

TRIBUNALE DI VICENZA

Provincia di Vicenza

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

GUBER BANCA SPA, n.q. di procuratrice speciale di BUONCONSIGLIO 3 SRL

contro:

***** ** * (C.F. *****) quota 1/1 piena proprietà (LOTTO 1)

***** (C.F. *****) quota 1/2 piena proprietà (LOTTO 2)

***** (C.F. *****) quota 1/2 piena proprietà (LOTTO 2)

R.G.E. 419/2022

Giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Custode: IVG-VI

RAPPORTO DI STIMA – LOTTO 2

(art. 173 bis d.a. c.p.c. come modificato per effetto del D.L. 83/2015)

del 04/12/2023



Trattasi di appartamento, nel Comune di Torri di Quartesolo (VI), sviluppato al piano primo e composto da un ingresso, una zona giorno con angolo cottura, tre camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio; una cantina e un' autorimessa al piano seminterrato.

Indirizzo –Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10, piano 1

Esperto incaricato: Arch. Ing. Elisabetta Mioni

Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vicenza al n. 2013

Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1796 C.F. MNILBT81P44E864Y

Con studio in Caldogno (VI) Via Altura, 142 – 36030 - Tel. 349 4102032

Email: elisabetta@mioni.eu PEC: elisabetta.mioni@archiworldpec.it

ARCH. E ING. ELISABETTA MIONI _ C.F. MNI LBT 81P44 E864Y _ P.IVA 03453570248

VIA ALTURA, 142 36030 CALDOGNO (VI) _ TEL: 349 4102032 _ FAX: 0444 928658

E-MAIL: ELISABETTA@MIONI.EU _ PEC: ELISABETTA.MIONI@ARCHIWORLDPEC.IT

REV N. 00

ELAB E.M.

APPR E.M.



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 419/2022 R.G.E., promossa da GUBER BANCA SPA, n. q. di procuratrice speciale di BUONCONSIGLIO 3 SRL (C.F. 03140600176) con sede legale in Via Corfù, 102 – 25124 Brescia (BS)

contro

***** (C.F. *****) quota 1/2 piena proprietà

***** (C.F. *****) quota 1/2 piena proprietà

Diritto: Piena proprietà

Bene: Trattasi di appartamento, nel Comune di Torri di Quartesolo (VI), sviluppato al piano primo e composto da un ingresso, una zona giorno con angolo cottura, tre camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio; una cantina e un'autorimessa al piano seminterrato.

Ubicazione: Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10, piano 1

Stato: stato di conservazione buono

Lotti: Sì, Lotto 2

Dati Catastali attuali:

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10 Foglio 3 Part. 399 sub 7 piano T-1, Classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 120 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita €. 658,48.

AUTORIMESSA C/6 censita al Catasto Fabbricati in Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10 Foglio 3 Part. 399 sub 4 piano T, Classe 2, consistenza 15 mq, superficie totale 16 mq, rendita €. 27,89.

Differenze rispetto al pignoramento: No

Irregolarità/abusi: Sì, difformità edilizie e catastali sanabili

Valore di mercato più probabile: €. 129.548,31

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 108.161,00

Vendibilità: bassa

Motivo: l'immobile è in condizioni di manutenzioni buone, metratura discreta e vicinanza ai servizi

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da cose e da persone

Titolo di occupazione: successione legittima e compravendita

Oneri: Regolarizzazione catastale ed edilizia

Varie: nulla da segnalare

APE: Classe energetica E



QUESITO

Il giorno 03/01/2023 la sottoscritta Arch. Ing. Elisabetta Mioni ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., in prima istanza il giorno 13/02/2023, a seguito di comunicazione del CTU inoltrata agli esecutati e ai legali, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) competente per il territorio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Torri di Quartesolo (VI), la scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

Durante le operazioni peritali non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o presso l'esecutato, che si riporta in allegato.

QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il pignoramento immobiliare riguardante il bene oggetto della presente stima (LOTTO 2) è stato notificato a ***** (C.F. *****) il giorno 20/09/2022 ed a



***** (C.F. *****) il giorno 22/09/2022, atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 28/09/2022. L'iscrizione a ruolo è stata registrata dalla cancelleria il 04/10/2022 e l'atto di precetto in rinnovazione notificato a ***** (C.F. *****) il 06/07/2022 ed a ***** (C.F. *****) il 07/07/2022. Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto in rinnovazione e dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità datate 04/10/2022. L'attestazione di conformità della nota di trascrizione è datata 02/12/2022.

L'atto di pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza (VI) il giorno 11/10/2022 ai nn. R.G. 22873 R.P. 16020 contro ***** (C.F. *****) e ***** (C.F. *****) per la quota 1/2 ciascuno di piena proprietà, del bene oggetto di esecuzione della presente stima (LOTTO 2).

L'istanza di vendita è stata depositata in data 18/10/2022.

Il deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva è datato 02/12/2022 in termini.

L'oggetto di pignoramento comprende i seguenti beni della presente stima in oggetto (LOTTO 2):

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10 Foglio 3 Part. 399 sub 7 piano T-1, Classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 120 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita €. 658,48.

AUTORIMESSA C/6 censita al Catasto Fabbricati in Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10 Foglio 3 Part. 399 sub 4 piano T, Classe 2, consistenza 15 mq, superficie totale 16 mq, rendita €. 27,89.

Diritti:

Tutti i beni indicati al precedente paragrafo risultano di proprietà di ***** (C.F. *****) e di ***** (C.F. *****) per la quota 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Bene ed ubicazione:

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10 Foglio 3 Part. 399 sub 7 piano T-1, Classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 120 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita €. 658,48.

AUTORIMESSA C/6 censita al Catasto Fabbricati in Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10 Foglio 3 Part. 399 sub 4 piano T, Classe 2, consistenza 15 mq, superficie totale 16 mq, rendita €. 27,89.

Confini:



L'appartamento affaccia a Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest su parti esterne comuni, confina a Sud-Est su parti interne comuni e A.U.I..

Lotti:

Visto lo stato dei luoghi si procede alla formazione di due lotti di vendita.

Ubicazione:

Si riportano nel seguito le immagini da satellite della zona con l'indicazione dei beni in esame (fonte <https://www.google.it/maps/>) e la sovrapposizione con la mappa SOGEI.



Figura 1. Foto satellitare

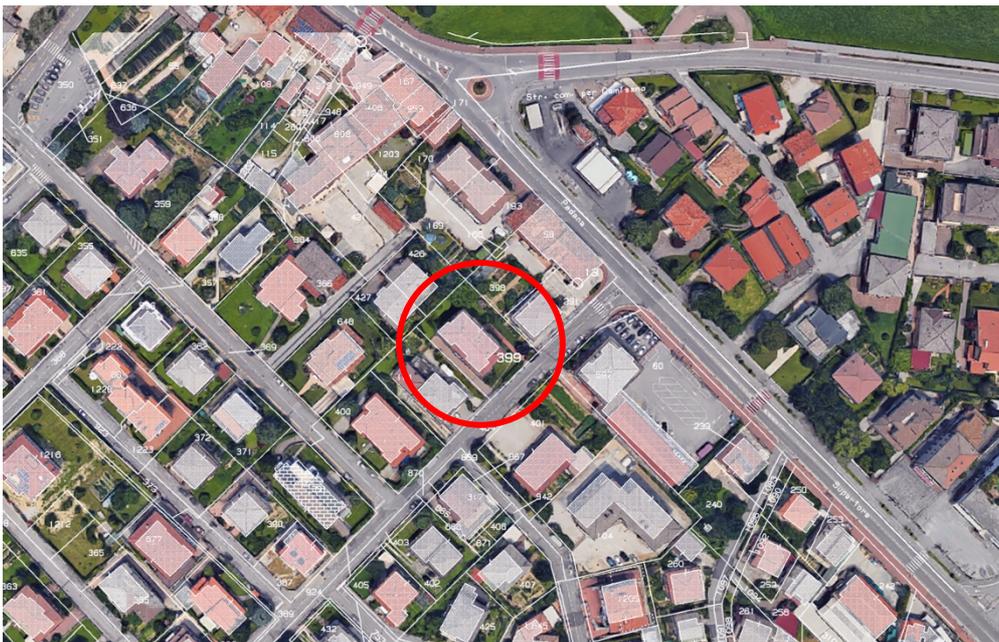


Figura 2. Foto satellitare immobile con sovrapposizione mappa SOGEI



LOTTO 2 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CANTINA E AUTORIMESSA

È oggetto di stima la piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di un immobile ad uso residenziale sito in Via Verona n° 10, in una zona ad Est rispetto al centro storico del Comune di Torri di Quartesolo, in un contesto a destinazione principalmente residenziale, dotata di diversi servizi e centro cittadino facilmente raggiungibile a piedi.

L'immobile residenziale di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato realizzato tra il 1973 e il 1974, si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato ad uso deposito e autorimessa.

Gli accessi pedonale e carrabile avvengono da Via Verona, posto a Sud del fabbricato, mentre l'accesso al fabbricato avviene dal portoncino posto sul prospetto Est, in posizione centrale al fabbricato. L'accesso al fabbricato è posto al piano campagna, gli appartamenti sono posti dal piano primo in poi, mentre al piano seminterrato si trovano le cantine e i garage. L'immobile non è dotato di ascensore. Esternamente al piano terra sono presenti percorsi comuni di passaggio pavimentati ed aree verdi di pertinenza al fabbricato. Non sono presenti posti auto comuni nell'area di pertinenza condominiale, oltre ai garage privati.

Le quote millesimali, come riportato dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio sono pari a 166,66.

L'appartamento è sito al piano primo (definito anche, *in alcune pratiche, come piano rialzato*) ed è chiamato "interno 4". L'ingresso avviene dal vano scala comune centrale. Dal portoncino di ingresso si accede ad una zona ingresso che apre, a destra, sulla zona soggiorno e cucina con caminetto, a sinistra al corridoio di distribuzione della zona notte che conduce alle tre camere da letto, un ripostiglio e ai due bagni, di cui solo uno completo e dotato di vasca. Le camere affacciano a Ovest mentre i bagni si affacciano a Nord, in ambo i casi verso parti condominiali esterne comuni, la camera matrimoniale ha l'accesso esclusivo ad una terrazza posta sul prospetto Ovest, mentre dalla cucina e dalla zona giorno, orientate a Nord ed Est, si può accedere a due ampie terrazze rettangolari con affaccio su parti condominiali esterne comuni.

L'appartamento misura complessivamente 108,08 mq (93,72 mq calpestabili), più 23,34 mq di terrazze e l'altezza netta di piano media è pari a 2,87 ml.

Le finiture sono di qualità mediocre e per lo più eseguite all'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato (autorizzazione alla costruzione 1974). La struttura portante è in calcestruzzo armato mentre i solai in laterocemento. I pavimenti della zona giorno, ingresso e disimpegno della zona notte presentano rivestimento in marmo, l'angolo cottura in laminato mentre i pavimenti delle camere 1 e 3 e dei bagni sono in ceramica monocottura e la camera 2 presenta pavimento in laminato. Le pareti dei bagni sono rivestiti in ceramica monocottura fino all'altezza di circa 2,10 metri.



Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è discreto. Non si evidenziano difetti strutturali. L'utilizzo del bene e la vetustà ne comportano lo stato di usura che può comportare interventi di manutenzione per il miglioramento dello stato.

Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno con vetrocamera e presentano avvolgibili in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è in legno blindata.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas naturale e radiatori ed è presente un impianto di condizionamento/raffrescamento. Come descritto dal tecnico che ha redatto l'APE, si raccomanda per il miglioramento delle prestazioni energetiche l'installazione di valvole termostatiche.

Non risultano interventi di miglioramento della prestazione energetica successivi all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità dell'impianto elettrico e idrico-sanitario presso l'archivio del Comune e si ritiene pertanto necessario effettuare una verifica tecnica ed adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i..

L'accesso pedonale al piano seminterrato avviene dal vano scala comune in posizione centrale al fabbricato. Attraverso una porta si accede ad un lungo corridoio che conduce all'area destinata alle autorimesse e cantine di pertinenza degli immobili. L'intero piano presenta finiture ad intonaco, pavimenti in cemento grezzo e impianti a vista. La cantina è orientata ad Ovest mentre l'ampia autorimessa in oggetto è orientata ad Est ed è collegata internamente al fabbricato attraverso una porta, l'accesso carrabile avviene a Sud attraverso una rampa accessibile da Via Verona.

L'immobile presenta certificazione di prestazione energetica CLASSE E.



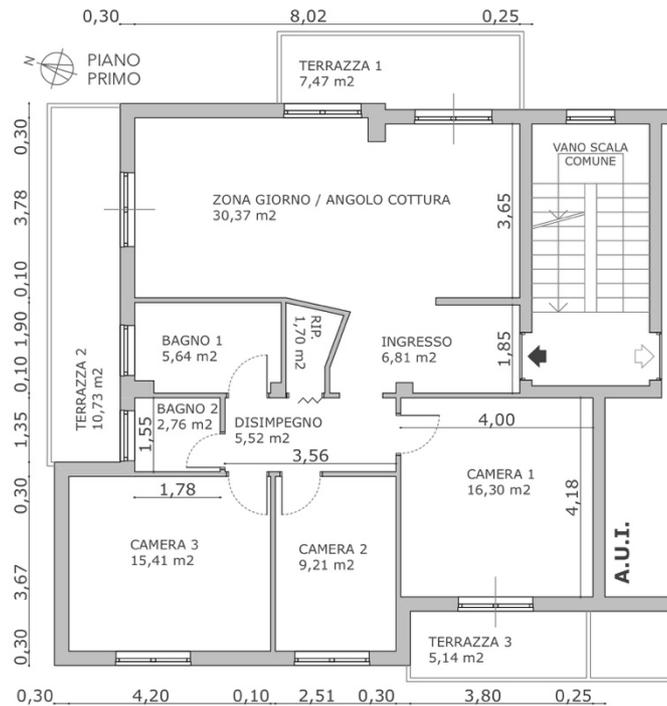


Figura 3. Planimetria appartamento piano primo

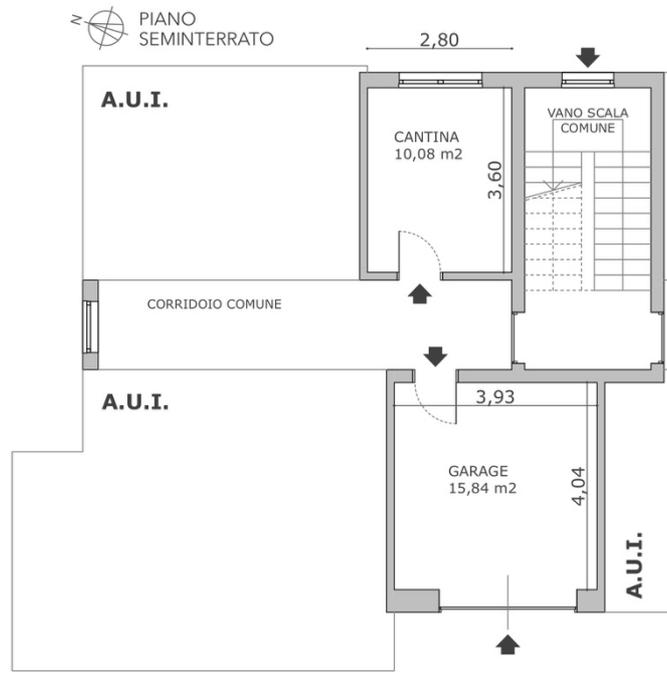


Figura 4. Planimetria cantina e autorimessa piano seminterrato

L'appartamento al piano primo è identificato al Catasto Fabbricati in Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10 Foglio 3 Part. 399 sub 7 piano T-1, Classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 120 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita €. 658,48.

L'autorimessa al piano seminterrato è identificata al Catasto Fabbricati in Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10 Foglio 3 Part. 399 sub 4 piano T, Classe 2, consistenza 15 mq, superficie totale 16 mq, rendita €. 27,89.

Il bene è intestato a ***** ***** (C.F. ******) ed a ***** **** (C.F. ******) per la quota 1/2 ciascuno di piena proprietà, coniugati in regime di separazione dei beni.

Superfici principali:

SUPERFICI PRINCIPALI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Superficie principale	100%	107,38	107,38
SUPERFICI DI ORNAMENTO			
Terrazzi e Logge	35%	23,34	8,17
VANI ACCESSORI E PARCHEGGI			
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	11,93	2,39
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	1,99	0,70
Box (in autorimessa collettiva)	45%	18,79	8,46
		TOTALE	127,09

NOTA: Si precisa che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. Inoltre, non è stata effettuata alcuna analisi statica e/o impiantistica del/dei bene/beni, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o l'esecutato stesso, che si riporta in allegato.



CARATTERISTICHE DI FINITURA GENERALE

LOCALE	RIVESTIMENTO
Ingresso	marmo
Zona giorno	marmo
Angolo cottura	laminato
Disimpegno	marmo
Ripostiglio	ceramica monocottura
Camera 1	ceramica monocottura
Camera 2	laminato
Camera 3	ceramica monocottura
Bagno 1	ceramica monocottura
Bagno 2	ceramica monocottura
Terrazze	ceramica monocottura
Cantina	cemento grezzo
Autorimessa	cemento grezzo



Foto 1. Inquadramento generale - Sud- vista da Via Verona





Foto 2. Esterno – Sud-Est



Foto 3. Esterno – Est – Accesso comune al fabbricato



Foto 4. Esterno – Nord-Ovest



Foto 5. Accesso comune al fabbricato



Foto 6. Vano scala comune



Foto 7. Ingresso appartamento





Foto 8. Zona giorno con angolo cottura



Foto 9. Zona giorno con angolo cottura



Foto 10. Zona giorno

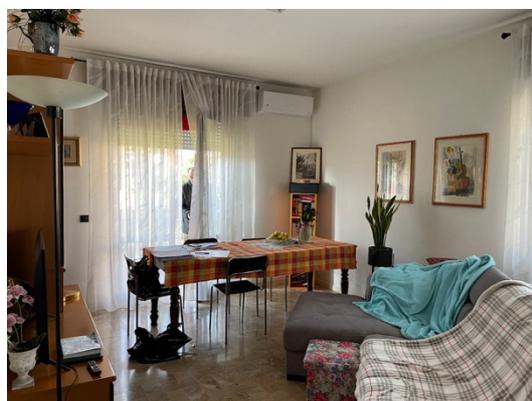


Foto 11. Zona giorno



Foto 12. Terrazza 1



Foto 13. Vista da terrazza 1





Foto 14. Terrazza 2



Foto 15. Vista da terrazza 2



Foto 16. Disimpegno zona notte



Foto 17. Disimpegno zona notte



Foto 18. Camera 1



Foto 19. Camera 1





Foto 20. Camera 2



Foto 21. Bagno 1



Foto 22. Bagno 1



Foto 23. Camera 3



Foto 24. Camera 3



Foto 25. Bagno 2





Foto 26. Ripostiglio



Foto 27. Corridoio comune di accesso al piano seminterrato



Foto 28. Cantina



Foto 29. Accesso al piano seminterrato lato autorimesse - Ovest



Foto 30. Spazio di manovra esterno comune



Foto 31. Autorimessa



QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10 Foglio 3 Part. 399 sub 7 piano T-1, Classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 120 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita €. 658,48.

AUTORIMESSA C/6 censita al Catasto Fabbricati in Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10 Foglio 3 Part. 399 sub 4 piano T, Classe 2, consistenza 15 mq, superficie totale 16 mq, rendita €. 27,89.

QUESITO N. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Procedura esecuzione immobiliare n. 419/2022 R.G.E., promossa da GUBER BANCA SPA, n. q. di procuratrice speciale di BUONCONSIGLIO 3 SRL (C.F. 03140600176) con sede legale in Via Corfù, 102 – 25124 Brescia (BS)

contro

***** (C.F. *****) quota 1/2 piena proprietà

***** (C.F. *****) quota 1/2 piena proprietà

Diritto: Piena proprietà

Bene: Trattasi di appartamento, nel Comune di Torri di Quartesolo (VI), sviluppato al piano primo e composto da un ingresso, una zona giorno con angolo cottura, tre camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio; una cantina e un'autorimessa al piano seminterrato.

Ubicazione: Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10, piano 1

Stato: stato di conservazione buono

Lotti: Sì, Lotto 2

Dati Catastali attuali:

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10 Foglio 3 Part. 399 sub 7 piano T-1, Classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 120 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita €. 658,48.

AUTORIMESSA C/6 censita al Catasto Fabbricati in Torri di Quartesolo (VI), Via Verona n° 10 Foglio 3 Part. 399 sub 4 piano T, Classe 2, consistenza 15 mq, superficie totale 16 mq, rendita €. 27,89.

Differenze rispetto al pignoramento: No

Irregolarità/abusi: Sì, difformità edilizie e catastali sanabili

Valore di mercato più probabile: €. 129.548,31

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 108.161,00

Vendibilità: bassa

Motivo: l'immobile è in condizioni di manutenzioni buone, metratura discreta e vicinanza ai servizi



Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da cose e da persone

Titolo di occupazione: successione legittima e compravendita

Oneri: Regolarizzazione catastale ed edilizia

Varie: nulla da segnalare

APE: Classe energetica E

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Al ventennio l'immobile oggetto della presente stima risulta essere di proprietà:

- dal **26/05/2005** degli esecutati ***** (C.F. *****) ed a ***** (C.F. *****), per la quota rispettivamente di **2/6** e **3/6** di piena proprietà, ricevuto da ***** e ***** in ragione delle rispettive quote di **4/6** e **1/6** di piena proprietà, con ATTO DI COMPRAVENDITA ricevuto dal notaio Bruno Bertuzzo di Vicenza (VI) del 26/05/2005 rep. N. 95848/18567 e trascritto il 15/06/2005 ai nn. 14763/9272.

Anteriormente al ventennio l'immobile oggetto della presente stima risulta essere di proprietà:

- dal **05/07/2000** dell'esecutata ***** (C.F. *****) e dei signori ***** (C.F. *****) e ***** (C.F. STFGLC70E07L781F), in quota **1/6** ciascuno di piena proprietà, per SUCCESSIONE in morte di ***** (C.F. *****) deceduto il 05/07/2000, registrata a Vicenza (VI) al Volume 4 n. 866 e trascritta il 28/07/2001 al n.ri 17382/12271.
- dal **15/03/1984** dei signori ***** (C.F. *****) e ***** (C.F. *****), in regime di comunione dei beni ricevuto da ***** e ***** con ATTO DI COMPRAVENDITA PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA ricevuto dal notaio Gabriella Schizzi di Vicenza (VI) del 15/03/1984 rep. N. 27471 e trascritto a Vicenza il 29/03/1984 ai nn. 4562/3786.

QUESITO N. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Inquadramento Urbanistico:

PIANO DEGLI INTERVENTI P.I. (vedasi Cdu allegato)

Dal punto di vista urbanistico il bene distinto in Catasto al Foglio 3 Part. 399 in parte come **ZTO B3**, Zona residenziale di completamento e in parte come zona **VIABILITÀ**, come si evince dall'estratto



del Piano degli Interventi vigente, disciplinate dagli art. 24-44 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del P.I..

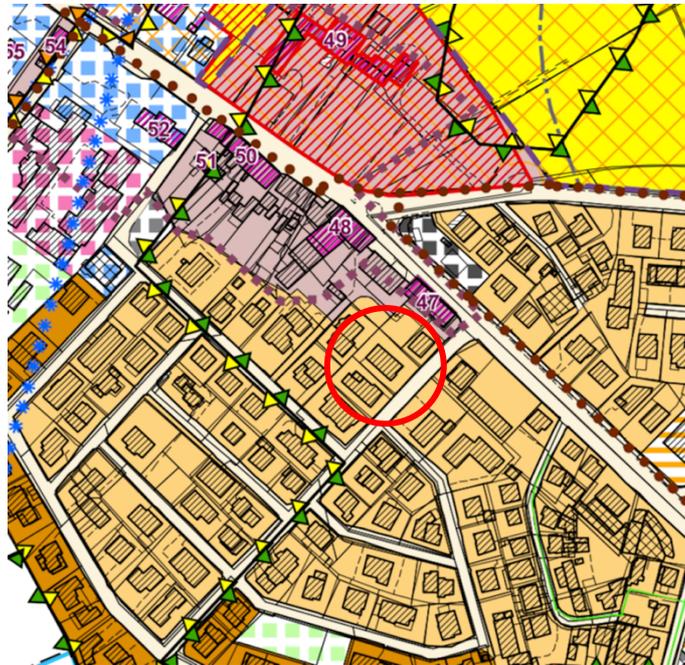
Si attuano i seguenti indici urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria: IF 4 mc/mq
- H max 12,8 ml

Il mappale 399 in oggetto ricade in un'area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI, disciplinata dagli art. 46 – 3.3 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del P.I.:

- **P1**, pericolosità idraulica moderata;
- **R1**, rischio idraulico moderato.

Si allega un estratto del P.I. vigente nel Comune di Torri di Quartesolo (VI):



P.I. elaborato B05.01.1 “ZONIZZAZIONE”

Titoli abilitativi edilizi

L'immobile in oggetto è stato realizzato tra il 1973 e il 1974 e sono stati trovati i seguenti titoli edilizi presso l'Archivio del Comune di Torri di Quartesolo (VI):

- Licenza edilizia del 26/06/1973 n. 1321 per la costruzione del fabbricato;
- Licenza edilizia del 04/06/1974 n. 1641 per la realizzazione di una recinzione;
- Certificato di Abitabilità del 30/09/1974 n. 1321;



- Concessione edilizia del 29/04/1987 n. 5359 per la costruzione di una tettoia sul portone di ingresso;
- Denuncia di Inizio Attività del 23/04/2008 n. 8996 per variazioni di pareti divisorie interne.

CONFORMITÀ CATASTALE

Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultato PARZIALMENTE CONFORME alla planimetria catastale.

Si evidenziano alcune difformità:

- All'interno dell'appartamento è stato realizzato un unico ambiente che comprende la zona giorno e cucina, lasciando un'ampia apertura verso il disimpegno di ingresso;
- La porta di ingresso all'appartamento risulta leggermente traslata verso Ovest;
- Il ripostiglio è di forma trapezoidale e si amplia verso il disimpegno e zona giorno;
- Il Bagno 2 risulta leggermente più ampio;
- Le terrazze risultano di dimensioni lievemente inferiori;
- La cantina e l'autorimessa al piano seminterrato risultano di dimensioni lievemente inferiori.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultato PARZIALMENTE CONFORME all'ultima planimetria edilizia depositata presso l'archivio comunale.

Si evidenziano alcune difformità da sanare:

- Il muro di spina centrale dell'appartamento al piano primo, rispetto a quanto autorizzato, è stato ridotto di spessore nelle parti tra i pilastri portanti;
- Il ripostiglio si presenta di forma trapezoidale e non rettangolare, ampliandosi verso l'ingresso e la zona giorno;
- Le altezze utili interne rilevate sono maggiori rispetto all'ultimo progetto presentato ma coerenti con il progetto autorizzato del 1973.

Si evidenziano le seguenti difformità che non necessitano di sanatoria:

- Le terrazze risultano di dimensioni lievemente inferiori rispetto a quanto autorizzato;
- La cantina e l'autorimessa al piano seminterrato risultano di dimensioni lievemente inferiori.

Per le difformità descritte, nella presente stima, sono stati computati gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale.



QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà di ***** ***** (C.F. ******) e di ***** **** (C.F. ******) per la quota 1/2 ciascuno di piena proprietà, coniugati in regime di separazione dei beni. Allo stato del sopralluogo il bene era occupato da cose e da persone.

QUESITO N. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Piena proprietà, uso, abitazione: presente piena proprietà di ***** ***** (C.F. ******) e di ***** **** (C.F. ******) per la quota 1/2 ciascuno.

Servitù: non presenti.

Convenzioni edilizio-urbanistico: non presenti.

Vincoli storico-artistici: non presenti.

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: non presenti.

Prelazione agraria: non presente.

Altri vincoli o oneri: Il mappale 399 in oggetto ricade in un'area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PGRA: **P1**, pericolosità idraulica moderata e **R1**, rischio idraulico moderato.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL**CONTESTO DELLA PROCEDURA**

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli attualmente in essere sul bene e strettamente collegate alla procedura in essere:

1. **ISCRIZIONE** del **17/06/2005** - Registro Particolare **3516** Registro Generale **15043** Pubblico ufficiale BERTUZZO BRUNO Repertorio 95849/18568 del 17/06/2005 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **BANCA INTESA SPA** contro ***** ***** e ***** ****.
2. **ISCRIZIONE** del **10/10/2014** - Registro Particolare **2350** Registro Generale **15920** Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 3733/2014 del 17/09/2014 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA DEL CENTROVENETO – CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE** contro ***** ***** e ***** **** (LOTTO 2).



NB: Sono presenti altri immobili intestati ad altri soggetti e appartenenti alla stessa procedura esecutiva (Rif. Lotto 1).

3. **ISCRIZIONE** del **08/01/2015** - Registro Particolare **32** Registro Generale **170** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5246/2014 del 17/11/2014 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA** contro ***** ***** e ***** **** (LOTTO 2).

NB: Sono presenti altri immobili intestati ad altri soggetti e appartenenti alla stessa procedura esecutiva (Rif. Lotto 1).

4. **TRASCRIZIONE** del **11/10/2022** - Registro Particolare **16020** Registro Generale **22873** Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 4936 del 22/09/2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di **BUONCONSIGLIO 3 SRL** contro ***** ***** e ***** **** (LOTTO 2).

NB: Sono presenti altri immobili intestati ad altri soggetti e appartenenti alla stessa procedura esecutiva (Rif. Lotto 1).

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI

IN CORSO

L'immobile è inserito in contesto condominiale. Come comunicato dall'amministratore di condominio in data 24/03/2022 non sono presenti spese insolute e le spese annue ammontano a circa €. 433,00.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), applicato e mediato tramite comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da: compravendita di immobili con analoghe caratteristiche, "ask in price" (fonte immobiliare.it) e i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate. Tale processo è stato dettato dalla mancanza di immobili comparabili all'immobile oggetto di stima.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i



soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

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

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

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

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Si precisa che la valutazione comprende i valori delle aree comuni interne ed esterne.



Si precisa, inoltre, che non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, che si riporta in allegato.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

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

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

Comparabile 1

Comune di Torri di Quartesolo (VI), Foglio 3 mappale 12 sub 11 cat A/3 classe 3 vani 6,50, immobile ubicato in Via Dei Lancieri, sviluppato al piano terzo, superficie principale (SEL) di mq 107, quattro locali più una cucina, due servizi igienici, due disimpegni e tre terrazze di circa mq 24 totali, stato di manutenzione buono. Autorimessa al piano terra identificata al Foglio 3 mappale 12 sub 3 cat C/6 classe 2 consistenza mq 20 e sup. catastale mq 27. Immobile di Classe Energetica G. Atto di compravendita in data 21/01/2021 Rep. 549 Racc. 489, Notaio Tiziana Zanon in Vicenza (VI). Prezzo di vendita €. 165.000,00.

Comparabile 2

Comune di Torri di Quartesolo (VI), Foglio 3 mappale 543 sub 22 cat A/3 classe 4 vani 4,5, immobile ubicato in Via degli Autieri n. 28, sviluppato al piano secondo, superficie principale (SEL) di mq 87, composto da tre locali più una cucina, un disimpegno, un servizio igienico e due terrazze di circa 9 mq, stato di manutenzione buono. Autorimessa con annessa cantina al piano seminterrato identificata al Foglio 3 mappale 543 sub 19 cat C/6 classe 3 consistenza mq 24. Immobile di Classe Energetica



F. Atto di compravendita in data 12/03/2021 Rep. 65755 Racc. 14652, Notaio Domenico Pulejo in Creazzo (VI). Prezzo di vendita €. 105.000,00.

Comparabile 3

Comune di Torri di Quartesolo (VI), Foglio 3 mappale 527 sub 2 cat A/3 classe 4 vani 5,5 immobile ubicato in Via degli Autieri n. 29-31, sviluppato al piano rialzato, superficie principale (SEL) di mq 91, composto da tre locali più un ingresso, una cucina, un disimpegno, un servizio igienico, due terrazze di circa mq 12 ed un ripostiglio al piano seminterrato, stato di manutenzione buono. Locale di deposito pertinenziale al piano seminterrato identificato al Foglio 3 mappale 527 sub 13 cat C/2 classe U consistenza mq 10 e sup. catastale mq 11. Autorimessa al piano seminterrato identificata al Foglio 3 mappale 527 sub 12 cat C/6 classe 2 sup. catastale mq 11. Immobile di Classe Energetica E. Atto di compravendita in data 06/03/2020 Rep. 11646 Racc. 9613, Notaio Tommaso De Negri in Vicenza (VI). Prezzo di vendita €. 110.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS il più probabile valore di mercato si attesta a **€. 129.548,31.**

Adeguamenti e correzioni della stima

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

- | | | | |
|-----|--|---|----------|
| i. | oneri per la regolarizzazione catastale: | € | 800,00 |
| ii. | oneri per la regolarizzazione edilizia: | € | 1.500,00 |

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

Inoltre, considerato:

- a) che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b) che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;



- c) le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,
- d) considerato il contesto

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

Calcolo del valore a base d'asta

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

Valore di mercato stimato:	€ 129.548,31
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 2.300,00
Oneri condominiali arretrati	€ 0,00
Riduzione per vendita forzata (15%):	€ 12.286,00
Totale valore a base d'asta:	€ 108.161,11
arrotondato a	€ 108.161,00 (euro centoottocentosessantauno/00)

Confronto con trasferimenti pregressi

Non è possibile fare un confronto con i trasferimenti pregressi in quanto l'immobile oggetto di stima è stato acquisito in parte per successione il 05/07/2000 (solo per la quota di ***** *) e in parte per atto di compravendita del 26/05/2005 al prezzo di €. 90.000,00, corrispondente a 5/6 complessivi della quota dell'immobile.

Al fine di riportare le statistiche di vendita all'incanto per immobili simili, si riporta la sintesi degli immobili aggiudicati nel 2017, 2018, 2019 e 2022 a Torri di Quartesolo (VI). I dati si riferiscono ad immobili non del tutto allineati al fabbricato oggetto di esecuzione, pertanto, i dati sono da intendere del tutto indicativi e, presumibilmente, l'asta dell'immobile in oggetto sarà meno appetibile rispetto alle vendite pregresse.

Si rappresenta che la stima è stata redatta con riferimento a valori di libero mercato, rilevati dall'acquisizione di atti di compravendita di immobili simili, pre-crisi pandemica denominata



“Covid-19”, per cui non si possono prevedere al momento eventuali ripercussioni sul mercato immobiliare al termine di tale emergenza quando verranno indette le aste relative all’immobile di cui trattasi.

IMMOBILI AGGIUDICATI IN COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO (VI)

Numero Procedura	Comune	Tipologia Immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione
728/2011	Torri Di Quartesolo	Abitativo	Appartamento P.1, autorimessa p. int. mq 163,3; soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio, camera con bagno, 2 camere, bagno e loggia.	170.226,43 €	3	13/01/17	82.125,00 €
310/2010	Torri Di Quartesolo	Abitativo	Appartamento di ca. mq 91,87 al p.t., con ingr., cucina, soggiorno, 3 camere, 2 bagni, 3 terrazze; giardino condominiale esterno.	72.115,06 €	3	07/02/17	44.500,00 €
148/2011	Torri Di Quartesolo	Abitativo	Appartamento al p.1 (mq. 121,34) con garage al p. semint. (mq. 13,8); zona giorno: ingresso-soggiorno e caminetto, cucina, terrazzo, antibagno e bagno; zona notte, terrazzino, camera doppia, camera singola con terrazzo e secondo bagno con terrazza.	222.920,10 €	3	07/02/18	91.000,00 €
471/2014	Torri Di Quartesolo	Abitativo	Appartamento tricamere con garage	174.032,41 €	1	14/07/17	108.600,00 €
337/2010	Torri Di Quartesolo	Abitativo	Appartamento al p 1 con cantina al p.seminterrato (mq. 184,57), ampio garage, ripostiglio e servizio al p.1 (mq. 39,9) e quote parti delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati di cui fanno parte le predette unità.	172.740,98 €	5	06/02/19	67.000,00 €
803/2014	Torri Di Quartesolo	Abitativo	Appartamento ubicato al piano terzo con cantina al piano terra composto da: un ingresso, un soggiorno una cucina, tre camere da letto un bagno finestrato ed una cantina al piano terra, per una superficie commerciale di circa 104,00 mq. Autorimessa al piano terra di circa 8,75 mq.	107.500,00 €	2	07/06/18	81.000,00 €
678/2015	Torri Di Quartesolo	Abitativo	Appartamento tricamere di mq 129,7 con ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, 3camere, 2bagni e terrazzo. Garage al pt di mq 35,55, oltre cantina al p.interrato di mq 22,75.	90.350,00 €	1	20/03/19	121.000,00 €
324/2017	Torri Di Quartesolo	Abitativo	Appartamento al piano secondo con garage al piano terra di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, edificato nei primi anni 2000.	61.900,00 €	1	25/02/22	70.000,00 €
					1,00		120.026,60 €

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L’immobile è oggetto di esecuzione nella sua totalità, in capo agli eseguiti in quota **1/2** di piena proprietà ciascuno a ***** ***** (C.F. ******) ed a ***** *** (C.F. *****). Il valore di ogni quota è quindi di **€. 54.080,00**.

L’esperto incaricato

Arch. Ing. Elisabetta MIONI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto N° 2: Trattasi di appartamento, nel Comune di Torri di Quartesolo (VI), sviluppato al piano primo e composto da un ingresso, una zona giorno con angolo cottura, tre camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio; una cantina e un’autorimessa al piano seminterrato.

APPARTAMENTO A/2 censito al catasto fabbricati - Foglio 3 Part. 399 sub 7.

AUTORIMESSA C/6 censita al catasto fabbricati – Foglio 3 Part. 399 sub 4.

L’immobile viene posto in vendita per il diritto di **piena proprietà** per la quota complessiva di **1/1**.

Destinazione urbanistica: dal P.I. in parte come **ZTO B3**, Zona residenziale di completamento e in parte come zona **VIABILITÀ**.

Vincoli e limiti: Il mappale 399 in oggetto ricade in un’area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PGRA: **P1**, pericolosità idraulica moderata e **R1**, rischio idraulico moderato.



SCHEMA RIASSUNTIVO**ESECUZIONE IMMOBILIARE 419/2022 DEL R.G.E.**

Lotto N° 2 – Appartamento al piano primo con cantina e autorimessa			
Ubicazione:	Torri di Quartesolo (VI) – Via Verona n° 10		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1 piena proprietà
Base d'asta	€. 108.161,00		
Tipologia immobile:	APPARTAMENTO A/2 censito al catasto fabbricati - Foglio 3 Part. 399 sub 7 AUTORIMESSA C/6 censita al catasto fabbricati – Foglio 3 Part. 399 sub 4		
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato di conservazione buono		
Descrizione:	Immobile ad uso residenziale (appartamento con cantina e autorimessa)		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	occupato da cose e da persone		

