

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 172/2022 + 55/2023

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

RAPPORTO DI STIMA

Lotto N. 3

Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni
iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 960
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1308
C.F. DBNFRC67M15L840C - P. IVA 02517550246

con studio in Costabissara (VI) Via Cavour 46

telefono: ---

cellulare: ---

email: ---

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: n. 217/2022 R.G. + n. 55/2023 R.G.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano.

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/10/2023.

Esperto: arch. Federico De Boni.

Dritto pignorato (cfr. pag. 3): piena proprietà dell'intero.

Tipologia bene (cfr. pag. 3): appartamento a piano primo con garage e lavanderia/c.t. a piano interrato.

Ubicazione (cfr. pag. 3): Comune di Solagna, Via Gen. Giardino n. 3.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 7): Comune di Solagna, Catasto Fabbricati, Foglio 11:

- **Mappale 2334 Sub 6**, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq, Rendita 36,15 €.
- **Mappale 2334 Sub 12**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita 185,92 €.

Metri quadri (cfr. pag. 3): sup. comm. ca. 71 mq; sup. lorda ca. 92 mq.

Stato (cfr. pag. 4-5): buono.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 11): regolare.

Valore di mercato, OMV (cfr. pag. 16): 94.390,49 €.

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 18): 1) 24/09/2021 = 1.199,86 €/mq; 2) 20/06/2023 = 1.156,48 €/mq; 3) 09/04/2021 = 1.181,98 €/mq.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. pag. 16): Astalegale: media 2,9 aste con rapporto prezzo valore del 59%. Indagine Geometri: media 3,0 aste con rapporto prezzo valore del 43%.

Valore di vendita forzata proposto (cfr. pag. 19): 80.250,00 €.

Valore ipoteche (cfr. pag. 18): 1) iscrizione del 03/11/2003: ipoteca 1.000.000,00 € - 2) iscrizione del 15/01/2010: ipoteca 300.000,00 € - 3) iscrizione del 23/06/2016: ipoteca 800.000,00 € - 4) iscrizione del 23/06/2016: ipoteca 273.000,00 € - 5) iscrizione del 08/09/2016: ipoteca 80.000,00 € - 6) iscrizione del 24/11/2016: ipoteca 258.000,00 € - 7) iscrizione del 12/03/2020: ipoteca 250.000,00 € - 8) iscrizione del 04/02/2022: ipoteca 200.000,00 €.

Vendibilità/appetibilità (cfr. pag. 16): sufficiente.

Possibili interessati (cfr. pag. --): altri condomini della medesima palazzina.

Iniziative di vendita (cfr. pag. 16): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

Occupazione (cfr. pag. 3): --- (comodato).

Titolo di occupazione (cfr. pag. 3): comodato gratuito.

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr. pag. 11): alcune delle aree utilizzate come spazi comuni (parcheggio e area di manovra) sono di proprietà di terzi (e non B.C.N.C.).

PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. QUESITO

Il giorno 12/09/2022 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 217/2022 dal sig. Giudice dott.ssa Sonia Pantano, e in data 12/09/2022 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia. Successivamente in data 06/06/2023 veniva esteso l'incarico anche per i beni colpiti dalla procedura N. R.G. 55/2023 riunita alla N. R.G. 217/2022.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data Giuramento: 12/09/2022.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 16/09/2022 e 19/09/2022

Ispezioni presso immobile: 15/11/2022 e 23/08/2023.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 08/11/2022, 21/12/2022, 18/05/2023 e 22/08/2023.

Catasto (consultazioni telematiche): 13/09/2022, 07/11/2022, 15/11/2022, 11/01/2023, 29/01/2023, 27/07/2023, 03/08/2023, 04/08/2023 e 24/08/2023.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 15/11/2022, 26/07/2023, 03/08/2023, 04/08/2023 e 24/08/2023.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 28/07/2023 e 02/08/2023.

Richieste e ricerche anagrafiche: 24/01/2023 e 02/02/2023.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto.

Quota dell'intero di un mini-appartamento a piano primo con garage e lavanderia/c.t. a piano interrato, il tutto sito in Via Gen. Giardino n. 3 a Solagna (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Solagna (VI), Foglio 11:

- **Mappale 2334 Sub 6**, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq, Rendita 36,15 €, intestato a --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per ---;
- **Mappale 2334 Sub 12**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita 185,92 €, intestato a --- nata a --- (--) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per ---.

3.2 Occupazione.

L'abitazione, con relativo garage e lavanderia, risulta concesso in Comodato d'uso gratuito a --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, come da contratto in data 12/10/2016, registrato a Bassano del Grappa in data 13/10/2016 al n. 3833 serie III; il contratto ha una durata di anni 10, salvo proroga tacita.

3.3 Ubicazione e descrizione.

Trattasi di mini-appartamento a piano primo con garage e lavanderia/c.t. a piano interrato, all'interno di un condominio che comprende un totale di 5 abitazioni con relativi accessori, il tutto sito a Solagna (VI) in Via Gen. Giardino n. 3. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno, disimpegno, camera e bagno a piano primo, e garage con annessa lavanderia/c.t. a piano interrato. La palazzina è stata costruita nel 2002/2004 con abitabilità del 2004.

La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 92 mq (abitazione con poggiolo, lavanderia/c.t. e garage); la superficie commerciale è di ca. 71 mq.

Le altezze interne sono ca. 2,70 ml nell'abitazione e ca. 2,85 ml nel garage e nella lavanderia/c.t.



3.4 Descrizione analitica.

Trattasi di mini-appartamento a piano primo con garage e lavanderia/c.t. di pertinenza a piano interrato, all'interno di un condominio che comprende un totale di 5 abitazioni con relativi accessori. Il tutto si trova a Solagna (VI) in Via Gen. Giardino n. 3.

L'appartamento si compone di cucina-soggiorno, disimpegno, camera e bagno a piano primo, a cui si aggiungono locale lavanderia/c.t. e garage a piano interrato.

La palazzina è stata costruita nel periodo 2002-2004 con rilascio dell'abitabilità nel 2004. La tipologia costruttiva è quella tipica del periodo primi anni 2000, con strutture portanti in cls. armato, murature in laterizio, solai in latero-cemento (anche di tipo *predalles*), tetto a falde con struttura parzialmente in legno, manto in tegole di cotto (coppi) e lattoneria in lamiera di rame; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

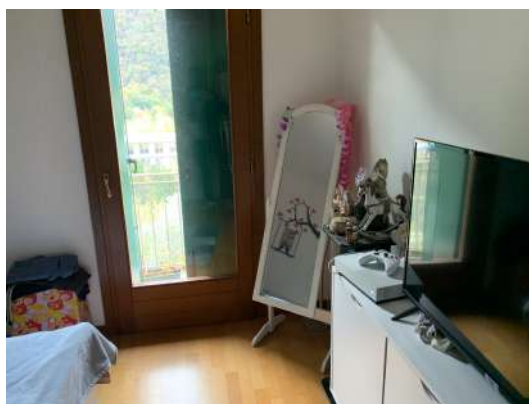
Le aree esterne di uso comune sono in parte pavimentate in cls. (parcheggio), in parte in piastrelle (area di accesso pedonale) e in parte inghiaiate (area di accesso carraio). La scala interna comune è rivestita in marmo con parapetti in metallo.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione a piano primo si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno con vetro camera ed oscuri alla vicentina in legno; il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno di tipo blindato; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nel bagno, in legno nella camera da letto; bagni e angolo cottura presentano pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono impianto elettrico e termoidraulico con riscaldamento a radiatori alimentato da caldaia a gas metano (posta nella lavanderia a piano interrato), che produce anche l'acqua calda sanitaria. Gli impianti sono a norma secondo la regola vigente al momento della loro realizzazione.

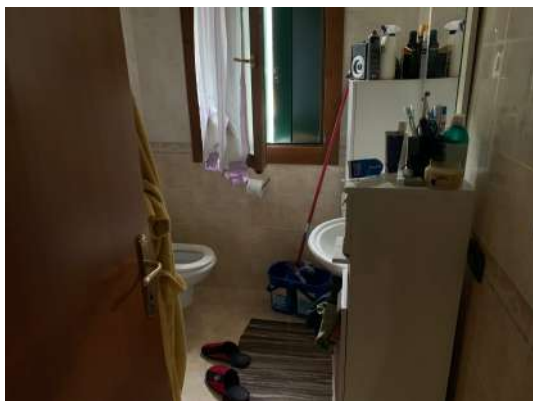
Garage e lavanderia a piano interrato hanno pareti intonacate e tinteggiate (il soffitto non è intonacato), e pavimentazione in piastrelle di ceramica; le porte sono in metallo tipo tagliafuoco; la finestra della lavanderia è in legno; il basculante del garage è in lamiera ad apertura manuale.



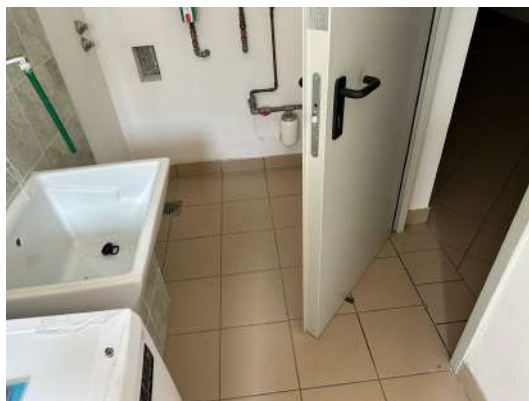
Cucina/Soggiorno.



Camera da letto.



Bagno.



Cantina/Lavanderia.

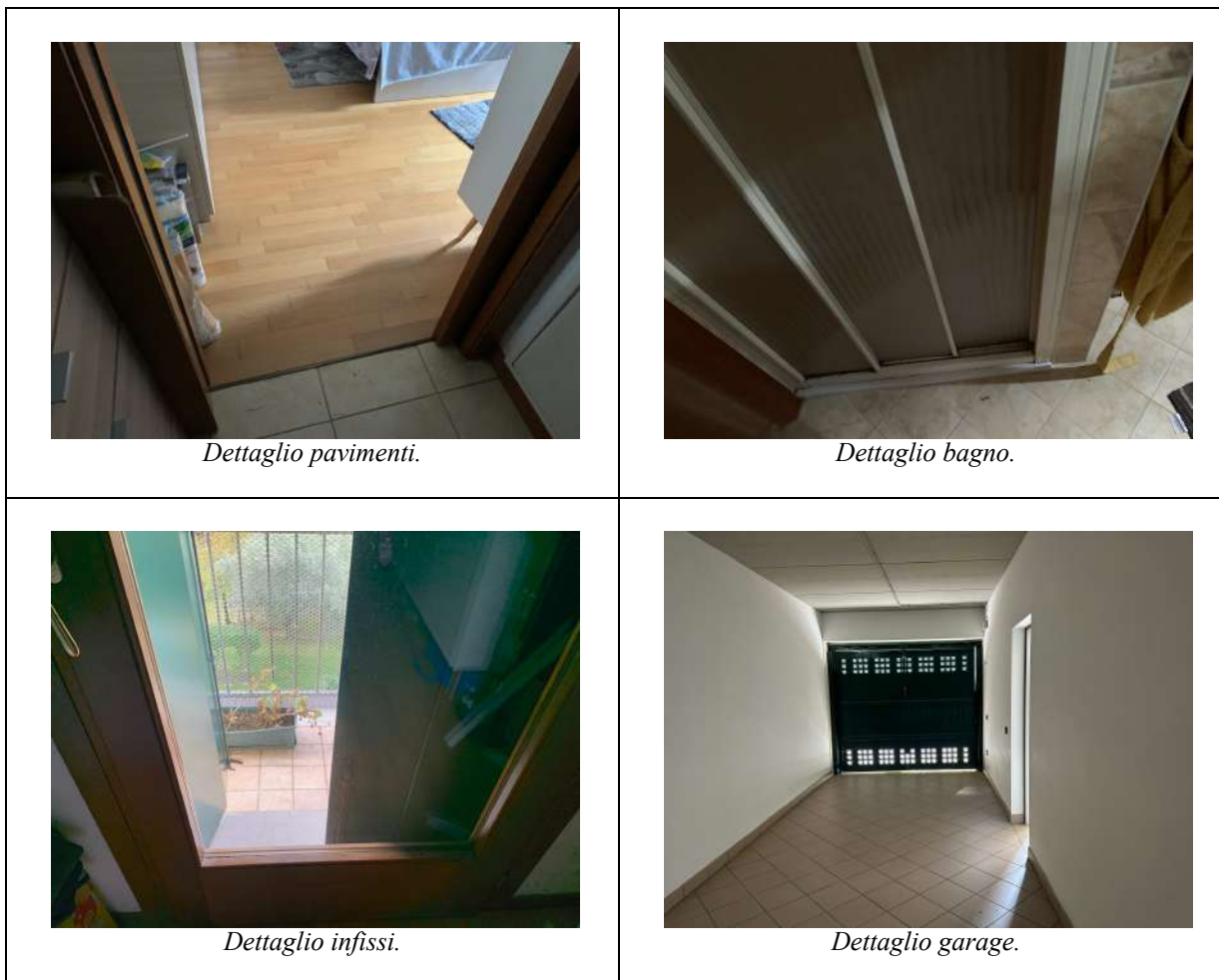
L'insieme appare in condizioni di manutenzione buone e nella norma, con normali segni di usura compatibili con la vetustà dell'edificio. All'esterno si notano alcune cavillature nell'intonaco, anche nelle parti comuni. All'interno si notano alcune modeste scrostature nell'intonaco, nonché alcuni graffi ed ammaccature nelle parti in legno (pavimenti ed infissi).

Delle caratteristiche generali e della necessità di effettuare alcune manutenzioni/riparazioni si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura).

Per una migliore comprensione delle condizioni dell'abitazione e delle pertinenze si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).

3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Non si riscontra la necessità di interventi manutentivi urgenti e di questo si è tenuto conto in modo forfettario nella determinazione del prezzo di vendita.



3.6 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 05/09/2023 riporta Classe Energetica D (61,59 kWh/m² anno).

3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

Ai beni pignorati competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni come risultanti per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.m.i., in particolare il Foglio 11 Mappale 2334 Sub 3 B.C.N.C. (ingresso, scale, corridoio e verde comune).

L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le aree urbane identificate al Foglio 11 Mappale 2334 Sub 1 (area a parcheggio) e Sub 2 (area di manovra), non ricomprese nel presente lotto di vendita, e gravate da servitù di utilizzo e passaggio a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio e, nel caso del Sub 2, anche a favore del Mappale 2681 (ora Mappale 2713). La servitù risulta trascritta in favore delle unità Mappale

2334 Sub 4, 8, 9, 11 e 15 e del Mappale 2681 (ora Mappale 2713), ma di fatto viene esercitata anche dalle altre unità immobiliari che compongono il condominio di cui al Mappale 2334.

L'appartamento fa parte di un condominio con 5 appartamenti in tutto; non c'è amministratore di condominio; le spese condominiali ammontano a circa 30,00 € all'anno (luce scale, ecc.); le pulizie delle parti comuni vengono svolte a turno dai condomini; non ci sono spese condominiali insolute; non ci sono spese condominiali straordinarie deliberate.

4. STORIA CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali.

L'immobile oggetto di esecuzione è così censito al Catasto Fabbricati (C.F.) del Comune di Solagna (VI), Foglio 11:

- **Mappale 2334 Sub 6**, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq, Rendita 36,15 €, intestato a --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per ---;
- **Mappale 2334 Sub 12**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita 185,92 €, intestato a --- nata a --- (-- -) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per ---.

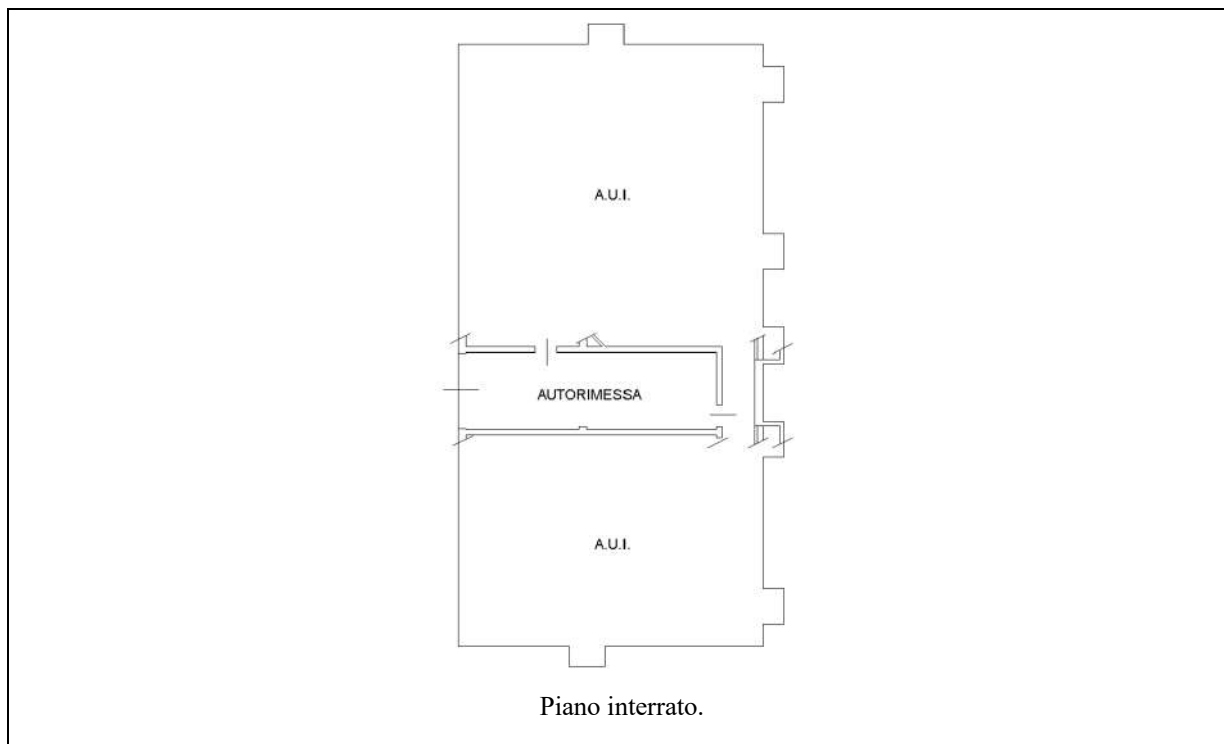
4.2 Variazioni storiche.

Al Catasto Terreni:

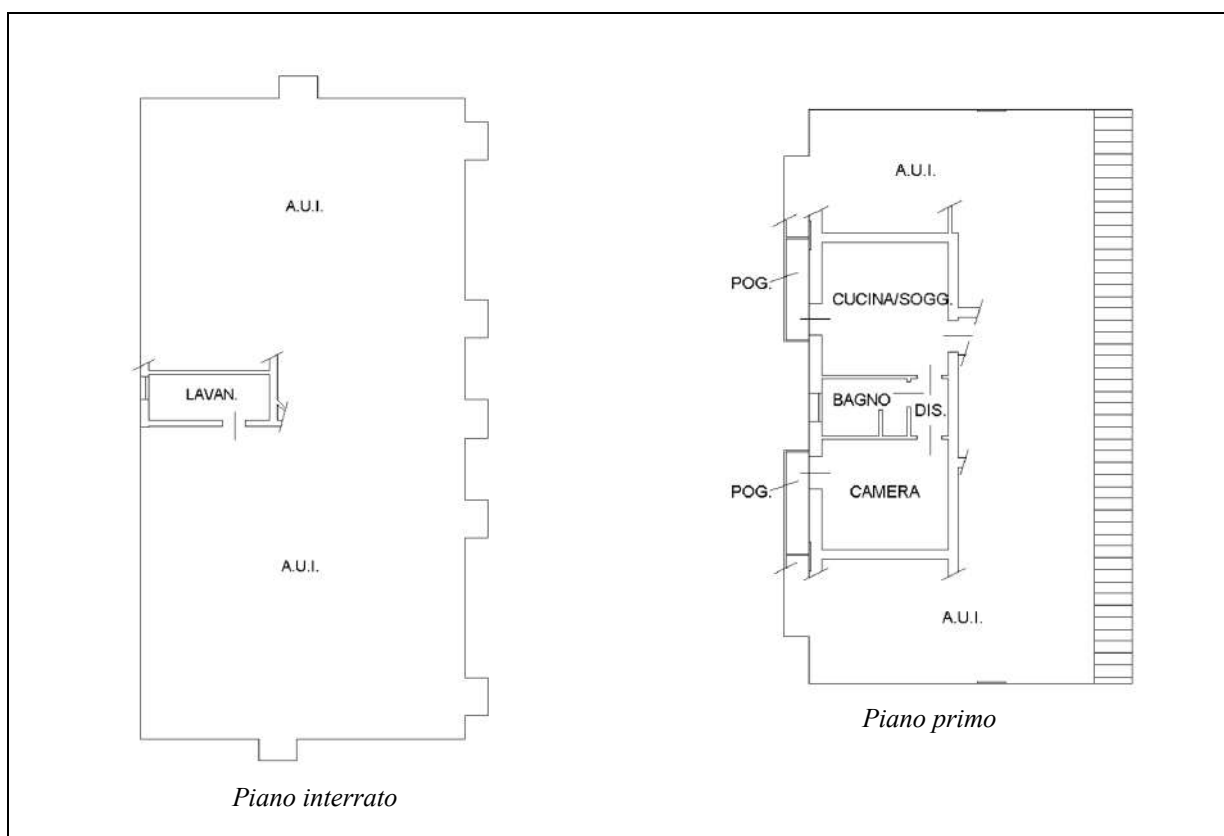
- **il Foglio 11 Mappale 2334** è attualmente Ente Urbano di mq 1029 a seguito di Frazionamento n. VI0219021 del 24/06/2009 con cui sono stati staccati il Mappale 2681 di mq 503 (ora Mappale 2713) e il Mappale 2682 di mq 180 (entrambi derivanti dal Mappale 2334 Sub 14); in precedenza era Ente urbano di mq 1712 a seguito di Tipo mappale n. VI0178621 del 21/07/2004 con cui il Mappale 2334 di mq 1018 è stato fuso al Mappale 517 di mq 694; il Mappale 2334 di mq 1018 deriva dal Mappale 1164 Seminativo Arborato di mq 1018 che tale era all'Impianto meccanografico del 30/09/1971.

Al Catasto Fabbricati:

- **il Foglio 11 Mappale 2334 Sub 6** è attualmente Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq, Rendita 36,15 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione nel classamento n. VI0191327 del 14/09/2005 e da Costituzione n. VI0228323 del 14/09/2004.
- **il Foglio 11 Mappale 2334 Sub 12** è attualmente Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita 185,92 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione nel classamento n. VI0191327 del 14/09/2005 e da Costituzione n. VI0228323 del 14/09/2004.



Foglio 11 Mappale 2334 Sub 6 (estratto scheda catastale, non in scala).



Foglio 11 Mappale 2334 Sub 12 (estratto scheda catastale, non in scala).

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

I dati riportati nei due pignoramenti corrispondono a quanto presente in visura catastale, vale a dire:

- EI 217/2022 = Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 27/05/2022 ai nn. 5435 R.G. e 3906 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni Foglio 11 Mappale 2334, Sub 11, 12 e 13 e Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12, 21 e 25.
- EI 55/2023 = Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 13/02/2023 ai nn. 1520 R.G. e 1087 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni Foglio 11 Mappale 2334, Sub 5, 6, 7, 1, 2 e 16.

4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

Le schede catastali N.C.E.U. che descrivono gli immobili corrispondono allo stato dei luoghi, salvo lievi discrepanze che rientrano nelle normali tolleranze del 2% sia nelle dimensioni sia nelle altezze dei locali. Il garage ha un'altezza di 285 cm e non di 240 cm come indicato nella scheda catastale; viene lasciato alla discrezionalità del futuro acquirente se procedere o meno alla correzione della scheda catastale con costi a proprio carico.

4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

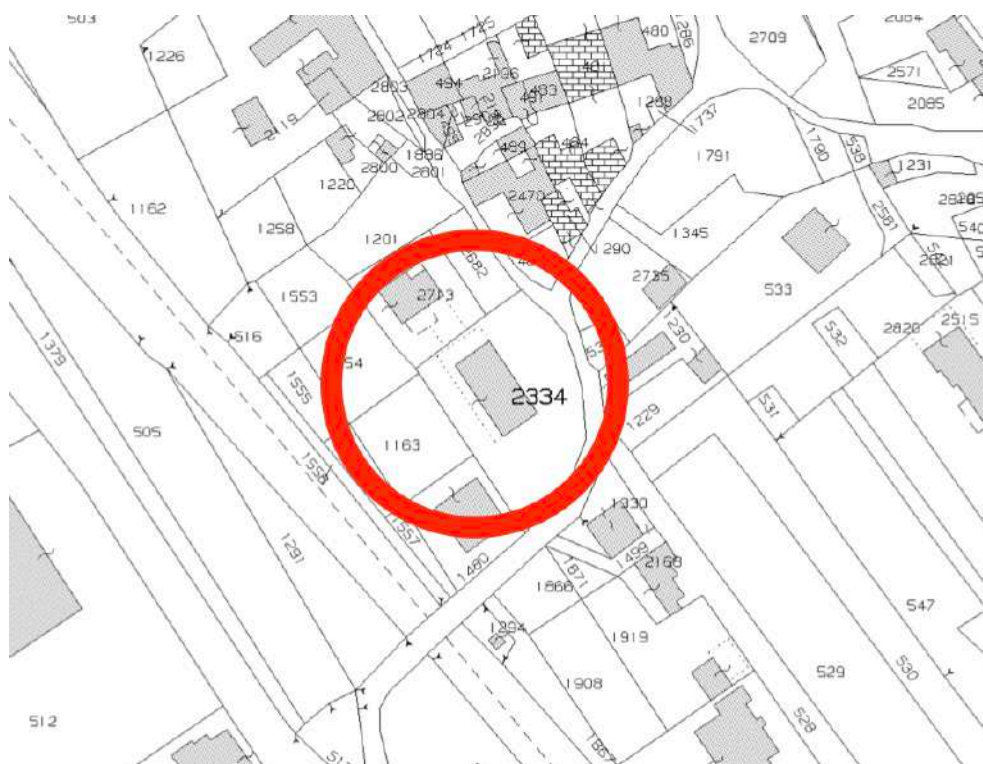
Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma del fabbricato e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi. Si ritiene che le imprecisioni nella sovrapposizione siano da imputare alle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale.

4.6 Confini.

- Confini del **Foglio 11 Mappale 2334** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 2713, 2682, strada pubblica (Via Gen. Giardino) e Mappali 1480, 1163 e 1554, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 11 Mappale 2334 Sub 6** (garage) in senso N.E.S.O. sono: altra u.i. (sub 12), parete verso corridoio comune (sub 3) su due lati, altra u.i. (sub 5) e muro perimetrale esterno, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 11 Mappale 2334 Sub 12** (appartamento) in senso N.E.S.O. sono: altra u.i. (sub 11) su due lati, parete verso vano scala comune (sub 3), altra u.i. (sub 13) su due lati e muro perimetrale esterno a piano primo; altra u.i. (sub 11), vano scala comune (sub 3), altra u.i. (sub 16) e muro perimetrale esterno a piano interrato; il tutto salvo di più precisi ed aggiornati.



Estratto mappa catastale (non in scala).

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

Il Comune di Solagna ha fornito copia della documentazione relativa ai seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n. 02P/0036 del 04/09/2002 per "Costruzione fabbricato residenziale (n. 5 unità abitative)";
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 04P/0012 del 05/03/2004 per "Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia prot. n. 2906 del 04/09/2002".

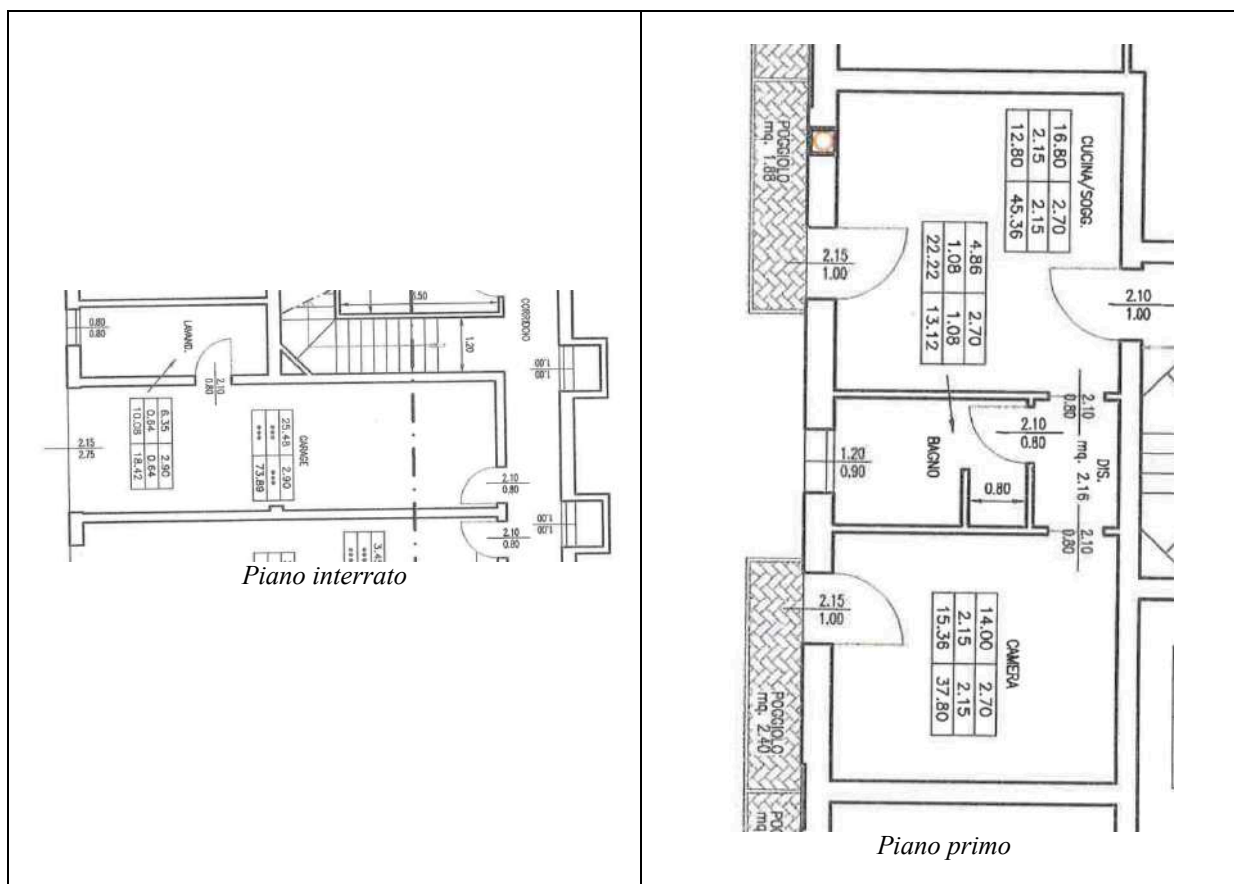
5.2 Abitabilità e agibilità.

Il Comune di Solagna ha fornito copia della seguente documentazione:

- Istanza di agibilità n. 02/0036 e prot. 8017 del 21/12/2004 (agibilità attestata per decorrenza dei termini di cui all'art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/2001)

5.3 Destinazione urbanistica.

In base al CDU prot. n. 6217 del 21/12/2022 rilasciato dal Comune di Solagna (cfr. Allegato 10) i beni oggetto della presente esecuzione ricadono in parte in zona " R - Zona residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto (IED)", in parte in zona "F - Norme comuni alle zone F per servizi ed attrezzature", in parte in zona "Terraz - Zona di natura paesaggistica - Terrazzamenti" e in parte in "Viabil - Viabilità di progetto (art. 30 N.T.O.)", il tutto con "VP GR - Vincolo Paesaggistico Massiccio del Grappa" e "VS - Vincolo Sismico".



Estratto progetto approvato (non in scala).

5.4 Abusi.

Dal confronto tra lo stato di fatto presente sul posto e i disegni allegati ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Solagna non si riscontrano difformità significative, fatte salve le normali tolleranze del 2% sia nelle dimensioni sia nelle altezze dei locali (ad es. l'altezza di garage e lavanderia è di ca. 285 cm e non di 290 cm).

5.5 Sanabilità e costi.

In considerazione di quanto indicato al punto precedente non si ravvisa la necessità di una sanatoria.

6. VALORE E VENDIBILITÀ

6.1 Metodo di valutazione.

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il

metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

6.2 Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa sono stati ricercati atti di compravendita di beni con caratteristiche simili (Categoria Catastale A/2 o A/3), stipulati nella zona (stesso foglio catastale o nel foglio attiguo, vale a dire Foglio 11 e 12), appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori fino ad un massimo di 3/4 anni e utilizzabili come comparabili. Si è cercato di individuare immobili siti in palazzine di costruzione recente (ultimi 20/30 anni) e in posizione simile nel territorio, scartando, ad esempio, le soluzioni all'interno di vecchi edifici ristrutturati o quelle poste lungo la strada statale. Quali ulteriori valori di riferimento, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, sono stati ricercati anche i valori indicati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Immobile 1: atto di compravendita Rep. 52394 Notaio Massimo Stefani in data 24/09/2021, trascritto a Bassano del Grappa in data 29/09/2021 ai nn. 10046 R.G. e 7112 R.P.
- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 5879 Notaio Giulio Di Mantino in data 20/06/2023, trascritto a Bassano del Grappa in data 19/07/2023 ai nn. 7291 R.G. e 5339 R.P.
- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 21637 Notaio Michele Gambini in data 09/04/2021, trascritto a Bassano del Grappa in data 14/04/2021 ai nn. 3797 R.G. e 2666 R.P.

Immobile 1

Comune di Solagna (VI), Foglio 12, Mappale 1163 Sub 6 e 10 (rif. int. n. 49). Trattasi di appartamento posto in palazzina vicina all'edificio in esame. Indirizzo: Via Cesare Battisti n. 5, Solagna (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 1989/93. Abitabilità: 1993.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	83,00	83,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	21,00+73,00	56,40
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge	11,00	3,85
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	3,00	0,75
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 144,00	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	secondo	0,90
Orientamento	sud-est	1,00
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su distacco	0,90
Taglio	> 100 mq con 2 bagno	1,05
Balconi	con due balconi	1,05
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	28 anni	0,81
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00

Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe E	0,94
Locazione	libero	1,00
Stabile	migliore della media della zona	1,05
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,78712623

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
136.000,00	: 144,00	: 0,78712623	1.199,86 €/mq

Immobile 2

Comune di Solagna (VI), Foglio 12, Mappale 573 Sub 4 e 43 (rif. int. n. 50). Trattasi di appartamento posto in palazzina vicina all'edificio in esame. Indirizzo: Via IV Novembre n. 12/E, Solagna (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 1981-84. Abitabilità: 1984.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	108,00	108,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	32,00	19,20
Sup. al 50%	Scantinato	13,00	6,50
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	6,00	1,50
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 135,20			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	secondo	0,90
Orientamento	sud ovest	0,95
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su strada ampia	1,05
Taglio	> 100 mq con 2 bagno	1,05
Balconi	con un balcone	1,00
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	39 anni	0,76
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe E	0,94
Locazione	libero	1,00
Stabile	migliore della media della zona	1,05
Parcheggio	più facile	1,10
Trasporti	nella media della zona	1,00

Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,85188329

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
133.000,00	: 135,00	: 0,85188329	1.156,48 €/mq

Immobile 3

Comune di Solagna (VI), Foglio 11, Mappale 2573 Sub 6 e 10 (rif. int. n. 51). Trattasi di appartamento posto in palazzina vicina all'edificio in esame. Indirizzo: Via Monte Grappa n. --, Solagna (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 2006/08. Abitabilità: 2008.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	124,00	124,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	24,00	14,40
Sup. al 50%	Scantinato	38,00	19,00
Sup. al 35%	Portici e logge	2,00	0,70
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze		
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	131,00	19,65
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 177,75	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	---
Orientamento	sud ovest	0,95
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su panorama	1,10
Taglio	> 100 mq con 2 bagni	1,05
Balconi	con giardino	0,90
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	13 anni	0,92
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe E	0,94
Locazione	libero	1,00
Stabile	migliore della media della zona	1,05
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,9886252

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
208.000,00	: 178,00	: 0,9886252	1.181,98 mq

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	1.199,86 €/mq	
• Immobile n. 2	1.156,48 €/mq	
• Immobile n. 3	1.181,98 €/mq	
•		1.179,44 €/mq

Immobile Pignorato

Comune di Solagna (VI), Foglio 11, Mappale 2334 Sub 6 e 12 (rif. int. n. 28). Mini-appartamento a piano primo con garage e lavanderia/c.t. a piano interrato. Indirizzo: Via Gen. Giardino n. 3, Solagna (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 2022/04. Abitabilità: 2004.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	47,00	47,00
Sup. al 60%	Garage	29,00	17,40
Sup. al 60%	Lavanderia	8,00	4,80
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	8,00	2,00
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 71,20	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	primo e interrato	0,90
Orientamento	ovest	0,95
Esposizione	su un lato	0,95
Affaccio	su panorama	1,10
Taglio	< 50 mq	1,20
Balconi	con due poggioli	1,05
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	19 anni	0,86
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe D	0,94
Locazione	libero (presenza di comodato gratuito)	1,00
Stabile	migliore della media della zona	1,05
Parcheggio	più facile	1,10
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 1,127182

Valore di compravendita medio rilevato	1.179,44 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	1,127182
Superficie commerciale del bene in esame	71 mq

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

Valore di mercato dell'immobile**94.390,49 €****6.4 Valore di mercato attribuito.**

A margine del metodo di valutazione MCA di IVS, si ritiene utile riportare di seguito i valori indicati dagli osservatori immobiliari più conosciuti:

- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta un valore di riferimento per il Comune di Solagna, per la zona in esame (Centrale / Nucleo cittadino storico), compreso tra 710,00 €/mq e 870,00 €/mq (media 790,00 €/mq) per abitazioni civili in stato conservativo normale e compreso tra 1.100,00 €/mq e 1.300,00 €/mq (media 1.200,00 €/mq) per abitazioni civili in stato conservativo ottimo; considerato che il bene in esame può considerarsi in stato conservativo normale, ma con alcune peculiarità (contesto tranquillo, palazzina piccola, ecc.) si ritiene corretto confrontarsi con il valore minimo della fascia "abitazioni civili in stato conservativo ottimo".
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza non riporta valori di riferimento per la zona in esame.

6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.

I beni in esame si trovano all'interno di una palazzina costruita dalla ditta esecutata per cui non c'è un valore di acquisto con cui confrontarsi; il titolo di provenienza (Compravendita Rep. 61462 del 21/09/1981) si riferisce al terreno non ancora edificato (Mappale 1164 di mq 1018 e Mappale 517 di mq 694), per la somma complessiva di Lire 15.000.000 (pari a € 7.746,85).

6.6 Giudizio di vendibilità.

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

6.7 Forme di pubblicità.

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio www.casa.it o www.immobiliare.it), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti

Astalegale per il Comune di Solagna per immobili con destinazioni non abitative riporta una media di 2,9 aste con un rapporto prezzo valore del 59%.

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza riporta per il Comune di Solagna una media di 3,0 aste con un rapporto prezzo valore del 43%.

07. STATO DI POSSESSO**7.1 Debitori.**

--- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---.

7.2 Locazione. NO**7.3 Comodato.**

L'abitazione, con relativo garage e lavanderia, risulta concesso in Comodato d'uso gratuito a --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, come da contratto in data 12/10/2016, registrato a Bassano del Grappa in data 13/10/2016 al n. 3833 serie III; il contratto ha una durata di anni 10, salvo proroga tacita.

7.3 Assegnazione al coniuge. NO

7.4 Affitto azienda. NO

7.5 Altro. NO

7.6 Occupazione *sine titulo*. NO

7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.). NO

8. VINCOLI E ONERI

8.1 Pertinenze. NO

8.2 Usufrutto, uso, abitazione. NO

8.3 Servitù. NO

8.4 Convenzioni edilizie. NO

8.5 Vincoli storico-artistici. NO

8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. NO

8.7 Prelazione agraria. NO

8.8 Altri vincoli o oneri. NO

8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni. NO

8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.). NO

9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

9.1 Titolo di acquisto del debitore.

--- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, piena proprietaria dell'intero in regime di separazione dei beni in forza di Atto di compravendita Rep. 61462 e Racc. 10753 del notaio Valerio Grispigni Manetti in data 21/09/1981, registrato a Bassano del Grappa in data 23/09/1981 al n. 2834 serie 2 e trascritto a Bassano del Grappa in data 24/09/1981 ai nn. 5538 R.G. e 4476 R.P. da potere di ---; il titolo si riferisce al terreno Foglio 11 Mappale 1164 di mq 1018 e Mappale 517 di mq 694, da cui deriva l'attuale Mappale 2334.

9.2 Regime patrimoniale.

L'esecutata, ---, è --- dal --- con ---, i quali hanno optato per il regime della --- dal ---.

9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

Il titolo di provenienza indicato al punto 9.1 è oltre ventennio.

9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Trascrizione contro: Vincolo di cessione cubatura Rep. 188077 e Racc. 61108 del Notaio Fietta Giuseppe in data 25/09/2009, registrato a Bassano del Grappa in data 07/10/2009 al n. 7013 serie 1T e trascritto a Bassano del Grappa in data 08/10/2009 ai nn. 9272 R.G. e 5747 R.P., a favore di --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- l'---, Cod. Fisc. ---, per il trasferimento di una capacità edificatoria pari a 58 mc dal Mappale 2334 al Mappale 2681.

9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **03/11/2003** ai nn. 11572 R.G. e 2367 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 131305 del Notaio Giuseppe Fietta in data 22/10/2003, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 500.000,00 €, ipoteca 1.000.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 11 Mappale 1164 (trattasi del terreno su cui è stato costruito il condominio ora identificato con il Mappale 2334 sub vari). Vi sono le seguenti **Annotazioni:**
 - Annotazione in data 04/02/2005 ai nn. 1253 R.G. e 146 R.P. per Restrizione di beni Rep. 150337 del Notaio Giuseppe Fietta in data 28/01/2005, relativamente ai beni Foglio 11 Mappale 2334 Sub 4 e 15;
 - Annotazione in data 09/10/2008 ai nn. 9460 R.G. e 1404 R.P. per Atto di rinegoziazione di contratto di mutuo Rep. 183056 e Racc. 57793 del Notaio Giuseppe Fietta in data 26/09/2008;
 - Annotazione in data 08/10/2009 ai nn. 9239 R.G. e 1440 R.P. per Restrizione di beni Rep. 188070 e Racc. 61104 del Notaio Giuseppe Fietta in data 25/09/2009, relativamente ai beni Foglio 11 Mappale 2334 Sub 14;
 - Annotazione in data 10/03/2010 ai nn. 2108 R.G. e 339 R.P. per Restrizione di beni Rep. 190126 e Racc. 62500 del Notaio Giuseppe Fietta in data 22/02/2010, relativamente ai beni Foglio 11 Mappale 2334 Sub 8 e 9.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data 15/01/2010 ai nn. 452 R.G. e 81 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Atto di concessione di ipoteca Rep. 189435 e Racc. 62044 del Notaio Giuseppe Fietta in data 28/12/2009, a favore di ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 256.667,00 €, ipoteca 300.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 11 Mappale 2334 Sub 9, 11, 12 e 13. Vi è la seguente **Annotazione:**
 - Annotazione in data 10/03/2010 ai nn. 2110 R.G. e 341 R.P. per Restrizione di beni Rep. 190128 e Racc. 62502 del Notaio Giuseppe Fietta in data 22/02/2010, relativamente al bene Foglio 11 Mappale 2334 Sub 9 (venduto ad altra ditta).
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **23/06/2016** ai nn. 5089 R.G. e 868 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 2852 del Tribunale di Vicenza in data 20/06/2016, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 531.313,86 €, ipoteca 800.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 11 Mappale 2334 Sub 5, 6, 7, 11, 12, 13, 16, 1 e 2, oltre ad altri beni.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **23/06/2016** ai nn. 5090 R.G. e 869 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 2852 del Tribunale di Vicenza in data 20/06/2016, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 272.656,48 €, ipoteca 273.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 11 Mappale 2334 Sub 5, 6, 7, 11, 12, 13, 16, 1 e 2, oltre ad altri beni.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **08/09/2016** ai nn. 7476 R.G. e 1314 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 3608 del Tribunale di Vicenza in data 06/09/2016, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 60.000,00 €, ipoteca 80.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 11 Mappale 2334 Sub 5, 6, 7, 11, 12, 13, 16, 1 e 2, oltre ad altri beni.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **24/11/2016** ai nn. 9762 R.G. e 1771 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 4710 del Tribunale di Vicenza in data 14/10/2016, a favore

di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 257.379,92 €, ipoteca 258.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 11 Mappale 2334 Sub 5, 6, 7, 11, 12, 13, 16, 1 e 2, oltre ad altri beni.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **12/03/2020** ai nn. 2349 R.G. e 358 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 2223/2019 del Tribunale di Vicenza in data 22/07/2019, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 241.232,52 €, ipoteca 250.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 11 Mappale 2334 Sub 1, 2, 5, 6, 7, 16, 11, 12 e 13, oltre ad altri beni.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **04/02/2022** ai nn. 983 R.G. e 141 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 3650/2018 del Tribunale di Vicenza in data 04/12/2018, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 393.000,05 €, ipoteca 200.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 11 Mappale 2334 Sub 16, 1, 2, 5, 6 e 7, oltre ad altri beni.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Bassano del Grappa in data **27/05/2022** ai nn. 5435 R.G. e 3906 R.P. atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 1759/2022 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 05/05/2022, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; gravante sui beni Foglio 11 Mappale 2334 Sub 11, 12 e 13, oltre ad altri beni.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Bassano del Grappa in data **13/02/2023** ai nn. 1520 R.G. e 1087 R.P. atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 478/2023 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 31/01/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; gravante sui beni Foglio 12 Mappale 2334 Sub 5, 6, 7, 1, 2 e 16.

10. LOTTI e VALORE

10.1 Opportunità di divisione in lotti.

Data la composizione dei beni colpiti dal pignoramento, vale a dire n. 4 appartamenti e relative pertinenze, posti in due diverse palazzine, si ritiene opportuno formare più lotti di vendita; la presente perizia si riferisce al Lotto n. 3, vale a dire un appartamento con relativi garage e lavanderia/c.t. sito in Via Gen. Giardino n. 3 a Solagna (VI).

10.2 Composizione e valore.

Quota dell'intero di un mini-appartamento a piano primo con garage e lavanderia/c.t. a piano interrato, il tutto sito in Via Gen. Giardino n. 3 a Solagna (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Solagna (VI), Foglio 11:

- **Mappale 2334 Sub 6**, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq, Rendita 36,15 €, intestato a --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per ---;
- **Mappale 2334 Sub 12**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita 185,92 €, intestato a --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per ---.

Valore a corpo dell'intero:

94.390,49 €

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

14.158,57 €

10.4 Prezzo a base d'asta.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 80.231,92 € arrotondabile a:

Valore a base d'asta dell'intero: 80.250,00 €

11. COMODA DIVISIBILITÀ

11.1 Giudizio.

L'immobile non è divisibile.

Vicenza, lì 08/09/2023

Il perito stimatore
arch. Federico De Boni

12. ALLEGATI.

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetria catastale;
6. Atto di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR.II.;
8. Titoli edilizi;
9. Abitabilità/agibilità;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
12. Estratto di matrimonio + Contratto di comodato/locazione;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Planimetrie stato di fatto;
15. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.