

# TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE I<sup>A</sup> – ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. 394/2019

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

## RAPPORTO DI STIMA



### LOTTO 2

Comune di NANTO località Ponte di Nanto

ESPERTO INCARICATO: Arch. Marina CIAROCCHI

CUSTODE : I.V.G. Vicenza

### Arch. Marina CIAROCCHI

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 898 \*\*\* Iscritto all'albo del Tribunale di Vicenza al n.1401

Studio Strada Marosticana n.512 \*\*\* 36100 Vicenza

Recapiti fisso 0444 945459 \*\*\*mobile 349 8853288

marina.ciarocchi@alice.it \*arch.marinaciarocchi@archiworldpec.it

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato

Perito Arch. Marina Ciarocchi

Custode I.V.G.

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Es. Imm. n.394/ 2019

<b>DIRITTO</b> cap.2.1 - pag. 5	piena proprietà per la quota di 1/1
<b>BENE</b> cap.2.1 .2 - pag. 5-6	Sito in zona centrale in Comune di NANTO Località Pontedi Nanto –Via Cà Silvestre 39/B. Unità immobiliare al Piano Primo e secondo ed area esterna di pertinenza. <b>Civile abitazione</b> ed uffici di pertinenza ad altra unità adiacente Fabbricato Industriale
<b>UBICAZIONE</b> cap.2.1 .2 - pag 6	Comune di NANTO Località Ponte di Nanto - Via Cà Silvestre 39/B
<b>TITOLARITA'</b> cap. 3 - pag 11-12	Piena proprietà per l'intero
<b>LOTTI</b>	<b>UNICO</b>
<b>DATI CATASTALI</b> <b>PIGNORAMENTO</b> cap. 3 - pag 12	Comune di NANTO (VI)- <b>Catasto Fabbricati</b> Foglio 11 – mappale 357 - <b>sub 10</b> – cat. A/2, classe 4 – consistenza -1,5 vani – Piano Terra Superficie catastale 28 mq – Rendita € 123,95 Per la quota di 1000/1000 della Piena Proprietà.
<b>IRREGOLARITA' E ABUSI</b> cap. 6 - pag 6-17	La particella 357 sub 10 è indicato come ufficio e servizi, non è collegato con il fabbricato industriale, ma è parte dell'abitazione, i vani sono utilizzati come taverna e lavanderia. Impianti di acqua e riscaldamento sono in comune. Il bombolone del gas si trova in area esterna di pertinenza dell'abitazione al Foglio 11 particella 357 sub 6, non oggetto di pignoramento. Inoltre la strada di accesso al fabbricato è di proprietà di altre persone.
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 36.204,91 - PREZZO BASE € 29.000,00</b>
<b>VENDIBILITA'</b> <b>MOTIVO</b>	DIFFICOLTOSA Promiscuità con le costruzioni adiacenti si trova all'interno di un'abitazione non oggetto di pignoramento, e impianto termico e sanitario da separare. Strada di accesso non in proprietà. Stato di manutenzione buono.
<b>PUBBLICITA'</b>	Pubblicazioni su Astalegale.net
<b>OCCUPAZIONE</b>	Occupato con contratto di comodato ad uso gratuito
<b>VINCOLI</b> - Cap 8 pag 17	Nessuno
<b>ONERI</b>	
<b>VARIE</b>	
<b>APE</b>	L'immobile si inserisce nella categoria energetica – <b>IN CORSO DI DEFINIZIONE</b>

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

## **ALLEGATI:**

- allegato 1 – Relazione fotografica;
- allegato 2 – Visure catastali;
- allegato 3 – Estratto di mappa – Planimetrie catastali;
- allegato 4 – Ispezione Conservatoria registri immobiliari;
- allegato 5 - Progetto architettonico;
- allegato 6 – Atto di compravendita e atti per comparabili;
- allegato 7 - Preliminare di compravendita;
- allegato 8 – attestazione invio alle parti della copia della relazione di stima;
- allegato 9 – Attestato di Prestazione Energetica;

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

## **QUESITO:**

In sede di udienza per il conferimento dell'incarico, in data 07.12.2019, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO ha nominato l'Architetto Marina Ciarocchi quale esperto per la valutazione del compendio nell'Esecuzione Immobiliare 394/2019.

## **1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI:**

In data 18.12.2019, l'Architetto Marina Ciarocchi, con studio in Vicenza in Strada Marosticana n. 512, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 898, ha provveduto al deposito del giuramento telematico di rito accettando l'incarico conferitole.

Successivamente hanno avuto inizio le operazioni peritali per lo svolgimento dell'incarico.

Previa verifica della documentazione agli atti, veniva concordato con il Custode I.V.G. data e l'ora del sopralluogo, dandone comunicazione all'esecutato.

Il primo accesso in sito ai beni pignorati, a seguito dell'interruzione dovuta alla sospensione per COVID 19, è avvenuto in data 04.08.2020

QUINDI:

- sono state effettuate tutte le visure catastali, preso visione delle schede cartacee catastali e fatto copia delle planimetrie dell'edificio e dell'estratto di mappa catastale;
- sono state eseguite inoltre le visure telematiche delle iscrizioni ipotecarie presso la Conservatoria dei registri immobiliari per verificare gli eventuali precedenti proprietari dell'immobile nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- è stata chiesta la presa visione, presso gli uffici comunali, dei progetti edilizi riguardanti l'edificio pignorato, fatta copia degli stessi.
- è stata verificata la presenza di eventuali abusi edilizi riguardanti l'unità interessata.

In corso di sopralluogo effettuato insieme al Custode dei beni pignorati, nominato dal Giudice Incaricato I.V.G..

È stata eseguita una visita all'unità immobiliare oggetto di stima, è stato eseguito il rilievo fotografico e il rilievo metrico.

In seguito sono state effettuate le indagini necessarie alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, siti nello stesso comune con caratteristiche simili all'edificio oggetto di stima.

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



## RIPRESA SATELLITARE



## SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE – RIPRESA SATELLITARE

Catasto Fabbricati- Comune di NANTO Località Ponte di Nanto in Via Cà Silvestre n. 39/B

Composto da:

### FOGLIO 11 Particella 357:

**sub 10 - Cat A/2** – Civile Abitazione - Classe 4 – Consistenza 1,5 vani – Totale mq 28 – R.C.L. 123,95 €

### Si tratta di:

Il **sub 10** - Civile abitazione, porzione inserita in altra unità residenziale non pignorata con la presente procedura (sub 6), di pertinenza ad altra unità immobiliare con destinazione d'uso a **Fabbricato industriale - sub.11** – con area esterna di pertinenza.

### SI SPECIFICA CHE:

Il sub 10 fa parte di una unità abitativa, è collegato al fabbricato industriale con destinazione d'uso ad uffici e servizi, ad oggi risulta essere la taverna/lavanderia dell'abitazione.

La caldaia per il riscaldamento è comune, così come il bombolone del G.P.L. posizionato nel giardino dell'abitazione, in una porzione del giardino non oggetto di pignoramento nella presente procedura.

La strada di accesso al fabbricato - Foglio 11 particella 376 e 377- catastalmente risulta essere di altra proprietà.

INTESTATO A  
quota di 1/1.

Piena Proprietà per la

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

## 2.1.2 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

### Descrizione generale.

**Relazione con il territorio:** Si opera in zona centrale-Industriale del territorio comunale di NANTO, in località Ponte di Nanto (VI), lungo una strada laterale della Riviera Berica.

I beni oggetto di stima risultano essere facilmente raggiungibili dalla strada principale, Via Cà Silvestre, una strada ben collegata agli assi viari principali - Riviera Berica - la direttrice è quella che collega che collega Vicenza a Este. e con l'Autostrada A 31 direzione Piovene Rocchette-Rovigo.

### Caratteristiche

Zona: centrale con traffico limitato, con parcheggi posti all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati industriali.

Servizi della zona:

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

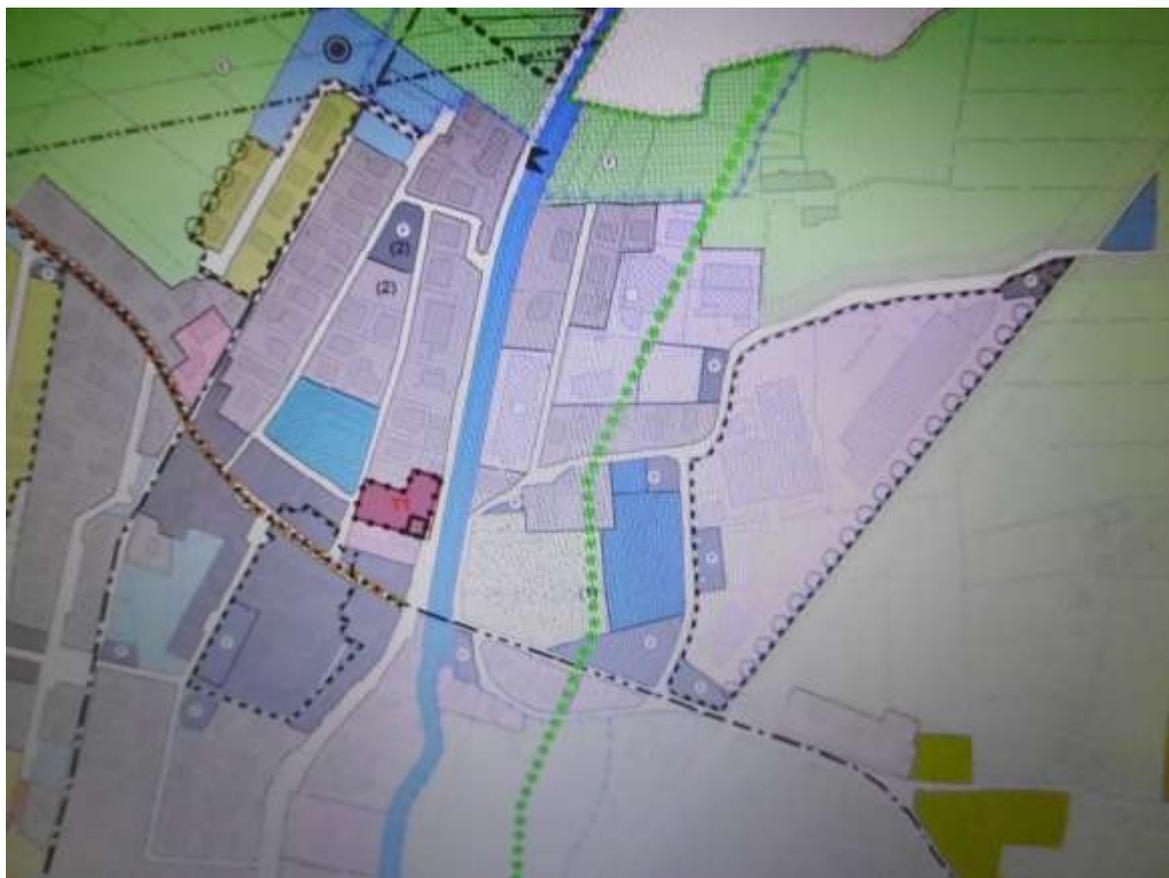
Caratteristiche zone limitrofe: Industriali

Servizi offerti dalla zona: Asili 1, Autobus 2, Banche 1, Distributori 1, Farmacie 4, Monumenti 2, Negozi 1, Parco giochi 8, Pubblica amministrazione 3, Religione 6, Ristoranti 6, Ristorazione 4, Scuole 1, Sport 2, Stazioni di servizio 2, Supermarket 1, Tempolibero 4, Uffici postali 2.

### Area Urbanistica e vincoli:

Il P.R.G. la identifica come – Area Territoriale Omogenea – DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA - ZTO D/1 – MISTA INDUSTRIALE/ARTIGIANALE come da stralcio di P.R.G. allegato – ART.31.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



Estratto P.I. - ZONIZZAZIONE.

Comune di Nanto  
Provincia di Venezia  
Regione Veneto

**P.I.**

13 1 B 1:0.000

**Piano degli Interventi adeguato al PAMOB  
intero territorio comunale**

Adottato con D.D. n. 4536 del 11/01/2017  
Approvato con D.D. n. 11 del 10/02/2017

**COMUNE DI NANTO**  
Comune

Responsabile del procedimento:  
Prof. Marina Ciarocchi

**Mappe**  
P.I. - Piano degli Interventi  
P.U. - Piano Urbanistico

1:0.000  
1:10.000  
1:50.000

**Contenuto degli atti**

- Spazio riservato alle
- Partecipazioni e costi
- Linee elettriche
- Strada di progetto
- Strada di progetto del PUA

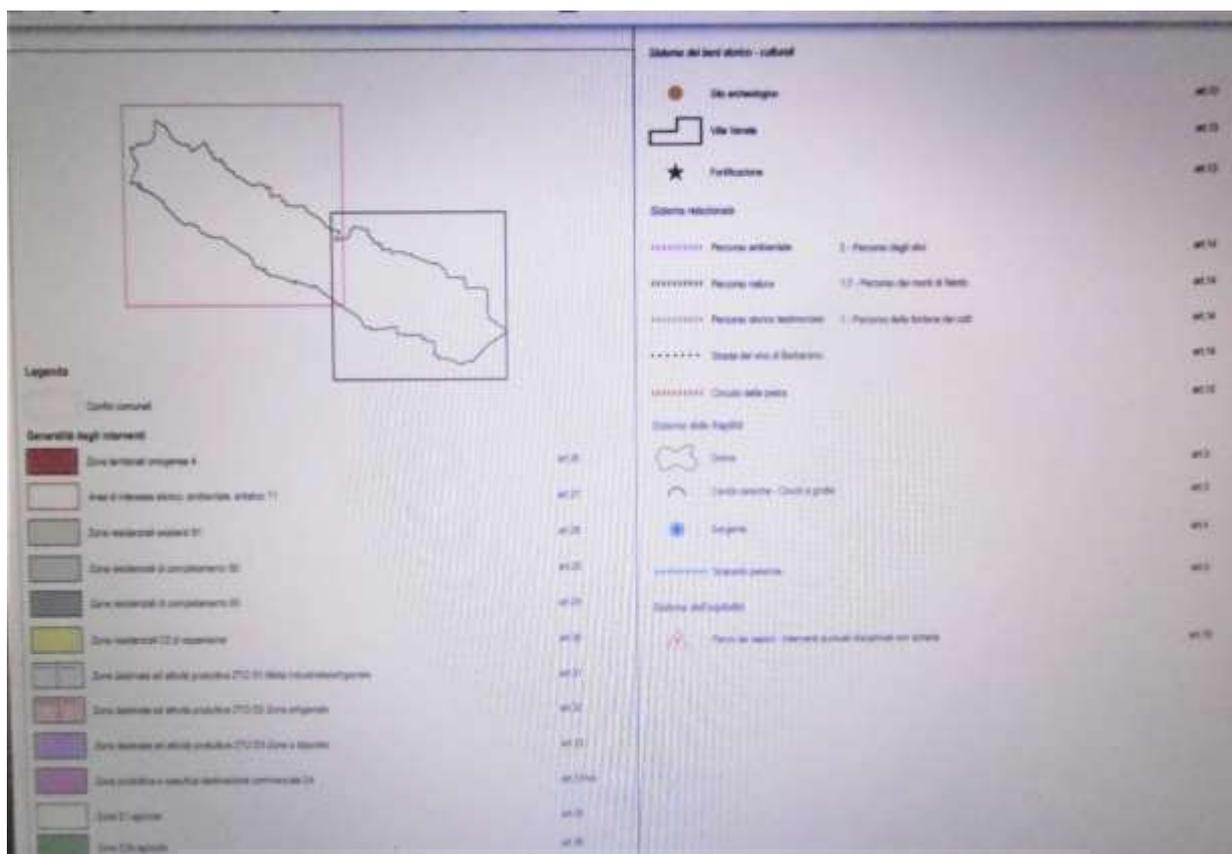
**Interventi sull'ambiente edificato**

- Edificio con il valore ambientale > 0,000 al 11
- Edificio < 0,000 al 11
- Edificio con il valore ambientale > 0,000 al 11
- Edificio con il valore ambientale < 0,000 al 11
- Area con valore ambientale > 0,000 al 11
- Area con valore ambientale < 0,000 al 11
- Area con valore ambientale > 0,000 al 11
- Area con valore ambientale < 0,000 al 11

**Elementi allegati al P.I. - Il allegato unico**

- 14 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 15 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 16 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 17 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 18 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 19 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 20 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 21 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 22 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 23 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 24 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 25 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 26 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 27 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 28 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 29 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 30 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 31 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 32 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 33 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 34 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 35 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 36 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 37 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 38 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 39 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 40 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 41 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 42 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 43 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 44 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 45 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 46 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 47 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 48 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 49 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 50 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 51 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 52 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 53 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 54 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 55 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 56 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 57 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 58 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 59 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 60 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 61 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 62 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 63 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 64 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 65 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 66 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 67 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 68 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 69 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 70 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 71 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 72 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 73 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 74 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 75 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 76 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 77 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 78 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 79 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 80 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 81 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 82 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 83 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 84 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 85 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 86 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 87 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 88 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 89 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 90 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 91 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 92 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 93 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 94 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 95 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 96 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 97 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 98 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 99 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto
- 100 - Area di tutela delle risorse ambientali - Quadro di Chiarimento di Nanto

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



**Legenda tavola Piano Interventi**



## 2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

### **Abitazione di Tipo civile – particella 357 - sub 10**

Il complesso in cui si inserisce l'unità oggetto di stima è stato costruito nel 1991.

L'immobile è accessibile dall'accesso carraio posto sul fronte principale del fabbricato, attraverso una strada di accesso, privata, munita di cancello sulla strada comunale.

L'immobile è posto al Piano Terra

Si tratta della porzione di un fabbricato con destinazione d'uso residenziale, l'accesso è consentito dal giardino dell'unità immobiliare censita al foglio 3 – particella 357 sub 5 (giardino) – sub 8 – portico- non oggetto di pignoramento.

Lo stato di conservazione è BUONO si tratta di una taverna con caminetto, antibagno e bagno di servizio.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

## ANTEPRIMA DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Taverna



Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

## **Stato di conservazione**

### **BUONO**

Si tratta di un edificio realizzato nel 1992 il progetto di costruzione realizzato non corrisponde a quello autorizzato.

## **DESCRIZIONE DEI MATERIALI COSTRUTTIVI – *elementi di completamento e finitura***

**Infissi interni** (*componente edilizia*): tipologia: a battente, legno;

**Portoncino di ingresso all'unità** (*componente edilizia*): tipologia blindata in legno a battente

**Copertura** (*struttura*): tipologia: a due falde

**Pavim. esterna** (*componente edilizia*): materiale: asfalto

**Pavim. interna** (*componente edilizia*): cemento lisciato al P.T – uffici ceramica, piastrelle quadrate 30x30 bianche.

La scala è rivestita in granito

**Rivestimenti interni:** Tinteggiatura su intonaco civile, piastrelle di rivestimento sulle pareti del bagno.

## **IMPIANTI**

**Impianto elettrico:** sottotraccia.

**Impianto termico:** Impianto con pannelli radianti a pavimento.

Riscaldamento con caldaia murale, impianto in comune con il fabbricato industriale. posta all'interno del locale taverna.

Caminetto con cappa, intonacata e finiture in legno.

**DOTAZIONI COMUNI** proporzionali quote di comproprietà sull'area condominiale coperta e scoperta del fabbricato, nonché sugli enti comuni allo stesso, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C..

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** L'immobile è classificato come indicato nell'attestato in allegato.

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.



**INTESTATO A**

per il diritto di Piena

Proprietà per la quota di 1/1.

**Comune di NANTO-** Via Cà Silvestre n.39/B

**Identificato in catasto Fabbricati :**

**FOGLIO 11 Particella 357 – sub 10 – Cat A/2 – Abitazione di tipo Civile - Classe 4 –**  
Consistenza 1,5 vani – Totale mq 28 – R.C.L. 123,95 € .

**Confini in senso N-E-S-O :**

- Nord – Foglio 11 – particella 357 – sub 5;
- Est - Foglio 11 - particella 357 – sub 8;
- Sud – Foglio 11 - particella 357 – sub 6;
- Ovest – Foglio 11 – particella 357 – sub 11 (oggetto di pignoramento)

**CONSISTENTI IN:**

**Il sub 10** servizi ed uffici al servizio di un altro fabbricato industriale, ad oggi risulta essere la taverna/lavanderia dell'abitazione. La caldaia per il riscaldamento è comune, così come il bombolone del G.P.L. posizionato nel giardino dell'abitazione, non oggetto di pignoramento con la presente procedura.

La strada di accesso al fabbricato risulta essere di altra proprietà al Catasto Terreni Foglio 11 particella 377 e particella 376.



Strada di accesso alla proprietà

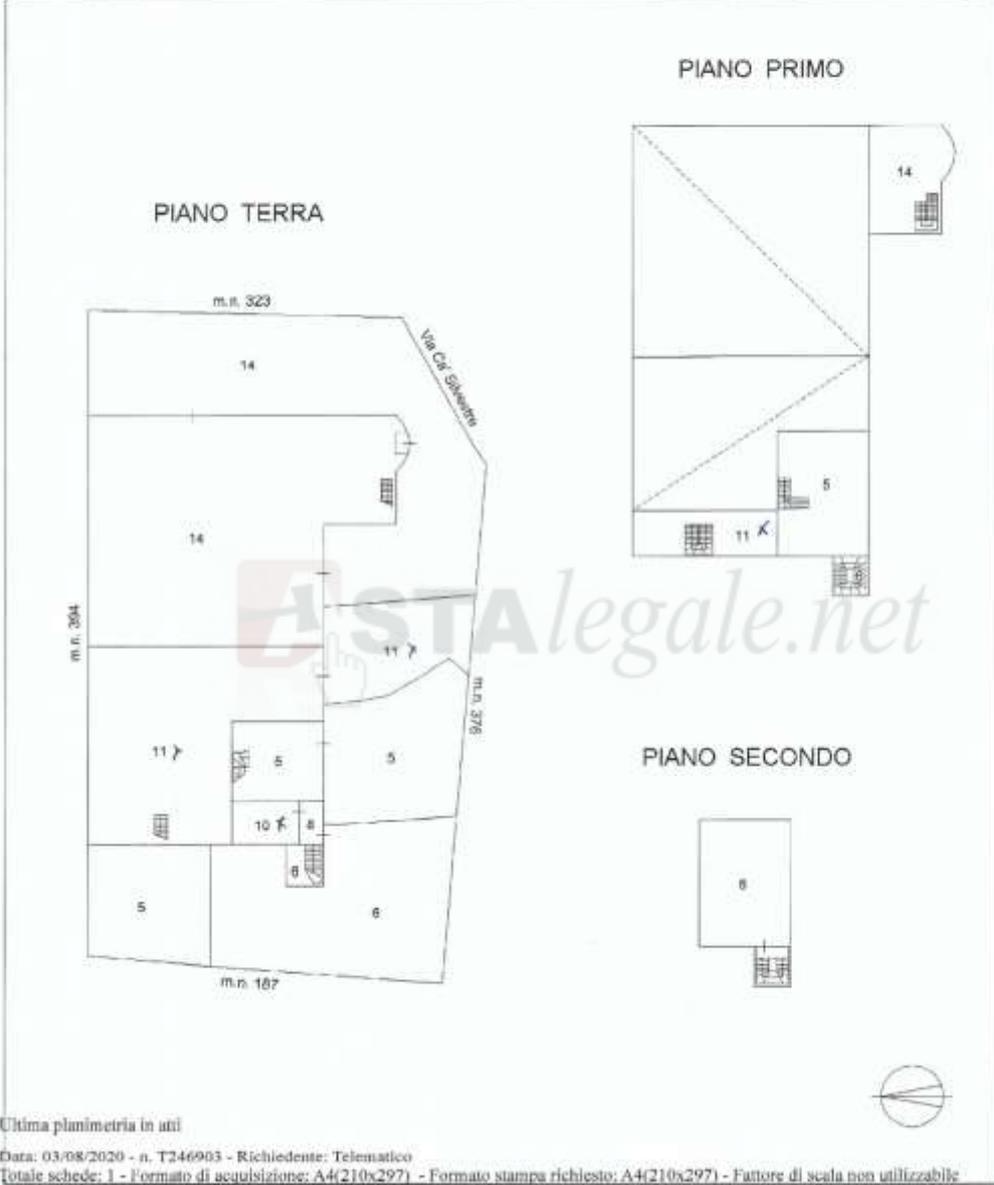
Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

Data: 03/08/2020 - n. T246903 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Ceron Renato
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Vicenza	N. 996

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Vicenza

Comune di Nanto	Protocollo n. V10065719 del 03/04/2012
Sezione: Foglio: 11 Particella: 357	Tipo Mappale n. 56881 del 21/03/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	



## ELABORATO PLANIMETRICO

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

### 3.1 LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI :

**LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI NON CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.**

Lo stato attuale dell'immobile, al Piano Primo, NON CORRISPONDE alla planimetria catastale. E' quindi necessario prevedere la stesura della planimetria catastale aggiornata e la redazione del documento DOCFA: il costo previsto è di **350,00 €**. **Per le spese tecniche più 50 €** per imposte da versare all'Agenzia delle Entrate.

**E' stata rilevata la presenza di un caminetto all'interno dei locali, inoltre la reale destinazione d'uso dei locali è diversa.**

### 3.2 RILIEVO METRICO E PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo metrico di verifica una superficie dei locali come a seguito indicato:

Taverna ..... = 21,81 mq

Servizi Piano Terra .. = 3,78 mq

**TOTALE 25,59 MQ**

**Superficie al netto delle murature 25,59 mq**

**Superficie al lordo delle murature 27,97 mq**

**Altezza locali Piano Terra mt 2,70.**

### 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

**Il sub 10** – Uffici e servizi di pertinenza al fabbricato industriale con area esterna di pertinenza.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del fabbricato industriale disposto su Piano Terra.

Sito in Comune di Nanto - l'immobile è così suddiviso:

- Piano Terra è la zona operativa con i servizi igienici ed uffici.

fa parte di un altro fabbricato addossato al capannone, ad oggi risulta essere la taverna/lavanderia dell'abitazione.

#### **INOLTRE**

La caldaia per il riscaldamento è comune, così come il bombolone del G.P.L. posizionato nel giardino dell'abitazione, non oggetto di pignoramento.

La strada di accesso al fabbricato risulta essere di altra proprietà.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

Data presentazione: 05/08/1996 - Data: 22/10/2020 - n. T13032 - Richiedente:

MODULARIO  
F. fig. mod. 487



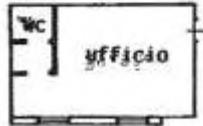
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NANTO** via **Ca Silvestre** civ. ....

Mod. BRC n. 172505  
del 22/10/2020  
pagina n. ....



PIANO TERRA  
H 2,70

ASTAlegale.net

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <b>Geom. Ceron Renzo</b> (Nome, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima data di presentazione	Geometra Cliente: <b>BSZFN</b>	
Data presentazione: 05/08/1996 - Data: 22/10/2020 - n. T13032	Identificativo: <b>B24E472S</b>	
Totale schede: <b>11</b> - Formato di acquisizione: A4(210x297)	Formato stampa richiesto: <b>(210x297)</b>	
n. <b>357</b> sub. <b>10</b>	della provincia di <b>Vicenza</b>	
data <b>09/07/96</b>	Firma <i>[Signature]</i>	

Catasto di Fabbriati - Situazione al 22/10/2020 - Comune di NANTO (FR38) - < Foglio: 11 - Particella: 357 - Subalterno: 10 >  
VIA CA. SILVESTRE piano: T.

### PLANIMETRIA CATASTALE

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

## **5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

### **5.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Trascrizione in data 08.10.2002 ai NN. 22923 R.G. e 15239 R.P.**

Atto notarile pubblico di “atto tra vivi Cessione agevolata di beni a socio, in data 25.09.2002 al n. 94965 di repertorio del Notaio Paolo DIANESE : a favore di \_\_\_\_\_ piena proprietà per la quota di 1/1 – in regime di separazione dei beni. Contro \_\_\_\_\_ per l’intera piena proprietà. Immobili: Comune di NANTO- Catasto Fabbricati – foglio 11 particella 357 sub 11 –FABBRICATO INDUSTRIALE con area esterna di pertinenza; particella 357 – sub 10 – A/2 –CIVILE ABITAZIONE.

### **ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO:**

**Trascrizione in data 17.09.1991 ai NN. 14266 R.G. e 9589 R.P.**

Atto notarile pubblico di “atto tra vivi Cessione agevolata di beni a socio, in data 20.08.1991 al n. 46679 di repertorio del Notaio Paolo DIANESE:

Immobili: Comune di NANTO- Catasto Fabbricati – foglio 11 particella 357 sub 11 - FABBRICATO INDUSTRIALE con area esterna di pertinenza; particella 357 – sub 10 – A/2 – ABITAZIONE CIVILE.

## **6: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE.**

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico dell’Edilizia Privata del Comune di NANTO è risultato che:

**P.E . n 1 – Pratica n°. 1302 del 13.09.1991.**

Per lavori di costruzione di due edifici destinazione d’uso - attività produttive e rispettivamente: deposito automezzi e magazzino materiali elettrici, con annessa abitazione. Intestata a:

- Piano Di Lottizzazione “ARSEGO” .

**Concessione Edilizia rilasciata in data 16.01.1992 – Prot. 1302;**

**P.E . n 2 – Pratica n°. 3338 del 11.12.1993.**

Per lavori di costruzione di due edifici destinazione d’uso - attività produttive e rispettivamente: deposito automezzi e magazzino materiali elettrici, con annessa abitazione. Intestata a

**Concessione Edilizia Variante A - rilasciata in data 22.03.1994 - Prot. 1302;**

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

**P.E . n 3 – Pratica n°. 1701 del 12.57.1994.**

Per lavori di costruzione di due edifici destinazione d'uso - attività produttive e rispettivamente: deposito automezzi e magazzino materiali elettrici, con annessa abitazione. Intestata a:

**Concessione Edilizia Variante B - rilasciata in data 09.09.1994 - Prot. 1302;**

**P.E . n 4 – Pratica n°. 1627 del 20.02.1996 .**

Per lavori di costruzione di due edifici destinazione d'uso - attività produttive e rispettivamente: deposito automezzi e magazzino materiali elettrici, con annessa abitazione. Intestata a:

**S.C.I.A. in Variante B – del 29.03.1996 – Prot. n. 1627 del 20.04.1996 – INIZIO ATTIVITA' per variante prospettica.**

**P.E . n 5 – n . Prot. Pratica Edilizia n . 1302.**

Per lavori di costruzione di due edifici destinazione d'uso - attività produttive e rispettivamente: deposito automezzi e magazzino materiali elettrici, con annessa abitazione. Intestata a:

**Abitabilità - rilasciata in data 16.04.1994 ;**

**P.E . n 6 – n. Prot 4.620 Pratica U.T.C. n. 3.546.**

Per lavori di ampliamento di fabbricato artigianale per la realizzazione di uffici.

Intestata a: Provvedimento Unico rilasciato in data 31.10.2006 –.

**7: STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

Ad oggi l'immobile è occupato dalla \_\_\_\_\_, in persona del legale pro tempore in virtù di contratto di comodato datato 01.03.2019 – con durata indeterminata.

**Difformità urbanistico edilizie**

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta diversa da quella autorizzata, nella mappa catastale.

Infatti manca la porta di collegamento

Si può accedere dall'esterno attraversando l'unità immobiliare al sub 5 e sub 8 non oggetto di pignoramento.

Difformità riscontrate: Rispetto al progetto approvato è stato riscontrato che fra la "zona uffici e servizi" ed il fabbricato industriale è stato tamponato il foro porta di collegamento.

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

Si tratta di un'opera interna che non compromette la stabilità statica dell'edificio però altera la consistenza dell'immobile.

Si tratta di una modifica non essenziale e si ritiene pertanto non compromettente.

**I lavori realizzati difformi dal progetto approvato sono sanabili in applicazione del T.U. 380/2001.**

**Art. 37 – Modifica interna, prospettive e delle forometrie:** sanabile con la pratica di P.d.C. e pagamento di sanzione da **€ 516,00 a € 5.164,00** da calcolare in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile. Presentazione pratica **€ 300,00 per Diritti di Segreteria.**

Il costo per le pratiche edilizie da presentare è stato calcolato in **€ 1.000,00.**

**Spesa totale € 1.816**

**L'importo è da considerarsi approssimativo in quanto :** Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Inoltre nel caso in cui dovesse cambiare l'applicazione del T.U per l'edilizia potrebbe subire delle modifiche.

## **8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Con riferimento alle verifiche effettuate confrontando la documentazione depositata agli atti e l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare 280/2016, sito in Comune di NANTO si segnala che oltre ai vincoli procedurali sul bene non gravano ulteriori vincoli.

**8.1. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:** Ad oggi non risultano.

**8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

1) **Nota di Iscrizione del 19.04.2002 ai nn. 1891 R.P e 9060 R.G.**

Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario stipulato in data 03.04.2002 n. di rep. 93505 del Notaio DIANESE Paolo di Vicenza.

Importo Capitale € 335.000,00 – Importo Totale € 502.500,00

A favore della

**Contro** \_\_\_\_\_

Derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

2) **Nota di Iscrizione del 11.07.2014 ai nn. 1609 R.P e 11046 R.G.**

Ipoteca Giudiziale - TRIBUNALE DI VICENZA rep. 3135/2014 del 02.07.2014 – derivante da decreto ingiuntivo,

Importo Capitale € 229.975,81 – Importo Totale € 250.000,00

A favore di :

---

**Contro** **- Immobili unità negoziale 2 – per la piena proprietà per la quota di 1/1**

3) **Nota di Iscrizione del 25.08.2014 ai nn. 2027 R.P e 13933 R.G.**

Ipoteca Giudiziale - TRIBUNALE DI VICENZA rep. 3646/2014 del 12.08.2014 – derivante da decreto ingiuntivo;

Importo Capitale € 6.311,34 – Importo Totale € 10.000,00

A favore di :

**Contr** **- Immobili unità negoziale 2 – per la piena proprietà per la quota di 1/1**

4) **Nota di Iscrizione del 05.09.2014 ai nn. 2076 R.P e 14226 R.G.**

Ipoteca Giudiziale - TRIBUNALE DI VICENZA rep. 3681/2014 del 18.08.2014 – derivante da decreto ingiuntivo;

Importo Capitale € 10.329,00 – Importo Totale € 10.329,00

A favore di :

---

**Contro** **- Immobili unità negoziale 2 – per la piena proprietà per la quota di 1/1**

5) **Nota di Iscrizione del 16-11-2015 ai nn. 3187 R.P e 9491 R.G.**

Ipoteca Giudiziale - TRIBUNALE DI VICENZA rep. 7867/2016 DEL 28.06.2016 – derivante da decreto ingiuntivo;

Importo Capitale € 229.975,81 – Importo Totale € 250.000,00

A favore di :

**Contro** **- Immobili unità negoziale 2 – per la piena proprietà per la quota di 1/1.**

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

**6) Nota di Trascrizione Pignoramento del 17.10.2019 NN. 15.228 R.P. e 22.999 R.G.**

A favore di

Contro Sig \_\_\_\_\_ – Rep. 5214 del 23.08.2019 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 - Immobili: Comune di Nanto - Catasto Fabbricati . Foglio 11 Particella 357 - sub 11 – Natura : FABBRICATO INDUSTRIALE Via Cà Silvestre 41. Foglio 11 Particella 357 – sub.10 Natura: A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Via Ca' Silvestre n. 39/B.

**9: BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:**

beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

**10: Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.** Con riferimento alle verifiche effettuate confrontando non gravano ulteriori pesi ed oneri.

**11. Spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso:**

Non è possibile quantificare le spese di gestione dell'unità immobiliare come sopra indicato riguardano sia la porzione di fabbricato industriale che l'abitazione, in quanto come sopra indicato gli impianti sono promiscui

**12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI:**

**CALCOLO ANALITICO DEL PIU' PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

Il più probabile valore di mercato è stimato con l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che indicano si riferiscono alla natura dell'immobile e alle circostanze in cui sarebbe oggetto di compravendita sul libero mercato.

I metodi più utilizzati per stimare il valore di mercato di un immobile sono relativi al confronto di mercato, il metodo finanziario ed il metodo dei costi.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà utilizzando il procedimento applicando gli standard di valutazione internazionali, nel caso specifico **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS, di cui al codice delle valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.**

Il valutatore applica le procedura estimativa del metodo del confronto di mercato (MCA).

Il metodo che si basa sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima (subject) e più immobili omogenei ad esso, contrattati di recente, di prezzo conosciuto e facenti parte dello stesso

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

segmento di mercato (comparabili), Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Il metodo del confronto si fonda sul principio che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

In questo caso specifico, il segmento di mercato preso in considerazione è stato individuato proprio nelle zone residenziali del NANTO in località Ponte.

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati, quindi degli immobili usati come comparabili, dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Questo metodo si articola in diverse fasi che possono essere riassunte come a seguito indicato:

- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO;
- SCELTA DEGLI IMMOBILI COMPARABILI;
- DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI
- DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE;
- COMPILAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI
- ANALISI DEI PREZZI MARGINALI
- REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE
- DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COETERIS PARIBUS
- SINTESI VALUTATIVA E PRESENTAZIONE DEI RISULTATI

#### • ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

- E' stata eseguita una indagine di mercato relativa a compravendite di immobili residenziali, simili per caratteristiche intrinseche a quelli oggetto di valutazione, avvenute in date prossime a quelle della stima.
- Il mercato nella zona di Nanto degli immobili residenziali ha mostrato anche per l'anno 2019 una marcata sofferenza.
- L'immobile in esame – subject – è localizzato in Comune di Nanto in zona urbana residenziale località Ponte di Nanto. I contratti di compravendita immobiliare ricercati, sono riferiti ad unità immobiliari residenziali categoria catastale A/2.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

## **DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI**

- Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione vengono prese in considerazione determinate caratteristiche immobiliari che sono:
- DATA: la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. La sua unica unità di misura è il mese.

## **SUPERFICIE PRINCIPALE:**

- La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. La sua unità di misura è il mq.

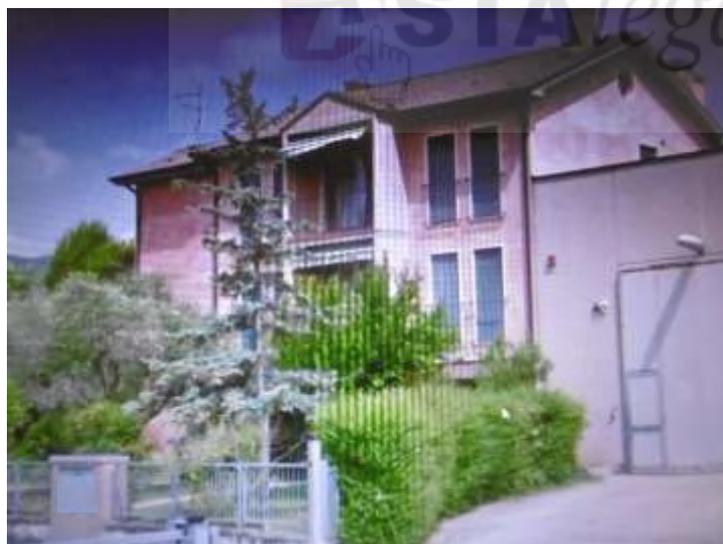
## **STATO MANUTENTIVO:**

- Viene considerato lo stato manutentivo dell'intero fabbricato e misurato con un punteggio 1 scarso – 2 sufficiente – 3 medio – 4 buono – ottimo 5.

## **DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COETERIS PARIBUS**

- Nella valutazione non si è tenuto conto di alcune caratteristiche come la vicinanza alle infrastrutture viarie, in quanto comuni a tutti gli immobili e presentano pari ammontare o sono assenti per tutte le compravendite e per l'immobile da stimare. Quindi influenti per la determinazione del prezzo di mercato.

### **Descrizione subject e degli immobili comparabili: SUBJECT**



<b>Descrizione :</b>	Appartamento al Piano Primo con garage interrato
<b>Provenienza</b>	L'esecutata è anche la società che ha realizzato il fabbricato, l'atto di compravendita è relativo al terreno
<b>Tipologia</b>	Ampio bicamere con terrazze e garage interrato
<b>Identificato</b>	C.F.: Foglio 11 particella – 843 subalterno 15 – appartamento C.F.: Foglio 11 particella – 843 subalterno 2 - garage
<b>Stato di conservazione</b>	usato in buone condizioni di manutenzione 1 scarso – 2 sufficiente – 3 medio – 4 buono – ottimo 5.

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

						<b>4</b>
<b>SUBJECT</b>	Destinazione ed acronimo		SEL	Rapp. Mercantile	Mq. Commerciali	Tipo Caratteristica
	Sup. principale	SUP	27,97	100%	27,97	Quantitativa
	Terrazze	Ter	0,00	33%	0,00	Quantitativa
	Cantine depositi	CAN	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Box auto	BA	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	<b>Superficie commerciale</b>				27,97	Mq
Livello di piano	1					
Servizi igienici	2					
Prezzo di vendita	Incognita					

Si precisa che il grado di conservazione è stato definito considerando anche il generale stato di manutenzione del fabbricato.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO APPARTAMENTO CON GARAGE

#### SCELTA DEGLI IMMOBILI COMPARABILI

E' stata eseguita una indagine di mercato relativa a compravendite di immobili con destinazione d'uso commerciale, simili per caratteristiche intrinseche a quelli oggetto di valutazione, avvenute in date prossime a quelle della stima. La ricerca degli atti di compravendita di immobili comparabili con destinazione d'uso direzionale ha dato esito positivo, sonostate rilevate tre compravendite ed i valori riscontrati sono stati utilizzati per raffrontarlo con il metodo dell M.C.A.

I tre atti di compravendita assunti per la comparazione sono i seguenti:

**Comparabile A** : Compravendita del giorno 01.04.2015, Notaio Mario MISOMALO - Rep. 33.169 – Racc. 18.382 – Si tratta di una unità immobiliare sita in Via SCAMOZZI 44/A . Comune di NANTO Foglio 10 – mappale 863 – sub 22 – A/2 – cl.2 – vani 4 – Rc.€ 237,57 con una superficie di mq 60, Foglio 10 – mappale 863 Sub 5- garage mq. 22 – R.C. € 30,04.

Anno di costruzione 2006.

**PREZZO: € 85.000,00**

**Comparabile B** : Compravendita del giorno 29.05.2018, Notaio Mario Misolmalo- Rep. 36308 – Racc. 20895– Si tratta di una unità immobiliare sita in Via Marello 14, Comune di NANTO Foglio 11 – mappale 437– sub 27 – con una superficie di mq 106, escluse aree scoperte 106 mq. Rc. € 267,27.

Foglio 11 – mappale 437– Sub 35 - garage mq. 14 rc € 21,69.

Anno di costruzione 2002.

**PREZZO: € 47.023,18**

**Comparabile C** : Compravendita del giorno 16.01.2017 , Notaio Alberto BENAZZATO Rep.32455 – Racc. 10037 – Si tratta di una unità immobiliare sita in Via XXV Aprile n. 5 , Comune di NANTO

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

Foglio 10 – mappale 879 – sub 21 – graffata con mappale 879 sub 26 – con una superficie di mq 74, R.C. 371,85

Foglio 10 – mappale 879 – sub 12 - garage mq. 25 – R,C, 32,54

AA Anno di costruzione 2008.

**PREZZO: € 130.000,00**

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 85.000,00	€ 47.023,18	€ 130.000,00	€ -
Data (mesi)	01/04/2015	29/02/2018	16/01/2017	08/10/2002
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	60	106	66,00	27,97
Terrazzo(m <sup>2</sup> )	0	0	8	0
Cantina (m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
Bagni	1	1	1	1
Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
Livello di piano	1	2	0	0
Stato di manutenzione (n)	4	4	5	4
Condizionamento (0-1)	0	0	0	1
Affaccio (n)	2	3	3	1
Box per auto (n)	2	1	2	1
sup. commerciale	60,00	106,00	68,64	27,97
Rapporti mercantili				
Saggio annuo di svalutazione del prezzo				3%
Rapporto mercantile dei balconi				33%
Rapporto mercantile delle cantine				25%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 36.000,00			
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00			
prezzo medio di un garage	€ 12.000,00			
Ultimo piano				0,00%
Affaccio				2,00%

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 212,50	euro/mese	
Prezzo data B	€ 117,56	euro/mese	
Prezzo data C	€ 325,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.416,67	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 443,61	euro/m <sup>2</sup>	€ 443,61
Prezzo sup. princ. A	€ 1.893,94	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo balconi	€ 146,39	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantine	€ 110,90	euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 37.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		
box auto	€ 12.000,00		
Ultimo piano	0,00%		
Affaccio	2,00%		

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 85.000,00		€ 47.023,18		€ 130.000,00	€ 0,00
Data (mesi)	-145	01/04/2015	-134	29/02/2018	-152	03/05/2016	0,00
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	60	€ 2.661,69	106	-€ 12.421,22	66,00	€ 5.323,38	78
Balconi (m <sup>2</sup> )	0	€ 25.911,55	0	€ 25.911,55	8	€ 24.740,40	177
Cantina (m2)	0	€ 1.233,25	0	€ 1.233,25	0	€ 0,00	11,12
Stato di manutenzione (n)	2	-€ 111.000,00	3	-€ 111.000,00	3	-€ 148.000,00	1
Condizionamento (0-1)	0	€ 3.000,00	0	€ 3.000,00	0	€ 3.000,00	1
Box per auto (0-1)	2	-€ 12.000,00	1	€ 0,00	2	-€ 12.000,00	1
Livello di piano	1	€ 0,00	2	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Affaccio (n)	2	-€ 0,04	3	-€ 0,04	3	-€ 0,04	1
Prezzi corretti		€ 36.901,45		-€ 46.253,28		€ 45.556,74	
		VALORE MEDIO		€ 12.068,30		-19,0%	DIVERGENZA
						<b>VERO</b>	
STIMA MONOPARAMETRICA							
		∑ Prezzi	∑ SEL	Prezzo unitario	SEL <sub>sub</sub>	Valore monop	Scarto
		€ 262.023,18	235	€ 1.116,70	27,97	€ 31.234	-61,4%

Prezzi corretti dal sistema di stima	
Valore di stima	€ 36.204,91

### CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata come valore derivante 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 forzata 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;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei 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 (valutazione/svalutazione);
- Intervallo di tempo che intercorre dalla data di valutazione (di stima) alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile,
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare,

Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie,
- Possibilità che l'immobile possa subire deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, obsolescenze funzionali e/o economica che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- Mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- Mancanza della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- Necessità che la vendita dell'immobile avvenga con mediante diversi rilanci in sede di gara ed il maggior numero di partecipanti per evitare il fenomeno di turbativa d'asta.

Considerando le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al valore di mercato ridotto del 15%, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche le eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, ed avendo precedentemente detratto le spese relative alla presentazione di nuove planimetrie catastali, e detratto le spese relative al progetto di sanatoria per sanare l'abuso edilizio rilevato, considerando il valore massimo della sanzione.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni di vendita forzata dei beni oggetto della presente perizia è pari ad € 29.000,00 (ventinovemilaeuro ).

### 13: VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'

#### VALUTAZIONE FINALE

come da dettaglio seguente:

#### **Appartamento con garage –Piano Primo in Piena Proprietà**

<b>Valore immobile</b> .....	<b>€ 36.204,91</b>
<b>Spese per nuove planimetrie catastali</b> .....	<b>€ 400,00</b>
<b>Spese e sanzioni per sanare abuso edilizio</b> .....	<b>€ 1.816,00</b>
<b>Ribasso applicato per vendita forzata – 15 % su 33.988,91</b> .....	<b>€ 5.098,33</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b> _____	<b>€ 28.890,57</b>

**Arrotondato ad € 29.000,00**

#### 14: La certificazione di stato civile dell'esecutato:

L'immobile risulta essere acquisita in regime di separazione dei beni.

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

### **15: Analisi precedenti aggiudicazioni desumibili dai dati forniti da Astalegale.**

Dai dati forniti da Astalegale relativi alle aggiudicazioni avvenute in Comune di NANTO considerando inizialmente gli immobili aggiudicati, con le caratteristiche tipologiche simili ed in zone limitrofe all'unità immobiliare oggetto di stima.

Si evince che gli immobili relativi a vendite all'asta in questo comune sono molto pochi, sono stati venduti sia immobili residenziali che industriali.

In media gli immobili residenziali sono stati aggiudicati dal 1° al 4° esperimento d'asta, ad un valore inferiore del 50 % - 60% rispetto al valore stimato..

### **Attività di marketing e di pubblicità:**

Pubblicazione su Astalegale.net

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:**

- Lo scrivente C.T.U. dichiara che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni si riferiscono unicamente ai dati riscontrati ed alle condizioni riportate in relazione;
- Lo scrivente C.T.U. non ha interesse alcuno verso i beni oggetto di stima;
- Lo scrivente C.T.U. è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Lo scrivente C.T.U. ha l'esperienza e la conoscenza del territorio locale in cui sono insediati gli immobili stimati;
- Lo scrivente C.T.U. ha ispezionato di persona la proprietà al fine di effettuare un accurato rilievo metrico e fotografico.

Si precisa inoltre che il rapporto di stima è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per la decisione e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Le valutazioni degli immobili oggetto di stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una vendita forzata.

### **16: CONCLUSIONI**

Per quanto sopra esposto la sottoscritta C.T.U., con la redazione della presente Relazione di stima, composta da complessive pag.29 (inclusa la copertina) e degli elaborati esplicativi, ritiene

Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.

di aver diligentemente adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO per ogni eventuale chiarimento.

\*\*\*\*\*

Vicenza, 22.10.2020



Giudice Dott.Maria Antonietta Rosato  
Perito Arch. Marina Ciarocchi  
Custode I.V.G.