



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 1



PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 41/23

G.E. dott.ssa Sonia Pantano

Procedente: ***

Esecutati: *** ***

Tecnico incaricato: Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)
Tel/Fax 0445 550670 — cell. 335 314955 - P.I. 00417858883
e-mail monicaldalzoJo@hotmail.com - PEC monica.dalzoJo@archiworldpec.it

monicadalzotto architetto - via Trento, 83 Piovene R. (VI) tel/fax 0445 550670 e-mail monica.dalzotto@archiworldpec.it

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 41/23 R.G. promossa da

Procedente: ***. Esecutata: ***

Udienza ex art. 569 cpc del	14.11.2023	
Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Lotto	1	
Diritto pignorato	Proprietà quota 1/1	pag. 7
Tipologia beni	Immobile a destinazione commerciale	pag. 10
Ubicazione	Isola Vicentina (VI) Via Arasella n. 34	pag. 10
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Isola Vicentina (VI) Fg. 9 Particella 155 Sub 13 graffata alla Particella 155 Sub 23 cat. C/1 Fg. 9 Particella 155 Sub 21 graffata alla Particella 155 Sub 24 cat. BCNC Fg. 9 Particella 155 Sub 20 cat. BCNC	pag. 17
Metri quadri commerciali	mq. 153.00	pag. 15
Stato manutentivo	Discreto	pag. 16
Situazione urbanistico/edilizia/ catastale	Difforme regolarizzabile	pag. 27
Valore di mercato OMV	euro 143.800,00	pag. 36
Date/valori comparabili reperiti	2023 (C 1.333,00/mq) - 2023 (€ 1.134,00/mq)	pag. 35
Valore di vendita forzata proposto e valore €/mq	euro 119.700,00 e €/mq 782,35	pag. 37
Valore offerta minima -25% e valore €/mq	euro 89.775,00 e €/mq 586,76	
Vendibilità/appetibilità	Sufficiente	pag. 37
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 37
Occupazione	libero	pag. 28
Titolo di occupazione	nella disponibilità della società esecutata	pag. 28
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	Nessuno	

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 9 Particella 155
- Allegato 03 Planimetria catastale Fg. 9 Particella 155 Sub 13 graffata alla Particella 155 Sub 23
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 9 Particella 155 Sub 13 graffata alla Particella 155 Sub23
- Allegato 05 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 06 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APP)
- Allegato 09 Verifica Agenzia delle Entrate contratti di locazione
- Allegato 10 Determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 11 Visura societaria camerale
- Allegato 12 Verbale d'incarico 03.05.2023
- Allegato 13 Giuramento telematico 04.05.2023
- Allegato 14 Ricevute invio rapporti di valutazione



INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 9
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 9
2.2	Descrizione della zona	pag. 10
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 10
2.4	Caratteristiche strutturali e di finitura generale	pag. 14
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e dei beni pignorati	pag. 16
2.6	Interventi manutentivi urgenti	pag. 16
2.7	Certificazione energetica	pag. 16
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 17
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 17
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 19
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 20
4.2	Giudizio di regolarità catastale	pag. 20
4.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 20
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	pag. 21
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 22
6.2	Titoli edilizi	pag. 26

6.3	Abitabilità/agibilità	pag. 27
6.4	Abusi	pag. 27
6.5	Difformità edilizie e catastali	pag. 27
Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 28
7.2	Occupazione	pag. 28
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 29
8.2	Trascrizioni	pag. 30
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione	pag. 30
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 33
9.3	Identificazione immobili osservati	pag. 35
9.4	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 36
9.5	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 37
9.6	Confronto valori medi di aggiudicazione aste del Comune di Isola Vicentina (VI) e valore di stima	pag. 37
9.6	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 37
Cap. 10	INFORMAZIONI SOCIETA'	pag. 38

RELAZIONE DEL CTU

In data 03.05.2023 l'III.ma dott.ssa Sonia Pantano, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 04.05.2023 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegati n. 12 - 13), da intendersi richiamati ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

03.05.2023	Nomina e conferimento dell'incarico
04.05.2023	Comunicazione del conferimento dell'incarico
04.05.2023	Giuramento telematico
14.10.2023	Deposito del rapporto di valutazione e degli allegati
04.05.2023 — 14.10.2023	Richiesta certificazioni presso la Camera di Commercio di Vicenza
04.05.2023 — 14.10.2023	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Vicentina (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione
04.05.2023 — 14.10.2023	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
04.05.2023 — 14.10.2023	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;

- reperimento certificati presso la Camera di Commercio di Vicenza;
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN ISOLA VICENTINA (VI) — VIA ARASELLA n. 34

LOTTO 1

Cap. 1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL
PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE

1.1 DIRITTO

Proprietà di:

*** di ***

Proprietà per 1/1

A. Negoziò/Bar (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Isola Vicentina (VI) Via Arasella n. 34

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Isola Vicentina (VI)

Foglio 9 - Particella 155 Sub 13 graffata alla Particella 155 Sub 23

Piano SI-T - Cat. C/1 - Classe 2 - Consistenza mq 126.00 - Superficie catastale mq 153.00 -

Rendita catastale euro 1.444,63

B. Area di corte - Bene Comune Non Censibile

Foglio 9 - Particella 155 Sub 21 graffata alla Particella 155 Sub 24

Piano T

C. Vano scala - Bene Comune Non Censibile

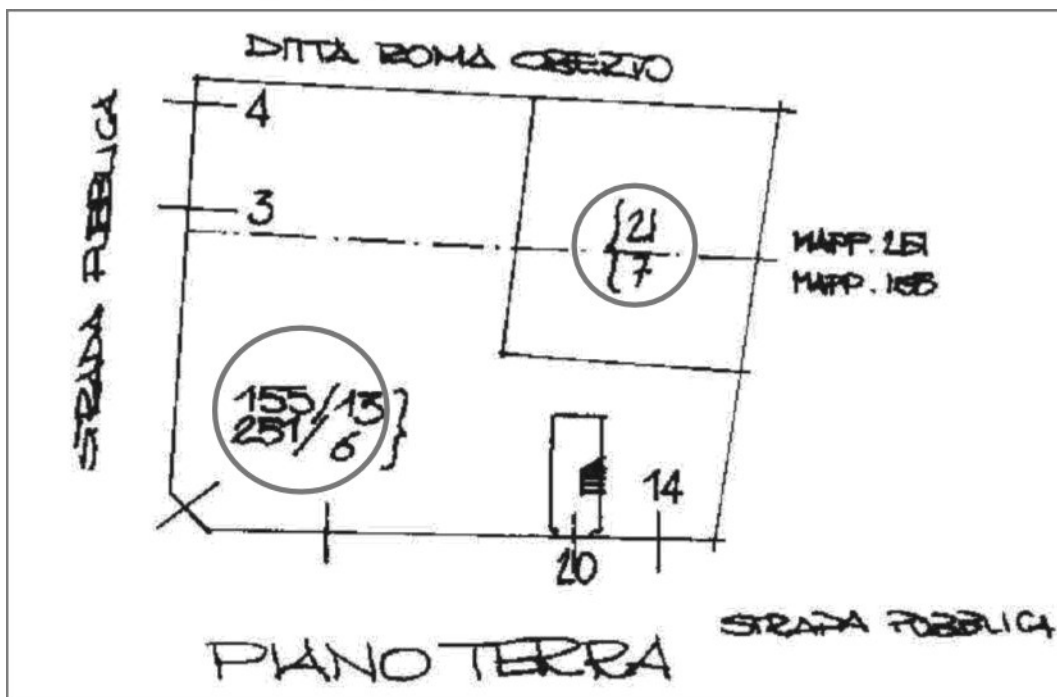
Foglio 9 - Particella 155 Sub 20

Piano T-1-2

Si precisa che l'area di corte è accessibile solo agli immobili del piano terra.



Estratto di mappa Comune di Isola Vicentina (VI) Foglio 9 Particella 155



Elaborato planimetrico Foglio 9 Particella 155 Piano Terra

Coerenze e confini NESO: A.U.I. particella 32 - A.U.I. particella 155/21 graffata alla particella 155 sub 24, A.U.I. particella 155/20 e A.U.I. particella 155/14 - Via Arasella - Via Canova.

Beni immobili di proprietà di:

*** di *** con sede in ***

Proprietà per 1/1

C.F. ***

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di compravendita trascritto a suo favore.

Atto di compravendita del 06.04.2007, notaio Giovanni Barone, sede di Vicenza, repertorio n. 177900/17703, trascritto a Schio (VI) in data 03.05.2007 ai numeri 5554 R.G. e 3708 R.P. (Allegato n. 06).

Cap. 2

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

L'immobile è ubicato nel Comune di Isola Vicentina (VI) in via Arasella n. 34, in zona centrale, parte di un complesso edilizio a destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale, Il fabbricato è situato adiacente ad una strada con traffico intenso e sufficienti possibilità di parcheggio nelle vicinanze.



Mappa estratta da Google Maps via Arasella n. 34 Isola Vicentina (VI)

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona centrale di Isola Vicentina (VI), a destinazione mista residenziale, commerciale, direzionale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta dotata di servizi quali ristoranti, bar, supermercati, banche, scuole, ecc. nelle vicinanze.

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

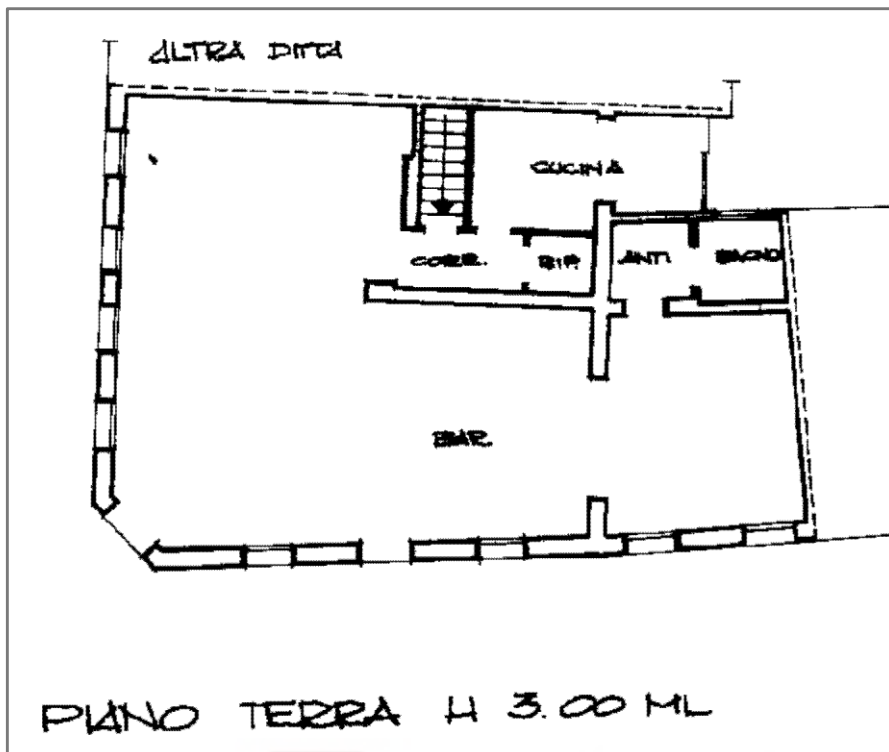
Il bene oggetto di pignoramento è una unità commerciale parte di un complesso condominiale che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato, costruito negli anni 1946/1947 e completamente ristrutturato negli anni 1998/99.

I locali si presentano in discreto stato manutentivo, l'accesso avviene direttamente da via Arasella.

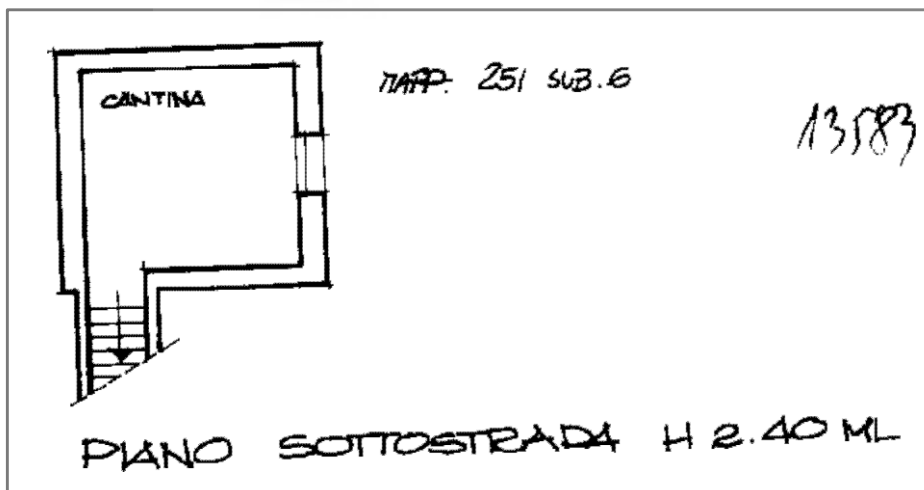
L'unità immobiliare al piano terra è composta da sala bar, antibagno e servizio, scala di accesso alla cantina nel piano interrato, cucina con accesso all'area esterna e ripostiglio.

L'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata al piano terra è circa m. 3.02.

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile (Allegato n. 03)



Pianta Piano Terra - stato catastale



Pianta Piano Interrato - stato catastale



01. Prospetto Ovest



02. Prospetto Nord



03. Sala bar



04. Sala bar



05. Sala bar



06. Sala bar



07. Anti bagno



08. Bagno



09. Sala bar



10. Cucina



11. Cucina



12. Ripostiglio



13. Cantina piano interrato



14. Cantina piano interrato

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

UNITÀ ABITATIVA — CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato a destinazione mista a 3 piani fuori terra e piano interrato	discrete
Fondazioni	Non visibili	
Strutture e solai	Struttura di elevazione in muratura, orizzontali in latero-cemento	discrete
Copertura	Tetto a falde in laterocemento con sovrastante manto di copertura	discrete
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	discrete
Androni e scale		discrete
Ascensore	Assente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	discrete

La superficie commerciale lorda dei locali è complessivamente pari a circa mq. 153.00, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Piano Terra	153.00	1.00	153.00
Superficie commerciale			153.00

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Infissi interni	porte	in legno	discrete
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetrocamera balconi in legno	discrete discrete
Pavimenti		piastrelle di ceramica	discrete
Rivestimenti	bagno	piastrelle di ceramica	discrete

UNITÀ ABITATIVA — IMPIANTI

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	discrete
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	discrete
Impianto di allarme	assente		
Impianto riscaldamento	a radiatori		discrete
Impianto di raffrescamento	assente		
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, w.c.	discrete
Altri impianti	assenti		

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in discreto stato di manutenzione.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno del negozio siano, considerando lo stato di vetustà, di livello discreto.

Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente discreto.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti. Si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Tradizionale a radiatori con impianto autonomo.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, si effettua attraverso la caldaia autonoma installata.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Assente.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria.

2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato è stato emesso in data 24.10.2018 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo C (Allegato n. 8).

3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Dalla ispezione effettuata all'U.T.E. di Vicenza si certifica che l'unità immobiliare è censita come segue (Allegato n. 04):

Unità immobiliare sita in Comune di Isola Vicentina (VI) Via Arasella n. 34

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Isola Vicentina (VI)

Foglio 9 - Particella 155 Sub 13 graffata alla Particella 155 Sub 23

Piano SI-T - Cat. C/1 - Classe 2 - Consistenza mq 126.00 - Superficie catastale mq 153.00

Rendita catastale euro 1.444,63

risulta intestata a:

*** di *** con sede in ***

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

C.F. ***

Atto di compravendita del 06.04.2007, notaio Giovanni Barone, sede di Vicenza, repertorio n. 177900/17703, trascritto a Schio (VI) in data 03.05.2007 ai numeri 5554 R.G. e 3708 R.P. (Allegato n. 06).

Unità immobiliare sita in Comune di Isola Vicentina (VI) Via Arasella n. 36

Identificata al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Isola Vicentina (VI)

Foglio 9 - Particella 155 Sub 21 graffata alla Particella 155 Sub 24

Piano T - Cat. Bene Comune Non Censibile

Foglio 9 - Particella 155 Sub 20

Piano T-1-2 - Cat. Bene Comune Non Censibile - Vano scala.

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati — Comune di Isola Vicentina (VI)

Foglio 9 - Particella 155 Sub 13 graffata alla Particella 155 Sub 23

Dal 01.06.1999

Foglio 9 - Particella 155 Sub 13 graffata alla Particella 251 Sub 6

VARIAZIONE del 01/06/1999 in atti dal 01/06/1999 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. F02183.1/1999)

Dal 27.11.2001

Foglio 9 - Particella 155 Sub 13 graffata alla Particella 251 Sub 6

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536092 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10551.1/2001)

Dal 24.09.2013

Foglio 9 - Particella 155 Sub 13 graffata alla Particella 155 Sub 23

Variatione del 24/09/2013 Pratica n. VI0203430 in atti dal 24/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 103681.1/2013)

Dal 09.11.2015

Variatione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dal 11.07.2016

VARIAZIONE del 11/07/2016 Pratica n. VI0076485 in atti dal 11/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 27166.1/2016)

Catasto Fabbricati — Comune di Isola Vicentina (VI)

Foglio 9 - Particella 155 Sub 21 graffata alla Particella 155 Sub 24

Dal 01.06.1999

Foglio 9 - Particella 155 Sub 21 graffata alla Particella 155 Sub 7

VARIAZIONE del 01/06/1999 in atti dal 01/06/1999 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. F02183.1/1999)

Dal 24.09.2013

Foglio 9 - Particella 155 Sub 21 graffata alla Particella 155 Sub 24

Variatione del 24/09/2013 Pratica n. VI0203430 in atti dal 24/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 103682.1/2013)

Catasto Fabbricati — Comune di Isola Vicentina (VI)

Foglio 9 - Particella 155 Sub 20

Dal 01.06.1999

VARIAZIONE del 01/06/1999 in atti dal 01/06/1999 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. F02183.1/1999)

3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati — Comune di Isola Vicentina (VI)

Foglio 9 - Particella 155 Sub 13 graffata alla Particella 155 Sub 23

Situazione degli intestati dal 01.06.1999

Dati derivanti da:

Titoli antecedenti il ventennio.

Situazione degli intestati dal 23.05.2003

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 23.05.2003, notaio Giovanni Barone, sede di Vicenza, repertorio n. 168661, trascritto in data 18.06.2003 ai numeri 6807 R.G. e 4896 R.P.

Situazione degli intestati dal 06.04.2007

*** *** con sede in ***

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

C.F. ***

Atto di compravendita del 06.04.2007, notaio Giovanni Barone, sede di Vicenza, repertorio n. 177900/17703, trascritto a Schio (VI) in data 03.05.2007 ai numeri 5554 R.G. e 3708 R.P. (Allegato n. 06).

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni dell'esecutato, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

Catasto Fabbricati — Comune di Isola Vicentina (VI)

Foglio 9 - Particella 155 Sub 13 graffata alla Particella 155 Sub 23

01.06.1999

In forza di:

Titoli antecedenti il ventennio.

23.05.2003

In forza di:

Atto di compravendita del 23.05.2003, notaio Giovanni Barone, sede di Vicenza, repertorio n. 168661, trascritto in data 18.06.2003 ai numeri 6807 R.G. e 4896 R.P.

06.04.2007

*** *** con sede in

Proprietà per 1/1

In forza di:

C.F. ***

Atto di compravendita del 06.04.2007, notaio Giovanni Barone, sede di Vicenza, repertorio n. 177900/17703, trascritto a Schio (VI) in data 03.05.2007 ai numeri 5554 R.G. e 3708 R.P. (Allegato n. 06).

Cap. 6

REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 27.05.2021, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO A *"... parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per ta// caratteristiche, degli agglomerati stessi."* (artt. 14-16 - Norme Tecniche Operative).

ART. 14 EDIFICI PREESISTENTI.

1. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.I. nelle singole Zone Territoriali Omogenee, salva diversa prescrizione puntuale, possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze, possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è in ogni caso consentito, ad eccezione degli edifici in zona A per i quali vale la specifica disciplina, per una sola volta, un aumento di volume massimo del 20% dell'esistente fino ad un massimo di 50 mc per ogni unità edilizia per esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali anche in deroga agli indici e alla disciplina edilizia di zona, salvo il rispetto delle distanze da confini e fabbricati.
2. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal P.I., ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, possono essere oggetto degli interventi di cui all'art. 3, lettere a - b, D.P.R. 380/'01: possono altresì essere recuperati, per destinazioni d'uso ammesse, con intervento edilizio diretto nei limiti dell'indice fondiario.
3. Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole Z.T.O. o per singoli edifici.
4. Quando vengono dettate dal P.I. norme per interventi puntuali (schede) consentendo uno specifico tipo di intervento, si intendono consentite anche tutte le opere di minore entità rispetto a quelle indicate.
5. Gli edifici produttivi esistenti possono conservare la destinazione d'uso in atto nel rispetto delle norme contro l'inquinamento e di disciplina degli scarichi. Nel caso di cambio del tipo di attività devono essere osservate le precedenti prescrizioni, ed è necessario il nuovo certificato di agibilità.

ART. 16 ZONA A DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO

1. Disposizioni generali

- 1.1 E' costituita dai nuclei antichi dei centri abitati. In questa zona gli interventi sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici.
- 1.2 In queste zone il P.I. si attua per I.E.D., previa progettazione unitaria se ricadenti negli ambiti unitari di progetto riportati nelle tavole di Piano 1:1.000 e previo Piano di Recupero nelle zone dichiarate di degrado, in attuazione della specifica normativa relativa alle aree significative.
- 1.3 Le tavole 1:1.000 di progetto del P.I. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi e negli articoli specifici.



- 1.4 Per l'ambito riportato nelle tavole di Piano (area municipio), la trasformazione edilizia è subordinata alla predisposizione di un PUA unitario con previsioni planivolumetriche, nel rispetto delle seguenti prescrizioni come evidenziate nelle planimetrie allegate (alla fine delle presenti norme: demolizioni — prescrizioni progettuali — esemplificazioni progettuali):

Volumetria massima realizzabile: è quella indicata per ciascun corpo di fabbrica (1 — 2), ed è comprensiva del volume esistente;

Altezza massima: è quella indicata per ciascun corpo di fabbrica, ove un piano ha l'altezza prevista dal R.E. e "st" corrisponde ad un sottotetto abitabile;

Limite di massimo ingombro: indica il limite di massimo ingombro all'interno del quale va collocata la volumetria massima realizzabile, con possibili scostamenti non superiori al 10%.

- 1.5 Salvo le destinazioni d'uso e i limiti di edificazione e utilizzazione stabiliti nelle tavole di piano, sono ammesse le destinazioni d'uso della zona residenziale e comunque compatibili con i caratteri e i valori degli immobili tra quelle elencate all'art. 13.
- 1.6 Allo scopo di dotare le abitazioni esistenti delle autorimesse o di altri vani accessori mancanti, sono inoltre consentiti, mediante progettazione unitaria estesa all'intera unità minima d'intervento, con specifico piano di recupero o permesso di costruire convenzionato, ampliamenti fino a 50 mc per alloggio, fatte salve le distanze previste dal Codice Civile.
- 1.7 In tutte le Unità Edilizie sono consentiti locali con altezza utile, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze del piano di calpestio dal piano di campagna, inferiori a quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio.
- 1.8 Per gli spazi scoperti, interni alle Unità Edilizie, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse anche per le tecniche costruttive usate.
- 1.9 E' sempre ammesso ricavare gli spazi a parcheggio in caso di interventi di ristrutturazione edilizia sulle aree scoperte di pertinenza dell'unità edilizia. In caso di ampliamento o di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante del fabbricato, dovranno essere reperiti, anche se interrati, gli spazi a parcheggio pubblico quale standard primario e privato previsti dalle L. 122/89: qualora ciò non fosse possibile, i relativi spazi dovranno essere monetizzati.

2. Analisi filologica

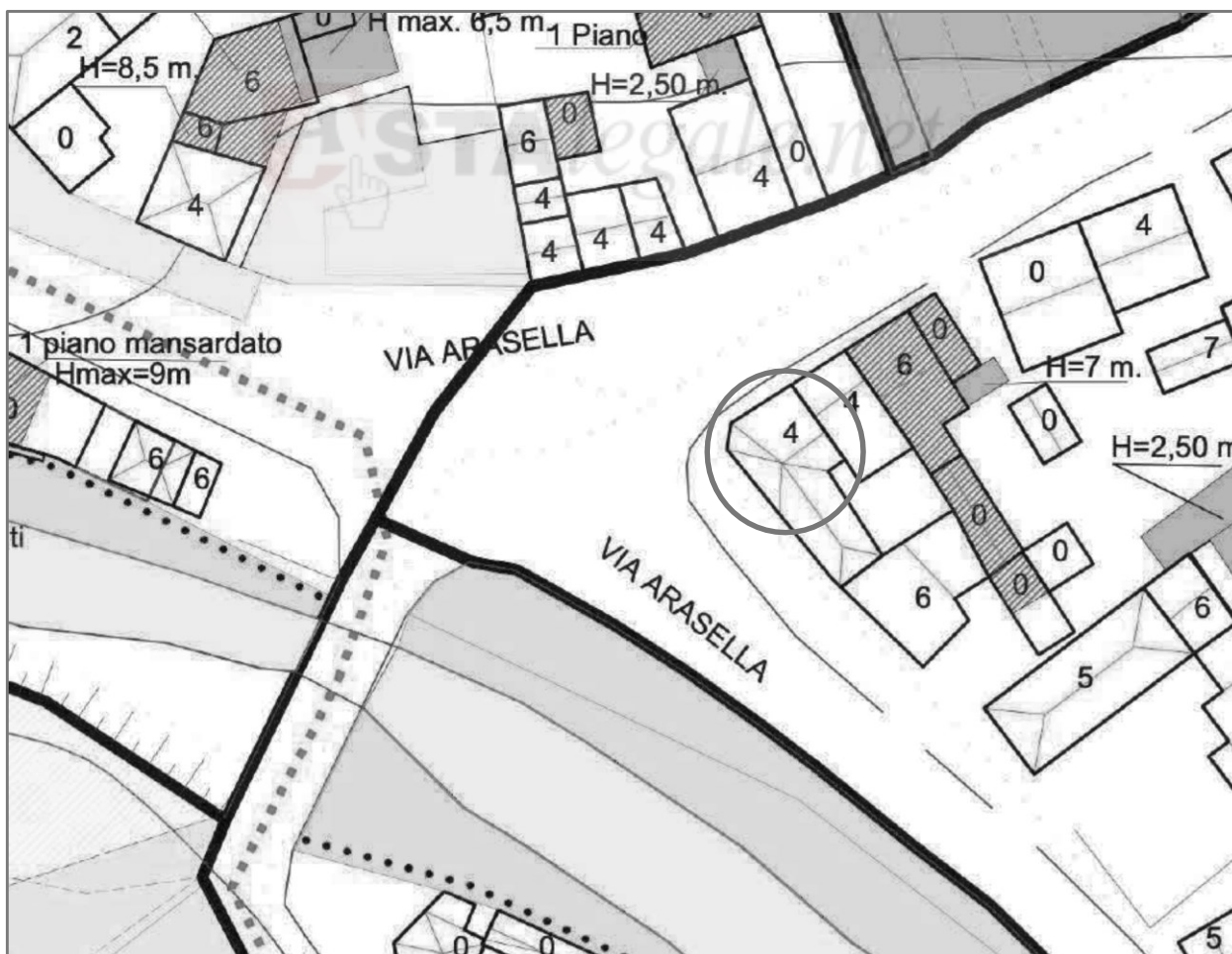
- 2.1 Nel caso l'immobile presenti dei gradi di protezione non corrispondenti alle reali condizioni e pregio architettonico dell'immobile, la Giunta Comunale può procedere ad una riattribuzione rispetto a quelli risultanti dal P.I previa presentazione di un progetto basato sull'analisi filologica di tutti gli immobili esistenti nell'Unità Edilizia. Il progetto può riguardare anche parte degli immobili compresi nell'Unità Edilizia, ma deve essere riferito all'analisi dell'intera unità minima d'intervento.

2.2 L'analisi filologica contiene:

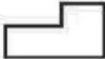
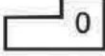
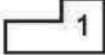
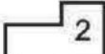
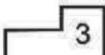
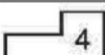
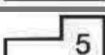
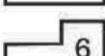
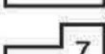

- l'analisi **storica** degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;
- **lo stato di fatto degli spazi scoperti**, mediante il rilievo del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie arboree, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- ogni altro documento necessario per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati.

2.3 Le definizioni e l'approfondimento dei temi di indagine sarà valutata dal progettista in relazione al tipo e alla importanza dell'intervento. Il Comune si riserva comunque la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti mediante la produzione di elaborati, documenti, campionature, ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

Estratto artt. 14 - 16 NTO



Estratto Piano degli Interventi vigente

INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO	
	unità minime di intervento
	tutti gli interventi
	restauro filologico
	risanamento conservativo
	restauro propositivo
	ristrutturazione parziale di tipo A
	ristrutturazione parziale di tipo B
	ristrutturazione globale
	demolizione e ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione

Legenda Piano degli Interventi vigente

6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Vicentina (VI), relative al fabbricato oggetto di pignoramento, è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

- Certificazione edificio del 19.01.1962 con descrizione data di approvazione progetto 01.05.1946 ed ultimazione lavori 10.05.1947;

DIA prot. 3327 del 08.04.1998 relativa alla manutenzione straordinaria della copertura e al consolidamento dei solai;

- Concessione Edilizia n. 147 del 08.10.1998 relativa al risanamento conservativo e alla creazione di nuove unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso;

- DIA del 10.11.1998 Variante alla C.E. n. 147 del 08.10.1998;

- Integrazione DIA del 10.11.1998 in data 03.12.1998;

6.3 ABITABILITA'/AGIBILITA'

Permesso di abitabilità del 20.01.1962;

Domanda di abitabilità prot. 2816 del 02.03.1999;

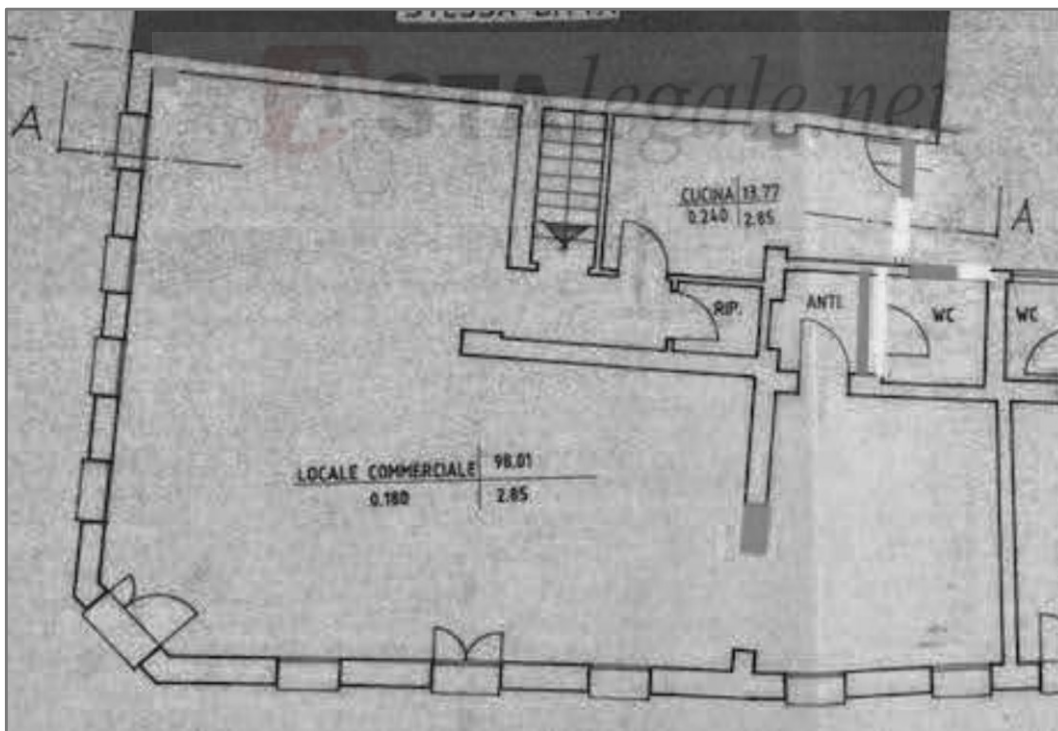
Attestazione di abitabilità del 17.06.1999.

6.4 ABUSI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale.

6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Si allegano di seguito la tavola sinottica, con la sovrapposizione tra lo stato autorizzato e quello rilevato, in cui viene evidenziata la parte da regolarizzare.



LEGENDA

Demolizioni



Nuove costruzioni

Pianta piano terra - Tavola sinottica

Si precisa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta intestata a:

Proprietà per 1/1

In forza di:

C.F. ***

Atto di compravendita del 06.04.2007, notaio Giovanni Barone, sede di Vicenza, repertorio n. 177900/17703, trascritto a Schio (VI) in data 03.05.2007 ai numeri 5554 R.G. e 3708 R.P. (Allegato n. 06).

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava libera, nella disponibilità della società esecutata.

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- a) Iscrizione ipotecaria volontaria, a rogito Notaio Giovanni Barone di Vicenza in data 06.04.2007, repertorio 177901/17704 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 03.05.2007 al nn. 5555/1144 a favore di ***, contro ***, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: C 490.000,00.

Importo capitale: C 280.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

- b) Iscrizione ipotecaria, Tribunale di Vicenza in data 14.05.2014, repertorio 2294/2014 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 21.05.2014 al nn. 4031/493 a favore di ***, contro ***, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: C 220.000,00.

Importo capitale: C 149.853,28.

Interessi: C 63.895,80.

Spese: C 6.250,92.

Annotazione del 26.04.2021 Schio (VI) R.P. 642 R.G. 4528 - Restrizione di beni.

Annotazione del 26.04.2021 Schio (VI) R.P. 651 R.G. 4537 - Restrizione di beni.

Annotazione del 23.02.2022 Schio (VI) R.P. 211 R.G. 1760 - Restrizione di beni.

Annotazione del 10.08.2022 Schio (VI) R.P. 1102 R.G. 9615 - Restrizione di beni.

- c) Iscrizione ipotecaria in rinnovazione, a rogito Notaio Giovanni Barone di Vicenza in data 17.07.2003, repertorio 168903 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 21.06.23 al nn. 6476/639 a favore di ***, contro ***

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: C 904.750,00.

Importo capitale: C 517.000,00.

8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione atto di compravendita del 06.04.2007, notaio Giovanni Barone repertorio 177900/17703 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 03.05.2007 ai R.G. 5554 R.P. 3708, a favore di *** contro ***.
- b) Trascrizione pregiudizievole a firma del Tribunale di Vicenza in data 10.01.23, repertorio 170/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 09.02.2023 al n. 1448/1071 a favore di ***, contro *** derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Cap. 9

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

9.1 METODO DI VALUTAZIONE

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: “il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto”.

L'immobile oggetto di valutazione è definito S “Subject” e gli immobili presi a confronto “Comparabili”.

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

Si premette che:

1. il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa è così definito:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10);

- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l'immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

2. Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

La delimitazione del segmento di mercato è effettuata facendo riferimento ai seguenti parametri segmentali quali-quantitativi:

- localizzazione
 - tipologia di contratto (compravendite, affitti, ecc.)
 - destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, ecc.)
 - tipologia immobiliare (immobili nuovi, semi-nuovi, usati, ristrutturati, ecc.)
 - tipologia edilizia (casa singola, edificio multipiano, ecc.)
 - dimensione
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società, ecc.)
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.)
 - livello del prezzo (prezzo di mercato medio degli immobili con riferimento temporale)
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato)
3. I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.
4. Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima. Di seguito sono riportate le caratteristiche più comuni e ricorrenti, utilizzate poi nel presente rapporto di valutazione:
- data del contratto (DAT) è la data riferita a quella del contratto, permette di aggiornare alla data di stima (indicata con 0) i prezzi degli immobili simili rilevati;
 - superficie: caratteristica tipologica riferita alla consistenza dell'immobile, comprende la superficie principale e quelle secondarie, l'unità di misura è il mq:
 - a) superficie principale (SUP): comprende i locali di maggiore importanza;
 - b) superficie dei balconi (BAL): riferita alla consistenza dei balconi;
 - c) superficie delle verande (VER): riferita alla consistenza delle verande;

- d) servizi (SER): l'unità di misura è un numero;
 - e) livello di piano (LIV): l'unità di misura è il numero del livello di piano;
 - § stato di manutenzione (STM): riferita al grado di deterioramento fisico dell'immobile, l'unità di misura è un numero ordinate a cui è riferito un aggettivo (ad es. scarso/sufficiente/discreto/buono/ottimo);
 - g) Garage (GAR), Box (BOX), posto auto (AUT): l'unità di misura può essere un numero o espressa in mq.
5. il prezzo marginale di una caratteristica indica “la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata” e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.
6. Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del “Highest and Best Use (HBU)”, ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

a) Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato.

b) Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili, aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica, ecc.).

c) Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

d) Costruzione della tabella dei dati

Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, sarà costruita una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici o le quantità delle caratteristiche.

e) Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

f) Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject.

g) Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta (d).

h) Sintesi di stima

Calcolo del valore atteso del Subject (più probabile valore di mercato) attraverso prezzi corretti ponderati dei comparabili.

i) Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da a) a i) sopra indicati, è evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle allegate nelle pagine seguenti.

Si precisa che la misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" - IV Edizione di Tecnoborsa.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, si precisa che per i balconi è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda (SEL).

9.3 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI

DESCRIZIONE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
Localizzazione	Zona centrale Caldogno	Zona centrale Villaverla
Tipo di contratto)Compravendite immobiliari)	Compravendite immobiliari
Destinazione	Unità immobiliare commerciale	Unità immobiliare commerciale
Tipologia immobiliare	Edifici usati	Edifici usati
Tipologia edilizia	Negozi	Negozi
Dimensione	Media dimensione	Media dimensione
Misurazione	SEL	SEL
Provenienza dato	Annuncio di vendita del 06.10.2023	Annuncio di vendita del 06.10.2023

9.4 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

Dalle analisi e considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 10, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI (VEDI ALLEGATO N. 09)	€ 143.800,00
---	--------------

Di seguito vengono elencati deprezzamenti applicati al valore di mercato.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	15%
-----------------------------------	---	-----

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA - ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi approssimativi non probatori	€ 2.000,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratica catastale costi approssimativi non probatori	S 1.000,00
MANUTENZIONE	Eventuali altre opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00
TOTALE		€ 3.000,00

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile		€ 143.800,00	€ 143.800,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 3.000,00
Totale			€ 140.800,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	15%		- € 21.120,00
Totale		€ 143.800,00	C 119.680,00
Totale valore arrotondato			C 119.700,00

9.5 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

prezzo base d'asta

€ 119.700,00 (centodiciannovemilasettecentoeuro/00)

9.6 CONFRONTO VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE ASTE DEL COMUNE DI ISOLA VICENTINA (VI) E VALORE DI STIMA

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Isola Vicentina (VI), riferiti a beni simili a quello oggetto di pignoramento e localizzati nelle vicinanze dello stesso, si è rilevato che non è stato aggiudicato alcun immobile a destinazione d'uso commerciale.

9.7 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere sufficiente.

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, ad esempio www.astalegale.net, www.aste.com, www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.

