

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 407/2022

Giudice dott. Maria Antonietta Rosato

RAPPORTO DI STIMA

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 ---

telefono: ---

cellulare: ---

email: ---

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Perito arch. Federico De Boni



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: n. 407/2022 R.G.

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/06/2023

Esperto: arch. Federico De Boni.

Diritto pignorato (cfr. pag. 3): quota di 1/1 (intero).

Tipologia bene (cfr. pag. 3): appartamento bicamere a piano terra.

Ubicazione (cfr. pag. 3): Comune di Piovene Rocchette, Via A. Fusinato n. 4.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 7): Comune di Piovene Rocchette, Catasto Fabbricati:

- **Foglio 3 - Mappale 555 - Sub 5**, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita 453,19 €.

Metri quadri (cfr. pag. 3): sup. comm. ca. 53,00 mq; sup. lorda ca. 89 mq.

Stato (cfr. pag. 4): scarso.

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

Valore di mercato, OMV (cfr. pag. 15): 34.927,81 €.

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 12): 1) 20/05/2022 = 1.131,78 €/mq; 2) 01/06/2022 = 1.144,41 €/mq; 3) 21/04/2023 = 1.114,84 €/mq.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. pag. 16): Astalegale: media 5,0 aste con rapporto prezzo valore del 49 %. Indagine Geometri: media 5,6 aste con rapporto prezzo valore del 29 %.

Valore di vendita forzata proposto (cfr. pag. 19): 24.000,00 €.

Valore ipoteche (cfr. pag. 18): iscrizione del 21/10/2011: ipoteca 210.000,00 €.

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

Possibili interessati (cfr. pag. 16): proprietari di altre unità nello stesso stabile.

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

Occupazione (cfr. pag. 3): libero.

Titolo di occupazione (cfr. pag. ---): ---

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr. pag. 11): presenza di difformità sanabili (a determinate condizioni).



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

1. QUESITO

Il giorno 28/12/2022 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. 224/2017 dal sig. Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato, e in data 05/01/2023 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data Giuramento: 05/01/2023.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 28/02/2023.

Ispezioni presso immobile: 28/03/2023, 07/04/2023, 15/04/2023 e 19/04/2023.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 28/02/2023, 24/03/2023 e 19/04/2023.

Catasto (consultazioni telematiche): 19/01/2023 e 12/04/2023.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 19/01/2023 e 20/05/2023.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 20/01/2023, 23/03/2023 e 09/05/2023.

Richieste e ricerche anagrafiche: 24/02/2023 e 16/05/2023.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto.

Quota dell'intero (1/1) di un appartamento a piano terra (seminterrato), sito in Via A. Fusinato n. 4 a Piovene Rocchette (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piovene Rocchette (VI):

- **Foglio 3 - Mappale 555 - Sub 5**, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita 453,19 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---.

N.B. In visura catastale è riportato il codice fiscale ---, che è errato; il codice fiscale esatto dell'esecutato è ---. In alcuni documenti si trova il codice fiscale ---, che era il precedente codice fiscale dell'esecutato poi sostituito per "omocodia" con il codice fiscale ---. Riepilogando:

- --- = attuale codice fiscale;
- --- = vecchio codice fiscale;
- --- = codice fiscale inesistente (ma utilizzato in alcuni documenti).

3.2 Occupazione.

L'appartamento è attualmente libero.

3.3 Ubicazione e descrizione.

Trattasi di un appartamento a piano terra (seminterrato) all'interno di una palazzina con totali 5 abitazioni, oltre ad alcuni locali di servizio (cantinole di pertinenza degli altri 4 appartamenti). L'appartamento si compone di cucina/ingresso, disimpegno, ripostiglio, soggiorno, due camere da letto e bagno. L'accesso all'unità avviene direttamente dall'esterno; l'abitazione non è collegata alla scala condominiale. L'edificio è stato costruito nel periodo 1950-1952, con abitabilità rilasciata nel 1952.

La superficie lorda complessiva del bene colpito dall'esecuzione è di ca. 89 mq, tutta a piano terra (seminterrato). La superficie commerciale (appartamento, computato come scantinato per mancanza dei requisiti di abitabilità) è di ca. 53 mq.

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Perito arch. Federico De Boni



Le altezze interne sono variabili tra ca. 2,30 e ca. 2,35 ml a seconda dei locali.



3.4 Descrizione analitica.

Trattasi di un appartamento a piano terra (in parte seminterrato) all'interno di una palazzina con totali 5 abitazioni, oltre ad alcuni locali di servizio (cantinole di pertinenza degli altri 4 appartamenti). L'appartamento si compone di cucina/ingresso, disimpegno, ripostiglio, soggiorno, due camere da letto e bagno. L'accesso all'unità avviene direttamente dall'esterno; l'abitazione non è collegata alla scala condominiale. Attorno a tutto l'edificio vi è un'area di corte comune a tutte le unità. L'edificio è stato costruito nel periodo 1950-1952, con abitabilità rilasciata nel 1952.

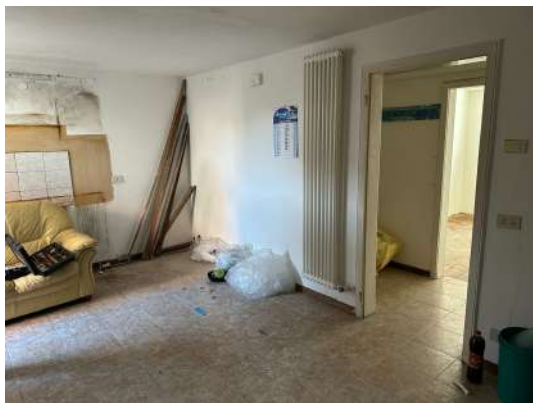
L'edificio risale ai primi anni 1950 e la tipologia costruttiva è quella tipica dell'epoca, con strutture murarie in laterizio e pietrame, solai in latero-cemento, elementi strutturali in cls. armato, tetto a falde, manto in tegole e lattoneria in lamiera. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'area esterna, in comune fra tutte le unità che compongono la palazzina, è in parte sistemata a giardino e marciapiedi, e in parte utilizzata come spazio di manovra per accesso all'area di corte posta sul retro del fabbricato e identificata al Foglio 3 Mappale 906 (non colpita dalla presente esecuzione).



Per quanto riguarda le finiture interne dell'unità in esame si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno con vetro semplice; solo le due finestre che danno sul retro hanno degli oscuri in legno; le porte di ingresso sono in legno e vetro, di tipo non blindato; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, gres o legno a seconda dei locali; il bagno e la parete di fondo della cucina presentano rivestimento in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; alcune pareti presentano rivestimento con perlinature in legno; vi sono impianto elettrico e termoidraulico con riscaldamento a radiatori alimentato da caldaia a gas metano, che produce anche l'acqua calda sanitaria.

Non è stato possibile verificare in funzionamento degli impianti in quanto al momento del sopralluogo l'edificio risultava chiuso e non abitato e le utenze di acqua, corrente elettrica e gas non erano attive; si ritiene che gli impianti possano essere stati aggiornati (o rifatti) negli anni 1980/90 e siano quindi da ritenersi a norma secondo la regola vigente al momento della loro realizzazione; pertanto non sono conformi alle attuali normative in materia; devono quindi essere opportunamente manutenzionati, aggiornati e collaudati prima di un loro nuovo utilizzo.

*Ingresso/Cucina.**Camera lato strada.**Corridoio.**Soggiorno.*

L'insieme appare in condizioni di manutenzione scarse, con marcati segni di trascuratezza oltre che caratterizzato da vetustà; alcune componenti risalgono ancora alla costruzione del 1950/52, mentre altre hanno almeno 30 anni. Si notano macchie di umidità/muffa e scrostature dell'intonaco, le pareti necessitano di essere ritinteggiate, gli impianti vanno opportunamente revisionati e manutenzionati; i serramenti vanno sostituiti; va rivisto l'impianto



fognario. L'insieme presenta necessità di una serie di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero di ristrutturazione (si vedano a tale proposito le problematiche esposte ai punti 5.4 e 5.5).

Delle caratteristiche generali, della necessità di effettuare riparazioni e manutenzioni di carattere ordinario e straordinario 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, tuttavia si ritiene che prima di essere nuovamente utilizzata l'unità debba essere opportunamente soggetta ad interventi almeno di manutenzione ordinaria e straordinaria. Di questo si è tenuto conto in modo forfettario nella determinazione del prezzo di vendita (livello di manutenzione scarso).



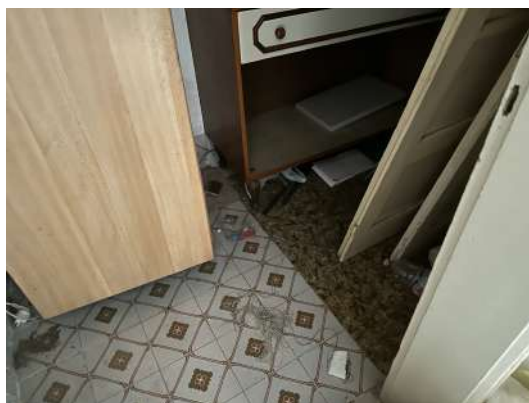
Bagno.



Dettaglio pavimenti.



Dettaglio camera.



Dettaglio ripostiglio.

3.6 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica appositamente predisposto riporta classe energetica G (251,46 kWh/mq 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. (area esterna attorno al fabbricato).

Secondo l'atto di provenienza all'unità oggetto esecuzione compete anche la quota di 1/5 sull'area di corte individuata dal Foglio 3 Mappale 906, ma tale particella non è colpita dalla presente procedura; rimane quindi a carico del futuro acquirente l'acquisizione di detta quota (1/5 del Foglio 3 Mappale 906) sull'area di pertinenza mediante trattativa privata con l'attuale proprietario esecutato.

Si segnala la presenza di una tettoia in eternit sopra alla porta di ingresso; rimane a carico del futuro acquirente lo smaltimento nei modi previsti dalla legge; del relativo costo si è tenuto conto in modo fortettario nella determinazione del prezzo di vendita. Data l'epoca di realizzazione del fabbricato non si può escludere la presenza di altro eternit in altri punti del fabbricato non visibili e non rilevabili nel corso dei sopralluoghi.

4. STORIA CATASTALE**4.1 Dati catastali attuali.**

L'immobile (appartamento) oggetto di esecuzione è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piovene Rocchette (VI):

- **Foglio 3 - Mappale 555 - Sub 5**, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita 453,19 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---.

N.B. In visura catastale è riportato il codice fiscale ---, che è errato; il codice fiscale esatto dell'esecutato è ---. In alcuni documenti si trova il codice fiscale ---, che era il precedente codice fiscale dell'esecutato poi sostituito per "omocodia" con il codice fiscale ---. Riepilogando:

- --- = attuale codice fiscale;
- --- = vecchio codice fiscale;
- --- = codice fiscale inesistente (ma utilizzato in alcuni documenti).

4.2 Variazioni storiche.

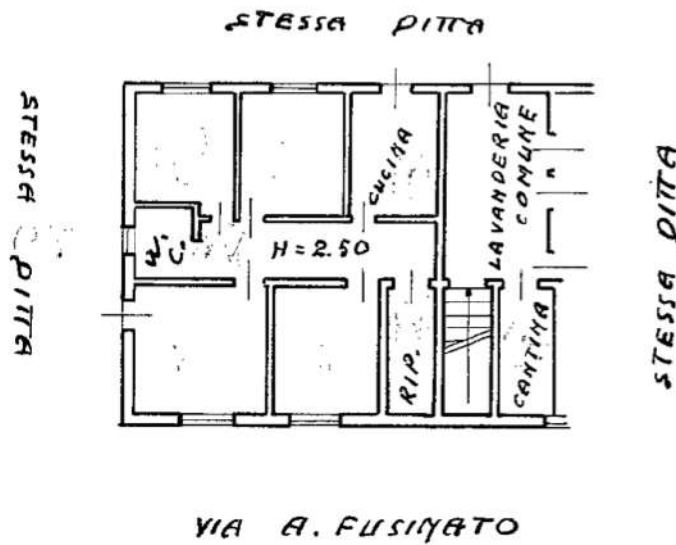
Al Catasto Terreni:

- **il Foglio 3 Mappale 555** è attualmente Ente Urbano di mq 310 sin dall'Impianto meccanografico del 31/03/1974.

Al Catasto Fabbricati:

- **il Foglio 3 Mappale 555 Sub 5** è attualmente Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita 453,19 € e risulta già costituito all'Impianto meccanografico del 30/06/1987; successivamente è stato interessato da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, da Scrittura privata (compravendita) del 24/03/1999, da Variazione per classamento incoerente n. VI0016714 del 06/02/2014, da Variazione per codifica piano incoerente n. VI 0200118 del 15/10/2014 e da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.





Foglio 3 Mappale 555 Sub 5 (estratto scheda catastale, non in scala).

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

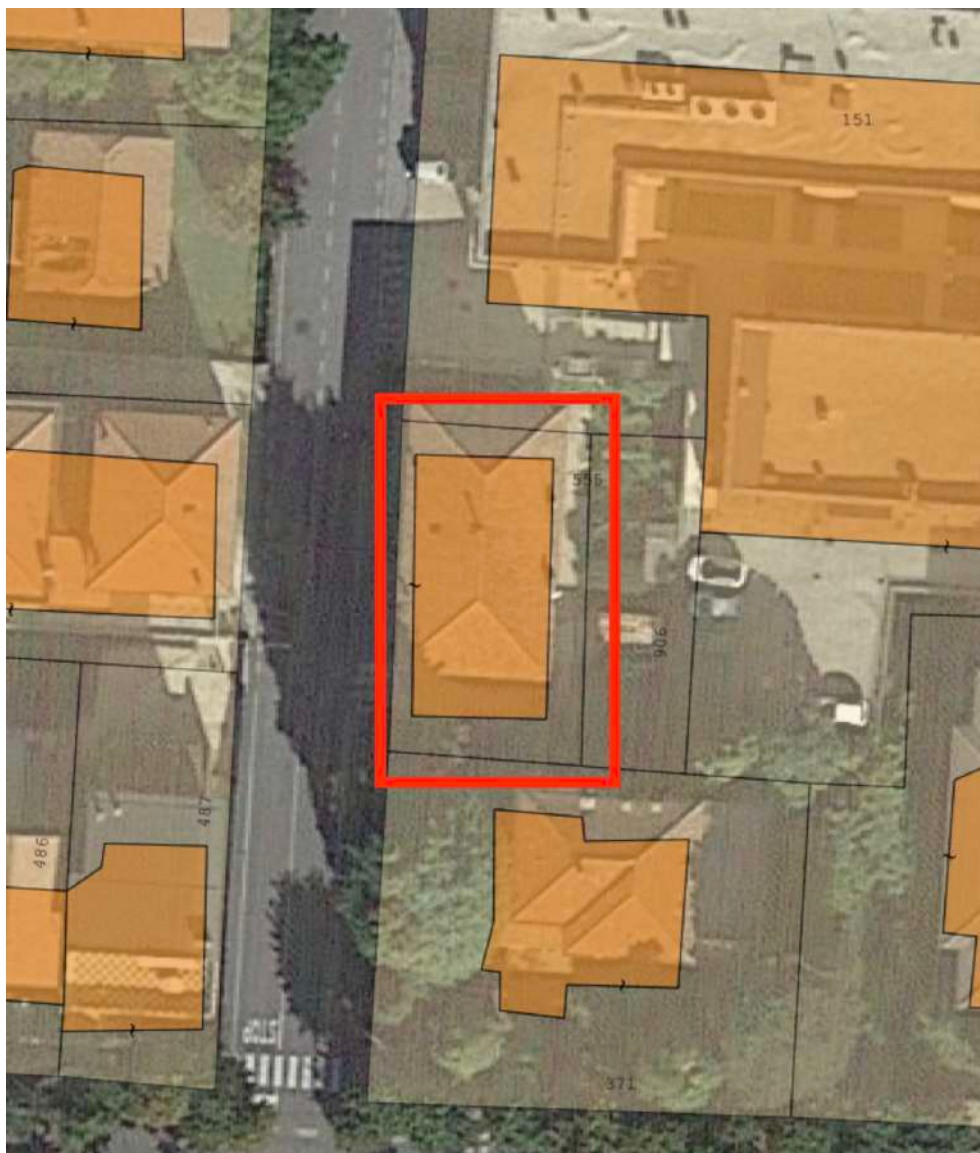
I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quanto presente in visura catastale. Il pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria di **Schio** in data 30/09/2022 ai nn. 10990 R.G. e 8201 R.P., a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/1 del bene oggetto di esecuzione, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/1 del bene oggetto di esecuzione.

4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

La scheda catastale N.C.E.U. che descrive l'immobile non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto riporta una errata altezza dei locali (2,50 ml in luogo dei 2,30/2,35 ml rilevati sul posto) e alcune imprecisioni nella conformazione dei divisori interni. Deve quindi essere aggiornata la scheda catastale a cura del futuro proprietario. Per l'aggiornamento della situazione catastale si stima un costo di circa 800,00 €.

4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma del terreno in cui si trova l'unità oggetto di esecuzione e l'ortofoto (cfr. contorno rosso) 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.

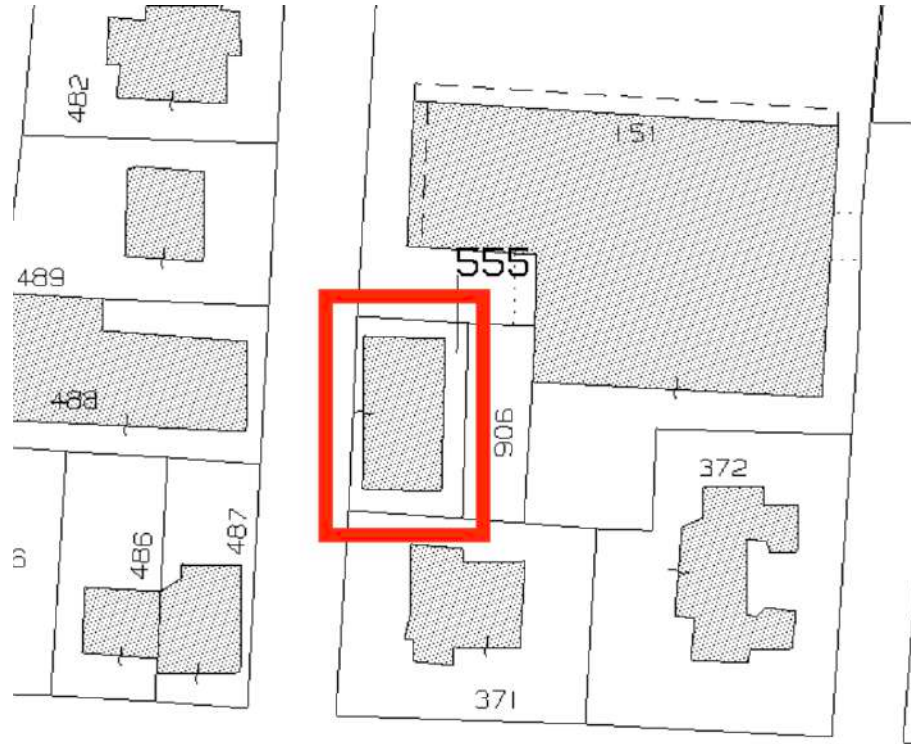


Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale.

4.6 Confini.

- Confini del **Foglio 3 Mappale 555** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 151, 906 371 e strada pubblica (Via A. Fusinato) salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 3 Mappale 555 Sub 5** in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno su due lati, parete verso altre unità immobiliari di altre ditte e muro contro terra, salvo di più precisi ed aggiornati.





Estratto mappa catastale (non in scala).

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

A seguito di specifica richiesta di accesso agli atti per pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia, il Comune di Piovene Rocchette ha fornito copia della documentazione relativa ai seguenti provvedimenti:

- Licenza edilizia prot. 3584 del 06/11/1950 per lavori di "Costruzione di un edificio in località Laguna".

5.2 Abitabilità e agibilità.

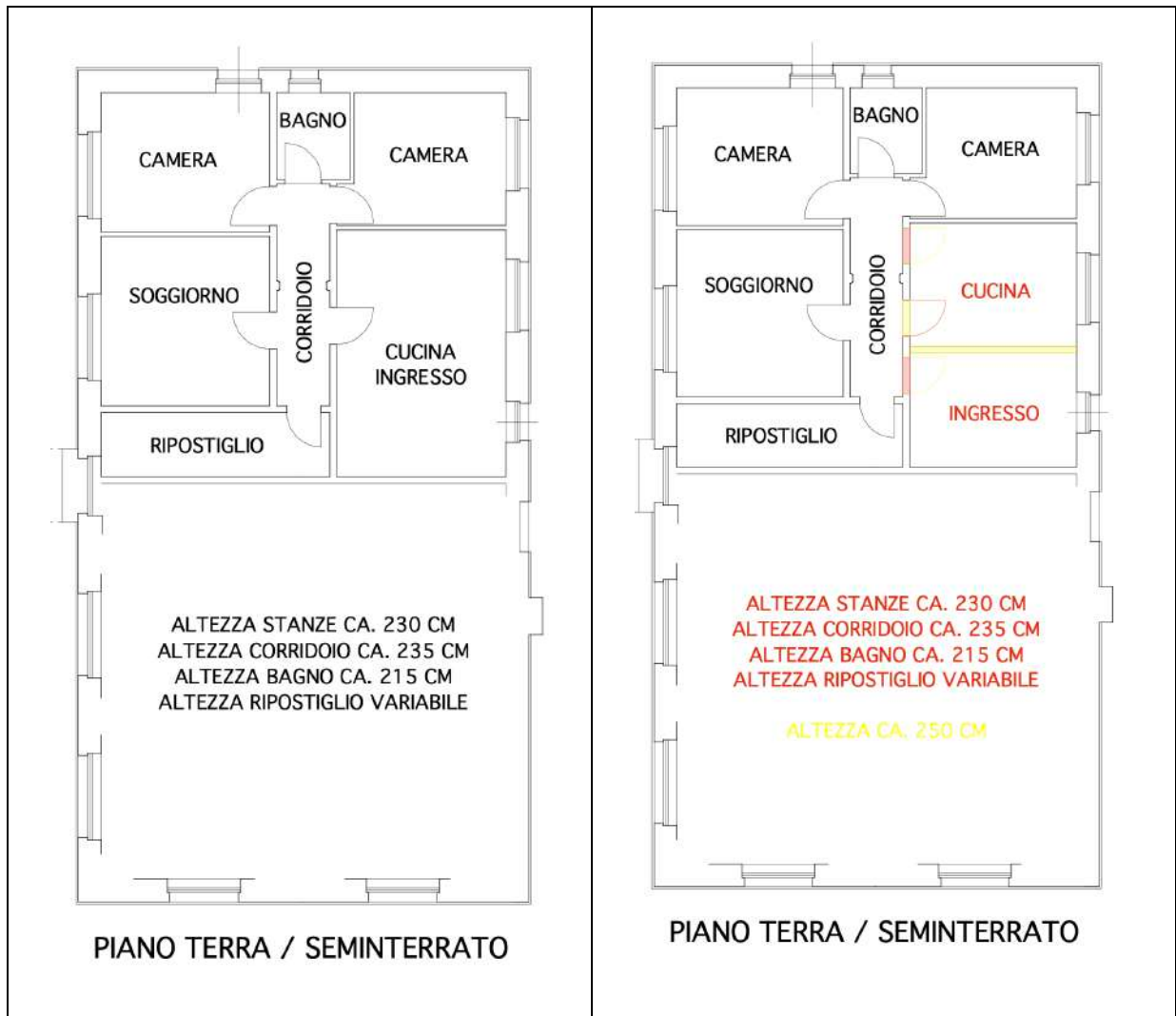
Il Comune di Piovene Rocchette ha fornito copia della seguente documentazione:

- Dichiarazione di abitabilità prot. 1410 del 15/04/1952.

5.3 Destinazione urbanistica.

In base al CDU prot. 4191 e Rep. 2988 del 24/03/2023 rilasciato dal Comune di Piovene Rocchette (cfr. Allegato 10) i beni oggetto della presente esecuzione ricadono in "ZTO di tipo B: residenziale esistente e di completamento".





*Planimetria dello stato di fatto e sovrapposizione (non in scala)
con indicate le principali difformità rispetto alla scheda catastale.*

5.4 Abusi.

Dal confronto tra lo stato di fatto presente sul posto e i disegni allegati al titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Piovene Rocchette nel 1950, si rileva la sostanziale difformità di quanto presente sul posto e il disegno autorizzato, vale a dire:

- l'edificio nel suo complesso mostra una sagoma ed una altezza diverse da quanto autorizzato;
- il piano terra (seminterrato) presenta solo locali di servizio (cantine) e non un appartamento;

Inoltre non è possibile verificare altri dati, come la distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati, in quanto non riportati nel progetto autorizzato.

Nel complesso si tratta di una situazione di difformità sostanziali tra lo stato di fatto e il progetto approvato.

5.5 Sanabilità e costi.

In considerazione delle difformità riscontrate, si è provveduto a discernere la cosa con l'Ufficio Tecnico del Comune di Piovene Rocchette (incontro del 19/04/2023), ed è stato concordato che la procedura di sanatoria può essere fatta avendo a confronto anche quanto indicato nella documentazione catastale che risale al 10/09/1953. Infatti, ciò che è rappresentato nelle schede catastali porta a supporre che quanto presente sul posto sia stato realizzato nei tempi previsti dall'autorizzazione originaria (1950) e non successivamente; in sostanza a quel

tempo non è stata poi presentata alcuna variante in corso d'opera. Successivamente l'immobile non ha subito modifiche significative, se non interventi di manutenzione. Prendendo quindi a riferimento la scheda catastale, le difformità oggetto di sanatoria sono la minore altezza dei locali e la diversa conformazione dei divisori interni. Tuttavia, data l'altezza interna esistente pari a 2,30/2,35 ml e la presenza di un bagno molto piccolo (meno di 4,5 mq con superficie finestrata di meno di 1,00 mq), una volta sanati, gli spazi potranno essere utilizzati solo per usi non abitativi, vale a dire tipo cantina, deposito o magazzino. Affinché l'unità possa essere utilizzata come abitazione, devono essere adeguate le altezze, verificate le superfici finestrate e realizzato un nuovo bagno, il tutto secondo le vigenti normative. Il costo della pratica di sanatoria si può qui stimare in circa 5.000,00 €. Tuttavia si precisa che si tratta di una stima di massima e puramente indicativa; il costo esatto della pratica edilizia con sanatoria, sarà determinabile con precisione solo al momento del rilascio dei provvedimenti da parte del Comune al proprietario. Inoltre alla luce delle considerazioni in merito alla destinazione d'uso dei locali che, stanti le attuali condizioni, non possono essere di tipo abitativo, anche una volta sanati, la stima verrà sviluppata come unità ad uso non abitativo (deposito o magazzino).

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.

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza sono stati reperiti i dati riferiti a tre compravendite per immobili che possono essere considerati simili (Categoria A/3). Sono stato rinvenuti due atti recenti relativi ad unità dello stesso stabile; il terzo atto si riferisce ad un'abitazione posta a poca distanza. Quale ulteriore valore di riferimento, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, sono stati reperiti i valori indicati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza.

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

- Immobile 1: atto di compravendita Rep. 23700 Notaio Carlo Santamaria Amato in data 20/05/2022, trascritto a Schio in data 25/05/2022 ai nn. 5780 R.G. e 4335 R.P.
- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 23748 Notaio Carlo Santamaria Amato in data 01/06/2022, trascritto a Schio in data 10/06/2022 ai nn. 6545 R.G. e 4879 R.P.
- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 25379 Notaio Francesca Bonvicini in data 21/04/2023, trascritto a Schio in data 28/04/2023 ai nn. 4543 R.G. e 3429 R.P.

Immobile 1

Comune di Piovene Rocchette (VI), Foglio 3, Mappale 555 Sub 3 + Mappale 906 x 1/5 (rif. int. n. 39). Trattasi di appartamento posto nello stesso stabile dell'unità in esame. Indirizzo: Via A. Fusinato n. 2, Piovene Rocchette (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 1950-1952. Abitabilità: 1952

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	sup. calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili	84,00	84,00
Sup. al 50%	cantina	14,00	7,00

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Perito arch. Federico De Boni



Sup. al 35%	balconi e terrazze coperti, patii e porticati		
Sup. al 25%	balconi e terrazzi scoperti		
Sup. al 15%	giardini e corte esclusiva di appartamenti		
Sup. al 10%	giardini e corte di villini		
Sup. al 5%	terreno di pertinenza		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 91,00			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	secondo	0,90
Orientamento	sud-ovest	0,95
Esposizione	su due lati	0,90
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	senza	0,90
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	> 50 anni	0,70
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	mediocre	0,85
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe D	0,96
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più facile (ampio parcheggio nelle vicinanze)	1,10
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	via tranquilla	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

0,53305019

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

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
54.900,00	: 91,00	: 0,53305019	1.131,78 €/mq

Immobile 2

Comune di Piovene Rocchette (VI), Foglio 3, Mappale 555 Sub 6 e 7 + Mappale 906 x 1/5 (rif. int. n. 40). Trattasi di appartamento posto nello stesso stabile dell'unità in esame. Indirizzo: Via A. Fusinato n. 2, Piovene Rocchette (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 1950-1952. Abitabilità: 1952

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	sup. calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili	84,00	84,00
Sup. al 50%	cantina	11,00	5,50
Sup. al 35%	balconi e terrazze coperti, patii e porticati		
Sup. al 25%	balconi e terrazzi scoperti		
Sup. al 15%	giardini e corte esclusiva di appartamenti		
Sup. al 10%	giardini e corte di villini		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 90,00			

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Perito arch. Federico De Boni



COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	primo	0,90
Orientamento	sud-ovest	0,95
Esposizione	su due lati	0,90
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	senza	0,90
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	> 50 anni	0,70
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	0,85
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe F	0,92
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più facile (ampio parcheggio nelle vicinanze)	1,10
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	via tranquilla	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,60098796

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 2:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
61.900,00	: 90,00	: 0,60098796	1.144,41 €/mq

Immobile 3

Comune di Piovene Rocchette (VI), Foglio 3, Mappale 412, Sub 2 e 4 (rif. int. n. 41). Trattasi appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato, posto nelle vicinanze dell'immobile oggetto di esecuzione. Indirizzo: Via Torcello n. 1, Piovene Rocchette (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione:1960. Abitabilità anno 1962.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	sup. calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili	190,00	190,00
Sup. al 60%	autorimesse	19,00	11,40
Sup. al 35%	balconi e terrazze coperti, patii e porticati	6,00	2,10
Sup. al 25%	balconi e terrazzi scoperti	22,00	5,50
Sup. al 15%	giardini e corte esclusiva di appartamenti		
Sup. al 10%	giardini e corte di villini	100,00	10,00
Sup. al 50%	ingresso e ripostiglio	30,00	15,00
Sup. al 20%	sottotetto praticabile	120,00	24,00
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005		mq 258,00	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	primo	0,90
Orientamento	sud/ovest	0,95

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Perito arch. Federico De Boni



Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	> 100 mq con 1 bagno	0,90
Balconi	con due balconi	1,05
Distribuzione	scadente (doppia scala)	0,95
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	63 anni	0,70
Finitura	economica	0,90
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe G	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	economico	0,95
Parcheggio	più difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,41025067

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

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
118.000,00	: 258,00	: 0,41025067	1.114,84 €/mq

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	1.131,78 €/mq	
• Immobile n. 2	1.144,41 €/mq	
• Immobile n. 3	1.114,84 €/mq	
		1.130,34 €/mq

Immobile Pignorato

Comune di Piovene Rocchette (VI), Foglio 3, Mappale 555 Sub 5 (rif. int. n. 22). Abitazione ad uso scantinato con più vani. Indirizzo: Via A. Fusinato n. 4, Piovene Rocchette (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: 1950-1952. Abitabilità: 1952.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	abitazione		
Sup. al 60%	garage		
Sup. al 60%	locali di servizio (cantine, ecc.)	89,14	53,48
Sup. al 50%	centrale termica		
Sup. al 35%	portici e logge		
Sup. al 25%	poggioli e terrazze		
Sup. al 10%	giardini e area di corte		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005		mq 53,48	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile - terra	1,00
Orientamento	nord-est	0,90

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Perito arch. Federico De Boni



Esposizione	su tre lati	1,05
Affaccio	su distacco e cortile	0,95
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	non applicabile - piano terra	
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	71 anni	0,70
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	mediocre	0,85
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe G	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più facile (grande parcheggio nelle vicinanze)	1,10
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	via tranquilla	1,05
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,583024

Valore di compravendita corretto dell'immobile in esame	1.130,34 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	0,583024
Superficie commerciale del bene in esame	53,00 mq

Valore di mercato dell'immobile**34.927,81 €****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, per le considerazioni del caso:

- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta un valore di riferimento per il Comune di Piovene Rocchette compreso tra 820,00 e 1.100,00 €/mq (media 960,00 €/mq) per abitazioni civili in stato di conservazione normale, e compreso tra 1.200,00 e 1.500,00 €/mq (media 1.350,00 €/mq) per abitazioni civili in stato di conservazione ottimo;
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza riporta valori di riferimento per il Comune di Piovene Rocchette compresi tra 1.200,00 e 1.475,00 €/mq (media 1.337,50 €/mq).

6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.

La quota di 1/2 indivisa del bene in esame è stata acquistata con atto di compravendita del 08/02/2007 al prezzo di 90.000,00 €. In precedenza l'intero (1/1) del bene in esame era stato acquistato con atto di compravendita del 16/01/2001 al prezzo di 80.000.000 Lire (pari ad 41.316,55 €).

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, e soprattutto le problematiche connesse con la sanatoria edilizia, si ritiene che la vendibilità possa essere: scarsa.

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.

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Perito arch. Federico De Boni



6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti

Astalegale per il Comune di Piovene Rocchette per immobili con destinazioni abitative riporta una media di 5,0 aste con un rapporto prezzo valore del 49 %.

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza riporta per il Comune di Piovene Rocchette una media di 5,6 aste con un rapporto prezzo valore del 29 %.

07. STATO DI POSSESSO

7.1 Debitori.

7.2 Locazione. NO

7.3 Comodato. NO

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.

--- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, ha acquistato la quota indivisa di 1/2, e quindi diventa proprietario dell'intero (1/1) in quanto già possedeva la quota di 1/2 (cfr. par. 9.3), in forza di Atto di compravendita Rep. 55.277 e Racc. 18.813 del Notaio Diomede Fatigati in data 08/02/2007, trascritto a Schio in data 10/03/2007 ai nn. 3207 R.G. e 2114 R.P., trascrizione rettificata in data 22/12/2009 ai nn. 13128 R.G. e 9041 R.P., da potere di Hanif Md.

N.B. Si veda quanto indicato al punto 3.1 in merito al codice fiscale dell'esecutato.

9.2 Regime patrimoniale.

Nell'atto di compravendita del 16/07/2001 l'esecutato ha dichiarato di essere ---; nell'atto di compravendita del 08/02/2007 l'esecutato ha dichiarato di essere ---.

9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

--- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari di 1/2 ciascuno in forza di Atto di compravendita Rep. 21.010 e Racc. 4.556 del Notaio Gianluca Rosa in data 16/07/2001, registrato a Schio in data 01/08/2001 al n. 1294 serie 2V e trascritto a Schio in data 23/07/2001 ai nn. 7830 R.G. e 5879 R.P., da potere di --- e ---.

--- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- l'---, Cod. Fisc. ---, proprietari di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni in forza di Atto di compravendita Rep. 111.804 del Notaio Umberto Ferrigato in data 24/03/1999, registrato a Schio in data 13/04/1999 al n. 543 serie 2V e trascritto a Schio in data 21/04/1999 ai nn. 4607 R.G. e 3536 R.P. da potere di --- e ---.

9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Nulla.

9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Schio in data **21/10/2011** ai nn. 9890 R.G. e 1783 R.P., Ipoteca volontaria derivante da **Contratto a garanzia di mutuo fondiario** Rep. 18095 e Racc. 8502 del Notaio Francesca Bonivicini in data 17/10/2011, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/1 (intero) del bene oggetto di esecuzione; capitale 105.000,00 €, ipoteca 210.000,00 €.
- **Trascrizione contro:** trascritta alla Conservatoria di Schio in data **30/09/2022** ai nn. 10990 R.G. e 8201 R.P., derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 4611 dell'Ufficiale giudiziario UNEP presso il Tribunale di Vicenza in data 06/09/2022, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/1 (intero) del bene oggetto di esecuzione.

10. LOTTI e VALORE

10.1 Opportunità di divisione in lotti.

Data la composizione dei beni colpiti dal pignoramento, vale a dire un appartamento ad uso scantinato, si ritiene opportuno formare un unico lotto.

10.2 Composizione e valore.

Quota dell'intero (1/1) di un appartamento a piano terra (seminterrato) utilizzabile solo come scantinato (non abitativo), sito in Via A. Fusinato n. 4 a Piovene Rocchette (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piovene Rocchette (VI):



- **Foglio 3 - Mappale 555 - Sub 5**, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita 453,19 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---.

N.B. In visura catastale è riportato il codice fiscale ---, che è errato; il codice fiscale esatto dell'esecutato è ---. In alcuni documenti si trova il codice fiscale ---, che era il precedente codice fiscale dell'esecutato poi sostituito per omocodia con il codice fiscale ---. Riepilogando:

- --- = attuale codice fiscale;
- --- = vecchio codice fiscale;
- --- = codice fiscale inesistente (ma utilizzato in alcuni documenti).

Valore a corpo dell'intero:

34.927,81 €

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:

5.239,17 €

Sanatoria edilizia

5.000,00 €

Aggiornamento catastale

800,00 €

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 23.888,64 € arrotondabile a:

Valore a base d'asta dell'intero:

24.000,00 €

11. COMODA DIVISIBILITÀ

11.1 Giudizio.

L'immobile non è divisibile.

Vicenza, lì 20/05/2023

Il perito stimatore
arch. Federico De Boni



12. ALLEGATI.

1. Incarico;
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. Certificati anagrafici;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Planimetrie stato di fatto e principali difformità;
15. Trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.

