TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 195/2022 R.G.E.

(omissis)

contro

(omissis)

Giudice D.ssa Maria Antonietta Rosato

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento con corte esclusiva e autorimessa
Comune di GRUMOLO DELLE ABBADESSE (VI)
Via Boschetta n. 54/A

Tecnico incaricato: Arch. Michela Temolo
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 859
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 925
con studio a Vicenza, viale Torino n. 26
telefono/fax: 0444525215 - cell.: 3485926448
e-mail: mik.temolo@gmail.com
PEC: michela.temolo@archiworldpec.it

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura: Esecuzione immobiliare n. 195/2022 R.G.E. promossa da (omissis) contro (omissis)

Giudice:	d.ssa Maria Antonietta Rosato.
Esperto:	arch. Michela Temolo.
Diritto pignorato (pag. 5):	**piena proprietà per la quota di 1/1.**
Tipologia bene (pag. 7):	residenziale (appartamento al piano terra con giardino esclusivo e autorimessa al piano interrato facenti parte di un condominio residenziale).
Ubicazione (pag. 5):	**Grumolo delle Abbadesse (VI), Via Boschetta n. 54/A**.
Dati Catastali attuali (pag. 13):	Comune di GRUMOLO DELLE ABBADESSE - Catasto Fabbricati - Foglio 4: • particella n. **366 sub 19** Cat. A/2 • particella n. **366 sub 5** Cat. C/6

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Consistenza (pag. 12):	superficie esterna lorda appartamento m^2 47,70 + m^2 7,40 logge + m^2 44,00 giardino + m^2 18,20 autorimessa, pari a una superficie commerciale complessiva di **m^2 66,00**.
Stato (pag. 8):	buono.
Situazione urbanistico-edilizia: (pag. 20)	difformità urbanistico-edilizia regolarizzabile con un costo di circa **€ 2.500,00** dedotto dal valore a base d'asta.
Valore di mercato, OMV (pag. 29):	€ **86.000,00**.
Date/valori comparabili reperiti: (pag. 26)	A): 29.08.2022 (€ 250.000), B): 08.03.2022 (€ 260.000), C): 27.09.2019 (€ 180.000), D): 22.04.2021 (€ 120.000).
Valori medi aggiudicazioni precedenti: (pag. 30)	€ 526,00/m^2 dopo mediamente 2,5 tentativi d'asta (periodo 2016- 2022), € 673,00/m^2 dopo mediamente 1,3 tentativi d'asta (solo 2022).
Valore di vendita forzata (pag. 30):	€ **70.600,00**.
Divisione totale (pag. 32):	no.
Valore mutuo (pag. 23):	capitale € 81.000,00, ipoteca € 145.800,00.
Vendibilità/appetibilità (pag. 31):	viste le caratteristiche degli immobili, quali la presenza del giardino esclusivo e il buono stato di conservazione, si ritiene che ci siano le condizioni per una buona vendibilità anche ai primi tentativi d'asta. Tuttavia, considerata la difficile congiuntura economica in atto, si esprime prudenzialmente un giudizio di vendibilità sufficiente.
Iniziative di vendita (pag. 31):	annunci immobiliari su siti internet, agenzie immobiliari locali, cartello in facciata.
Occupazione (pag. 21):	libero.
Titolo di occupazione (pag. 21):	-
Opponibilità (art. 2923 c.c.) (pag. 21):	-
Oneri (pag. 22):	spese condominiali scadute e insolute negli ultimi 2 anni anteriori alla perizia: **€ 396,61** (bilancio consuntivo 2021)**.**

Problemi particolari - informazioni utili: -

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 13
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 17
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 19
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 21
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 22
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 23
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 23
Cap. 11	Lotti	pag. 31
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 31

ELENCO ALLEGATI:

1. Elaborati: pianta stato attuale
2. Estratto di mappa
3. Schede planimetriche catastali
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
5. Visure catastali
6. Ispezioni ipotecarie
7. Provenienza: atto di compravendita del 29.12.2014
8. Provenienza: repertori, titoli e note
9. Verifica esistenza AdE contratti di affitto
10. Titoli edilizi e abitabilità
11. Libretto di impianto
12. Attestato Prestazione Energetica
13. Comunicazione spese condominiali
14. Regolamento di condominio
15. Schede M.C.A.
16. Analisi dati aggiudicazioni
17. Documentazione fotografica

EGTAlegale.net

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 09.09.2022 la sottoscritta arch. Michela Temolo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di esperto estimatore nella Esecuzione immobiliare n. 195/2022 R.G.E., impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 13.02.2023 alle ore 11,00.
In data 20.09.2022 veniva inviata lettera raccomandata alla ditta esecutata per comunicare la data del sopralluogo e di inizio delle operazioni peritali.
In data **30.09.2022** veniva depositata tramite PTC la check list, a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario IVG Vicenza.
Il sopralluogo agli immobili aveva luogo in data **21.10.2022** assieme al custode giudiziario e alla presenza del legale rappresentante della debitrice esecutata, sig. (omissis).

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:
- planimetrie catastali, elaborato planimetrico e visure catastali acquisiti tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate in data **09.09.2022** e successivi;
- copia dell'atto di provenienza acquisito in Conservatoria dei RR.II. tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate in data **16.09.2022**;
- copia degli atti e dei repertori per ricostruire la provenienza al ventennio acquisiti in Conservatoria dei RR.II. tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate in data **20.09.2022** e **20.10.2022**;
- richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 16.09.2022 con risposta in data **26.09.2022**;
- ispezioni ipotecarie aggiornate online tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in data **19.10.2022**;
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Grumolo delle Abbadesse richiesto in data 16.09.2022 ed effettuato presso l'ufficio comunale in data **20.10.2022**;
- richiesta degli importi delle spese condominiali inviata all'amministratore condominiale in data 21.10.2022, con risposta in data **03.11.2022**;
- dati sulle aggiudicazioni immobiliari in Grumolo delle Abbadesse ricevuti in data **27.10.2022** da Astalegale.net;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.

Note generali: la stima viene redatta nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS).
Si precisa che non sono stati effettuati rilievi strumentali topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. In merito al rilievo metrico degli immobili, si precisa che non è stato possibile verificare lo spessore di tutte le pareti e rilevare tutte le misure interne ed esterne anche a causa della presenza di beni mobili ivi presenti. L'analisi della conformità ed il rilievo sono riferiti ai soli beni pignorati e non al maggior fabbricato in cui gli immobili pignorati sono inseriti.
Trattandosi di pignoramento immobiliare, nella valutazione e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi, gli apparecchi di illuminazione e i beni mobili in generale. La valutazione viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, ed eventuali piccole differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.
L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti.

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI

Diritto:
Il pignoramento colpisce il diritto di **intera e piena proprietà** intestato a:

- (omissis) con sede in (omissis), c.f. / p.iva (omissis).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza dell'atto di compravendita del 29.12.2014 ai n.ri 39672 rep. / 12594 racc. del notaio Spina Nicoletta in Padova (PD), trascritto il 31.12.2014 ai n.ri 20722 R.P. / 15490 R.P., in favore dell'esecutata.

Bene e ubicazione:
Dati catastali indicati nel pignoramento:

"In proprietà della società OMISSIS per l'intero:
In Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), Via Boschetta:
- NCEU Foglio 4 partic. 366 sub 19 nat. A/2 vani 3,5;
- NCEU Foglio 4 partic. 366 sub 5 nat. C/6 mq 15.".

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli negli atti catastali attuali.
I dati indicati nell'atto di acquisto dei beni da parte degli esecutati corrispondono a quelli negli atti catastali attuali.

Ubicazione: GRUMOLO DELLE ABBADESSE (VI) - Via Boschetta n. 54/A.

Foto aerea. In rosso è cerchiata la posizione dell'immobile.

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Contesto:
Il Comune di Grumolo delle Abbadesse si trova nella pianura orientale della provincia vicentina. Il suo territorio, prevalentemente agricolo, è coltivato a cereali, tra cui emerge il riso la cui coltivazione è stata introdotta dalle monache benedettine di Vicenza.
Gli immobili sono ubicati in zona residenziale distante in linea d'aria circa 1,4 km. in direzione Est dal centro storico del paese e dalla centrale Via Roma. Il contesto è caratterizzato da villini ed abitazioni a schiera circondate da verde privato e dalla campagna. Gli immobili distano circa 600 mt. dalla strada provinciale via Camisana (SP 117 "Camisana") che collega Camisano a Lerino.
Il traffico della zona è moderato, dovuto anche al fatto che Via Boschetta è una strada senza uscita; la dotazione di parcheggi pubblici è sufficiente. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria, mentre per i servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, mercati di quartiere, impianti sportivi, ecc.) è necessario spostarsi nel centro del paese.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali, zone agricole.

Distanze dai servizi (km): scuola materna (2,3), scuole medie (1,9), uffici comunali (2,3), campo sportivo (2,2), supermercato (2,2), negozi al dettaglio (2,0), benzinaio (2,3), farmacia (2,2), ufficio postale (2,2).

Collegamenti pubblici (km): autobus SVT linea Piazzola sul Brenta - Camisano - Vicenza (0,6), casello Grisignano di Zocco autostrada A4 (7), casello Vicenza Est autostrada A4 (7,7), stazione ferroviaria Lerino (3,8).

Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto aerea, elaborata con StimatrixForMaps.

Sovrapposizione fra foto satellitare e mappa catastale: le sagome dei fabbricati condominiali corrispondono in modo sufficientemente preciso con lo stato dei luoghi.

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa861957b126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Abitazione di tipo civile al piano terra con giardino esclusivo e autorimessa al piano interrato, facenti parte di un complesso residenziale denominato "Il Nocciolo" sito a Grumolo delle Abbadesse in Via Boschetta n. 54.
Il complesso residenziale è formato da due palazzine (Scala A e Scala B) comprendenti in tutto dodici appartamenti distribuiti su tre livelli fuori terra e dodici box auto distribuiti nell'autorimessa a livello interrato, il tutto circondato da un'area scoperta in parte adibita a corte comune, in parte a corti esclusive e a posti auto esclusivi. L'unità in esame fa parte della palazzina "Scala A".
Lo scoperto comune è area in prevalenza pavimentata a betonelle, con sbarra di accesso carraio e cancelletto pedonale condominiale sul lato Nord; il lotto è recintato sui quattro lati con muretto in c.a. e soprastante rete metallica. La costruzione del complesso è iniziata nel 2006 e terminata nel 2010, l'abitabilità è stata conseguita nel 2011 e non vi sono stati di interventi di ristrutturazione successivi.

Parti comuni:
Vengono ricomprese nella vendita le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e ss. del Cod. Civ., ed in particolare su:
p.lla n. 366 sub 1 Via Boschetta n. 54, piano T, BCNC a tutti i subalterni (ingresso, corte);
p.lla n. 366 sub 2 Via Boschetta n. 54, piano S1-T, BCNC ai subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 37 (scivolo carraio, area di manovra, scala di emergenza);
p.lla n. 366 sub 3 Via Boschetta n. 54/A, piano T-1, BCNC ai subalterni 18, 19, 20, 21, 22, 23 (atrio e vano scala A);
con espressa esclusione della p.lla n. 366 sub 4 Via Boschetta n. 54/B, piano T-1, BCNC ai subalterni 24, 25, 26, 27, 28 e 29 (atrio e vano scala B).

A. APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (p.lla 366 sub 19)

L'unità è così composta:
- al piano terra: locale pranzo/soggiorno con angolo cottura e accesso a loggetta e a giardino di proprietà, disimpegno, bagno finestrato, camera con accesso a loggetta e a giardino di proprietà; altezza interna m. 2,71.
L'appartamento sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL)[1] di m^2 47,70 oltre a m^2 7,40 di logge e a m^2 44,00 di giardino.

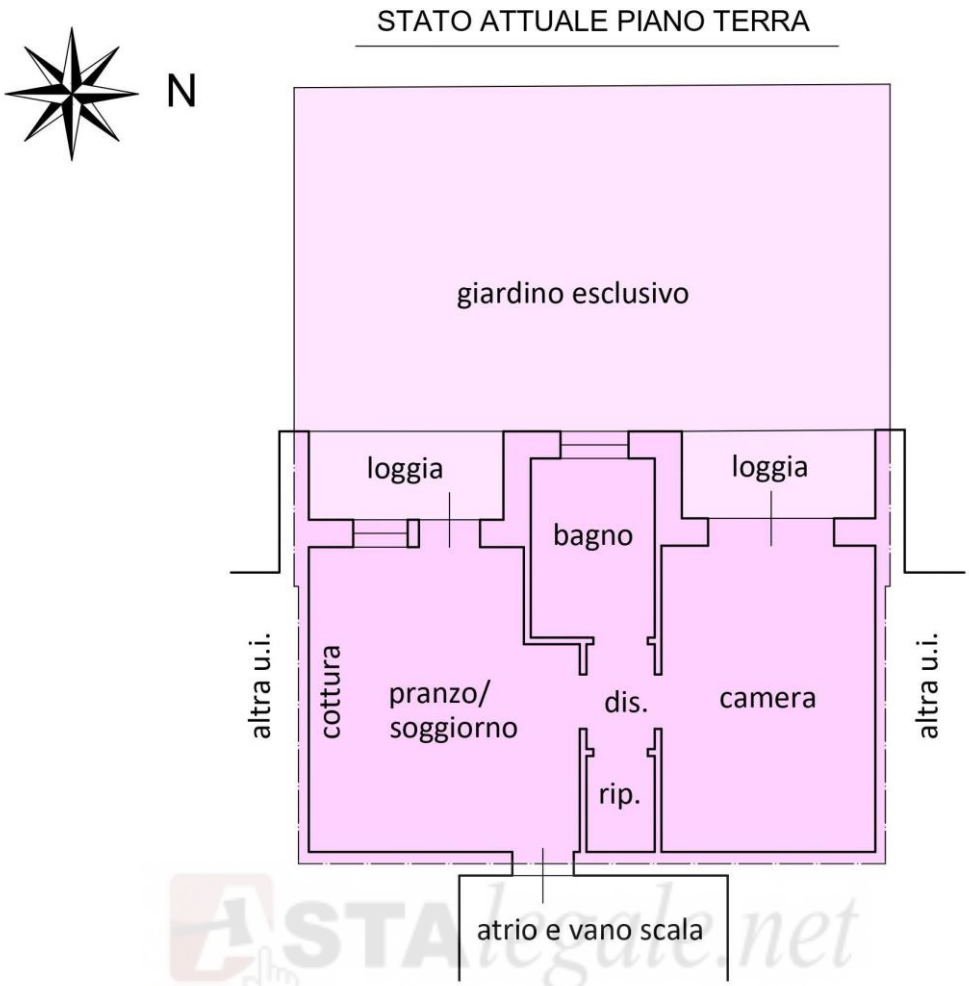
Accesso: accesso pedonale da Via Boschetta n. 54/A.

Descrizione: trattasi di un mini appartamento di recente costruzione con corte esclusiva, in buono stato di conservazione. L'unità è dotata di un unico affaccio con esposizione verso Ovest.
Il portoncino d'entrata immette direttamente nella zona giorno, che ha una superficie di circa m^2 16,70. Il soggiorno è dotato di porta-finestra di accesso alla loggetta esterna di circa m. 2,78 x m. 1,30, in cui è installata la caldaia murale, e al giardino di circa m^2 44,00.
Nella zona notte troviamo la camera matrimoniale di circa m. 4,50 x m. 3,14, dotata anch'essa di accesso ad una loggetta esterna e al giardino. Il servizio igienico finestrato è dotato di doccia e di sanitari sospesi.

[1] Per ***superficie esterna lorda*** *(SEL)* si intende l'area delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata su ciascun piano alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo di quelli a confine; lo spessore dei muri interni; i pilastri interni; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.); i condotti verticali dell'aria o altro tipo; la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa861957b126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Impianti: alla data del sopralluogo le utenze non risultano attive e non è stato possibile constatare il funzionamento degli impianti. Ad un esame visivo sono presenti l'impianto idrosanitario, l'impianto di riscaldamento autonomo a pavimento con caldaia murale a gas, l'impianto elettrico sottotraccia comprende linea elettrica, telefono, TV, videocitofono. Gli impianti sono dotati di certificazioni di conformità alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

Stato di manutenzione: l'appartamento presenta finiture di buon livello, risalenti all'epoca di costruzione. L'appartamento appare in condizioni buone. Non appaiono necessari interventi manutentivi urgenti.

foto 1 - Edificio condominiale "A"

foto 2 - Ingresso condominiale

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa861957b126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

foto 3 – Atrio condominiale

foto 4 – Ingresso sul locale pranzo-soggiorno

foto 5 – Zona cottura

foto 6 – Vista verso la zona notte

foto 7 – Bagno

foto 8 – Doccia

foto 9 – Camera

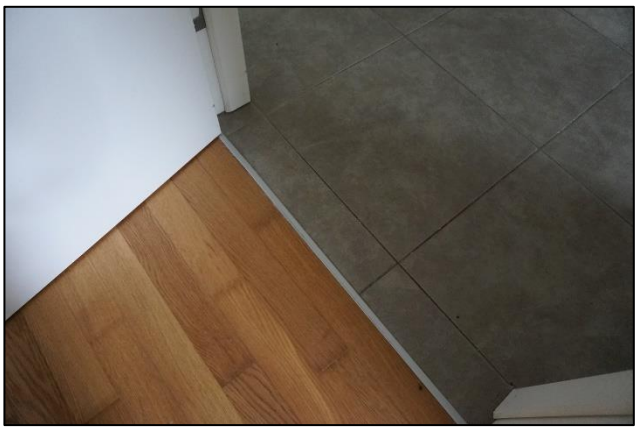


foto 10 – Pavimenti

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

foto 11 – Giardino

foto 13 – Loggetta della camera

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: platea e travi in c.a., condizioni: non verificabili.
Strutture: pilastri e murature, materiale: c.a. e termoblocco, condizioni: buone (per quanto rilevabile a vista).
Solai: materiale: c.a. e latero-cemento, condizioni: buone (per quanto rilevabile a vista).
Copertura: a falde inclinate, materiale: legno, manto in tegole di laterizio, condizioni: non verificate.
Scala condominiale: a soletta rampante, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Recinzione condom.: rete in ferro su muretto in cemento, condizioni: buone.
Scala condominiale: gradini in marmo e ringhiera in ferro, condizioni: buone.
Portoncino ingresso anta a battente, portoncino blindato, condizioni: buone.
Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera, protezione: oscuri, condizioni: buone.
Infissi interni: ante a battente e ante scorrevoli in legno laccato, condizioni: buone.
Pareti esterne: bimattoni di laterizio intonacato e tinteggiato, condizioni: sufficienti.
Pareti interne: tramezze interne in laterizio intonacato e tinteggiato, condizioni: buone.
Soffitti: intonaco tinteggiato, condizioni: buone.
Pavim. interna: piastrelle di gres nel soggiorno e nel bagno, parquet di legno nella camera, condizioni: discrete.
Rivestimenti: piastrelle in bagno altezza cm. 130 circa, condizioni: buone.
Sanitari: lavabo, doccia, vaso wc e bidet sospesi; materiali: ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: discrete.

Impianti:

Impianto gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: gpl, conformità: presente nella richiesta di abitabilità, condizioni: buone (per quanto rilevabile a vista).
Impianto elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: presente nella richiesta di abitabilità, condizioni: buone (per quanto rilevabile a vista).
Impianto idrico: tipologia: tubazioni in polietilene sottotraccia, alimentazione: da acquedotto comunale, conformità: presente nella richiesta di abitabilità, condizioni: buone (per quanto rilevabile a vista).
Impianto termico: autonomo con caldaia a gas gpl marca Tata mod. Lady 24/28 installata nella loggia esterna, corpi scaldanti: elementi radianti a pavimento, scaldasalviette in bagno,

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

conformità: presente nella richiesta di abitabilità, condizioni: buone (per quanto rilevabile a vista).

Imp. climatizzazione: assente.

Certificazione energetica: si è provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), cod. identificativo 108453/2022, valido fino al 18.11.2032. **La classe energetica risultante è la "C"** con un fabbisogno annuale complessivo di energia primaria stimato $EP_{gl,nren}$ di 67,79 kWh/mq anno.

A.1. AUTORIMESSA (p.lla 366 sub 5)

Box auto al piano interrato, ubicato a Grumolo delle Abbadesse (VI) in Via Boschetta n. 54/A. Esso fa parte del fabbricato descritto ad inizio capitolo. L'accesso veicolare avviene attraverso la rampa carrabile in calcestruzzo dotata di cancello basculante automatico.

Accesso: accesso carraio da Via Boschetta, accesso pedonale tramite scala scoperta presente all'interno del cortile condominiale.

Descrizione: si tratta di un locale rettangolare con altezza interna di m. 2,40 e dimensioni di circa m. 2,80 x m. 5,35, pari a una superficie di pavimento di m^2 14,98. L'unità è ubicata sulla sinistra dello scivolo carrabile.
L'unità sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL) di circa **m^2 18,20.**

Lo stato di manutenzione dell'autorimessa è da considerarsi buono.

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: c.a., condizioni: buone (per quanto rilevabile a vista).

Pareti interne: materiale: c.a. non intonacato, blocchi in cls alleggerito non intonacati, condizioni: buone (per quanto rilevabile a vista).

Portone: ad anta basculante, materiale: lamiera metallica, condizioni: buone.

Pavim. interna: cemento lisciato, condizioni: buone.

foto 13 – Autorimessa di proprietà

foto 14 - Interno dell'autorimessa

foto 15 - Scivolo ai garages

foto 16 – Scala pedonale all'interrato

Tabella riassuntiva superfici (mq.)

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Esposizione
A. Abitazione p. terra	47,70	1,00	47,70	O
Logge	7,40	0,35	2,59	O
Giardino	44,00	0,15	6,60	O
A1. Garage p. interrato	18,20	0,50	9,10	
Totale	**117,30**		**65,99 arr. a 66,00**	

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Comune di GRUMOLO DELLE ABBADESSE - Catasto Fabbricati - Foglio 4:

- particella n. **366 sub 19** Cat. A/2 Cl. 2 Consistenza 3,5 vani, Sup. cat. totale m^2 53, escluse aree scoperte m^2 48, Rendita Euro 271,14, Indirizzo Via Boschetta n. SNC Piano T.
- particella n. **366 sub 5** Cat. C/6 Cl. 4 Consistenza m^2 15, Sup. cat. totale m^2 18, Rendita Euro 25,56, Indirizzo Via Boschetta n. SNC Piano S1.

Intestazione catastale:

- (omissis) Sede in (omissis), c.f. (omissis), proprietà per 1/1.

Confini secondo l'elaborato planimetrico in senso N-E-S-O:

- dell'appartamento**:** appartamento p.lla n. 366 sub 18, vano scale p.lla n. 366 sub 3, appartamento p.lla n. 366 sub 20, p.lla n. 312 (erroneamente indicata come mappale 912 nell'elaborato planimetrico);
- dell'autorimessa: garage p.lla n. 366 sub 6, corsia di manovra e rampa di accesso p.lla n. 366 sub 2, muro perimetrale controterra.

Il terreno su cui insiste il fabbricato risulta così identificato:

Comune di GRUMOLO DELLE ABBADESSE - Catasto Terreni - Foglio 4:

- particella n. 366 Ente urbano Sup. are 20 centiare 58.

Confini secondo l'estratto di mappa in senso N-E-S-O: strada, p.lle n. 364, 365, 312.

Nella banca dati catastale l'ultimo elaborato planimetrico è stato registrato con prot. n. VI0167807 del 04.09.2014 (Allegato n. 4).

Variazioni storiche:

Per i terreni:

Il **terreno** sul quale il fabbricato è stato costruito, identificato al Catasto Terreni Foglio 4 particella n. 366 ente urbano di are 20.58, deriva dalla p.lla n. **93** semin. arbor. di ettari 3 are 80.55 e dal fabbricato rurale p.lla n. **94** di are 6.23, così censiti da data antecedente all'impianto meccanografico del 31.03.1974.

- Con successivi frazionamenti (FRAZIONAMENTO n. 476 in atti dal 27.02.1986, FRAZIONAMENTO n. 1877 in atti dal 27.02.1986, FRAZIONAMENTO n. 13/81 approvato il 28.08.1981 in atti dal 27.02.1986) la p.lla n. **93** variava la propria consistenza in are 64.35 e con FRAZIONAMENTO del 06.11.2007 Prat. n. VI0431706 in atti dal 06.11.2007 (n. 431706.1/2007) la p.lla n. 93 veniva soppressa e generava le p.lle n.ri 327 **s**emin. irrig. di are 50.00, **328** semin. irrig. di are 12.52 e **329** semin. irrig. di are 1.83.

- Con TIPO MAPPALE del 01.04.2010 Prat. n. VI0083316 in atti dal 01.04.2010 (n. 83316.1/2010) la p.lla n. **329** veniva passata al Catasto Fabbricati, costituendo il seguente ente urbano: Catasto Terreni Fg. 4 p.lla n. 366 ente urbano di are 1.83.

- Con TIPO MAPPALE del 01.04.2010 Prat. n. VI0083316 in atti dal 01.04.2010 (n. 83316.1/2010) le p.lle n.ri **328** e **94** venivano soppresse e unite alla p.lla n. 366, che assumeva così l'attuale consistenza di are 20.58.

Per i fabbricati:

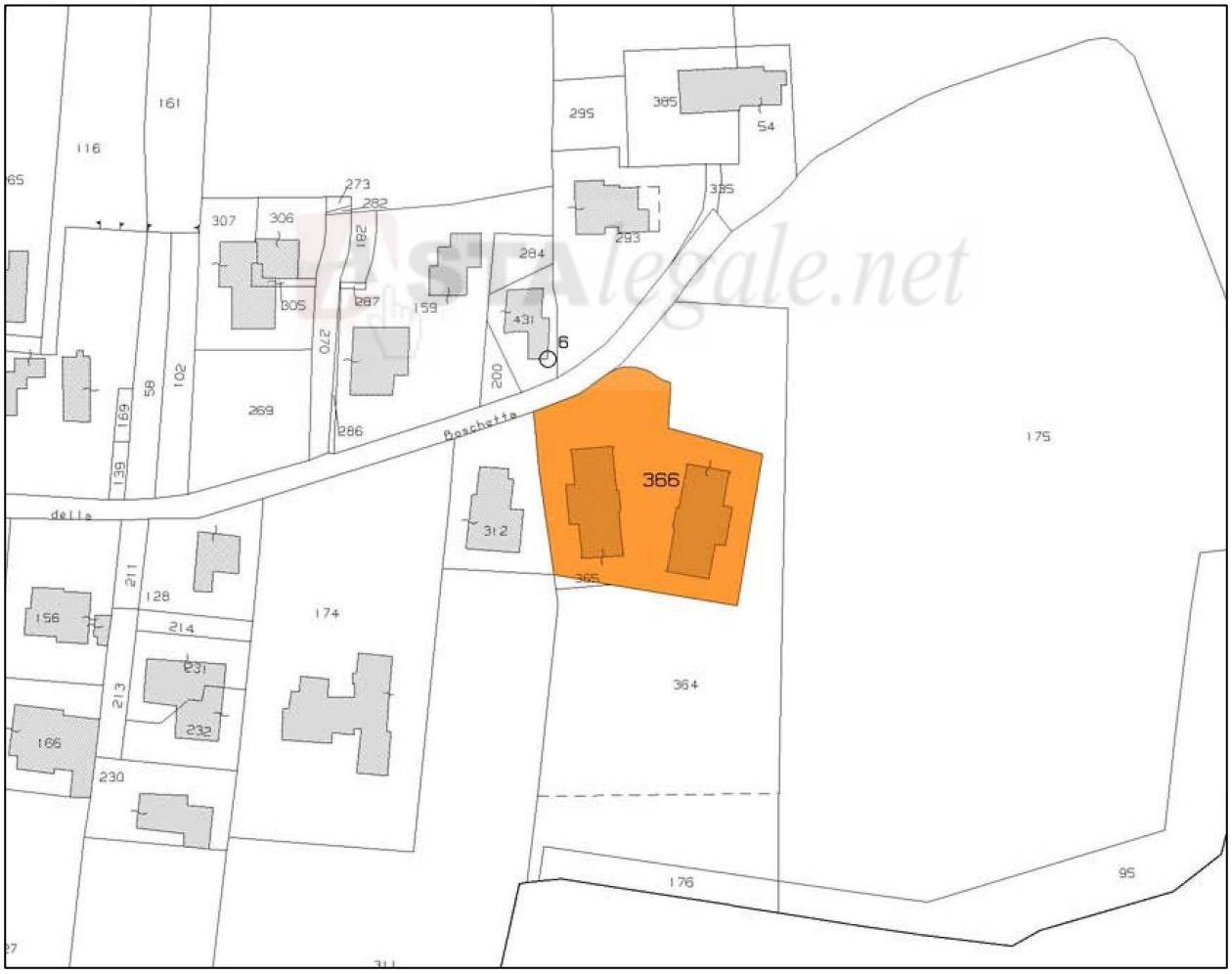
L'immobile urbano individuato dalla p.lla n. **366 sub 19** deriva dall'unità immobiliare: Catasto Fabbricati Foglio 4 p.lla n. 366 sub 19, Via Boschetta n. SC Scala A piano T, Cat. F/3, da

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

COSTITUZIONE del 03.05.2010 Prat. n. VI0110241 in atti dal 03.05.2010 (n. 1590.1/2010) e successiva ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 28.10.2011 Pratica n. VI0382654 in atti dal 28.10.2011 (n. 157765.1/2011) con cui è stata protocollata la planimetria catastale ultima in atti ed è stata attribuita all'unità la Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Rendita Euro 234,99 Indirizzo Via Boschetta n. SNC Piano T. Successivamente:
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27.07.2012 Prat. n. VI0163842 in atti dal 27.07.2012 (n. 28049.1/2012) è stato rivisto il classamento (da A/3 cl. 3 ad A/2 cl. 2) e la rendita.
- Con Variazione del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

L'immobile urbano individuato dalla p.lla n. **366 sub 5** deriva dall'unità immobiliare: Catasto Fabbricati Foglio 4 p.lla n. 366 sub 5, Via Boschetta n. SC piano S1, Cat. C/6 Cl. 4 cons. 15 m^2 Rendita Euro 25,56, da COSTITUZIONE del 03.05.2010 Prat. n. VI0110241 in atti dal 03.05.2010 (n. 1590.1/2010) con cui è stata protocollata la planimetria catastale ultima in atti. Successivamente:
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03.05.2011 Prat n. VI0200133 in atti dal 03.05.2011 (n. 85803.1/2011) sono stati confermati il classamento e la rendita.
- Con Variazione del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.



Stralcio dell'estratto di mappa catastale GRUMOLO DELLE ABBADESSE Sez. A Fg. 4

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u.in Comune di Grumolo Delle Abbadesse

Via Boschetta civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 366
Subalterno: 19

Compilata da:
Ossato Fabio

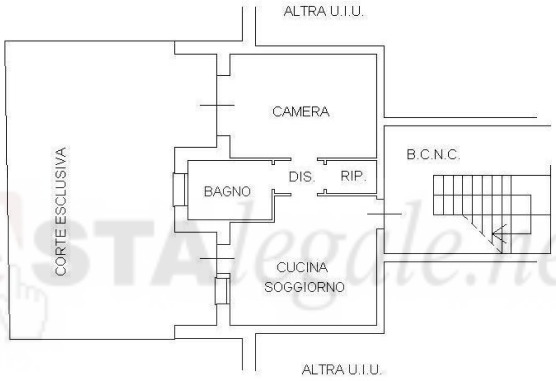
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vicenza N. 2125

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

H=2,70



Planimetria catastale p.lla n. 366 sub 19

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grumolo Delle Abbadesse

Via Boschetta civ. SC

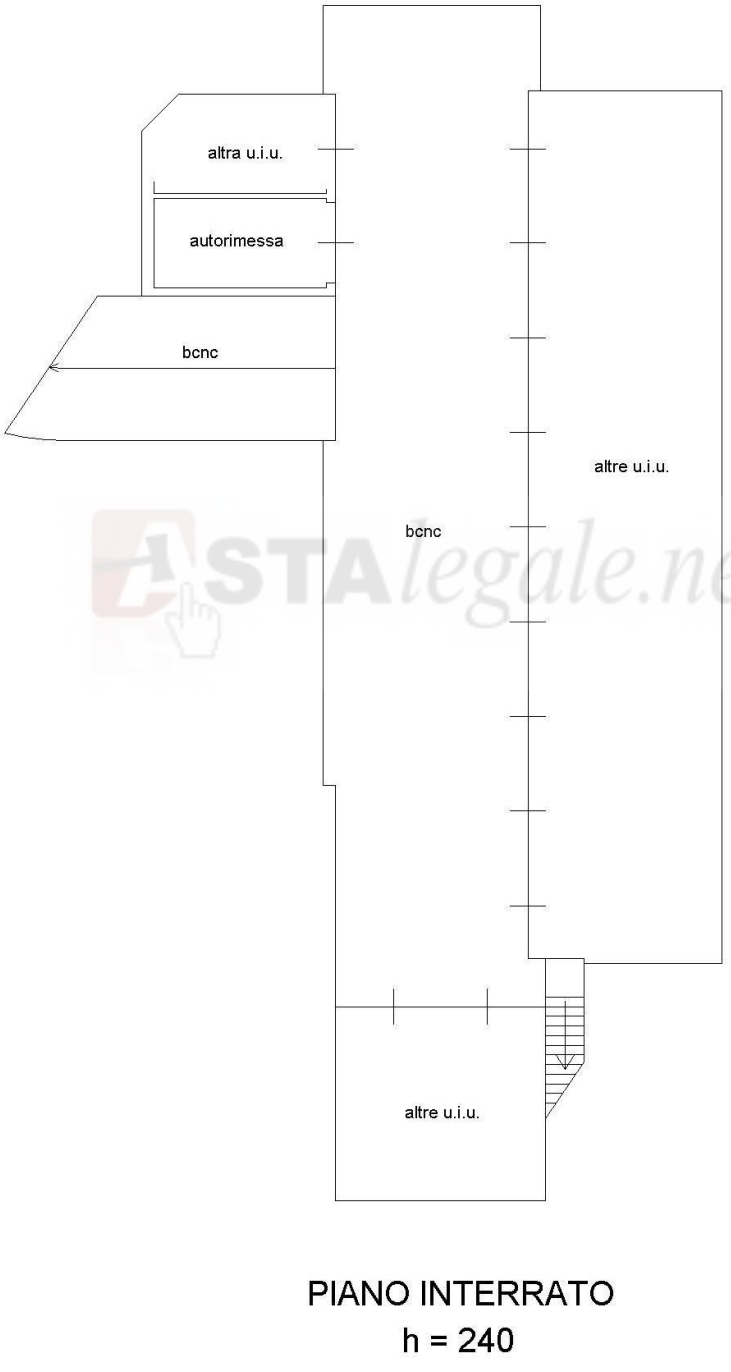
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 366
Subalterno: 5

Compilata da:
Zanella Paolo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Vicenza N. 616

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO INTERRATO
h = 240

Planimetria catastale p.lla n. 366 sub 5

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619576126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:
I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti catastali attuali.

Giudizio di regolarità/Docfa:
Le planimetrie catastali dei subalterni 5 e 19 della particella n. 366 risultano sostanzialmente CONFORMI allo stato dei luoghi.

Regolarizzazione e costi: -

CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Titolo di acquisto dei debitori:

Dal 29.12.2014 a oggi in proprietà a:

- (omissis) con sede in (omissis) c.f / p.iva (omissis), per 1/1 della piena proprietà,

per atto di compravendita del 29.12.2014 ai n.ri 39672 rep. / 12594 racc. del notaio Spina Nicoletta in Padova (PD), trascritto il 31.12.2014 ai n.ri 20722 R.G. / 15490 R.P., da potere di (omissis) con sede in (omissis) c.f. (omissis).
Riferito a: GRUMOLO DELLE ABBADESSE C.F. Foglio 4 p.lla n. 366 subalterni 19 e 5.

Come riportato nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, con atto in data 14.11.2017 n. 21388 rep. del notaio Luca Gianpiero in Padova (PD), non trascritto, la proprietaria esecutata (omissis) trasferiva la sede legale da (omissis) a (omissis).

Elenco precedenti proprietari nel ventennio, risalendo a ritroso al primo atto *inter vivos* a carattere traslativo trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

Dal 20.11.2007 al 29.12.2014 in proprietà a:

- (omissis) con sede in (omissis) c.f. (omissis), per 1/1 della piena proprietà,

per atto di permuta di area edificabile con fabbricati da costruire in data **20.11.2007** ai n.ri 56684 rep. / 9519 racc. del notaio Muraro Giuseppe in Vicenza (VI), trascritto il 06.12.2007 ai n.ri 31880 R.G. / 18842 R.P., da potere di (omissis) nato a (omissis) il (omissis) c.f. (omissis) (1/3), (omissis) nato a (omissis) il (omissis) c.f. (omissis) (1/3), (omissis) nata a (omissis) il (omissis) c.f. (omissis) (1/3).

Riferito a: Grumolo delle Abbadesse Catasto Terreni Foglio 4 p.lle n.ri 94, 328 e 329 (precedente identificazione dei terreni su cui è stato costruito il fabbricato).

Dal 01.06.1994 al 20.11.2007 in proprietà a:

- (omissis) nato a (omissis) il (omissis) c.f. (omissis), per 1/3 della piena proprietà,
- (omissis) nato a (omissis) il (omissis) c.f. (omissis), per 1/3 della piena proprietà,
- (omissis) nata a (omissis) il (omissis) c.f. (omissis), per 1/3 della piena proprietà,

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

in forza di successione in morte di (omissis) nato il (omissis) a (omissis) c.f. (omissis) e deceduto il 01.06.1994, denuncia di successione registrata all'U.R. di Vicenza il 24.11.1994 al n. 40 Vol. 1032 e trascritta a Vicenza il 04.06.1999 ai n.ri 13313 R.G. / 9337 R.P., sostituita da denuncia di successione per rettifica registrata all'U.R. di Vicenza il 02.11.2007 al n. 825 Vol. 2007 e trascritta a Vicenza il 19.12.2007 ai n.ri 33003 R.G. / 19545 R.P..
Devoluzione per legge: 1/3 ciascuno al coniuge e ai due figli.
Riferito a: Grumolo delle Abbadesse Catasto Terreni Foglio 4 p.lle n.ri 94, 328 e 329 (precedente identificazione dei terreni su cui è stato costruito il fabbricato).

Per la suddetta denuncia di successione risulta accettazione tacita di eredità da parte degli eredi con atto per causa morte in data 20.11.2007 ai n.ri 56684 rep. / 9519 racc. del notaio Muraro Giuseppe in Vicenza (VI), trascritto il 06.12.2007 ai n.ri 31879 R.G. / 18841 R.P..

Dal 25.11.1983 al 01.06.1994 in proprietà a:

- (omissis) nato a (omissis) il (omissis) , per 1/1 della piena proprietà,

in forza di ricongiungimento di usufrutto del 25.11.1983 voltura n. VI0417482 in atti dal 23.10.2007.
Riunione di usufrutto di (omissis) nata il (omissis) a (omissis).
Riferito a: Grumolo delle Abbadesse Catasto Terreni Foglio 4 p.lle n.ri 93 e 94 (precedente identificazione dei terreni su cui è stato costruito il fabbricato).

Dal 14.09.1981 al 25.11.1983 in proprietà a:

- (omissis) nato a (omissis) il (omissis), per 1/1 della nuda proprietà,
- (omissis) nata il (omissis) a (omissis), per l'usufrutto generale,

per atto di acquiescenza a testamento e divisione n. 36465 rep. / 16922 racc. del notaio Giuseppe Todescan in Vicenza, trascritto il 07.10.1981 ai n.ri 1078 R.G. / 8858 R.P., con il quale i signori (omissis) nata il (omissis) a (omissis) per l'usufrutto parziale, (omissis) nata a (omissis) il (omissis) per 1/14 della proprietà, (omissis) nata a (omissis) il (omissis) per 1/14 della proprietà, (omissis) nato a (omissis) il (omissis) per 8/14 della nuda proprietà, (omissis) nata a (omissis) il (omissis) per 1/14 della proprietà, (omissis) nata a (omissis) il (omissis) per 1/14 della proprietà, (omissis) nata a (omissis) il (omissis) per 1/4 della proprietà, (omissis) nata a (omissis) il (omissis) per 1/14 della proprietà, hanno prestato piena adesione e acquiescenza al testamento di (omissis) (1/1 piena proprietà) nato a (omissis) il (omissis) e deceduto il 15.07.1980 (testamento olografo in data 10.05.1966 pubblicato col verbale 14.08.1980 n. 35458 rep. del notaio Giuseppe Todescan e di cui alla denuncia di successione registrata all'U.R. di Vicenza il 10.01.1981 al n. 33 Vol. 817) riconoscendo l'eredità di cui trattasi devoluta in base al testamento; hanno quindi deciso di sciogliere la loro comunione e di individuare le unità immobiliari a ciascuno spettanti.

Riferito a (Assegno II°): Grumolo delle Abbadesse Catasto Terreni Foglio 4 p.lle n.ri 93 e 94 (precedente identificazione dei terreni su cui è stato costruito il fabbricato).

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a (omissis), nato a (omissis) il (omissis), proprietario dei suddetti terreni sino al 15.07.1980 data del suo decesso.

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il repertorio cartaceo di (omissis), acquisito presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza (Allegato n. 8), non riporta alcuna trascrizione a suo favore.

Regime patrimoniale:
Trattasi di persona giuridica.

CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Destinazione urbanistica:
Il comune di Grumolo delle Abbadesse è dotato di P.A.T. approvato con Conferenza dei servizi in data 26.10.2017, ratificato dal Presidente della Provincia in data 08.11.2017, e successiva Variante al P.A.T. n. 1 approvata con D.C.C. n. 12 del 30.07.2020. Secondo il P.A.T. gli immobili ricadono in *Ambiti di urbanizzazione consolidata* individuati con D.G.C. n. 60 del 17.10.2017.

Attualmente è vigente il Piano degli Interventi (PI) Variante 2019 approvata con D.C.C. n. 13 del 30.07.2020. Gli immobili ricadono in zona residenziale di completamento, nello specifico si tratta della **zona B2/8** "Zone residenziali di completamento" di cui all'art. 20 N.T.O. In tali zone il PI si attua per intervento edilizio diretto e, fatte salve diverse indicazioni puntuali, sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei parametri edificatori di zona.

Secondo il PI vigente gli immobili ricadono in un'area soggetta al seguente vincolo: P1 - Area a pericolosità moderata (*P.A.I., artt. 8, 12*) di cui all'art. 63 N.T.O.

Estratto Tav. 2 "Zonizzazione" del Piano degli Interventi 2019

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto Tav. 1 "Vincoli" del Piano degli Interventi 2019

Titoli edilizi e abitabilità:

Con accesso agli atti in data 20.10.2022, la sottoscritta ha potuto visionare le seguenti pratiche edilizie reperite dall'ufficio tecnico comunale di Grumolo delle Abbadesse:

- **Permesso di Costruire n. 19/2007 prat. n. 87/2006 del 11.12.2007**
  rilasciato a (omissis), (omissis), (omissis), per la costruzione di due edifici residenziali previa demolizione di un fabbricato rurale ed annessi rustici esistenti su area sita in Via Boschetta p.lle 93 e 94 del Foglio 4. Cambio di intestazione in favore del sig. (omissis) legale rappresentante della ditta (omissis) con comunicazione in data 08.02.2008 prot. n. 1194.
- **Permesso di costruire in variante n. V87/2006A del 04.03.2010**
  rilasciato a (omissis), per variante al Permesso di costruire n. 19 del 11.12.2007.
- **D.I.A. n. V87/2006B del 25.03.2010**
  presentata da (omissis), per variante al Permesso di costruire n. V87/2006A del 04.03.2010.
- **Domanda di Abitabilità del 22.06.2011**
  presentata da (omissis) per la costruzione di due fabbricati, compresa la p.lla 366 sub 5 Foglio 4, conseguita mediante silenzio-assenso dell'Amministrazione per decorrenza dei termini di legge.
- **Domanda di Abitabilità del 03.11.2011**
  presentata da (omissis) per la costruzione dell'appartamento p.lla 366 sub 19 Foglio 4, conseguita mediante silenzio-assenso dell'Amministrazione per decorrenza dei termini di legge. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, riscaldamento, sanitario e gas.

Conformità urbanistico-edilizia:

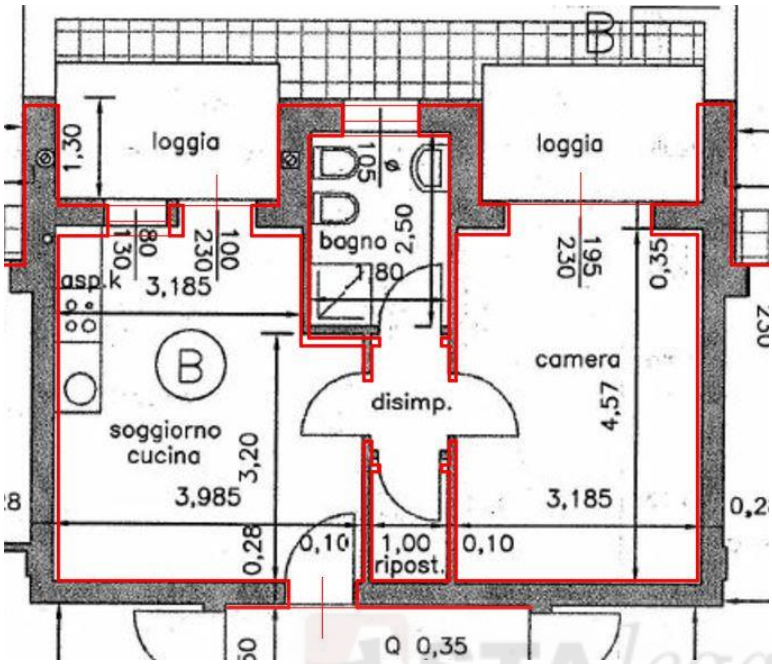
Si premette che l'analisi della conformità ed il rilievo sono riferiti ai soli beni pignorati e non al maggior fabbricato in cui l'immobile è inserito.

Dalla sovrapposizione di quanto rilevato nell'appartamento rispetto allo stato autorizzato si sono

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa861957b126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

rilevate lievi difformità nella posizione della tramezza divisoria del bagno, e modeste differenze dimensionali, rientranti nella tolleranza fino al 2% delle misure progettuali di cui all'art. 34bis del D.P.R. n. 380/2001 e pertanto non incidenti sui parametri urbanistici. Il box auto risulta sostanzialmente conforme. Il progetto dell'autorimessa condominiale è stato approvato dal Comando dei VV.FF. il 08.06.2007 prot. n. 4937, cui è seguita D.I.A. al Comando dei VV.FF. il 28.04.2010 prot. n. 43865 rinnovata nel 2016 e 2021.



Sovrapposizione dello stato rilevato (in rosso) con lo stato autorizzato

Sanabilità e costi:

Le difformità indicate sono **sanabili** con pratica edilizia in sanatoria.

Stima di massima dei costi: verifiche preliminari, CILA tardiva o SCIA in sanatoria, onorari, oblazione, spese tecniche e diritti = **€ 2.500,00**.

La regolarizzazione è post vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata (Capitolo 10). Il costo stimato è indicativo e finalizzato alla determinazione del valore di stima. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale del 15% applicato per la vendita forzata.

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

Debitore: al sopralluogo del 21.10.2022 l'appartamento risultava libero e nella disponibilità della ditta esecutata (omissis).

Locazione: no.

In data 16.09.2022 la sottoscritta ha inviato una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza, chiedendo di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, stipulati dall'esecutata per i beni pignorati. Il 26.09.2022 l'Agenzia ha risposto esservi il contratto di locazione n. 3081 serie 3T, stipulato il 18.05.2015, registrato a Vicenza il 21.05.2015 e risolto il 31.05.2021. Tale contratto prevedeva un canone annuo di € 4.920,00 (Allegato n. 9)

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Altro: no

Sine titulo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Pertinenze: l'autorimessa p.lla n. 366 sub 5 è pertinenza dell'appartamento p.lla n. 366 sub 19.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: non risultano servitù trascritte nel ventennio.
Servitù condominiali: nella compravendita del 29.12.2014 si dichiara che: "*La Parte acquirente prende atto ed accetta che l'area scoperta (sia per le porzioni comuni sia per le porzioni in proprietà esclusiva) risulta attraversata nel sottosuolo dalle condutture per servizi tecnologici (fognature, luce, acqua, gas, telefono ecc.) con i relativi pozzetti di ispezione posti al servizio di tutte le unità immobiliari e/o dell'intero complesso; si riconoscono tutte le inerenti e reciproche servitù, costituite ai sensi dell'art. 1062 Cod. Civ., con facoltà per l'avente diritto di ispezionare le condutture e i pozzetti stessi per la relativa manutenzione.*".

STAlegale.net

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Suolo demaniale: no.

Censo, livello o uso civico: no.

Altri vincoli o oneri: no.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: il fabbricato "Il Nocciolo" è amministrato dal geom. (omissis) dell'agenzia (omissis), il quale fornisce le seguenti informazioni:

- vi è regolamento di condominio (Allegato n. 14)
- la ripartizione in millesimi di proprietà è di 55,52/1000 (52,02 abitazione + 3,50 autorimessa);
- le spese annuali di gestione ordinaria ammontano a circa € 450,00 (€ 475,66 bilancio consuntivo 2020, € 431,41 bilancio consuntivo 2021);
- le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia ammontano ad **€ 396,61** (bilancio consuntivo 2021) mentre nel 2022 non sono pervenuti pagamenti (le rate scadute 2022 ammontano a € 338,88);
- alla data della perizia non sono state deliberate spese straordinarie;
- non ci sono cause o procedure giudiziarie in corso oltre alla presente.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): no.

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:
1 - Ipoteca volontaria derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**, iscritta a Vicenza in data **31.12.2014** ai n.ri 20723 R.G. / 3071 R.P. a favore di:
- (omissis) con sede in (omissis), c.f. (omissis)

contro:
- (omissis) con sede in (omissis), c.f. (omissis),

derivante da atto del 29.12.2014 n. 39673 rep. / 12595 racc. del notaio Spina Nicoletta in Padova. Capitale € 81.000,00, Ipoteca € 145.800,00. Durata: 10 anni.

Trascrizioni:
1 - Trascrizione del **17.05.2022** ai n.ri 11176 R.G. / 8036 R.P. a favore di:
- (omissis) con sede in (omissis), c.f. (omissis)

contro:
- (omissis) con sede in (omissis), c.f. (omissis),

derivante da Verbale di **Pignoramento immobili** di data 28.03.2022 n. 1538 rep. ufficiale giudiziario del Tribunale di Vicenza.

Elenco delle formalità che saranno cancellate o ridotte:
1- Iscrizione a Vicenza del **31.12.2014**. ai n.ri 20723 R.G. / 3071 R.P.
2- Trascrizione a Vicenza del **17.05.2022** ai n.ri 11176 R.G. / 8036 R.P.

CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse
Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - M.C.A.), il metodo finanziario (Income Approach) e il metodo dei costi (Cost Approach).
La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: ***International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS****) e di cui al* ***Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.***

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA) + Sistema Generale di Stima.**
Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.
Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.
Le principali fasi di cui si compone il metodo MCA sono le seguenti:
- analisi di mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- rilevazione dei dati immobiliari il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- impostazione del sistema di stima e calcolo matriciale del valore di stima;
- sintesi valutativa.

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:
I dati nazionali più recenti offerti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sono riportati nell'indagine trimestrale sul mercato delle abitazioni "Residenziale Statistiche II trimestre 2022" pubblicata in data 15 settembre 2022.
Nel secondo trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale in Italia si conferma positivo con una crescita dell'8,6% rispetto allo stesso trimestre del 2021 e un totale di circa 219 mila abitazioni compravendute, oltre 17 mila in più rispetto al 2021. I tassi tendenziali mostrano differenze tra i capoluoghi (12,4% compravendite in più nel Nord-Est rispetto al secondo trimestre 2021) e i comuni minori non capoluogo (10,5% compravendite in più nel Nord-Est rispetto al secondo trimestre 2021).
La superficie media delle abitazioni compravendute complessivamente è in leggera diminuzione rispetto al II trimestre 2021, diminuisce soprattutto al Nord con -1,9 mq. nel Nord-Est, dove il 6,9% delle transazioni hanno interessato abitazioni di superficie inferiore ai 50 mq.
Gli acquisti delle persone fisiche PF hanno riguardato nel II trimestre 2022 circa 210.700 abitazioni, circa il 96,3% del totale del NTN, quota pressoché stabile rispetto al precedente trimestre (95,6%). Il dato è in crescita, sullo stesso trimestre 2021, del 9%. La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è pari al 66% circa delle unità acquistate dalle PF, in lieve flessione rispetto al precedente trimestre. La metà, il 50,2%, è stato finanziato con mutui ipotecari. Il tasso medio di interesse stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo aumenta al 2,31% nel II trimestre 2022, 42 punti base in più del trimestre precedente.

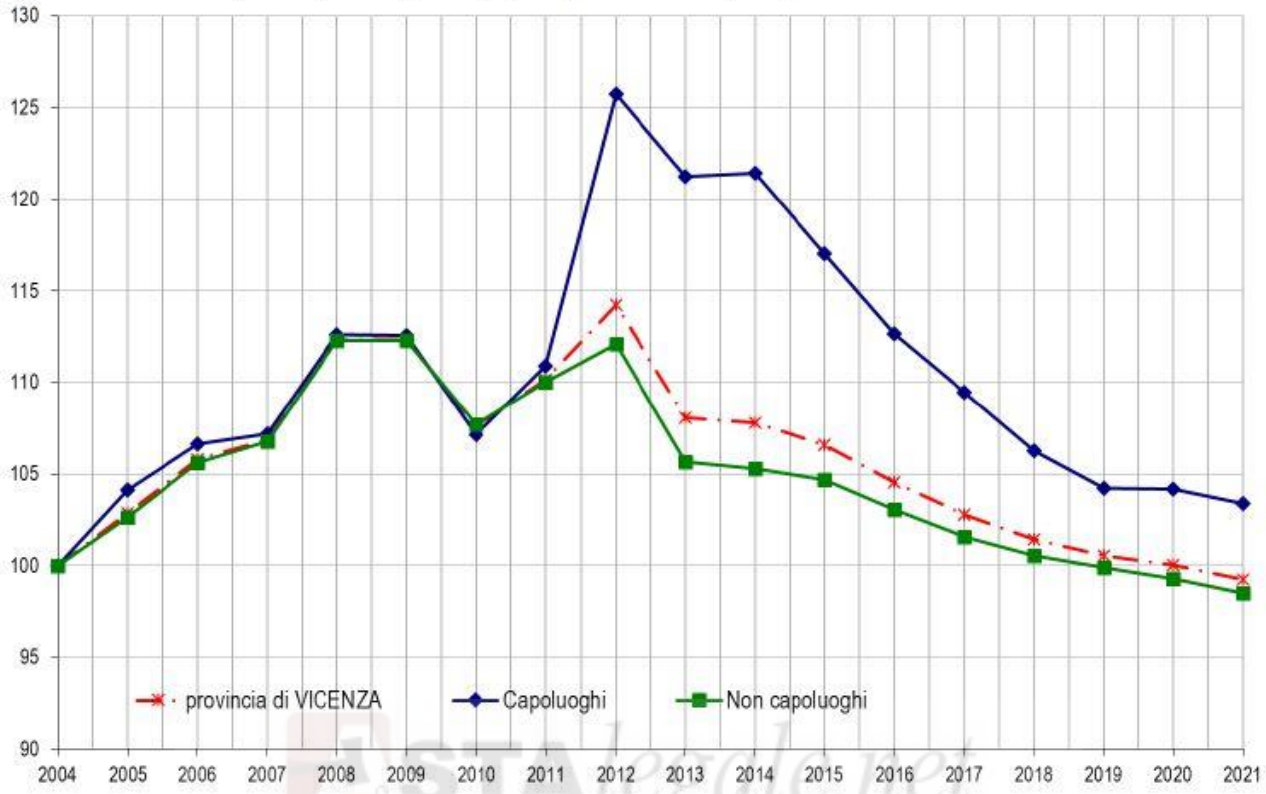
A livello regionale, il 3 giugno 2022 OMI ha pubblicato le "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto". Secondo tale rapporto nel 2021 il mercato ha ripreso vigore (Veneto +30,1%) rispetto all'anno precedente, periodo turbato dall'emergenza sanitaria del 2020 che ha probabilmente ritardato di un anno alcune scelte di natura immobiliare degli italiani. Sono le classi dimensionali che vanno dai 55 ai 115 mq a detenere la quota maggiore del mercato (insieme contano più del 50% del mercato) anche se le abitazioni di grandi dimensioni, quelle oltre i 145 mq, hanno da sole un peso di circa il 26% del mercato complessivo provinciale. Rispetto al 2020 le quotazioni nel Veneto sono aumentate mediamente dello 0,4% sia nei capoluoghi che nel resto della provincia.
Secondo tale rapporto per la provincia di Vicenza macroarea OMI "Pianura Est" in cui è inserito il Comune di Grumolo delle Abbadesse, si è registrato un aumento dei volumi di vendita nel periodo

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2021 rispetto al 2020, pari a +28,1%. Per quanto riguarda i prezzi invece, in tale macroarea le quotazioni immobiliari registrano ancora una lieve diminuzione dei valori medi rilevati, con una variazione pari a -0,7% tra il 2021 e il 2020.

Figura 41: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



(fonti: Pubblicazioni OMI, *"Residenziale - Statistiche II trimestre 2022", "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto - 3 giugno 2022*).

Per quanto riguarda le quotazioni immobiliari, la Banca dati OMI online fornisce dati più specifici e aggiornati. Per GRUMOLO DELLE ABBADESSE - zona B1 Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE DI ESPANSIONE - tipologia prevalente abitazioni civili a destinazione residenziale - stato conservativo ottimo, abbiamo:
Rilevazione 1° semestre 2019: min. 1.100 €/m² - max. 1.300 €/m²
Rilevazione 1° semestre 2020: min. 1.100 €/m² - max. 1.300 €/m²
Rilevazione 1° semestre 2021: min. 1.100 €/m² - max. 1.350 €/m²
Rilevazione 1° semestre 2022: min. 1.150 €/m² - max. 1.350 €/m²
da cui si ricava che dopo un periodo di stazionarietà dei prezzi (2019-2020) nel 2021 e 2022 si assiste ad una piccola ripresa, con un incremento medio annuo del **+2,06%**.

La Camera di Commercio di Vicenza indica per GRUMOLO DELLE ABBADESSE (zona unica) i seguenti prezzi unitari di vendita per appartamenti nuovi o ristrutturati a nuovo:
Rilevazione prezzi relativi al 2019: min. 1.175 €/m² - max. 1.400 €/ m²
Rilevazione prezzi relativi al 2020: min. 1.175 €/m² - max. 1.425 €/ m²
Rilevazione prezzi relativi al 2021: min. 1.200 €/m² - max. 1.425 €/ m²
da cui secondo la Camera di Commercio nell'periodo 2020-2021 i prezzi sono aumentati del +**0,96%**.

Per quanto riguarda i prezzi richiesti (Asking Prices), secondo il sito www.immobiliare.it a ottobre 2022 per gli immobili residenziali in vendita a Grumolo delle Abbadesse sono stati richiesti in media € 1.201 al metro quadro, con un aumento del **0,50%** rispetto a ottobre 2021.

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Rilevazione del segmento di mercato dell'immobile in esame (**Subject**):

- localizzazione: Grumolo delle Abbadesse in zona OMI B/1 area di espansione limitrofa al centro storico, dotata di servizi di urbanizzazione primaria;
- tipo di contratto: compravendita immobiliare;
- destinazione attuale: residenziale;
- highest and Best Use (HBU): residenziale;
- tipologia immobiliare: appartamento usato recente, con accessori e pertinenza esclusive (garage, giardino) in condominio, costruzione anni 2010;
- tipologia edilizia: fabbricato pluripiano con struttura a telaio in c.a., finiture livello buono;
- dimensione: piccola;
- caratteri della domanda e dell'offerta: coppie e famiglie per cambio di abitazione / prima casa, investitori per messa a reddito;
- forma di mercato: concorrenza monopolistica - mercato dell'usato;
- livello di prezzo: stagnazione dei prezzi, tendenza in aumento del numero di scambi.

Si sono reperiti n. 8 atti di compravendita di immobili nella stessa categoria catastale ubicati nella stessa zona del Subject. Selezionando gli immobili in base alle caratteristiche tecniche e alla vicinanza con il Subject, si sono analizzati i seguenti 4 comparabili, di cui due ubicati nello stesso complesso residenziale del Subject:

Comparabile A: atto di vendita del 29.08.2022 n. 1678 Rep. Notaio Tiziana Zanon in Vicenza, trascritto a Vicenza il 06.09.2022 ai nn. 20412 R.G. / 14422 R.P., prezzo € 250.000,00. Appartamento in residence con autorimessa e giardino esclusivo, costruzione 2006, abitabilità 2007, censito al Fg. 4 p.lle n. 326 sub 40 cat. A/2 e n. 326 sub 25 cat. C/6.

Comparabile B: atto di vendita del 08.03.2022 n. 4730 Rep. notaio Valentina Zafarana in Noventa Padovana, trascritto a Vicenza il 11.03.2022 ai nn. 5246 R.G. / 3798 R.P., prezzo € 260.000,00. Appartamento in trifamiliare con autorimessa e giardino esclusivo, costruzione 2017, abitabilità 2020, censito al Fg. 4 p.lle n. 429 sub 10-11 cat. A/2 e n. 429 sub 12 cat. C/6.

Comparabile C: atto di vendita del 27.09.2019 n. 64600 Rep. Notaio Domenico Pulejo in Creazzo, trascritto a Vicenza il 25.10.2019 ai nn. 23748 R.G. / 15756 R.P., prezzo € 180.000,00. Appartamento nello stesso complesso immobiliare del Subject con autorimessa e giardino esclusivo, costruzione 2010 abitabilità 2011, censito al Fg. 4 p.lle n. 366 sub 24 cat. A/2 e n. 366 sub 37 cat. C/6.

Comparabile D: atto di vendita del 22.04.2021 n. 41121 Rep. Notaio Angiola Giordani in Camisano Vicentino, trascritto a Vicenza il 27.04.2021 ai nn. 9319 R.G. / 6684 R.P., prezzo € 40.000,00 per la quota di 1/3, prezzo corretto € 120.000,00 per la quota di 1/1. Appartamento nello stesso complesso immobiliare del Subject con autorimessa, costruzione 2010 abitabilità 2011, censito al Fg. 4 p.lle n. 366 sub 29 cat. A/2 e n. 366 sub 3 cat. C/6.
Le schede descrittive complete degli immobili sono contenute negli Allegati.

Procedimento di Valutazione:
Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:
- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (**SEL**) sulla base delle planimetrie catastali allegate agli atti notarili;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il ***saggio annuo di svalutazione/rivalutazione*** del prezzo si considera pari a +1,17% ricavato dalla media dei dati sopra citati (OMI, Camera di Commercio di Vicenza e www.immobiliare.it).

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TABELLA DEI DATI

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject
Ubicazione	*Via Boschetta, 11*	*Via Boschetta, 2*	*Via Boschetta, 54/B*	*Via Boschetta, 54/B*	***Via Boschetta, 54/A***
Prezzo totale (euro)	€ 250.000,00	€ 260.000,00	€ 180.000,00	€ 120.000,00	
Data (mesi)	29/08/2022	08/03/2022	27/09/2019	22/04/2021	15/11/2022
Superficie principale (m^2) SEL	136,90	157,60	88,00	87,10	47,70
Superficie balconi (m^2) BAL	8,80	4,75	0,00	5,50	0,00
Sup accessori dir - garage (m^2) ACC	93,90	28,20	34,40	18,85	18,20
Sup Giardino Esclus (m^2) SUE 15%	136,90	157,60	88,00	0,00	44,00
Sup Giardino Esclus (m2) SUE 10%	66,10	40,40	152,00	0,00	0,00
Sup Logge/Portici (m^2) LOG	0,00	0,00	4,60	0,00	7,40
Acc. Non comunicanti ACN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuione interna DIS	0	0	1	1	1
Giardino esclusivo GIA	1	1	1	0	1
Servizi igienici SER	2	2	2	2	1
Livello di Piano LIV	0	0	0	1	0
Classe energetica APE *	5	7	6	5	5
Manutenzione STM **	4	5	4	4	4
Superficie commerciale	**213,64**	**200,81**	**135,21**	**98,18**	**65,99**

* 1= G 2= F 3= E 4= D 5= C 6= B 7= A

** 1 pessimo 2 scadente 3 medio 4 buono 5 ottimo

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione/rivalutazione del prezzo	1,17%
Rapporto mercantile superficie vani principali	100%
Rapporto mercantile balconi	30%
Rapporto mercantile autorimesse e cantine	50%
Rapporto mercantile vani accessori comunicanti con v.p.	50%
Rapporto mercantile area esterna esclusiva fino a SUP	15%
Rapporto mercantile area esterna esclusiva eccedenza	10%
Rapporto mercantile logge/portici	35%
Costo intervento di manutenzione da un livello al successivo	€ 120,00/mq.
Costo riqualificazione energetica di una classe	€ 15,00/mq.
Costo di intervento per un bagno nuovo	€ 8.000,00
Saggio del livello di piano (la presenza/assenza di ascensore fa variare di segno)	1%

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data (DAT) A	243,75	€/mese	
Prezzo data (DAT) B	253,50	€/mese	
Prezzo data (DAT) C	175,50	€/mese	
Prezzo data (DAT) D	117,00	€/mese	
Prezzo sup. princ. (SUP) A	1.170,22	€/m²	**Prezzo MARGINALE**
Prezzo sup. princ. (SUP) B	1.294,79	€/m²	**€ 1.170,22**
Prezzo sup. princ. (SUP) C	1.331,26	€/m²	SEL
Prezzo sup. princ. (SUP) C	1.222,31	€/m²	
Prezzo balconi (BAL)	351,07	€/m²	
Prezzo autorimesse e cantine (AUT)	585,11	€/m²	
Prezzo accessori comunic. (ACC)	585,11	€/m²	
Prezzo area esterna (SUE) 15%	175,53	€/m²	
Prezzo area esterna (SUE) 10%	117,02	€/m²	
Prezzo logge/portici (LOG)	409,58	€/m²	
Livello di piano A	2.500,00	€/piano	
Livello di piano B	2.600,00	€/piano	
Livello di piano C	1.800,00	€/piano	
Livello di piano D	1.200,00	€/piano	
Servizi igienici: si è considerato una vita utile n di anni 35 e vetustà t di anni 10, da cui Ct = C * (1- t/n)	5.714,29	€/servizio	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI									
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								**Subject**
	Comparabile **A**		Comparabile **B**		Comparabile **C**		Comparabile **D**		
Prezzo totale		€ 250.000,00		€ 260.000,00		€ 180.000,00		€ 120.000,00	-
Data (mesi)	2,60	€ 633,75	8,40	€ 2.129,40	38,17	€ 6.698,25	19,07	€ 2.230,80	15/11/2022
SUP (m²)	136,90	-€ 104.383,65	157,60	-€ 128.607,20	88,00	-€ 47.159,88	87,10	-€ 46.106,68	47,70
BAL	8,80	-€ 3.089,38	4,75	-€ 1.667,56	0,00	€ 0,00	5,50	-€ 1.930,86	0,00
ACC	93,90	-€ 44.292,84	28,20	-€ 5.851,10	34,40	-€ 9.478,78	18,85	-€ 380,32	18,20
SUE 15%	136,90	-€ 16.307,02	157,60	-€ 19.940,55	88,00	-€ 7.723,45	0,00	€ 7.723,45	44,00
SUE 10%	66,10	-€ 7.735,16	40,40	-€ 4.727,69	152,00	-€ 17.787,35	0,00	€ 0,00	0,00
LOG	0,00	€ 3.030,87	0,00	€ 3.030,87	4,60	€ 1.146,82	0,00	€ 3.030,87	7,40
ACN	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
SER	2	-€ 5.714,29	2	-€ 5.714,29	2	-€ 5.714,29	2	-€ 5.714,29	1
LIV	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	€ 1.200,00	0
APE	5	€ 0,00	7	-€ 4.770,75	6	-€ 1.344,15	5	€ 0,00	5
STM	4	€ 0,00	5	-€ 19.083,00	4	€ 0,00	4	€ 0,00	4
PREZZI CORRETTI		**€ 72.142,30**		**€ 74.798,12**		**€ 98.637,17**		**€ 80.052,98**	

Verifica attendibilità del valore di stima:

Divergenza fra i comparabili A – B – C - D:

Divergenza = $\frac{V_{max} - V_{min}}{72.142,30} * 100 = € \frac{(98.637,17 – 72.142,30)}{72.142,30} * 100 =$ **36,73%** < **5,0%** FALSO

La verifica non viene superata (divergenza maggiore del 5%), si procede con il Sistema Generale di Stima (SGS) che separa l'effetto delle caratteristiche qualitative calcolandone i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del Subject.

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

SISTEMA GENERALE DI STIMA					
Le caratteristiche qualitative considerate sono le seguenti:					
Distribuzione interna (DIS) : 0= con scala interna; 1= normale, su un unico piano; 2= ottima					
Giardino esclusivo (GIA) : 0= assente; 1= presente					
Età (ETA) : n= anni trascorsi dall'abitabilità					
Dati:					
Caratteristica	**Comparabile A**	**Comparabile B**	**Comparabile C**	**Comparabile D**	**Subject**
Prezzo corretto (€)	€ 72.142,30	€ 74.798,12	€ 98.637,17	€ 80.052,98	incognita
DIS	0	0	2	1	1
GIA	1	1	1	0	1
ETA	15	2	11	11	11
Il valore determinato attraverso il procedimento Sistema Generale di Stima è uguale alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti espressi dalle caratteristiche ed il vettore dei prezzi corretti degli immobili comparabili.					
MATRICE DELLE DIFFERENZE					
	costante	DIS	GIA	ETA	
Comparabile A	1	-1	0	4	
Comparabile B	1	-1	0	-9	
Comparabile C	1	1	0	0	
Comparabile D	1	0	-1	0	
MATRICE INVERSA					
	costante	DIS	GIA	ETA	
Comparabile A	0,346153846	0,15384615	0,5	0	
Comparabile B	-0,346153846	-0,1538462	0,5	0	
Comparabile C	0,346153846	0,15384615	0,5	-1	
Comparabile D	0,076923077	-0,0769231	0	0	
MATRICE DEL PRODOTTO					
Prezzi corretti dall'M.C.A.			Prezzi corretti dal Sistema di Stima:		
Comparabile A:	€ 72.142,30		Valore di stima:	**€ 85.798,32**	
Comparabile B:	€ 74.798,12		Prezzo marginale DIS:	€ 12.838,85	
Comparabile C:	€ 98.637,17		Prezzo marginale GIA:	€ 5.745,34	
Comparabile D	€ 80.052,98		Prezzo marginale ETA:	-€ 204,29	

Dai calcoli sopra riportati, utilizzando il procedimento MCA + SGS si determina che **il più probabile valore in libero mercato (OMV)** degli immobili ed il relativo prezzo unitario sono pari a:

Immobile	**Sup. Comm.**	**Valore unitario**	**Valore diritto e quota**
Mini appartamento con giardino esclusivo e autorimessa	65,99 m^2	€ 1.300,17/m^2	€ 85.798,32
VALORE DI MERCATO arrotondato			**€ 86.000,00**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzosa dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono in:

• minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

• possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
• possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
• intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
• assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
• articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
• possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
• necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
• eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;
• assenza di garanzia postuma e di garanzia per vizi.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, si ritiene congruo applicare una **riduzione del 15%** al valore in libero mercato attribuito agli immobili.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del presente lotto è pari ad € 70.600,00 come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile in libero mercato	€ 86.000,00
Ribasso applicato per vendita forzata -15%	- € 12.900,00
A detrarre le spese per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	- € 2.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: …….	**€ 70.600,00**

Confronto con le aggiudicazioni passate:
I dati forniti da **Astalegale Spa** consistono in 30 lotti di appartamenti siti in Grumolo delle Abbadesse aggiudicati tra il 2014 e il 2021.
Escludendo gli immobili al grezzo, quelli venduti in quota e quelli di cui non sono noti tutti i dati necessari alla statistica (consistenza, valore di mercato, valore di vendita forzata, prezzo di aggiudicazione), si sono analizzati 8 lotti con i seguenti risultati:

N. RGE	Bene	Sup. Mq.	Indirizzo	Prezzo di mercato	Valore Perizia	N. Aste	Data Asta1	Prezzo Base	Offerta minima	Prezzo aggiudic.
686/2011	Appartamento	66,50	Via Venezia 56/B	85.000,00	72.250,00	5	30/03/2017	26.300,00	19.725,00	**32.300,00**
201/2012	Appartamento	107,00	Via delle Magnolie 7/6		116.500,00	4	22/06/2017	56.100,00	42.075,00	**57.100,00**
564/2012	Appartamento	103,67	Via Camisana 52	70.391,93	60.000,00	1	21/11/2016	60.000,00	45.000,00	**45.000,00**
147/2014	Appartamento	177,90	Via Zanella 4	173.000,00	125.000,00	3	25/10/2017	79.607,81	59.705,85	**60.000,00**
02/2014	Appartamento	93,00	Via delle Magnolie 17/a		73.800,00	3	09/03/2018	41.550,00	31.200,00	**37.500,00**
410/2020	Appartamento	100,76	Via Venezia 48	117.635,19	99.900,00	2	28/01/2022	74.925,00	56.193,75	**79.000,00**
357/2019	Appartamento	140,00	Via Roma 17	140.210,39	119.178,00	1	03/03/2022	119.178,00	89.500,00	**89.500,00**
594/2016	Appartamento	143,50	Via Camsana 56		87.000,00	1	23/06/2022	87.000,00	65.250,00	**90.000,00**

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

		2016-2022	2022
Valore medio tentativi d'asta:	n.	**2,5**	**1,3**
Valore medio di perizia	€	**94.200,00**	**102.000,00**
Valore medio di aggiudicazione	€	**61.300,00**	**86.200,00**
Valore medio unitario di perizia (sup. lorda)	€/mq	**808,00**	**797,00**
Valore medio unitario di aggiudicazione (sup. lorda)	€/mq	**526,00**	**673,00**
Valore medio ribasso		**35%**	**15%**

Confronto con trasferimenti pregressi:
Atto di compravendita del 29.12.2014, prezzo: € 125.000,00 oltre ad iva.

Giudizio di vendibilità:
Viste le caratteristiche degli immobili, quali la presenza del giardino esclusivo e il buono stato di conservazione, si ritiene che ci siano le condizioni per una buona vendibilità anche ai primi tentativi d'asta. Tuttavia, considerata la difficile congiuntura economica in atto, si esprime prudenzialmente un giudizio di vendibilità sufficiente.
Non si è a conoscenza di possibili acquirenti interessati.

Forme di pubblicità:
Annunci immobiliari su siti internet quali www.astalegale.net e www.aste.com e su riviste del settore, agenzie immobiliari locali, cartello esposto in facciata.

CAP. 11 LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:
Il compendio non è divisibile in lotti.

Composizione e valore:
LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un appartamento al piano terra con giardino esclusivo e autorimessa pertinenziale facenti parte di un condominio residenziale ubicato in Via Boschetta n. 54/A a Grumolo delle Abbadesse (VI). L'appartamento è composto da locale pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, due loggette e giardino di proprietà; al piano interrato il box auto nell'autorimessa condominiale. Le unità sono identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Grumolo delle Abbadesse al Foglio 4 p.lla 366 sub 19 cat. A/2 e sub 5 cat. C/6. È stato redatto l'APE dell'appartamento. La costruzione del fabbricato è avvenuta con Permesso di Costruire n. 19/2007 del 11.12.2007 e successive Varianti n. V87/2006A del 04.03.2010 e n. V87/2006B del 25.03.2010; vi sono Domanda di Abitabilità del 22.06.2011 (autorimessa) e del 03.11.2011 (appartamento) conseguite per silenzio assenso. Rispetto allo stato autorizzato vi sono modeste difformità urbanistico-edilizie sanabili con un costo indicativo di € 2.500,00. PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni: **€ 70.600,00.**

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio:
La ditta esecutata è proprietaria per l'intero dei beni pignorati, pertanto non sussiste la necessità di divisione.

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Separazione quota: No.

Divisione totale: No.

Valore quota: No.

* * * *

Vicenza, 19 novembre 2022

L'esperto stimatore

Arch. Michela Temolo

Firmato Da: TEMOLO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61dc9fb54e0b4a0d53f2aa8619570126

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009