

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
Sezione esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n° RG 241/2022

Giudice Pantano Dr.ssa Sonia

Esperto: Arch. Claudia Scrimin

Promossa da: ***

Contro: ***

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

COPIA di CORTESIA EPURATA del DOCUMENTO DEPOSITATO in PCT il 21/02/2023



Vista da via Adige, indicazione ingressi carraio (comune) e pedonale (privato)

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA ed INDICE LOTTO UNICO
Procedura E.I. n° 241/2022 R.G., Giudice dott.ssa Sonia Pantano
*** per *** Contro: *** e ***

DIRITTO:	(pag.3)	intera proprietà ***)
BENE:	(cfr pag.4-16, 19)	abitazione a schiera con autorimesse – area comune
UBICAZIONE:	(cfr pag.4)	Montebello Vicentino (VI), via Adige, n° 9/C
STATO:	(cfr pag.10)	discreto, parzialmente da risanare
LOTTE:	(cfr pag.4)	uno
DATI CATASTALI ATTUALI:	(cfr pag.16)	C. C. di Montebello Vicentino, N.C.E.U. fg. 5° m. 1400 sub 1, 2, 3 + quota parti comuni mapp. n° 800.
DIFFERENZE RISPETTO al PIGNORAMENTO:	(cfr pag.4)	NO
IRREGOLARITA' EDILIZIA/ABUSI:	(cfr pag.20)	SI
VALORE di STIMA:	(cfr pag.28)	€ 113'715,00
VENDIBILITA' :	(cfr pag.29):	più che sufficiente
OCCUPAZIONE:	(cfr pag.23):	occupato
TITOLO di OCCUPAZIONE:	(cfr pag.23)	proprietà
ONERI:	(cfr pag.20):	sì, per regolarizzazione urbanistica € 1.521,00 c.ca
PREZZO D'ASTA	(cfr pag.19,29)	€ 96'500,00
APE:	(cfr pag.10)	SI, Classe Energetica F

ALLEGATI:

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIE DELLO STATO REALE, 2B PLANIMETRIE COMPARATIVE
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE F.5 °, SCALA 1:2000
4. ELENCO SUBALTERNI, ELABORATO PLANIMETRICO, PLANIMETRIE CATASTALI
5. VISURE CATASTALI
6. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. CERTIFICATI ANAGRAFICI,
9. A.P.E. E LIBRETTI IMPIANTO
10. TITOLI ABILITATIVI
11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
12. VERIFICA CONTRATTI AFFITTO

INDICE:

PREMESSA	pg. 03
Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE dei DIRITTI REALI e degli IMMOBILI OGGETTO del PIGNORAMENTO	pg. 03
Cap. 2 – DESCRIZIONE degli IMMOBILI OGGETTO di PIGNORAMENTO	pg. 04
Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE del BENE PIGNORATO	pg. 16
Cap. 4 – SCHEMA SINTETICO e DESCRITTIVO del LOTTO: 1 di 1 lotti	pg. 19
Cap. 5 – RICOSTRUZIONE dei PASSAGGI di PROPRIETA' in RELAZIONE al BENE PIGNORATO	pg. 19
Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA del BENE PIGNORATO	pg. 20
Cap. 7 – STATO di POSSESSO degli IMMOBILI	pg. 23
Cap. 8 – VINCOLI ed ONERI GIURIDICI GRAVANTI sul BENE	pg. 23
Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 25
Cap. 10 – VERIFICA ESISTENZA di PESI e ONERI di ALTRO TIPO	pg. 25
Cap. 11 – INFORMAZIONI sulle SPESE di GESTIONE dell'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 25
Cap. 12 – VALUTAZIONE del BENE	pg. 25
Cap. 13 - VALUTAZIONE di QUOTA INDIVISA	pg. 29
Cap. 14 – INFORMAZIONI RESIDENZA	pg. 29

PREMESSA

Il giorno 14/09/2022 (comunicazione di Cancelleria 15/09/2022) l'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Sonia Pantano, ha nominato la sottoscritta, Architetto Claudia Scrimin, iscritta all'Albo degli Architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della Prov. di Vicenza con il n° 469, all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'ex Tribunale di Bassano del Grappa con il n° 51 e studio in Bassano del Grappa, piazzetta dell'Angelo n° 10 a Bassano del Grappa, perito estimatore relativamente alla procedura in oggetto.

Il giorno 16/09/2021 la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ex art. 161 co.1 d.a. c.p.c., a fronte della formulazione del 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”*.

RELAZIONE TECNICA relativa ai BENI IMMOBILI SITI in COMUNE di MONTEBELLO VICENTINO (VI), via Adige, n° 9/C LOTTO UNICO

1. identificazione dei diritti reali e degli immobili oggetto di pignoramento

A. immobile di proprietà di:

***, ***,

per ½ del diritto di proprietà e di

***, ***,

per ½ del diritto di proprietà

Si tratta di un'**abitazione** con corte/giardino ai piani seminterrato, rialzato e primo sita in via Adige, n° 9/c a Montebello Vicentino (VI)

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Montebello Vicentino è identificata al fg. 5°, mappale n° 1400 subalterno 1.

Confini: piano rialzato N muro perimetrale, E m.n. 800 area comune di manovra, S strada, O m.n. 1399; piano seminterrato N m.n. 1400 sub 2 e 3, E, S terrapieno, O m.n. 1399.

B. immobile di proprietà di:

***, ***,

per ½ del diritto di proprietà e di

***, ***,

per ½ del diritto di proprietà

Si tratta di un'**autorimessa** al piano seminterrato sita in via Adige, a Montebello Vicentino (VI)

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Montebello Vicentino è identificata al fg. 5°, mappale n° 1400 subalterno 2.

Confini: N m.n. 800 area comune di manovra, E terrapieno, S m.n. 1400 sub 1, O m.n. 1400 sub 3.

C. immobile di proprietà di:

***, ***,

per ½ del diritto di proprietà e di

***, ***,

Si tratta di un'**autorimessa** al piano seminterrato sita in via Adige, a Montebello Vicentino (VI)

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Montebello Vicentino è identificata al fg. 5°, mappale n° 1400 subalterno 3.

Confini: N m.n. 800 area comune di manovra, E m.n. 1400 sub 2, S m.n. 1400 sub 1, O m.n. 1399

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.



2. descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento – LOTTO UNICO

Le autorimesse occupano il piano seminterrato, con accesso da uno scivolo - area di manovra di cui va precisato che, come indicato nelle planimetrie di rilievo a scala 1:200:

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 - cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

- *l'estremità ovest dell'area di manovra, prospiciente il m.n. 1397, è riservata ad uso esclusivo della proprietà del mn. 1397 e le restanti unità devono lasciarla libera da persone e cose, come stabilito dall'atto trascritto a Vicenza il 19/01/2000 ai nn. RG 1204, RP 855;*
- *la proprietà comune dello scivolo, almeno per quanto riguarda il m.n. 1400, è limitata al solo m.n. 800. Tuttavia, l'area di tale scivolo, dall'accesso da via Adige fino all'estremità nord dell'area di manovra, è composta per una piccola parte a ridosso del m.n. 1440 dal m.n. 800, per la parte restante dal m.n. 1152.*

Al piano seminterrato trova posto anche la cantina; il collegamento ai piani superiori è interno, con una scala che ha inizio dalle autorimesse.

L'ingresso al piano rialzato avviene da via Adige n° 9/C, attraversando un giardino ora trascurato e salendo alla terrazza. Il piano è composto da un vano d'ingresso-soggiorno-cucina, un piccolo disimpegno, un bagno, un altro vano e due terrazze. Dal soggiorno si sale al piano primo dove, si trovano due camere due terrazze ed un bagno.

L'altezza dei locali al piano seminterrato è pari a ml. 2,10, al piano rialzato a ml. 2,68/2,70, al piano primo a ml. 2,67/2,69.

Caratteristiche tecniche (desunte dalla relazione di collaudo delle strutture):

Fondazioni continue in conglomerato cementizio armato;

Solai in laterocemento, con travi preconfezionate in C.A. e portata di carico permanente pari a 250 kg/mq, accidentale pari a 325 kg/mq;

Muratura perimetrale in calcestruzzo debolmente armato lo scantinato, in muratura di argilla espansa i piani superiori con uno spessore totale di cm. 30;

Tetto costituito da solaio in laterocemento con sbalzo, sovraccarico previsto 400 kg/mq, con sovrapposto tetto a due falde su muretti e tavelloni; manto in tegole;

Partizioni interne: muratura in cotto intonacata;

Pavimenti esterni: area comune (scivolo e area di manovra) in calcestruzzo liscio; area privata in calcestruzzo liscio e in quadrotti di calcestruzzo con finitura di ghiaio;

Pavimenti terrazze: piastrelle in klinker;

Pavimenti interni e scala di collegamento del piano rialzato al piano primo in piastrelle ceramiche, pavimento autorimesse e scala di collegamento tra piano seminterrato e piano rialzato in calcestruzzo;

rivestimenti dei bagni, parete cucina attuale e vano nord (originariamente previsto come cucina) in piastrelle ceramiche;

Infissi: basculanti delle autorimesse in metallo verniciato, finestre del piano interrato in ferro verniciato e vetro, protetti da leggera inferriata esterna; portoncino d'ingresso in legno, finestre e porte/finestre in legno con vetrocamera;

Tinteggiatura: tempera semilavabile.

Impianti:

L'unità è dotata dei seguenti impianti: *Idrico* da rete pubblica, con misuratore interno al piano seminterrato, realizzato sottotraccia, sufficientemente mantenuto.

Elettrico, autonomo, realizzato sottotraccia, dotato di salvavita e misuratore interno al piano seminterrato – non reperita certificazione.

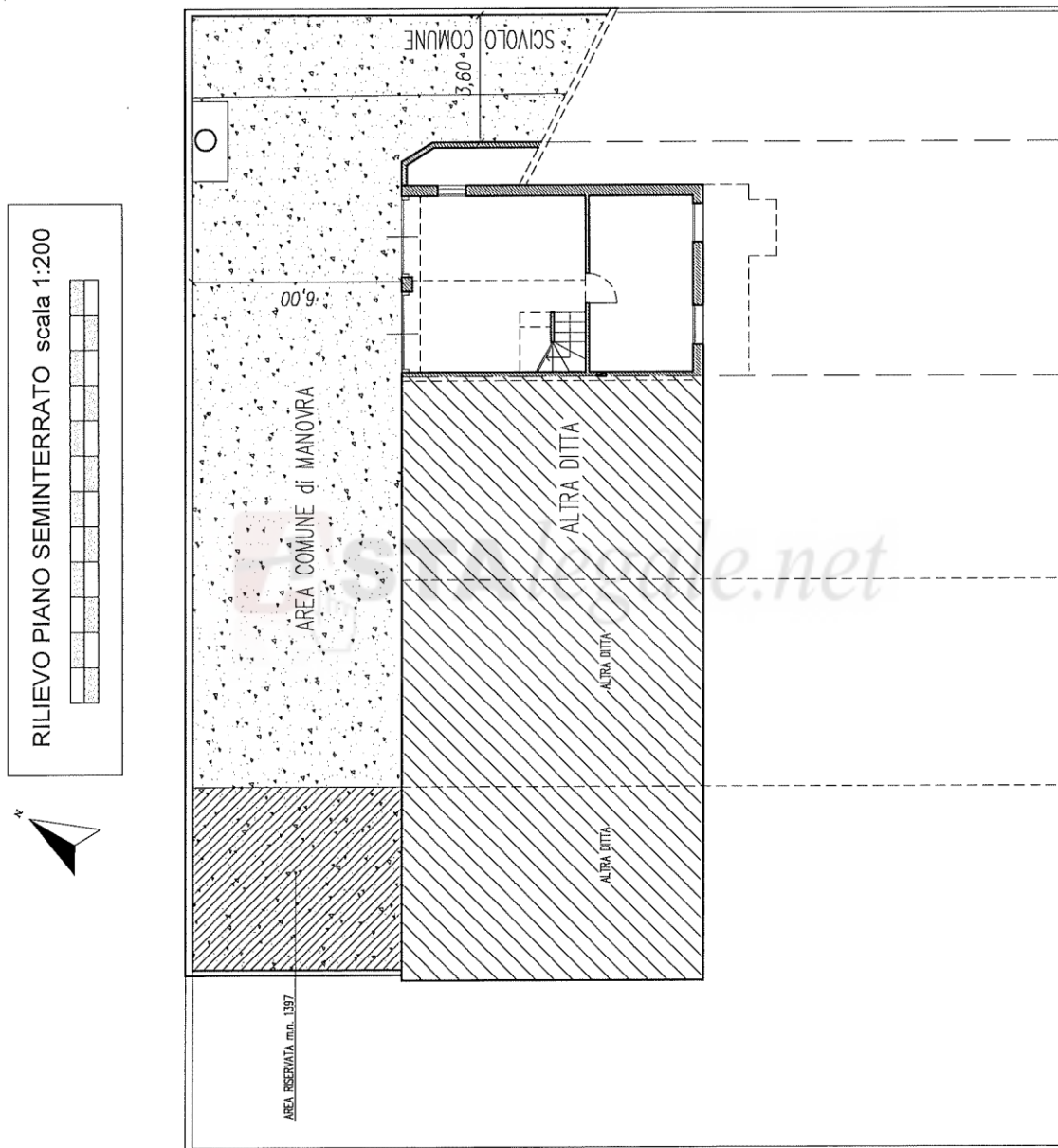
Impianto di riscaldamento, autonomo a gas metano (contatore lungo la recinzione est, con portina verso lo scivolo comune) con corpi radianti in alluminio verniciato e caldaia murale collocata nella terrazza a nord del piano rialzato, prodotta dalla Ditta SIME, mod. Formato 25BF, matricola 3205950141, installata in data 08/01/2016/ultimo controllo 08/01/2016 con compilazione libretto impianto Cod. Catasto 201600023014, cod. chiave 569914411 - non reperita certificazione.

Impianto di climatizzazione: la camera sud al piano primo è climatizzata; l'unità esterna è nella terrazza; non si sono potuti recuperare il libretto d'impianto e la certificazione, non si è quindi potuto inserire questo impianto nell'Attestato di Prestazione Energetica.

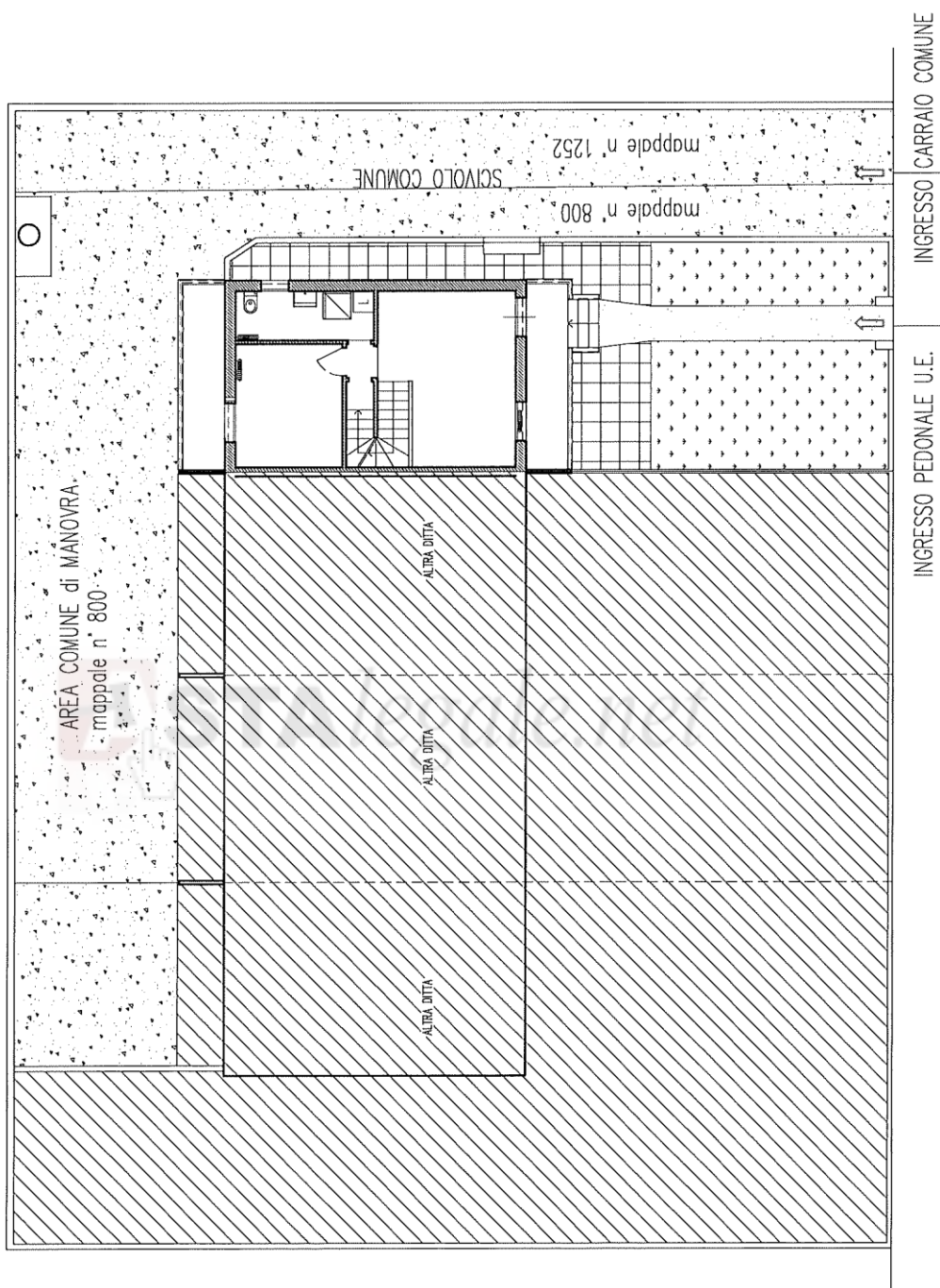
Il bagno al piano rialzato è attrezzato con vater con cassetta esterna, lavatoio, piatto doccia, lavatrice; *il bagno* al piano primo è attrezzato con vater con cassetta esterna, bidet, lavabo a colonna, vasca; entrambi sono aerati.

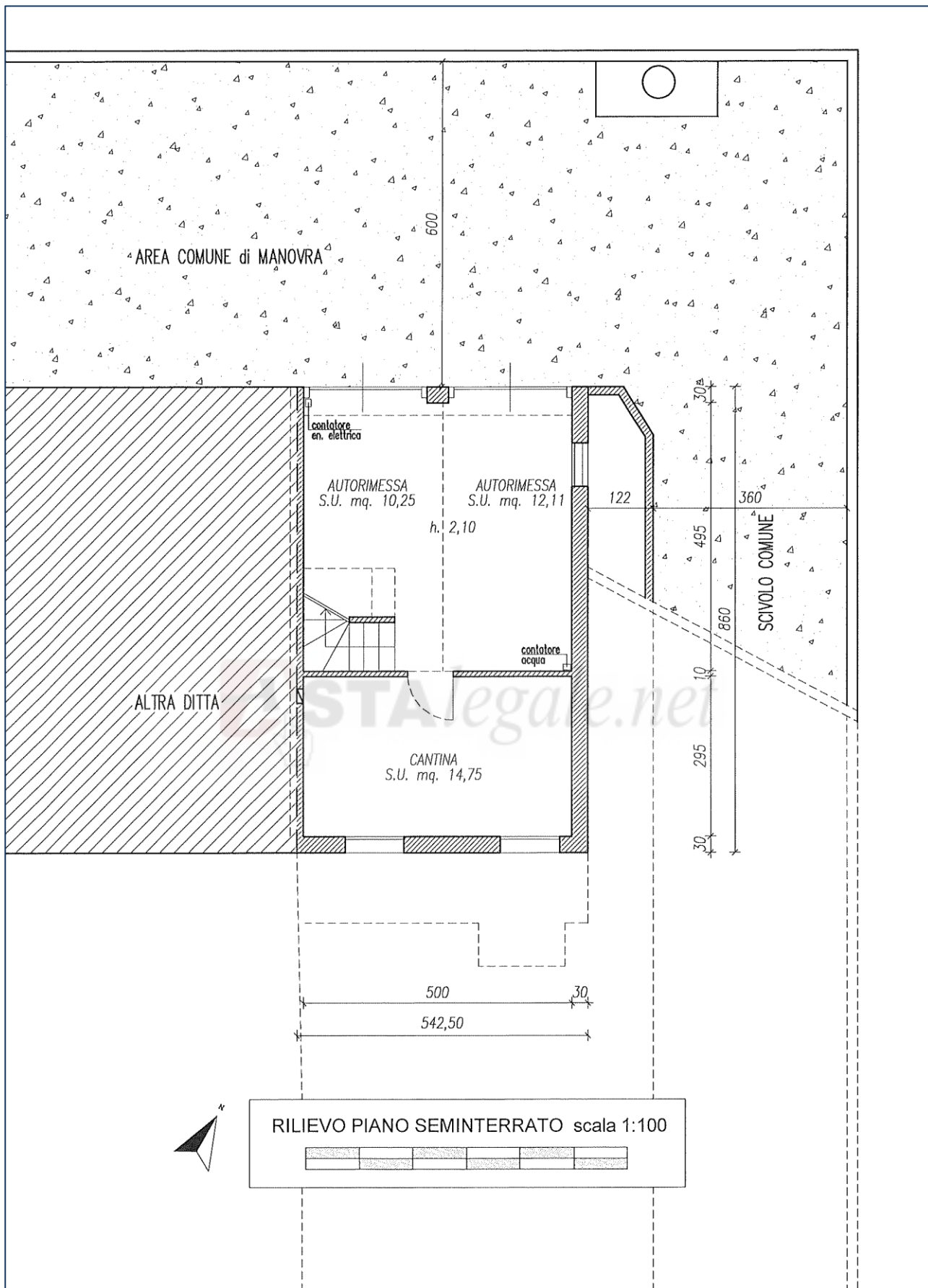
Altri impianti presenti: telefonico, antenna televisiva satellitare

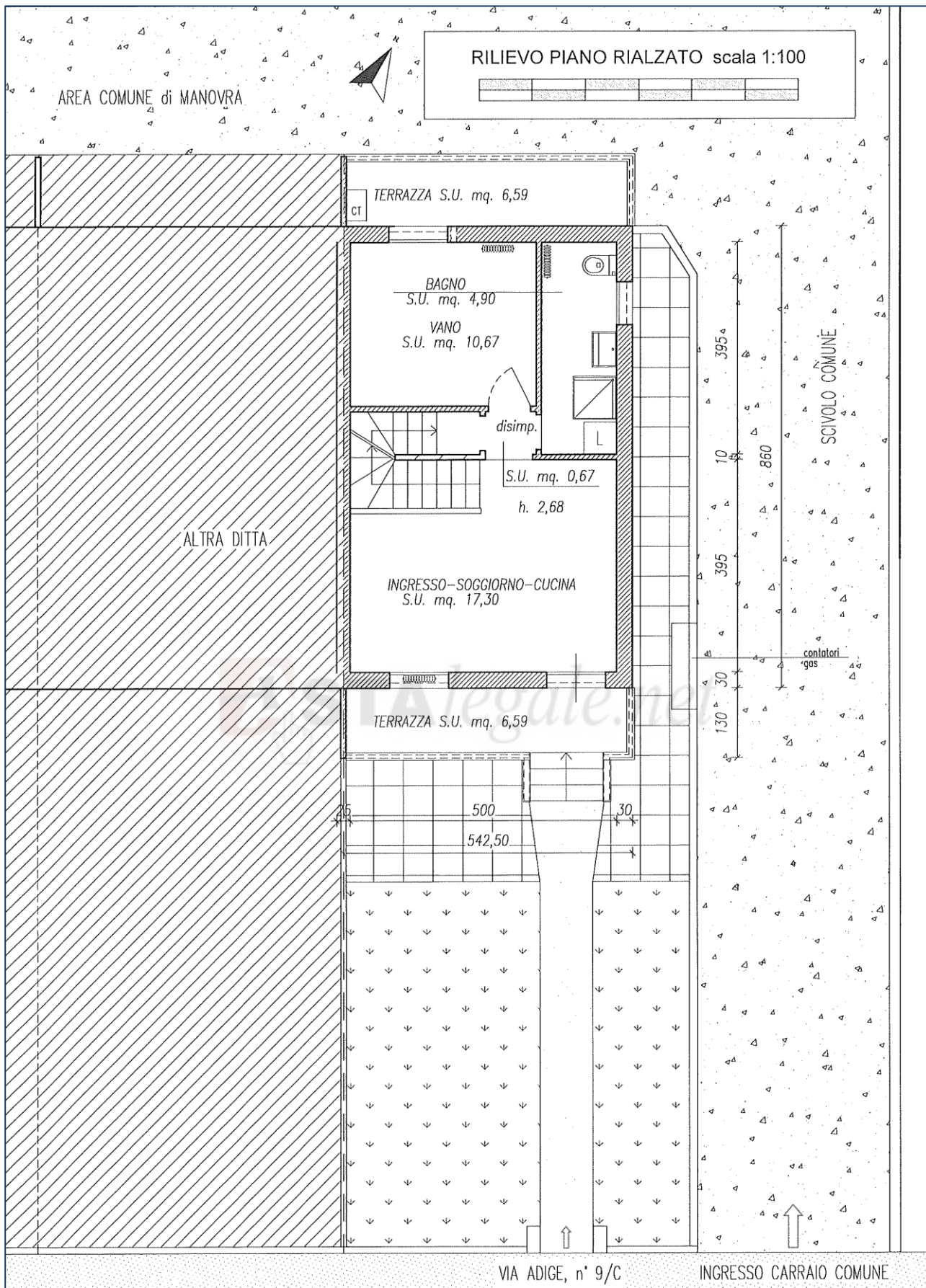
Planimetrie dello stato attuale:

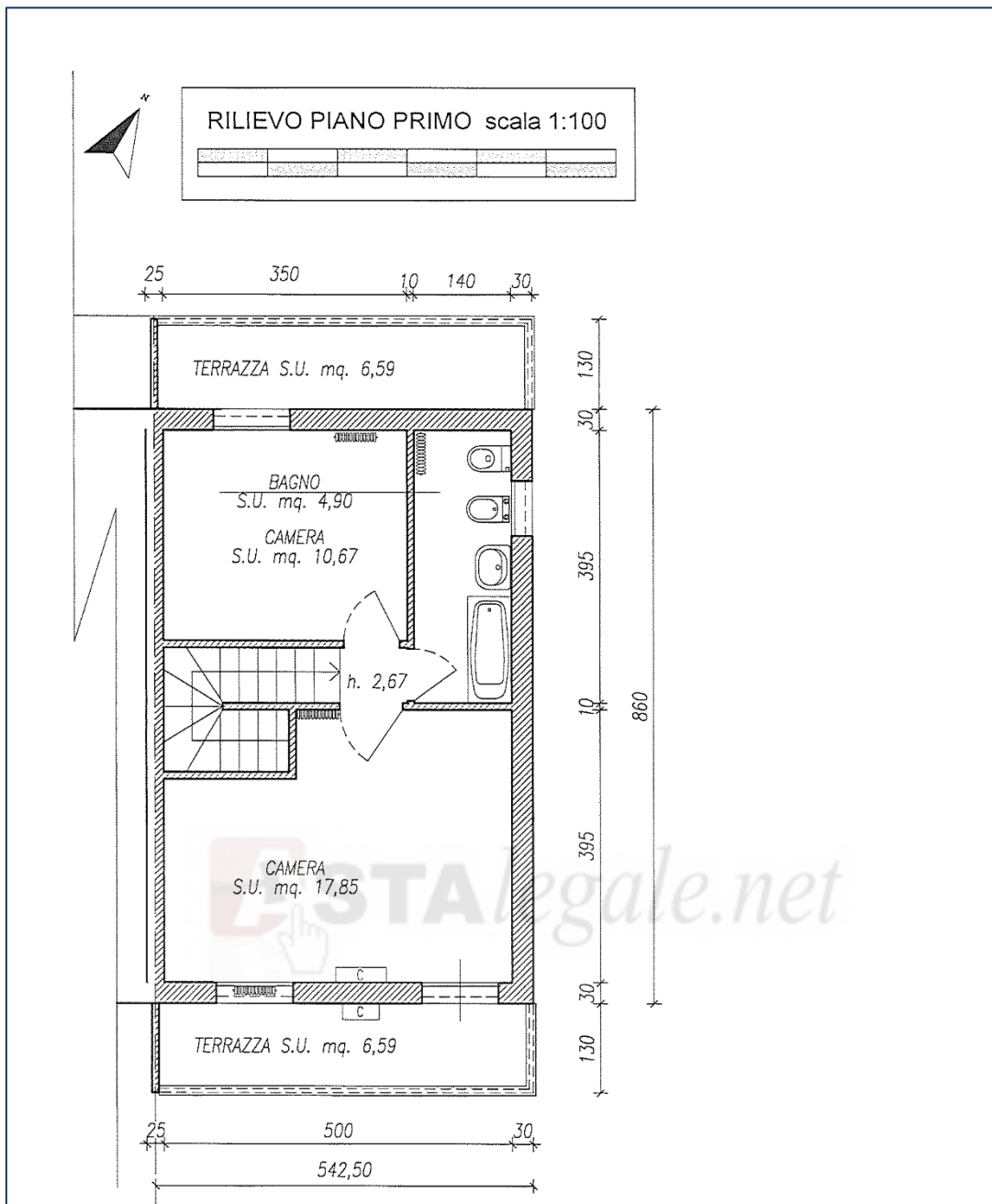


RILIEVO PIANO RIALZATO scala 1:200









10

Stato di conservazione, qualità: discreto, parzialmente da risanare.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: no.

Si segnala tuttavia la necessità di manutenzione ordinaria per la presenza di umidità sul soffitto del piano primo in prossimità della parete est (bagno e camera sud) e sulla parete est, causato da infiltrazioni d'acqua in copertura e dallo scarso isolamento della stessa.

Tracce di umidità si riscontrano anche nel bagno del piano rialzato; al piano interrato le pareti perimetrali est e sud, non intonacate ma solo tinteggiate, hanno consistenti macchie di umidità di risalita (e tinta scrostata).

Verifica esistenza certificazione energetica:

non esisteva un attestato di certificazione energetica, è stato redatto da un ausiliario della scrivente, dopo l'acquisizione del libretto di impianto, cfr. Allegato 9: l'unità residenziale risulta in classe Energetica **F** con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP_{gl,nren}) pari a **227,43 kWh/mq.anno**.

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

La situazione reale dell'unità immobiliare, di cui alla restituzione grafica di pagg. 6-10, presenta una lieve differenza rispetto al progetto approvato, in quanto le finestre del lato est risultano spostate verso sud; inoltre varia di 10 cm. circa la larghezza interna utile della costruzione.

Le variazioni non hanno ripercussione sulla rappresentazione catastale di cui alle planimetrie identificate al N.C.E.U. del C.C. di Montebello Vicentino, fg. 5°, mapp. n° 1400, subalterni 1, 2, 3.

RGE 241 2022					
calcolo delle superfici commerciali (*)					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
cantina P. interrato	S	17,90	sufficiente	0,50	8,95
autorimesse P. seminterr.	N-E	28,75	sufficiente	0,50	14,38
abitazione P. rialzato	N-E-S	46,65	discreto	1,00	46,65
terrazze P. rialzato	N-E-S	14,10	discreto	0,30	4,23
abitazione P. 1°	N-E-S	46,65	sufficiente	1,00	46,65
terrazze P. 1°	N-E-S	14,10	discreto	0,30	4,23
area scoperta	E-S	80,00	sufficiente	0,10	8,00
totale arrotondato					133,00
(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare					

Inquadramento fotografico:



Ingresso carraio comune



Scivolo comune



Area comune di manovra



Spigolo N/E, ingressi autorimesse in proprietà

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



Ingresso pedonale



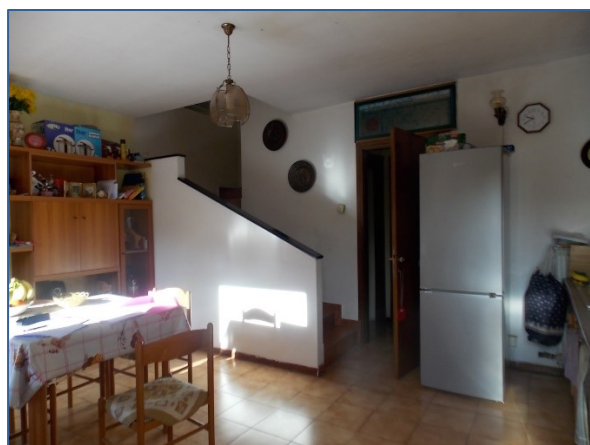
Scala esterna accesso al piano rialzato



Area verde esterna (lato sud)



Ingresso-soggiorno-cucina





zona cucina



bagno piano rialzato



vano nord piano rialzato (predisposto come cucina)



13



Terrazza nord piano rialzato,



particolare della porta-finestra,



caldaia esterna

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



scala accesso piano seminterrato



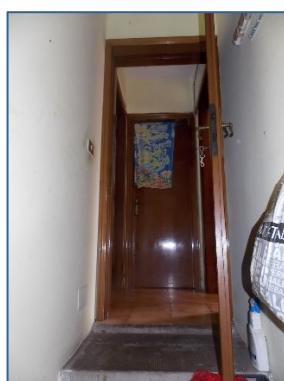
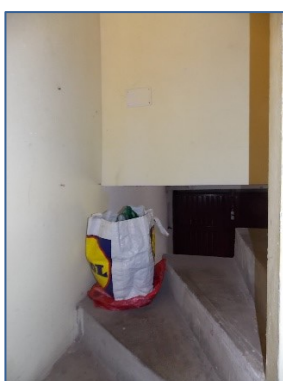
Piano seminterrato, autorimesse



Piano seminterrato, autorimesse

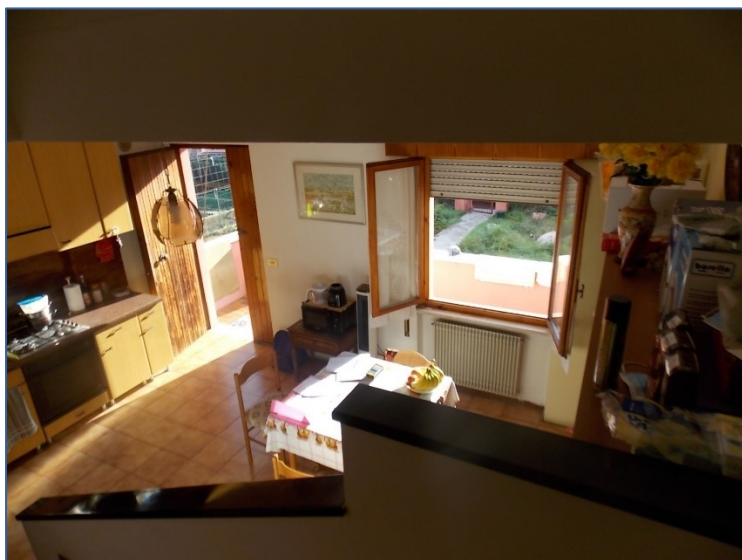


Piano seminterrato cantina

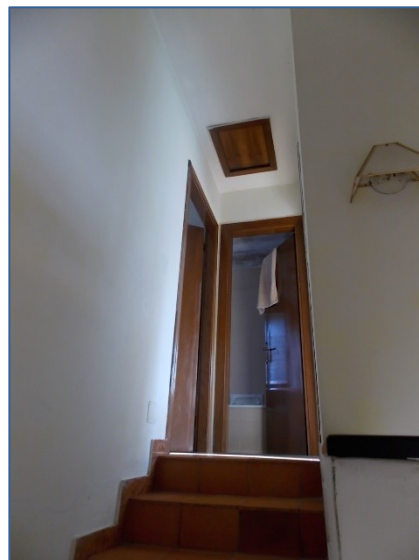


Scala collegamento al piano rialzato

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



scala collegamento piano primo, vista su ingresso-soggiorno-cucina



Scala (botola ispezione copertura)



Camera p. 1° Nord



15



Terrazza nord p. 1° e particolare porta-finestra



bagno piano primo

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



Bagno piano primo



camera p. 1° sud



Terrazzo sud p. 1°



Camera sud p. 1°



3. identificazione catastale del bene pignorato

dati catastali attuali:

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E. di Vicenza consente di certificare che i beni:

- A. **N.C.E.U. del Comune Censuario di Montebello Vicentino (F442), Fg. 5°, mapp. n° 1400 sub 1** – Cat. A/2 Classe 1, consistenza vani 6 in via Adige, Piani S1, T, 1, superficie totale mq. 111, totale escluse aree scoperte mq. 95, RC€ 464,81
- B. **N.C.E.U. del Comune Censuario di Montebello Vicentino (F442), Fg. 5°, mapp. n° 1400 sub 2** – Cat. C/6 Classe 2, consistenza mq. 13, via Adige, piano S1, superficie totale mq. 17, RC€ 20,41
- C. **N.C.E.U. del Comune Censuario di Montebello Vicentino (F442), Fg. 5°, mapp. n° 1400 sub 3** – Cat. C/6 Classe 2, consistenza mq. 10, via Adige, piano S1, superficie totale mq. 11, RC€ 16,01

Sono intestati a:

***, ***,
per ½ del diritto di proprietà ed a
***, ***,
per ½ del diritto di proprietà.

I dati sono derivanti dall'ultimo atto di aggiornamento per VARIAZIONE del 18/09/2014 Pratica n. VI0178975 in atti dal 18/09/2014 G.A.F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (rispettivamente n. 95445.1/2014, 95447.1/2014, 95449.1/2014) e, per quanto riguarda la proprietà, da Atto del 04/10/2001 Pubblico ufficiale GIARDINA GIUSEPPE Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 146052 registrato in data – COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15746.1/2001 Reparto PI di VICENZA in atti dal 25/10/2001.

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

Si certifica la corrispondenza dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; i dati catastali del mappale n° 1400 sub 1, sub 2, sub 3 corrispondono alle schede planimetriche presentate al Catasto in data 30/04/1984 con protocollo 56, 57, 58, compilate dal Geom. Roberto Pilotto.

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E di Vicenza consente di certificare inoltre che: i **beni comuni** ai m.n. 1397, 1398, 1399, 1400 corrispondono al **mapp. n° 800**, ENTE URBANO di mq. 166.

Variazioni storiche dell'unità abitativa – A sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

All'impianto meccanografico del 30/06/1987 - unità originaria Sez. A, fg. 5°, mappale n° 1400 Cat. A00 via Adige piano Rial, Semi, 1

Dal 30/04/1984 al 01/01/1992 – fg. 5°, mapp. 1400 sub 1 Cat A/2 Cl 1, consistenza vani 6 RC£ 1140, via Adige piano Rial-Sint-1– dati derivanti da VARIAZIONE del 30/04/1984 in atti dal 02/01/1999 P.F.98-99 CONT.ST.DA VER. (n. 56/1984) – Annotazioni di stadio rif. p* 84 n°56

Dal 01/01/1992 al 18/09/2014 – RC£ 900.000 – dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dal 18/09/2014 al 09/11/2015 – RC£ 464,81 – dati derivanti da VARIAZIONE del 18/09/2014 Pratica n. VI0178975 in atti dal 18/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 95445.1/2014)

Dal 09/11/2015 ad oggi – superficie catastale totale mq. 111, totale escluse aree scoperte mq. 95 – dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati

Dal 30/04/1984 al 04/10/2021 –

in ditta a ***, ***, (99) Da verificare, coniugi in comunione legale e

***, ***, (99) Da verificare coniugi in comunione legale

– dati derivanti da atto del 30/04/1984, antecedente all'impianto meccanografico (costruzione)

Dal 04/10/2021 ad oggi –

in ditta a ***, ***, Proprieta' ½ e

***, ***, Proprieta' ½

- dati derivanti da Atto del 04/10/2001 Pubblico ufficiale GIARDINA GIUSEPPE Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 146052 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15746.1/2001 Reparto PI di VICENZA in atti dal 25/10/2001

Variazioni storiche dell'unità autorimessa – B sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

All'impianto meccanografico del 30/06/1987 - unità originaria Sez. A, fg. 5°, mappale n° 1400 Cat. A00 via Adige piano Rial, Semi, 1

Dal 30/04/1984 al 01/01/1992 – fg. 5°, mapp. 1400 sub 2 Cat C/6 Cl 2, consistenza mq 13 RC£ 87, via Adige piano Sint– dati derivanti da VARIAZIONE del 30/04/1984 in atti dal 02/01/1999 P.F.98-99 CONT.ST.DA VER. (n. 56/1984) – Annotazioni di stadio rif. p* 84 n°57

Dal 01/01/1992 al 18/09/2014 – RC£ 40.300 – dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dal 18/09/2014 al 09/11/2015 – RC£ 20,81 – dati derivanti da VARIAZIONE del 18/09/2014 Pratica n. VI0178975 in atti dal 18/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 95447.1/2014)

Dal 09/11/2015 ad oggi – superficie catastale totale mq. 17 – dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati

Dal 30/04/1984 al 04/10/2021 –

in ditta a ***, ***, (99) Da verificare, coniugi in comunione legale e

***, ***, (99) Da verificare coniugi in comunione legale

– dati derivanti da atto del 30/04/1984, antecedente all'impianto meccanografico (costruzione)

Dal 04/10/2021 ad oggi – in ditta a ***, ***, Proprieta' ½ e
***, ***, Proprieta' ½

- dati derivanti da Atto del 04/10/2001 Pubblico ufficiale GIARDINA GIUSEPPE Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 146052 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15746.1/2001 Reparto PI di VICENZA in atti dal 25/10/2001

Variazioni storiche dell'unità autorimessa – C sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

All'impianto meccanografico del 30/06/1987 - unità originaria Sez. A, fg. 5°, mappale n° 1400 Cat. A00 via Adige piano Rial, Semi, 1

Dal 30/04/1984 al 01/01/1992 – fg. 5°, mapp. 1400 sub 3 Cat C/6 Cl 2, consistenza mq 10 RC£ 67, via Adige piano Sint– dati derivanti da VARIAZIONE del 30/04/1984 in atti dal 02/01/1999 P.F.98-99 CONT.ST.DA VER. (n. 56/1984) – Annotazioni di stadio rif. p* 84 n°58

Dal 01/01/1992 al 18/09/2014 – RC£ 31.000 – dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dal 18/09/2014 al 09/11/2015 – RC£ 16,01 – dati derivanti da VARIAZIONE del 18/09/2014 Pratica n. VI0178980 in atti dal 18/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 95449.1/2014)

Dal 09/11/2015 ad oggi – superficie catastale totale mq. 11 – dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati

Dal 30/04/1984 al 04/10/2021 –

in ditta a ***, ***, (99) Da verificare, coniugi in comunione legale e

***, ***, (99) Da verificare coniugi in comunione legale

– dati derivanti da atto del 30/04/1984, antecedente all'impianto meccanografico (costruzione)

Dal 04/10/2021 ad oggi –

in ditta a ***, ***, Proprieta' ½ e

***, ***, Proprieta' ½

- dati derivanti da Atto del 04/10/2001 Pubblico ufficiale GIARDINA GIUSEPPE Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 146052 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15746.1/2001 Reparto PI di VICENZA in atti dal 25/10/2001

Variazioni al Catasto Terreni dei Mapp. n° 1400 e 800:

Situazione dell'unità immobiliare

All'impianto meccanografico del 31/12/1973 –

fg. 5°, **mapp. n° 106**, prato irriguo/ar. Cl 2, superficie mq 41200, RD£ 370.800, RA£ 226.600 e

fg. 5°, **mapp. n° 800**, prato irriguo/ar. Cl 2, superficie mq 750, RD£ 6.750, RA£ 4.125 – dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 22/12/1973 in atti dal 26/03/1983 (n. 29782)

106 -- Dal 22/06/1972 al 09/07/1973 – superficie mq. 38340, RD£ 345.060, RA£ 210.870 – dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 22/06/1972 in atti dal 11/03/1983 (n. 13282)

106 - Dal 09/07/1973 al 16/10/1973 – superficie mq. 33130, RD£ 298.170, RA£ 182.215 – dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 09/07/1973 in atti dal 24/03/1983 (n. 24882)

106 - Dal 16/10/1973 al 16/01/1991 - superficie mq. 24640, RD£ 221.760, RA£ 135.520 – dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 16/10/1973 in atti dal 25/03/1983 (n. 27382)

1400 - Dal 16/01/1991 al 20/11/2001 – superficie mq. 128, RD£ 1.152, RA£ 704 – dati derivanti da FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1991 (n. 384)

Dal 20/11/2001 ad oggi – ENTE URBANO di mq. 128 – dati derivanti da TIPO MAPPALE del 28/02/1984 Pratica n. 525875 in atti dal 20/11/2001 APP. 16138/2001 (n. 75847.1/1984)

800 – dal 16/11/1991 al 14/11/2001 – superficie mq. 166, RD£ 1.494, RA£ 913 – dati derivanti da FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1991 (n. 384)

800 – Dal 14/11/2001 ad oggi – ENTE URBANO di mq. 166 – dati derivanti da TIPO MAPPALE del 28/02/1984 Pratica n. 518464 in atti dal 14/11/2001 APP. 16138/2001 (n. 17693.1/1984)

Situazione degli intestati

(m.n. 106) Dall'impianto meccanografico del 31/12/1973 al 10/06/1982 – in ditta a ***, ***, (99) Da verificare

(m.n. 800) Dall'impianto meccanografico del 31/12/1973 al 31/03/1980 – in ditta a ***, ***, (99) Da verificare

Dal 31/03/1980 al 20/11/2001 (con frazionamento al 16/01/1991 n° 394) – in ditta a ***, ***, proprietà per ½ e

***, ***, proprietà per ½

– dati derivanti da atto del 31/03/1980 Pubblico ufficiale DIANESE Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 29432 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 2615 registrato in data 18/04/1980 - Voltura n. 90782 in atti dal 16/01/1991.

Il tutto come in dettaglio nell'allegato 5. VISURE CATASTALI

4. Schema sintetico-descrittivo del lotto: lotto unico

Quota di 1/1 (piena proprietà) di un'abitazione a schiera su tre piani, di cui uno seminterrato dove trovano posto la cantina e le autorimesse, con area di corte/giardino e diritti sull'area di manovra comune a tutte le unità della schiera.

L'abitazione, con ingresso da via Adige n° 9/C a Montebello Vicentino (VI), è composta da un vano d'ingresso-soggiorno-cucina, un piccolo disimpegno, un bagno, un altro vano e due terrazze. Dal soggiorno si sale al piano primo dove, si trovano due camere due terrazze ed un bagno, o si scende al piano seminterrato dove ci sono le autorimesse e la cantina

L'altezza dei locali al piano seminterrato è pari a ml. 2,10, al piano rialzato a ml. 2,68/2,70, al piano primo a ml. 2,67/2,69.

Il compendio edilizio descritto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montebello Vicentino, foglio 5°, mappale n° 1400 sub 1 (A-abitazione), sub 2 (B-autorimessa) e sub 3 (C-autorimessa) e confina:

A - piano rialzato N muro perimetrale, E m.n. 800 area comune di manovra, S strada, O m.n. 1399; piano seminterrato N m.n. 1400 sub 2 e 3, E, S terrapieno, O m.n. 1399.

B - N m.n. 800 area comune di manovra, E terrapieno, S m.n. 1400 sub 1, O m.n. 1400 sub 3;

C - N m.n. 800 area comune di manovra, E m.n. 1400 sub 2, S m.n. 1400 sub 1, O m.n. 1399.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde esattamente al progetto autorizzato.

Il fabbricato è stato costruito nel 1980-84.

Prezzo base d'asta € 96.500,00.

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato – cfr Allegato 6

ATTO di COMPRAVENDITA, scrittura privata autenticata in data 04/10/2001 a repertorio del Notaio Giuseppe Giardina n° 146.052, racc. n° 9.465, registrato ad Arzignano il 18/10/2001 al n° 697 serie 2V e trascritto a Vicenza il 25/10/2001 ai nn. RG 22952, RP 15746

Beni: porzione di fabbricato da cielo a sotterra ad uso civile abitazione non di lusso di tipologia a schiera su tre livelli con due autorimesse al piano seminterrato e zona pertinenziale ad uso corte e giardino, identificata al N.C.E.U. del Comune di Montebello Vicentino, fg. 5°, mapp. n° 1400 in via Adige, sub 1 p. Sint.-rial-1, cat. A/2 cl. 1 di vani 6, RC£ 900.000/€ 464,81; sub 2, p. Sint. Cat. C/6 cl. 2, mq. 13 RC£ 40.300/€ 20,81; sub 3, p. Sint. Cat. C/6 cl. 2, mq. 10 RC£ 31.000/€ 16,01; quote proporzionali di comproprietà sul m.n. 800, B.C.N.C. – spazio di manovra comune ai mappali nn° 1397, 1398, 1399, 1400.

NOTA: con ATTO trascritto a Vicenza il 19/01/2000 ai nn RG. 1204, RP 855 il m.n. 1397 acquisisce il diritto di uso esclusivo della porzione del mapp. n° 800 antistante.

I signori *** e ***, ***,

cedono a *** e ***, ***,

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

Provenienza: per il terreno, Atto di Compravendita in data 31/03/1980, a repertorio del Notaio Italo Dianese n° 29.432, registrato a Vicenza il 18/04/1980 al n° 2615 Atti Pubb., da potere di ***, ***

6. Regolarità edilizia-urbanistica del bene pignorato – cfr Allegati 2B, 10

L'edificio a schiera di cui è parte il compendio è stato realizzato a seguito del rilascio di CONCESSIONE EDILIZIA n° 275 del 12/05/1980 ai Sigg. Rasolo Giorgio e Zorzan Adriana per la costruzione di un fabbricato con quattro alloggi.

Per la costruzione è stato depositato il progetto dei cementi armati all'Ufficio del Genio Civile di Vicenza il 29/05/1980, rep. n° 679, cui ha fatto seguito il collaudo in data 20/03/1984 a firma dell'Ing. Aldo Pellizzari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. Di Vicenza al n° 607.

E' stato inoltre redatto il progetto degli impianti di riscaldamento ex L 373/76, a cura del P.I. Sozza Luciano.

L'edificio ha ottenuto la licenza di ABITABILITA' prot. n° 2634 in data 06/04/1984.

Il compendio non corrisponde esattamente alle previsioni del provvedimento autorizzativo: esiste una difformità tra la situazione reale dell'abitazione e gli elaborati dei progetti autorizzati.

Tale difformità, evidenziata nei disegni riportati alle pagg. 21, 22, 23 seguenti, e messa in atto al momento della costruzione, consiste in un leggero spostamento delle finestre del prospetto est, nel posizionamento della caldaia all'esterno e nell'ampliamento della larghezza del fronte strada per tutta la profondità del corpo di fabbrica. La superficie coperta autorizzata (schiera) è pari a mq. 180 (unità di testa mq 45,79, unità centrali mq. 44,29) L'aumento di superficie coperta (mq.0,86) e volume che deriva da quest'ultima operazione è inferiore al 2% di tolleranza ammesso dalla normativa (tolleranze costruttive introdotte dal Decreto semplificazioni 2020 nel testo unico sull'edilizia 380/2001: art. 34-bis del TUE).

Quindi le difformità che necessitano di sanatoria riguardano la diversa posizione delle finestre della parete est ed il posizionamento della caldaia all'esterno e risultano sanabili.

Costi indicativi per la regolarizzazione € 1'521,00, come specificato di seguito:

- Pratica edilizia, compresi oneri fiscali € 900,00;
- Sanzione amministrativa e Diritti di segreteria (il DPR 380/2001 prevede una sanzione amministrativa variabile da 516,00 a 5.164,00 €; il valore esatto è stabilito dal Responsabile del Procedimento, e per il caso presente si ritiene possa essere applicata la cifra minore € 516,00) € 516,00 + 105,00 = € 621,00.

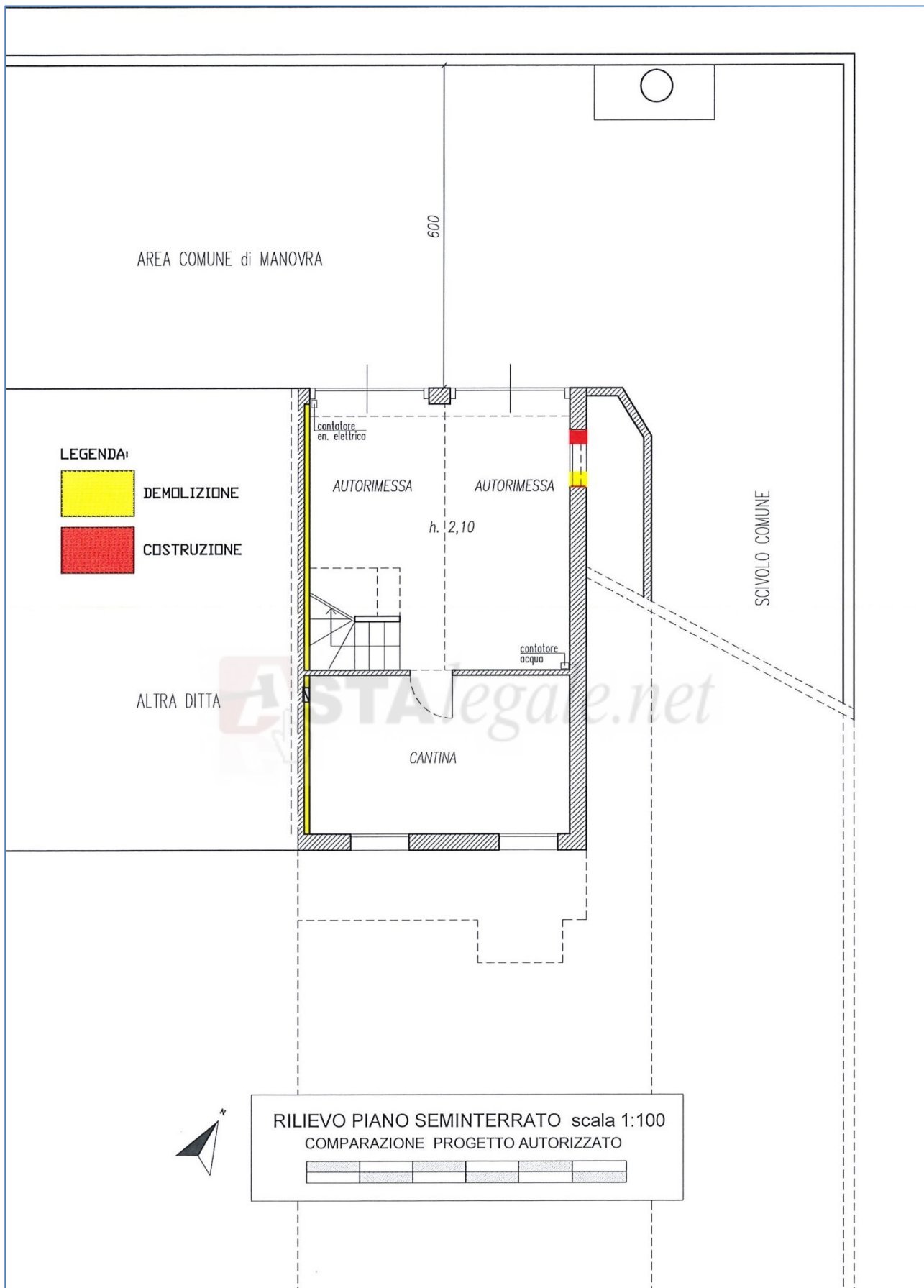
La cifra è indicativa e non vincolante.

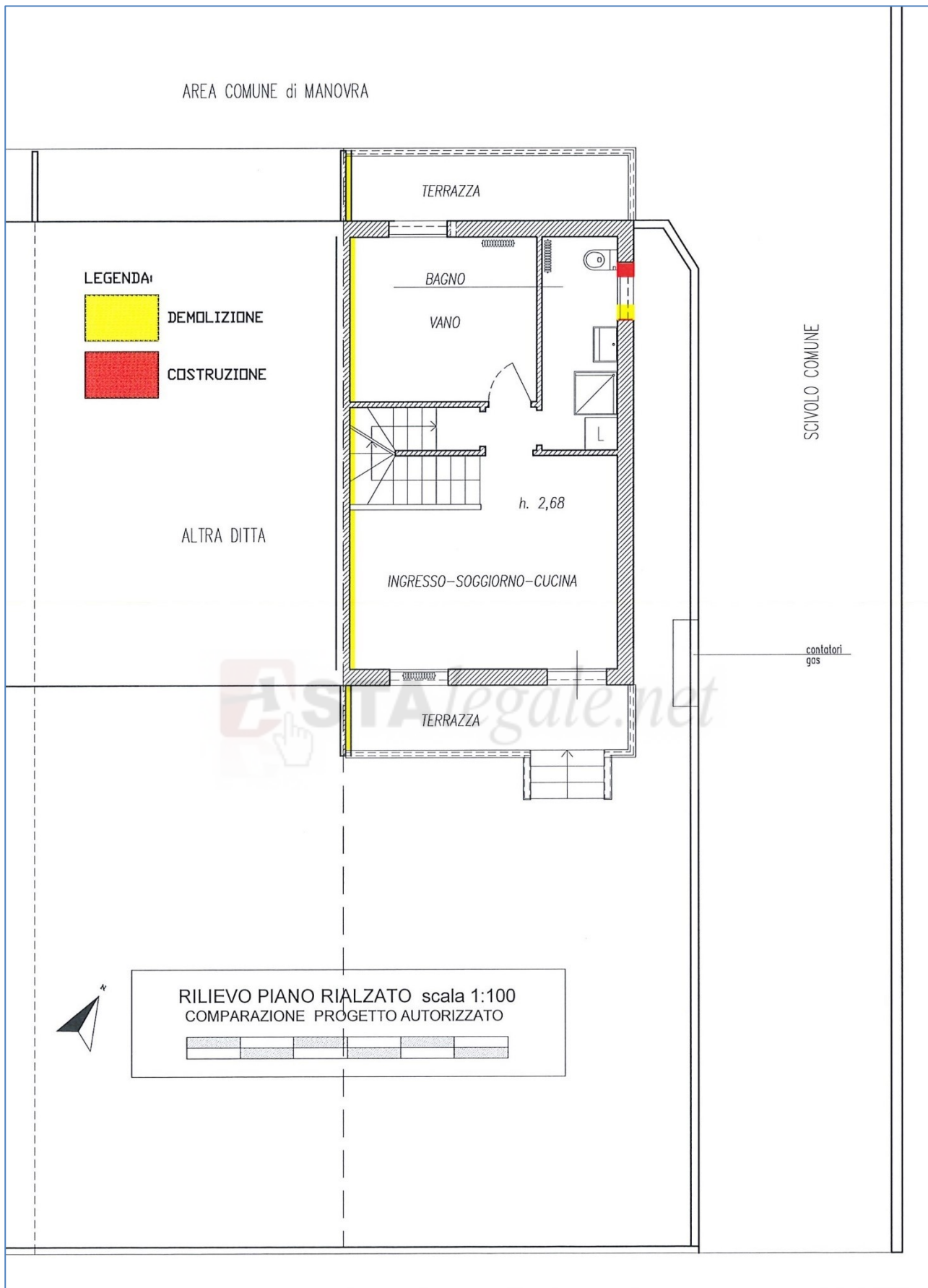
Destinazione Urbanistica, cfr Allegato 11:

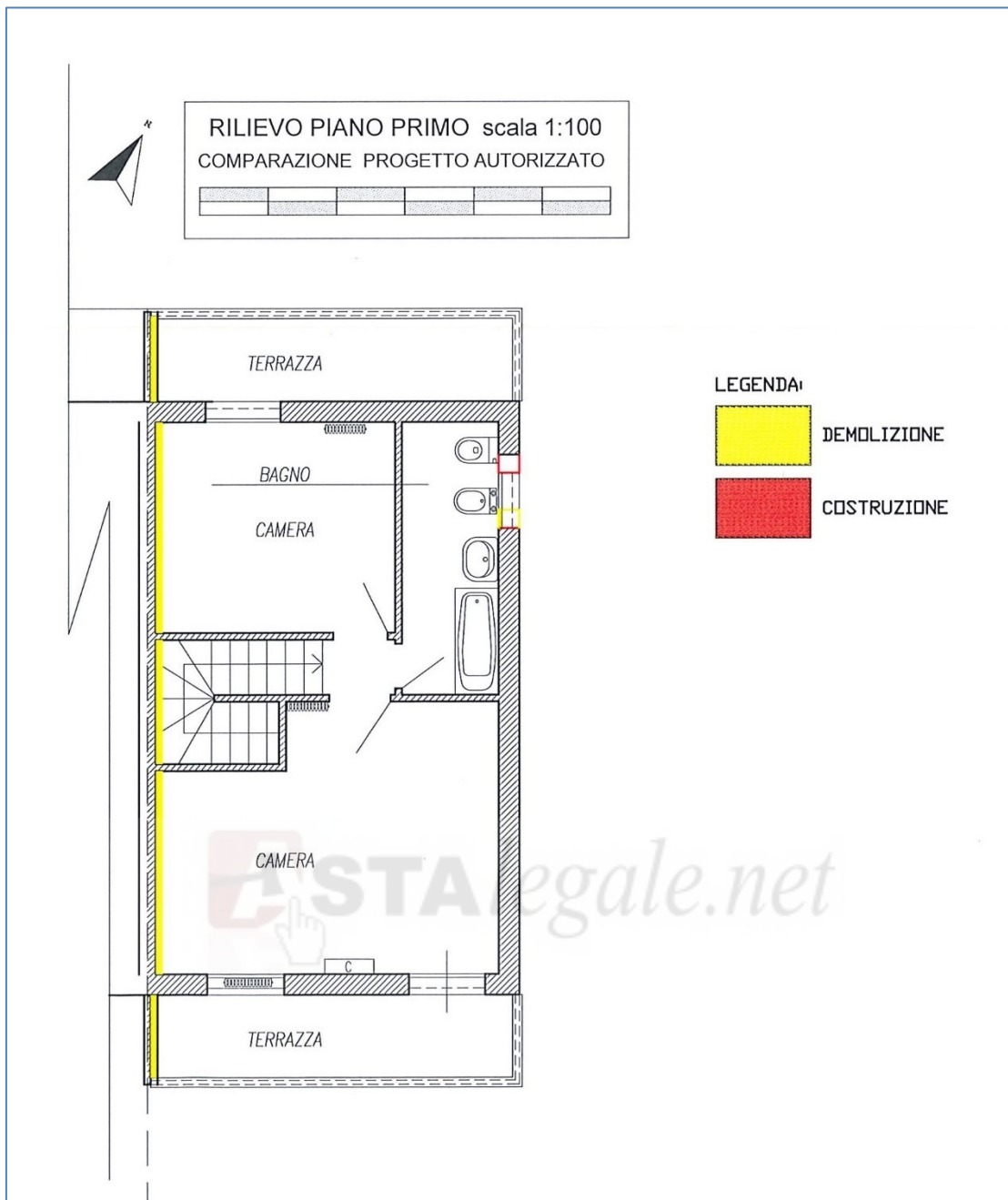
L'edificio, in merito alla compatibilità ai fini urbanistici, si trova in "area idonea a condizione" (PATI tav. 3) ed in area territoriale omogenea 2.5 "Ambito del sistema insediativo residenziale", in "Area di urbanizzazione consolidata" "prevalentemente residenziale" (PATI tav 1, 4 e V2/4b).

Il Piano degli interventi vigente lo inserisce in **Zona territoriale omogenea B2 "residenziale di completamento" n°12**, interno alla Fascia di rispetto dei pozzi d'acqua idropotabile e alla fascia di tutela fluviale di cui alla L.R. 11/2004, art. 41 comma 1, lettera G.

Come indicato nelle vigenti Norme Tecniche Operative, art. 16 "**DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'**", ai punti 3 e 4 "*Fatte salve eventuali indicazioni puntuali di Piano (grado di tutela), per gli edifici esistenti che hanno già saturato la potenzialità edificatoria del lotto al 31.12.2011 è ammesso in deroga all'indice edificatorio, per motivate esigenze igieniche e funzionali, un ampliamento massimo "una tantum" del 10% del volume di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 30 mc." e "L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade"*.







7. Stato di possesso degli immobili e occupazione

L'unità abitativa, le autorimesse e le pertinenze comuni, a seguito dell'atto di compravendita, risultano intestate a ***, ***, per ½ del diritto di proprietà e ***, ***, per ½ del diritto di proprietà.

Alla data del sopralluogo (11/11/2022) ed ancora oggi, l'unità risulta occupata dai proprietari. La ricerca di eventuali contratti d'affitto è stata infruttuosa, come indicato nell'ALLEGATO 12 VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI AFFITTO

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli – No

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -No
Convenzioni matrimoniali e provvedim. di assegnazione della casa coniugale al coniuge – No
Altri pesi o limitazioni d'uso – Sì, sulla parte comune mapp. n° 800, per la parte antistante il mapp. 1397
Oneri condominiali – No
Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o d'altro tipo – No
Regolamento condominiale – No
Servitù risultanti dai registri immobiliari – No

Oneri regolarizzabili nel corso della procedura:

Regolarizzazione urbanistica, come indicato a pag. 20, € 1.521,00 (cifra indicativa)

Oneri e vincoli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di cui all'ATTO rep. 146053 del 04/10/2001, Notaio Giuseppe Giardina
Iscritta presso l'Agenzia del territorio di Vicenza il 25/10/2001 ai nn. RG 22953, RP 4415
A favore di *** *per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1*
A carico di *** *per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 e*
*** *per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.*
Sui Beni immobili siti nel Comune Censuario di Montebello Vicentino (VI) in via Adige, CF fg. 5°, mapp. 1400 sub 1 Cat A/2 abitazione di tipo civile, vani 6, sub 3 Cat. C/6 autorimessa di mq. 13, sub 3 Cat. C/6 autorimessa di mq. 10 CON le PROPORZIONALI QUOTE di COMPROPRIETA' sugli ENTI COMUNI CONDOMINIALI
FORMALITA' SUCCESSIVA ISCRIZIONE presentata il 28/09/2021 Servizio di P.I. di VICENZA
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da avviso di addebito esecutivo, iscritta il 22/10/2018 ai nn. RG 23228, RP 3672
A favore di *** *per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2*
A carico di *** *per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.*
Sui Beni immobili siti nel Comune Censuario di Montebello Vicentino (VI) in via Adige, CF fg. 5°, mapp. 1400 sub 1 Cat A/2 abitazione di tipo civile, vani 6, sub 3 Cat. C/6 autorimessa di mq. 13, sub 3 Cat. C/6 autorimessa di mq. 10
- Ipoteca in rinnovazione
Iscritta il 28/09/2021 ai nn. RG 22222, RP 3499
A favore di *** *per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1*
A carico di *** *per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 e*
*** *per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.*
Sui Beni immobili siti nel Comune Censuario di Montebello Vicentino (VI) in via Adige, CF fg. 5°, mapp. 1400 sub 1 Cat A/2 abitazione di tipo civile, vani 6, sub 3 Cat. C/6 autorimessa di mq. 13, sub 3 Cat. C/6 autorimessa di mq. 10 CON le PROPORZIONALI QUOTE di COMPROPRIETA' sugli ENTI COMUNI CONDOMINIALI

Pignoramenti:

- Trascrizione presso l'Ufficio del territorio di Vice il 24/05/2022 ai nn. RG 11785, RP 8475 del VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da ATTO GIUDIZIARIO rep. N° 2667 del 05/05/2022, UNEP Tribunale di Vicenza
A favore di *** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
A carico di *** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 e
*** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.
Sui Beni immobili siti nel Comune Censuario di Montebello Vicentino (VI) in via Adige, CF fg. 5°, mapp. 1400 sub 1 Cat A/2 abitazione di tipo civile, vani 6, sub 3 Cat. C/6 autorimessa di mq. 13, sub 3 Cat. C/6 autorimessa di mq. 10 (IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE)

Cfr. ALLEGATO 7

9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricadono in suolo demaniale

10. Verifica esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non si sono riscontrati

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Nessuna informazione fornita

12. Valutazione dei beni

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato dell'immobile localizzato a MONTEBELLO VICENTINO (VI) in via Adige, n° 9/C, con destinazione residenziale. Il cespite non è affittato, di conseguenza non è possibile eseguire una stima per capitalizzazione dei redditi. Si esclude anche l'analisi con approccio di costo. Si sceglie di effettuare la valutazione con metodo di Market Approach in quanto il bene immobile è situato in una zona caratterizzata da mercato immobiliare attivo. Il procedimento di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni analoghi, i cui prezzi siano noti con riferimento ai prezzi e valori desunti dalle fonti dirette ed indirette. In base agli IVS, possono essere considerati, oltre ai prezzi di compravendita, anche listini e prezzi di offerta. La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e dalle loro caratteristiche tecniche ed economiche. In ragione dello scopo della stima, il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento a prezzi e stime fornite dalle fonti indirette e, se disponibili, le fonti dirette.

Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore del bene si articola nelle seguenti fasi:

- l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
- la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

Analisi di mercato

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il cespite afferisce al segmento residenziale e pertanto l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da operatori qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

Le **fonti indirette** che analizzano il segmento residenziale a Montebello Vicentino sono:

- l'Osservatorio mercato immobiliare OMI, curato dall'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportati valori relativi al mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione riportati si riferiscono ai principali segmenti di mercato considerando l'articolazione territoriale e le microzone catastali;
- La Borsa Immobiliare, curata dalla Camera di Commercio di Vicenza, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio;
- Il Borsino Immobiliare, curato dagli operatori del settore, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio.

Il cespite è ubicato in un fabbricato a schiera, in un'area relativamente centrale e ben servita da attività commerciali, scolastiche e sportive e in posizione strategica dal punto di vista viabilistico.

Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualmente risulta aggiornato al secondo semestre 2022, e fornisce valori minimi e massimi riferiti ad abitazioni in stato manutentivo normale e ottimo. Il cespite è localizzato in Zona B1

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Normale	800,00	950,00	875,00
Abitazione civile	Ottimo	1'250,00	1'500,00	1'375,00
Ville e Villini	Ottimo	1'350,00	1'750,00	1'550,00

Valori per la zona B1 – centrale/centro storico 2°sem. 2022

La Borsa Immobiliare curata dalla Camera di Commercio (area unica di Montebello Vicentino) riporta valori relativi ai valori minimi e massimi per gli immobili residenziali in condizioni Nuovo/ristrutturato a nuovo e Da Ristrutturare con rilevazione dei dati del 2021, pubblicata nell'aprile 2022.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Nuovo/Ristrutturato	1'225,00	1'400,00	1'312,50
Abitazione Civile	Da Ristrutturare	400,00	625,00	512,50
Box singoli		8.000,00	12.500,00	10.250,00

Borsino Immobiliare

Il Borsino immobiliare, prende in considerazione unità residenziali in buono stato di manutenzione; si prendono in considerazione qui i valori attribuiti a stabili in fascia media (qualità media di zona) ed in seconda fascia (economica), in villini.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Buono	1'106,00	1'553,00	1'330,00
Abitazione economica	Buono	946,00	1'219,00	1082,00
Ville e villini	Buono	937,00	1'431,00	1'184,00

L'analisi delle **fonti dirette** si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione Residenziale localizzati a Montebello, in prossimità del cespite o in zone con caratteristiche analoghe.

L'indagine ha consentito il reperimento di prezzi d'offerta relativi a beni comparabili. Le tabelle successive riportano le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione relativamente a:

- Localizzazione dei *comparables*;
- Tipologia edilizia;
- Caratteristiche manutentive;
- Caratteristiche economiche.

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Via Fusinato	Villa schiera	ottimo	170,00	280.000,00	1.647,00
2	Via Zin	Schiera	buono	173,00	195.000,00	1.127,00
3	Via Monte Grappa	Edificio unifamiliare	abitabile	275,00	230.000,00	836,00
4	Zona viale Verona	Plurifamiliare con giardino	Ottimo	88,00	235.000,00	2.670,00
5	Zona viale Verona	Appartamento	Ottimo	92,00	235.000,00	2.554,00
6	Zona viale Verona	Villa schiera	Ottimo	135,00	340.000,00	2.500,00

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

I prezzi reperiti tramite indagine nell'area centrale di Montebello si riferiscono ad immobili con stati manutentivi dall'Abitabile all'Ottimo, scelti in un range dimensionale che va da 88 a 275 mq. I dati sono stati reperiti tramite interrogazione del sito di compravendita www.immobiliare.it e stimatrix.

Il bene oggetto di valutazione necessita di un intervento di risanamento (copertura, parete esterna est), e non è particolarmente coibentato. I beni immobili individuati consultando le fonti dirette si presentano simili o in condizioni decisamente migliori rispetto al cespite, i più di nuova costruzione e con caratteristiche energetiche superiori.

Determinazione del valore di mercato unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si sono analizzate in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

Per quanto riguarda le fonti dirette, i prezzi d'offerta sono stati oggetto di ponderazione in ragione:

- del differenziale di prezzo tra gli immobili nuovi e quelli in buono stato conservativo, stimato con riferimento alla letteratura specializzata;
- uno sconto tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita per tipologie di immobili ad appartamenti non nuovi assunto pari al 20% per la zona indagata (fonti di riferimento: *Rapporto sul Mercato Immobiliare*, Nomisma; *Rapporto congiunturale sul mercato immobiliare* Banca d'Italia e Tecnoborsa; *Borsa Immobiliare*, Camera di Commercio di Vicenza);
- l'efficienza energetica.

La localizzazione dei beni comparabili è abbastanza prossima all'oggetto della stima, si riscontrano variazioni minime di valore in funzione di comodi/scomodi, si considera però il contesto di maggior pregio. I comparabili con caratteristiche energetiche migliori si stimano con un plusvalore del 10%, in classe A del 20%.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche e manutentive (anche con riferimento alla vetustà), gli immobili nuovi, in ottime condizioni e con finiture superiori saranno scontati fino al 40% in quanto decisamente migliori rispetto al bene da stimare.

ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione				Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione	Prestazione Energetica	Grado di Manutenzione	Ki	
1	1.647,00	1,00	0,90	0,70	0,63	1.037,61
2	1.127,00	1,00	0,95	0,95	0,902	1.017,11
3	836,00	1,00	1,00	1,00	1,00	836,00
4	2.670,00	0,95	0,80	0,60	0,456	1.217,52
5	2.554,00	0,95	0,80	0,60	0,456	1.164,62
6	2.500,00	0,95	0,80	0,60	0,456	1.140,00
Media dei Valori						1.068,81

Determinazione del valore medio ponderato

Lo sconto tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita per tipologie di immobili non nuovi, indicato sopra al 20%, porta il valore medio unitario ad € 855,05.

Determinazione del valore di mercato

Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato del compendio sito in Via Adige, n° 9/C a Montebello Vicentino possa essere stimato in:

$$133,00 \text{ mq} \quad \times \quad 855,05 \text{ € / mq} \quad = \quad 113'715,00 \text{ €}$$

Giudizio sulla vendibilità e prezzo a base d'asta: più che sufficiente

Esaminati gli immobili in vendita presenti su "astalegale", (anche posti in prossimità e con caratteristiche analoghe), si nota che, nelle aggiudicazioni più recenti (2021, 2021) il prezzo di vendita viene ridotto in misura esigua rispetto al valore iniziale attribuito, con aggiudicazioni in 1° offerta, indicando una discreta fiducia.

Il mercato in zona ha subito nell'ultimo anno un'incremento delle vendite residenziali pari al 18,13%, dimostrando una dinamicità di mercato medio alta, a fronte di una percentuale di abitazioni in proprietà pari al 76,85% del totale.

Le circostanze della riduzione del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto del libero mercato, vanno individuate:

- nella presenza di una discreta quantità di altri immobili in vendita – abbondanza di offerta;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

In base a queste considerazioni e comprendendo in questo la detrazione delle spese di regolarizzazione note, si propone una riduzione pari al 15%, portando il valore del **prezzo base d'asta** ad € 96.657,75, arrotondato per difetto ad € **96.500,00**

13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La quota indivisa è rappresentata dal 1/1 dei beni in compendio.
Non è suscettibile di separazione in natura.

14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza

***, proprietario per ½

***, proprietaria per ½

Residenza anagrafica:

per entrambi, alla data del pignoramento e alla data attuale in via Adige, n° 9/C a Montebello Vicentino (VI)

Stato civile:

Il perito Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 20/02/2023