modesta entità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NOVE Fg.1 part.1481/35-1536 ex terreno Fg.1 part.1456 (gia' part.78)

Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 28/10/2002 Numero di repertorio 16312 Notaio GRISPIGNI MANETTI SANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 13/11/2002 nn 11262/7975 da potere di *** DATO OSCURATO *** Nato il 25/01/1931 a NOVE (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

A *** DATO OSCURATO *** l'immobile era pervenuto per atto di divisione del 19/09/1966 notaio Rinaldi di Marostica trascritto il 21/10/1966 nn 3527/2998 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Nove il 25/09/1928 ai. quali era pervenuto per atto di compravendita del 12/11/1963 notaio Mario Mauro di Bassano del Grappa trascritto il 1.6/11/1963 nn 4259/3802 da potere di *** DATO OSCURATO *** NATO A RONCA' IL 23/06/1885.

N.B. SI SEGNALANO:

-**COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO DEL 28/10/2002** Numero di repertorio 16312 Notaio GRISPIGNI MANETTI SANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 13/11/2002 nn 11263/7976 a favore di *** DATO OSCURATO *** L. Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** Per il diritto di SERVITU' DI FOGNATURA a carico di *** DATO OSCURATO *** Nato il 25/01/1931 a NOVE (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

-**COSTITUZIONE DI VINCOLO del 15/11/2012** Numero di repertorio 202372/70661 Notaio FIETTA Giuseppe Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 05/12/2012 n 9710/7453 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

nel quadro d si precisa: LA SOCIETA' " *** DATO OSCURATO *** ." DICHIARA DI COSTITUIRE, COME COSTITUISCE, IN ADEMPIMENTO GLI OBBLIGHI ASSUNTI CON LA CONVENZIONE IN DATA 7 AGOSTO 2002 N. 16.202 DI REP. NOTAIO GRISPIGNI MANETTI DR. SANDRO DI BASSANO DEL GRAPPA E SUCCESSIVA A MODIFICA IN DATA 6 OTTOBRE 2006 N. 171.504 DI MIO REP. SUDETTE, VINCOLO DI DESTINAZIONE A PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO SUL M.N.: 1536 AREA URBANA DI MQ. 359 (TRECENTOCINQUANTANOVE), DEL MECCANOGRAFICO FOGLIO 1 (UNO) DEL COMUNE DI NOVE.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione integrale è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 53 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio, rilasciata il 15/07/2003 con il n. 53 di protocollo, agibilità del 20/04/2006 con il n. 5620 Prot. e 4204/06 Rep. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C1/C - Residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38-39 Nt

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

La presente documentazione è stata fornita dall'esecutato e pertanto non è stato possibile verificarne la conformità

COMUNE DI NOVE
PROVINCIA DI VICENZA

UFFICIO URBANISTICO
Tel. 0444/20406

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
IL RESPONSABILE DELL'AREA

VISTA la domanda presentata in data 24.03.2006 (prot. n. 0004204) della ditta [redatto] con sede a San Giovanni di Casale (VI) in via Veneto n. 5, [redatto] intesa ad ottenere il certificato di agibilità parziale, inerente alle unità immobiliari identificate con i numeri 4 - 10 - 21 e relativi annessi idonei al uso residenziale/commerciale e servizi in oggetto alla rec. (l. 10/11/1998 n. 141) sub. 4 - 14 - 19-34-20-53-54 del comune di Nove (via Molin);

VISTI il permesso di costruire n. 53 del 15.7.2005 (P.E. n. 18302) e la denuncia di inizio attività prot. n. 10204 del 7.7.2004 (P.E. n. 10954); prot. n. 7621 del 24.3.2004 (P.E. n. 7505); prot. n. 8263 del 12.2.2005 (P.E. n. 8655) e prot. n. 900262 del 23.02.2005 (P.E. n. 1596) con cui sono stati autorizzati i lavori;

PRESO ATTO che i lavori hanno avuto inizio il 31.07.2005, giusta denuncia prot. n. 10743 del 30.07.2005 e che gli stessi, relativamente alle unità immobiliari in premessa, sono stati ultimati il giorno 24.03.2006, giusta denuncia prot. n. 0004206 del 24.03.2006;

VISTA la dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 35 del D.P.R. n. 360/91, resa dalla ditta proprietaria e dal direttore dei lavori in data 18.04.2006 e sottoscritta agli atti con prot. n. 0005113 del 18.04.2006;

VISTE la rilevazione di avvenuto deposito di variazione di fabbricato urbano, rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Vicenza in data 25.12.2005 - prot. n. V0270114, in data 09.05.2006 - prot. n. V0002193 ed in data 17.02.2006 - prot. n. V0002404;

VISTE la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi della legge 46/90, resa dall'installatore [redatto] e Manutentore da Esame del Gruppo - VI) in data 10.02.2006;

VISTE la dichiarazione di conformità degli impianti idrotermomeccanici, del gas naturale ai sensi della legge 46/90, resa dall'installatore ("Manutentore" [redatto] da Esame del Gruppo - VI) in data 24.02.2006;

VISTA la dichiarazione sulla possibilità della caduta neve dall'installatore in data 18.04.2006 ed sottoscritta agli atti con prot. n. 0005113 del 18.04.2006;

VISTA la dichiarazione congiunta resa ai sensi della legge n. 108/91, sottoscritta agli atti in data 24.03.2006 - prot. n. 0004204;

RICHIAMATA la dichiarazione dell'arch. [redatto] in qualità di progettista e direttore dei lavori del 11.10.2005 e sottoscritta agli atti di questo Comune con prot. n. 0004179 del 12.01.2006, resa sotto forma di partita giurata come disposto dall'art. 52, comma 4 del D.P.R. n. 360/91 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 61 del D.M. n. 236/90, in merito al rispetto delle disposizioni vigenti in materia di costruzione delle strutture architettoniche;

Agibilità

COMUNE DI NOVE
PROVINCIA DI VICENZA

UFFICIO URBANISTICO
Tel. 0444/20406

CERTIFICA

RICHIAMATO il certificato di collaudi statici redatto dall'ing. Giovanni Battista Zanpetri in data 18.10.2004 e sottoscritto agli atti del Comune con prot. n. 710 del 18.01.2005;

VISTA la dichiarazione resa dalla ditta proprietaria e dal progettista e direttore dei lavori arch. Diego Zanpetri in data 24.03.2006, attestante che il fabbricato non è soggetto alla commessa di prevenzione incendi;

RICHIAMATA la comunicazione di messa in esercizio dell'ascensore resa dalla ditta proprietaria in data 17.12.2005 e sottoscritta agli atti con prot. n. 16572;

RICHIAMATE le comunicazioni da parte di questo Comune di assegnazione dei numeri di metratura degli ascensori installati in data 24.11.2005 - prot. n. 15903 - ed in data 01.12.2005 - prot. n. 17298;

RICHIAMATO il contratto d'appalto per il servizio di smaltimento e pulizia delle acque di raccolta delle acque reflue dell'impianto fognario tra la ditta proprietaria e la ditta appaltatrice (prot. n. 17285 del 02.12.2005), oltre alle predichioni, rese dalla ditta proprietaria in data 11.10.2005 e sottoscritte agli atti il 17.11.2005 - prot. n. 10071, per la gestione, lo spegnimento, la responsabilità per lo smaltimento delle acque fino alla realizzazione del tratto di fognatura in via Molin;

RICHIAMATA la tavola grafica n. 7 per la dimostrazione dello smaltimento preventivo delle acque reflue, depositata agli atti del Comune in data 17.11.2005, prot. n. 16571;

VISTO il D.P.R. n. 360/91 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la normativa vigente;

CERTIFICA

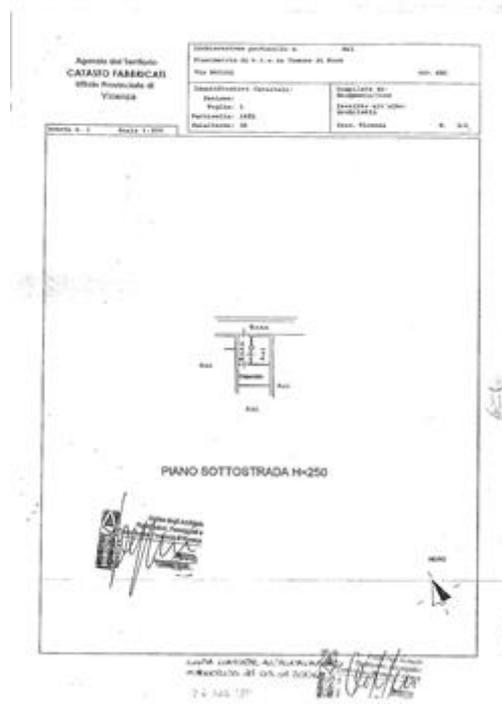
che la unità immobiliare, come meglio individuata nella premessa e descritte negli allegati statici planimetrie in scala 1:500 e planimetrie in scala 1:200, sono agibili e idonee da oggi.

Si precaviva inoltre che, fino alla realizzazione delle condotte fognarie in via Molin, l'efficienza del presente atto è subordinata alle autorizzazioni e parifiche della vasca di raccolta delle acque reflue, che è a carico della ditta proprietaria e dei suoi aventi causa, con l'obbligo di indicazione di tale essere nei contratti aventi ad oggetto trasferimento di proprietà o di altri diritti reali.

Dalla Residenza Municipale, il 28 APR 2006

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA
Giovanni Basso, Sindaco

Agibilità



Agibilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di VIGEVANO (PV) - Provincia di VICENZA - Foglio 1 Particelle 1801 Sub. 35

DATI IDENTIFICATIVI

Tipologia	Figlia	Particella	Sub	Sub. Cons.	Area (mq)	Superficie (mq)	Volume (m ³)	Valore (€)	Stato	Nota
1	1	1801	35	1	1.400	1.400	0	0	Attivo	

DATI DI ASSAMMENTO

Assam.	Figlia	Particella	Sub	Sub. Cons.	Area (mq)	Superficie (mq)	Volume (m ³)	Valore (€)	Stato	Nota
1	1	1801	35	1	1.400	1.400	0	0	Attivo	

DATI IDENTIFICATIVI

Tipologia	Figlia	Particella	Sub	Sub. Cons.	Area (mq)	Superficie (mq)	Volume (m ³)	Valore (€)	Stato	Nota
1	1	1801	35	1	1.400	1.400	0	0	Attivo	

DATI DI ASSAMMENTO

Assam.	Figlia	Particella	Sub	Sub. Cons.	Area (mq)	Superficie (mq)	Volume (m ³)	Valore (€)	Stato	Nota
1	1	1801	35	1	1.400	1.400	0	0	Attivo	

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di VIGEVANO (PV) - Provincia di VICENZA - Foglio 1 Particelle 1801 Sub. 35

DATI IDENTIFICATIVI

Tipologia	Figlia	Particella	Sub	Sub. Cons.	Area (mq)	Superficie (mq)	Volume (m ³)	Valore (€)	Stato	Nota
1	1	1801	35	1	1.400	1.400	0	0	Attivo	

DATI DI ASSAMMENTO

Assam.	Figlia	Particella	Sub	Sub. Cons.	Area (mq)	Superficie (mq)	Volume (m ³)	Valore (€)	Stato	Nota
1	1	1801	35	1	1.400	1.400	0	0	Attivo	

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di VIGEVANO (PV) - Provincia di VICENZA - Foglio 1 Particelle 1801 Sub. 35

DATI IDENTIFICATIVI

Tipologia	Figlia	Particella	Sub	Sub. Cons.	Area (mq)	Superficie (mq)	Volume (m ³)	Valore (€)	Stato	Nota
1	1	1801	35	1	1.400	1.400	0	0	Attivo	

DATI DI ASSAMMENTO

Assam.	Figlia	Particella	Sub	Sub. Cons.	Area (mq)	Superficie (mq)	Volume (m ³)	Valore (€)	Stato	Nota
1	1	1801	35	1	1.400	1.400	0	0	Attivo	

Visura

Visura

Agente del territorio
CAIARO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza

Indirizzo: Via S. Maria, 10 - 36100 Vicenza

Telefono: 0444/221111 - Telefax: 0444/221112

PEC: caiarofabbricati@provincia.vicenza.it

CAIARO FABBRICATI

Indirizzo: Via S. Maria, 10 - 36100 Vicenza

Telefono: 0444/221111 - Telefax: 0444/221112

PEC: caiarofabbricati@provincia.vicenza.it

PIANO SOTTOSTRADA H=250

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

STUDIO NOTARIALE CRISPIGNI MANETTI
 Dr. SANDRO CRISPIGNI MANETTI
 Notario in Bassano del Grappa
 Piazza Libertà 12

Reg. n. 14.312
 Fasc. n. 4.085

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2002 (duemiladue), il giorno 28 (ventotto)
 del mese di ottobre, in Bassano del Grappa, Piazza Libertà 12, davanti a me Dr. Sandro Crispigni Manetti, notaio in Bassano del Grappa, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Vicenza e Bassano del Grappa, senza l'assistenza dei testi, ai quali i comparanti s'accedono e con il mio consenso hanno rinunciato, sono presenti i signori:

1) **_____**, nato a Sore (VI) il 25 gennaio 1941, domiciliato a Sore (VI), via Molini n. 37, artigiano calzolaio.

Codice Fiscale _____

_____, nato ad Asolo (TV) il 7 marzo 1949, domiciliato a Bassano del Grappa (VI), Via Matton n. 91, architetto, che quale Amministratore Unico, dichiara di essere la nome nell'interesse della società **_____** con sede in Casale (VI), frazione San Giuseppe, Via Veneto n. 1, capitale sociale Euro 91.200,00, iscrizione al

Regolato a Bassano del Grappa il 28/10/2002
Dr. Sandro Crispigni Manetti
Dr. F. N. 2002
Dr. M. M. M. M.
Dr. F. F. F. F.
Dr. M. M. M. M.
Dr. F. F. F. F.

registro delle Imprese di Vicenza e Codice Fiscale _____, S.p.A. in forza dei poteri attribuitigli nello statuto sociale, detti signori, della cui identità personale lo notaio sono certo, hanno convenuto e stipulato quanto segue:

1) Il signor _____ cede a vende alla società _____, che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, gli immobili seguenti:

In Comune di Sore
 Catasto terreni foglio 1 s.n. _____
 1454 mm. arb. are 13,79 rdozo 8,15 rezoze 4,99 (sono are tredici, centiare settantasei),

Il suddetto appeale corrisponde al n. n. 1444/B, che a sua volta deriva dal n. n. 76/A, per i frazionamenti n. 1984 in data 6.12.2001 e n. 1922 del 30.1.2002 e risulta meglio identificato con collocazione gialla nella mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa lettura del notaio datato, ai comparanti.

Confidi S.R.L. s.c. n. n. 1455, 1449, 127, 1219, 441, salvo altri.

2) Il prezzo è fissato in Euro 348.608,41 (trecentoquarantotto mila seicentotto e quarantuno),

dei quali)

a) Euro 88.081,13 (novantottomilottocentuno e tredici) sono già stati pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice, che dichiara di averli ricevuti, rilasciando quietanza per tale somma;

b) Euro 250.527,28 (duecentocinquantamilaquattrocentosettanta e ventotto) saranno pagati in tre rate degli importi di seguito indicati:

- Euro 59.438,24 (cinquantanovemilaquattrocentotrentotto e ventiquattro) saranno pagati al 28.1.2003 (ventotto gennaio duemilatre);

- Euro 41.974,81 (sessantamilanovecentosettantaquattro e ottantuno) saranno pagati al 28.4.2003 (ventotto aprile duemilatre);

- Euro 129.114,23 (centoventinove milacentocinquantedici e ventitri) saranno pagati al 28.7.2003 (ventotto luglio duemilatre).

La parte venditrice dichiara di rinunciare all'ipoteca legale.

Le parti convengono che sulle rate di prezzo non sono pagate né maturano interessi.

3) La vendita è fatta a corpo, con garanzia da parte del venditore di esclusiva proprietà e di libertà da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni

prejudizievole e privilegi anche fiscali.

4) In data odierna, proprietà e possesso con ogni inerente diritto, servitù attive e passive, accessioni e pertinenze vengono trasferiti alla parte acquirente con tutti gli utili ed oneri relativi.

5) La parte venditrice garantisce che non esistono persone che possano vantare diritti di prelazione e di riscatto ai sensi della legge 26.05.1945 n. 530 e 14.08.1971 n. 813 e successive modifiche e integrazioni e che gli immobili non sono locati a terzi.

6) Le spese inerenti e conseguenti all'atto vanno a carico della parte acquirente.

7) Agli effetti fiscali si fa risultare:

- la descrizione degli immobili è stata desunta dal certificato catastale e dalla mappa allegata;

- per l'imposta di registro le parti dichiarano che il terreno compravenduto è classificato come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato, e che il valore dello stesso è stato determinato in base a perizia giurata di stima ai sensi dell'art. 7 della legge 28.12.2001 n. 448;

- le parti chiedono l'applicazione del regime fi-

<p>ecole previsto dall'art. 31, comma 1, della legge 23.12.2000 n. 389 e dell'art.74 della legge 29.12.2001 n.448 e successive modifiche ed integrazioni, perché l'immobile è compreso, in un piano urbanistico particolareggiato e precisamente nel piano di lotterizzazione approvato dal Comune di Nove con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 13.4.1999, n. 24 del 29.3.2002 e n. 45 del 29.6.2002, in esecuzione delle quali è stata stipulata la convenzione infra meglio precisata, dichiarando la parte acquirente di ben conoscere le condizioni previste da tali norme per il mantenimento di tale regime fiscale. -----</p> <p>8) Gli immobili compravenduti sono pervenuti alla parte venditrice con atto di compravendita in data 12.11.1963 rep.n. 8304 del notaio Mauro dr. Mario di Bassano del Grappa, ivi registrato il 16.11.1963 al n. 435 vol. 132 ed atto di divisione in data 19.9.1966 rep.n. 28445 del notaio Rinaldo dr. Rinaldo di Marostica, ivi registrato il 10.10.1966 al n. 197 vol.98. -----</p> <p>9) Per gli effetti di cui alla legge 19.9.1973 n. 151, il venditore dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni. -----</p> <p>10) Ai sensi della legge 28 febbraio 1993 n. 47</p>	<p>e successive modificazioni, si allega al presente, atto sotto la lettera "B", dispensandosi i costituiti, aventi i requisiti di legge, come essi stessi mi confermano, del darne lettura, copia autentica del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 23.9.2003 dal Comune di Nove, allegato sotto la lettera "B" al mio atto in data odierna rep.n. 16.311, rec.n. 4884, non ancora registrato e trascritto perché nei termini, certificato del quale la parte acquirente dichiara di conoscere il contenuto, -----</p> <p>La parte venditrice dichiara: -----</p> <p>a) che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici; -----</p> <p>b) che sul terreno non esiste alcuna costruzione.</p> <p>11) Copia del presente atto sarà trasmessa al Sindaco del Comune di Nove, come disposto dall'art. 18 della legge 28 febbraio 1993 n. 47 e successive modificazioni e ne verrà data notizia al Questore di Vicenza ai sensi dell'art. 7, comma primo, della legge 12.9.1993 n. 310. -----</p> <p>12) La parte venditrice dichiara che gli immobili compravenduti non sono soggetti al vincolo ex art. 10 della legge 21.11.2000 n. 363, previsto per i territori percorsi dal fuoco. -----</p>
--	---

BENI IN NOVE PIAZZA DELLA CERAMICA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a NOVE Piazza della ceramica, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '2000 è ubicato in zona centrale del Comune di Nove lungo una via di forte comunicazione verso l'area urbana di Bassano del Grappa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1481 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 8,78 Euro, indirizzo catastale: Via Molini Snc, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/09/2005 Pratica n. VI0192348 in atti dal 15/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4104.1/2005)
Coerenze: sub 44, 36, 34, 33
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Foto esterna da Piazza della Ceramica



Foto esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione planimetria catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 1481 sub 35

CANTINA

Si tratta di una cantina al piano interrato del complesso edilizio (Blocco A) edificato nei primi anni 2000 a Nove in Piazza della ceramica. (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 35, è composto da un unico vano con finiture tipo civile, pavimento in blocchetti di cls pareti in blocco di cemento non intonacati, porta in metallo e impianto elettrico a vista. E' raggiungibile attraverso i percorsi comuni (corridoi, scale ecc) del condominio.

L'immobile è dotato di solo impianto elettrico del quale non è stata reperita alcuna documentazione che ne garantisca la conformità, l'impianto termico non è presente e per la tipologia e destinazione d'uso dell'unità edilizia/catastale non è necessario procedere con la formulazione dell'APE

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio e blocchi in cls, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. o

INTERNO: Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile da quanto esternamente si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione soprattutto in riferimento al vano scale ed ai corridoi di collegamento.



Corridoio comune



Scale accesso piano interrato



Corridoio comune distribuzione cantine



Cantina



Cantina



Cantina

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale cantina al piano interrato	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00

	Prezzo medio	Numero Esplicitazioni	Rate	Prezzo Approssimativo	9 Cenni
TOTALE APPARTAMENTI	€ 200.375,00	4,00	€	204.888,00	101,30
TOTALE COMMERCIALE	€ 188.980,00	4,00	€	110.888,00	57,20
TOTALE CANTINE	€ 210.484,00	4,00	€	113.810,00	54,00

	Rate	Rate media	Rate
APPARTAMENTI - VALORE MEDIO	€ 50.093,75	5,00	€ 25,12
COMMERCIALE - VALORE MEDIO	€ 47.245,00	2,50	€ 12,10
CANTINE - VALORE MEDIO	€ 52.621,00	2,50	€ 24,40

Analisi aste

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione degli scopi per i quali si esegue la stima e adottando preferibilmente come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come "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".

Dopo tale premessa, per il caso in esame, data la particolarità del bene e vista la difficoltà di reperire

beni comparabili che permettano di acquisire sufficienti parametri di confronto, non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Dall'analisi di mercato eseguita, non c'è nelle zone limitrofe un valido riferimento inerente al segmento di mercato a cui appartiene il bene da stimare, in questo caso (in buona parte dovuto alla mancanza di beni tipologicamente simili compravenduti nelle vicinanze e vista la particolarità edilizia dell'immobile che manca nel tessuto di riferimento).

E quindi, per quanto sopra esposto nella difficoltà di poter applicare il metodo IVS utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti; si adatterà come metodo di stima quello sintetico comparativo per valori unitari che consiste nell'applicare al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata (nel caso di abitazione) o superficie catastale/fondiarie (nel caso di terreno), un valore unitario determinato mediante raffronti con più prezzi applicati in comuni simili per ubicazione e tipologia. La determinazione/rilevazione di tali valori unitari è stata desunta anche da un'analisi puntuale del mercato immobiliare locale (informazioni assunte su siti di vendita immobiliari, nonché dal contatto diretto con Agenzie Immobiliari del Territorio), dal reperimento di beni simili e comparabili, dal manuale di consulenza immobiliare edito da "il Sole 24 Ore" e rilevati anche presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (che li determina sulla base di reali compravendite), non ultimo dalle tabelle comunali di valore calcolato al fine di determinare le imposte sui beni immobili.

Valutando i prezzi di mercato, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore a metro quadrato riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto sia dello scopo dell'attuale stima sia anche della "situazione urbanistica" dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità.

CANTINA IN COMPLESSO IMMOBILIARE

Valutazioni:

Unità edilizia (cantina) al piano interrato – identificate al F. 1 mapp. 1481 sub 35

Il valore unitario rilevato dall'indagine di mercato e determinato mediante l'utilizzo dei beni comparabili rilevati valutando e ponderando i singoli dati raccolti, è mediamente pari a €5.000,00 per beni simili valutati in edifici confrontabili considerati in analoghe condizioni sia di età, manutenzione consistenza e stato, che di ubicazione, considerando anche la particolarità dell'edificio e contorno. Ora, viste le considerazioni ne deriva un valore stimato pari a:

Cantina (mq 6) = €5.000,00

Valore globale pari a €5.000,00

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi non ha dato valide indicazioni di comparabili idonei in quanto nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima non si sono trovati immobili simili per caratteristiche e ubicazione. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato però validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	6,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto 4 composto dall'immobile situato a Nove in Piazza della Ceramica costituisce per la sua natura e conformazione, un unico lotto indipendente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 750,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.250,00

data 30/11/2022


Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali Verona
Sezione A/a
ANDREA BASSO
n° 1143
tecnico incaricato
arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 5a a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 5a

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 5a

Diritto pignorato (cfr pag. 67 e 76): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 67 e 76): Appartamento da completare

Ubicazione (cfr pag. 67 e 76): Nove – VI - Via Brenta Snc

Dati Catastali attuali (cfr pag. 67 e 76):

Foglio 2 CF particella 371 sub 6 – F/3 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 67): 84,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 70):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 83): 61.657,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 81): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 82): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 84): 44.600,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 67): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 67): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 5a

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

5A appartamento a NOVE Via Brenta Snc, della superficie commerciale di **84,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni 2000 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Nove, in un'area di espansione lungo una via di comunicazione verso l'area urbana di Cartigliano/Bassano/Rosà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato e terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 371 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Brenta Snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/02/2012 Pratica n. VI0027322 in atti dal 15/02/2012 COSTITUZIONE (n. 1150.1/2012)
Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 2467
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.491,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.600,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato. L'appartamento oggetto di pignoramento individuato come Lotto 5a è attualmente in fase di completamento ed è senza agibilità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Il condominio, composto da due palazzine di sei unità ciascuna non ancora completato. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

* *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

* *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO *** .

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale 00765170246 si trasformava in *** DATO OSCURATO *** . e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO *** trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. CE25 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione e variante fabbricato residenziale a 12 unità, presentata il 21/12/2007 con il n. 16440 di prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'edificio non è ancora stato completato e manca l'agibilità ai Lotti 5 (a-b-c) e 6 (a-b-c)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. è stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione è stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le

tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato attuale l'immobile non è ancora completato, le autorizzazioni edilizie sono scadute e pertanto vanno rinnovate regolarizzando anche le eventuali difformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione è subordinata al buon esito di una eventuale pratica edilizia che preveda la sistemazione delle eventuali difformità rilevate. Tempi tecnici legati all'iter amministrativo

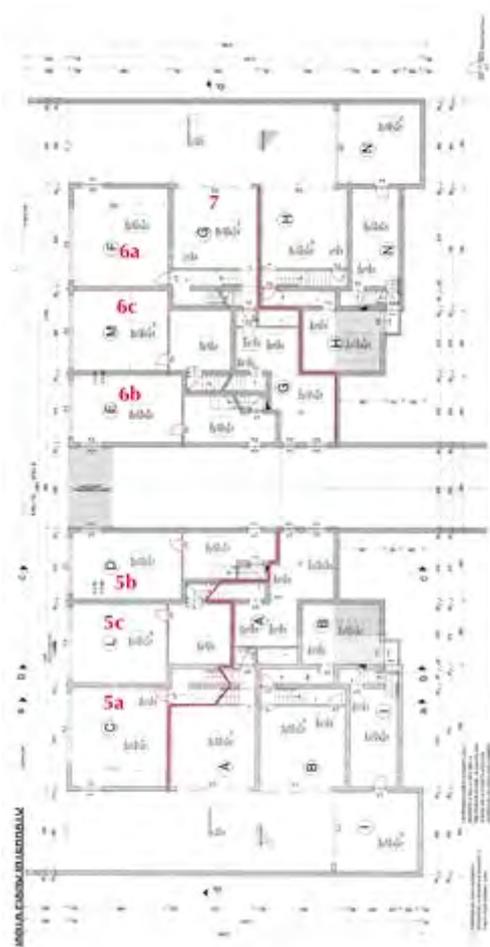
L'immobile risulta **non conforme**.

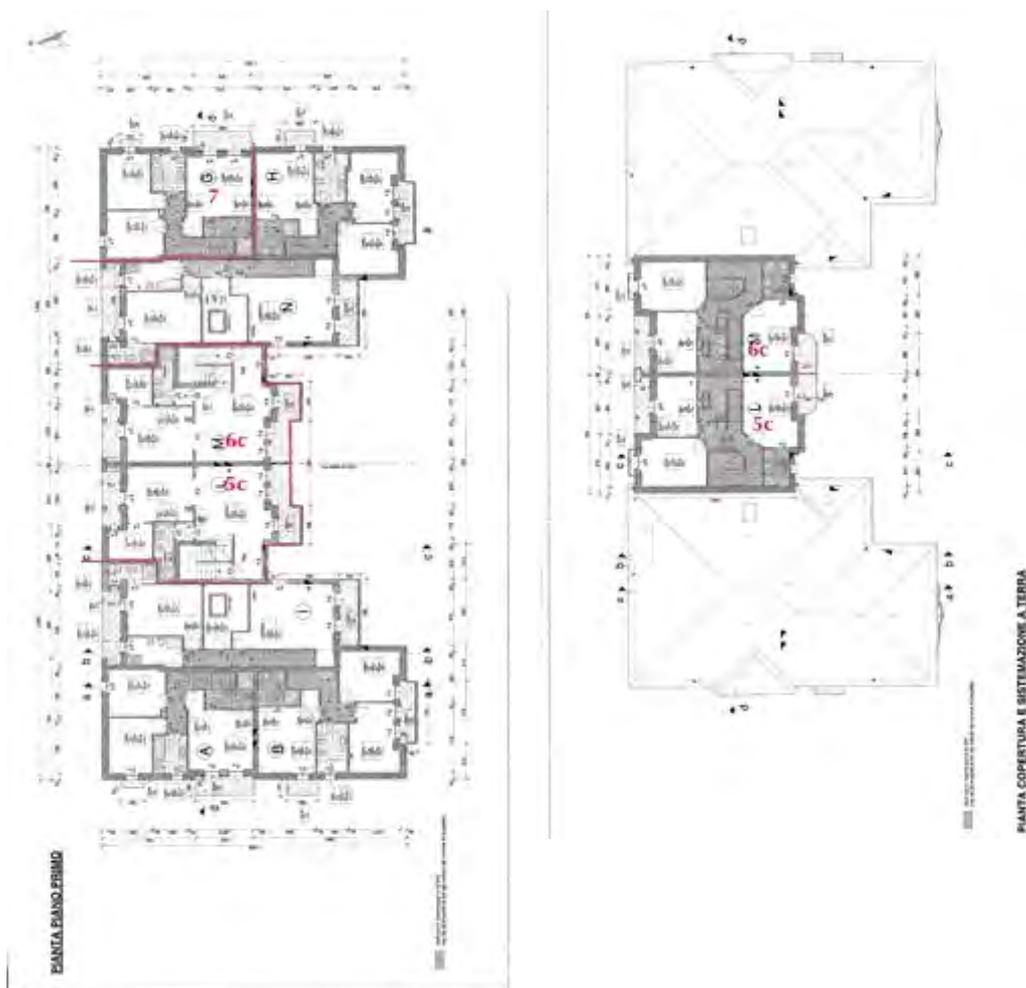
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per completamento e/o sistemazione opere (esclusa eventuale sanzione ed oneri aggiuntivi): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici legati ad una pratica di regolarizzazione e/o ripristino della situazione precedente







8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento (esclusi oneri): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempo tecnico legato all'iter burocratico.

L'immobile non è ancora stato accatastato in quanto non è ancora agibile. Una volta concluso l'iter edilizio si potrà procedere con l'inserimento dell'immobile al catasto

Data: 25/05/2022 Ore: 10:11:47
Visura n. 154141 - Fog. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE (Venezia (PT))
Prov. di VENEZIA
Foglio 2 Particelle PT Sub. 6

Dati della richiesta
Categoria Edilizia

INTESTATO
 C.F. _____

Dati immobiliari del 2014 (2014)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Tipologia	Particella	Classificazione	Stato	Fonte	Stato
1	PT	1/1	1/1	1/1	1/1

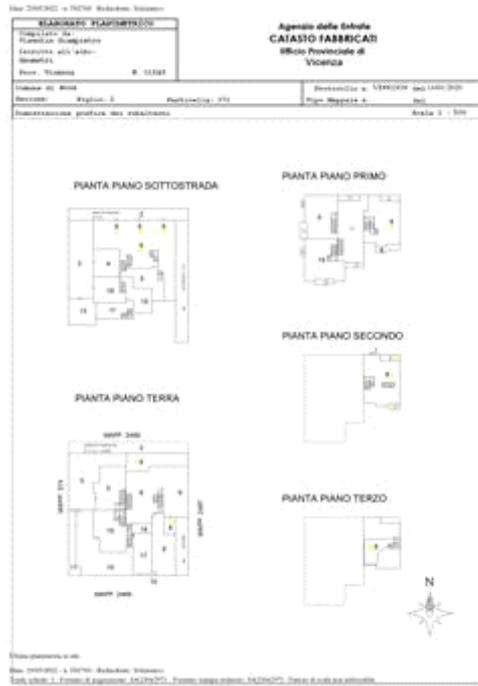
Dati immobiliari del 2012 (2012)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Tipologia	Particella	Classificazione	Stato	Fonte	Stato
1	PT	1/1	1/1	1/1	1/1

Dati immobiliari del 2011 (2011)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Tipologia	Particella	Classificazione	Stato	Fonte	Stato
1	PT	1/1	1/1	1/1	1/1

Nota: L'annotazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

N. 3
ALESSANDRO COBECAN
 AVVOCATO
 VIA S. MARTINO 10
 30138 VENEZIA (VE)

n. 2012/2018 di Rep. n. 2012/2018 di Rep.

assemblea di soci a cura di società a responsabilità limitata (ai sensi dell'art. 24 della L. 27.12.1997 n. 349, modificato dall'art. 14 della L. 18.3.2003 n. 28, e successivamente dall'art. 3, comma 47 e 50 della L. 448/2001)

Via S. Agostino

nato ad Asolo (TV) il 7 marzo 1945, domiciliato a Bassano del Grappa (VI), via Morsini n. 31, imprenditore,

nato a Casella (VI) il 9 luglio 1951, domiciliato a Bassano del Grappa (VI), via Langoschi n. 32, imprenditore,

che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quali fondatori del Consiglio di Amministrazione, il primo, consigliere il secondo, della società.

con sede in Casella (VI), Via C. Bernabè n. 14, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n.

capitale sociale Euro 40.000,00 (quarantamila) virgola seicenti, e 210' espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 14 settembre 2002,

nato a Casella (VI) il 17 gennaio 1948, domiciliato a Casella (VI), via Monte Pertusa n. 4, libero professionista, nonché il gestore

(Stampa con firma e data)

nato a Casella (VI) il 9 luglio 1951, domiciliato a Bassano del Grappa (VI), via Langoschi n. 32, imprenditore,

che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quali fondatore, il primo, e consigliere, il secondo del Consiglio di Amministrazione della società.

con sede in Casella (VI), Via C. Bernabè n. 14, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n.

capitale sociale Euro 29.000,00 (ventinove) mila seicenti virgola seicenti, e 210' espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 14 settembre 2002,

nato a Bassano del Grappa (VI) il 24 gennaio 1974, domiciliato a Bassano del Grappa, via Morsini n. 31, imprenditore

che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale amministratore unico della società.

con sede in Casella (VI), Viale San Giuseppe n. 131, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n.

capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila) seicenti virgola seicenti

e 210' espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 14 settembre 2002,

nato ad Asolo (TV) il 7 marzo 1945, domiciliato a Bassano del Grappa, via Morsini n. 31, libero professionista,

che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale amministratore unico della società.

con sede in Casella (VI), Via Veneto n. 1, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n.

capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila) seicenti virgola seicenti

merito di giusti poteri in base al vigente statuto sociale nonché autorizzato in base al verbale di assemblea ordinaria del 2002 in data 17 settembre 2002;

che la società " " predetta è proprietaria dei beni immobili in Comune di Bove (in appresso meglio descritti)

immobili iscritti nell'atto patrimoniale per un valore di Euro 1.479.491,08 (millequattrocentocettantatotto)

seicenti virgola seicenti

nato in sede "ristorante",

che il capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila) seicenti virgola seicenti è ripartito tra i soci nelle seguenti proporzioni:

Euro 31.000,00 pari al 31 %

Euro 32.000,00 pari al 32 %

Euro 37.000,00 pari al 37 %

che la società " " intesta provvisoriamente all'assegnazione ai soci, in proporzione alle rispettive quote di partecipazione al capitale, degli immobili di cui sopra,

e ciò ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 29 della L. 448/2001, con modifiche e integrazioni, e all'art. 3, comma 47 e 50 della L. n. 448/2001,

che l'assegnazione seguirà al valore nominale dei beni,

che la suddetta società assegnataria rinviando, sulla base di atti emessi data certa, regolarmente iscritta al Registro delle Imprese e al libro soci, emi da data antecedente al 20 settembre 2001 per cui si verifica la condizione posta dal citato art. 3, comma 47, della L. 448/2001,

che gli immobili da vendere sono diversi da quelli indicati nell'art. 45, comma 1°, primo periodo, del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con D.P.R. 497/84,

che, quindi, esaltano i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la agevolazione prevista dalla legge n. 448/1997, richiamata dall'art. 5, comma 6°, della legge n. 448/2001.	raggiunguta, inoltre, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:
che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene uno equilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la necessaria e massima estromissione di parte passiva di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento quarantasette e cinque e virgola quattrocento).	Comune di Nove CATASTO FABBRICATI - Foglio 1° (partenza)
o più precisamente è prevista la riduzione, per l'intero importo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento quarantasette e cinque e virgola quattrocento), del "credito nei confronti del debitore".	M.N. 118 - di mq. 479
- 2 -	M.N. 119 - di mq. 479
assegnazione	M.N. 210 - di mq. 484
La società " [REDACTED] ", con sede rappresentata,	M.N. 221 - di mq. 479
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 318 - di mq. 479
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 325 - di mq. 714
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 324 - di mq. 709
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 327 - di mq. 411
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 332 - di mq. 471
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 333 - di mq. 481
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 333 - di mq. 3333
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 323 - di mq. 447
di cui è amministratore [REDACTED]	sono i mappali in capo al frazionamento di:
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 281/A - di mq. 371,32
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 282/A - di mq. 182,02
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 284/A - di mq. 484
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 284/B - di mq. 248,48
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 284/C - di mq. 248,72
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 285/A - di mq. 149,47
di cui è amministratore [REDACTED]	con la nota che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da legge di cui al progetto amministrativo che si allega, ad

BENI IN NOVE VIA BRENTA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 5A

appartamento a NOVE Via Brenta Snc, della superficie commerciale di **84,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) **DATO OSCURATO** (***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni 2000 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Nove, in un'area di espansione lungo una via di comunicazione verso l'area urbana di Cartigliano/Bassano/Rosà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato e terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 371 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Brenta Snc, intestato a *** **DATO OSCURATO** (***) , derivante da COSTITUZIONE del 15/02/2012 Pratica n. VI0027322 in atti dal 15/02/2012 COSTITUZIONE (n. 1150.1/2012)
Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 2467
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 371 sub 6

L'edificio è composto da un totale di n. 6 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono indipendenti, fanno parte delle dotazioni comuni la rampa di accesso al piano interrato e le aree di maovra, oltre ai percorsi esterni pedonali di uso comune (vedi planimetrie allegate).

Appartamento C - interrato e terra - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage con accesso da aree comuni oltre che dalla scala interna, ed una cantina, al piano terra una zona giorno/ingresso, un bagno e una camera.

Finiture interne: attualmente l'appartamento così come il garage al piano interrato si trova al grezzo avanzato, senza impianti (solo predisposizione elettrico), sono state completate buona parte delle finiture quali, serramenti parte della pavimentazione, finiture interne quali gli intonaci interni ed esterni. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne le scale comuni, corridoi, ecc. in quanto ci sono altri appartamenti (non oggetto della presente procedura) del complesso edilizio già ultimati ed attualmente abitati.

L'unità immobiliare non è attualmente dotata di classificazione energetica, l'emissione di un certificato energetico è subordinato alla messa a norma e/o installazione ex novo degli impianti di generazione di acqua calda (ACS) con relativa iscrizione degli stessi al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) ad opera di un tecnico qualificato, operazione che si potrà svolgere solamente dopo che i lavori saranno ultimati ed i locali saranno resi agibili.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, tranne ovviamente le necessarie opere di completamento riferite agli impianti e finiture dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interrato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano terra	57,00	x	100 %	=	57,00
Logge/terrazzi	14,30	x	33 %	=	4,72
Garage/Iterrato	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	116,30				84,22

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Comparabile
1

Analisi Aste

Comparabile B		
Descrizione dati	compraventa privata e destinazione residenziale in soggetti privati	
Tipologia	appartamento e pertinenza	
Spazio costruito/totalit.	compraventa anno ante 1967 - edilizia civile 2008	
Città/area	Novi - Vicenza	
Indirizzo	via Silegnè	
Dati catastali	foglio 1 - mappa 85 - sub. 19 (A2) e sub. 19 (C4)	
Superfici (SU, parti) (superficie estrema totale)	Descrizione	Tabella Valore
	superficie appropria	SUP 79,00
	superficie balconamenti	SUB 8,00
	superficie cantina	SUC 2,00
	superficie automobili	SUA 10,00
	superficie accessori	SUAcs 0,00
	superficie sottile	SUS 0,00
Area scoperta esclusiva	superficie estrema esclusiva	S-RE 0,00
Spazio garage	numero	SPR 1
Spazio auto	numero	SCA 0
Posti auto scoperti	numero	PAC 0
Stato di manutenzione parti principali	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MNP 2
Stato di manutenzione parti accessori	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MNA 2
Stato di manutenzione impianti	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MIR 3
Livello di piano	0=pt. 1, 1=pt. 2, 2=pt. 3, 3=pt. 4	LIV 1
Impianto condizionale	1=condotto, 2=esistente	CCN 0
Data completamento	data o mese dell'atto notarile	DAT 25/02/2019
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ 85.000 (I) €
Fonte dei dati	Atto di compraventa in data 25/02/2019 Fog. 007 e n. Racc. 35/01 del Notar. Pizzari - Padova	
Foto immobiliare		

Comparabile 2

Comparabile C		
Descrizione dati	compraventa privata e destinazione residenziale in soggetti privati	
Tipologia	appartamento e pertinenza	
Spazio costruito/totalit.	compraventa anno ante 1967	
Città/area	Novi - Vicenza	
Indirizzo	via Silegnè	
Dati catastali	foglio 1 - mappa 85 - sub. 30 (A2) sub. 19 (C4)	
Superfici (SU, parti) (superficie estrema totale)	Descrizione	Tabella Valore
	superficie appropria	SUP 105,06
	superficie balconamenti	SUB 8,00
	superficie cantina	SUC 2,00
	superficie automobili	SUA 10,00
	superficie accessori	SUAcs 0,00
	superficie sottile	SUS 0,00
Area scoperta esclusiva	superficie estrema esclusiva	S-RE 0,00
Spazio garage	numero	SPR 0
Spazio auto	numero	SCA 0
Posti auto scoperti	numero	PAC 0
Stato di manutenzione parti principali	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MNP 2
Stato di manutenzione parti accessori	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MNA 2
Stato di manutenzione impianti	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MIR 2
Livello di piano	0=pt. 1, 1=pt. 2, 2=pt. 3, 3=pt. 4	LIV 2
Impianto condizionale	1=condotto, 2=esistente	CCN 0
Data completamento	data o mese dell'atto notarile	DAT 10/10/2008
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ 124.000 (I) €
Fonte dei dati	Atto di compraventa in data 10/10/2008 Fog. 360 e n. Pacc. 339 del Notar. Pizzari - Padova - Vicenza	
Foto immobiliare		

Comparabile 3

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI		STIMA MONDRIANMETRICA	
Superficie (SU, parti) (superficie estrema totale)	105,06	Superficie (SU, parti) (superficie estrema totale)	105,06
Area scoperta esclusiva	0,00	Area scoperta esclusiva	0,00
Spazio garage	0	Spazio garage	0
Spazio auto	0	Spazio auto	0
Posti auto scoperti	0	Posti auto scoperti	0
Stato di manutenzione parti principali	2	Stato di manutenzione parti principali	2
Stato di manutenzione parti accessori	2	Stato di manutenzione parti accessori	2
Stato di manutenzione impianti	2	Stato di manutenzione impianti	2
Livello di piano	2	Livello di piano	2
Impianto condizionale	0	Impianto condizionale	0
Data completamento	10/10/2008	Data completamento	10/10/2008
Prezzo pagato	124.000 (I) €	Prezzo pagato	124.000 (I) €
Fonte dei dati	Atto di compraventa in data 10/10/2008 Fog. 360 e n. Pacc. 339 del Notar. Pizzari - Padova - Vicenza	Fonte dei dati	Atto di compraventa in data 10/10/2008 Fog. 360 e n. Pacc. 339 del Notar. Pizzari - Padova - Vicenza

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Marini
Superfici principali e secondarie: 158
Superfici accessorie:
Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/12/2020
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 133
Superfici accessorie:
Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti

economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l’immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell’immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all’ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all’immobile in oggetto.

(Nel principio dell’ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell’edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all’immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l’analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l’analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L’analisi dell’andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L’analisi dei soli beni venduti all’asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all’asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l’area comunale, pari a c. 630,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Il valore trovato corrispondente all’immobile finito dovrà essere decurtato degli oneri necessari per il suo completamento trovandosi oggi al grezzo avanzato, oneri che possono essere identificati in: pratica edilizia per il completamento e/o regolarizzazione delle opere, finiture interne, completamento impianti, bagni ecc, pavimentazioni, scale, interrato, pratica di agibilità e catastale, costi identificabili percentualmente come il 20% delle opere ancora da eseguire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **77.072,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtamento del costo necessario al completamento delle opere non ancora eseguite	-15.414,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.657,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.657,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
5a	appartamento	84,22	0,00	61.657,60	61.657,60
				61.657,60 €	61.657,60 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------

Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10%	-6.165,76
		6.165,76 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.491,84**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 7.873,78**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 18,06**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.600,00**

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provinciali Venezia
ANDREA BASSO
 n° 1143
 il tecnico incaricato
 arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 5b a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 5b

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 5b

Diritto pignorato (cfr pag. 86 e 95): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 86 e 95): Appartamento da completare

Ubicazione (cfr pag. 86 e 95): Nove – VI - Via Brenta Snc

Dati Catastali attuali (cfr pag. 86 e 95):

Foglio 2 CF particella 371 sub 6 – F/3 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 86): 93,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 89):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 102): 67.888,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 100): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 101): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 103): 49.400,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 86): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 86): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 5b

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

5B appartamento a NOVE Via Brenta Snc, della superficie commerciale di **92,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni 2000 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Nove, in un'area di espansione lungo una via di comunicazione verso l'area urbana di Cartigliano/Bassano/Rosà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato e terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 371 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Brenta Snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/02/2012 Pratica n. VI0027322 in atti dal 15/02/2012 COSTITUZIONE (n. 1150.1/2012)
Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 2467
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,57 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.099,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.400,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato. L'appartamento oggetto di pignoramento individuato come Lotto 5b è attualmente in fase di completamento ed è senza agibilità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Il condominio, composto da due palazzine di sei unità ciascuna non ancora completato. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

* *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** L. Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

* *** DATO OSCURATO *** L. gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 C *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO *** .

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** .S. Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** . e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO *** trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** L. Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **CE25** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione e variante fabbricato residenziale a 12 unità, presentata il 21/12/2007 con il n.

16440 di prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'edificio non è ancora stato completato e manca l'agibilità ai Lotti 5 (a-b-c) e 6 (a-b-c)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. è stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione è stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata

dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato attuale l'immobile non è ancora completato, le autorizzazioni edilizie sono scadute e pertanto vanno rinnovate regolarizzando anche le eventuali difformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione è subordinata al buon esito di una eventuale pratica edilizia che preveda la sistemazione delle eventuali difformità rilevate. Tempi tecnici legati all'iter amministrativo

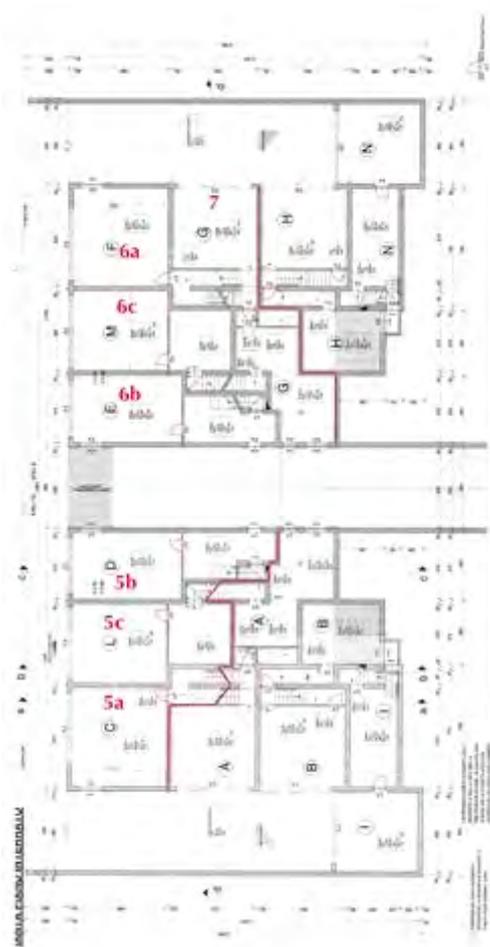
L'immobile risulta **non conforme**.

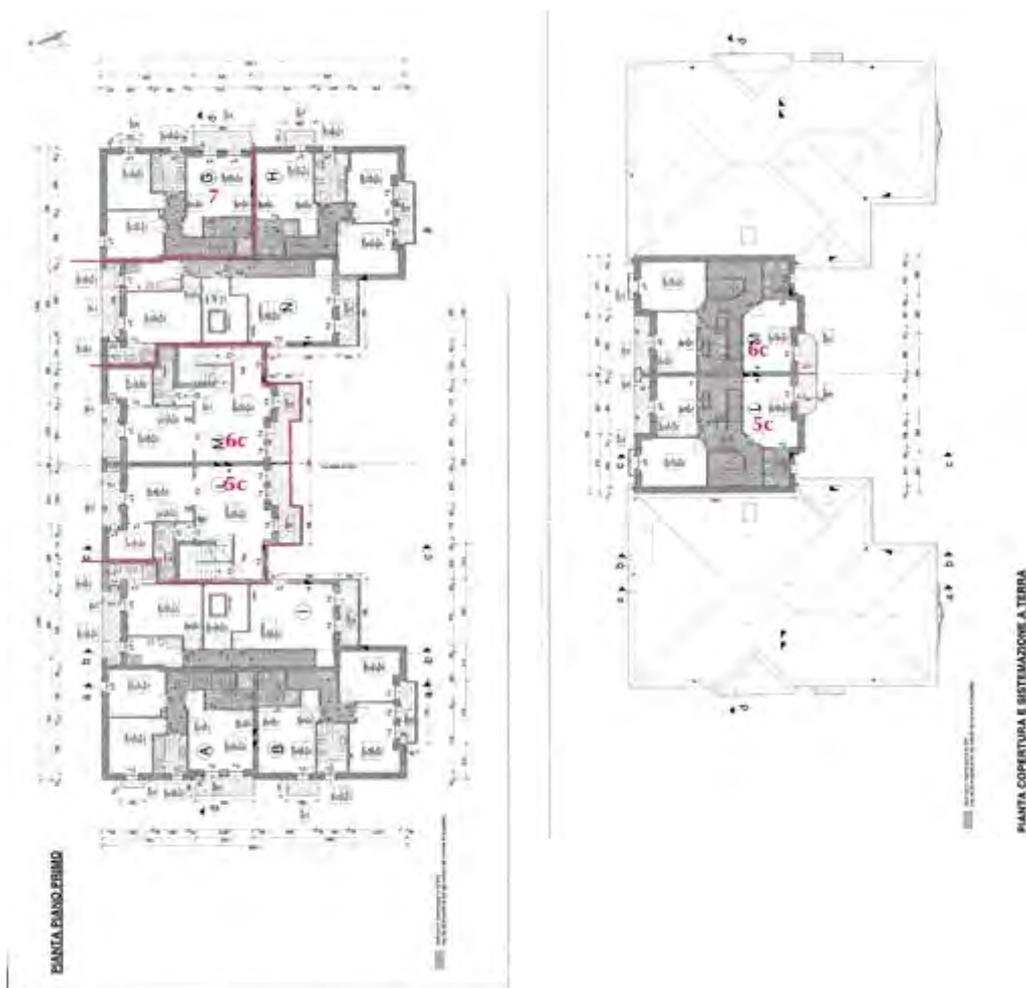
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per completamento e/o sistemazione opere (esclusa eventuale sanzione ed oneri aggiuntivi): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici legati ad una pratica di regolarizzazione e/o ripristino della situazione precedentem







8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento (esclusi oneri): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempo tecnico legato all'iter burocratico.

L'immobile non è ancora stato accatastato in quanto non è ancora agibile. Una volta concluso l'iter edilizio si potrà procedere con l'inserimento dell'immobile al catasto

Data: 25/05/2022 Ore: 10:11:47
Visura n. 1541411 - Fog. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE (Venezia (PT))
Prov. di VENEZIA
Foglio: 2 Particella: PT 564/b

Dati della richiesta
Categoria: Edificabili

INTESTATO
 C.F. _____

Dati immobiliari del 2014 (2014)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Tipologia	Particella	Classificazione	Comparto	Fonte	Tipologia
Edificabile	PT 564/b	Edificabile	Edificabile	Edificabile	Edificabile

Dati immobiliari del 2012 (2012)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Tipologia	Particella	Classificazione	Comparto	Fonte	Tipologia
Edificabile	PT 564/b	Edificabile	Edificabile	Edificabile	Edificabile

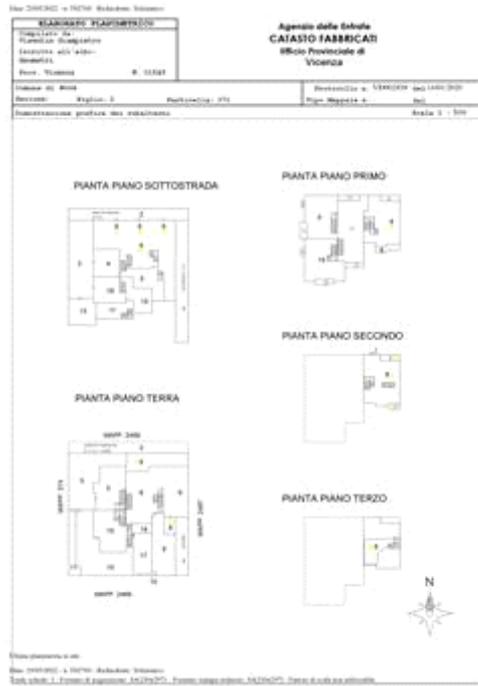
Marchi e diritti di proprietà
 Proprietà: Comune di NOVE (Venezia (PT))

Situazione degli atti informatizzati dal 1942 (2012)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Tipologia	Particella	Classificazione	Comparto	Fonte	Tipologia
Edificabile	PT 564/b	Edificabile	Edificabile	Edificabile	Edificabile

Comunicazione alla data della richiesta derivata dai seguenti atti:

Visura



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

<p>che, quindi, esaltano i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la agevolazione prevista dalla legge n. 448/1997, richiamata dall'art. 5, comma 6°, della legge n. 448/2001.</p> <p>che l'assegnazione proposta, determinando l'eliminazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene uno equilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'eliminazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la successoria e complessiva estinzione di parte passiva di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,48 (unmilionequattrocentotrentaquattrocentoquarantasei e 48/100 milionesimi di Euro).</p> <p>La società " [REDACTED] ", con sede rappresentativa, nonché, la parte proprietaria dei seguenti beni immobili:</p> <p>Comune di Nove</p> <p>CATASTO TERRENI - Foglio 1° (sestetto)</p> <p>M.N. 118 - di mq. 478</p> <p>M.N. 119 - di mq. 478</p> <p>M.N. 120 - di mq. 484</p> <p>M.N. 121 - di mq. 478</p> <p>M.N. 124 - di mq. 478</p> <p>M.N. 125 - di mq. 714</p> <p>M.N. 126 - di mq. 789</p> <p>M.N. 127 - di mq. 811</p> <p>M.N. 128 - di mq. 871</p> <p>M.N. 129 - di mq. 481</p> <p>M.N. 130 - di mq. 3389</p> <p>M.N. 131 - di mq. 847</p> <p>nonché i mappali in capo di frazionamento ai:</p> <p>M.N. 191/A - di mq. 371,12</p> <p>M.N. 192/A - di mq. 1882,02</p> <p>M.N. 194/A - di mq. 484</p> <p>M.N. 194/B - di mq. 2448,48</p> <p>M.N. 194/C - di mq. 8028,78</p> <p>M.N. 195/A - di mq. 149,47</p> <p>In merito che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da legge di cui al progetto amministrativo che si allega, ad</p>	<p>che, quindi, esaltano i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la agevolazione prevista dalla legge n. 448/1997, richiamata dall'art. 5, comma 6°, della legge n. 448/2001.</p> <p>che l'assegnazione proposta, determinando l'eliminazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene uno equilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'eliminazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la successoria e complessiva estinzione di parte passiva di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,48 (unmilionequattrocentotrentaquattrocentoquarantasei e 48/100 milionesimi di Euro).</p> <p>La società " [REDACTED] ", con sede rappresentativa, nonché, la parte proprietaria dei seguenti beni immobili:</p> <p>Comune di Nove</p> <p>CATASTO TERRENI - Foglio 1° (sestetto)</p> <p>M.N. 118 - di mq. 478</p> <p>M.N. 119 - di mq. 478</p> <p>M.N. 120 - di mq. 484</p> <p>M.N. 121 - di mq. 478</p> <p>M.N. 124 - di mq. 478</p> <p>M.N. 125 - di mq. 714</p> <p>M.N. 126 - di mq. 789</p> <p>M.N. 127 - di mq. 811</p> <p>M.N. 128 - di mq. 871</p> <p>M.N. 129 - di mq. 481</p> <p>M.N. 130 - di mq. 3389</p> <p>M.N. 131 - di mq. 847</p> <p>nonché i mappali in capo di frazionamento ai:</p> <p>M.N. 191/A - di mq. 371,12</p> <p>M.N. 192/A - di mq. 1882,02</p> <p>M.N. 194/A - di mq. 484</p> <p>M.N. 194/B - di mq. 2448,48</p> <p>M.N. 194/C - di mq. 8028,78</p> <p>M.N. 195/A - di mq. 149,47</p> <p>In merito che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da legge di cui al progetto amministrativo che si allega, ad</p>
--	--

BENI IN NOVE VIA BRENTA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 5B

appartamento a NOVE Via Brenta Snc, della superficie commerciale di **92,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni 2000 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Nove, in un'area di espansione lungo una via di comunicazione verso l'area urbana di Cartigliano/Bassano/Rosà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato e terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 371 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Brenta Snc, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da COSTITUZIONE del 15/02/2012 Pratica n. VI0027322 in atti dal 15/02/2012 COSTITUZIONE (n. 1150.1/2012)
Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 2467
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto Aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 371 sub 6

L'edificio è composto da un totale di n. 6 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono indipendenti, fanno parte delle dotazioni comuni la rampa di accesso al piano interrato e le aree di maovra, oltre ai percorsi esterni pedonali di uso comune (vedi planimetrie allegate).

Appartamento D - interrato e terra - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage con accesso da aree comuni oltre che dalla scala interna, ed una cantina, al piano terra una zona giorno/ingresso, un bagno e due camere.

Finiture interne: attualmente l'appartamento così come il garage al piano interrato si trova al grezzo avanzato, senza impianti (solo predisposizione elettrico), sono state completate buona parte delle finiture quali, serramenti parte della pavimentazione, finiture interne quali gli intonaci interni ed esterni. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne le scale comuni, corridoi, ecc. in quanto ci sono altri appartamenti (non oggetto della presente procedura) del complesso edilizio già ultimati ed attualmente abitati.

L'unità immobiliare non è attualmente dotata di classificazione energetica, l'emissione di un certificato energetico è subordinato alla messa a norma e/o installazione ex novo degli impianti di generazione di acqua calda (ACS) con relativa iscrizione degli stessi al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) ad opera di un tecnico qualificato, operazione che si potrà svolgere solamente dopo che i lavori saranno ultimati ed i locali saranno resi agibili.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, tranne ovviamente le necessarie opere di completamento riferite agli impianti e finiture dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	61,00	x	100 %	=	61,00
Logge/terrazzi	8,40	x	33 %	=	2,77
Garage interrato	32,00	x	50 %	=	16,00
Accessori	32,00	x	40 %	=	12,80
Totale:	133,40				92,57

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Comparabile
1

Analisi Aste

Comparabile B		
Descrizione dati	compravendita immobiliare a destinazione residenziale in soggetti privati	
Tipologia	appartamento a pertinenza	
Spazio costruito/conservato	compravendita anno ante 1967 - edilizia civile 200	
Città/area	Rovato - Verona	
Indirizzo	via Salaria	
Collocazione	foglio 1 - mappa 86 - sub. 19 (ACI) e sub. 19 (C4)	
Superficie (SCL, parti) Superficie esterne (SCL)	Descrizione	Tabella Valore
	superficie appropiata	SUP 79,00
	superficie balconamenti	SUB 0,00
	superficie cortine	SUC 0,00
	superficie automobili	SA 10,00
	superficie accessori	SAAC 0,00
	superficie sottotetto	SUS 0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterne escluse e	S-E 0,00
Spazio garage	numero	GRN 1
Spazio auto	numero	RA 0
Posti auto scoperti	numero	PAC 0
Stato di manutenzione parti principali	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MSP 2
Stato di manutenzione parti accessori	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MSA 2
Stato di manutenzione impianti	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MIP 3
Livello di piano	Top. 1, Top. 2, Top. 3, Top. 4	LIV 1
Impianto condizionale	1-condizionale 2-accanto	CCN 0
Data completamento	data o mese dell'atto notariale	DAT 25/02/2019
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ 85.000 (I) €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 25/02/2019 Fog. 007 e n. 35/19 del Tribunale di Padova	
Foto immobiliare		

Comparabile 2

Comparabile C		
Descrizione dati	compravendita immobiliare a destinazione residenziale in soggetti privati	
Tipologia	appartamento a pertinenza	
Spazio costruito/conservato	compravendita anno ante 1967	
Città/area	Rovato - Verona	
Indirizzo	via Salaria	
Collocazione	foglio 1 - mappa 86 - sub. 30 (ACI) sub. 19 (C4)	
Superficie (SCL, parti) Superficie esterne (SCL)	Descrizione	Tabella Valore
	superficie appropiata	SUP 105,06
	superficie balconamenti	SUB 0,00
	superficie cortine	SUC 0,00
	superficie automobili	SA 10,00
	superficie accessori	SAAC 0,00
	superficie sottotetto	SUS 0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterne escluse e	S-E 0,00
Spazio garage	numero	GRN 0
Spazio auto	numero	RA 0
Posti auto scoperti	numero	PAC 0
Stato di manutenzione parti principali	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MSP 2
Stato di manutenzione parti accessori	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MSA 2
Stato di manutenzione impianti	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MIP 2
Livello di piano	Top. 1, Top. 2, Top. 3, Top. 4	LIV 2
Impianto condizionale	1-condizionale 2-accanto	CCN 0
Data completamento	data o mese dell'atto notariale	DAT 10/10/2020
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ 124.000 (I) €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 10/10/2020 Fog. 360 e n. 35/19 del Tribunale di Padova - Verona	
Foto immobiliare		

Comparabile 3

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI									
Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo
Superficie (SCL)	Superficie (SCL)	Superficie (SCL)	Superficie (SCL)	Superficie (SCL)	Superficie (SCL)	Superficie (SCL)	Superficie (SCL)	Superficie (SCL)	Superficie (SCL)
Prezzo pagato	Prezzo pagato	Prezzo pagato	Prezzo pagato	Prezzo pagato	Prezzo pagato	Prezzo pagato	Prezzo pagato	Prezzo pagato	Prezzo pagato
Prezzo corretto	Prezzo corretto	Prezzo corretto	Prezzo corretto	Prezzo corretto	Prezzo corretto	Prezzo corretto	Prezzo corretto	Prezzo corretto	Prezzo corretto
Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Marini
Superfici principali e secondarie: 158
Superfici accessorie:
Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/12/2020
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 133
Superfici accessorie:
Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti

economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l’immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell’immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all’ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all’immobile in oggetto.

(Nel principio dell’ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell’edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all’immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l’analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l’analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L’analisi dell’andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L’analisi dei soli beni venduti all’asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all’asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l’area comunale, pari a c. 630,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Il valore trovato corrispondente all’immobile finito dovrà essere decurtato degli oneri necessari per il suo completamento trovandosi oggi al grezzo avanzato, oneri che possono essere identificati in: pratica edilizia per il completamento e/o regolarizzazione delle opere, finiture interne, completamento impianti, bagni ecc, pavimentazioni, scale, interrato, pratica di agibilità e catastale, costi identificabili percentualmente come il 20% delle opere ancora da eseguire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **84.860,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtamento del costo necessario al completamento delle opere non ancora eseguite	-16.972,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 67.888,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 67.888,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
5b	appartamento	92,57	0,00	67.888,00	67.888,00
				67.888,00 €	67.888,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------

Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10%	-6.788,80
		6.788,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.099,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 8.714,88**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.400,00**

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Venezia
ANDREA BASSO
 n° 1143
 tecnico incaricato
 arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 5c a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 5c

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 5c

Diritto pignorato (cfr pag. 105 e 114): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 105 e 114): Appartamento da completare

Ubicazione (cfr pag. 105 e 114): Nove – VI - Via Brenta Snc

Dati Catastali attuali (cfr pag. 105 e 114):

Foglio 2 CF particella 371 sub 6 – F/3 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 105): 160,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 108):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 122): 125.192,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 119): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 121): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 122): 93.200,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 105): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 105): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 5c

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

5C appartamento a NOVE Via Brenta Snc, della superficie commerciale di **160,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni 2000 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Nove, in un'area di espansione lungo una via di comunicazione verso l'area urbana di Cartigliano/Bassano/Rosà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 371 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Brenta Snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/02/2012 Pratica n. VI0027322 in atti dal 15/02/2012 COSTITUZIONE (n. 1150.1/2012)
Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 2467
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.673,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.200,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato. L'appartamento oggetto di pignoramento individuato come Lotto 5c è attualmente in fase di completamento ed è senza agibilità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Il condominio, composto da due palazzine di sei unità ciascuna non ancora completato. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

* *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL RAPPÀ trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

* A *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO ***

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in *** DATO OSCURATO *** . e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 colquale la società *** DATO OSCURATO *** . trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. CE25 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di costruzione e variante fabbricato residenziale a 12 unità, presentata il 21/12/2007 con il n. 16440 di prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'edificio non è ancora stato completato e manca l'agibilità ai Lotti 5 (a-b-c) e 6 (a-b-c)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. è stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione è stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato attuale l'immobile non è ancora completato, le autorizzazioni edilizie sono scadute e pertanto vanno rinnovate regolarizzando anche le eventuali difformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione è subordinata al buon esito di una eventuale pratica edilizia che preveda la sistemazione delle eventuali difformità rilevate. Tempi tecnici legati all'iter amministrativo

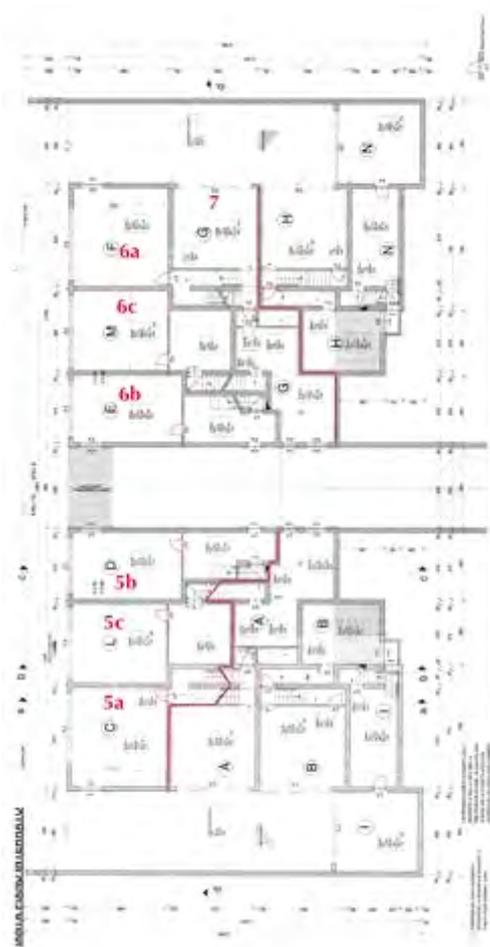
L'immobile risulta **non conforme**.

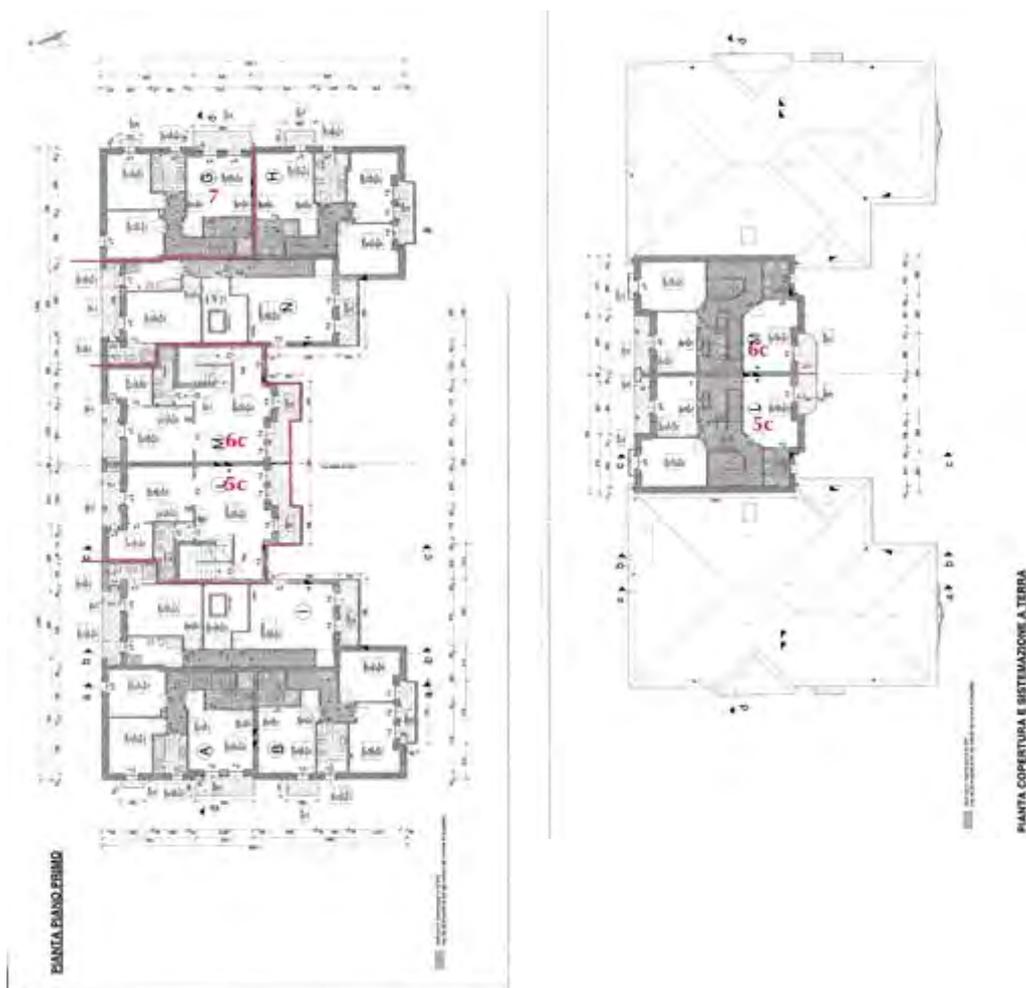
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per completamento e/o sistemazione opere (esclusa eventuale sanzione ed oneri aggiuntivi): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici legati ad una pratica di regolarizzazione e/o ripristino della situazione precedentem







8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento (esclusi oneri): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempo tecnico legato all'iter burocratico.

L'immobile non è ancora stato accatastato in quanto non è ancora agibile. Una volta concluso l'iter edilizio si potrà procedere con l'inserimento dell'immobile al catasto

Data: 25/05/2022 Ore: 10:11:47
 Numero: 154141 - Fog. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE (Venezia (VE))
 Provincia di VENEZIA
 Foglio: 2 Particella: PT 564/b

Dati della richiesta
 Catasto Pubblici

INTERESTO
 Valore: € 0,00

Dati immobiliari del 2014 (2014)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Tipologia	Foglio	Sub	Cons. Costr.	Cons. Costr.	Cons. Costr.
1	2	PTA	03	03	03

Marche: 03/03/2014
 Foglio: 2 Particella: PT 564/b

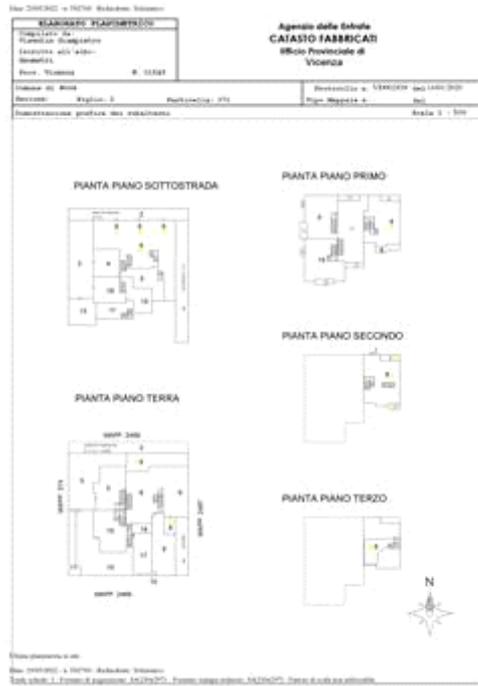
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Tipologia	Foglio	Sub	Cons. Costr.	Cons. Costr.	Cons. Costr.
1	2	PTA	03	03	03

Marche: 03/03/2014
 Foglio: 2 Particella: PT 564/b

L'annotazione alle dati della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura



Elaborato planimetrico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

che, quindi, esaltano i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la agevolazione prevista dalla legge n. 448/1997, richiamata dall'art. 5, comma 6°, della legge n. 448/2001.	raggiunguta, nonché, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:
che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene uno equilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la corrispettiva e omnessa alienazione di quote passive di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento quarantasette mila e quattrocento quarantotto euro e quarantotto centesimi).	Comune di Nove
è più precisamento è prevista la riduzione, per l'intero importo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento quarantasette mila e quattrocento quarantotto euro e quarantotto centesimi) del "credito nei confronti del debitore".	CATASTO TERRENI - Foglio 1° (secondo)
- 2 -	M.N. 118 - di mq. 479
assegnazione	M.N. 119 - di mq. 479
La società " [REDACTED] ", con sede rappresentata,	M.N. 120 - di mq. 484
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 121 - di mq. 479
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 124 - di mq. 479
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 125 - di mq. 714
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 126 - di mq. 739
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 127 - di mq. 411
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 128 - di mq. 471
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 129 - di mq. 481
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 130 - di mq. 3399
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 131 - di mq. 447
di cui è amministratore [REDACTED]	sono i mappali in capo al frazionamento di:
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 134/3 - di mq. 371,12
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 134/4 - di mq. 1482,02
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 134/5 - di mq. 484
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 134/6 - di mq. 2448,48
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 134/7 - di mq. 8028,79
di cui è amministratore [REDACTED]	M.N. 134/8 - di mq. 149,47
di cui è amministratore [REDACTED]	con la nota che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da legge di cui al progetto amministrativo che si allega, ad:

BENI IN NOVE VIA BRENTA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 5C

appartamento a NOVE Via Brenta Snc, della superficie commerciale di **160,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni 2000 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Nove, in un'area di espansione lungo una via di comunicazione verso l'area urbana di Cartigliano/Bassano/Rosà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 371 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Brenta Snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/02/2012 Pratica n. VI0027322 in atti dal 15/02/2012 COSTITUZIONE (n. 1150.1/2012)

Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 2467

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto Aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 371 sub 6

L'edificio è composto da un totale di n. 6 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono indipendenti, fanno parte delle dotazioni comuni la rampa di accesso al piano interrato e le aree di maovra, oltre ai percorsi esterni pedonali di uso comune (vedi planimetrie allegate).

Appartamento L - interrato, terra, primo e secondo - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage con accesso da aree comuni oltre che dalla scala interna, ed una cantina, al piano terra, primo e secondo una zona giorno/ingresso, cucina e pranzo e un bagno, zona notte con tre camere da letto e due bagni.

Finiture interne: attualmente l'appartamento così come il garage al piano interrato si trova al grezzo avanzato, senza impianti (solo predisposizione elettrico), sono state completate buona parte delle finiture quali, serramenti parte della pavimentazione, finiture interne quali gli intonaci interni ed esterni. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne le scale comuni, corridoi, ecc. in quanto ci sono altri appartamenti (non oggetto della presente procedura) del complesso edilizio già ultimati ed attualmente abitati.

L'unità immobiliare non è attualmente dotata di classificazione energetica, l'emissione di un certificato energetico è subordinato alla messa a norma e/o installazione ex novo degli impianti di generazione di acqua calda (ACS) con relativa iscrizione degli stessi al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) ad opera di un tecnico qualificato, operazione che si potrà svolgere solamente dopo che i lavori saranno ultimati ed i locali saranno resi agibili.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, tranne ovviamente le necessarie opere di completamento riferite agli impianti e finiture dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di

degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista terrazza



Vista interrato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	130,00	x	100 %	=	130,00
terrazzi	16,00	x	33 %	=	5,28
Garage	33,00	x	50 %	=	16,50
Accessori	21,00	x	40 %	=	8,40
Totale:	200,00				160,18

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Comparabile
1

Analisi Aste

Compagine B			
Descrizione dati	Comprensivo di terreno e dotazione edilizia su luoghi privati		
Tipologia	appartamenti a pertinenza		
Epoca costruttiva/realiz.	completata anno 1957 - rifiniture 2008		
Categoria	Nove - Varesina		
Indirizzo	Via Sforzesco		
Catastrale	Foglio 1 - mappa 98 - sub. 19 (AC) e sub. 14 (CF)		
Superfici (M ²) (superficie esterne (SSE))	Descrizione	Sanborn	Varesina
	superficie coperta	SUP	75,00
	superficie balconamenti	SUB	0,00
	superficie cantine	SUC	0,00
	superficie automobili	SUA	15,00
	superficie accessorie	SUACC	0,00
superficie sottilata	SUS	0,00	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	
Spazio giochi	numero	SGP	1
Box auto	numero	BCA	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione parti accessorie	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MIP	3
Livello di piano	0=0, 1=1, 2=2, 3=3, 2	LIV	1
Impianto condizionale	1=normale, 2=esente	CCM	0
Data completamento	data o mese dell'atto notariale	DAT	25/03/2018
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ	85.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 05/03/2018 Fog. 30/7 e n. Pacc. 35/15 del Tribunale di Padova		
Foto immobile			

Comparabile 2

Compagine C			
Descrizione dati	Comprensivo di terreno e dotazione edilizia su luoghi privati		
Tipologia	appartamenti a pertinenza		
Epoca costruttiva/realiz.	realizzata anno 1957		
Categoria	Nove - Varesina		
Indirizzo	Via Sforzesco		
Catastrale	Foglio 1 - mappa 98 - sub. 30 (AC) sub 13 (CF)		
Superfici (M ²) (SSE) (superficie esterne (SSE))	Descrizione	Sanborn	Varesina
	superficie coperta	SUP	105,00
	superficie balconamenti	SUB	0,00
	superficie cantine	SUC	
	superficie automobili	SUA	15,00
	superficie accessorie	SUACC	0,00
superficie sottilata	SUS		
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	
Spazio giochi	numero	SGP	2
Box auto	numero	BCA	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione parti accessorie	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MIP	2
Livello di piano	0=0, 1=1, 2=2, 3=3, 2	LIV	2
Impianto condizionale	1=normale, 2=esente	CCM	0
Data completamento	data o mese dell'atto notariale	DAT	10/10/2000
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ	124.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 10/10/2000 Fog. 30/6 e Pacc. 35/8 del Tribunale di Padova - Venezia - Vicenza		
Foto immobile			

Comparabile 3

The image shows a vertical table with multiple columns and rows of numerical data. The title 'TABELLA DEI PREZZI CORRETTI' is written vertically on the left side. At the bottom, there is a section titled 'STIMA SINGOLARE' with a small table containing values like 'L. 149.800,00' and '948,10'. The main table contains various columns of numbers, likely representing different real estate metrics and their corrected values.

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Marini
 Superfici principali e secondarie: 158
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Silanello
 Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/12/2020

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via Silanello

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito

all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 630,00 €/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Il valore trovato corrispondente all'immobile finito dovrà essere decurtato degli oneri necessari per il suo completamento trovandosi oggi al grezzo avanzato, oneri che possono essere identificati in: pratica edilizia per il completamento e/o regolarizzazione delle opere, finiture interne, completamento impianti, bagni ecc, pavimentazioni, scale, interrato, pratica di agibilità e catastale, costi identificabili percentualmente come il 20% delle opere ancora da eseguire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **156.491,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtamento del costo necessario al completamento delle opere non ancora eseguite	-31.298,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 125.192,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 125.192,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore,

ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
5c	appartamento	160,18	0,00	125.192,80	125.192,80
				125.192,80 €	125.192,80 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10% -12.519,28
	12.519,28 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 109.673,52**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 16.451,03**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 22,49**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.200,00**

data 30/11/2022



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

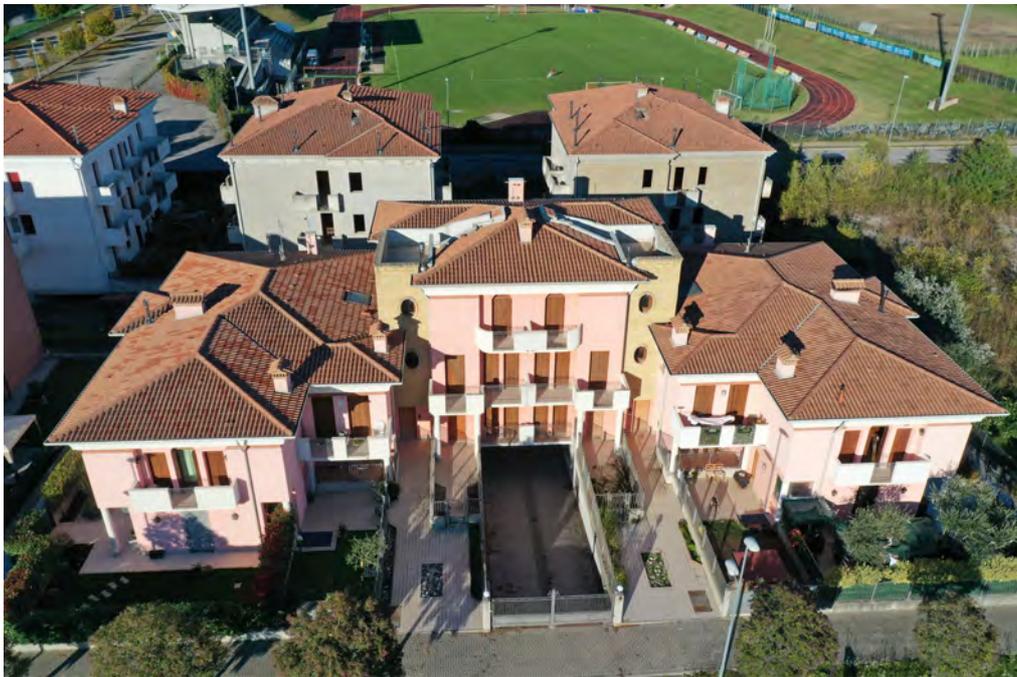
CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 6a a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 6a

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 6a

Diritto pignorato (cfr pag. 124 e 134): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 124 e 134): Appartamento da completare

Ubicazione (cfr pag. 124 e 134): Nove – VI - Via Brenta Snc

Dati Catastali attuali (cfr pag. 124 e 134):

Foglio 2 CF particella 372 sub 11 – F/3 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 124): 84,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 127):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 141): 61.657,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 139): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 140): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 142): 44.600,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 124): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 124): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 6a

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

6A appartamento a NOVE Via Newton Snc, della superficie commerciale di **84,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni 2000 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Nove, in un'area di espansione lungo una via di comunicazione verso l'area urbana di Cartigliano/Bassano/Rosà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato e terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 372 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Newton Snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/10/2017 Pratica n. VI0108580 in atti dal 09/10/2017 DIVISIONE E ULTIM. FABB. URBANO (n. 27002.1/2017)

Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 371

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.491,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.600,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato. L'appartamento oggetto di pignoramento individuato come Lotto 6a è attualmente in fase di completamento ed è senza agibilità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Il condominio, composto da due palazzine di sei unità ciascuna non ancora completato. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

* Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

* *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL RAPPÀ trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***.

* A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO ***

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in *** DATO OSCURATO *** . e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. CE25 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di costruzione e variante fabbricato residenziale a 12 unità, presentata il 21/12/2007 con il n. 16440 di prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'edificio non è ancora stato completato e manca l'agibilità ai Lotti 5 (a-b-c) e 6 (a-b-c)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. è stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione è stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato attuale l'immobile non è ancora completato, le autorizzazioni edilizie sono scadute e pertanto vanno rinnovate regolarizzando anche le eventuali difformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione è subordinata al buon esito di una eventuale pratica edilizia che preveda la sistemazione delle eventuali difformità rilevate. Tempi tecnici legati all'iter amministrativo

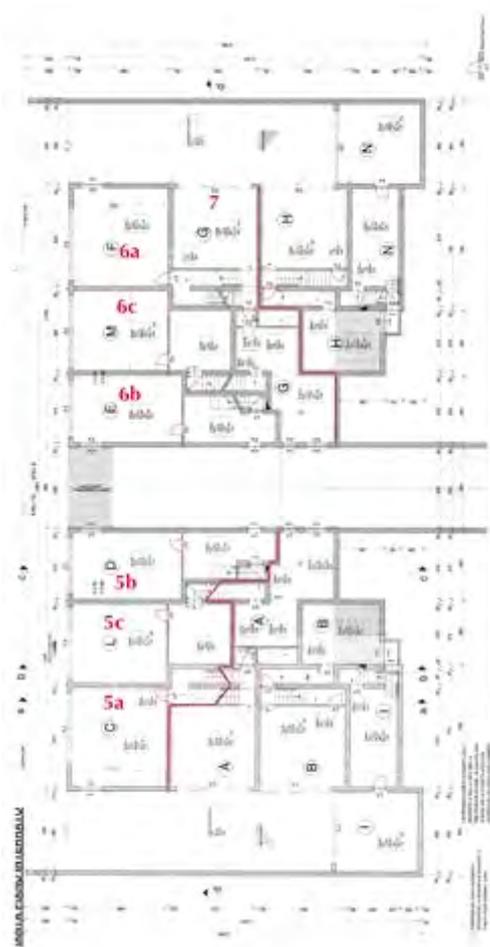
L'immobile risulta **non conforme**.

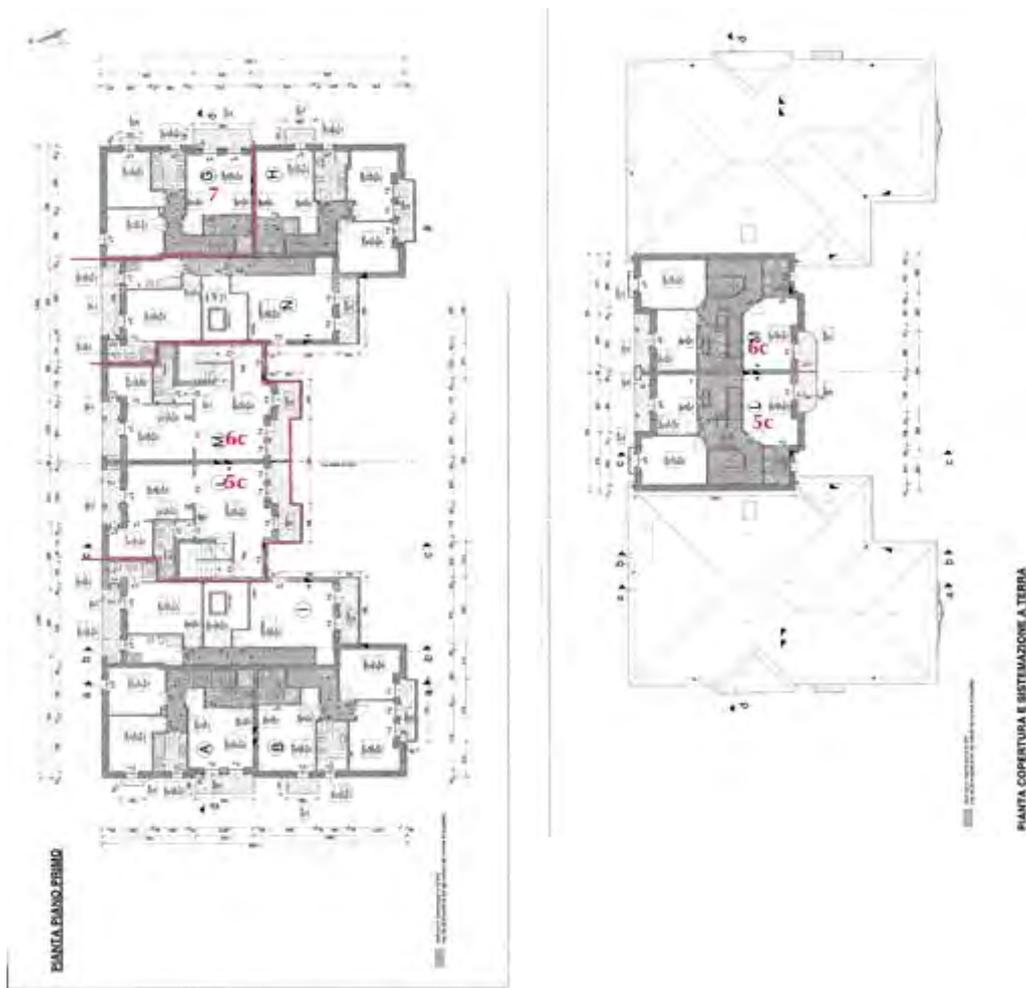
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per completamento e/o sistemazione opere (esclusa eventuale sanzione ed oneri aggiuntivi): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici legati ad una pratica di regolarizzazione e/o ripristino della situazione autorizzata







8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento (esclusi oneri): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempo tecnico legato all'iter burocratico.

L'immobile non è ancora stato accatastato in quanto non è ancora agibile. Una volta concluso l'iter edilizio si potrà procedere con l'inserimento dell'immobile al catasto

Data: 25/05/2022 Ora: 09:34:42 Spese:
Visura: 1/01403 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Dati della richiesta
Comune di NOVE (Codice 8951)
Provincia di VICENZA
Catasto Pubblico
Foglio: 2 Particella: 372 Sub: 11

ESTESTATO
Sede: CASSOLA

Dati Immobiliare del 25/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			Spese Catastrale	Risultato
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe		
1	2	372	11	F3			

Intervento di variazione di destinazione d'uso del terreno
 Intervento di variazione di destinazione d'uso del sottosuolo
 Intervento di variazione di destinazione d'uso del terreno e del sottosuolo

Dati Derivanti DA
 (Art. 11 del D.Lgs. n. 112/2017)
 (Art. 11 del D.Lgs. n. 112/2017)

Informazioni alla data della richiesta derivate dai seguenti atti:
 Situazione degli immobili del 25/01/2021
 Sub: CASSOLA
 Provincia di 25/01/2021
 (Art. 11 del D.Lgs. n. 112/2017)
 (Art. 11 del D.Lgs. n. 112/2017)

Dati Derivanti DA
 (Art. 11 del D.Lgs. n. 112/2017)
 (Art. 11 del D.Lgs. n. 112/2017)

Maggioli Bernardi Corsi
Codice Cliente: EYP - Foglio: 2 - Particella: 172

Visura

Data: 25/05/2022 Ora: 09:34:42 Spese:
Visura: 1/01403 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Dati della richiesta
Comune di NOVE (Codice 8951)
Provincia di VICENZA
Catasto Pubblico
Foglio: 2 Particella: 372 Sub: 11

ESTESTATO
Sede: CASSOLA

Dati Immobiliare del 09/10/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			Spese Catastrale	Risultato
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe		
1	2	372	5	F3			

Intervento di variazione di destinazione d'uso del terreno
 Intervento di variazione di destinazione d'uso del sottosuolo
 Intervento di variazione di destinazione d'uso del terreno e del sottosuolo

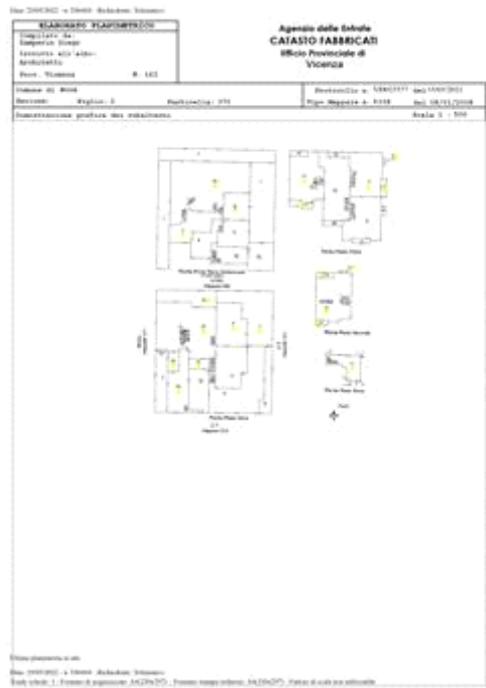
Dati Derivanti DA
 (Art. 11 del D.Lgs. n. 112/2017)
 (Art. 11 del D.Lgs. n. 112/2017)

Informazioni alla data della richiesta derivate dai seguenti atti:
 Situazione degli immobili del 09/10/2017
 Sub: CASSOLA
 Provincia di 25/05/2022
 (Art. 11 del D.Lgs. n. 112/2017)
 (Art. 11 del D.Lgs. n. 112/2017)

Dati Derivanti DA
 (Art. 11 del D.Lgs. n. 112/2017)
 (Art. 11 del D.Lgs. n. 112/2017)

Maggioli Bernardi Corsi
Codice Cliente: EYP - Foglio: 2 - Particella: 172

Visura



Elaborato Planimetrico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

5
ALESSANDRO COBECAN
CANTIERE TECNICO
PROFESSIONISTA
VIA MONTENAPOLEONE, 14
37139 VERONA (VR)
TEL. 0445/232101

... nato a Casale (VI) il 9 luglio 1951, dimo-
strato a Suseo d'Esperia (VI), via Longardi n. 32, im-
prenditore,
che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale
fondatore del Consiglio di Amministrazione, il primo, Con-
sigliere il secondo, della società:
" " con sede in Cas-
ale (VI), Via G. Baronecchi n. 14,
Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vi-
cenza n. [redacted]
capitale sociale Euro 40.000,00 (integramente virgola zero-
centi, e 1/100 espressioni autorizzate) in base al verbale
di assemblea deliberata datato 14 settembre 1999,
[redacted] nato a Casale (VI) il 17 gennaio
1948, domiciliato a Casale (VI), via Monte Martino n. 4,
libero professionista, nonché il presidente

... nato a Casale (VI) il 9 luglio 1951, dimo-
strato a Suseo d'Esperia (VI), via Longardi n. 32, im-
prenditore,
che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale
fondatore, il primo, e Consigliere, il secondo, del Con-
siglio di Amministrazione della società:
" " con sede in Cas-
ale (VI), Via G. Baronecchi n. 14,
Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vi-
cenza n. [redacted]
capitale sociale Euro 29.000,00 (integramente) (integramente
virgola zero-centi)
e 1/100 espressioni autorizzate) in base al verbale di assen-
blata
datato 14 settembre 1999,
[redacted] nato a Suseo del Grappa (VI), il 24 gen-
naio 1974, domiciliato a Suseo del Grappa, via Montebello n. 21,
imprenditore
che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale
amministratore unico della società:
" " con sede in Casale (VI), Viale San Giuseppe n. 111,
Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vi-
cenza n. [redacted]

capitale sociale Euro 10.000,00 (integramente) (integramente virgola
zero-centi)
e 1/100 espressioni autorizzate) in base al verbale di as-
semblea
datato 14 settembre 1999,
[redacted] nato ad Abate (VI), il 7 marzo 1949,
domiciliato a Suseo del Grappa, via Montebello n. 21, libero pro-
fessionista,
che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale
amministratore unico della società:
" " - unipersonale
con sede in Casale (VI), Via Veneto n. 1, Codice Fiscale e
iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. [redacted]
capitale sociale Euro 11.000,00 (integramente) (integramente virgola
zero-centi)
niente di questi poteri in base al vigente statuto sociale
scorribile autorizzato in base al verbale di assemblea ordinaria
del 2001 in data 17 settembre 2001;
P P P P P P P P
che la società " " è predetta di pro-
prietà dei beni immobili in Comune di Suseo (in appresso
meglio denotati)
immobili iscritti nell'attivo patrimoniale per un valore di
Euro 1.479.491,08 (unimillesimottocentoottantatremilioni-

integramente virgola zero-centi)
niente in nome "cinquantat",
che il capitale sociale di Euro 10.000,00 (integramente
virgola zero-centi) è ripartito tra i soci nelle seguenti pro-
porzioni:
[redacted] Euro 10.000,00 pari al 100 %
[redacted] Euro 10.000,00 pari al
100
[redacted] Euro 10.000,00 pari al 100%
che la società " " intende proce-
dere all'assegnazione ai soci, in proporzione alle rispettive
quote di partecipazione al capitale, degli immobili di
sua agenzia,
e ciò ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della L.
448/1997, con modifiche e integrazioni, e all'art. 3, comma
da 7 a 10 della L. n. 448/2001,
che l'assegnazione seguirà al valore nominale dei beni,
che la suddetta società assegnataria rinviando, sulla ba-
se di atti avvenuti data certa, regolarmente iscritta al Regi-
stro delle Imprese e al Libro soci, emi da data antecedente
al 30 settembre 2001 per cui si verifica la condizione posta
dal citato art. 3, comma 7, della L. 448/1997),
che gli immobili da cedere sono diversi da quelli indicati
nell'art. 45, comma 2°, primo periodo, del Testo Unico
della legge sui redditi, approvato con D.P.R. 497/84,

- che, quindi, sussistono i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la espropriazione prevista dalla legge citata. Legge 449/1997, richiamata dall'art. 5, comma 4° della legge n. 448/2001.	raggiunguta, nonché, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:
- che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene uno equilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la necessaria e necessaria alienazione di quote passive di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento quarantasette mila e quattrocento quarantotto euro e quarantotto centesimi).	Comune di Nove
- che il più precisamente è prevista la riduzione, per l'intero importo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento quarantasette mila e quattrocento quarantotto euro e quarantotto centesimi) del "credito nei confronti del debitore".	CATASTO TERRENI - Foglio 1° (partenza)
- 2 -	M.N. 118 - di mq. 478
assegnazione	M.N. 119 - di mq. 478
La società "██████████", con sede rappresentata,	M.N. 120 - di mq. 484
di cui è il socio unico.	M.N. 121 - di mq. 478
di assegnare, come segue:	M.N. 124 - di mq. 478
- 3 -	M.N. 125 - di mq. 714
alla società "██████████" con, come segue:	M.N. 126 - di mq. 788
	M.N. 127 - di mq. 411
	M.N. 128 - di mq. 478
	M.N. 129 - di mq. 481
	M.N. 130 - di mq. 3388
	M.N. 131 - di mq. 447
	nota i mappali in corso di frantumazione ai:
	M.N. 132/3 - di mq. 371,32
	M.N. 133/4 - di mq. 1882,02
	M.N. 134/5 - di mq. 484
	M.N. 134/6 - di mq. 2448,08
	M.N. 134/7 - di mq. 8028,78
	M.N. 135/8 - di mq. 149,47
	con la nota che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da legge di cui al progetto amministrativo che si allega, ad:

BENI IN NOVE VIA NEWTON SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 6A

appartamento a NOVE Via Newton Snc, della superficie commerciale di **84,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni 2000 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Nove, in un'area di espansione lungo una via di comunicazione verso l'area urbana di Cartigliano/Bassano/Rosà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato e terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 372 sub.11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Newton Snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/10/2017 Pratica n. VI0108580 in atti dal 09/10/2017 DIVISIONE E ULTIM. FABB. URBANO (n. 27002.1/2017)

Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 371

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 372 sub 11

L'edificio è composto da un totale di n. 6 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono indipendenti, fanno parte delle dotazioni comuni la rampa di accesso al piano interrato e le aree di maovra, oltre ai percorsi esterni pedonali di uso comune (vedi planimetrie allegate).

Appartamento F - interrato e terra - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage con accesso da aree comuni oltre che dalla scala interna, ed una cantina, al piano terra una zona giorno/ingresso, un bagno e una camera.

Finiture interne: attualmente l'appartamento così come il garage al piano interrato si trova al grezzo avanzato, senza impianti (solo predisposizione elettrico), sono state completate buona parte delle finiture quali, serramenti parte della pavimentazione, finiture interne quali gli intonaci interni ed esterni. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne le scale comuni, corridoi, ecc. in quanto ci sono altri appartamenti (non oggetto della presente procedura) del complesso edilizio già ultimati ed attualmente abitati.

L'unità immobiliare non è attualmente dotata di classificazione energetica, l'emissione di un certificato energetico è subordinato alla messa a norma e/o installazione ex novo degli impianti di generazione di acqua calda (ACS) con relativa iscrizione degli stessi al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) ad opera di un tecnico qualificato, operazione che si potrà svolgere solamente dopo che i lavori saranno ultimati ed i locali saranno resi agibili.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, tranne ovviamente le necessarie opere di completamento riferite agli impianti e finiture dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano terra	57,00	x	100 %	=	57,00
Logge/terrazzi	14,30	x	33 %	=	4,72
Garage/interrato	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	116,30				84,22

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Comparabile
1

Analisi Aste

Comparabile B		
Descrizione dati	Comprensivo annesso a destinazione residenziale in soggetti privati	
Tipologia	appartamento e pertinenze	
Spazio costruttivo/estrut.	comparto piano area 1957 - metratura 200	
Città/area	Novi - Vicenza	
Indirizzo	via Silegnè	
Collocazione	foglio 1 - mappa 85 - sub. 19 (AC) e sub. 19 (C4)	
Superfici (M2, pert. superficie esterne incluse)	Descrizione	Tabella Valore
	superficie appropria	SUP 79,00
	superficie balconamenti	SUB 0,00
	superficie cortine	SUC 0,00
	superficie automobili	SA 10,00
	superficie accessori	SAAC 0,00
	superficie sottile	SUB 0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterne escluse e	S-E
Spazio garage	numero	SPG 1
Box auto	numero	BOA 0
Posti auto scoperti	numero	PAC 2
Stato di manutenzione parti principali	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MSP 2
Stato di manutenzione parti accessori	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MSA 2
Stato di manutenzione impianti	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MIP 3
Livello di piano	Top. 1, Top. 2, Top. 3, Top. 4	LIV 1
Impianto condizionale	1-condotto, 2-scivolo	CCO 0
Data completamento	data o mese dell'atto notariale	DAT 25/02/2019
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ 85.000 (I) €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 25/02/2019 Fog. 007 e n. Pacc. 35/19 del Notaio Pizzini - Padova	
Foto immobiliare		

Comparabile 2

Comparabile C		
Descrizione dati	Comprensivo annesso a destinazione residenziale in soggetti privati	
Tipologia	appartamento e pertinenze	
Spazio costruttivo/estrut.	comparto piano area 1957	
Città/area	Novi - Vicenza	
Indirizzo	via Silegnè	
Collocazione	foglio 1 - mappa 85 - sub. 30 (A2) sub. 19 (C4)	
Superfici (M2, pert. superficie esterne incluse)	Descrizione	Tabella Valore
	superficie appropria	SUP 105,06
	superficie balconamenti	SUB 0,00
	superficie cortine	SUC 0,00
	superficie automobili	SA 10,00
	superficie accessori	SAAC 0,00
	superficie sottile	SUB 0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterne escluse e	S-E
Spazio garage	numero	SPG 0
Box auto	numero	BOA 0
Posti auto scoperti	numero	PAC 2
Stato di manutenzione parti principali	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MSP 2
Stato di manutenzione parti accessori	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MSA 2
Stato di manutenzione impianti	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MIP 2
Livello di piano	Top. 1, Top. 2, Top. 3, Top. 4	LIV 2
Impianto condizionale	1-condotto, 2-scivolo	CCO 0
Data completamento	data o mese dell'atto notariale	DAT 10/10/2020
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ 124.000 (I) €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 10/10/2020 Fog. 360 e n. Pacc. 328 del Notaio Pizzini - Padova - Vicenza	
Foto immobiliare		

Comparabile 3

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI		STIMA MONDRIANMETRICA	
Superficie appropria (M2)	79,00	Superficie appropria (M2)	105,06
Superficie balconamenti (M2)	0,00	Superficie balconamenti (M2)	0,00
Superficie cortine (M2)	0,00	Superficie cortine (M2)	0,00
Superficie automobili (M2)	10,00	Superficie automobili (M2)	10,00
Superficie accessori (M2)	0,00	Superficie accessori (M2)	0,00
Superficie sottile (M2)	0,00	Superficie sottile (M2)	0,00
Area scoperta esclusiva (M2)	0,00	Area scoperta esclusiva (M2)	0,00
Spazio garage	1	Spazio garage	0
Box auto	0	Box auto	0
Posti auto scoperti	2	Posti auto scoperti	2
Stato di manutenzione parti principali	2	Stato di manutenzione parti principali	2
Stato di manutenzione parti accessori	2	Stato di manutenzione parti accessori	2
Stato di manutenzione impianti	3	Stato di manutenzione impianti	2
Livello di piano	1	Livello di piano	2
Impianto condizionale	0	Impianto condizionale	0
Data completamento	25/02/2019	Data completamento	10/10/2020
Prezzo pagato	85.000 (I) €	Prezzo pagato	124.000 (I) €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 25/02/2019 Fog. 007 e n. Pacc. 35/19 del Notaio Pizzini - Padova	Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 10/10/2020 Fog. 360 e n. Pacc. 328 del Notaio Pizzini - Padova - Vicenza

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Marini
Superfici principali e secondarie: 158
Superfici accessorie:
Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/12/2020
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 133
Superfici accessorie:
Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti

economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l’immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell’immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all’ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all’immobile in oggetto.

(Nel principio dell’ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell’edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all’immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l’analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l’analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L’analisi dell’andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L’analisi dei soli beni venduti all’asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all’asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l’area comunale, pari a c. 630,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Il valore trovato corrispondente all’immobile finito dovrà essere decurtato degli oneri necessari per il suo completamento trovandosi oggi al grezzo avanzato, oneri che possono essere identificati in: pratica edilizia per il completamento e/o regolarizzazione delle opere, finiture interne, completamento impianti, bagni ecc, pavimentazioni, scale, interrato, pratica di agibilità e catastale, costi identificabili percentualmente come il 20% delle opere ancora da eseguire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **77.072,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtamento del costo necessario al completamento delle opere non ancora eseguite	-15.414,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.657,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.657,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
6a	appartamento	84,22	0,00	61.657,60	61.657,60
				61.657,60 €	61.657,60 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------

Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10%	-6.165,76
		6.165,76 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.491,84**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 7.873,78**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 18,06**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.600,00**

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Venezia
ANDREA BASSO
 n° 1143
 tecnico incaricato
 arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

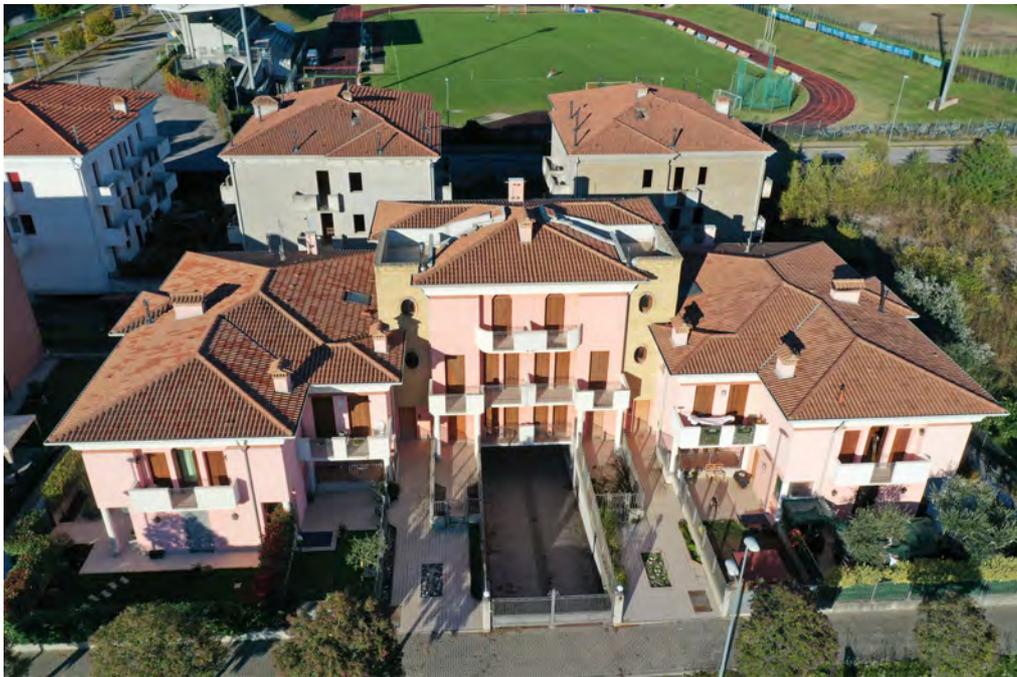
CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 6b a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 6b

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 6b

Diritto pignorato (cfr pag. 144 e 154): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 144 e 154): Appartamento da completare

Ubicazione (cfr pag. 144 e 154): Nove – VI - Via Brenta Snc

Dati Catastali attuali (cfr pag. 144 e 154):

Foglio 2 CF particella 372 sub 11 – F/3 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 144): 93,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 147):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 161): 67.888,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 159): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 160): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 162): 49.400,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 144): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 144): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 6b

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

6B appartamento a NOVE Via Newton Snc, della superficie commerciale di **92,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni 2000 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Nove, in un'area di espansione lungo una via di comunicazione verso l'area urbana di Cartigliano/Bassano/Rosà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato e terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 372 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Newton Snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/10/2017 Pratica n. VI0108580 in atti dal 09/10/2017 DIVISIONE E ULTIM. FABB. URBANO (n. 27002.1/2017)

Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 371

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,57 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.099,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.400,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato. L'appartamento oggetto di pignoramento individuato come Lotto 6b è attualmente in fase di completamento ed è senza agibilità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Il condominio, composto da due palazzine di sei unità ciascuna non ancora completato. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL RAPPÀ trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

* A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO ***

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in *** DATO OSCURATO *** e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO *** trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. CE25 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di costruzione e variante fabbricato residenziale a 12 unità, presentata il 21/12/2007 con il n. 16440 di prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'edificio non è ancora stato completato e manca l'agibilità ai Lotti 5 (a-b-c) e 6 (a-b-c)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. è stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione è stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato attuale l'immobile non è ancora completato, le autorizzazioni edilizie sono scadute e pertanto vanno rinnovate regolarizzando anche le eventuali difformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione è subordinata al buon esito di una eventuale pratica edilizia che preveda la sistemazione delle eventuali difformità rilevate. Tempi tecnici legati all'iter amministrativo

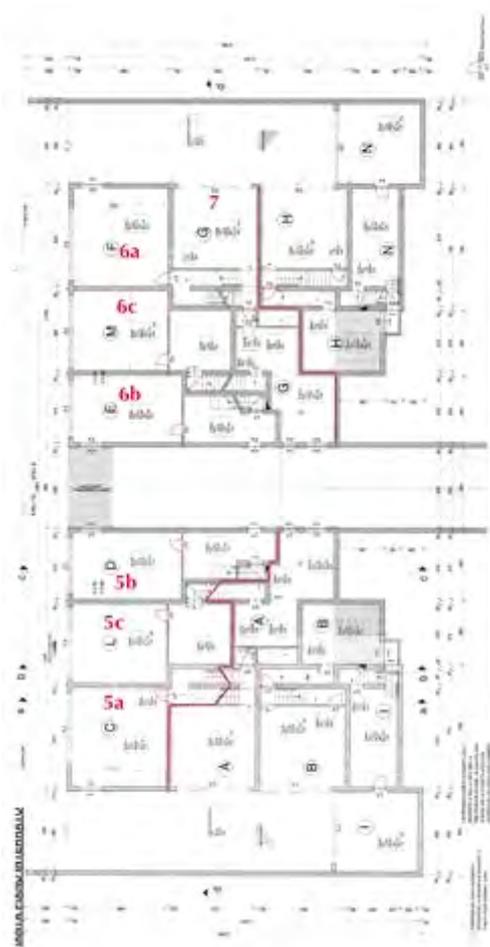
L'immobile risulta **non conforme**.

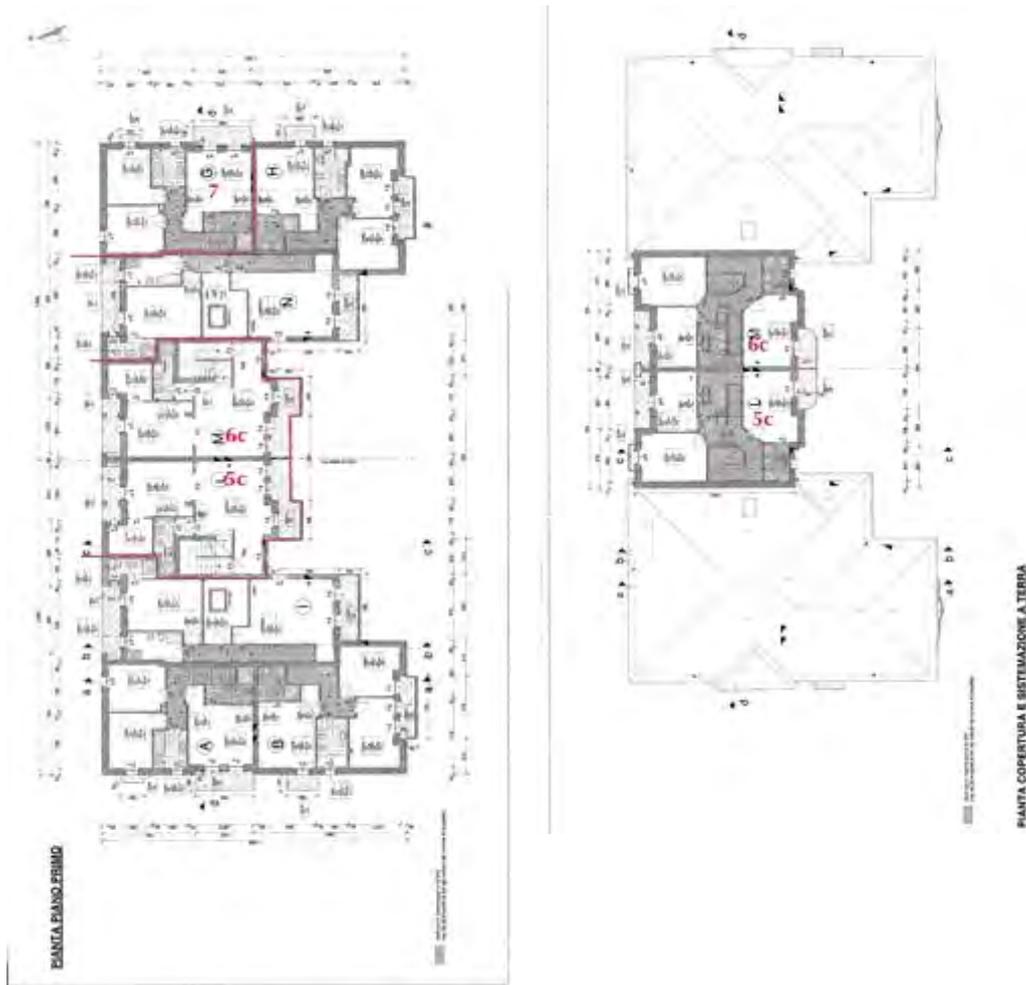
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per completamento e/o sistemazione opere (esclusa eventuale sanzione ed oneri aggiuntivi): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici legati ad una pratica di regolarizzazione e/o ripristino della situazione autorizzata







8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento (esclusi oneri): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempo tecnico legato all'iter burocratico.

L'immobile non è ancora stato accatastato in quanto non è ancora agibile. Una volta concluso l'iter edilizio si potrà procedere con l'inserimento dell'immobile al catasto

Data: 25/05/2022 Ora: 09:54:42 Spese:
Visura: 1/01433 - Fog. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Dati della richiesta
Comune di NOVE (Codice 8951)
Provincia di VICENZA
Catasto Pubblico
Foglio: 2 Particella: 372 Sub: 11

Dati dell'immobile
Sede: CASSANOVA
C.D. (Catasto): immovibile

Ente Immobiliare del 25/01/2021										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Volume	Foglio	Particella	Sub	Area (mq)	Altezza (m)	Categoria	Class. Comunitaria	Superficie Coperta	Residua
1		2	372	11			F/3			

Intestato
Maggioli Bernardi Corradini
Codice Cliente: 8177 - Foglio: 2 - Particella: 172

Situazione alla data della richiesta derivata dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 25/01/2021
Sede: CASSANOVA
Provincia: da 25/01/2021 (Data e Validità) al 25/05/2022 (Data e Validità) in via (Catasto)
C.D. (Catasto): immovibile

Data: 25/05/2022 Ora: 09:54:42 Spese:
Visura: 1/01433 - Fog. 2

Visura

Data: 25/05/2022 Ora: 09:54:42 Spese:
Visura: 1/01433 - Fog. 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Dati della richiesta
Comune di NOVE (Codice 8951)
Provincia di VICENZA
Catasto Pubblico
Foglio: 2 Particella: 372 Sub: 11

Dati dell'immobile
Sede: CASSANOVA
C.D. (Catasto): immovibile

Ente Immobiliare del 06/10/2017										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Volume	Foglio	Particella	Sub	Area (mq)	Altezza (m)	Categoria	Class. Comunitaria	Superficie Coperta	Residua
1		2	372	8			F/3			

Intestato
Maggioli Bernardi Corradini
Codice Cliente: 8177 - Foglio: 2 - Particella: 172

Situazione alla data della richiesta derivata dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 06/10/2017
Sede: CASSANOVA
Provincia: da 06/10/2017 (Data e Validità) al 25/05/2022 (Data e Validità) in via (Catasto)
C.D. (Catasto): immovibile

Data: 25/05/2022 Ora: 09:54:42 Spese:
Visura: 1/01433 - Fog. 2

Visura



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

5
ALESSANDRO COCCIANI
CANTIERE TECNICO
PUBBLICITÀ LEGALE
PUBBLICITÀ LEGALE
PUBBLICITÀ LEGALE

Atto di approvazione di atti a cura di "SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" del socio dell'art. 28 della L. 27.12.1997 n. 485, modificato dall'art. 18 della L. 18.2.1998 n. 28, richiamato dall'art. 3, comma 2 e 30 della L. 448/2001.

Via S. Agostino.

_____ nato ad Arezzo (AR) il 7 marzo 1947, domiciliato a Bassano del Grappa (VI), via Mantova n. 51, imprenditore.

_____ nato a Casale (VI) il 9 luglio 1951, domiciliato a Bassano del Grappa (VI), via Langoschi n. 32, imprenditore.

che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quali fondatori del Consiglio di Amministrazione, il primo, consigliere il secondo, della società:

_____ con sede in Casale (VI), Via G. Baronecchio n. 14, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. _____ capitale sociale Euro 40.000,00 (quarantamila euro) e virgola secessori, a virgola espressionemente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 18 settembre 2000.

_____ nato a Casale (VI) il 17 gennaio 1948, domiciliato a Casale (VI), via Monte Pastore n. 4, libero professionista, nonché il gestore

Atto di approvazione di atti a cura di "SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" del socio dell'art. 28 della L. 27.12.1997 n. 485, modificato dall'art. 18 della L. 18.2.1998 n. 28, richiamato dall'art. 3, comma 2 e 30 della L. 448/2001.

_____ con sede in Casale (VI), Via G. Baronecchio n. 14, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. _____ capitale sociale Euro 40.000,00 (quarantamila euro) e virgola secessori, a virgola espressionemente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 18 settembre 2000.

_____ nato a Casale (VI) il 17 gennaio 1948, domiciliato a Casale (VI), via Monte Pastore n. 4, libero professionista, nonché il gestore

_____ nato a Casale (VI) il 9 luglio 1951, domiciliato a Bassano del Grappa (VI), via Langoschi n. 32, imprenditore.

che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quali fondatori, il primo, e consigliere, il secondo del Consiglio di Amministrazione della società:

_____ con sede in Casale (VI), Via G. Baronecchio n. 14, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. _____ capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila euro) e virgola secessori, a virgola espressionemente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 18 settembre 2000.

_____ nato a Bassano del Grappa (VI), il 24 gennaio 1954, domiciliato a Bassano del Grappa, via Mantova n. 51, imprenditore.

che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale amministratore unico della società:

_____ con sede in Casale (VI), Viale San Giuseppe n. 111, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. _____

capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila euro) e virgola secessori, a virgola espressionemente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 18 settembre 2000.

_____ nato ad Arezzo (AR), il 7 marzo 1947, domiciliato a Bassano del Grappa, via Mantova n. 51, libero professionista.

che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale amministratore unico della società:

_____ - imprenditore con sede in Casale (VI), Via Veneto n. 1, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. _____ capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila euro) e virgola secessori, a virgola espressionemente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 18 settembre 2000.

_____ che la società "_____ " predetta è proprietaria dei beni immobili in Comune di Bove (in appresso meglio descritti):

beni iscritti nell'atto patrimoniale per un valore di Euro 1.479.499,00 (millequattrocentoottantannove

quattrocento euro) e virgola secessori, a virgola espressionemente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 18 settembre 2000.

_____ con sede in Casale (VI), Viale San Giuseppe n. 111, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. _____ capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila euro) e virgola secessori, a virgola espressionemente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 18 settembre 2000.

_____ che la società "_____ " predetta è proprietaria dei beni immobili in Comune di Bove (in appresso meglio descritti):

beni iscritti nell'atto patrimoniale per un valore di Euro 1.479.499,00 (millequattrocentoottantannove

che, quindi, suscitano i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la espropriazione prevista dalla legge citata. Legge 449/1997, richiamata dall'art. 5, comma 4° della legge n. 448/2001.	raggiunguta, nonché, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:
che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene uno equilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la necessaria e massima alienazione di parte passiva di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento settantaquattro mila e quattrocento quarantaquattro euro e quattrocento).	Comune di Nove
è più precisamente è prevista la ribaltata, per l'intero importo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento settantaquattro mila e quattrocento euro e quattrocento) del "credito nei confronti della società".	CATASTO TERRENI - Foglio 1° (partenza)
- 2 -	M.N. 118 - di mq. 478
assegnazione	M.N. 119 - di mq. 478
la società "██████████", con sede rappresentata,	M.N. 120 - di mq. 484
di cui è il socio unico.	M.N. 121 - di mq. 478
- 3 -	M.N. 124 - di mq. 478
ella società "██████████" con sede rappresentata,	M.N. 125 - di mq. 714
	M.N. 126 - di mq. 788
	M.N. 127 - di mq. 411
	M.N. 128 - di mq. 471
	M.N. 129 - di mq. 481
	M.N. 130 - di mq. 3388
	M.N. 131 - di mq. 447
	nota i mappali in corso di frantumazione ai:
	M.N. 132/3 - di mq. 371,12
	M.N. 133/4 - di mq. 1482,02
	M.N. 134/5 - di mq. 484
	M.N. 134/6 - di mq. 2448,08
	M.N. 134/7 - di mq. 8028,78
	M.N. 135/8 - di mq. 149,47
	con la nota che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da legge di cui al progetto amministrativo che si allega, ad:

BENI IN NOVE VIA NEWTON SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 6B

appartamento a NOVE Via Newton Snc, della superficie commerciale di **92,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni 2000 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Nove, in un'area di espansione lungo una via di comunicazione verso l'area urbana di Cartigliano/Bassano/Rosà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato e terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 372 sub.11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Newton Snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/10/2017 Pratica n. VI0108580 in atti dal 09/10/2017 DIVISIONE E ULTIM. FABB. URBANO (n. 27002.1/2017)

Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 371

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 372 sub 11

L'edificio è composto da un totale di n. 6 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono indipendenti, fanno parte delle dotazioni comuni la rampa di accesso al piano interrato e le aree di maovra, oltre ai percorsi esterni pedonali di uso comune (vedi planimetrie allegate).

Appartamento E - interrato e terra - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage con accesso da aree comuni oltre che dalla scala interna, ed una cantina, al piano terra una zona giorno/ingresso, un bagno e due camere.

Finiture interne: attualmente l'appartamento così come il garage al piano interrato si trova al grezzo avanzato, senza impianti (solo predisposizione elettrico), sono state completate buona parte delle finiture quali, serramenti parte della pavimentazione, finiture interne quali gli intonaci interni ed esterni. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne le scale comuni, corridoi, ecc. in quanto ci sono altri appartamenti (non oggetto della presente procedura) del complesso edilizio già ultimati ed attualmente abitati.

L'unità immobiliare non è attualmente dotata di classificazione energetica, l'emissione di un certificato energetico è subordinato alla messa a norma e/o installazione ex novo degli impianti di generazione di acqua calda (ACS) con relativa iscrizione degli stessi al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) ad opera di un tecnico qualificato, operazione che si potrà svolgere solamente dopo che i lavori saranno ultimati ed i locali saranno resi agibili.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, tranne ovviamente le necessarie opere di completamento riferite agli impianti e finiture dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Vista interna



Vista interna



Vista esterna



Vista esterna



Vista interna



Vista interrato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano terra	61,00	x	100 %	=	61,00
Logge/terrazze	8,40	x	33 %	=	2,77
Garage interrato	32,00	x	50 %	=	16,00
Accessori	32,00	x	40 %	=	12,80
Totale:	133,40				92,57

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Comparabile
1

Analisi Aste

Comparabile B			
Descrizione dati	L'immobile è situato a destinazione residenziale in luogo chiuso		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Spazio costruito/metri	compartito area area 1907 - metratura 200		
Città	Novi - Venezia		
Indirizzo	via Marconi		
Dati catastali	foglio 1 - mappa 95 - sub. 10 (AD) e sub. 14 (C4)		
Superfici (mq) (superficie esterna totale)	Descrizione	Simboli	Valore
	superficie principale	S.P.	79,20
	superficie balconamenti	B.B.	0,00
	superficie cortile	S.C.	0,00
	superficie accessori	S.A.	10,20
	superficie totale	S.T.	89,40
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	S.E.	0,00
Servizi garage	numero	GG	1
Box auto	numero	CA	1
Posti auto scoperti	numero	PC	1
Stato di manutenzione vani principali	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MBP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MAA	3
Stato di manutenzione impianti	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MI	3
Livello di piano	1: 1°, 2° 1°, 2° 2°, 3° 1°, 2°	LV	1
Impianti condizionamento	1: nessuno, 2: presente	CCM	0
Data completamento	data o mese dell'atto relativo	DAT	26/03/2019
Prezzo pagato	valore in atto o riferito alla base	PRZ	85.000,00 €
Punto di dato	Atto di compravendita in data 26/03/2019 Foglio 01 e n. 1442 - 35/1% del Tribunale di Padova		

Foto immobiliare



Comparabile 2

Comparabile C			
Descrizione dati	L'immobile è situato a destinazione residenziale in luogo chiuso		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Spazio costruito/metri	compartito area area 1907 - metratura 200		
Città	Novi - Venezia		
Indirizzo	via Marconi		
Dati catastali	foglio 1 - mappa 95 - sub. 10 (AD) e sub. 14 (C4)		
Superfici (mq) (superficie esterna totale)	Descrizione	Simboli	Valore
	superficie principale	S.P.	79,20
	superficie balconamenti	B.B.	0,00
	superficie cortile	S.C.	0,00
	superficie accessori	S.A.	10,20
	superficie totale	S.T.	89,40
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	S.E.	0,00
Servizi garage	numero	GG	1
Box auto	numero	CA	1
Posti auto scoperti	numero	PC	1
Stato di manutenzione vani principali	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MBP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MAA	3
Stato di manutenzione impianti	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MI	3
Livello di piano	1: 1°, 2° 1°, 2° 2°, 3° 1°, 2°	LV	1
Impianti condizionamento	1: nessuno, 2: presente	CCM	0
Data completamento	data o mese dell'atto relativo	DAT	16/10/2020
Prezzo pagato	valore in atto o riferito alla base	PRZ	124.000,00 €
Punto di dato	Atto di compravendita in data 16/10/2020 Foglio 01 e n. 108 del Tribunale di Padova		

Foto immobiliare



Comparabile 3

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Descrizione	Valore	Unità	Prezzo Corretto	Prezzo Pagato
Superficie principale	79,20	mq	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Superficie balconamenti	0,00	mq	€ 0,00	€ 0,00
Superficie cortile	0,00	mq	€ 0,00	€ 0,00
Superficie accessori	10,20	mq	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Superficie totale	89,40	mq	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Area scoperta esclusiva	0,00	mq	€ 0,00	€ 0,00
Servizi garage	1	numero	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Box auto	1	numero	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Posti auto scoperti	1	numero	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Impianti condizionamento	0	numero	€ 0,00	€ 0,00
Prezzo pagato	85.000,00	€	85.000,00	85.000,00

STIMA MONONOMOMETRICA

Descrizione	Valore	Unità	Prezzo Corretto	Prezzo Pagato
Superficie principale	79,20	mq	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Superficie balconamenti	0,00	mq	€ 0,00	€ 0,00
Superficie cortile	0,00	mq	€ 0,00	€ 0,00
Superficie accessori	10,20	mq	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Superficie totale	89,40	mq	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Area scoperta esclusiva	0,00	mq	€ 0,00	€ 0,00
Servizi garage	1	numero	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Box auto	1	numero	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Posti auto scoperti	1	numero	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Impianti condizionamento	0	numero	€ 0,00	€ 0,00
Prezzo pagato	124.000,00	€	124.000,00	124.000,00

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Marini
Superfici principali e secondarie: 158
Superfici accessorie:
Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/12/2020
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 133
Superfici accessorie:
Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 630,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Il valore trovato corrispondente all'immobile finito dovrà essere decurtato degli oneri necessari per il suo completamento trovandosi oggi al grezzo avanzato, oneri che possono essere identificati in: pratica edilizia per il completamento e/o regolarizzazione delle opere, finiture interne, completamento impianti, bagni ecc, pavimentazioni, scale, interrato, pratica di agibilità e catastale, costi identificabili percentualmente come il 20% delle opere ancora da eseguire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **84.860,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtamento del costo necessario al completamento delle opere non ancora eseguite	-16.972,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 67.888,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 67.888,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
6b	appartamento	92,57	0,00	67.888,00	67.888,00
				67.888,00 €	67.888,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10%	-6.788,80
		6.788,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.099,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 8.714,88**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.400,00**

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provinciali Venezia
ANDREA BASSO
 n° 1143
 il tecnico incaricato
 arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 6c a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 6c

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 6c

Diritto pignorato (cfr pag. 164 e 174): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 164 e 174): Appartamento da completare

Ubicazione (cfr pag. 164 e 174): Nove – VI - Via Brenta Snc

Dati Catastali attuali (cfr pag. 164 e 174):

Foglio 2 CF particella 372 sub 11 – F/3 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 164): 160,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 167):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 182): 125.192,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 179): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 181): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 183): 93.200,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 164): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 164): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 6c

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

6C appartamento a NOVE Via Newton Snc, della superficie commerciale di **160,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni 2000 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Nove, in un'area di espansione lungo una via di comunicazione verso l'area urbana di Cartigliano/Bassano/Rosà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 372 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Newton Snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/10/2017 Pratica n. VI0108580 in atti dal 09/10/2017 DIVISIONE E ULTIM. FABB. URBANO (n. 27002.1/2017)
Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 371
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.673,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.200,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato. L'appartamento oggetto di pignoramento individuato come Lotto 6c è attualmente in fase di completamento ed è senza agibilità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il condominio, composto da due palazzine di sei unità ciascuna non ancora completato. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** .Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL RAPPÀ trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

* A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO ***

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in *** DATO OSCURATO *** .e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO *** .trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. CE25 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione e variante fabbricato residenziale a 12 unità, presentata il 21/12/2007 con il n. 16440 di prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'edificio non è ancora stato completato e manca l'agibilità ai Lotti 5 (a-b-c) e 6 (a-b-c)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. è stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione è stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le

tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato attuale l'immobile non è ancora completato, le autorizzazioni edilizie sono scadute e pertanto vanno rinnovate regolarizzando anche le eventuali difformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione è subordinata al buon esito di una eventuale pratica edilizia che preveda la sistemazione delle eventuali difformità rilevate. Tempi tecnici legati all'iter amministrativo

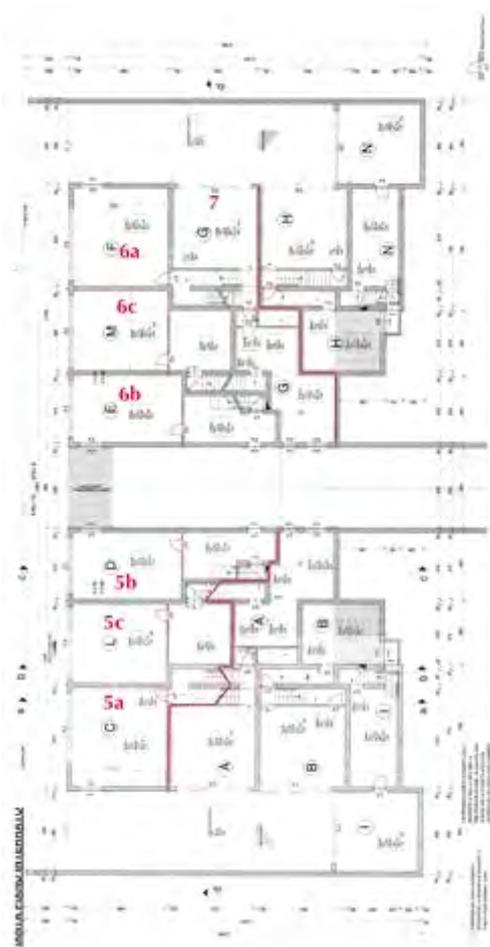
L'immobile risulta **non conforme**.

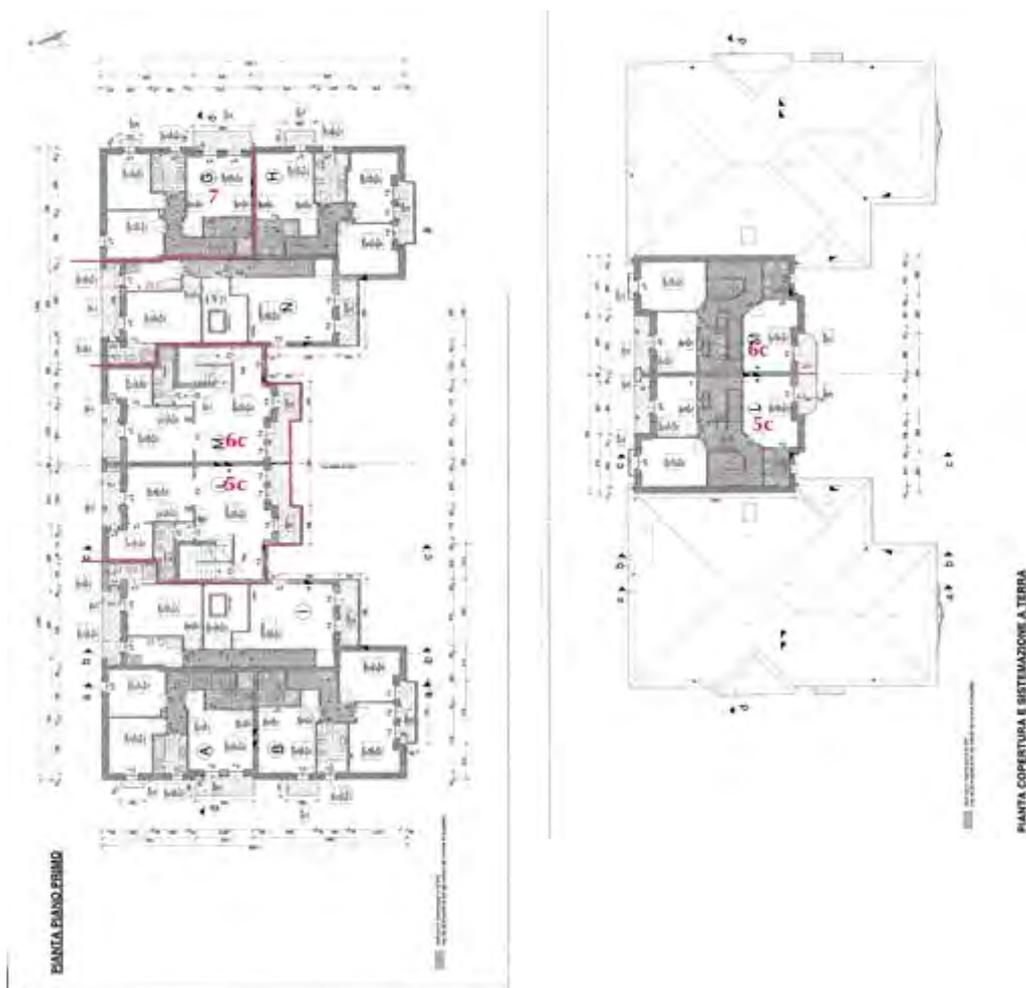
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per completamento e/o sistemazione opere (esclusa eventuale sanzione ed oneri aggiuntivi): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici legati ad una pratica di regolarizzazione e/o ripristino della situazione autorizzata







8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento (esclusi oneri): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempo tecnico legato all'iter burocratico.

L'immobile non è ancora stato accatastato in quanto non è ancora agibile. Una volta concluso l'iter edilizio si potrà procedere con l'inserimento dell'immobile al catasto

Data: 25/05/2022 Ora: 09:54:42 Spese:
Visura: 1/01403 - Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Entrate
DIREZIONE PROVINCIALE DI VICENZA
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Dati della richiesta
 Contatti Partecipanti
 ESTESTATO

Comune di NOVE (Codice 0951)
Provincia di VICENZA
Foglio: 2 Particella: 372 Sub: 11

Sub: 11 (CASSAVO) - 01/Proprietà immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Volume	Foglio	Particella	Sub	Area (mq)	Classif. Catastrale	Classif. Comunitaria	Superficie Catastrale	Superficie Comunitaria	Resulta	Resulta	Resulta	Resulta
1		2	372	11									

Mappati Immobiliari Correlati
 Contatti Consorzio R.V.P. - Foglio: 2 - Particella: 172

Interventato alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
 Situazione degli interventi dal 25/01/2021

DATI DERIVANTI DA
 Sub: 11 (CASSAVO)
 Provvisoria del 25/05/2022 (Immagine e Verifica) al n. 25/05/2022 (Immagine e Verifica) in via (CASSAVO)

Data: 25/05/2022 Ora: 09:54:42 Spese:
Visura: 1/01403 - Pag: 2

Visura

Data: 25/05/2022 Ora: 09:54:42 Spese:
Visura: 1/01403 - Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Entrate
DIREZIONE PROVINCIALE DI VICENZA
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Dati della richiesta
 Contatti Partecipanti
 ESTESTATO

Comune di NOVE (Codice 0951)
Provincia di VICENZA
Foglio: 2 Particella: 372 Sub: 11

Sub: 11 (CASSAVO) - 01/Proprietà immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Volume	Foglio	Particella	Sub	Area (mq)	Classif. Catastrale	Classif. Comunitaria	Superficie Catastrale	Superficie Comunitaria	Resulta	Resulta	Resulta	Resulta
1		2	372	11									

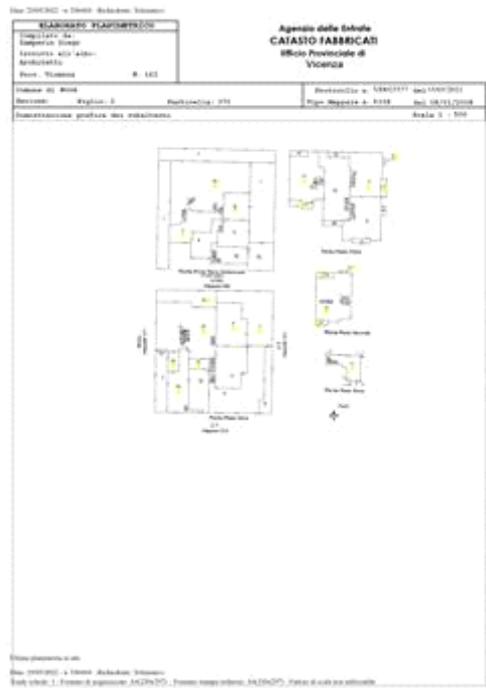
Mappati Immobiliari Correlati
 Contatti Consorzio R.V.P. - Foglio: 2 - Particella: 172

Interventato alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
 Situazione degli interventi dal 06/10/2017

DATI DERIVANTI DA
 Sub: 11 (CASSAVO)
 Provvisoria del 25/05/2022 (Immagine e Verifica) al n. 25/05/2022 (Immagine e Verifica) in via (CASSAVO)

Data: 25/05/2022 Ora: 09:54:42 Spese:
Visura: 1/01403 - Pag: 2

Visura



Elaborato Planimetrico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

che, quindi, sussistono i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la espropriazione prevista dalla legge citata. Legge 448/1997, richiamata dall'art. 5, comma 4° della legge n. 448/2001.	raggiungibile, nonché, la piano proprietà dei seguenti beni
che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene uno equilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la necessaria e necessaria alienazione di quote passivo di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento quarantasette mila e quattrocento quarantotto euro e quarantotto centesimi).	Comune di Nove
il più precisamente è prevista la ribaltata, per l'intero importo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento quarantasette mila e quattrocento quarantotto euro e quarantotto centesimi) del "credito nei confronti della società".	CATASTO TERRENI - Foglio 1° (secondo)
- 2 -	M.N. 118 - di mq. 474
assegnazione	M.N. 119 - di mq. 474
la società " [REDACTED] ", con sede rappresentativa,	M.N. 120 - di mq. 484
di [REDACTED]	M.N. 121 - di mq. 474
di assegnare, come segue:	M.N. 124 - di mq. 474
- 3 -	M.N. 125 - di mq. 714
alla società " [REDACTED] ", con sede	M.N. 126 - di mq. 714
	M.N. 127 - di mq. 474
	M.N. 128 - di mq. 484
	M.N. 129 - di mq. 3314
	M.N. 130 - di mq. 447
	nota i mappali in corso di frazionamento ai:
	M.N. 131/A - di mq. 371,12
	M.N. 132/A - di mq. 1442,42
	M.N. 133/A - di mq. 444
	M.N. 134/A - di mq. 2448,44
	M.N. 134/A - di mq. 2448,74
	M.N. 135/A - di mq. 144,47
	con la nota che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da legge di cui al progetto amministrativo che si allega, ad

BENI IN NOVE VIA NEWTON SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 6C

appartamento a NOVE Via Newton Snc, della superficie commerciale di **160,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni 2000 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Nove, in un'area di espansione lungo una via di comunicazione verso l'area urbana di Cartigliano/Bassano/Rosà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 372 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Newton Snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/10/2017 Pratica n. VI0108580 in atti dal 09/10/2017 DIVISIONE E ULTIM. FABB. URBANO (n. 27002.1/2017)

Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 371

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 372 sub 11

L'edificio è composto da un totale di n. 6 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono indipendenti, fanno parte delle dotazioni comuni la rampa di accesso al piano interrato e le aree di maovra, oltre ai percorsi esterni pedonali di uso comune (vedi planimetrie allegate).

Appartamento M - interrato, terra, primo e secondo - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage con accesso da aree comuni oltre che dalla scala interna, ed una cantina, al piano terra, primo e secondo una zona giorno/ingresso, cucina e pranzo e un bagno, zona notte con tre camere da letto e due bagni.

Finiture interne: attualmente l'appartamento così come il garage al piano interrato si trova al grezzo avanzato, senza impianti (solo predisposizione elettrico), sono state completate buona parte delle finiture quali, serramenti parte della pavimentazione, finiture interne quali gli intonaci interni ed esterni. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne le scale comuni, corridoi, ecc. in quanto ci sono altri appartamenti (non oggetto della presente procedura) del complesso edilizio già ultimati ed attualmente abitati.

L'unità immobiliare non è attualmente dotata di classificazione energetica, l'emissione di un certificato energetico è subordinato alla messa a norma e/o installazione ex novo degli impianti di generazione di acqua calda (ACS) con relativa iscrizione degli stessi al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) ad opera di un tecnico qualificato, operazione che si potrà svolgere solamente dopo che i lavori saranno ultimati ed i locali saranno resi agibili.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, tranne ovviamente le necessarie opere di completamento riferite agli impianti e finiture dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di

degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista esterna



Vista interrato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento interrato Primo e secondo	130,00	x	100 %	=	130,00
Terrazzi	16,00	x	33 %	=	5,28
Garage interrato	33,00	x	50 %	=	16,50
Accessori	21,00	x	40 %	=	8,40
Totale:	200,00				160,18

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Comparabile
1

Analisi Aste

Comparabile B			
Descrizione dati	compraventa privata e detenzione nazionale su soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Spazio costruito/totali	compraventa anno anni 1967 - rifiniture 2008		
Categoria	Nove - Varesina		
Indirizzo	via Sforzesco		
Catastrali	foglio 1 - mappa 88 - sub. 18 (AC) e sub. 14 (CD)		
Superfici (M ²) (superficie estrema 8900)	Descrizione	Sanborn	Varesina
	superficie appropria	SUP	75,00
	superficie balconamenti	SUB	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie automobili	SUA	15,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
superficie sottotetto	SUT	0,00	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SSE	
Spazio garage	numero	SPG	1
Box auto	numero	BOA	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione parti accessori	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MIP	3
Livello di piano	0=0, 1=1, 2=2, 3=3, 4=4	LIV	1
Impianto condizionale	1=normale, 2=esente	CON	0
Data compraventa	data o mese dell'atto notariale	DAT	25/03/2018
Prezzo pagato	valore in atto o riferito data base	PRZ	85.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compraventa in data 25/03/2018 Fog. 007 e n. Pacc. 3676 del Tribunale - Padova		
Foto immobile			

Comparabile 2

Comparabile C			
Descrizione dati	compraventa privata e detenzione nazionale su soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Spazio costruito/totali	compraventa privata 1967		
Categoria	Nove - Varesina		
Indirizzo	via Sforzesco		
Catastrali	foglio 1 - mappa 88 - sub. 30 (AD) sub 13 (CD)		
Superfici (M ²) (superficie estrema 8900)	Descrizione	Sanborn	Varesina
	superficie appropria	SUP	105,00
	superficie balconamenti	SUB	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie automobili	SUA	15,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
superficie sottotetto	SUT	0,00	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SSE	
Spazio garage	numero	SPG	2
Box auto	numero	BOA	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione parti accessori	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MIP	2
Livello di piano	0=0, 1=1, 2=2, 3=3, 4=4	LIV	2
Impianto condizionale	1=normale, 2=esente	CON	0
Data compraventa	data o mese dell'atto notariale	DAT	10/10/2000
Prezzo pagato	valore in atto o riferito data base	PRZ	124.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compraventa in data 10/10/2000 Fog. 366 e n. Pacc. 338 del Tribunale - Padova - Venezia		
Foto immobile			

Comparabile 3

The image shows a vertical document with two main sections. The top section is titled 'TABELLA DEI PREZZI CORRETTI' and contains a large table with multiple columns of numerical data. The bottom section is titled 'STIMA SONDAGGIATRICE' and contains a smaller table with similar numerical data. The document is oriented vertically, with the text rotated 90 degrees clockwise.

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Marini
 Superfici principali e secondarie: 158
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Silanello
 Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/12/2020

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via Silanello

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito

all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 630,00 €/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Il valore trovato corrispondente all'immobile finito dovrà essere decurtato degli oneri necessari per il suo completamento trovandosi oggi al grezzo avanzato, oneri che possono essere identificati in: pratica edilizia per il completamento e/o regolarizzazione delle opere, finiture interne, completamento impianti, bagni ecc, pavimentazioni, scale, interrato, pratica di agibilità e catastale, costi identificabili percentualmente come il 20% delle opere ancora da eseguire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **156.491,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtamento del costo necessario al completamento delle opere non ancora eseguite	-31.298,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 125.192,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 125.192,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore,

ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
6c	appartamento	160,18	0,00	125.192,80	125.192,80
				125.192,80 €	125.192,80 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10% -12.519,28
	12.519,28 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 109.673,52**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 16.451,03**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 22,49**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.200,00**

data 30/11/2022



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Venezia
ARCHITETTO
Sezione A/a
ANDREA
BASSO
Il tecnico incaricato
arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 7 a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 7

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 7

Diritto pignorato (cfr pag. 185 e 195): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 185 e 195): Appartamento

Ubicazione (cfr pag. 185 e 195): Nove – VI - Via Brenta Snc

Dati Catastali attuali (cfr pag. 185 e 195):

Foglio 2 CF particella 372 sub 8 – C/6, classe 2, consistenza 25 mq; R 46,48 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CF particella 372 sub 7 – A/2, classe 2, consistenza 9 vani; R 790,18 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato

Metri quadri (cfr pag. 185): 157,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 188):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 203): 153.368,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 200): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 202): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 203): 114.800,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 185): occupato con contratto di comodato d'uso

Titolo di occupazione (cfr pag. 185): comodato

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NOVE Via Newton Snc, della superficie commerciale di **157,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni 2000 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Nove, in un'area di espansione lungo una via di comunicazione verso l'area urbana di Cartigliano/Bassano/Rosà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terra e primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 372 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: Via Newton Snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/10/2017 Pratica n. VI0108580 in atti dal 09/10/2017 DIVISIONE E ULTIM. FABB. URBANO (n. 27002.1/2017)
Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 321
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 2 particella 372 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Newton Snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/10/2017 Pratica n. VI0108580 in atti dal 09/10/2017 DIVISIONE E ULTIM. FABB. URBANO (n. 27002.1/2017)
Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 371
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.031,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.800,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun

titolo, la detenzione è iniziata dal 16/10/2017 00:00:00 stabilita attraverso Comodato d'uso gratuito. Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati con contratti di di comodato d'uso gratuito (integralmente riportato nel fascicolo allegati)

Determinazione del canone

Per la verifica di quanto richiesto in sede di udienza, e precisamente la valutazione del quantum posto a titolo di “indennità di occupazione” a carico degli occupanti l’immobile, ho proceduto con l’analisi dei valori medi espressi dal mercato locale.

Verifica congruità canone

Da una analisi del mercato immobiliare di riferimento, le quotazioni degli affitti per immobili simili 8per dimensioni, ubicazione, dotazioni, ecc) variano da 560,00 8per appartamenti più piccoli) a 800,00 €/mese (per appartamenti più grandi). L’immobile oggetto di pignoramento è oggi in comodato d’uso, pertanto, il canone teorico a cui l’immobile potrebbe essere messo in locazione è pari a:

considerando valori medi congrui

Lotto 7:

quota mensile pari a **680,00€**
pari ad una quota annuale di **8.160,00€**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il condominio, composto da due palazzine di sei unità ciascuna non ancora completato. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** .Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL RAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

* A I *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grispiigni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn

321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO ***.

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO ***. Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** 6 si trasformava in IMMOBILIARE ELGA S.R.L. e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO ***. trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO ***. Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. CE25** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione e variante fabbricato residenziale a 12 unità, presentata il 21/12/2007 con il n. 16440 di prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'edificio non è ancora stato completato e manca l'agibilità ai Lotti 5 (a-b-c) e 6 (a-b-c)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, e` inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. e` stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione e` stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non e` ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna

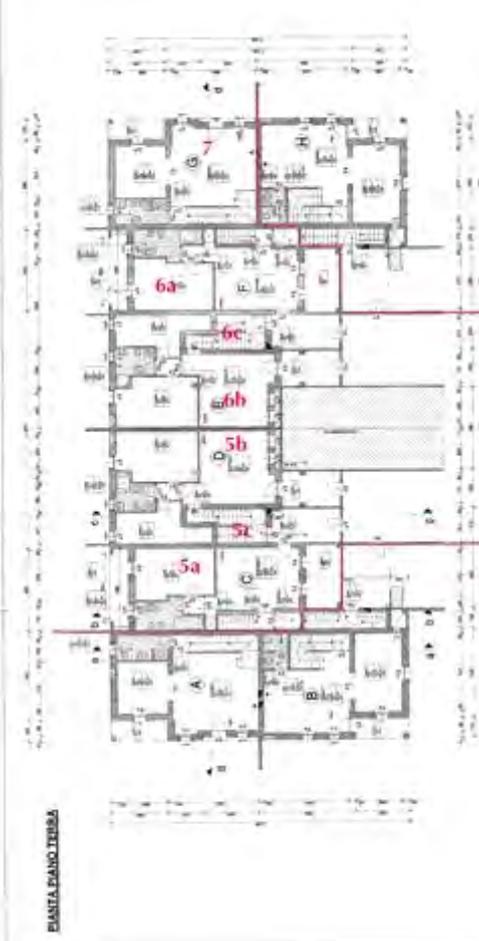
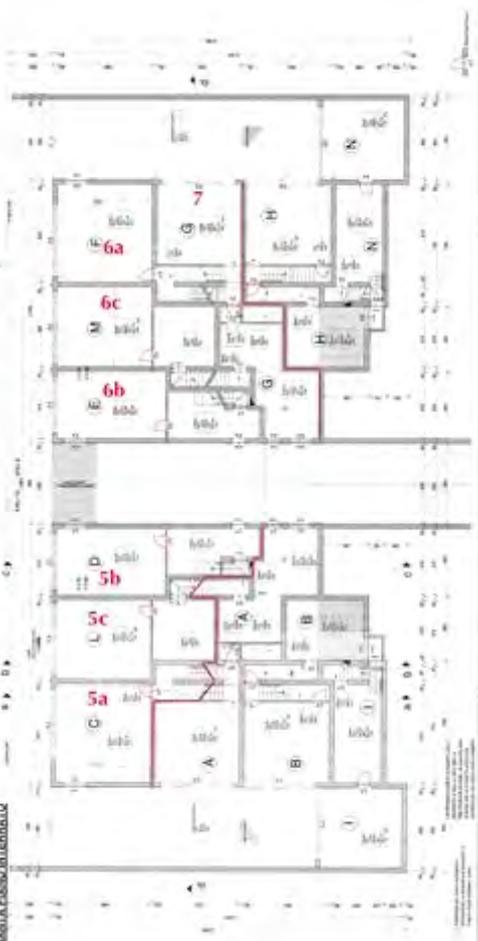
Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione è subordinata al buon esito di una eventuale pratica edilizia che preveda la sistemazione delle eventuali difformità rilevate. Tempi tecnici legati all'iter amministrativo

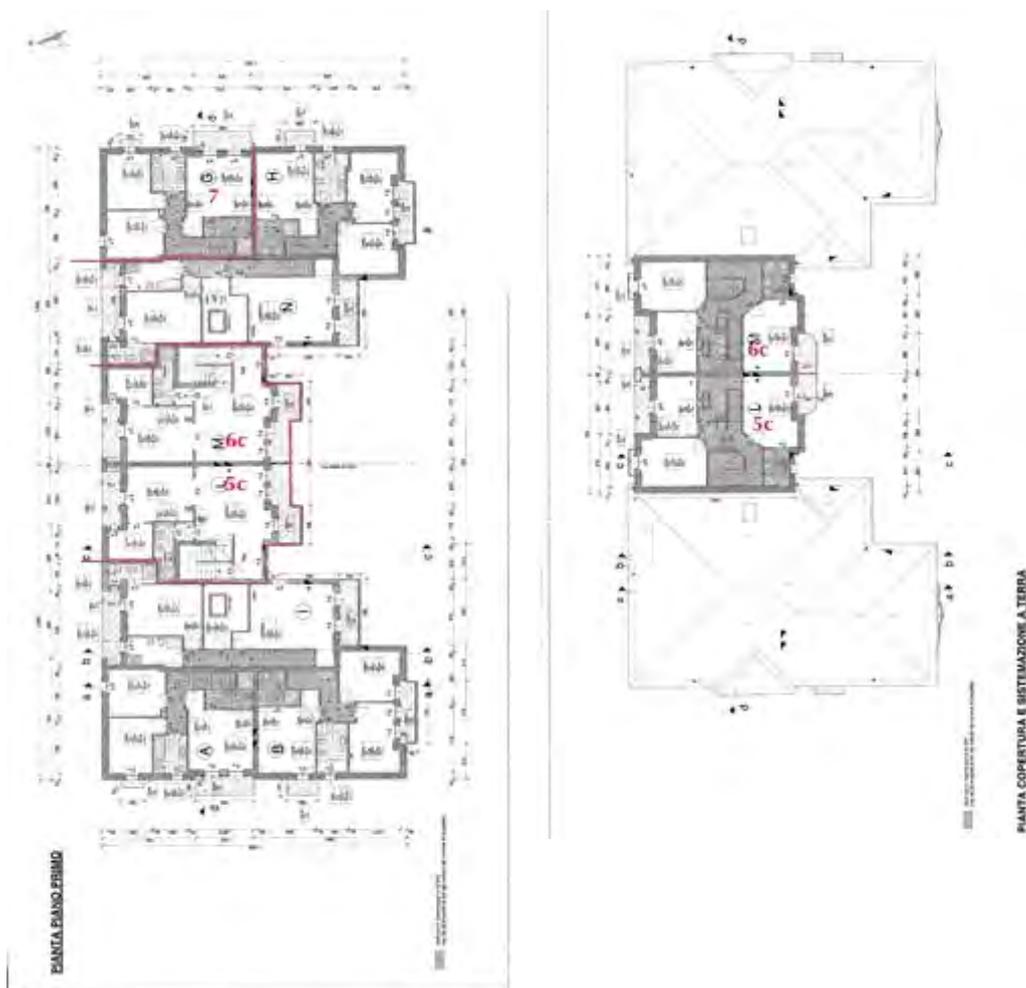
L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia (esclusa eventuale sanzione ed oneri aggiuntivi): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici legati ad una pratica di regolarizzazione e/o ripristino della situazione precedentemente





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento (esclusi oneri): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempo tecnico legato all'iter burocratico

Mod. 24/05/2022 (Rev. 04/1/20) Pagina 1 di 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE COLLE (PD)
Provvisoria di VICENZA
Foglio 2 Particella 372 Sub. 7

Dati della richiesta
Catasto Fabbricati

INTERESTI
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Particella	Sub	Comparto	Class. Consuntivo	Indirizzo	Indirizzo
372	7	1/2	2 - 9	372/7	372/7

Dati della richiesta
Comune di NOVE COLLE (PD)
Provvisoria di VICENZA
Foglio 2 Particella 372 Sub. 8

INTERESTI
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Particella	Sub	Comparto	Class. Consuntivo	Indirizzo	Indirizzo
372	8	1/2	2 - 9	372/8	372/8

Visura

Mod. 24/05/2022 (Rev. 04/1/20) Pagina 1 di 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE COLLE (PD)
Provvisoria di VICENZA
Foglio 2 Particella 372 Sub. 8

Dati della richiesta
Catasto Fabbricati

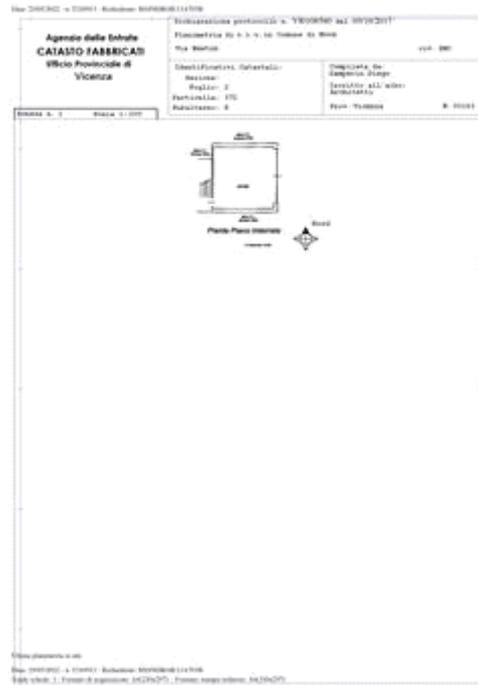
INTERESTI
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Particella	Sub	Comparto	Class. Consuntivo	Indirizzo	Indirizzo
372	8	1/2	2 - 9	372/8	372/8

Visura



Planimetria catastale



Planimetria catastale



Elaborato planimetrico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

che, quindi, sussistono i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la espropriazione prevista dalla legge di cui alla legge 448/1997, richiamata dall'art. 5, comma 4° della legge n. 448/2001.	Espresso, inoltre, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:
che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene con equilibrio di bilancio, per compensare il quale, si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la necessaria e necessaria alienazione di quote passive di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.848,48 (un milione quattrocento settantasei mila e quattrocento e quaranta euro e quaranta centesimi).	Comune di Nove
è più precisamente è prevista la ribaltata, per l'intero importo di Euro 1.474.848,48 (un milione quattrocento settantasei mila e quaranta euro e quaranta centesimi).	CATASTO TERRENI - Foglio 1° (sestetto)
del "credito nei confronti della società".	M.N. 318 - di mq. 478
- 2 -	M.N. 319 - di mq. 478
assegnazione	M.N. 320 - di mq. 484
la società " [REDACTED] ", con sede rappresentata,	M.N. 321 - di mq. 478
di cui è amministratore	M.N. 324 - di mq. 478
- 3 -	M.N. 325 - di mq. 714
	M.N. 326 - di mq. 788
	M.N. 327 - di mq. 471
	M.N. 328 - di mq. 471
	M.N. 329 - di mq. 481
	M.N. 330 - di mq. 3388
	M.N. 331 - di mq. 447
	M.N. 332 - di mq. 471
	M.N. 333 - di mq. 481
	M.N. 334 - di mq. 3388
	M.N. 335 - di mq. 447
	M.N. 336 - di mq. 471
	M.N. 337 - di mq. 471
	M.N. 338 - di mq. 471
	M.N. 339 - di mq. 471
	M.N. 340 - di mq. 471
	M.N. 341 - di mq. 471
	M.N. 342 - di mq. 471
	M.N. 343 - di mq. 471
	M.N. 344 - di mq. 471
	M.N. 345 - di mq. 471
	M.N. 346 - di mq. 471
	M.N. 347 - di mq. 471
	M.N. 348 - di mq. 471
	M.N. 349 - di mq. 471
	M.N. 350 - di mq. 471
	M.N. 351 - di mq. 471
	M.N. 352 - di mq. 471
	M.N. 353 - di mq. 471
	M.N. 354 - di mq. 471
	M.N. 355 - di mq. 471
	M.N. 356 - di mq. 471
	M.N. 357 - di mq. 471
	M.N. 358 - di mq. 471
	M.N. 359 - di mq. 471
	M.N. 360 - di mq. 471
	M.N. 361 - di mq. 471
	M.N. 362 - di mq. 471
	M.N. 363 - di mq. 471
	M.N. 364 - di mq. 471
	M.N. 365 - di mq. 471
	M.N. 366 - di mq. 471
	M.N. 367 - di mq. 471
	M.N. 368 - di mq. 471
	M.N. 369 - di mq. 471
	M.N. 370 - di mq. 471
	M.N. 371 - di mq. 471
	M.N. 372 - di mq. 471
	M.N. 373 - di mq. 471
	M.N. 374 - di mq. 471
	M.N. 375 - di mq. 471
	M.N. 376 - di mq. 471
	M.N. 377 - di mq. 471
	M.N. 378 - di mq. 471
	M.N. 379 - di mq. 471
	M.N. 380 - di mq. 471
	M.N. 381 - di mq. 471
	M.N. 382 - di mq. 471
	M.N. 383 - di mq. 471
	M.N. 384 - di mq. 471
	M.N. 385 - di mq. 471
	M.N. 386 - di mq. 471
	M.N. 387 - di mq. 471
	M.N. 388 - di mq. 471
	M.N. 389 - di mq. 471
	M.N. 390 - di mq. 471
	M.N. 391 - di mq. 471
	M.N. 392 - di mq. 471
	M.N. 393 - di mq. 471
	M.N. 394 - di mq. 471
	M.N. 395 - di mq. 471
	M.N. 396 - di mq. 471
	M.N. 397 - di mq. 471
	M.N. 398 - di mq. 471
	M.N. 399 - di mq. 471
	M.N. 400 - di mq. 471

BENI IN NOVE VIA NEWTON SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVE Via Newton Snc, della superficie commerciale di **157,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni 2000 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Nove, in un'area di espansione lungo una via di comunicazione verso l'area urbana di Cartigliano/Bassano/Rosà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra e primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 372 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: Via Newton Snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/10/2017 Pratica n. VI0108580 in atti dal 09/10/2017 DIVISIONE E ULTIM. FABB. URBANO (n. 27002.1/2017)
Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 321
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 2 particella 372 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Newton Snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/10/2017 Pratica n. VI0108580 in atti dal 09/10/2017 DIVISIONE E ULTIM. FABB. URBANO (n. 27002.1/2017)
Coerenze: altre unità stesso mappale, mapp. 371
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non

espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 372 sub 7 - 8

L'edificio è composto da un totale di n. 6 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono indipendenti, fanno parte delle dotazioni comuni la rampa di accesso al piano interrato e le aree di maovra, oltre ai percorsi esterni pedonali di uso comune (vedi planimetrie allegate).

Appartamento G - interrato e terra - (identificazione da documentazione edilizia comunale)

L'immobile identificato al sub 7 e 8, è composto da un piano terra con portico di ingresso, un soggiorno, cucina e bagno, una scala di collegamento che porta al piano primo dove si trovano tre camere da letto ed un bagno, al piano interrato un ampio locale utilizzato come soggiorno/taverna ed il garage.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti sono in piastrelle, così come le scale e i bagni, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro doppio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione che ne garantisca la conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere già iscritto al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), ed è già dotato di Certificazione energetica (vedi allegato).

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interrato



Vista interrato

CLASSE ENERGETICA:

[159,59 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 62082/2017 registrata in data 23/06/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento terra e primo	120,00	x	100 %	=	120,00
logge e terrazzi	8,40	x	33 %	=	2,77
Garage	36,00	x	50 %	=	18,00
Accessori	41,75	x	40 %	=	16,70
Totale:	206,15				157,47

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Comparabile
1

Analisi Aste

Comparabile B			
Descrizione dati	compraventa immobiliare a destinazione residenziale su soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/realizzata	compraventa anno anno 1967 - rifinitura 2008		
Città/area	Novi - Venezia		
Indirizzo	via Saverio		
Cat. catastale	foglio 1 - mappa 88 - sub. 19 (AC) e sub. 14 (CD)		
Superfici (mq) (superficie esteri e interni)	Descrizione	Sanborn	Veneta
	superficie coperta	SUP	75,00
	superficie balconamenti	SUB	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie automobili	SUA	15,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
superficie sottotetto	SUT		
Area scoperta esclusiva	superficie esteri esclusiva	SUE	
Spazio garage	numero	SPG	1
Box auto	numero	BOA	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione parti accessori	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	3
Livello di piano	0=0, 1=1, 2=2, 3=3, 4=4	LIV	1
Impianto condizionale	1=normale, 2=esente	CON	0
Data compraventa	data o mese dell'atto rogato	DAT	25/03/2019
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ	85.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compraventa in data 25/03/2019 Fog. 007 e n. Pacc. 3676 del Tribunale di Padova		
Foto immobile			

Comparabile 2

Comparabile C			
Descrizione dati	compraventa immobiliare a destinazione residenziale su soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/realizzata	compraventa anno anno 1967		
Città/area	Novi - Venezia		
Indirizzo	via Saverio		
Cat. catastale	foglio 1 - mappa 88 - sub. 30 (AD) sub 15 (CD)		
Superfici (mq) (superficie esteri e interni)	Descrizione	Sanborn	Veneta
	superficie coperta	SUP	105,00
	superficie balconamenti	SUB	0,00
	superficie cantina	SUC	
	superficie automobili	SUA	15,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
superficie sottotetto	SUT		
Area scoperta esclusiva	superficie esteri esclusiva	SUE	
Spazio garage	numero	SPG	2
Box auto	numero	BOA	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione parti accessori	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Livello di piano	0=0, 1=1, 2=2, 3=3, 4=4	LIV	2
Impianto condizionale	1=normale, 2=esente	CON	0
Data compraventa	data o mese dell'atto rogato	DAT	10/10/2020
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ	124.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compraventa in data 10/10/2020 Fog. 006 e n. Pacc. 328 del Tribunale di Padova		
Foto immobile			

Comparabile 3

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Marini
 Superfici principali e secondarie: 158
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Silanello
 Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/12/2020

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via Silanello

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito

all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 630,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	153.368,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 153.368,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 153.368,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	157,47	0,00	153.368,00	153.368,00
				153.368,00 €	153.368,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10% -15.336,80
	15.336,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 135.031,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 20.254,68**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 114.800,00**

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Venezia
ANDREA BASSO
 il tecnico incaricato
 arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTI 8 - 9

a Nove (VI)

del 30/11/2022

TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF:BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 8 a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architetto**bas**so@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldnec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 8

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 8

Diritto pignorato (cfr pag. 205 e 213): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 205 e 213): Edificio 9 unità in costruzione

Ubicazione (cfr pag. 205 e 213): Nove – VI - Via Tolomeo Snc

Dati Catastali attuali (cfr pag. 205 e 213):

Foglio 2 CT particella 379 – Ente Urbano – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 205): 928,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 208):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 221): 548.709,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 218): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 220): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 222): 410.800,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 205): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 205): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Palazzina da 9 appartamenti in costruzione a NOVE Via Tolomeo Snc, della superficie commerciale di **928,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso edilizio, oggetto della presente, è una palazzina non ancora completata (al grezzo) edificata su tre livelli fuori terra a destinazione residenziale, composta da nove unità totali; i piani sono formati da appartamenti – monocamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 379 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 677, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/09/2002 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 162168 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1516 registrato in data 14/10/2002 - ASSEGNEGAZIONE DI BENI A SOCI DI S.R.L. Voltura n. Coerenze: Strada di lottizzazione, particelle 380, 371, 381

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	928,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 483.338,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 410.800,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25-381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

* A *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** a nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO ***

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in *** DATO OSCURATO *** . e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società IMMOBILIARE ELGA S.R.L. trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. CE n. 58** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edificio a nove unità residenziali, presentata il 04/10/2004 con il n. 13765 di Prot. di protocollo, rilasciata il 05/11/2004 con il n. P.E. 157 Permesso n. 58 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

L'edificio non è ancora stato completato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, e' inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. e' stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione e' stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non e' ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è in fase di costruzione, attualmente i permessi abilitativi sono scaduti e vanno rinnovati
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica conformità e predisposizione pratica edilizia per riapertura dei termini ed eventuale regolarizzazione
 L'immobile risulta **non conforme**.
 Costi di regolarizzazione:

- Solo Pratica edilizia - rinnovo ed eventuale regolarizzazione (oneri esclusi): €6.000,00




COMUNE DI NOVE
 PROVINCIA DI VICENZA

Ufficio Urbanistica
 Telefono: 0444 97701
 Telex: 424444

Piano di Via 4
 Prof. n. 0013097/08
 Rep. n. 0013097/08

Pratica edilizia n. 31028

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 39
 INTERVENTO IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 39 DEL 30.10.2008 RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE A NOVITA' UNITA' SU LOTTI 5 E 6 DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE C/212 (SRL)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
 URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, ECOLOGIA, AMBIENTE

Per le funzioni attribuitegli con provvedimento sindacale prot. n. 0007265 del 09.04.2009

Vista la domanda prot. n. 0013097 del 30.10.2007 presentata dalla ditta [redacted] con sede a San Giuseppe di Cassola (VI) in via Veneto n. 1, (s.r.l.) [redacted], prima ad ottenere il permesso di costruire per la variante in corso d'opera al permesso n. 22 del 20.09.2008, inerente alla realizzazione di un edificio residenziale a nove unità su lotto n. 5 del piano di lottizzazione C/212 (SRL) [redacted], sul terreno sito in catasto alla sec. l. - Sp. 2-majo n. 318 del comune di Nove (subdivisione Biretta - via Tolomeo);

Vista la documentazione allegata, come successivamente integrata e/o integrata;

Vista la relazione istruttoria resa dal responsabile del procedimento in data 15.06.2008;

Visti gli allegati elaborati grafici, tavole n. 1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 12 - Allegato A - Allegato B - Allegato C con prot. n. 0013097 del 30.10.2008 e tavole n. 3 - 8 - 11 con prot. n. 0001432 del 12.06.2008, redatti dall'arch. Zampieri Diego di San Giuseppe di Cassola (VI);

Vista la deliberazione di consiglio comunale n. 88 del 30.12.2002 con la quale è stato approvato il P.d. di iniziativa privata in argomento;

Richiamata la convenzione rogata dal notaio Tadolini Alessandro di Bassano del Grappa in data 07.04.2004 (n. 171.666 di rep. e n. 34.383 di foll.), registrata il 16.04.2004, trascritta il 20.04.2004 al n. 4264 al R.G. e al n. 2753 di R.P. dell'Ufficio di Registro competente per territorio;

Vista l'autocertificazione del 30.10.2008 e acquisita agli atti con prot. n. 0013097 circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie, resa dalla ditta proprietaria e dal progettista ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;

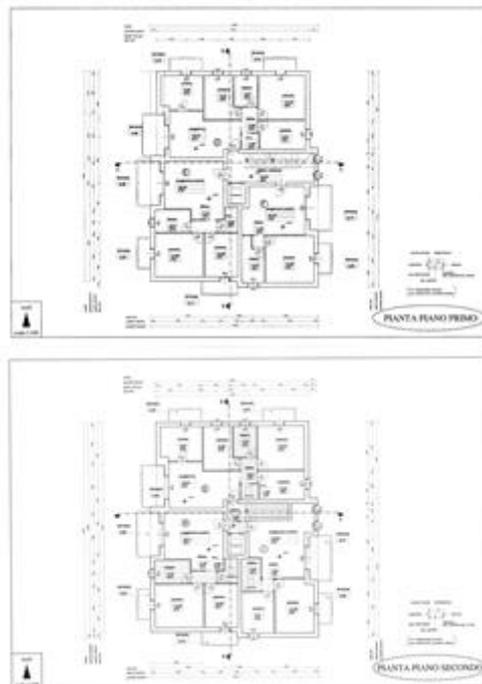
Preso atto che la documentazione di cui alla legge n. 46/90 e al D.M. n. 3708 è stata depositata presso questo ente e acquisita agli atti con prot. n. 0013097 del 30.10.2008;

Vista la autocertificazione - prot. n. 0013097 del 30.10.2008 - resa da professionista abilitato sul rispetto del progetto alle vigenti normative sismiche;

Vista la dichiarazione resa dalla ditta proprietaria e dal progettista in data 30.10.2008 e acquisita agli atti il 30.10.2008 - prot. n. 0013097, attestante che l'intervento non è soggetto alle normative di prevenzione incendi.



Terra - Interrato



Primo - Secondo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Essendo ancora in costruzione l'edificio non è ancora stato

accatastato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accatastamento a fine lavori
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento da eseguirsi a fine lavori (oneri esclusi): €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi legati all'iter burocratico

Visura Catastale

Visura Catastale



Planimetria Catastale

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

- che, quindi, sussistono i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la espropriazione prevista dalla legge n. 448/1997, richiamata dall'art. 5, comma 4°, della legge n. 448/2001.	raggiunguta, inoltre, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:
- che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene uno equilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la necessaria e massima alienazione di parte passiva di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,44 (un milione quattrocento settantaquattro mila e quattrocento quarantaquattro euro e quattrocento/100).	Comune di Nove
è più precisamente è prevista la ribaltata, per l'intero importo di Euro 1.474.844,44 (un milione quattrocento settantaquattro mila e quattrocento quarantaquattro euro e quattrocento/100) di "crediti nei confronti di terzi".	CATASTO TERRENI - Foglio 1° (partenza)
- 2 -	M.N. 318 - di mq. 678
assegnazione	M.N. 319 - di mq. 678
La società " [REDACTED] ", con sede rappresentata,	M.N. 320 - di mq. 684
di cui il 100% è di proprietà di [REDACTED]	M.N. 321 - di mq. 678
- 3 -	M.N. 324 - di mq. 678
è la società " [REDACTED] ", con sede rappresentata,	M.N. 325 - di mq. 714
di cui il 100% è di proprietà di [REDACTED]	M.N. 326 - di mq. 708
- 4 -	M.N. 327 - di mq. 671
è la società " [REDACTED] ", con sede rappresentata,	M.N. 328 - di mq. 671
di cui il 100% è di proprietà di [REDACTED]	M.N. 329 - di mq. 681
- 5 -	M.N. 330 - di mq. 3300
è la società " [REDACTED] ", con sede rappresentata,	M.N. 331 - di mq. 647
di cui il 100% è di proprietà di [REDACTED]	sono i rapporti in capo al frazionamento ai:
- 6 -	M.N. 332/A - di mq. 371,32
è la società " [REDACTED] ", con sede rappresentata,	M.N. 332/B - di mq. 1002,02
di cui il 100% è di proprietà di [REDACTED]	M.N. 332/C - di mq. 484
- 7 -	M.N. 332/D - di mq. 2448,66
è la società " [REDACTED] ", con sede rappresentata,	M.N. 332/E - di mq. 8028,78
di cui il 100% è di proprietà di [REDACTED]	M.N. 332/F - di mq. 149,47
- 8 -	con la nota che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da legge di cui al progetto amministrativo che si allega, ad:

BENI IN NOVE VIA TOLOMEO SNC

PALAZZINA DA 9 APPARTAMENTI IN COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Palazzina da 9 appartamenti in costruzione a NOVE Via Tolomeo Snc, della superficie commerciale di **928,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso edilizio, oggetto della presente, è una palazzina non ancora completata (al grezzo) edificata su tre livelli fuori terra a destinazione residenziale, composta da nove unità totali; i piani sono formati da appartamenti – monocamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 379 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 677, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/09/2002 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 162168 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1516 registrato in data 14/10/2002 - ASSEGNEGAZIONE DI BENI A SOCI DI S.R.L. Voltura n. Coerenze: Strada di lottizzazione, particelle 380, 371, 381

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Vista aerea



Vista aerea



Vista aerea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso edilizio oggetto della presente procedura è una palazzina in fase di costruzione edificata a fini residenziali (appartamenti), composta da tre livelli fuori terra ed uno interrato; su ogni piano fuori terra sono previsti tre appartamenti di diversa metratura, monocamera, bicamere e tricamere, con terrazze al primo e secondo piano per un totale di 9 appartamenti; le autorimesse, le cantine e vani accessori sono posizionate al piano interrato raggiungibile oltre che da rampa comune anche dalla scala condominiale e dal previsto ascensore direttamente collegato ai piani superiori.

La copertura, come si vede dalle foto aeree è stata portata a termine e questo ha permesso una buona conservazione di tutto lo stabile nonostante siano assenti i serramenti.

La stima del valore del bene viene formulato sulla base dello stato dei luoghi e dei lavori eseguiti sino ad ora.

Di seguito un elenco di massima delle lavorazioni necessarie per portare a compimento l'edificio:

- Riattivazione della pratica edilizia comunale di autorizzazione edilizia per portare a termine le opere con eventuali relativi adeguamenti normativi in materia edilizia, strutturale, sismica ecc
- Verifica e completamento partizioni interne;
- Impianti delle singole unità (Elettrico, idrico, sanitario, ecc) e delle parti comuni (ascensore, aperture automatiche ecc)
- Pavimentazioni interne, rivestimenti ecc;
- Pavimentazioni dei terrazzi e dei marciapiedi esterni;
- Apparecchi sanitari;
- Serramenti interni ed esterni, porte vani comuni, basculanti e porte REI;
- Intonaci interni e tinteggiature interne ed esterne;
- Opere in ferro: cancelli e recinzioni;
- Opere a verde

In definitiva i lavori di costruzione e di completamento dell'immobile non sono ancora stati portati a termine; le autorizzazioni edilizie sono scadute ed il cantiere è fermo;

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso con struttura in latero-cemento. L'edificio è in fase di completamento e si trova al grezzo.

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto gli interni sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, tranne ovviamente le necessarie opere di

completamento riferite agli impianti e finiture dell'immobile. Sono visibili segni di infiltrazione d'acqua in buona parte dovuti alla mancanza dei serramenti

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino la necessità di manutenzione soprattutto in riferimento al fatto che l'immobile è privo di chiusure che ne preservino lo stato manutentivo.



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	235,00	x	100 %	=	235,00

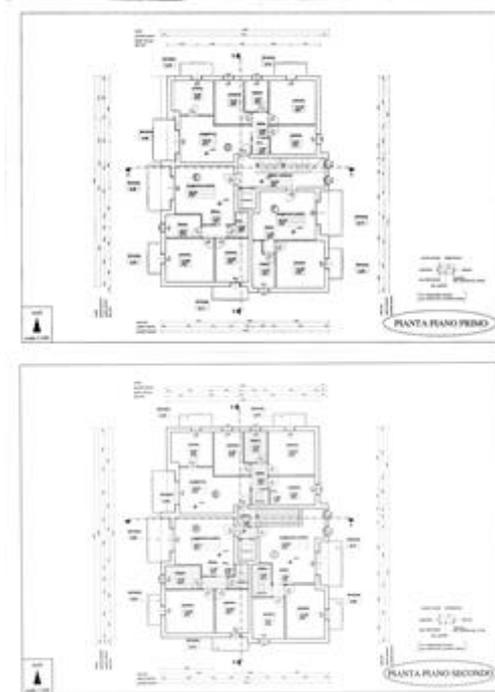
Piano Primo	235,00	x	100 %	=	235,00
Piano secondo	235,00	x	100 %	=	235,00
Terrazzini P. primo e secondo	70,00	x	33 %	=	23,10
Piano interrato cantine e garage	400,00	x	50 %	=	200,00
Totale:	1.175,00				928,10

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.800,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Piante progetto

Analisi aste



Piante progetto

Compendio A		
Delibazione dati:	compraventa totale a destinazione edilizia da oggetti privati	
Tipologia:	appartamenti e pertinenze	
Spazio realizzabile:	costruzione area 1873	
Comune:	Novi Ligure	
Indirizzo:	Via Maren	
Descrizione:	TOUR 1 - 1000 001 - Sub. 1, 400, sub. 2 (C)	
Superfici (SL, SM) Superficie esterna (mq)	Costruzione	500,00
	superficie principale	10,00
	superficie sottoterranea	0,00
	superficie cortile	0,00
	superficie subintesa	0,00
	superficie accessori	0,00
	superficie sottile	0,00
Area scoperta edificata	superficie esterna esistente	0,00
Spazio verde:	coltura	000
Stivatori:	numero	000
Posti auto coperti:	numero	000
Stato di manutenzione dell'immobile	1 ottimo, 2 sufficiente, 3 buono	000
Stato di manutenzione dell'accesso	1 ottimo, 2 sufficiente, 3 buono	000
Stato di manutenzione impianti	1 ottimo, 2 sufficiente, 3 buono	000
Stato di piano:	Cap. 1, Cap. 2, Cap. 3	000
Regime di possesso:	1 proprio, 2 usufrutto	000
Stato catastale:	Stato e natura dell'atto catastale	000
Prezzo perizia:	valore a metro quadro totale	100.000,00 €
Fonte dati:	Atto di compraventa in data 10/03/2014 Rep. AT 021 s.n. Rep. 10.000 del Tribunale di Genova - Genova	
Foto inquadro:		

Comparabile

Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/12/2020
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 133
Superfici accessorie:
Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate

nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 630,00 €/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Il valore trovato corrispondente all'immobile finito dovrà essere decurtato degli oneri necessari per il suo completamento trovandosi oggi al grezzo, oneri che possono essere identificati come già specificato sopra in: pratica edilizia per il completamento e/o regolarizzazione delle opere, completamento delle partiture interne, finiture interne ed esterne, impianti tecnologici, bagni ecc, pavimentazioni, scale, interrato, pratica di agibilità e catastale, costi identificabili percentualmente come il 40% delle opere ancora da eseguire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **914.515,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtamento del costo necessario al completamento delle opere non ancora eseguite	-365.806,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 548.709,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 548.709,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Palazzina da 9 appartamenti in costruzione	928,10	0,00	548.709,00	548.709,00
				548.709,00 €	548.709,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10% -54.870,90
	54.870,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione opportunità di mercato e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 483.338,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e **€ 72.500,72**

per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 37,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 410.800,00

data 30/11/2022



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Venezia
ANDREA BASSO
n° 1143
il tecnico incaricato
arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 9 a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architetto**bas**so@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldnec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 9

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 9

Diritto pignorato (cfr pag. 224 e 232): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 224 e 232): Edificio 11 unità in costruzione

Ubicazione (cfr pag. 224 e 232): Nove – VI - Via Tolomeo Snc

Dati Catastali attuali (cfr pag. 224 e 232):

Foglio 2 CT particella 380 – Ente Urbano – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 224): 962,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 226):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 240): 582.212,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 237): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 239): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 241): 436.500,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 226): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 226): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Palazzina da 11 appartamenti in costruzione a NOVE Via Tolomeo Snc, della superficie commerciale di **962,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso edilizio, oggetto della presente, è una palazzina non ancora completata (al grezzo) edificata su tre livelli fuori terra a destinazione residenziale, composta da nove unità totali; i piani sono formati da appartamenti – monocamera, bicamere ed tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 380 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 677, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/09/2002 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 162168 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1516 registrato in data 14/10/2002 - ASSEGNEGAZIONE DI BENI A SOCI DI S.R.L. Voltura n. Coerenze: Strada di lottizzazione, particelle 379, 372, 318

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	962,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 513.491,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 436.500,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25-381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** .Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

* A *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grisigni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO *** .

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . S.A.S. Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in *** DATO OSCURATO *** e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. n. 59 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio residenziale a 11 unità, presentata il 04/10/2004 con il n. 13766 di Prot. di protocollo, rilasciata il 05/11/2004 con il n. 15542 di Prot. e n. 13766/04 di Rep. di protocollo. L'edificio non è ancora stato completato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. è stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione è stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è in fase di costruzione, attualmente i permessi abilitativi sono scaduti e vanno rinnovati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica conformità e predisposizione pratica edilizia per riapertura dei termini ed eventuale regolarizzazione

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Solo Pratica edilizia - rinnovo ed eventuale regolarizzazione (oneri esclusi): €6.000,00

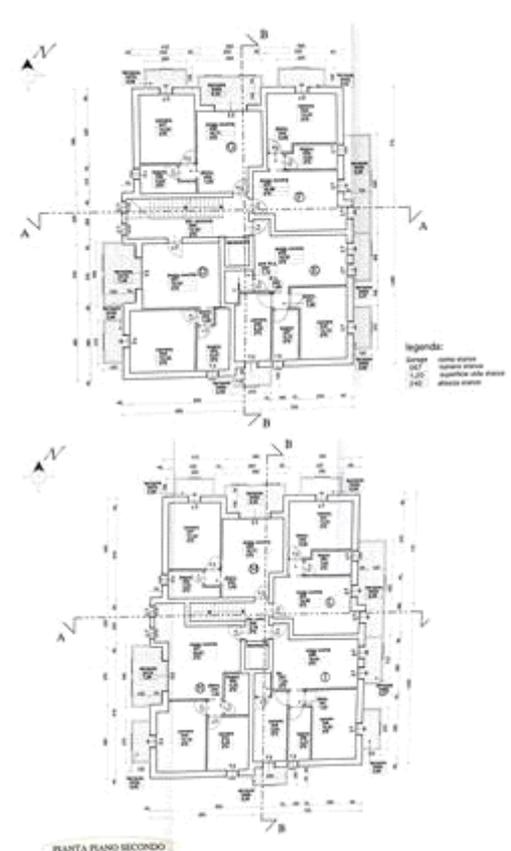

COMUNE DI NOVE
 PROVINCIA DI VERONA

P.zza S. Maria Maddalena, 1
 37064 NOVE (VR) - Tel. 0445/48001 - Fax 0445/48002

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 23
 L. 15/03/2007

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
 (URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, ECOLOGIA, AMBIENTE)

Vista la funzione abitativa del provvedimento in oggetto prot. n. 090230 del 22/02/2008
 Vista la domanda prot. n. 0214187 del 21/10/2007 presentata dalla Sig. **XXXXXXXXXXXX**
 con sede a San Giuseppe di Casale (VR) in via Veneto n. 1, S. **XXXXXXXXXXXX**
 Intesa ad ottenere il permesso di costruire inerente l'istituzione dei locali per la realizzazione di un
 abitacolo residenziale a unico unità sul lotto n. 4 del piano di autorizzazione C/12, sul terreno urbano di
 cubatura alla loc. 14 - Fog. 2 mappa n. 317 del comune di Nove (autorizzazione D/104).
 Vista la strumentazione allegata come successivamente esposto.
 Vista la relazione valutativa resa dall'Ufficio in data 18/03/2008.
 Vista gli allegati elaborati grafici foglio n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 con prot. n. 0214187 del
 21/10/2007 e tavola unica con prot. n. 0022553 del 11/03/2008, redatti dall'arch. Zanetti Diego di San
 Giuseppe di Casale (VR).
 Vista la deliberazione di consiglio comunale n. 88 del 30/12/2007 con la quale è stato approvato il P.R.
 in n. 88 allegato.
 Ritenuta la conformità rispetto del lotto Tribunale Alessandro di Bassano del Giglio in caso
 27/04/2004 (n. 111 fog. 8 sup. e n. 34 fog. 2 fasc.) registrata il 19/04/2004, trascritta il 20/04/2004 al n.
 4064 di R.G. e n. 3733 di R.P. 360 (Ufficio di Registrazione) per costruzione.
 Vista il parere espresso dalla commissione edilizia comunale nella seduta del 13/01/2008, al n. 08
 di prot. del verbale.
 Vista l'autocertificazione del 21/10/2007 e invariabile agli atti del 21/10/2007 (n. prot. n. 2014187) circa la
 conformità del progetto alle norme tecniche sanitarie, igieniche, igienico-sanitarie e del progetto di legge
 dell'Art. 20 (comma 1 del D.P.R. n. 380/03) e successivamente modifiche ed integrazioni.
 Vista la dimostrazione resa dalla ditta proponente e dal progettista referente la rispondenza di tutti i dati
 informativi contenuti nella relazione geologica e geotecnica redatta dal geologo Luigi Zanetti, secondo
 agli atti con prot. n. 7084 del 19/09/2007 (P.E. n. 1160).
 Premesso che la documentazione di cui alla legge n. 48/90 e al D.P.R. n. 461/81 è stata depositata
 presso questo ente e acquisita agli atti con prot. n. 71790 del 04/10/2007.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

che, quindi, esaltano i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la agevolazione prevista dalla legge n. 448/1997, richiamata dall'art. 5, comma 4°, della legge n. 448/2001.	raggiunguta, inoltre, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:
che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene uno equilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la successiva e necessaria alienazione di quote passive di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,44 (millesimiquattrocentocinquantaquattro-e-44/100 mila euro e 44/100 centesimi).	Comune di Nove
è più precisamente è prevista la ribaltata, per l'intero importo di Euro 1.474.844,44 (millesimiquattrocentocinquantaquattro-e-44/100 mila euro e 44/100 centesimi).	CATASTO TERRENI - Foglio 1° (partenza)
del "successo per la nostra agenzia".	M.N. 318 - di mq. 678
- 2 -	M.N. 319 - di mq. 678
assegnazione	M.N. 320 - di mq. 684
La società " [REDACTED] ", con sede rappresentata,	M.N. 321 - di mq. 678
di [REDACTED]	M.N. 324 - di mq. 678
di assegnare, come segue:	M.N. 325 - di mq. 714
- 3 -	M.N. 326 - di mq. 708
alla società " [REDACTED] ", con sede	M.N. 327 - di mq. 671
	M.N. 328 - di mq. 671
	M.N. 329 - di mq. 681
	M.N. 330 - di mq. 3333
	M.N. 332 - di mq. 647
	sono i seguenti in caso di frazionamento di:
	M.N. 334/a - di mq. 371,32
	M.N. 334/b - di mq. 162,62
	M.N. 334/c - di mq. 484
	M.N. 334/d - di mq. 248,66
	M.N. 334/e - di mq. 828,78
	M.N. 334/f - di mq. 149,47
	in ragione che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da
	legende di cui al progetto planimetrico che si allega, ad:

BENI IN NOVE VIA TOLOMEO SNC

PALAZZINA DA 11 APPARTAMENTI IN COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Palazzina da 11 appartamenti in costruzione a NOVE Via Tolomeo Snc, della superficie commerciale di **962,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso edilizio, oggetto della presente, è una palazzina non ancora completata (al grezzo) edificata su tre livelli fuori terra a destinazione residenziale, composta da nove unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere ed tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 380 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 677, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/09/2002 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 162168 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1516 registrato in data 14/10/2002 - ASSEGNEGAZIONE DI BENI A SOCI DI S.R.L. Voltura n. Coerenze: Strada di lottizzazione, particelle 379, 372, 318

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Vista aerea



Vista aerea



Vista aerea



Vista aerea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso edilizio oggetto della presente procedura è una palazzina in fase di costruzione edificata a fini residenziali (appartamenti), composta da tre livelli fuori terra ed uno interrato; su ogni piano fuori terra sono previsti tre appartamenti al piano terra e quattro al primo e secondo di diversa metratura, suddivisi in monocamera, bicamere ed tricamere, con terrazze al primo e secondo piano per un totale di 11 appartamenti; le autorimesse, le cantine e vani accessori sono posizionate al piano interrato raggiungibile oltre che da rampa comune anche dalla scala condominiale e dal previsto ascensore direttamente collegato ai piani superiori.

La copertura, come si vede dalle foto aeree è stata portata a termine e questo ha permesso una buona conservazione di tutto lo stabile nonostante siano assenti i serramenti.

La stima del valore del bene viene formulato sulla base dello stato dei luoghi e dei lavori eseguiti sino ad ora.

Di seguito un elenco di massima delle lavorazioni necessarie per portare a compimento l'edificio:

- Riattivazione della pratica edilizia comunale di autorizzazione edilizia per portare a termine le opere con eventuali relativi adeguamenti normativi in materia edilizia, strutturale, sismica ecc
- Verifica e completamento partizioni interne;
- Impianti delle singole unità (Elettrico, idrico, sanitario, ecc) e delle parti comuni (ascensore, aperture automatiche ecc)
- Pavimentazioni interne, rivestimenti ecc;
- Pavimentazioni dei terrazzi e dei marciapiedi esterni;
- Apparecchi sanitari;
- Serramenti interni ed esterni, porte vani comuni, basculanti e porte REI;
- Intonaci interni e tinteggiature interne ed esterne;
- Opere in ferro: cancelli e recinzioni;
- Opere a verde

In definitiva i lavori di costruzione e di completamento dell'immobile non sono ancora stati portati a termine; le autorizzazioni edilizie sono scadute ed il cantiere è fermo;

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso con struttura in latero-cemento. L'edificio è in fase di completamento e si trova al grezzo.

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto gli interni sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la

necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, tranne ovviamente le necessarie opere di completamento riferite agli impianti e finiture dell'immobile. Sono visibili segni di infiltrazione d'acqua in buona parte dovuti alla mancanza dei serramenti

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino la necessità di manutenzione soprattutto in riferimento al fatto che l'immobile è privo di chiusure che ne preservino lo stato manutentivo.



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	245,00	x	100 %	=	245,00

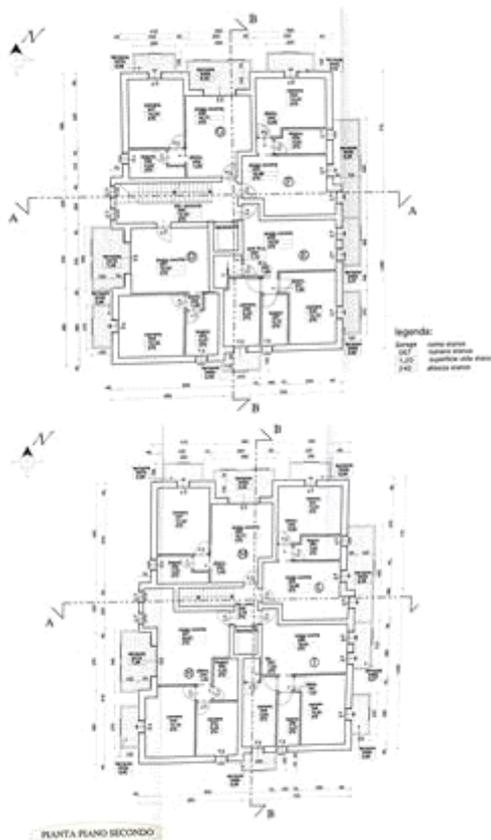
Piano Primo	245,00	x	100 %	=	245,00
Piano Secondo	245,00	x	100 %	=	245,00
Terrazzini e Logge - Piano Primo e Secondo	75,00	x	33 %	=	24,75
Piano Interrato Cantine e Garage	405,00	x	50 %	=	202,50
Totale:	1.215,00				962,25

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Piante progetto

Analisi aste



Piante progetto

Competibile II			
Descrizione dati	Lunghezza strada e destinazione restano in luogo privo		
Totale	appartamenti e pertinenze		
Spazio costruttivo/strut.	comparto area area 100' - ristretto 200'		
Città	Novi - Venezia		
Indirizzo	Via Marconi		
Dati catastali	Foglio 1 - map. 88 - sub. 10 (AD) e sub. 14 (CD)		
Superfici (mq) (quantità esatte in mq)	Disposizione	terreno	10,00
	superficie generale	0,37	19,00
	superficie basamento	0,16	0,00
	superficie cantina	0,10	0,00
	superficie sottoterra	0,18	10,00
	superficie accessori	0,10	0,00
	superficie totale	0,11	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esente esente a		
0,00	0,00		
Spazio libero	numeri		
0,00	0,00		
Spazio scoperto	numeri		
0,00	0,00		
Stato di manutenzione van principali	1 vano: 2 soffitti: 3 bagni		
Mq	0		
Stato di manutenzione van accessori	1 vano: 2 soffitti: 3 bagni		
Mq	0		
Stato di manutenzione ingenti	1 vano: 2 soffitti: 3 bagni		
Mq	0		
Livelli di piano	Liv. 1, Liv. 2, Liv. 3		
LV	0		
Impianti condizionamento	Tecnologia: Ductless		
CCM	0		
Data completamento	data o mese dell'atto relativo		
DAT	2000/01/01		
Prezzo pagato	importo in euro o altro nella base		
192	80.000,00 €		
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 01/02/2019 Rep. 10/17 e n. Rec. 30/18 del Tribunale di Padova		

Comparabile

Comparabile C			
Descrizione sito	compravendita abitativa a destinazione residenziale in soggetti privati		
Tecnologia	appartamenti e pertinenze		
Regime costituzionale/contrattuale	compravendita privata 1907		
Categoria	Riv. - Viminio		
Indirizzo	Via Silanello		
Stato attuale	Agg. 1 - PRGZ 95 - art. 30 (Art) art. 19 (C.d.)		
Superfici (M ²) (95%) (superficie comune 49%)	Consolazione	Superficie	Valore
	superficie principali	50,87	129,00
	superficie secondarie	0,00	0,00
	superficie cortina	0,00	0,00
	superficie automobili	0,00	0,00
	superficie accessori	0,00	0,00
	superficie comuni	0,00	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie comune esclusiva	0,00	
Spazio garage	numero	000	0
Box auto	numero	000	0
Posti auto coperti	numero	000	0
Stato di manutenzione parti principali	1 aceto; 2 insufficiente; 3 buona	MPR	0
Stato di manutenzione parti accessori	1 aceto; 2 sufficiente; 3 buona	MPR	0
Stato di manutenzione impianti	1 aceto; 2 sufficiente; 3 buona	MPR	0
Scalfo di piano	0sp. 1; 0sp. 2; 0sp. 3	LIV	0
Tempo di completamento	1-nessuno; 2-essente	CCM	0
Stato contratti	data e mese dell'atto notarile	DAT	15/03/2018
Prezzo pagato	valore in atto o riferito data fonte	PRZ	124.800,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 15/03/2018 Fog. 3006 e Plan. 308 del Urban. Piano. - Binasco - Milano		
Foto inedita			

Comparabile

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI										
Indirizzo	Superficie (M ²)	Prezzo (€)	Prezzo Corretto (€)	Prezzo Corretto (€/M ²)	Superficie (M ²)	Prezzo (€)	Prezzo Corretto (€)	Prezzo Corretto (€/M ²)	Superficie (M ²)	Prezzo (€)
1. Via Silanello, 10 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
2. Via Silanello, 12 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
3. Via Silanello, 14 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
4. Via Silanello, 16 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
5. Via Silanello, 18 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
6. Via Silanello, 20 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
7. Via Silanello, 22 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
8. Via Silanello, 24 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
9. Via Silanello, 26 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
10. Via Silanello, 28 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
11. Via Silanello, 30 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
12. Via Silanello, 32 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
13. Via Silanello, 34 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
14. Via Silanello, 36 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
15. Via Silanello, 38 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
16. Via Silanello, 40 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
17. Via Silanello, 42 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
18. Via Silanello, 44 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
19. Via Silanello, 46 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
20. Via Silanello, 48 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
21. Via Silanello, 50 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
22. Via Silanello, 52 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
23. Via Silanello, 54 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
24. Via Silanello, 56 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
25. Via Silanello, 58 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
26. Via Silanello, 60 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
27. Via Silanello, 62 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
28. Via Silanello, 64 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
29. Via Silanello, 66 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
30. Via Silanello, 68 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
31. Via Silanello, 70 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
32. Via Silanello, 72 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
33. Via Silanello, 74 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
34. Via Silanello, 76 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
35. Via Silanello, 78 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
36. Via Silanello, 80 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
37. Via Silanello, 82 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
38. Via Silanello, 84 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
39. Via Silanello, 86 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
40. Via Silanello, 88 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
41. Via Silanello, 90 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
42. Via Silanello, 92 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
43. Via Silanello, 94 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
44. Via Silanello, 96 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
45. Via Silanello, 98 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
46. Via Silanello, 100 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
47. Via Silanello, 102 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
48. Via Silanello, 104 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
49. Via Silanello, 106 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
50. Via Silanello, 108 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
51. Via Silanello, 110 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
52. Via Silanello, 112 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
53. Via Silanello, 114 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
54. Via Silanello, 116 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
55. Via Silanello, 118 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
56. Via Silanello, 120 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
57. Via Silanello, 122 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
58. Via Silanello, 124 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
59. Via Silanello, 126 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
60. Via Silanello, 128 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
61. Via Silanello, 130 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
62. Via Silanello, 132 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
63. Via Silanello, 134 - Binasco (MI)	50,87	124.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00	149.800,00	2.944,10	50,87	149.800,00
64. Via Silanello, 136 - Binasco (MI)	50,87	124								

Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/12/2020
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 133
Superfici accessorie:
Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate

nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 630,00 €/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Il valore trovato corrispondente all'immobile finito dovrà essere decurtato degli oneri necessari per il suo completamento trovandosi oggi al grezzo, oneri che possono essere identificati come già specificato sopra in: pratica edilizia per il completamento e/o regolarizzazione delle opere, completamento delle partiture interne, finiture interne ed esterne, impianti tecnologici, bagni ecc, pavimentazioni, scale, interrato, pratica di agibilità e catastale, costi identificabili percentualmente come il 40% delle opere ancora da eseguire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **970.354,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtamento del costo necessario al completamento delle opere non ancora eseguite	-388.141,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 582.212,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 582.212,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Palazzina da 11 appartamenti in costruzione	962,25	0,00	582.212,40	582.212,40
				582.212,40 €	582.212,40 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10% -58.221,24
	58.221,24 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione opportunità di mercato e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 513.491,16**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e **€ 77.023,67**

per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 436.500,00

data 30/11/2022



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

ARCHITETTO
Sezione A/a

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

il tecnico incaricato
arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
LOTTI 10a - 10b - 10c - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17
a Nove (VI)
del 30/11/2022

TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF.BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 10a a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 10a

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 10a

Diritto pignorato (cfr pag. 243 e 251): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 243 e 251): Appartamento da completare

Ubicazione (cfr pag. 243 e 251): Nove – VI - Via Tolomeo, 51

Dati Catastali attuali (cfr pag. 243 e 251):

Foglio 2 CF particella 381 sub 27 – F/3 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 243): 63,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 246):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 258): 51.955,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 256): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 257): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 259): 37.200,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 243): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 243): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 10a

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

10A appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **62,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e interrato, interno H, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tolomeo C. Snc, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 16/11/2018 Pratica n. VI0120839 in atti dal 19/11/2018 DIVISIONE (n. 41319.1/2018)

Coerenze: altre unità stesso mappale

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.759,91
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.200,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato. L'appartamento oggetto di pignoramento individuato come Lotto 10a è attualmente in fase di completamento ed è senza agibilità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Il condominio, composto una palazzina di 11 unità tre delle quali non ancora completate e due non oggetto della presente procedura. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25-381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** .Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

* A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO *** .

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale 00765170246 si trasformava in *** DATO OSCURATO *** . e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. n. 12** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale a 11 unità, presentata il 03/12/2004 con il n. 16911 di prot. di protocollo, rilasciata il 05/04/2005 con il n. 4869 di Prot. e n. 16911/04 di Rep. di protocollo. L'edificio non è ancora stato completato del tutto e manca l'agibilità ai Lotti 10a - 10b - e 10c

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, e` inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. e` stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione e` stata

realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato attuale l'immobile non è ancora completato, le autorizzazioni edilizie sono scadute e pertanto vanno rinnovate regolarizzando anche le eventuali difformità

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per completamento e/o sistemazione opere (esclusa eventuale sanzione ed oneri aggiuntivi): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici legati ad una pratica di regolarizzazione e/o ripristino della situazione autorizzata





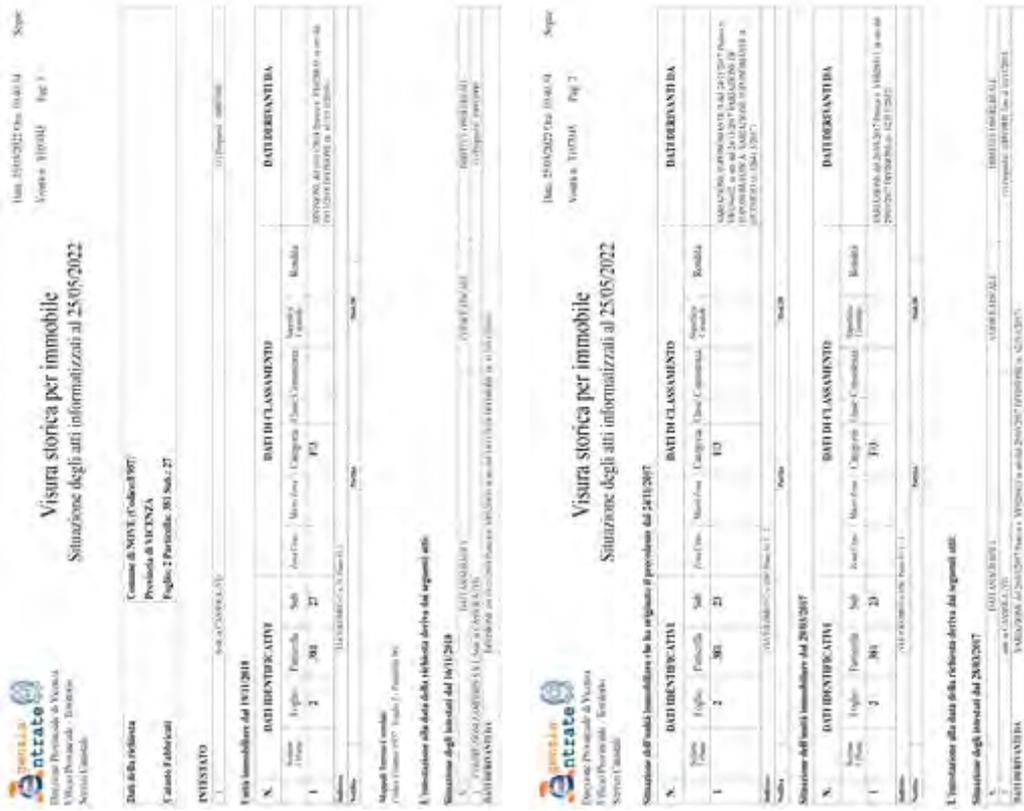
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

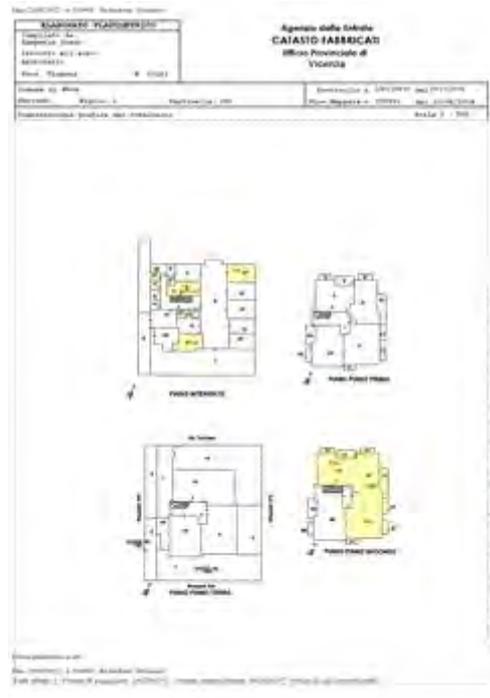
- Pratica di accatastamento (esclusi oneri): €1.500,00

L'immobile non è ancora stato accatastato in quanto non è ancora agibile. Una volta concluso l'iter edilizio si potrà procedere con l'inserimento dell'immobile al catasto



Visura

Visura



Elaborato Planimetrico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

	
<p>Assunzione di beni a cura di "SUTERA" e "SERRAVALLE" (LIMITATA) del 2004 dell'art. 28 della L. 27.12.1997 n. 449, modificato dall'art. 18 della L. 18.2.1998 n. 28, e ricambiato dall'art. 3, comma 27 e 28 della L. 448/2001.</p> <p>Via 3 giugno</p>	<p>Il sottoscritto [redacted] nato ad Aosta (VC) il 7 marzo 1947, domiciliato a Bassano del Grappa (TV), via Marconi n. 51, imprenditore,</p> <p>[redacted] nato a Casella (VI) il 9 luglio 1951, domiciliato a Bassano del Grappa (TV), via Leopardi n. 32, imprenditore,</p> <p>che dichiarano di intervenire a quest'atto e di agire quali fondatori del Consiglio di Amministrazione, il primo, consigliere il secondo, della società:</p> <p>[redacted] con sede in Casella (VI), Via C. Saraceno n. 14, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. [redacted]</p> <p>capitale sociale Euro 400,00 integramente versato e non espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 10 settembre 2002.</p> <p>[redacted] nato a Casella (VI) il 17 gennaio 1948, domiciliato a Casella (VI), via Monte Pastore n. 4, libero professionista, nonché il genitore</p>

	<p>[redacted] nato a Casella (VI) il 9 luglio 1951, domiciliato a Bassano del Grappa (TV), via Leopardi n. 32, imprenditore,</p> <p>che dichiarano di intervenire a quest'atto e di agire quali fondatori del Consiglio di Amministrazione, il secondo, consigliere il primo, della società:</p> <p>[redacted] con sede in Casella (VI), Via C. Saraceno n. 14, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. [redacted]</p> <p>capitale sociale Euro 29.400,00 integramente versato e non espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 10 settembre 2002.</p> <p>[redacted] nato a Bassano del Grappa (TV) il 24 gennaio 1954, domiciliato a Bassano del Grappa, via Marconi n. 51, imprenditore</p> <p>che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale amministratore unico della società:</p> <p>[redacted]</p> <p>con sede in Casella (VI), Viale San Giuseppe n. 101, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. [redacted]</p>
--	--

<p>capitale sociale Euro 10.000,00 (integramente versato) e non espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 10 settembre 2002.</p> <p>[redacted] nato ad Aosta (VC), il 7 marzo 1947, domiciliato a Bassano del Grappa, via Marconi n. 51, libero professionista,</p> <p>che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale amministratore unico della società:</p> <p>[redacted] - unipersonale con sede in Casella (VI), Via Veneto n. 1, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. [redacted]</p> <p>capitale sociale Euro 51.000,00 (integramente versato) e non espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 10 settembre 2002.</p> <p>[redacted]</p> <p>che la società [redacted] è preletta e proprietaria dei beni immobili in Comune di Bove (in aggregato meglio descritti):</p> <p>immobili iscritti nell'atto patrimoniale per un valore di Euro 1.478.490,00 (unimilquattrocentosettantottoeuro)</p>	
---	--

<p>integramente versato) e non espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 10 settembre 2002.</p> <p>[redacted] nato ad Aosta (VC), il 7 marzo 1947, domiciliato a Bassano del Grappa, via Marconi n. 51, libero professionista,</p> <p>che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale amministratore unico della società:</p> <p>[redacted] - unipersonale con sede in Casella (VI), Via Veneto n. 1, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. [redacted]</p> <p>capitale sociale Euro 51.000,00 (integramente versato) e non espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 10 settembre 2002 per cui si verifica la condizione posta dall'art. 3, comma 2°, della L. 448/2001.</p> <p>che gli immobili da vendere sono diversi da quelli indicati nell'art. 45, comma 2°, primo periodo, del Testo Unico delle Imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 497/84,</p>	<p>integramente versato) e non espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 10 settembre 2002.</p> <p>[redacted] nato ad Aosta (VC), il 7 marzo 1947, domiciliato a Bassano del Grappa, via Marconi n. 51, libero professionista,</p> <p>che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale amministratore unico della società:</p> <p>[redacted] - unipersonale con sede in Casella (VI), Via Veneto n. 1, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. [redacted]</p> <p>capitale sociale Euro 51.000,00 (integramente versato) e non espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 10 settembre 2002 per cui si verifica la condizione posta dall'art. 3, comma 2°, della L. 448/2001.</p> <p>che gli immobili da vendere sono diversi da quelli indicati nell'art. 45, comma 2°, primo periodo, del Testo Unico delle Imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 497/84,</p>
--	--

- che, quindi, suscitano i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la agevolazione prevista dalla legge citata, legge 449/1997, richiamata dall'art. 5, comma 4° della legge n. 448/2001.	espressamente, annessa, la planimetria dei seguenti beni immobili:
- che l'assegnazione proposta, determinando l'eliminazione di una parte dell'attivo patrimoniale, crea uno squilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'eliminazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la contestuale e necessaria eliminazione di parte passiva di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.476.048,00 (un milione quattrocento settantasei mila e cinque e 4/100 euro).	Comune di Nove CATASTO TOLOMEO - Foglio 1° (secondo)
La più penalizzante è prevista la riduzione, per l'intero importo di Euro 1.476.048,00 (un milione quattrocento settantasei mila e cinque e 4/100 euro), cinque quote di:	M.N. 119 - di mq. 479
	M.N. 119 - di mq. 479
	M.N. 119 - di mq. 484
	M.N. 121 - di mq. 478
	M.N. 114 - di mq. 479
	M.N. 128 - di mq. 794
	M.N. 114 - di mq. 799
	M.N. 127 - di mq. 471
	M.N. 122 - di mq. 471
	M.N. 122 - di mq. 481
	M.N. 123 - di mq. 3399
	M.N. 122 - di mq. 347
dei "successori soli in quota capitale".	quota 1/3000 in quota di frazionamento n.1.
- 1 -	M.N. 101/3 - di mq. 371,12
assegnazione	M.N. 100/3 - di mq. 1482,03
La società " [REDACTED] ", con sede in [REDACTED],	M.N. 104/4 - di mq. 444
è stata	M.N. 114/6 - di mq. 2598,09
di [REDACTED]	M.N. 114/6 - di mq. 8026,79
di assegnare, come segue:	M.N. 104/6 - di mq. 144,47
- 4 -	
alla società " [REDACTED] ", con sede	con la nota che l'assegnazione dovrà essere fatta, come da
	legenda di cui al progetto planimetrico che si allega, sub

BENI IN NOVE VIA TOLOMEO 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 10A

appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **62,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e interrato, interno H, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tolomeo C. Snc, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 16/11/2018 Pratica n. VI0120839 in atti dal 19/11/2018 DIVISIONE (n. 41319.1/2018)

Coerenze: altre unità stesso mappale

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 381 sub 27

L'edificio è composto da un totale di n. 11 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono serviti da spazi e percorsi comuni, fanno parte delle dotazioni comuni oltre al vano scale, la rampa di accesso al piano interrato e le aree di manovra, i percorsi esterni pedonali di uso comune ecc. (vedi planimetrie allegate).

L'edificio non è ancora stato completato, devono ancora essere ultimati tre appartamenti al secondo piano (qui identificati come Lotto 10a, 10b e 10c), mancano inoltre alcune opere di completamento e dotazioni comuni. In particolare non è ancora stato installato l'ascensore che dovrà essere obbligatoriamente presente per il collaudo finale dell'edificio (una volta completati anche gli ultimi appartamenti) la cui spesa dovrà essere sostenuta dai proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Appartamento H (qui Lotto 10a) - interrato e secondo - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage con accesso da aree comuni ed una cantina, al secondo piano è composto da una zona giorno/ingresso, un bagno, una camera e due terrazzini.

Finiture interne: attualmente l'appartamento così come il garage al piano interrato si trova al grezzo avanzato, gli impianti non sono stati del tutto completati, sono state realizzate buona parte delle finiture quali, serramenti parte della pavimentazione, finiture interne quali gli intonaci interni ed esterni. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne delle scale comuni, corridoi, ecc. in quanto ci sono altri appartamenti (non oggetto della presente procedura) del complesso edilizio già ultimati ed attualmente abitati.

L'unità immobiliare non è attualmente dotata di classificazione energetica, l'emissione di un certificato energetico è subordinato alla messa a norma e/o installazione ex novo degli impianti di generazione di acqua calda (ACS) con relativa iscrizione degli stessi al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) ad opera di un tecnico qualificato, operazione che si potrà svolgere solamente dopo che i lavori saranno ultimati ed i locali saranno resi agibili.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, tranne ovviamente le necessarie opere di completamento riferite agli impianti e finiture dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la

normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Viste interne

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	48,00	x	100 %	=	48,00
Terrazzini	9,00	x	33 %	=	2,97
Cantina	4,00	x	50 %	=	2,00
Garage	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	81,00				62,97

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Comparabile
1

Analisi Aste

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Marini
Superfici principali e secondarie: 158
Superfici accessorie:
Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/12/2020
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 133
Superfici accessorie:
Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti

economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l’immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell’immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all’ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all’immobile in oggetto.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l’analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l’analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L’analisi dell’andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L’analisi dei soli beni venduti all’asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all’asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l’area comunale, pari a c. 630,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Il valore trovato corrispondente all’immobile finito dovrà essere decurtato degli oneri necessari per il suo completamento trovandosi oggi al grezzo avanzato, oneri che possono essere identificati in: pratica edilizia per il completamento e/o regolarizzazione delle opere, finiture interne, completamento impianti, bagni ecc, pavimentazioni, pratica di agibilità e catastale, costi identificabili percentualmente come il 15% delle opere ancora da eseguire. Si ricorda che per completare le opere dovrà essere installato anche l’ascensore a servizio dell’intero condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

61.124,06

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtamento del costo necessario al completamento delle opere non ancora eseguite	-9.168,61

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 51.955,45
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 51.955,45

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
10a	appartamento	62,97	0,00	51.955,45	51.955,45
				51.955,45 €	51.955,45 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-5.195,55

5.195,55 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 43.759,91**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 6.563,99**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 37.200,00**

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provinciali Venezia
ANDREA BASSO
 n° 1143
 il tecnico incaricato
 arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 10b a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 10b

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 10b

Diritto pignorato (cfr pag. 261 e 262): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 261 e 262): Appartamento da completare

Ubicazione (cfr pag. 261 e 262): Nove – VI - Via Tolomeo, 51

Dati Catastali attuali (cfr pag. 261 e 262):

Foglio 2 CF particella 381 sub 27 – F/3 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 261): 60,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 264):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 276): 49.570,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 274): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 275): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 277): 35.400,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 261): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 261): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 10b

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

10B appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **59,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e interrato, interno I, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tolomeo C. Snc, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 16/11/2018 Pratica n. VI0120839 in atti dal 19/11/2018 DIVISIONE (n. 41319.1/2018

Coerenze: altre unità stesso mappale

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.613,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.400,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato. L'appartamento oggetto di pignoramento individuato come Lotto 10a è attualmente in fase di completamento ed è senza agibilità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il condominio, composto una palazzina di 11 unità tre delle quali non ancora completate e due non oggetto della presente procedura. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** .Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

* A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO *** .

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in *** DATO OSCURATO *** e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO *** .trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** L. Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. n. 12** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale a 11 unità, presentata il 03/12/2004 con il n. 16911 di prot. di protocollo, rilasciata il 05/04/2005 con il n. 4869 di Prot. e n. 16911/04 di Rep. di protocollo. L'edificio non è ancora stato completato del tutto e manca l'agibilità ai Lotti 10a - 10b - e 10c

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, e' inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. e' stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione e' stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non e' ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto



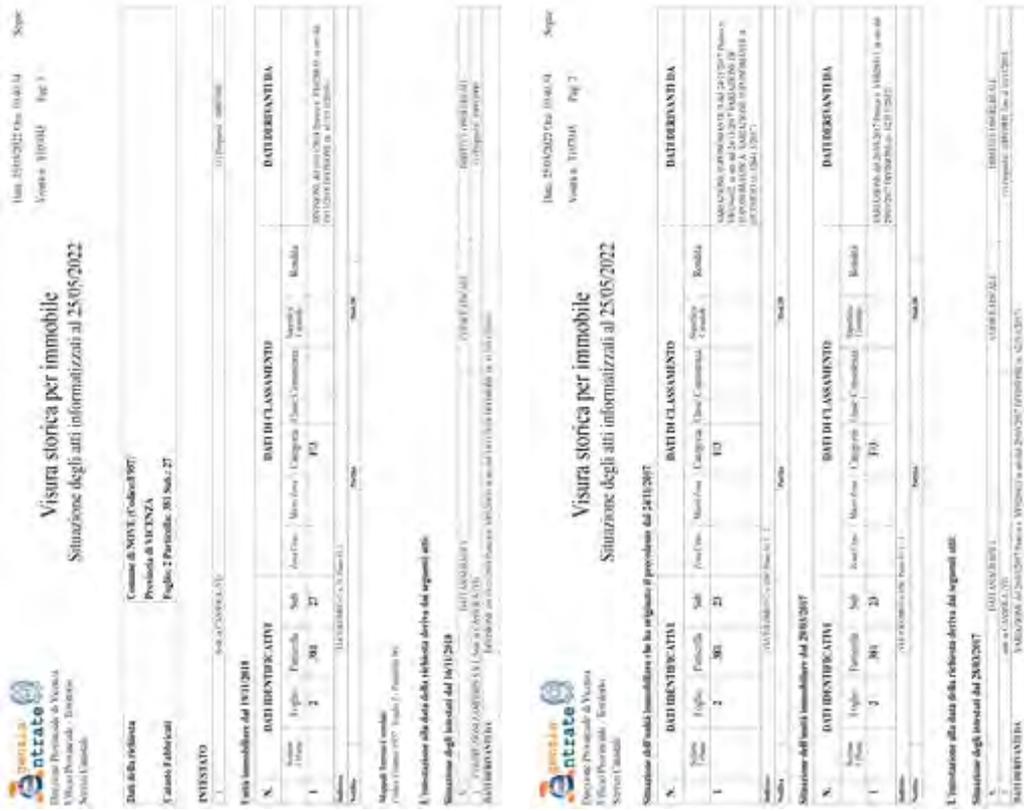
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

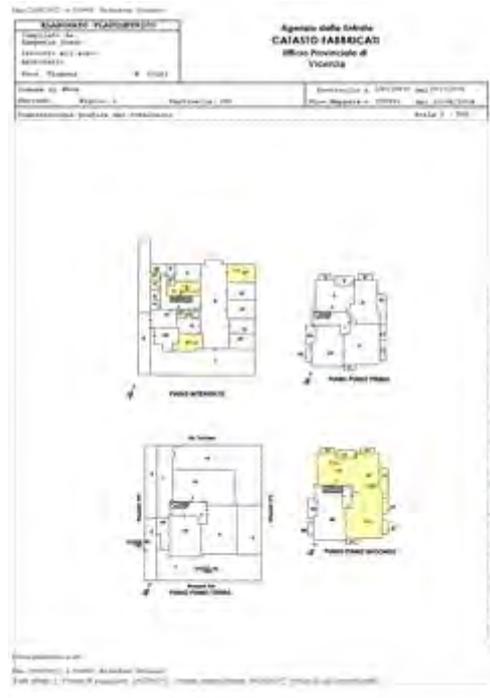
- Pratica di accatastamento (esclusi oneri): €1.500,00

L'immobile non è ancora stato accatastato in quanto non è ancora agibile. Una volta concluso l'iter edilizio si potrà procedere con l'inserimento dell'immobile al catasto



Visura

Visura



Elaborato Planimetrico

- che, quindi, suscitano i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la agevolazione prevista dalla sopra citata legge 449/1997, richiamata dall'art. 5, comma 6° della legge n. 448/2001;	espressamente, annessa, la planimetria dei seguenti beni immobili:
- che l'assegnazione proposta, determinando l'eliminazione di una parte dell'attivo patrimoniale, crea un equilibrio di bilancio, per compensare il quale, al contempo necessario l'eliminazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la contestuale e necessaria eliminazione di parte passiva di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.476.081,00 (un milione quattrocento settantasei mila e cinque e 01/100 centesimi)	Comune di Nove CATALOGO TERRESTRE - Foglio 1° (secondo)
e più precisamente è prevista la riduzione, per l'intero importo di Euro 1.476.081,00 (un milione quattrocento settantasei mila e cinque e 01/100 centesimi)	M.N. 128 - di mq. 478
dei "successi soci in conto capitale".	M.N. 119 - di mq. 478
- 1 -	M.N. 120 - di mq. 484
assegnazione	M.N. 121 - di mq. 478
la società " [REDACTED] ", con sede in [REDACTED]	M.N. 122 - di mq. 478
di [REDACTED]	M.N. 123 - di mq. 794
di assegnare, come segue:	M.N. 124 - di mq. 799
- 2 -	M.N. 125 - di mq. 471
alla società " [REDACTED] ", con sede	M.N. 126 - di mq. 471
	M.N. 127 - di mq. 481
	M.N. 128 - di mq. 3399
	M.N. 129 - di mq. 847
	M.N. 130 - di mq. 440
	M.N. 131 - di mq. 2598,09
	M.N. 132 - di mq. 8928,79
	M.N. 133 - di mq. 149,47
	con la precisazione che l'assegnazione dovrà essere fatta, come da
	legenda di cui al progetto planimetrico che si allega, sub.

BENI IN NOVE VIA TOLOMEO 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 10B

appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **59,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e interrato, interno I, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tolomeo C. Snc, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 16/11/2018 Pratica n. VI0120839 in atti dal 19/11/2018 DIVISIONE (n. 41319.1/2018

Coerenze: altre unità stesso mappale

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

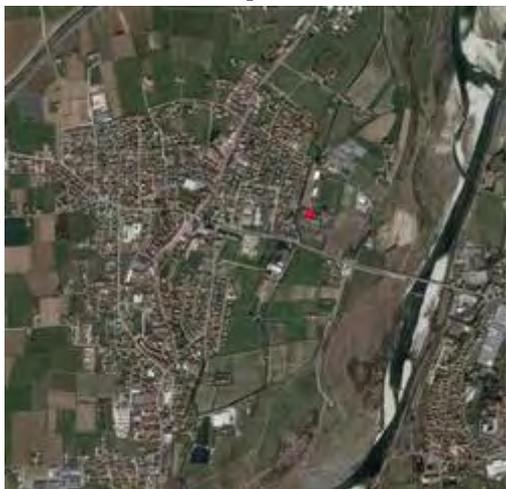


Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 381 sub 27

L'edificio è composto da un totale di n. 11 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono serviti da spazi e percorsi comuni, fanno parte delle dotazioni comuni oltre al vano scale, la rampa di accesso al piano interrato e le aree di manovra, i percorsi esterni pedonali di uso comune ecc. (vedi planimetrie allegate).

L'edificio non è ancora stato completato, devono ancora essere ultimati tre appartamenti al secondo piano (qui identificati come Lotto 10a, 10b e 10c), mancano inoltre alcune opere di completamento e dotazioni comuni. In particolare non è ancora stato installato l'ascensore che dovrà essere obbligatoriamente presente per il collaudo finale dell'edificio (una volta completati anche gli ultimi appartamenti) la cui spesa dovrà essere sostenuta dai proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Appartamento I (qui Lotto 10b) - interrato e secondo - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage con accesso da aree comuni ed una cantina, al secondo piano è composto da una zona giorno/ingresso, un bagno, una camera e due terrazzini.

Finiture interne: attualmente l'appartamento così come il garage al piano interrato si trova al grezzo avanzato, gli impianti non sono stati del tutto completati, sono state realizzate buona parte delle finiture quali, serramenti parte della pavimentazione, finiture interne quali gli intonaci interni ed esterni. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne delle scale comuni, corridoi, ecc. in quanto ci sono altri appartamenti (non oggetto della presente procedura) del complesso edilizio già ultimati ed attualmente abitati.

L'unità immobiliare non è attualmente dotata di classificazione energetica, l'emissione di un certificato energetico è subordinato alla messa a norma e/o installazione ex novo degli impianti di generazione di acqua calda (ACS) con relativa iscrizione degli stessi al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) ad opera di un tecnico qualificato, operazione che si potrà svolgere solamente dopo che i lavori saranno ultimati ed i locali saranno resi agibili.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, tranne ovviamente le necessarie opere di completamento riferite agli impianti e finiture dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la

normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Viste interne

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento I	48,00	x	100 %	=	48,00
Terrazzini	12,00	x	33 %	=	3,96
Cantina	2,00	x	50 %	=	1,00
Garage	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	76,00				59,96

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Comparabile
1

Analisi Aste

Comparabile B			
Descrizione dati	compraventa privata a destinazione residenziale in soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Spazio costruito/totali	compraventa anno ante 1967 - metratura 200		
Città/area	Rovato - Verona		
Indirizzo	via Salsarola		
Data catastale	foglio 1 - mappa 85 - sub. 19 (A2) e sub. 19 (C4)		
Superfici (M2, pert. superficie comune totale)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie appropria	SUP	79,00
	superficie balconamenti	BAL	0,00
	superficie coperta	SUC	0,00
	superficie autonoma	SA	10,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
	superficie sottile	ST	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	S-E	
Spazio garage	numero	GRN	1
Box auto	numero	BOA	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione parti accessori	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MPI	3
Livello di piano	Top. 1, Top. 2, Top. 3, Top. 4	LIV	1
Impianto condizionale	1-condizionale, 2-accanto	CCN	0
Data completamento	data o mese dell'atto notarile	DAT	25/02/2019
Prezzo pagato	valore in atti o valore reale lordo	PRZ	85.000 (I) €
Fonte dei dati	Atto di compraventa in data 25/02/2019 Fog. 007 e n. Pacc. 35/19 del Notar. Rovato - Padova		
Foto immobiliare			

Comparabile 2

Comparabile C			
Descrizione dati	compraventa privata a destinazione residenziale in soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Spazio costruito/totali	compraventa anno ante 1967		
Città/area	Rovato - Verona		
Indirizzo	via Salsarola		
Data catastale	foglio 1 - mappa 85 - sub. 30 (A2) sub. 19 (C4)		
Superfici (M2, pert. superficie comune totale)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie appropria	SUP	105,06
	superficie balconamenti	BAL	0,00
	superficie coperta	SUC	
	superficie autonoma	SA	10,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
	superficie sottile	ST	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	S-E	
Spazio garage	numero	GRN	0
Box auto	numero	BOA	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione parti accessori	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MPI	2
Livello di piano	Top. 1, Top. 2, Top. 3, Top. 4	LIV	2
Impianto condizionale	1-condizionale, 2-accanto	CCN	0
Data completamento	data o mese dell'atto notarile	DAT	10/10/2020
Prezzo pagato	valore in atti o valore reale lordo	PRZ	124.000 (I) €
Fonte dei dati	Atto di compraventa in data 10/10/2020 Fog. 360 e n. Pacc. 328 del Notar. Rovato - Bergamo - Verona		
Foto immobiliare			

Comparabile 3

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI										
Indirizzo	Località	Superficie appropria (M2)	Superficie balconamenti (M2)	Superficie coperta (M2)	Superficie autonoma (M2)	Superficie accessori (M2)	Superficie sottile (M2)	Area scoperta esclusiva (M2)	Spazio garage	Prezzo pagato (€)
via Salsarola	Rovato	79,00	0,00	0,00	10,00	0,00			1	85.000
via Salsarola	Rovato	105,06	0,00		10,00	0,00			0	124.000
<p>Nota: I prezzi sono espressi in Euro (€) e sono riferiti al valore reale lordo. I prezzi sono stati corretti in base alle caratteristiche dell'immobile e al mercato immobiliare locale. I prezzi sono espressi in Euro (€) e sono riferiti al valore reale lordo. I prezzi sono stati corretti in base alle caratteristiche dell'immobile e al mercato immobiliare locale.</p>										

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Marini
Superfici principali e secondarie: 158
Superfici accessorie:
Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/12/2020
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 133
Superfici accessorie:
Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti

economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l’immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell’immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all’ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all’immobile in oggetto.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l’analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l’analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L’analisi dell’andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L’analisi dei soli beni venduti all’asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all’asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l’area comunale, pari a c. 630,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Il valore trovato corrispondente all’immobile finito dovrà essere decurtato degli oneri necessari per il suo completamento trovandosi oggi al grezzo avanzato, oneri che possono essere identificati in: pratica edilizia per il completamento e/o regolarizzazione delle opere, finiture interne, completamento impianti, bagni ecc, pavimentazioni, pratica di agibilità e catastale, costi identificabili percentualmente come il 15% delle opere ancora da eseguire. Si ricorda che per completare le opere dovrà essere installato anche l’ascensore a servizio dell’intero condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **58.317,74**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtamento del costo necessario al completamento delle opere non ancora eseguite	-8.747,66

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 49.570,08
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 49.570,08

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
10b	appartamento	59,96	0,00	49.570,08	49.570,08
				49.570,08 €	49.570,08 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-4.957,01

4.957,01 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 41.613,07

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): € 6.241,96

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 35.400,00

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Vicenza
 Sezione A/a
ANDREA BASSO
 n. 1143
 tecnico incaricato
 arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 10c a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 10c

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 10c

Diritto pignorato (cfr pag. 279 e 287): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 279 e 287): Appartamento da completare

Ubicazione (cfr pag. 279 e 287): Nove – VI - Via Tolomeo, 51

Dati Catastali attuali (cfr pag. 279 e 287):

Foglio 2 CF particella 381 sub 27 – F/3 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 279): 74,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 282):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 294): 60.942,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 292): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 293): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 295): 44.000,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 279): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 279): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 10c

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

10C appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **74,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo e interrati, interno L, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tolomeo C. Snc, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 16/11/2018 Pratica n. VI0120839 in atti dal 19/11/2018 DIVISIONE (n. 41319.1/2018

Coerenze: altre unità stesso mappale

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni. dall'analisi catastale risulta che il sub 2 (ora, per un probabile errore materiale, soppresso) era originariamente parte del lotto in quanto compreso nel compendio attualmente in categoria F/3

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.847,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.000,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato. L'appartamento oggetto di pignoramento individuato come Lotto 10a è attualmente in fase di completamento ed è senza agibilità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Il condominio, composto una palazzina di 1 unità tre delle quali non ancora completate e due non oggetto della presente procedura. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** .Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

* A *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO *** .

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in *** DATO OSCURATO *** .e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 colquale la società *** DATO OSCURATO *** L. trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. n. 12 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale a 11 unità, presentata il 03/12/2004 con il n. 16911 di prot. di protocollo, rilasciata il 05/04/2005 con il n. 4869 di Prot. e n. 16911/04 di Rep. di protocollo. L'edificio non è ancora stato completato del tutto e manca l'agibilità ai Lotti 10a - 10b - e 10c

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. è stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione è stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente

allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato attuale l'immobile non è ancora completato, le autorizzazioni edilizie sono scadute e pertanto vanno rinnovate regolarizzando anche le eventuali difformità

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per completamento e/o sistemazione opere (esclusa eventuale sanzione ed oneri aggiuntivi): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici legati ad una pratica di regolarizzazione e/o ripristino della situazione autorizzata





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento (esclusi oneri): €1.500,00

L'immobile non è ancora stato accatastato in quanto non è ancora agibile. Una volta concluso l'iter edilizio si potrà procedere con l'inserimento dell'immobile al catasto

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE (Codice 097)
Provincia di VICENZA
Foglio: 2 Particelle: 301 Sub: 27

INTESTATO

Foglio: 2 Particelle: 301 Sub: 27

DATI IDENTIFICATIVI

N.		DATI DI CLASSAMENTO				DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI IDENTIFICATIVI	
Particella	Sub	Area (mq)	Superficie (mq)	Volume (m ³)	Destinazione	Particella	Sub	Area (mq)	Superficie (mq)	Volume (m ³)	Destinazione	Particella	Sub
1	27	301	301	0	Edilizia	1	27	301	301	0	Edilizia	1	27

DATI IDENTIFICATIVI

1. Identificazione alla data della richiesta derivata dai seguenti atti:
Situazione degli immobili del 16/11/2018
PUBBLICAZIONE DEL VERBALE DI VENDITA
DATI IDENTIFICATIVI

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE (Codice 097)
Provincia di VICENZA
Foglio: 2 Particelle: 301 Sub: 27

INTESTATO

Foglio: 2 Particelle: 301 Sub: 27

DATI IDENTIFICATIVI

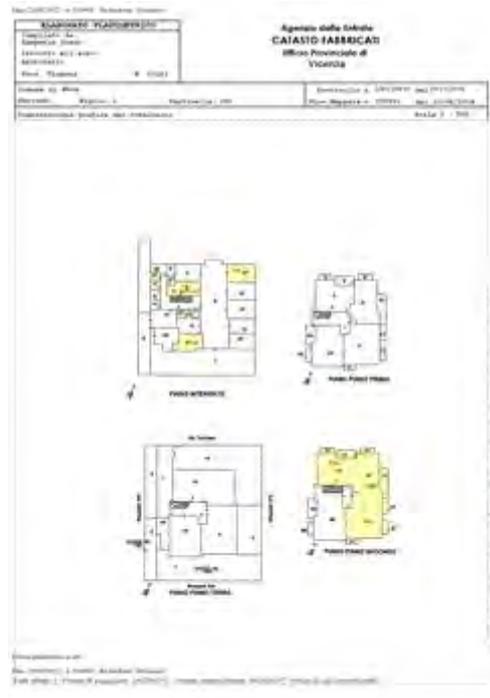
N.		DATI DI CLASSAMENTO				DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI IDENTIFICATIVI	
Particella	Sub	Area (mq)	Superficie (mq)	Volume (m ³)	Destinazione	Particella	Sub	Area (mq)	Superficie (mq)	Volume (m ³)	Destinazione	Particella	Sub
1	27	301	301	0	Edilizia	1	27	301	301	0	Edilizia	1	27

DATI IDENTIFICATIVI

1. Identificazione alla data della richiesta derivata dai seguenti atti:
Situazione degli immobili del 24/11/2017
PUBBLICAZIONE DEL VERBALE DI VENDITA
DATI IDENTIFICATIVI

Visura

Visura



Elaborato Planimetrico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

	<p>ALFONSO COCCAN CANTIERE COMUNE CANTIERE COMUNE CANTIERE COMUNE</p>
APPROVAZIONE DI SEI A SOCI DI SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA (AI SEI) DELL'ART. 26 DELLA L. 27.12.1997 N. 449, MODIFICATA DELL'ART. 18 DELLA L. 18.2.1998 N. 28, CUIOBIAMMI DELL'ART. 3, COMMA 27 E 28 DELLA L. 448/2001.	
Via S. Agostino.	
_____ nato ad Avigliano (VI) il 7 marzo 1947, domiciliato a Bassano del Grappa (VI), via Marconi n. 81, imprenditore,	
_____ nato a Casale (VI) il 9 luglio 1951, domiciliato a Bassano del Grappa (VI), via Longardi n. 32, imprenditore,	
che dichiarano di intervenire a quest'atto e di agire quali fondatori del Consiglio di Amministrazione, il primo, consigliere il secondo, della società:	
_____ con sede in Casale (VI), Via C. Saraceno n. 14, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. _____	
capitale sociale Euro 400,00 (quattrocento) virgola zero euro, e 1/10 espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 10 settembre 2001,	
_____ nato a Casale (VI) il 11 gennaio 1948, domiciliato a Casale (VI), via Monte Pastore n. 4, libero professionista, nonché il gestore	

_____ nato a Casale (VI) il 9 luglio 1951, domiciliato a Bassano del Grappa (VI), via Longardi n. 32, imprenditore,
che dichiarano di intervenire a quest'atto e di agire quali fondatori del Consiglio di Amministrazione, il secondo, consigliere il primo, della società:
_____ con sede in Casale (VI), Via C. Saraceno n. 14, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. _____
capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila) virgola zero euro, e 1/10 espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 10 settembre 2001,
_____ nato a Bassano del Grappa (VI), il 24 gennaio 1974, domiciliato a Bassano del Grappa, via Marconi n. 81, imprenditore
che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale amministratore unico della società:
_____ con sede in Casale (VI), Viale San Giuseppe n. 134, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. _____

capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila) virgola zero euro, e 1/10 espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 10 settembre 2001,
_____ nato ad Avigliano (VI), il 7 marzo 1947, domiciliato a Bassano del Grappa, via Marconi n. 81, libero professionista,
che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale amministratore unico della società:
_____ - unipersonale con sede in Casale (VI), Via Veneto n. 1, Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. _____
capitale sociale Euro 81.000,00 (ottantamila) virgola zero euro
esito di giusti poteri in base al vigente statuto sociale nonché autorizzato in base al verbale di assemblea ordinaria del 2001 in data 11 settembre 2001;
_____ che la società _____ è preletta e proprietaria dei beni immobili in Comune di Sora (in aggregato meglio descritti):
immobili iscritti nell'atto patrimoniale per un valore di Euro 1.479.499,08 (millequattrocentoottantasettemila)

ventimila) virgola zero euro;
_____ con sede in Sora (VI),
- che il capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila) virgola zero euro è ripartito tra i soci nelle seguenti percentuali:
_____ Euro 31.000,00 pari al 31 %
_____ Euro 52.000,00 pari al 52 %
_____ Euro 17.000,00 pari al 17 %;
- che la società _____ intende procedere all'assegnazione ai soci, in proporzione alle rispettive quote di partecipazione al capitale, degli immobili di cui sopra,
e ciò ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 della L. 448/1997, con modificata e integrazione, e all'art. 3, comma 27 e 28 della L. n. 448/2001;
- che l'assegnazione seguirà al valore nominale dei beni;
- che la suddetta società assegnataria rinvierà, sulla base di atti emessi data certa, regolarmente iscritta al Registro delle Imprese e al libro soci, emi da data antecedente al 30 settembre 2001 per cui si verifica la condizione posta dal citato art. 3, comma 27, della L. 448/1997;
- che gli immobili da cedere sono diversi da quelli indicati nell'art. 45, comma 2°, primo periodo, del Testo Unico delle Imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 497/84;

- che, quindi, suscitano i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere le agevolazioni previste dalla legge citata, legge 449/1997, richiamata dall'art. 5, comma 6° della legge n. 448/2001;	espressamente, annessa, la planimetria dei seguenti beni immobili:
- che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, crea uno squilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la contestuale e omogenea alienazione di parte passiva di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.476.048,00 (unilivemilquattrocentocinquantaquattromiladuecentoquarantotto euro e 40/100 millesimi);	Comune di Nove
la più consistente è prevista la riduzione, per l'intero importo di Euro 1.476.048,00 (unilivemilquattrocentocinquantaquattromiladuecentoquarantotto euro e 40/100 millesimi) cinque virgole sessantotto)	CATASTO TERRAPI - Foglio 1° (secondo)
del "successo del suo capitale".	M.N. 119 - di mq. 479
- 1 -	M.N. 119 - di mq. 479
assegnazione	M.N. 119 - di mq. 484
la società " [REDACTED] ", con sede in [REDACTED]	M.N. 121 - di mq. 478
di [REDACTED]	M.N. 121 - di mq. 479
di assegnare, come segue:	M.N. 122 - di mq. 794
- 2 -	M.N. 124 - di mq. 799
alla società " [REDACTED] " che, come sopra	M.N. 127 - di mq. 471
	M.N. 122 - di mq. 481
	M.N. 123 - di mq. 3399
	M.N. 122 - di mq. 487
	lotto 1 mappali in corso di frazionamento n.1
	M.N. 191/3 - di mq. 471,12
	M.N. 190/8 - di mq. 1482,03
	M.N. 194/4 - di mq. 446
	M.N. 194/6 - di mq. 2598,09
	M.N. 194/8 - di mq. 8026,79
	M.N. 194/9 - di mq. 149,47
	con la nota che l'assegnazione dovrà essere perfezionata, come da
	legenda di cui al progetto planimetrico che si allega, sub

BENI IN NOVE VIA TOLOMEO 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 10C

appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **74,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo e interrati, interno L, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tolomeo C. Snc, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 16/11/2018 Pratica n. VI0120839 in atti dal 19/11/2018 DIVISIONE (n. 41319.1/2018

Coerenze: altre unità stesso mappale

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni. dall'analisi catastale risulta che il sub 2 (ora, per un probabile errore materiale, soppresso) era originariamente parte del lotto in quanto compreso nel compendio attualmente in categoria F/3

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito

nel 2004.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 381 sub 27

L'edificio è composto da un totale di n. 11 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono serviti da spazi e percorsi comuni, fanno parte delle dotazioni comuni oltre al vano scale, la rampa di accesso al piano interrato e le aree di manovra, i percorsi esterni pedonali di uso comune ecc. (vedi planimetrie allegate).

L'edificio non è ancora stato completato, devono ancora essere ultimati tre appartamenti al secondo piano (qui identificati come Lotto 10a, 10b e 10c), mancano inoltre alcune opere di completamento e dotazioni comuni. In particolare non è ancora stato installato l'ascensore che dovrà essere obbligatoriamente presente per il collaudo finale dell'edificio (una volta completati anche gli ultimi appartamenti) la cui spesa dovrà essere sostenuta dai proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Appartamento L (qui Lotto 10c) - interrato e secondo - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage (da verificare nei passaggi catastali in quanto è attualmente indicato al sub 2 che risulta essere soppresso ma derivante dall'originario compendio attualmente il F/3) con accesso da aree comuni ed una cantina; al secondo piano è composto da una zona giorno/ingresso, un bagno, due camere e due terrazzini.

Finiture interne: attualmente l'appartamento così come il garage al piano interrato si trova al grezzo avanzato, gli impianti non sono stati del tutto completati, sono state realizzate buona parte delle finiture quali, serramenti parte della pavimentazione, finiture interne quali gli intonaci interni ed esterni. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne le scale comuni, corridoi, ecc. in quanto ci sono altri appartamenti (non oggetto della presente procedura) del complesso edilizio già ultimati ed attualmente abitati.

L'unità immobiliare non è attualmente dotata di classificazione energetica, l'emissione di un certificato energetico è subordinato alla messa a norma e/o installazione ex novo degli impianti di generazione di acqua calda (ACS) con relativa iscrizione degli stessi al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) ad opera di un tecnico qualificato, operazione che si potrà svolgere solamente dopo che i lavori saranno ultimati ed i locali saranno resi agibili.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, tranne ovviamente le necessarie opere di completamento riferite agli impianti e finiture dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede

dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Viste interne



Viste interne



Viste interne



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento L	63,00	x	100 %	=	63,00
Terrazzini	7,00	x	33 %	=	2,31
Cantina	4,00	x	50 %	=	2,00
Garage	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	88,00				74,31

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Comparabile
1

Analisi Aste

Comparabile B		
Descrizione dati	compravendita immobiliare a destinazione residenziale in soggetti privati	
Tipologia	appartamento a pertinenza	
Spazio costruito/conservato	compravendita anno ante 1967 - edilizia civile 2008	
Città/area	Rovato - Verona	
Indirizzo	via Salaria	
Data catastale	foglio 1 - mappa 86 - sub. 19 (AC) e sub. 19 (C4)	
Superficie (SCL, parti) (superficie estrema totale)	Descrizione	Simbolo Valore
	superficie appropria	SUP 79,00
	superficie balconamenti	SUB 0,00
	superficie cortine	SUC 0,00
	superficie automobili	SA 10,00
	superficie accessori	SAAC 0,00
	superficie sottile	SUB 0,00
Area scoperta esclusiva	superficie estrema esclusiva	S-E 0,00
Spazio garage	numero	SPG 1
Spazio auto	numero	SA 10
Posti auto scoperti	numero	PAC 2
Stato di manutenzione parti principali	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MPF 2
Stato di manutenzione parti accessori	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MPA 2
Stato di manutenzione impianti	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MI 3
Livello di piano	Top. 1, Top. 2, Top. 3, Top. 4	LIV 1
Impianto condizionale	1-condizionale, 2-accanto	CCN 0
Data completamento	data o mese dell'atto notariale	DAT 25/02/2019
Prezzo pagato	valore in atti o valore nella base	PRZ 85.000 (I) €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 25/02/2019 Fog. 007 e n. Pacc. 35/19 del Tribunale di Padova	
Foto immobiliare		

Comparabile 2

Comparabile C		
Descrizione dati	compravendita immobiliare a destinazione residenziale in soggetti privati	
Tipologia	appartamento a pertinenza	
Spazio costruito/conservato	compravendita anno ante 1967	
Città/area	Rovato - Verona	
Indirizzo	via Salaria	
Data catastale	foglio 1 - mappa 86 - sub. 30 (AC) e sub. 19 (C4)	
Superficie (SCL, parti) (superficie estrema totale)	Descrizione	Simbolo Valore
	superficie appropria	SUP 105,06
	superficie balconamenti	SUB 0,00
	superficie cortine	SUC 0,00
	superficie automobili	SA 10,00
	superficie accessori	SAAC 0,00
	superficie sottile	SUB 0,00
Area scoperta esclusiva	superficie estrema esclusiva	S-E 0,00
Spazio garage	numero	SPG 0
Spazio auto	numero	SA 10
Posti auto scoperti	numero	PAC 2
Stato di manutenzione parti principali	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MPF 2
Stato di manutenzione parti accessori	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MPA 2
Stato di manutenzione impianti	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MI 3
Livello di piano	Top. 1, Top. 2, Top. 3, Top. 4	LIV 1
Impianto condizionale	1-condizionale, 2-accanto	CCN 0
Data completamento	data o mese dell'atto notariale	DAT 10/10/2020
Prezzo pagato	valore in atti o valore nella base	PRZ 124.000 (I) €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 10/10/2020 Fog. 360 e n. Pacc. 328 del Tribunale di Padova - Verona	
Foto immobiliare		

Comparabile 3

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI										
Descrizione	Valore	Superficie (SCL)	Prezzo/mq	Superficie (SCL)	Valore	Superficie (SCL)	Prezzo/mq	Superficie (SCL)	Valore	Superficie (SCL)
Immobile A	124.000	105,06	1.179,80	79,00	85.000	1.075,91	105,06	124.000	1.179,80	105,06
Immobile B	85.000	79,00	1.075,91	105,06	124.000	1.179,80	79,00	85.000	1.075,91	79,00
Immobile C	124.000	105,06	1.179,80	105,06	124.000	1.179,80	105,06	124.000	1.179,80	105,06
Media	111.000	94,35	1.179,80	94,35	111.000	1.179,80	94,35	111.000	1.179,80	94,35

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Marini
Superfici principali e secondarie: 158
Superfici accessorie:
Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/12/2020
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 133
Superfici accessorie:
Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti

economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l’immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell’immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all’ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all’immobile in oggetto.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l’analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l’analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L’analisi dell’andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L’analisi dei soli beni venduti all’asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all’asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l’area comunale, pari a c. 630,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Il valore trovato corrispondente all’immobile finito dovrà essere decurtato degli oneri necessari per il suo completamento trovandosi oggi al grezzo avanzato, oneri che possono essere identificati in: pratica edilizia per il completamento e/o regolarizzazione delle opere, finiture interne, completamento impianti, bagni ecc, pavimentazioni, pratica di agibilità e catastale, costi identificabili percentualmente come il 15% delle opere ancora da eseguire. Si ricorda che per completare le opere dovrà essere installato anche l’ascensore a servizio dell’intero condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

71.696,69

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtamento del costo necessario al completamento delle opere non ancora eseguite	-10.754,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 60.942,19
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 60.942,19

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
10c	appartamento	74,31	0,00	60.942,19	60.942,19
				60.942,19 €	60.942,19 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-6.094,22

6.094,22 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 51.847,97**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 7.777,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 70,77**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.000,00**

data 30/11/2022

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali Venezia

ANDREA BASSO
n° 1143

il tecnico incaricato
arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 11 a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 11

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 11

Diritto pignorato (cfr pag. 297 e 306): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 297 e 306): Appartamento

Ubicazione (cfr pag. 297 e 306): Nove – VI - Via Tolomeo, 51

Dati Catastali attuali (cfr pag. 297 e 306):

Foglio 2 CF particella 382 sub 15 – C/6, classe 2, consistenza 21 mq; R 39,04 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CF particella 382 sub 14 – A/2, classe 2, consistenza 6 vani; R 526,79 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato

Metri quadri (cfr pag. 297): 102,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 300):

Valoredi mercato, OMV (cfr pag. 314): 101.317,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 311): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 313): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 314): 77.475,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 297): occupato con contratto di affitto

Titolo di occupazione (cfr pag. 297): affitto

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed interrato, interno A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC, piano: S1-Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/01/2016 Pratica n. VI0001138 in atti dal 11/01/2016 DIVISIONE (n. 547.1/2016)
Coerenze: Strada di lottizzazione, mappali 379, 381 sub 3, scala e area comune sub 1 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.
- foglio 2 particella 381 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/01/2016 Pratica n. VI0001138 in atti dal 11/01/2016 DIVISIONE (n. 547.1/2016)
Coerenze: stesso mappale sub 8 (area di manovra), sub 27, mappale 379, sub 19 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.185,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.475,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 1 anno, stipulato il 01/05/2022, con scadenza il 30/04/2023 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7.200,00€ annuali.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati con regolare contratto di affitto (integralmente riportato nel fascicolo allegati).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il condominio, composto una palazzina di 11 unità tre delle quali non ancora completate e due non oggetto della presente procedura. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** .Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di I *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

* A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO *** .

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** S.A.S. Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in IMMOBILIARE ELGA S.R.L. e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società IMMOBILIARE ELGA

S.R.L. trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codicefiscale 00295870240 a carico di COSTRUZIONI ZAMPERIN S.R.L. Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale 02233190244.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. n. 12** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale a 11 unità, presentata il 03/12/2004 con il n. 16911 di prot. di protocollo, rilasciata il 05/04/2005 con il n. 4869 di Prot. e n. 16911/04 di Rep. di protocollo. L'edificio non è ancora stato completato del tutto e manca l'agibilità ai Lotti 10a - 10b - e 10c

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, e` inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. e` stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione è stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

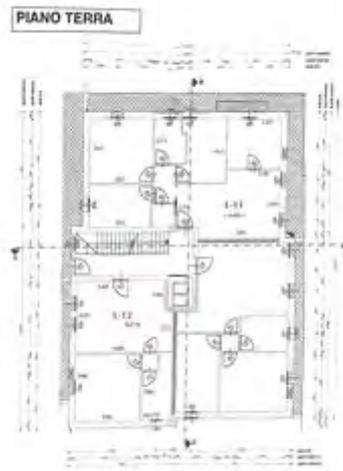
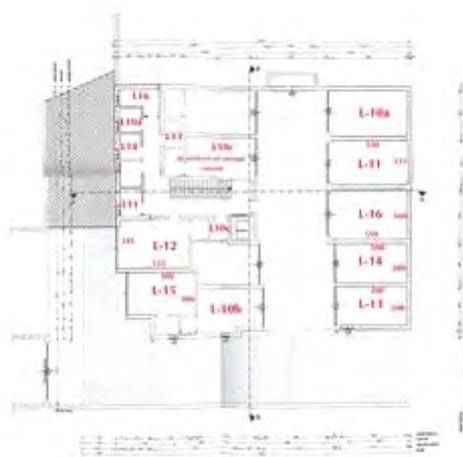
Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In seguito alla richiesta di accesso agli atti la documentazione riferita all'agibilità dell'immobile non è stata reperita. Sembra improbabile non sia stata rilasciata, al momento della presentazione della presente perizia era stata avviata una ricerca anche presso la ditta esecutrice delle opere.

L'immobile risulta **non conforme**.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Doc. 2/10/2022 (da 16.06.20) - Pagina 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE C. COLONNARI (VI)
Prov. di VICENZA - Foglio 2 Partenziale 201 Sub. 14

ESTERNO

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Partenziale	Sub.	Partenziale	Sub.	Partenziale
2	80	14	AL	2	4
Superficie: 14 m ²		Superficie: 14 m ²		Superficie: 14 m ²	
Volume: 14 m ³		Volume: 14 m ³		Volume: 14 m ³	

INTERNO

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Partenziale	Sub.	Partenziale	Sub.	Partenziale
2	80	14	AL	2	4
Superficie: 14 m ²		Superficie: 14 m ²		Superficie: 14 m ²	
Volume: 14 m ³		Volume: 14 m ³		Volume: 14 m ³	

Visura

Doc. 2/10/2022 (da 16.06.20) - Pagina 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE C. COLONNARI (VI)
Prov. di VICENZA - Foglio 2 Partenziale 201 Sub. 14

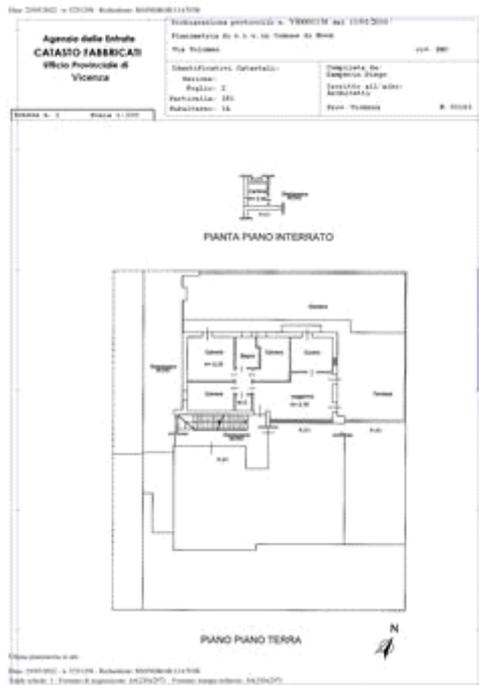
ESTERNO

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Partenziale	Sub.	Partenziale	Sub.	Partenziale
2	80	14	AL	2	4
Superficie: 14 m ²		Superficie: 14 m ²		Superficie: 14 m ²	
Volume: 14 m ³		Volume: 14 m ³		Volume: 14 m ³	

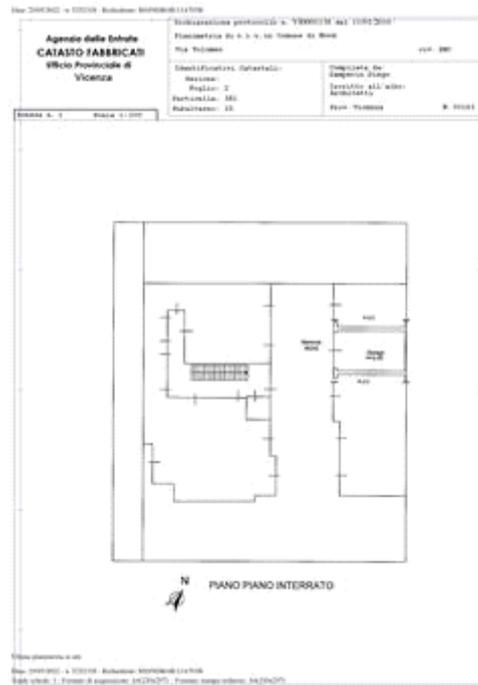
INTERNO

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Partenziale	Sub.	Partenziale	Sub.	Partenziale
2	80	14	AL	2	4
Superficie: 14 m ²		Superficie: 14 m ²		Superficie: 14 m ²	
Volume: 14 m ³		Volume: 14 m ³		Volume: 14 m ³	

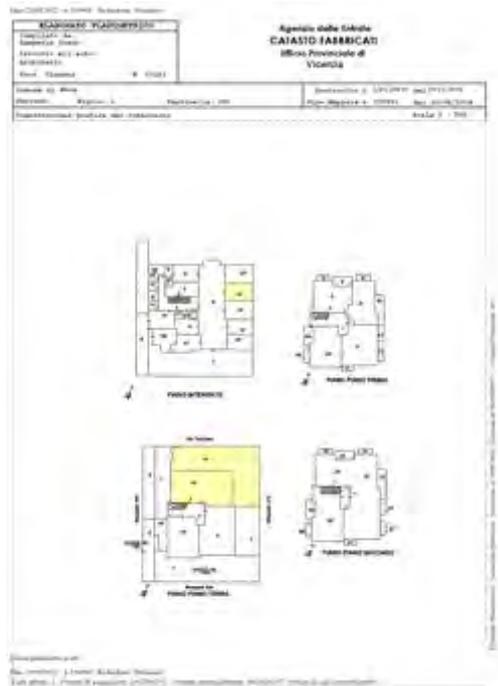
Visura



Planimetria



Planimetria



Elaborato planimetrico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

che, quindi, esaltano i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la agevolazione prevista dalla legge n. 488 del 1997, richiamata dall'art. 5, comma 4°, della legge n. 448/2001.	Espresso, inoltre, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:
che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene con equilibrio di bilancio, per compensare il quale, si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la sottoscrizione e consegna volontaria di quote passive di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,44 (un milione quattrocento quarantasei mila e quattrocento quarantaquattro euro e quattrocento).	Comune di Nove
e più precisamente è prevista la riduzione, per l'intero valore di Euro 1.474.844,44 (un milione quattrocento quarantasei mila e quattrocento quarantaquattro euro e quattrocento) del "credito nei confronti del debitore".	CATASTO TERRAPI - Foglio 1° (partenza)
- 2 -	M.N. 118 - di mq. 478
assegnazione	M.N. 119 - di mq. 478
La società " [REDACTED] ", con sede rappresentata, è [REDACTED] di [REDACTED] s.p.a.	M.N. 120 - di mq. 484
di assegnare, come segue:	M.N. 121 - di mq. 478
- 3 -	M.N. 124 - di mq. 478
alla società " [REDACTED] ", con sede rappresentata,	M.N. 125 - di mq. 714
	M.N. 126 - di mq. 709
	M.N. 127 - di mq. 411
	M.N. 128 - di mq. 471
	M.N. 129 - di mq. 481
	M.N. 130 - di mq. 3399
	M.N. 131 - di mq. 447
	sono i mappali in capo al frazionamento di:
	M.N. 132/A - di mq. 371,12
	M.N. 132/B - di mq. 1042,02
	M.N. 134/A - di mq. 444
	M.N. 134/B - di mq. 2448,44
	M.N. 134/C - di mq. 8028,79
	M.N. 135/A - di mq. 149,47
	con la nota che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da legge di cui al progetto amministrativo che si allega, ad

BENI IN NOVE VIA TOLOMEO 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed interrato, interno A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC, piano: S1-Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/01/2016 Pratica n. VI0001138 in atti dal 11/01/2016 DIVISIONE (n. 547.1/2016)
Coerenze: Strada di lottizzazione, mappali 379, 381 sub 3, scala e area comune sub 1 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.
- foglio 2 particella 381 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/01/2016 Pratica n. VI0001138 in atti dal 11/01/2016 DIVISIONE (n. 547.1/2016)

Coerenze: stesso mappale sub 8 (area di manovra), sub 27, mappale 379, sub 19 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

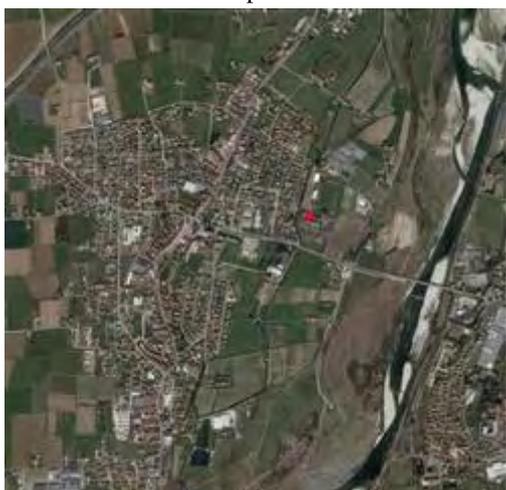


Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 381 sub 14 e 15

L'edificio è composto da un totale di n. 11 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono serviti da spazi e percorsi comuni, fanno parte delle dotazioni comuni oltre al vano scale, la rampa di accesso al piano interrato e le aree di manovra, i percorsi esterni pedonali di uso comune ecc. (vedi planimetrie allegate).

L'edificio non è ancora stato completato, devono ancora essere ultimati tre appartamenti al secondo piano (qui identificati come Lotto 10a, 10b e 10c), mancano inoltre alcune opere di completamento e dotazioni comuni. In particolare non è ancora stato installato l'ascensore che dovrà essere obbligatoriamente presente per il collaudo finale dell'edificio (una volta completati anche gli ultimi appartamenti) la cui spesa dovrà essere sostenuta dai proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Appartamento A (qui Lotto 11) - interrato e terra - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage (sub 15) con accesso da aree comuni ed una cantina, al piano terra è composto da una zona giorno/ingresso, cucina, due bagni, tre camere e aree esterne ad uso esclusivo.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno e notte sono in piastrelle, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro doppio. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne le scale comuni, corridoi, ecc.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione che ne garantisca la conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere già iscritto al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), sarà quindi possibile eseguire e registrare sul sito Regionale l'APE.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che

facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Vista esterna



Garage piano interrato

CLASSE ENERGETICA:



[254,8 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 110599/2022 registrata in data 23/11/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento A	90,00	x	100 %	=	90,00
Cantina	4,00	x	50 %	=	2,00
Garage	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	114,00				102,00

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq


 Comparabile
 1

Analisi Aste

Comparabile B			
Descrizione dati	compravendita privata e distribuzione reddituale tra soggetti giuridici		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Spazio commercializzato	compravendita anno asta 1927 - reddito lire 200		
Comuni	Rovato - Verona		
Indirizzo	via Tiburtini		
Collocazione	poggi 1 - mezzo 20 - via 30 (A2) via 15 (C4)		
Superficie (SQM) (superficie esteriore totale)	Superficie coperta	SUP	79,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie cortile	SUC	0,00
	superficie autostrada	SAK	10,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
	superficie sottotetto	SUS	0,00
	Area scoperta esclusiva	superficie esteriore esclusiva	S-E
Spazio garage	numero	GR	1
Box auto	numero	BO	
Posti auto scoperti	numero	PA	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MP	2
Stato di manutenzione parti accessori	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MI	3
Livello di piano	0=1, 1=1, 2=2, 3=2, 4=2	LV	1
Impianto condizionale	1=scarico, 2=scarico	CC	0
Costo complessivo	dati e metri dell'atto rogato	CA	25000019
Prezzo pagato	valore in atto e valore reale lordo	PR	81.000 (S) €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 20/02/2019 Rog. 3027 e n. Rog. 35/19 del Notaio Rocca - Padova		
Foto immobiliare			

Comparabile 2

Comparabile C			
Descrizione dati	compravendita privata e distribuzione reddituale tra soggetti giuridici		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Spazio commercializzato	compravendita anno asta 1927		
Comuni	Rovato - Verona		
Indirizzo	via Tiburtini		
Collocazione	poggi 1 - mezzo 20 - via 30 (A2) via 15 (C4)		
Superficie (SQM) (superficie esteriore totale)	Superficie coperta	SUP	79,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie cortile	SUC	0,00
	superficie autostrada	SAK	10,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
	superficie sottotetto	SUS	0,00
	Area scoperta esclusiva	superficie esteriore esclusiva	S-E
Spazio garage	numero	GR	2
Box auto	numero	BO	
Posti auto scoperti	numero	PA	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MP	2
Stato di manutenzione parti accessori	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MI	2
Livello di piano	0=1, 1=1, 2=2, 3=2, 4=2	LV	2
Impianto condizionale	1=scarico, 2=scarico	CC	0
Costo complessivo	dati e metri dell'atto rogato	CA	10192100
Prezzo pagato	valore in atto e valore reale lordo	PR	124.000 (S) €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 10/12/2019 Rog. 3046 e Rog. 308 del Notaio Rocca - Rovato - Verona		
Foto immobiliare			

Comparabile 3

The image shows a document with two main tables. The top table is titled 'TABELLA DEI PREZZI CORRETTI' and contains several columns of numerical data, possibly representing different types of property or valuation metrics. The bottom table is titled 'STIMA HONORARISTICA' and also contains numerical data, likely representing fees or costs. The document is oriented vertically in the image.

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Marini
 Superfici principali e secondarie: 158
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Silanello
 Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/12/2020

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via Silanello

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 630,00 €/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Si ricorda che per completare le opere dovrà essere installato, oltre alle lavorazioni di completamento, anche l'ascensore a servizio dell'intero condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **101.316,93**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.316,93**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 101.316,93**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	102,00	0,00	101.316,93	101.316,93
				101.316,93 €	101.316,93 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10% -10.131,69
	10.131,69 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 91.185,24**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 13.677,79**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 32,45**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.475,00**

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provinciali Venezia
ANDREA BASSO
 n°1143
 tecnico incaricato
 arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 12 a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 12

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 12

Diritto pignorato (cfr pag. 316 e 325): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 316 e 325): Appartamento

Ubicazione (cfr pag. 316 e 325): Nove – VI - Via Tolomeo, 51

Dati Catastali attuali (cfr pag. 316 e 325):

Foglio 2 CF particella 382 sub 17 – C/6, classe 2, consistenza 20 mq; R 37,18 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CF particella 382 sub 16 – A/2, classe 2, consistenza 3 vani; R 263,39 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato

Metri quadri (cfr pag. 316): 70,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 319):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 333): 66.715,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 330): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 332): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 333): 49.800,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 316): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 316): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 12**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **70,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed interrato, interno C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/01/2016 Pratica n. VI0001138 in atti dal 11/01/2016 DIVISIONE (n. 547.1/2016)
Coerenze: stesso mappale sub 5 (area di manovra), sub 14, sub 1, sub 27, sub 9, sub 7 e sub 25
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.
- foglio 2 particella 381 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC, piano: Terra ed interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/01/2016 Pratica n. VI0001138 in atti dal 11/01/2016 DIVISIONE (n. 547.1/2016)
Coerenze: 381 sub 5, scala e area comune sub 1, 3 e 7
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.543,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.800,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il condominio, composto una palazzina di 11 unità tre delle quali non ancora completate e due non oggetto della presente procedura. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25-381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** li immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale 02919190245 e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

* A *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grispiigni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO *** .

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in I *** DATO OSCURATO *** e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. n. 12** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale a 11 unità, presentata il 03/12/2004 con il n. 16911 di prot. di protocollo, rilasciata il 05/04/2005 con il n. 4869 di Prot. e n. 16911/04 di Rep. di protocollo. L'edificio non è ancora stato completato del tutto e manca l'agibilità ai Lotti 10a - 10b - e 10c

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, e' inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. e' stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione è stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento (esclusi oneri): €1.500,00

Doc. 2/10/2022 (da 10/11/22) - Segno
 Volume n. 1136/04 - Fog. 1

Visura storica pnr immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE S. GIOVANNI
 Provincia di VICENZA
 Foglio 2 Partenziale 201 Sub. 18

Stato della visibilità: **OK**
 Stato della pubblica: **OK**

INTERVATO

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Tipologia	Partenziale	Sub.	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)
1	2	18	6,2	6,2	6,2

STABILIMENTO

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Tipologia	Partenziale	Sub.	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)
1	2	18	6,2	6,2	6,2

Visura storica pnr immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Visura

Doc. 2/10/2022 (da 10/11/22) - Segno
 Volume n. 1136/04 - Fog. 1

Visura storica pnr immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE S. GIOVANNI
 Provincia di VICENZA
 Foglio 2 Partenziale 201 Sub. 17

Stato della visibilità: **OK**
 Stato della pubblica: **OK**

INTERVATO

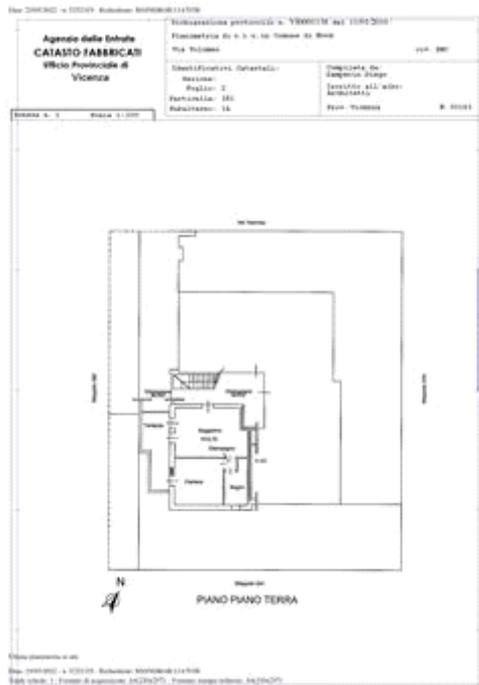
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Tipologia	Partenziale	Sub.	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)
1	2	17	28	28	28

STABILIMENTO

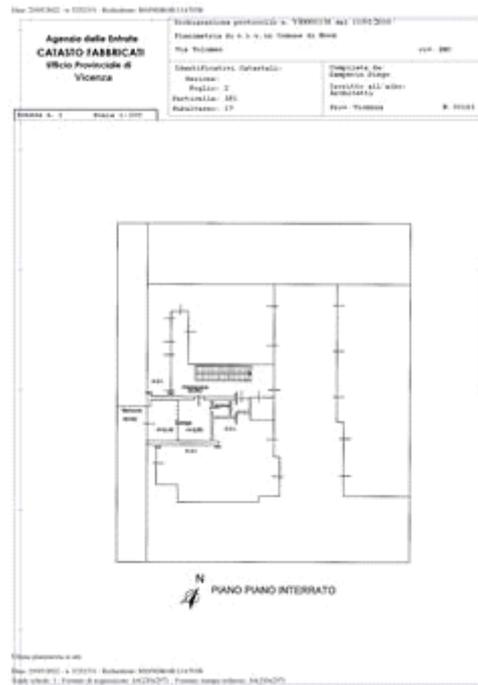
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Tipologia	Partenziale	Sub.	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)
1	2	17	28	28	28

Visura storica pnr immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

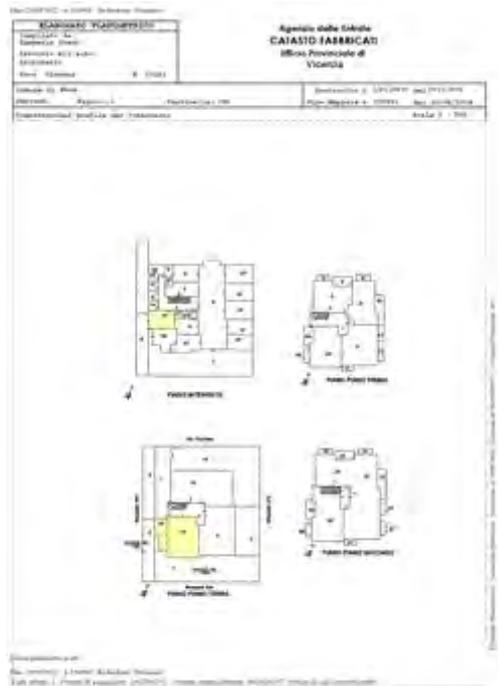
Visura



Planimetria



Planimetria



Elaborato planimetrico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

che, quindi, esaltano i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la agevolazione prevista dalla legge n. 488 del 1997, richiamata dall'art. 5, comma 4°, della legge n. 448/2001.	raggiunguta, inoltre, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:
che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene uno equilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la successoria e necessaria alienazione di parte passiva di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,44 (un milione quattrocento quarantasette e quattro decimi euro).	Comune di Nove
La più precisamente è prevista la ribaltata, per l'intero importo di Euro 1.474.844,44 (un milione quattrocento quarantasette e quattro decimi euro) virgola esentotto).	CATASTO TERRENI - Foglio 1° (sestetto)
del "successori per la nostra capitale".	M.N. 118 - di mq. 478
- 2 -	M.N. 119 - di mq. 478
assegnazione	M.N. 120 - di mq. 484
La società "██████████", con sede rappresentata,	M.N. 121 - di mq. 478
di i v. n. i v. n. v.	M.N. 122 - di mq. 478
di assegnare, come segue:	M.N. 123 - di mq. 714
- 3 -	M.N. 124 - di mq. 718
alla società "██████████" che, con sede	M.N. 125 - di mq. 811
	M.N. 126 - di mq. 871
	M.N. 127 - di mq. 481
	M.N. 128 - di mq. 3389
	M.N. 129 - di mq. 847
	sono i mappali in corso di frantumazione ai:
	M.N. 130/A - di mq. 371,12
	M.N. 130/B - di mq. 1882,02
	M.N. 130/C - di mq. 484
	M.N. 130/D - di mq. 2448,48
	M.N. 130/E - di mq. 8028,78
	M.N. 130/F - di mq. 149,47
	con la condizione che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da
	legende di cui al progetto planimetrico che si allega, ad

BENI IN NOVE VIA TOLOMEO 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **70,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed interrato, interno C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/01/2016 Pratica n. VI0001138 in atti dal 11/01/2016 DIVISIONE (n. 547.1/2016)
Coerenze: stesso mappale sub 5 (area di manovra), sub 14, sub 1, sub 27, sub 9, sub 7 e sub 25
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.
- foglio 2 particella 381 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC, piano: Terra ed interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/01/2016 Pratica

n. VI0001138 in atti dal 11/01/2016 DIVISIONE (n. 547.1/2016)
Coerenze: 381 sub 5, scala e area comune sub 1, 3 e 7
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

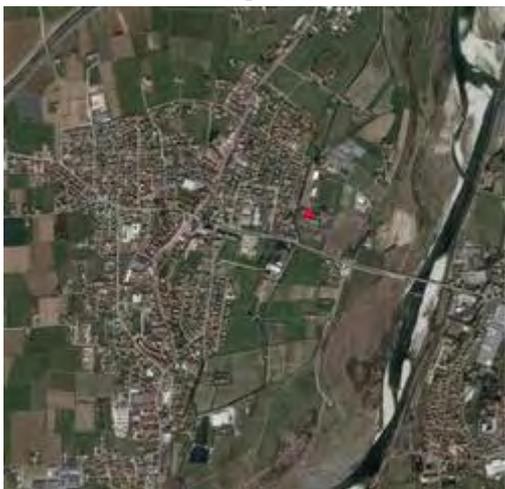


Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 381 sub 16 e 17

L'edificio è composto da un totale di n. 11 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono serviti da spazi e percorsi comuni, fanno parte delle dotazioni comuni oltre al vano scale, la rampa di accesso al piano interrato e le aree di manovra, i percorsi esterni pedonali di uso comune ecc. (vedi planimetrie allegate).

L'edificio non è ancora stato completato, devono ancora essere ultimati tre appartamenti al secondo piano (qui identificati come Lotto 10a, 10b e 10c), mancano inoltre alcune opere di completamento e dotazioni comuni. In particolare non è ancora stato installato l'ascensore che dovrà essere obbligatoriamente presente per il collaudo finale dell'edificio (una volta completati anche gli ultimi appartamenti) la cui spesa dovrà essere sostenuta dai proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Appartamento C (qui Lotto 12) - interrato e terra - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage (sub 17) con accesso da aree comuni ed una cantina, al piano terra è composto da una zona giorno/ingresso/cucina, un bagno, camera e aree esterne ad uso esclusivo.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno e notte sono in piastrelle, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro doppio. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne le scale comuni, corridoi, ecc.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione che ne garantisca la conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere già iscritto al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), sarà quindi possibile eseguire e registrare sul sito Regionale l'APE.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che

facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Vista esterna



Garage piano interrato

CLASSE ENERGETICA:



[324,80 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 110634/2022 registrata in data 24/11/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento C	59,00	x	100 %	=	59,00
Cantina	2,50	x	50 %	=	1,25
Garage	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	81,50				70,25

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Comparabile
1

Analisi Aste

Comparabile B			
Descrizione dati	compravendita privata e distribuzione reddituale tra soggetti giuridici		
Territaglio	appartenendo a pertinenza		
Spazio commercializzabile	compartire area area 1907 - rettangolo 30x3		
Comuni	Novi - Verona		
Indirizzo	via Tibaldi		
Colore catasto	foglio 1 - mappa 85 - sub. 18 (A2) e sub. 18 (C4)		
Superficie (SQM) (superficie estrema totale)	Superficie orientata	SUP	79,00
	superficie sottodimensioni	SUB	0,00
	superficie cortile	SUC	0,00
	superficie autonoma	SA	10,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
	superficie sottile	SUT	0,00
	Area scoperta esclusiva	superficie estrema esclusiva	S-E
Spazio garage	numero	GR	1
Box auto	numero	BO	1
Posti auto scoperti	numero	PA	1
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MP	2
Stato di manutenzione parti accessori	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MI	3
Livello di piano	0=1, 1=1, 2=2, 3=2, 4=2	LV	1
Impianto condizionale	1=scarico, 2=scarico	CC	0
Dati catastali	dati e metri dell'atto rogato	CA	2500019
Prezzo pagato	valore in atto o valore reale lordo	PR	81.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 20/02/2019 Foglio 007 e n. Pacc. 35/19 del Tribunale di Padova		
Foto immobiliare			

Comparabile 2

Comparabile C			
Descrizione dati	compravendita privata e distribuzione reddituale tra soggetti giuridici		
Territaglio	appartenendo a pertinenza		
Spazio commercializzabile	compartire area area 1907 - rettangolo 30x3		
Comuni	Novi - Verona		
Indirizzo	via Tibaldi		
Colore catasto	foglio 1 - mappa 85 - sub. 30 (A2) e sub. 18 (C4)		
Superficie (SQM) (superficie estrema totale)	Superficie orientata	SUP	79,00
	superficie sottodimensioni	SUB	0,00
	superficie cortile	SUC	0,00
	superficie autonoma	SA	10,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
	superficie sottile	SUT	0,00
	Area scoperta esclusiva	superficie estrema esclusiva	S-E
Spazio garage	numero	GR	2
Box auto	numero	BO	1
Posti auto scoperti	numero	PA	1
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MP	2
Stato di manutenzione parti accessori	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MI	2
Livello di piano	0=1, 1=1, 2=2, 3=2, 4=2	LV	2
Impianto condizionale	1=scarico, 2=scarico	CC	0
Dati catastali	dati e metri dell'atto rogato	CA	10192100
Prezzo pagato	valore in atto o valore reale lordo	PR	124.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 10/10/2021 Foglio 304 e n. Pacc. 308 del Tribunale di Verona		
Foto immobiliare			

Comparabile 3

The image shows a vertical table with multiple columns and rows of data. The title 'TABELLA DEI PREZZI CORRETTI' is on the left side, and 'STIMA SINTETICA' is on the right side. The table contains numerical values and some text descriptions, likely representing real estate market data and a synthetic estimate. The data is organized into several sections, with some rows highlighted in yellow.

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Marini
 Superfici principali e secondarie: 158
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Silanello
 Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/12/2020

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via Silanello

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 630,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Si ricorda che per completare le opere dovrà essere installato, oltre alle lavorazioni di completamento, anche l'ascensore a servizio dell'intero condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	66.715,42
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 66.715,42
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 66.715,42
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,25	0,00	66.715,42	66.715,42
				66.715,42 €	66.715,42 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10% -6.671,54
	6.671,54 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.543,88**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 8.781,58**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.800,00**

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provinciali Verona
 Sezione A/a
ANDREA BASSO
 n° 1143
 tecnico incaricato
 arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 13 a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 13

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 13

Diritto pignorato (cfr pag. 335 e 344): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 335 e 344): Appartamento

Ubicazione (cfr pag. 335 e 344): Nove – VI - Via Tolomeo, 51

Dati Catastali attuali (cfr pag. 335 e 344):

Foglio 2 CF particella 382 sub 22 – C/6, classe 2, consistenza 15 mq; R 27,89 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CF particella 382 sub 21 – A/2, classe 2, consistenza 4 vani; R 351,19 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato

Metri quadri (cfr pag. 335): 61,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 338):

Valoredi mercato, OMV (cfr pag. 352): 58.652,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 349): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 351): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 352): 44.900,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 335): occupato con contratto di affitto

Titolo di occupazione (cfr pag. 335): affitto

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **60,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo ed interrato, interno E, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC, piano: Primo ed interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/03/2017 Pratica n. VI0028413 in atti dal 29/03/2017 DIVISIONE (n. 6235.1/2017)
Coerenze: Muro perimetrale, mappale 381 sub 11, scala e area comune sub 1 e sub 9 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.
- foglio 2 particella 381 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC , piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/03/2017 Pratica n. VI0028413 in atti dal 29/03/2017 DIVISIONE (n. 6235.1/2017)
Coerenze: stesso mappale sub 8 (area di manovra), sub 12, mappale 379, sub 7 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.786,86
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.900,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 1 anno, stipulato il 01/04/2022, con scadenza il 31/03/2023 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.760,00€ annuali.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati con regolare contratto di affitto (integralmente riportato nel fascicolo allegati).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il condominio, composto una palazzina di 11 unità tre delle quali non ancora completate e due non oggetto della presente procedura. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** .Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

* A *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO ***

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in *** DATO OSCURATO *** .e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO *** trasferiva la sede sociale dal Comune

di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO ***. Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. n. 12** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale a 11 unità, presentata il 03/12/2004 con il n. 16911 di prot. di protocollo, rilasciata il 05/04/2005 con il n. 4869 di Prot. e n. 16911/04 di Rep. di protocollo. L'edificio non è ancora stato completato del tutto e manca l'agibilità ai Lotti 10a - 10b - e 10c

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, e` inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. e` stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

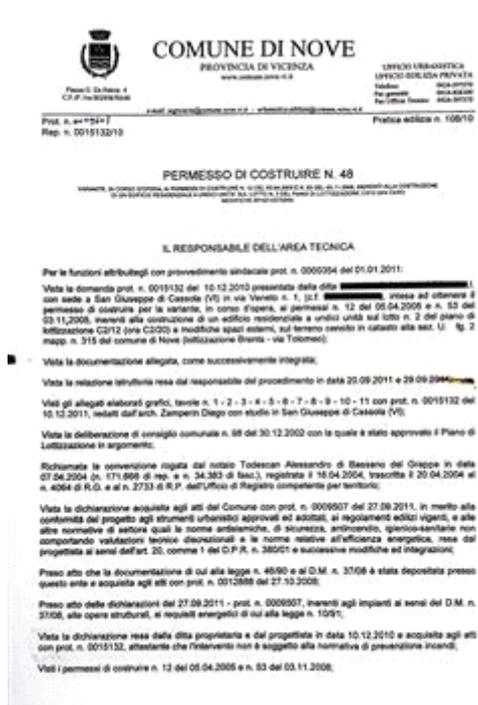
In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

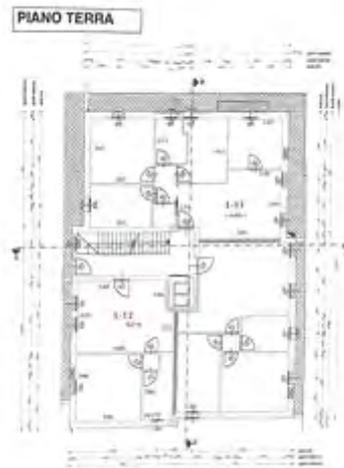
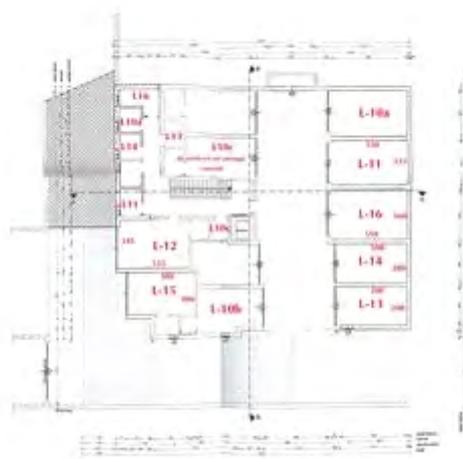
Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione è stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Doc. 2/10/2022 (da 10.04.21) Segno
 Volume n. 110/011 Fog. 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE C. COLLETTI (97)
 Provincia di VICENZA
 Foglio 2 Particella 201 Sub. 21

Stato Attivi e Passivi
 Stato Attivo e Passivo
 Stato Attivo e Passivo

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub.	Classif. Catastrale	Superficie	Superficie
2	201	21	A/2	4 m ²	4 m ²

Stato Attivo e Passivo
 Stato Attivo e Passivo
 Stato Attivo e Passivo

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub.	Classif. Catastrale	Superficie	Superficie
2	201	21	A/2	4 m ²	4 m ²

Stato Attivo e Passivo
 Stato Attivo e Passivo
 Stato Attivo e Passivo

Visura

Doc. 2/10/2022 (da 10.04.21) Segno
 Volume n. 110/011 Fog. 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE C. COLLETTI (97)
 Provincia di VICENZA
 Foglio 2 Particella 201 Sub. 21

Stato Attivi e Passivi
 Stato Attivo e Passivo
 Stato Attivo e Passivo

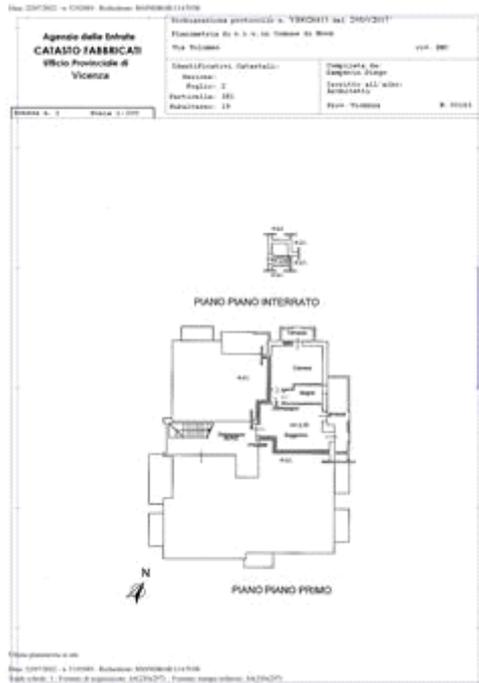
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub.	Classif. Catastrale	Superficie	Superficie
2	201	21	A/2	4 m ²	4 m ²

Stato Attivo e Passivi
 Stato Attivo e Passivo
 Stato Attivo e Passivo

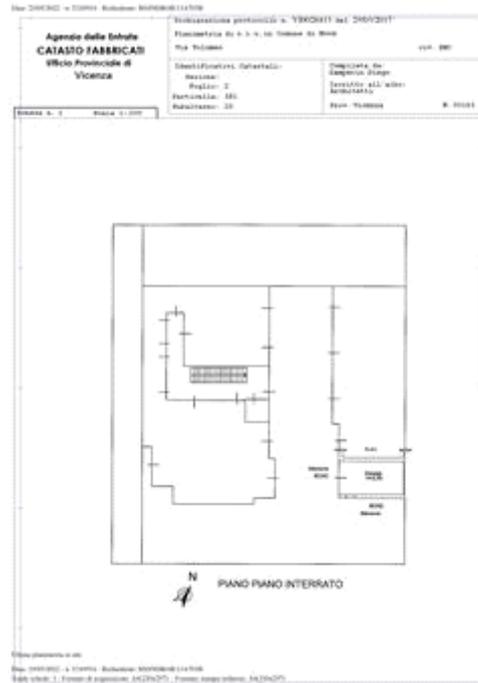
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub.	Classif. Catastrale	Superficie	Superficie
2	201	21	A/2	4 m ²	4 m ²

Stato Attivo e Passivi
 Stato Attivo e Passivo
 Stato Attivo e Passivo

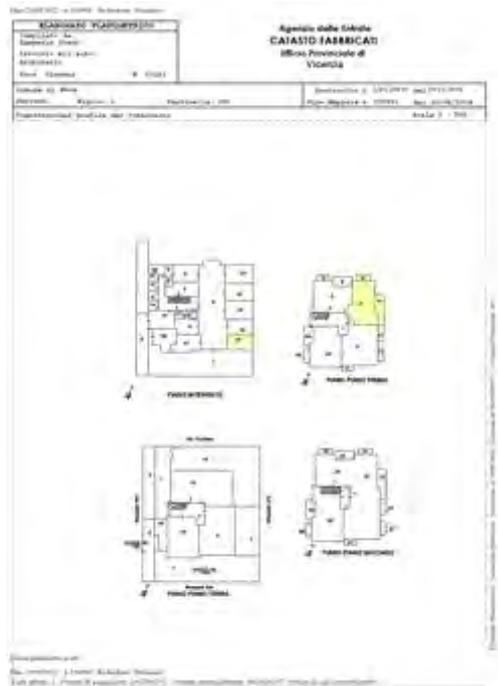
Visura



Planimetria



Planimetria



Elaborato planimetrico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

5

ALESSANDRO COCCIANI
INGEGNERE
PUBBLICITÀ LEGALE
VIA S. GIUSEPPE, 10
37019 VERONA, ITALIA
TEL. 0445/471111

... nato a Casale (VI) il 9 luglio 1961, dimo-
strato a Suseo d'Esolite (VI), via Langani n. 32, im-
prenditore,
che dichiara di intervenire e quest'atto e di agire quali
fondatore del Consiglio di Amministrazione, il primo, Co-
sigliere il secondo, della società:
" " con sede in Cas-
ale (VI), Via G. Baronecchi n. 14,
Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vi-
cenza n. [redacted]
capitale sociale Euro 40.000,00 (integramente versato)
e per esproprio autorizzati in base al verbale di assem-
blea deliberata datato 14 settembre 2001,
[redacted] nato a Casale (VI) il 17 gennaio
1968, domiciliato a Casale (VI), via Monte Pertusa n. 4,
libero professionista, nonché il genitore

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA
DELLA SOCIETA' S.p.A. "S.P.A."
DEL 14 SETTEMBRE 2001
OGGETTO: APPROVAZIONE DEL VERBALE
DELLA RIUNIONE DEL CONSIGLIO
DELLA SOCIETA' DEL 14 SETTEMBRE 2001
E APPROVAZIONE DEL VERBALE
DELLA RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA
ORDINARIA DEL 14 SETTEMBRE 2001
[redacted]

... nato a Casale (VI) il 9 luglio 1961, dimo-
strato a Suseo d'Esolite (VI), via Langani n. 32, im-
prenditore,
che dichiara di intervenire e quest'atto e di agire quali
fondatore, il primo, e Consigliere, il secondo del Consi-
glio di Amministrazione della società:
" " con sede in Cas-
ale (VI), Via G. Baronecchi n. 14,
Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vi-
cenza n. [redacted]
capitale sociale Euro 20.000,00 (integramente versato)
e per esproprio autorizzati in base al verbale di assem-
blea
datato 14 settembre 2001,
[redacted] nato a Suseo del Grappa (VI), il 24 gen-
naio 1974, domiciliato a Suseo del Grappa, via Montan n. 21,
imprenditore
che dichiara di intervenire e quest'atto e di agire quale
amministratore unico della società:
" " con sede in Casale (VI), Viale San Giuseppe n. 101,
Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Vi-
cenza n. [redacted]

capitale sociale Euro 10.000,00 (integramente versato) virgo-
la approssivo:
e per esproprio autorizzati in base al verbale di as-
semblea
datato 14 settembre 2001,
[redacted] nato ad Asolo (TV), il 7 marzo 1967,
domiciliato a Suseo del Grappa, via Montan n. 21, libero pro-
fessionista,
che dichiara di intervenire e quest'atto e di agire quale
amministratore unico della società:
" " con sede in Casale (VI), Via Veneto n. 1, Codice Fiscale e
iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza n. [redacted]
capitale sociale Euro 10.000,00 (integramente versato) virgo-
la approssivo:
niente di questi poteri in base al vigente statuto sociale
ocché autorizzati in base al verbale di assemblea ordinaria
del 14 settembre 2001;
p p p p p p p p
che la società " " predetta è pro-
prietaria dei beni immobili in Comune di Suseo (in appresso
meglio denotati)
immobili iscritti nell'atto patrimoniale per un valore di
Euro 1.479.491,08 (millequattrocentoottantatremila-

quattrocento virgole sessantotto)
nente in sede "rinnovata",
che il capitale sociale di Euro 10.000,00 (integramente
virgole approssivo) è ripartito tra i soci nelle seguenti pro-
porzioni:
[redacted] Euro 31.000,00 pari al 31 %
[redacted] Euro 52.000,00 pari al
52 %
[redacted] Euro 10.000,00 pari al 10 %
che la società " " intanto proce-
derà all'esproprio ai soci, in proporzione alle rispetti-
ve quote di partecipazione al capitale, degli immobili di
sua agere,
e ciò ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 della l.
448/1997, con modifiche e integrazioni, e all'art. 3, comma
da 7 a 10 della l. n. 448/2001,
che l'esproprio seguirà al valore nominale dei beni,
che la suddetta società esproprietaria rinviando, sulla ba-
se di atti emessi data certa, regolarmente iscritta al Regi-
stro delle Imprese e al Libro soci, emi da data antecedente
al 30 settembre 2001 per cui si verifica la condizione posta
dal citato art. 3, comma 7, della l. n. 448/2001,
che gli immobili da vendere sono diversi da quelli indicati
nell'art. 45, comma 1°, primo periodo, del Testo Unico
della legge sul Reddito, approvato con D.P.R. 497/84,

che, quindi, sussistono i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la agevolazione prevista dalla legge n. 488 del 20/11/97, richiamata dall'art. 5, comma 6°, della legge n. 448/2001.	Espresso, inoltre, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:
che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene uno equilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la necessaria e completa alienazione di parte passiva di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento settantaquattro mila e quattrocento quarantaquattro euro e quattrocento).	Comune di Nove
e più precisamente è prevista la cessione, per l'intero valore di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento settantaquattro mila e quattrocento quarantaquattro euro e quattrocento) del "credito nei confronti di" della società " [REDACTED] ", con sede rappresentativa, iscritta, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:	CATASTO TERRENI - Foglio 1° (partenza)
	M.N. 118 - di mq. 478
	M.N. 119 - di mq. 478
	M.N. 120 - di mq. 484
	M.N. 121 - di mq. 478
	M.N. 124 - di mq. 478
	M.N. 125 - di mq. 714
	M.N. 126 - di mq. 789
	M.N. 127 - di mq. 811
	M.N. 128 - di mq. 871
	M.N. 129 - di mq. 481
	M.N. 130 - di mq. 3389
	M.N. 131 - di mq. 847
	sono i mappali in capo al frazionamento di:
	M.N. 134/A - di mq. 371,12
	M.N. 135/A - di mq. 1882,02
	M.N. 136/A - di mq. 484
	M.N. 137/A - di mq. 2448,02
	M.N. 138/A - di mq. 8028,78
	M.N. 139/A - di mq. 149,47
	con la nota che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da legge di cui al progetto amministrativo che si allega, ad

BENI IN NOVE VIA TOLOMEO 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **60,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo ed interrato, interno E, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC, piano: Primo ed interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/03/2017 Pratica n. VI0028413 in atti dal 29/03/2017 DIVISIONE (n. 6235.1/2017)
Coerenze: Muro perimetrale, mappale 381 sub 11, scala e area comune sub 1 e sub 9 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.
- foglio 2 particella 381 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC , piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/03/2017 Pratica n. VI0028413 in atti dal 29/03/2017 DIVISIONE (n. 6235.1/2017)

Coerenze: stesso mappale sub 8 (area di manovra), sub 12, mappale 379, sub 7 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

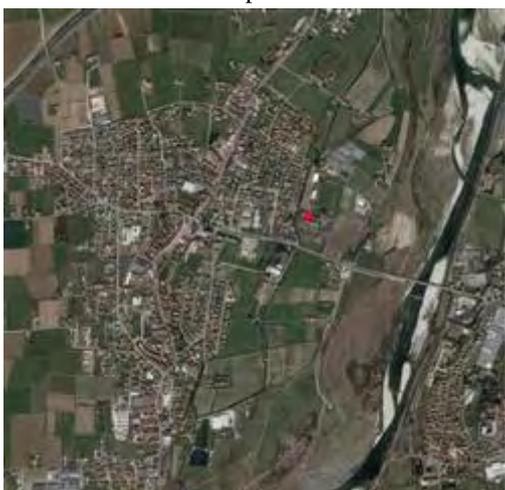


Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 381 sub 21 e 22

L'edificio è composto da un totale di n. 11 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono serviti da spazi e percorsi comuni, fanno parte delle dotazioni comuni oltre al vano scale, la rampa di accesso al piano interrato e le aree di manovra, i percorsi esterni pedonali di uso comune ecc. (vedi planimetrie allegate).

L'edificio non è ancora stato completato, devono ancora essere ultimati tre appartamenti al secondo piano (qui identificati come Lotto 10a, 10b e 10c), mancano inoltre alcune opere di completamento e dotazioni comuni. In particolare non è ancora stato installato l'ascensore che dovrà essere obbligatoriamente presente per il collaudo finale dell'edificio (una volta completati anche gli ultimi appartamenti) la cui spesa dovrà essere sostenuta dai proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Appartamento E (qui Lotto 13) - interrato e primo - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage (sub 22) con accesso da aree comuni ed una cantina, al piano primo è composto da una zona giorno/ingresso/cucina, un bagno, camera e due terrazzini.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno e notte sono in piastrelle, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro doppio. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne le scale comuni, corridoi, ecc.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Non potendo operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) sarà possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo, demandando successivamente una accurata manutenzione verifica e messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la

normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Vista esterna



Garage piano interrato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento E	48,00	x	100 %	=	48,00
Terrazzini	12,00	x	33 %	=	3,96
Cantina	2,00	x	50 %	=	1,00
Garage	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	78,00				60,96

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Comparabile
1

Analisi Aste

Compagine B			
Descrizione dati	comprensivo di area di destinazione urbanistica su soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/edilizia	completata anno 1957 - rifiniture 2008		
Categoria	Nove - Varesina		
Indirizzo	via Sforzesco		
Catastrale	foglio 1 - mappa 38 - sub. 19 (AC) e sub. 14 (CF)		
Superfici (mq) (superficie esteriore totale)	Dimensione	Sanbini	Varesina
	superficie coperta	SUP	75,00
	superficie balconamenti	SUB	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie automobili	SA	15,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
superficie sottotetto	SUT	0,00	
Area scoperta esclusiva	superficie esteriore esclusiva	SSE	
Spazio giochi	numero	SGP	1
Box auto	numero	BCA	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione parti accessori	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MI	3
Livello di piano	0=0, 1=1, 2=2, 3=3, 4=4	LIV	1
Impianto condizionale	1=normale, 2=esente	CCN	0
Data completamento	data o mese dell'atto notariale	DAT	25/03/2018
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ	85.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 05/03/2018 Fog. 30/7 e n. Pacc. 35/15 del Tribunale di Padova		
Foto immobile			

Comparabile 2

Compagine C			
Descrizione dati	comprensivo di area di destinazione urbanistica su soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/edilizia	costruzione anni 1957		
Categoria	Nove - Varesina		
Indirizzo	via Sforzesco		
Catastrale	foglio 1 - mappa 38 - sub. 30 (AC) sub 13 (CF)		
Superfici (mq) (superficie esteriore totale)	Dimensione	Sanbini	Varesina
	superficie coperta	SUP	105,00
	superficie balconamenti	SUB	0,00
	superficie cantina	SUC	
	superficie automobili	SA	15,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
superficie sottotetto	SUT		
Area scoperta esclusiva	superficie esteriore esclusiva	SSE	
Spazio giochi	numero	SGP	2
Box auto	numero	BCA	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione parti accessori	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MI	2
Livello di piano	0=0, 1=1, 2=2, 3=3, 4=4	LIV	2
Impianto condizionale	1=normale, 2=esente	CCN	0
Data completamento	data o mese dell'atto notariale	DAT	10/10/2000
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ	124.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 10/10/2000 Fog. 30/6 e Pacc. 35/8 del Tribunale di Padova - Venezia - Vicenza		
Foto immobile			

Comparabile 2

The image shows a vertical table with multiple columns and rows of data. The title 'TABELLA DEI PREZZI CORRETTI' is on the left side, and 'STIMA SOSPENSIBILE' is on the right side. The table contains various numerical values, some in bold, and some with superscripts. The data appears to be organized into several sections, possibly representing different categories of property or different stages of valuation. The table is oriented vertically in the image.

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Marini
 Superfici principali e secondarie: 158
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Silanello
 Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/12/2020

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via Silanello

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 630,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Si ricorda che per completare le opere dovrà essere installato, oltre alle lavorazioni di completamento, anche l'ascensore a servizio dell'intero condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	58.652,07
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 58.652,07
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 58.652,07
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,96	0,00	58.652,07	58.652,07
				58.652,07 €	58.652,07 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10% -5.865,21
	5.865,21 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.786,86**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 7.918,03**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.900,00**

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Vicenza
ANDREA BASSO
 Il tecnico incaricato n. 143
 arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 14 a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 14

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 14

Diritto pignorato (cfr pag. 354 e 363): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 354 e 363): Appartamento

Ubicazione (cfr pag. 354 e 363): Nove – VI - Via Tolomeo, 51

Dati Catastali attuali (cfr pag. 354 e 363):

Foglio 2 CF particella 382 sub 12 – C/6, classe 2, consistenza 15 mq; R 27,89 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CF particella 382 sub 11 – A/2, classe 2, consistenza 4 vani; R 351,19 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato

Metri quadri (cfr pag. 354): 74,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 357):

Valoredi mercato, OMV (cfr pag. 371): 71.098,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 368): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 370): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 371): 54.400,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 354): occupato con contratto di affitto

Titolo di occupazione (cfr pag. 354): affitto

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 14**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **74,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo ed interrato, interno F, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC, piano: Primo e interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/12/2012 Pratica n. VI0259536 in atti dal 05/12/2012 DIVISIONE (n. 48782.1/2012)
Coerenze: Muro perimetrale, mappale 381 sub 24, scala e area comune sub 1 e sub 21 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.
- foglio 2 particella 381 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC , piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/05/2014 Pratica n. VI0074048 in atti dal 29/05/2014 DIVISIONE (n. 23491.1/2014)
Coerenze: Muro perimetrale, mappale 381 sub 22, area comune sub 8 e sub 19 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.988,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.400,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 1 anno, stipulato il 04/04/2022, con scadenza il 03/06/2023 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.360,00€ annuali.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati con regolare contratto di affitto (integralmente riportato nel fascicolo allegati).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il condominio, composto una palazzina di 11 unità tre delle quali non ancora completate e due non oggetto della presente procedura. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25-381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

* A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO *** .

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in *** DATO OSCURATO *** e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO *** trasferiva la sede sociale dal Comune

di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. n. 12** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale a 11 unità, presentata il 03/12/2004 con il n. 16911 di prot. di protocollo, rilasciata il 05/04/2005 con il n. 4869 di Prot. e n. 16911/04 di Rep. di protocollo. L'edificio non è ancora stato completato del tutto e manca l'agibilità ai Lotti 10a - 10b - e 10c

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, e` inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. e` stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

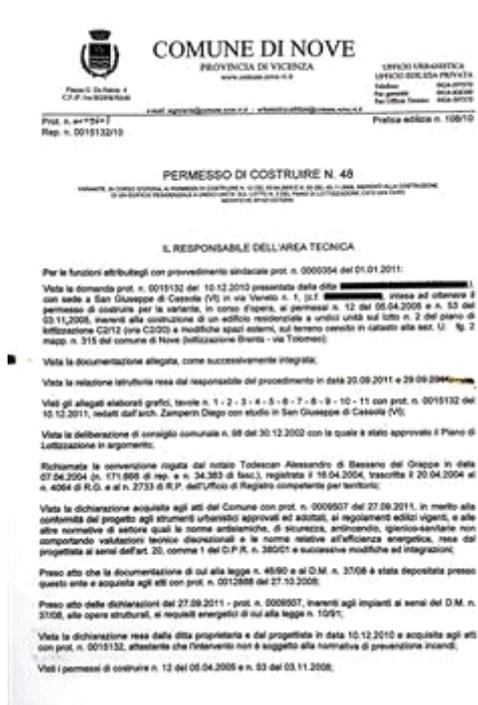
In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione è stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

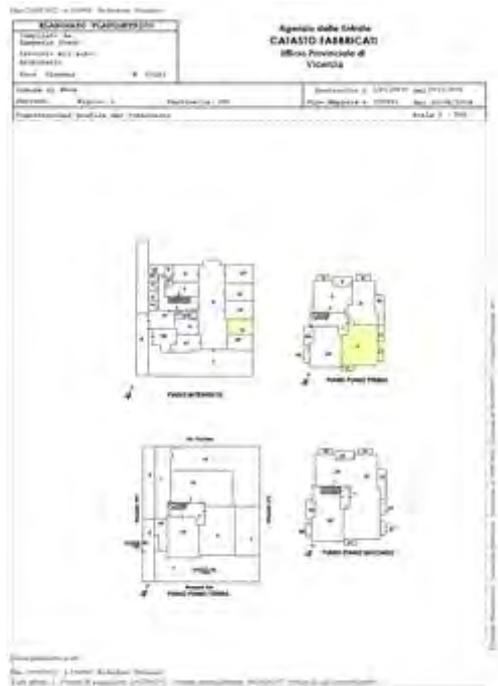
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Elaborato planimetrico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

che, quindi, suscitano i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la espropriazione prevista dalla legge n. 448/1997, richiamata dall'art. 5, comma 6°, della legge n. 448/2001.	Espresso, inoltre, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:
che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene uno equilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la necessaria e congrua alienazione di quote passive di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento settantaquattro mila e quattrocento e quattro).	Comune di Nove
è più precisamente è prevista la ribaltata, per l'intero importo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento settantaquattro mila e quattrocento e quattro) virgola esentotto del "credito nei confronti di" della società "SNC", come segue rappresentata:	CATASTO FABBRICATI - Foglio 1° (partenza)
	M.N. 318 - di mq. 478
	M.N. 319 - di mq. 478
	M.N. 320 - di mq. 484
	M.N. 321 - di mq. 478
	M.N. 324 - di mq. 478
	M.N. 325 - di mq. 714
	M.N. 326 - di mq. 789
	M.N. 327 - di mq. 811
	M.N. 328 - di mq. 871
	M.N. 329 - di mq. 481
	M.N. 330 - di mq. 3399
	M.N. 331 - di mq. 847
	sono i rapporti in capo al frazionamento di:
	M.N. 332/A - di mq. 371,32
	M.N. 332/B - di mq. 182,62
	M.N. 332/C - di mq. 484
	M.N. 332/D - di mq. 248,66
	M.N. 332/E - di mq. 828,78
	M.N. 332/F - di mq. 149,47
	con la nota che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da legge di cui al progetto amministrativo che si allega, ad

BENI IN NOVE VIA TOLOMEO 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **74,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo ed interrato, interno F, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC, piano: Primo e interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/12/2012 Pratica n. VI0259536 in atti dal 05/12/2012 DIVISIONE (n. 48782.1/2012)
Coerenze: Muro perimetrale, mappale 381 sub 24, scala e area comune sub 1 e sub 21 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.
- foglio 2 particella 381 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC , piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/05/2014 Pratica n. VI0074048 in atti dal 29/05/2014 DIVISIONE (n. 23491.1/2014)

Coerenze: Muro perimetrale, mappale 381 sub 22, area comune sub 8 e sub 19 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

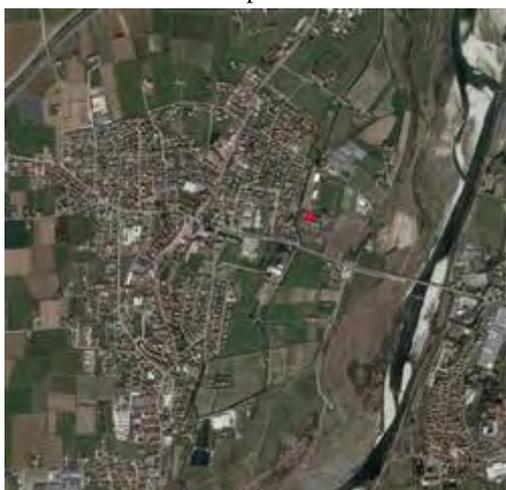


Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 381 sub 11 e 12

L'edificio è composto da un totale di n. 11 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono serviti da spazi e percorsi comuni, fanno parte delle dotazioni comuni oltre al vano scale, la rampa di accesso al piano interrato e le aree di manovra, i percorsi esterni pedonali di uso comune ecc. (vedi planimetrie allegate).

L'edificio non è ancora stato completato, devono ancora essere ultimati tre appartamenti al secondo piano (qui identificati come Lotto 10a, 10b e 10c), mancano inoltre alcune opere di completamento e dotazioni comuni. In particolare non è ancora stato installato l'ascensore che dovrà essere obbligatoriamente presente per il collaudo finale dell'edificio (una volta completati anche gli ultimi appartamenti) la cui spesa dovrà essere sostenuta dai proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Appartamento F (qui Lotto 14) - interrato e primo - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage (sub 12) con accesso da aree comuni ed una cantina, al piano primo è composto da una zona giorno/ingresso/cucina, un bagno, due camere e tre terrazzini.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno e notte sono in piastrelle, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro doppio. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne le scale comuni, corridoi, ecc.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Non potendo operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) sarà possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo, demandando successivamente una accurata manutenzione verifica e messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la

normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Cantina piano interrato



Garage piano interrato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento F	62,00	x	100 %	=	62,00
Terrazzini	7,00	x	33 %	=	2,31
Cantina	4,00	x	50 %	=	2,00
Garage	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	89,00				74,31

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Comparabile
1

Analisi Aste

Comparabile B			
Descrizione dati	compraventa immobiliare a destinazione residenziale su soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/realizzata	compraventa anno anno 1967 - rifiniture 2008		
Città/area	Novi - Venezia		
Indirizzo	via Saverio		
Cat. catastale	foglio 1 - mappa 88 - sub. 19 (AC) e sub. 14 (CD)		
Superfici (mq) (superficie esteriore totale)	Descrizione	Simboli	Valore
	superficie appropria	SUP	75,00
	superficie balconamenti	SUB	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie automobili	SUA	15,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
superficie sottotetto	SUT	0,00	
Area scoperta esclusiva	superficie esteriore esclusiva	SSE	
Spazio garage	numero	SPG	1
Box auto	numero	BOA	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione parti accessori	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSI	3
Livello di piano	0=0, 1=1, 2=2, 3=3, 4=4	LIV	1
Impianto condizionale	1=normale, 2=esente	CON	0
Data compraventa	data o mese dell'atto rogato	DAT	25/03/2019
Prezzo pagato	valore in atto o riferito data base	PRZ	85.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compraventa in data 25/03/2019 Fog. 007 e n. Pacc. 36/5 del Tribunale di Padova		
Foto immobile			

Comparabile 2

Comparabile C			
Descrizione dati	compraventa immobiliare a destinazione residenziale su soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/realizzata	compraventa anno anno 1967		
Città/area	Novi - Venezia		
Indirizzo	via Saverio		
Cat. catastale	foglio 1 - mappa 88 - sub. 30 (AD) sub 13 (CD)		
Superfici (mq) (superficie esteriore totale)	Descrizione	Simboli	Valore
	superficie appropria	SUP	105,00
	superficie balconamenti	SUB	0,00
	superficie cantina	SUC	
	superficie automobili	SUA	15,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
superficie sottotetto	SUT		
Area scoperta esclusiva	superficie esteriore esclusiva	SSE	
Spazio garage	numero	SPG	2
Box auto	numero	BOA	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione parti accessori	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSI	2
Livello di piano	0=0, 1=1, 2=2, 3=3, 4=4	LIV	2
Impianto condizionale	1=normale, 2=esente	CON	0
Data compraventa	data o mese dell'atto rogato	DAT	10/10/2020
Prezzo pagato	valore in atto o riferito data base	PRZ	124.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compraventa in data 10/10/2020 Fog. 36/6 e Pacc. 338 del Tribunale di Padova - Venezia - Venezia		
Foto immobile			

Comparabile 3

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Marini
 Superfici principali e secondarie: 158
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Silanello
 Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/12/2020

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via Silanello

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 630,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Si ricorda che per completare le opere dovrà essere installato, oltre alle lavorazioni di completamento, anche l'ascensore a servizio dell'intero condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	71.098,69
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 71.098,69
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 71.098,69
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,31	0,00	71.098,69	71.098,69
				71.098,69 €	71.098,69 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10% -7.109,87
	7.109,87 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.988,82**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 9.598,32**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 54.400,00**

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Vicenza
 Sezione A/a
ANDREA BASSO
 n° 1143
 arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 15 a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 15

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 15

Diritto pignorato (cfr pag. 373 e 382): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 373 e 382): Appartamento

Ubicazione (cfr pag. 373 e 382): Nove – VI - Via Tolomeo, 51

Dati Catastali attuali (cfr pag. 373 e 382):

Foglio 2 CF particella 382 sub 25 – C/6, classe 2, consistenza 18 mq; R 33,47 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CF particella 382 sub 24 – A/2, classe 2, consistenza 2 vani; R 175,60 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato

Metri quadri (cfr pag. 373): 67,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 376):

Valoredi mercato, OMV (cfr pag. 390): 64.255,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 387): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 389): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 390): 49.200,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 373): occupato con contratto di affitto

Titolo di occupazione (cfr pag. 373): affitto

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **66,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno G, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. 51, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 16/11/2018 Pratica n. VI0120839 in atti dal 19/11/2018 DIVISIONE (n. 41319.1/2018)
Coerenze: Mappale 381 sub 27, area comune sub 7 e 5 e sub 17
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.
- foglio 2 particella 381 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. 51, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 16/11/2018 Pratica n. VI0120839 in atti dal 19/11/2018 DIVISIONE (n. 41319.1/2018)
Coerenze: Muro perimetrale, scala e area comune sub, 1 mappale 381 sub 11
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.829,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.200,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 1 anno, stipulato il 25/10/2018, con scadenza il 31/10/2022 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.920,00€ annuali.

Gli immobili oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo erano occupati con regolare contratto di affitto (integralmente riportato nel fascicolo allegati). Contratto già scaduto alla data della stesura della perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Il condominio, composto una palazzina di 1 unità tre delle quali non ancora completate e due non oggetto della presente procedura. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***.

* A *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO ***

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in *** DATO OSCURATO *** e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO *** .trasferiva la sede sociale dal

Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. n. 12 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruire di un edificio residenziale a 11 unità, presentata il 03/12/2004 con il n. 16911 di prot. di protocollo, rilasciata il 05/04/2005 con il n. 4869 di Prot. e n. 16911/04 di Rep. di protocollo. L'edificio non è ancora stato completato del tutto e manca l'agibilità ai Lotti 10a - 10b - e 10c

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. e` stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

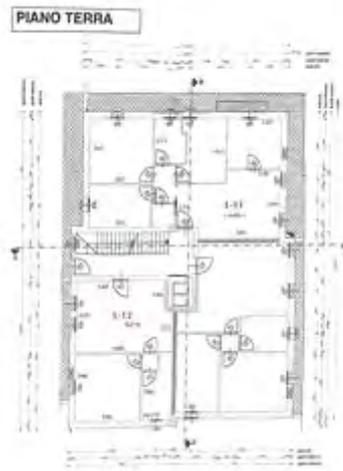
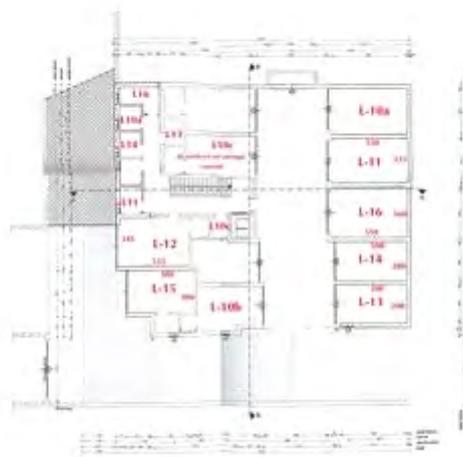
Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione e` stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non e` ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

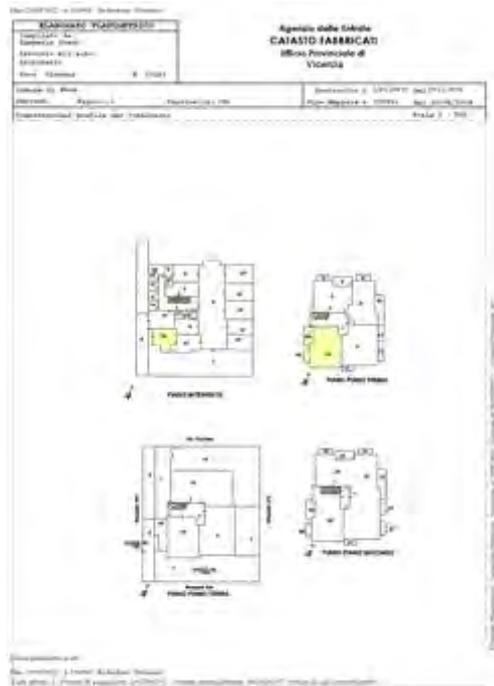
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria Catastale

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

che, quindi, sussistono i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la espropriazione prevista dalla legge n. 448/1997, richiamata dall'art. 5, comma 4°, della legge n. 448/2001.	Espresso, inoltre, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:
che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene uno equilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la necessaria e massima alienazione di quote passive di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento quarantasette e quattrocento virgola esattissimi).	Comune di Nove
è più precisamente è prevista la ribaltata, per l'intero importo di Euro 1.474.844,48 (un milione quattrocento quarantasette e quattrocento virgola esattissimi).	CATASTO TERRESTRE - Foglio 1° (partenza)
del "successo" per la nostra capitale".	M.N. 118 - di mq. 478
- 2 -	M.N. 119 - di mq. 478
assegnazione	M.N. 120 - di mq. 484
La società " [REDACTED] ", con sede rappresentata,	M.N. 121 - di mq. 478
di [REDACTED]	M.N. 122 - di mq. 478
di assegnare, come segue:	M.N. 123 - di mq. 714
- 3 -	M.N. 124 - di mq. 718
alla società " [REDACTED] ", con sede	M.N. 125 - di mq. 471
	M.N. 126 - di mq. 471
	M.N. 127 - di mq. 481
	M.N. 128 - di mq. 3399
	M.N. 129 - di mq. 847
	sono i mappali in corso di frazionamento ai:
	M.N. 130/A - di mq. 371,32
	M.N. 130/B - di mq. 1002,02
	M.N. 130/C - di mq. 484
	M.N. 130/D - di mq. 248,00
	M.N. 130/E - di mq. 808,78
	M.N. 130/F - di mq. 149,47
	in ragione che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da
	legende di cui al progetto planimetrico che si allega, ad

BENI IN NOVE VIA TOLOMEO 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **66,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno G, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. 51, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 16/11/2018 Pratica n. VI0120839 in atti dal 19/11/2018 DIVISIONE (n. 41319.1/2018)
Coerenze: Mappale 381 sub 27, area comune sub 7 e 5 e sub 17 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.
- foglio 2 particella 381 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. 51, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 16/11/2018 Pratica n. VI0120839 in atti dal 19/11/2018 DIVISIONE (n. 41319.1/2018)

Coerenze: Muro perimetrale, scala e area comune sub, 1 mappale 381 sub 11 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

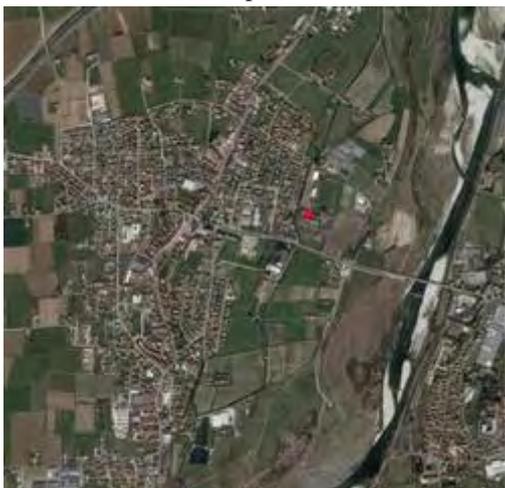


Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 381 sub 24 e 25

L'edificio è composto da un totale di n. 11 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono serviti da spazi e percorsi comuni, fanno parte delle dotazioni comuni oltre al vano scale, la rampa di accesso al piano interrato e le aree di manovra, i percorsi esterni pedonali di uso comune ecc. (vedi planimetrie allegate).

L'edificio non è ancora stato completato, devono ancora essere ultimati tre appartamenti al secondo piano (qui identificati come Lotto 10a, 10b e 10c), mancano inoltre alcune opere di completamento e dotazioni comuni. In particolare non è ancora stato installato l'ascensore che dovrà essere obbligatoriamente presente per il collaudo finale dell'edificio (una volta completati anche gli ultimi appartamenti) la cui spesa dovrà essere sostenuta dai proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Appartamento G (qui Lotto 15) - interrato e primo - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage (sub 25) con accesso da aree comuni ed una cantina, al piano primo è composto da una zona giorno/ingresso/cucina, un bagno, una camera e due terrazzini.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno e notte sono in piastrelle, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro doppio. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne le scale comuni, corridoi, ecc.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Non potendo operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) sarà possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo, demandando successivamente una accurata manutenzione verifica e messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la

normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Vista terrazzino esterno



Garage piano interrato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento G	53,00	x	100 %	=	53,00
Terrazzini	9,00	x	33 %	=	2,97
Cantina	4,00	x	50 %	=	2,00
Garage	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	84,00				66,97

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

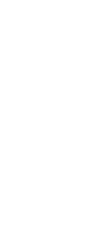
	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq

Comparabile
1

Analisi Aste

Comparabile B			
Descrizione dati	compraventa immobiliare a destinazione residenziale su soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/realizzata	compraventa anno anno 1967 - rifinitura 2008		
Città/area	Novi - Venezia		
Indirizzo	via Saverio		
Cat. catastale	foglio 1 - mappa 88 - sub. 19 (AC) e sub. 14 (CD)		
Superfici (mq) (superficie esteri e interni)	Descrizione	Sanctus	Veneta
	superficie coperta	SUP	75,00
	superficie balconamenti	SUB	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie automessa	SA	15,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
superficie sottotetto	SUT	0,00	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SE	0,00
Spazio garage	numero	SPG	1
Box auto	numero	BOA	0
Posti auto scoperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione parti accessorie	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSI	3
Livello di piano	0=0, 1=1, 2=2, 3=3, 4=4	LIV	1
Impianto condizionale	1=normale, 2=esente	CON	0
Data compraventa	data o mese dell'atto rogato	DAT	25/03/2018
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ	85.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compraventa in data 25/03/2018 Fog. 007 e n. Pacc. 36/5 del Tribunale di Padova		
Foto immobile			

Comparabile 2

Comparabile C			
Descrizione dati	compraventa immobiliare a destinazione residenziale su soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/realizzata	compraventa anno anno 1967		
Città/area	Novi - Venezia		
Indirizzo	via Saverio		
Cat. catastale	foglio 1 - mappa 88 - sub. 30 (AD) sub 13 (CD)		
Superfici (mq) (superficie esteri e interni)	Descrizione	Sanctus	Veneta
	superficie coperta	SUP	105,00
	superficie balconamenti	SUB	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie automessa	SA	15,00
	superficie accessori	SAAC	0,00
superficie sottotetto	SUT	0,00	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SE	0,00
Spazio garage	numero	SPG	2
Box auto	numero	BOA	0
Posti auto scoperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione parti accessorie	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSI	2
Livello di piano	0=0, 1=1, 2=2, 3=3, 4=4	LIV	2
Impianto condizionale	1=normale, 2=esente	CON	0
Data compraventa	data o mese dell'atto rogato	DAT	10/10/2000
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ	124.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compraventa in data 10/10/2000 Fog. 36/6 e Pacc. 338 del Tribunale di Padova - Venezia - Venezia		
Foto immobile			

Comparabile 3

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

STIMA SINGOLARE

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Marini
 Superfici principali e secondarie: 158
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Silanello
 Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/12/2020

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via Silanello

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 630,00 €/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Si ricorda che per completare le opere dovrà essere installato, oltre alle lavorazioni di completamento, anche l'ascensore a servizio dell'intero condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **64.255,38**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 64.255,38**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 64.255,38**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,97	0,00	64.255,38	64.255,38
				64.255,38 €	64.255,38 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10% -6.425,54
	6.425,54 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.829,84**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 8.674,48**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.200,00**

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provinciali Venezia
ANDREA BASSO
 tecnico incaricato
 arch. Andrea Basso n°1143



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 16 a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 16

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 16

Diritto pignorato (cfr pag. 392 e 401): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 392 e 401): Appartamento

Ubicazione (cfr pag. 392 e 401): Nove – VI - Via Tolomeo, 51

Dati Catastali attuali (cfr pag. 392 e 401):

Foglio 2 CF particella 382 sub 19 – C/6, classe 2, consistenza 21 mq; R 39,04 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CF particella 382 sub 26 – A/2, classe 2, consistenza 2 vani; R 175,60 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato

Metri quadri (cfr pag. 392): 81,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 395):

Valoredi mercato, OMV (cfr pag. 409): 77.593,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 406): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 408): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 409): 59.400,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 392): occupato con contratto di affitto

Titolo di occupazione (cfr pag. 392): affitto

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **80,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno M, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. 51, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 16/11/2018 Pratica n. VI0120839 in atti dal 19/11/2018 DIVISIONE (n. 41319.1/2018)
Coerenze: Muro perimetrale, scala e area comune sub, 1 mappale 381 sub 27
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.
- foglio 2 particella 381 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 26/07/2016 Pratica n. VI0083178 in atti dal 27/07/2016 DIVISIONE (n. 29796.1/2016)
Coerenze: Mappale 381 sub 15, mappale 379, mappale 381 sub 12, area comune sub 8
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,64 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.834,31
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.400,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 1 anno, stipulato il 16/06/2021, con scadenza il 30/06/2022 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.000,00€ annuali.

Gli immobili oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo erano occupati con regolare contratto di affitto (integralmente riportato nel fascicolo allegati). Contratto già scaduto alla data della stesura della perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il condominio, composto una palazzina di 1 unità tre delle quali non ancora completate e due non oggetto della presente procedura. Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** . Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** .

* A *** DATO OSCURATO *** . gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO *** .

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in *** DATO OSCURATO *** . e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO *** . trasferiva la sede sociale dal

Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. n. 12 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale a 11 unità, presentata il 03/12/2004 con il n. 16911 di prot. di protocollo, rilasciata il 05/04/2005 con il n. 4869 di Prot. e n. 16911/04 di Rep. di protocollo. L'edificio non è ancora stato completato del tutto e manca l'agibilità ai Lotti 10a - 10b - e 10c

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. e' stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione e' stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non e' ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Mod. 15/05/2022 (04/10/2021) - Pagina 1
 Numero: 1012/21 - Fog. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE (7.04.001.077)
 Provincia di VICENZA
 Foglio: 2 Particella: 301 Sub. 19

Nome della richiesta
 Ufficio pubblico

INTERESTATO

Indirizzo: Via S. Maria, 10 - 36018 - Noventa di Piave (VI)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Tipologia	Particella	Sub.	Area (mq)	Classif. Catastrale	Classif. I.P.T.
1	301	19	2.11	A/2	2

Allegati: 1/1 - 2/1 - 3/1 - 4/1 - 5/1 - 6/1 - 7/1 - 8/1 - 9/1 - 10/1 - 11/1 - 12/1 - 13/1 - 14/1 - 15/1 - 16/1 - 17/1 - 18/1 - 19/1 - 20/1 - 21/1 - 22/1 - 23/1 - 24/1 - 25/1 - 26/1 - 27/1 - 28/1 - 29/1 - 30/1 - 31/1 - 32/1 - 33/1 - 34/1 - 35/1 - 36/1 - 37/1 - 38/1 - 39/1 - 40/1 - 41/1 - 42/1 - 43/1 - 44/1 - 45/1 - 46/1 - 47/1 - 48/1 - 49/1 - 50/1 - 51/1 - 52/1 - 53/1 - 54/1 - 55/1 - 56/1 - 57/1 - 58/1 - 59/1 - 60/1 - 61/1 - 62/1 - 63/1 - 64/1 - 65/1 - 66/1 - 67/1 - 68/1 - 69/1 - 70/1 - 71/1 - 72/1 - 73/1 - 74/1 - 75/1 - 76/1 - 77/1 - 78/1 - 79/1 - 80/1 - 81/1 - 82/1 - 83/1 - 84/1 - 85/1 - 86/1 - 87/1 - 88/1 - 89/1 - 90/1 - 91/1 - 92/1 - 93/1 - 94/1 - 95/1 - 96/1 - 97/1 - 98/1 - 99/1 - 100/1

Visura catastale

Mod. 15/05/2022 (04/10/2021) - Pagina 1
 Numero: 1012/21 - Fog. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Comune di NOVE (7.04.001.077)
 Provincia di VICENZA
 Foglio: 2 Particella: 301 Sub. 19

Nome della richiesta
 Ufficio pubblico

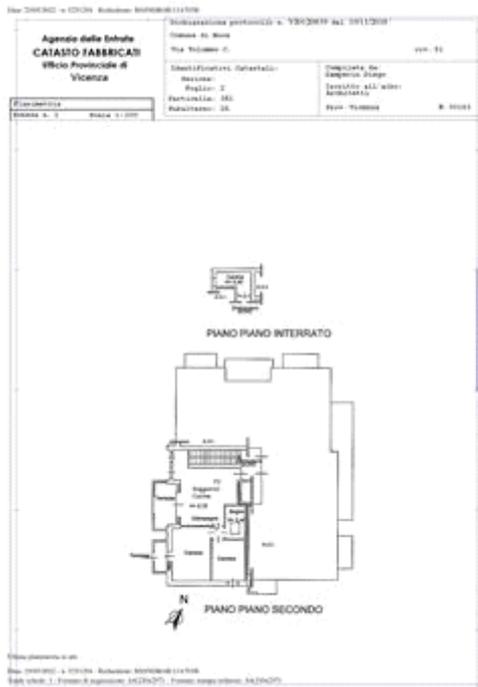
INTERESTATO

Indirizzo: Via S. Maria, 10 - 36018 - Noventa di Piave (VI)

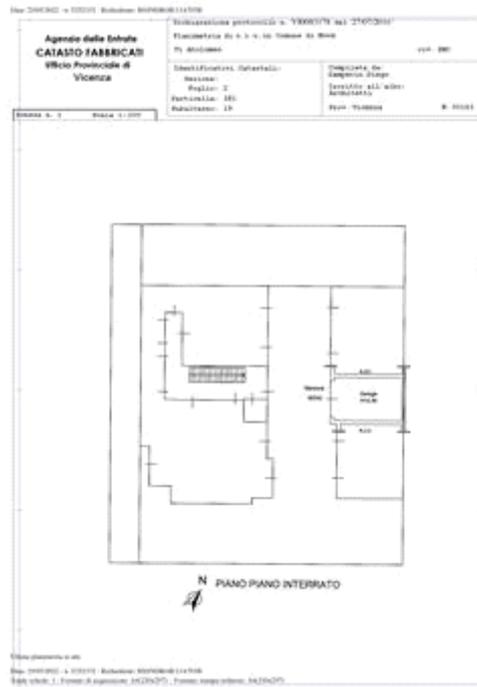
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Tipologia	Particella	Sub.	Area (mq)	Classif. Catastrale	Classif. I.P.T.
1	301	19	2.11	A/2	2

Allegati: 1/1 - 2/1 - 3/1 - 4/1 - 5/1 - 6/1 - 7/1 - 8/1 - 9/1 - 10/1 - 11/1 - 12/1 - 13/1 - 14/1 - 15/1 - 16/1 - 17/1 - 18/1 - 19/1 - 20/1 - 21/1 - 22/1 - 23/1 - 24/1 - 25/1 - 26/1 - 27/1 - 28/1 - 29/1 - 30/1 - 31/1 - 32/1 - 33/1 - 34/1 - 35/1 - 36/1 - 37/1 - 38/1 - 39/1 - 40/1 - 41/1 - 42/1 - 43/1 - 44/1 - 45/1 - 46/1 - 47/1 - 48/1 - 49/1 - 50/1 - 51/1 - 52/1 - 53/1 - 54/1 - 55/1 - 56/1 - 57/1 - 58/1 - 59/1 - 60/1 - 61/1 - 62/1 - 63/1 - 64/1 - 65/1 - 66/1 - 67/1 - 68/1 - 69/1 - 70/1 - 71/1 - 72/1 - 73/1 - 74/1 - 75/1 - 76/1 - 77/1 - 78/1 - 79/1 - 80/1 - 81/1 - 82/1 - 83/1 - 84/1 - 85/1 - 86/1 - 87/1 - 88/1 - 89/1 - 90/1 - 91/1 - 92/1 - 93/1 - 94/1 - 95/1 - 96/1 - 97/1 - 98/1 - 99/1 - 100/1

Visura catastale



Planimetria Catastale



Planimetria Catastale

che, quindi, suscitano i requisiti oggettivi e soggettivi per poter ottenere la espropriazione prevista dalla legge n. 448/1997, richiamata dall'art. 5, comma 6°, della legge n. 448/2001.	espropriata, nonché, la piano proprietà dei seguenti beni
che l'assegnazione proposta, determinando l'alienazione di una parte dell'attivo patrimoniale, viene uno equilibrio di bilancio, per compensare il quale si rende necessaria l'alienazione di una o più quote del passivo, di pari valore, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di bilancio, la successiva e necessaria alienazione di parte passiva di bilancio per un valore complessivo di Euro 1.474.844,44 (un milione quattrocento quarantasei mila e quattrocento quaranta euro e quattrocento).	Comune di Nove
è più precisamente è prevista la ribaltata, per l'intero importo di Euro 1.474.844,44 (un milione quattrocento quarantasei mila e quattrocento euro e quattrocento).	CATASTO TERRESTRE - Foglio 1° (secondo)
del "successo ai fini della vendita".	M.N. 118 - di mq. 478
- 2 -	M.N. 119 - di mq. 478
assegnazione	M.N. 120 - di mq. 484
la società " [REDACTED] ", con sede rappresentata,	M.N. 121 - di mq. 478
di [REDACTED]	M.N. 122 - di mq. 478
di assegnare, come segue:	M.N. 123 - di mq. 714
- 3 -	M.N. 124 - di mq. 718
alla società " [REDACTED] ", con sede	M.N. 125 - di mq. 471
	M.N. 126 - di mq. 471
	M.N. 127 - di mq. 481
	M.N. 128 - di mq. 3399
	M.N. 129 - di mq. 847
	sono i mappali in capo di frazionamento ai:
	M.N. 130/A - di mq. 371,12
	M.N. 130/B - di mq. 1002,02
	M.N. 130/C - di mq. 484
	M.N. 130/D - di mq. 248,00
	M.N. 130/E - di mq. 808,78
	M.N. 130/F - di mq. 149,47
	in ragione che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da
	legende di cui al progetto planimetrico che si allega, ad

BENI IN NOVE VIA TOLOMEO 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVE Via Tolomeo 51, della superficie commerciale di **80,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composta da undici unità totali; i piani sono formati da appartamenti – moncamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno M, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 381 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. 51, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 16/11/2018 Pratica n. VI0120839 in atti dal 19/11/2018 DIVISIONE (n. 41319.1/2018)
Coerenze: Muro perimetrale, scala e area comune sub, 1 mappale 381 sub 27
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.
- foglio 2 particella 381 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: VIA TOLOMEO C. n. SNC, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 26/07/2016 Pratica n. VI0083178 in atti dal 27/07/2016 DIVISIONE (n. 29796.1/2016)

Coerenze: Mappale 381 sub 15, mappale 379, mappale 381 sub 12, area comune sub 8 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 381 sub 24 e 25

L'edificio è composto da un totale di n. 11 appartamenti oltre ai garage e accessori al piano interrato. Tutti gli appartamenti sono serviti da spazi e percorsi comuni, fanno parte delle dotazioni comuni oltre al vano scale, la rampa di accesso al piano interrato e le aree di manovra, i percorsi esterni pedonali di uso comune ecc. (vedi planimetrie allegate).

L'edificio non è ancora stato completato, devono ancora essere ultimati tre appartamenti al secondo piano (qui identificati come Lotto 10a, 10b e 10c), mancano inoltre alcune opere di completamento e dotazioni comuni. In particolare non è ancora stato installato l'ascensore che dovrà essere obbligatoriamente presente per il collaudo finale dell'edificio (una volta completati anche gli ultimi appartamenti) la cui spesa dovrà essere sostenuta dai proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Appartamento M (qui Lotto 16) - interrato e secondo - (identificazione da documentazione edilizia comunale): al piano interrato un garage (sub 25) con accesso da aree comuni ed una cantina, al piano secondo è composto da una zona giorno/ingresso/cucina, un bagno, due camere, due terrazzini.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno e notte sono in piastrelle, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro doppio. Sono state interamente completate le parti comuni interne ed esterne le scale comuni, corridoi, ecc.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione che ne garantisca la conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere già iscritto al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), ed è già dotato di Certificazione energetica (vedi allegato).

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Viste interne



Garage piano interrato

CLASSE ENERGETICA:



[71,63 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 103543/2018 registrata in data 22/11/2018

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento M	64,00	x	100 %	=	64,00
terrazzini	9,50	x	33 %	=	3,14
Cantina	6,00	x	50 %	=	3,00
Garage	21,00	x	50 %	=	10,50
Totale:	100,50				80,64

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	€ 262.575,00	4,00		€ 234.888,00	371,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 208.000,00	5,00		€ 110.600,00	212,00
TOTALE CAPANNONI	€ 202.484,00	4,00		€ 113.910,00	546,00

	Perizia	Aste medie	Asta
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 707,75 €/mq	1,0 €	633,12 €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	€ 981,13 €/mq	2,5 €	521,70 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 370,85 €/mq	2,0 €	208,63 €/mq



Comparabile 1

Analisi Aste

Compagine B			
Descrizione dati	comprensiva di attività di demolizione e ricostruzione edilizia su soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/strutturale	completata entro anno 1957 - ristrutturata 2008		
Categoria	Nove - Vetrata		
Indirizzo	Via Saverio		
Catastrale	Foglio 1 - mappa 98 - sub. 19 (A2) e sub. 19 (C4)		
Superfici (mq) (superficie esteriore totale)	Descrizione	Sanctus	Vetrata
	superficie coperta	SUP	75,00
	superficie balconamenti	SUB	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie automobili	SUA	15,00
	superficie accessori	SUACC	0,00
superficie sottotetto	SUS	0,00	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Spazio garage	numero	SPG	1
Box auto	numero	BOA	0
Posti auto scoperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione parti accessorie	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSI	3
Livello di piano	0=0, 1=1, 2=2, 3=3, 4=4	LIV	1
Impianto condizionale	1=normale, 2=esente	CON	0
Data completamento	data o mese dell'atto notariale	DAT	25/03/2018
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ	85.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 25/03/2018 Fog. 19/7 e n. Pacc. 36/5 del Tribunale di Padova		
Foto immobile			

Comparabile 2

Compagine C			
Descrizione dati	comprensiva di attività di demolizione e ricostruzione edilizia su soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/strutturale	completata entro anno 1957		
Categoria	Nove - Vetrata		
Indirizzo	Via Saverio		
Catastrale	Foglio 1 - mappa 98 - sub. 30 (A2) sub 15 (C4)		
Superfici (mq) (superficie esteriore totale)	Descrizione	Sanctus	Vetrata
	superficie coperta	SUP	105,00
	superficie balconamenti	SUB	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie automobili	SUA	15,00
	superficie accessori	SUACC	0,00
superficie sottotetto	SUS	0,00	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Spazio garage	numero	SPG	0
Box auto	numero	BOA	0
Posti auto scoperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSP	2
Stato di manutenzione parti accessorie	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MSI	2
Livello di piano	0=0, 1=1, 2=2, 3=3, 4=4	LIV	0
Impianto condizionale	1=normale, 2=esente	CON	0
Data completamento	data o mese dell'atto notariale	DAT	10/10/2000
Prezzo pagato	valore in atto o valore della base	PRZ	124.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 10/10/2000 Fog. 36/6 e n. Pacc. 338 del Tribunale di Padova - Padova - Venezia		
Foto immobile			

Comparabile 3

The image shows a vertical document with two main sections. The top section is titled 'TABELLA DEI PREZZI CORRETTI' and contains a table with multiple columns and rows of numerical data. The bottom section is titled 'STIMA SINGOLARE' and contains a smaller table with similar data. The document is oriented vertically, with the text rotated 90 degrees clockwise.

Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/03/2018

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via Marini

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/02/2019

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via Silanello

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/12/2020

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via Silanello

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “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”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 630,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Si ricorda che per completare le opere dovrà essere installato, oltre alle lavorazioni di completamento, anche l'ascensore a servizio dell'intero condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **77.593,68**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 77.593,68**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 77.593,68**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofe agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,64	0,00	77.593,68	77.593,68
				77.593,68 €	77.593,68 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10% -7.759,37
	7.759,37 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.834,31**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 10.475,15**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 59.400,00**

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Venezia
ANDREA BASSO
 tecnico incaricato n° 1143
 arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 17 a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 17

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 17

Diritto pignorato (cfr pag. 411 e 419): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 411 e 419): Terreni edificabili

Ubicazione (cfr pag. 411 e 419): Nove – VI - ingresso da via Brenta

Dati Catastali attuali (cfr pag. 411 e 419):

Foglio 2 CT particella 338 – Prato Irrig. – classe 1, Sup. 2376 mq; RA 8,59; RD 15,87 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CT particella 342 – Prato Irrig. – classe 1, Sup. 50 mq; RA 0,18; RD 0,33 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CT particella 343 – Prato Irrig. – classe 1, Sup. 152 mq; RA 0,55; RD 1,02 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CT particella 344 – Prato Irrig. – classe 1, Sup. 10 mq; RA 0,04; RD 0,07 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CT particella 348 – Prato Irrig. – classe 2, Sup. 25 mq; RA 0,08; RD 0,15 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CT particella 355 – Prato Irrig. – classe 2, Sup. 2655 mq; RA 8,23; RD 15,69 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 412): 5268,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 414):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 426): 184.500,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 424): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 427): 156.800,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 412): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 412): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno vincolato a standard a NOVE Via Brenta SNC, della superficie commerciale di **5.268,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della presente hanno destinazione d'uso catastale agricola (prato irriguo) mentre urbanisticamente sono destinati ad uso impianti sportivi (vedi CDU allegato).

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove con accesso da via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 355 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 2, superficie 2655, deduzione A1, reddito agrario 8,23 € reddito dominicale 15,69 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
Coerenze: Mappali 348, 343, 220, 352, 354
- foglio 2 particella 348 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 2, superficie 25, deduzione A1, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
Coerenze: Mappali 338, 343, 355, 345
- foglio 2 particella 343 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 152, deduzione A1, reddito agrario 0,55 € reddito dominicale 1,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
Coerenze: Mappali 338, 344, 355, 348
- foglio 2 particella 344 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 10, deduzione A1, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,07 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
Coerenze: Mappali 342, 75, 220, 343
- foglio 2 particella 338 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 2376, deduzione A1, reddito agrario 8,59 € reddito dominicale 15,87 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
Coerenze: mappali 337, 342, 343, 348, 339
- foglio 2 particella 342 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 50, deduzione

A1, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,33 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
Coerenze: Mappali 338, 75, 344

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente pratoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.268,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 184.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.800,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilita` dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.
A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla società *** DATO OSCURATO *** gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI SRL del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di *** DATO OSCURATO *** .Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A *** DATO OSCURATO *** gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER

INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL RAPPÀ trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di *** DATO OSCURATO *** Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***.

* A *** DATO OSCURATO ***. gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato a Bassano del Grappa il 18/11/1952 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 26/10/1926 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 14/01/1929 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 11/12/1933 *** DATO OSCURATO *** nata a Nove il 25/08/1924 *** DATO OSCURATO ***.

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società *** DATO OSCURATO ***. Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** si trasformava in *** DATO OSCURATO ***. e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale la società *** DATO OSCURATO ***. trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI) Codice fiscale 00295870240 a carico di *** DATO OSCURATO ***. Sede CASSOLA (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona SV 85/1 - Aree attrezzate a parco, gioco, sport - 85 - Impianti sportivi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 51 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.


Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Data: 24/05/2022 ore 10:11:29
 Utente: P.115651 - Pag. 1

Comune di NOVE (Codice 0471)
 Provincia di VICENZA
 Foglio 2 Particella 343

Dati della richiesta
 Catasto Terreni

INTESE
 1. Vallo immobiliare del 07/02/2003

Atto	Particella	Area	Superficie	Area	Superficie	Area	Superficie	Area	Superficie
1	343	1	1	1	1	1	1	1	1

Note: Vallo immobiliare con atti informatizzati...
 Note: Note sulla validità degli atti informatizzati...
 Note: Note sulla validità degli atti informatizzati...

Situazione degli immobili del 07/02/2003
 C. Unificati (MISURAZIONE)

Data: 24/05/2022 ore 10:11:29
 Utente: P.115651 - Pag. 1

Visura Catastale


Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Data: 24/05/2022 ore 10:22:02
 Utente: P.115659 - Pag. 1

Comune di NOVE (Codice 0471)
 Provincia di VICENZA
 Foglio 2 Particella 343

Dati della richiesta
 Catasto Terreni

INTESE
 1. Vallo immobiliare del 07/02/2003

Atto	Particella	Area	Superficie	Area	Superficie	Area	Superficie	Area	Superficie
1	343	1	1	1	1	1	1	1	1

Note: Vallo immobiliare con atti informatizzati...
 Note: Note sulla validità degli atti informatizzati...
 Note: Note sulla validità degli atti informatizzati...

Situazione degli immobili del 07/02/2003
 C. Unificati (MISURAZIONE)

Data: 24/05/2022 ore 10:22:02
 Utente: P.115659 - Pag. 1

Visura Catastale


Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Data: 24/05/2022 ore 10:12:28
 Utente: P.111164 - Pag. 1

Comune di NOVE (Codice 0471)
 Provincia di VICENZA
 Foglio 2 Particella 343

Dati della richiesta
 Catasto Terreni

INTESE
 1. Vallo immobiliare del 07/02/2003

Atto	Particella	Area	Superficie	Area	Superficie	Area	Superficie	Area	Superficie
1	343	1	1	1	1	1	1	1	1

Note: Vallo immobiliare con atti informatizzati...
 Note: Note sulla validità degli atti informatizzati...
 Note: Note sulla validità degli atti informatizzati...

Situazione degli immobili del 07/02/2003
 C. Unificati (MISURAZIONE)

Data: 24/05/2022 ore 10:12:28
 Utente: P.111164 - Pag. 1

Visura Catastale


Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2022

Data: 24/05/2022 ore 10:11:19
 Utente: P.111179 - Pag. 1

Comune di NOVE (Codice 0471)
 Provincia di VICENZA
 Foglio 2 Particella 343

Dati della richiesta
 Catasto Terreni

INTESE
 1. Vallo immobiliare del 07/02/2003

Atto	Particella	Area	Superficie	Area	Superficie	Area	Superficie	Area	Superficie
1	343	1	1	1	1	1	1	1	1

Note: Vallo immobiliare con atti informatizzati...
 Note: Note sulla validità degli atti informatizzati...
 Note: Note sulla validità degli atti informatizzati...

Situazione degli immobili del 07/02/2003
 C. Unificati (MISURAZIONE)

Data: 24/05/2022 ore 10:11:19
 Utente: P.111179 - Pag. 1

Visura Catastale

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

	
M. DE VITO - di Rep.	M. DE VITO - di Rep.
Amministratore di beni e cura di "SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (ai sensi dell'art. 28 della L. 27.12.1997 n. 449, modificata dall'art. 11 della L. 18.2.1998 n. 28, c.d. "Riforma dell'art. 2, comma 2 e 3 della L. 448/2001)	
Via S. Ignazio	
_____ nato ad Asolo (TV) il 7 marzo 1947,	
dimoriato a Bassano del Grappa (TV), via Montebello n. 21, imprenditore,	
_____ nato a Casella (VI) il 9 luglio 1951, dimoriatosi a Bassano del Grappa (VI), via Longardi n. 34, imprenditore,	
che dichiarano di intervenire a quest'atto in qualità di soci della "SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (ai sensi dell'art. 28 della L. 27.12.1997 n. 449, modificata dall'art. 11 della L. 18.2.1998 n. 28, c.d. "Riforma dell'art. 2, comma 2 e 3 della L. 448/2001)",	
_____ con sede in Casella (VI), Via SS. Bernardino n. 14,	
Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia n. _____,	
capitale sociale Euro 40.000,00 (integritamente versato), e sia espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 10 settembre 2002,	
_____ nato a Casella (VI) il 17 gennaio 1954, dimoriato a Casella (VI), via Monte Pertusa n. 4, (libero professionista), nonché il prodotto	

_____ nato a Casella (VI) il 9 luglio 1951, dimoriatosi a Bassano del Grappa (VI), via Longardi n. 34, imprenditore,	
che dichiarano di intervenire a quest'atto in qualità di soci della "SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (ai sensi dell'art. 28 della L. 27.12.1997 n. 449, modificata dall'art. 11 della L. 18.2.1998 n. 28, c.d. "Riforma dell'art. 2, comma 2 e 3 della L. 448/2001)",	
_____ con sede in Casella (VI), Via SS. Bernardino n. 14,	
Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia n. _____,	
capitale sociale Euro 40.000,00 (integritamente versato), e sia espressamente autorizzati in base al verbale di assemblea deliberata il 10 settembre 2002,	
_____ nato a Bassano del Grappa (VI), il 24 gennaio 1954, dimoriato a Bassano del Grappa, via Montebello n. 21, imprenditore,	
che dichiara di intervenire a quest'atto in qualità di amministratore unico della società:	
_____ con sede in Casella (VI), Viale San Giuseppe n. 111,	
Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia n. _____,	

capitale sociale Euro 19.800,00 (quattromiladuecento vige-
la sennovantotto)
e ciò espressamente autorizzata (in base a al verbale di as-
semblea
delato il settembre 2021).
[redacted] nato ad Abano (TV), il 7 marzo 1969,
dimorante a Massano del Grappa, via Murion 31, libero pro-
fessionista,
che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale
amministratore unico della società".
[redacted] s.p.a. - unipersonale
con sede in Casale (TV), Via Trento s. 1, Codice Fiscale n.
[redacted] iscritta al Registro delle Imprese di Vicenza e
[redacted]
capitale sociale Euro 81.000,00 (ottantamila duecento vige-
la sennovantotto)
avente di questi poteri in base al vigente statuto sociale
società autorizzata in base al verbale di assemblea ordinaria
del 2011 in data 11 settembre 2021;
p.p.s.s.s.s.s.s.
- che la società "[redacted]" è predata e pro-
prietaria dei beni immobili in Comune di Biadene (in appreso
negli elenchi);
immobili iscritti nell'attivo patrimoniale per un valore di
Euro 1.478.048,88 (millequattrocentocottantotto mila e

quattrocento vige-la sennovantotto)
sotto la voce "riserva";
- che il capitale sociale di Euro 81.000,00 (ottantamila
vige-la sennovantotto) è ripartito tra i soci nelle seguenti pro-
porzioni:
[redacted] Euro 32.000,00 pari al 39,5
[redacted] Euro 32.000,00 pari al
39,5
[redacted] Euro 17.000,00 pari al 20,9;
- che la società "[redacted]" intende proce-
dere all'assegnazione ai soci, in proporzione alle rispettive
quote di partecipazione al capitale, degli immobili di
cui sopra,
e ciò ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 89 della l.
448/1997, per modifiche e integrazioni, e all'art. 1, comma
1a e 2a della l. n. 448/2001;
- che l'assegnazione seguirà al valore sociale dei beni;
- che la suddetta società eseggerà le ritenute, sulla ba-
se di atti emessi data certa, regolarmente iscritta al Regi-
stro delle Imprese e al Libro soci, così da data antecedente
al 30 settembre 2021 per cui si verifica la condizione posta
dal citato art. 1, comma 1°, della l. 448/1997;
- che gli immobili da cedere sono diversi da quelli iscritti
nell'art. 89, comma 1°, dello stesso periodo. Del Testo Unico
della legge sui redditi, approvato con D.M. 467/84,

- che, quindi, sussistono i requisiti oggettivi e soggettivi
per poter ottenere la espropriazione prevista dalla legge di
cui sopra, richiamata dall'art. 1, comma 1°, della
legge n. 448/2001;
- che l'assegnazione proposta, determinando l'eliminazione
di una parte dell'attivo patrimoniale, crea un equilibrio
di bilancio, per comporre il quale si rende necessaria
l'eliminazione di una o più parti del passivo, di pari valo-
re, per cui è prevista, al fine di garantire l'equilibrio di
bilancio, la accostata e necessaria retrocessione di parte
passiva di bilancio per un valore complessivo di Euro
1.478.048,88 (millequattrocentocottantotto mila e quat-
trocento vige-la sennovantotto)
e più precisamente è prevista la riduzione, per l'intero im-
pugnato di Euro 1.478.048,88 (millequattrocentocottantotto mi-
la e quattrocento vige-la sennovantotto)
dei "crediti soci in conto capitale".
- 2 -
ASSUNZIONE
La società "[redacted]", come sopra rappre-
sentata,
d.i.p.s.i.s.s.s.
di assegnare, come sopra,
- 3 -
alla società "[redacted]" che, come sopra

rappresentata, esatta, la piena proprietà dei seguenti beni
immobili:
Comune di Biadene
delato 1980/21 - Foglio 1° (secondo)
M.M. 118 - di mq. 478
M.M. 119 - di mq. 478
M.M. 210 - di mq. 484
M.M. 221 - di mq. 478
M.M. 314 - di mq. 479
M.M. 328 - di mq. 714
M.M. 334 - di mq. 739
M.M. 337 - di mq. 431
M.M. 338 - di mq. 471
M.M. 339 - di mq. 481
M.M. 339 - di mq. 1339
M.M. 339 - di mq. 847
sotto i rapporti in corso di frantumazione n.1.
M.M. 291/8 - di mq. 271,32
M.M. 292/8 - di mq. 1582,63
M.M. 336/8 - di mq. 444
M.M. 334/8 - di mq. 2388,68
M.M. 334/8 - di mq. 8026,79
M.M. 293/8 - di mq. 149,47
con decisione che l'assegnazione dovrà corrispondere, come da
legenda di cui al progetto planimetrico che si allega, sub

BENI IN NOVE VIA BRENTA SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO A

terreno vincolato a standard a NOVE Via Brenta SNC, della superficie commerciale di **5.268,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto della presente hanno destinazione d'uso catastale agricola (prato irriguo) mentre urbanisticamente sono destinati ad uso impianti sportivi (vedi CDU allegato).

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove con accesso da via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 355 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 2, superficie 2655, deduzione A1, reddito agrario 8,23 € reddito dominicale 15,69 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
Coerenze: Mappali 348, 343, 220, 352, 354
- foglio 2 particella 348 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 2, superficie 25, deduzione A1, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
Coerenze: Mappali 338, 343, 355, 345
- foglio 2 particella 343 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 152, deduzione A1, reddito agrario 0,55 € reddito dominicale 1,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
Coerenze: Mappali 338, 344, 355, 348
- foglio 2 particella 344 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 10, deduzione A1, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,07 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
Coerenze: Mappali 342, 75, 220, 343
- foglio 2 particella 338 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 2376, deduzione A1, reddito agrario 8,59 € reddito dominicale 15,87 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
Coerenze: mappali 337, 342, 343, 348, 339
- foglio 2 particella 342 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 50, deduzione A1, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,33 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
Coerenze: Mappali 338, 75, 344

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente pratoIl terreno



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Mapa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno mappale 388 - 342 - 343 - 344 - 348 e 355

A ridosso della lottizzazione residenziale e mista "Brenta" ci sono alcuni mappali di terreno che fanno parte della presente procedura (Lotto 17).

In particolare dal CDU (Certificato di destinazione Urbanistica) si desume che i terreni citati sono classificati dal vigente P.I.:

mappale 379-380: area oggi interamente utilizzata come prato incolto. Il CDU allegato individua tali particelle come Zona C2.6.20 - Residenziale di espansione normate dall'art. 40 NTO.

mappale 746: area situata a est dell'edificio ed oggi interamente utilizzata come parco/giardino. Il CDU allegato individua tale particella come area per tessuti residenziali (R) - in particolare RB tessuto residenziale basso artt. 5, 16, all. 1 NTO. Nel Piano degli Interventi non ci sono ulteriori specificazioni.

mappali 338 - 342 - 343 - 344 - 348 - 355: area oggi interamente utilizzata come prato incolto. Il CDU allegato individua tali particelle come area per attrezzature sportive - in particolare Zona SV85 - Area attrezzature a parco, gioco e sport - Impianti sportivi normate dall'art. 40 NTO. I mappali sono interessati dalla invariante di natura Paesaggistica - Ambito del Pre Parco del Brenta - Art. 60 delle NTO. Sono inoltre interessati da vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del Dlgs 42/04

Si precisa inoltre che in prossimità delle aree in oggetto passa una linea interrata del metanodotto.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 338	2.376,00	x	100 %	=	2.376,00
Particella 342	50,00	x	100 %	=	50,00
Particella 343	152,00	x	100 %	=	152,00
Particella 344	10,00	x	100 %	=	10,00
Particella 348	25,00	x	100 %	=	25,00
Particella 355	2.655,00	x	100 %	=	2.655,00
Totale:	5.268,00				5.268,00



Mappa terreni



CDU



CDU

Mappa terreni



Comparabile A e B

Comparabile C e D

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Via Brenta

Superfici principali e secondarie: 16046

Superfici accessorie:

Prezzo: 570.000,00 pari a 35,52 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022
Fonte di informazione: Annuncio immobiliare
Descrizione: Area edificabile
Superfici principali e secondarie: 3708
Superfici accessorie:
Prezzo: 225.000,00 pari a 60,68 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/11/2022
Fonte di informazione: Annuncio immobiliare
Descrizione: Area edificabile
Indirizzo: Nove
Superfici principali e secondarie: 2600
Superfici accessorie:
Prezzo: 165.000,00 pari a 63,46 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/11/2022
Fonte di informazione: Annuncio immobiliare
Descrizione: Area edificabile
Indirizzo: Nove
Superfici principali e secondarie: 1200
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 116,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione degli scopi per i quali si esegue la stima e adottando preferibilmente come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come "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".

Dopo tale premessa, per il caso in esame, data la particolarità del bene e vista la difficoltà di reperire

beni comparabili che permettano di acquisire sufficienti parametri di confronto, non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Dall'analisi di mercato eseguita, non c'è nelle zone limitrofe un valido riferimento inerente al segmento di mercato a cui appartiene il bene da stimare, in questo caso in buona parte dovuto alla mancanza di lotti liberi compravenduti nelle vicinanze e dalla radicale edificazione del tessuto di riferimento.

E quindi, per quanto sopra esposto nella difficoltà di poter applicare il metodo IVS utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti; si adatterà come metodo di stima quello sintetico comparativo per valori unitari che consiste nell'applicare al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata (nel caso di abitazione) o superficie catastale/fondiarie (nel caso di terreno), un valore unitario determinato mediante raffronti con più prezzi applicati in comuni simili per ubicazione e tipologia. La determinazione/rilevazione di tali valori unitari è stata desunta anche da un'analisi puntuale del mercato immobiliare locale (informazioni assunte su siti di vendita immobiliari, nonché dal contatto diretto con Agenzie Immobiliari del Territorio), dal reperimento di beni simili e comparabili, dal manuale di consulenza immobiliare edito da "il Sole 24 Ore" e rilevati anche presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (che li determina sulla base di reali compravendite), non ultimo dalle tabelle comunali di valore calcolato al fine di determinare le imposte sui beni immobili.

A conferma di quanto sopra esposto, riporto alcuni annunci immobiliari e dati reperiti, che mi hanno permesso di estrapolare dei dati sufficientemente prudenziali e congrui ai fini della valutazione finale, nonostante siano a volte evidenti differenze in merito ai valori (sul parametro unitario adottato) proposto in vendita.

Valutando i prezzi di mercato, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore a metro quadrato riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto sia dello scopo dell'attuale stima nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità.

TERRENO

Valutazioni:

Terreni identificato al F. 2 mapp.li 338 - 342 - 343 - 344 - 348 - 355

Il valore unitario del terreno (considerando anche la sua classificazione desunta dal PI non coincidente alla sua classificazione catastale – le previsioni del PI in rispetto del vincolo paesaggistico confermate dal CDU prevedono come unico differente utilizzo dall'attuale prato, area per servizi, per il gioco e lo sport – e considerato infine, come già citato, l'esistenza di un possibile vincolo oggettivo dato dalla linea del metanodotto) rilevato dall'indagine di mercato e dall'analisi eseguita può mediamente essere valutato pari almeno a € m² 33,00/38,00. Ora, considerando un valore medio e la superficie catastale pari a mq 5.268,00,00 ne deriva un valore stimato pari a:

$(mq\ 5.268,00 \times 35,00\ €/mq) = €184.380,00$

Valore globale pari a €184.500,00

Si precisa che il valore determinato non è comprensivo dei costi che necessariamente si dovranno affrontare per realizzare (qual'ora venga approvato un progetto edilizio) le opere di urbanizzazione.

PRECISAZIONE SUL VALORE GIUDIZIALE

Si precisa che il valore Giudiziale calcolato più avanti (pari ad una decurtazione del valore di stima del 15%) è comprensivo anche dell'eventuale costo di riconfinazione del terreno per la corretta individuazione dei confini catastali del lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **184.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 184.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 184.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie di Nove e nelle zone limitrofe agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno vincolato a standard	5.268,00	0,00	184.500,00	184.500,00
				184.500,00 €	184.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 184.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):	€ 27.675,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 25,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.800,00

data 30/11/2022

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Venezia



**ANDREA
BASSO**
tecnico incaricato
n° 1143
Arch. Andrea Basso



