

ANDREA PIANTONI
geometra

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

*In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (International Valuation Standards - IVS),
al Codice delle Valutazioni Immobiliari ed alle linee guida ABI per la valutazione degli
immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzione Immobiliare n° **323-2021**
Promossa da **_XXXXXXXXX spa**
Contro **XXXXXXXXX srl**

GE : Dott.ssa M. A. Rosato

Custode Giudiziale IVG Vicenza

Lotto 1 di 2



Immobile ubicato in Carrè (VI), via Ca' Bianca n° 2 (precedentemente via Colombara)

SCHEDA SINTETICA E INDICE:

DESCRIZIONE			Pag.
1	Diritto	Piena proprietà	5
2	Tipologia del bene	Complesso edilizio composto di abitazione, deposito artigianale e scoperto a verde	5
3	Ubicazione	Comune di Carrè via Ca Bianca 2 (ex Via Colombara)	5
4	Dati catastali	CEU - Comune di Carrè foglio 8 mappale 578 subb 6, 8, 11, 12, 12. CT : Comune di Carrè foglio 8 mappali 579, 616, 618	9
5	Superficie commerciale	Mq. 660.20	5
6	Stato manutentivo	Mediocre	8
7	Situazione urbanistico-edilizia	Presenza di irregolarità	14
8	Valore di Mercato	€ 164.000	24
9	Date/prezzi dei Comparabili	Comparabile 1 – prezzo € 222.000 - data 13/12/2018 Comparabile 2 – prezzo € 120.000 - data 29/12/2021 Comparabile 3 – prezzo € 430.000 - data 28/10/2020	23
10	Valori medi delle aggiudicazioni precedenti		25
11	Valore di vendita forzata proposto.	€ 103.000	24
12	Valore del mutuo	€ 450.000	18
13	Vendibilità/appetibilità	Discreta	25
14	Possibili interessati	Soggetti privati o piccoli investitori	25
15	Stato di occupazione	Locato a terzi per una sola porzione abitativa	16
17	Titolo di occupazione	contratto di locazione residenziale, registrato	16
18	Problemi particolari e/o informazioni utili - criticità	Necessità di provvedere alla sanatoria di alcune lievi difformità nonché di ottemperare alle prescrizioni comunali propedeutiche al rilascio del certificato di agibilità ora mancante.	25

ALLEGATI:

- Allegato 1 - Documenti anagrafici
- Allegato 2 - Documenti catastali
- Allegato 3 - Atto di provenienza
- Allegato 4 - Attestati di prestazione energetica
- Allegato 5 - CDU
- Allegato 6 - Planimetrie catastali
- Allegato 7 - Titoli edilizi
- Allegato 8 - Ultimo progetto approvato
- Allegato 9 - PDC Ultimo - + Atto Unico
- Allegato 10 - Parere per agibilità
- Allegato 11 - Preventivi per rimozione materiali ingombranti
- Allegato 12 - Contratto di locazione
- Allegato 13 - Variazioni OMI
- Allegato 14 - Atto di Vincolo

1- QUESITO :

Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice dispone che l'esperto provveda a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti, allo scopo di procedere alla valutazione dei beni pignorati da sottoporre a vendita forzata

2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Incarico è stato conferito in data	06/10/2021
Termine per deposito relazione peritale	20/03/2022

Successivamente all'accettazione dell'incarico il sottoscritto Esperto Valutatore 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, a titolo non esaustivo: richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale, richiesta del CDU, raccolta documentazione catastale attuale e storica, richiesta dei certificati storici di residenza dei soggetti eseguiti, verifica dei dati su relazione ventennale, Sopralluoghi presso gli immobili pignorati, ricerca immobili comparabili per valutazione IVS, raccolta dati economici nel caso di necessità di valutazioni con sistemi estimativi diversi dal Market Comparison Approach. Il dettaglio di svolgimento temporale di ciascuna delle suddette operazioni, omissis dalla presente per questioni di spazio, potrà essere fornito e dimostrato in ogni momento.

3- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1- Diritto	Piena proprietà per 1000/1000
3.2- Bene e ubicazione	Immobile ubicato in Comune di Carrè, via Ca' Bianca n° 2 (<i>precedentemente Via Colombara</i>)
3.3- Descrizione	<p>Complesso edilizio composta da abitazione principale, una porzione commerciale ed alcuni accessori artigianali, oltre ad ampio scoperto pertinenziale.</p> <p>Abitazione: edificio monofamiliare, distribuito su tre piani fuori terra, la cui costruzione risale al 1952. Sotto il profilo catastale, come si esporrà in seguito, risulta censito in più unità immobiliari che tuttavia risultano di fatto tra loro accorpate in un'unica unità immobiliare.</p> <p>Accessori artigianali: costituiti da porzioni edilizie rurali un tempo adibiti a stalla e depositi (fienile ecc), ora dismesse ed utilizzate (seppur saltuariamente) come deposito artigianale e/o autofficina. L'epoca costruttiva risale al 1963 ed anni successivi.</p> <p>L'intero compendio dispone di ampio scoperto esclusivo, in larga parte a verde incolto. Superficie commerciale mq. 660.20 (vedasi sviluppo di calcolo IVS – Sez. 1 Descrizione Generale)</p>
3.4- Dotazione di impianti	L'abitazione è dotata di impianto elettrico e idrosanitario. Alcuni locali sono raggiunti da un impianto di riscaldamento eseguito in epoca recente. La porzione artigianale è priva di impianti, salvo l'illuminazione.
3.5- Conformità Impianti	Non reperite
3.6- Finiture generali interne	Mediocri
3.7- Finiture generali esterne	Sufficienti

Locali al PT



Lotto 1 di 2



Locali al PI



Lotto 1 di 2

Locali al P2 (sottotetto)



Quanto alla porzione artigianale, impiegata per lo più come deposito automezzi e saltuariamente come autofficina, si segnala la presenza di numerosi automezzi non funzionanti nonché numerosi pneumatici ed altro materiale di recupero dalla demolizione di automezzi. Su indicazioni fornite dal Custode Giudiziale si precisa che il costo per la rimozione e smaltimento di detti materiali ammonta a circa € 20.000, in forza di due preventivi, forniti da ditte terze, da quest'ultimo raccolti su richiesta del GE (all. 11).



3.8- Stato manutentivo	Mediocre. L'intero complesso necessita di radicale intervento manutentivo, funzionale al ripristino delle condizioni abitative standard, ora precarie. Si rilevano, alla base delle murature portanti del piano terra, evidenti tracce di umidità da risalita
3.9- Necessità di interventi manutentivi urgenti	Non si individuano interventi manutentivi aventi carattere di urgenza.

4- STORIA CATASTALE:

<p>4.1- Situazione attuale (All. 2)</p>	<p>CEU - Comune di Carrè, foglio 8 mappale 578</p> <ul style="list-style-type: none"> - sub 6 cat C/1 cl. 2 cons mq. 51,0 RC € 642,68 (negozio – PT) - sub 8 cat A/3 cl. 2 cons v. 5,5 RC € 426,08 (abitazione PT-P1) - sub 11 cat C/2 cl. 1 cons mq. 641 RC € 761,41 (deposito - ex stalla) - sub 12 cat C/6 cl. 2 cons 27 mq RC € 40.44 (autorimessa PT) - sub 13 cat A/3 cl. 2 cons v. 2,0 RC € 154,94 (abitazione – sottotetto P2) <p>CT, Comune di Carrè, foglio 8,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mappale 579, semin. Arb. Cl. 3, mq. 165 RD € 1.28, RA € 0.77 (terreno agricolo – area di corte) - Mappale 616, semin. Arb. Cl. 3, mq. 1456 RD € 11.28, RA € 6.77 (terreno agricolo – area di corte) - Mappale 618, semin. Arb. Cl. 3, mq. 65 RD € 0.50, RA € 0.30 (terreno agricolo – area di corte) <p>Tutto intestato a XXXXXXXXX srl, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà</p>
<p>4.2- Variazioni Storiche</p>	<p>Rilevate a seguito indagine presso gli archivi catastali, digitali e/o cartacei, svolta in data 03/11/2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - Costituzione originaria a favore del proprietario sig.ra XXXXXXXXX, accatastamento prot. 6068 del 20/04/1988. Costituzione dei subb 1 (bcnc), sub 2 (abitazione con corte esclusiva), sub 3 (abitazione con corte esclusiva) - Variazione prot. L04586/99 del 14/07/1999. Soppressione del sub 2 e costituzione subb 4 e 5. - Variazione prot. VI 0392520 del 14/11/2011. Soppressione dei subb 3, 4, 5 e costituzione dei subb 6, 7, 8, 9. - (*) Variazione prot. VI 0394772 del 16/11/2011. Soppressione dei subb 7 e 9 e costituzione del sub 10. <p>Con comunicazione prot. 10987 del 11/10/2012 l’Agenzia del Territorio procedeva, a seguito sopralluogo dell’08/10/2012, alla rettifica d’ufficio del classamento proposto con la variazione (*) prot. VI 0394772 del 16/11/2011, disponendo quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soppressione (d’ufficio) del sub 10 e costituzione dei: - sub 11 C/2, PT-P1, cl. 1, cons 641 mq - Sub 12, PT, C/6 cl. 2, cons 27 mq. - Sub 13, P2, A/3, cl. 2, cons v. 2.0 <p>Le suddette modifiche risultavano conseguenti l’avvenuto riscontro di evidenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie depositate.</p> <p>I suddetti subalterni venivano creati senza provvedere alla redazione di nuove planimetrie ma unicamente modificando (a mano) le planimetrie già depositate (All. 6). L’Agenzia invitava dunque il proprietario a presentare una nuova denuncia di variazione, rettificando gli elaborati aggiornandoli allo stato reale.</p> <p>Tale adempimento non è tuttavia stato ad oggi eseguito, perdurando dunque la situazione introdotta ad esito della verifica d’Ufficio.</p>
<p>4.3- Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento</p>	<p>Nulla da segnalare, il pignoramento colpisce la proprietà come di fatto costituita e catastalmente identificata.</p>

<p>4.4 – Giudizio di regolarità catastale (CEU)</p>	<p>Le schede catastali presentano evidenti errori riferiti alla corretta identificazione catastale dei subalterni, qui sinteticamente riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'identificazione del sub 13 è errata. Si tratta di un sottotetto e non di un'abitazione autonoma. Dovrà dunque essere accorpato all'abitazione sub 8. - L'identificazione del sub 6 è errata. Si tratta di un vano abitativo e non di un'negozio. Dovrà dunque essere accorpato all'abitazione sub 8. - Diversa conformazione della sagoma del fabbricato al Catasto terreni in forza della demolizione di una porzione di fabbricato. <p>Necessita dunque, aspetto accennato ai punti precedenti a proposito della verifica d'Ufficio disposta dall'Agenzia del Territorio nel 2011, la presentazione di una denuncia di variazione funzionale all'elaborazione di nuove schede catastali, realmente rappresentative della situazione di fatto dei beni.</p>
<p>4.5- Certificazione energetica</p>	<p>Le unità immobiliari abitative, sub 8 e sub 13 ricadono nella classificazione energetica G, come da elaborato redatto dall'ing. Gabriele Thiella, già progettista e Direttore dei Lavori (All. 4).</p>

Norme Urbanistiche.

Il Certificato di destinazione urbanistica (All. 5), riporta le seguenti norme di tutela:

mappale nn. 618 è classificata:

- Z.T.O. D1/4 “zone per attività industriali-artigianali di completamento”;

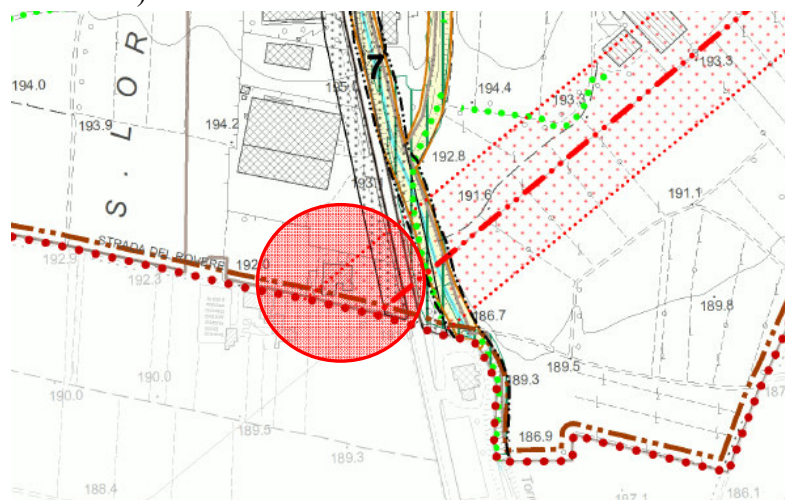
mappali nn. 616-579 è classificata:

- Z.T.O. D1/4 “zone per attività industriali-artigianali di completamento”, ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale e della fascia di rispetto della linea alta tensione 132 KV (mt.50);

mappale n. 578 è classificata:

- Z.T.O. D1/4 “zone per attività industriali-artigianali di completamento”, ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale e in parte all'interno della fascia di rispetto della linea alta tensione 132 KV (mt.50). Si evidenzia, inoltre, che i mappali nn. 616-578-579 sono adiacenti al corso d'acqua pubblico demaniale “Torrente Rozzola” e pertanto assoggettate alle relative norme di tutela.

Le prescrizioni e le norme urbanistiche sono riportate negli articoli 20 e 47 delle Norme Tecniche del Piano degli Interventi (Allegate al CDU)



Lotto 1 di 2

4.6- Confini	Nord: mappale 111 Est: Via S. Lorenzo Sud: Via Colombara Ovest: Mappali 284, 114, 111
---------------------	--

ESTRATTO DA MAPPA (fuori scala)



Lotto 1 di 2

Sovrapposizione grafica tra mappa catastale e ortofoto



4.7- Irregolarità	<p>Le rilevate irregolarità catastali possono essere regolarizzate mediante presentazione di:</p> <ul style="list-style-type: none">- nuovo tipo Mappale per aggiornamento della effettiva sagoma del fabbricato.- Redazione di pratica di variazione (DOCFA) per aggiornamento delle planimetrie catastali. <p>Si precisa inoltre che, per espressi limiti d'incarico, non è stato svolto il rilievo topografico del terreno pertinenziale e relativa materializzazione dei confini di diritto, che vengono dunque intesi come coincidenti con la recinzione rilevata.</p>
4.8- Costi	<p>Il costo per le suddette prestazioni viene quantificato nella somma di € 2.800,00 oltre iva ed accessori, di cui € 309,00 per diritti catastali.</p>

5- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA:

5.1- Titoli rilasciati (All. 7)	<p>I documenti progettuali rilasciati sull'immobile, reperiti a seguito di istanza di accesso agli atti, sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- Autorizzazione edilizia prot. 229 del 01/03/1952 per la costruzione di una casa di abitazione rurale. Attestazione di abitabilità rilasciata in data 05/12/1959- Licenza edilizia del 07/08/1963 per il "riattamento" del fabbricato e costruzione di una stalla.- Concessione edilizia n° 3042 del 13/02/1984 per la costruzione di una concimaia e sottostante vasca di raccolta.- Concessione edilizia n° 1293 del 14/10/1985 per la costruzione di una recinzione a contorno del fondo.- Concessione edilizia n° 2246 del 13/08/1990 per variante in sanatoria e costruzione di un divisorio interno. Certificato di abitabilità prot. 1056 del 30/08/1990.- Concessione edilizia n° 3242 del 22/04/1986 per ampliamento della stalla e sopraelevazione degli annessi rustici.- Concessione edilizia n° 3747/87 del 10/05/1988 per Variante in Corso d'opera alla CE 3242/86.- Autorizzazione edilizia n° 2079/90 del 16/07/1990 per ampliamento della concimaia
--	---

	<ul style="list-style-type: none">- DIA n° 4216 del 30/05/2000 per demolizione di un tratto di recinzione.- Permesso di Costruire prot. 7985/2011 del 08/11/2011 e successivo Atto Unico n° 2011/E2/0660 del 14/11/2011 per cambio parziale di destinazione d'uso da residenziale a commerciale all'ingrosso, da residenziale ad artigianale, da rurale ad artigianale e modifiche in sanatoria (accertamento di conformità). Il titolo prevede alcune prescrizioni, (il cui dettaglio risulta esposto nell'allegato 9), tra le quali: <i>Necessità di adeguamento degli accessi carrai per la funzione produttiva.</i> <i>Necessità di dotare i soppalchi di parapetto ed altre disposizioni di sicurezza. (ancora mancanti)</i> <i>Obbligo di osservanza delle disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche.</i> <i>Prima dell'insediamento dell'attività commerciale, obbligo di adeguamento impiantistico.</i> Necessita dunque il completamento delle opere previste nel progetto approvato nonché l'attuazione delle prescrizioni indicate sia nel parere sull'agibilità che nel Permesso di Costruire.
5.2- Agibilità	<ul style="list-style-type: none">- Attestazione di abitabilità rilasciata in data 05/12/1959- Certificato di abitabilità prot. 1056 del 30/08/1990.- Parere favorevole al rilascio dell'agibilità parziale rilasciato in data 08/03/2012 prot. 2053/2012, limitatamente ai sub 6-8-10, con le seguenti prescrizioni (Parere per agibilità parziale <i>All. 10</i>):<ol style="list-style-type: none">1- Presentazione di consuntivo di spesa per cambio d'uso in commerciale, al fine di determinare l'eventuale conguaglio del contributo sul costo di costruzione.2- Richiesta chiarimenti in ordine alla presenza di una porzione edilizia, lungo il confine Ovest, non oggetto di specifica autorizzazione edilizia.3- Divieto di esercitare l'attività commerciale al minuto.4- Regolarizzazione dei passi carrai esistenti, come già chiarito con prescrizioni allegate al PDC 7935/2011 (All. 9)
5.3- Abusi e/o irregolarità	<p>Il confronto tra lo stato dei luoghi ed i titoli edilizi approvati ha rilevato le seguenti difformità:</p> <p>I vani coinvolti dal cambio di destinazione d'uso in "commerciale all'ingrosso" sono ad oggi utilizzati come vani abitabili. (L'abitazione è infatti locata a terzi, seppur per una sola porzione).</p> <p>Si rilevano alcune lievi difformità interne, facilmente regolarizzabili mediante presentazione di progetto in sanatoria.</p>

	<p>Osservazioni circa le prescrizioni sul rilascio dell'agibilità (rif.to punto 5.2 precedente, All. 10):</p> <ol style="list-style-type: none">1- Dalla visione degli atti depositati presso il Comune non risulta sia mai stato prodotto il consuntivo di spesa richiesto.2- La porzione edilizia, costituita da una tettoia in lamiera, è stata demolita.3- Nulla da rilevare4- Regolarizzazione dei passi carrai esistenti. A tal proposito la proprietà ha provveduto a depositare un'istanza per la modifica dei passi carrai esistenti, per la quale il Comune ha successivamente emesso un diniego, invitando a produrre più idonea istanza autorizzativa, successivamente mai prodotta. <p>Si segnala infine che l'accesso all'immobile è consentito al solo scopo residenziale. La destinazione d'uso artigianale (deposito) è stata acconsentita solamente in forza dell'ingresso alternativo (produttivo), da ditta confinante ed ora non più esistente a causa della frattanto realizzata recinzione tra i due fondi che ne impedisce la reciproca comunicazione.</p>
<p>5.4 – Sanabilità e costi</p>	<p>In considerazione del generale stato d'uso del fabbricato nonché l'oggettiva necessità di ottemperare alle varie prescrizioni indicate dal Comune, si reputa opportuno provvedere all'elaborazione di un progetto di generale revisione edilizia, funzionale all'attribuzione dell'effettiva destinazione dei vari locali costituenti l'immobile complessivo, provvedendo parallelamente ai vari adeguamenti edilizi e normativi richiesti.</p> <p>Il costo è conseguentemente variabile in funzione dell'effettiva necessità di utilizzo. In via generale si ritiene comunque che sarà necessario prevedere a quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none">- presentazione di un nuovo progetto edilizio per sanatoria irregolarità e attribuzione della effettiva destinazione d'uso dei locali, <u>escludendo la destinazione d'uso commerciale e artigianale</u>. € 5.000,00- Versamento diritti Comunali € 1.500- Adeguamento impiantistico generale € 10.000- Imprevisti € 4.000 <p>Costo complessivo € 20.000,00 oltre iva ed accessori (cifra indicativa, potenzialmente variabile anche sensibilmente).</p>

6- STATO DI POSSESSO

6.1 – Immobile occupato dal debitore e dalla propria famiglia	NO
6.2 – Immobile locato a terzi	SI
6.3 – Contratto di comodato d'uso	NO
6.4 – Assegnazione al coniuge	NO
6.5 – Affitto d'azienda	NO
6.6 – Sine titolo	NO
6.7 – Altro	NO
6.8 – Opponibilità del contratto (art 2923 CC*)	SI

*Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento, salvo che, trattandosi di beni mobili, l'acquirente ne abbia conseguito il possesso in buona fede. Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento [2643 n. 8] non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni. Se la locazione non ha data certa [2704], ma la detenzione del conduttore è anteriore al pignoramento della cosa locata, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato [1600]. Se nel contratto di locazione è convenuto che esso possa risolversi in caso di alienazione, l'acquirente può intimare licenza al conduttore secondo le disposizioni dell'articolo 1603.

6.9 – Generalità dell'occupante:

Immobile occupato dal sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 20/04/1995, in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 25/09/2016, registrato a Bassano del Grappa in data 19/10/2016, Serie 3T al n° 5511.

Il contratto di locazione (All. 12) riguarda una sola porzione del fabbricato abitativo, corrispondente ai piani primo e secondo. Le restanti porzioni edilizie, anche artigianali, pur escluse dal rapporto locativo, sono di fatto utilizzate (seppur con minore frequenza) dal medesimo conduttore.


Vi sono altri occupanti dell'immobile rispettivamente due fratelli e una zia del locatario, tutti maggiorenni (Certificati anagrafici All. 1).

6.10 – Conguità del canone di locazione:

L'immobile è locato per la somma complessiva di € 2.459,00 + iva annui, corrispondente al canone mensile di € 250,00.

Pur confermando la congruità del canone locativo si segnala che l'immobile è ad oggi privo del certificato di agibilità e gli impianti non risultano a norma. Ciò implica dunque, in capo al proprietario, l'esposizione alle responsabilità derivanti dal rischio di infortunio per gli occupanti.

7- VINCOLI E ONERI

7.1- Pertinenze	Accessori artigianali (deposito) ed ampio scoperto.
7.2- Usufrutto, uso, abitazione	Nulla da segnalare
7.3- Servitù	<p>Non si rileva la presenza di servitù trascritte ad eccezione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Costituzione di un vincolo di destinazione. Atto a firma del Notaio Cornelio Loretto, in data 14/12/2012 rep. 324/213, Trascritto a Bassano del Grappa in data 02/01/2013 ai nn 26/21, a favore di XXXXXXXXX, gravante sul mappale 616. (All. 14)  <p>Con la costituzione del vincolo la società XXXXXXXXXX srl dichiarava di vincolare perennemente l'utilizzo di detta porzione di terreno al solo scopo di accumulo acque pluviali, impegnandosi, per se ed aventi causa, a non mutarne tale destinazione fino all'eventuale introduzione, da parte dell'Ente preposto, di diverse disposizioni, sostitutive a quella oggetto del vincolo stesso.</p> <p>Detto vincolo è sommariamente individuato nella planimetria che precede (All. 14)</p>
<p>Rapporti con eventuali ipoteche (art 2812): Le servitù di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca non sono opponibili al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica per i diritti di usufrutto [978], di uso [1021] e di abitazione [1022]. Tali diritti si estinguono con l'espropriazione del fondo [586, 555 c.p.c. ss.] e i titolari sono ammessi a far valere le loro ragioni sul ricavato, con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi. Per coloro che hanno acquistato il diritto di superficie [952] o il diritto d'enfiteusi [957] sui beni soggetti all'ipoteca e hanno trascritto l'acquisto posteriormente all'iscrizione dell'ipoteca, si osservano le disposizioni relative ai terzi acquirenti [2858] (1). Le cessioni e le liberazioni di pignoni e di fitti non scaduti [1605], che non siano trascritte o siano inferiori al triennio, sono opponibili ai creditori ipotecari solo se hanno data certa [2704] anteriore al pignoramento [555 c.p.c.] e per un termine non superiore a un anno dal giorno del pignoramento [1605, 2919, 2924]. Le cessioni e le liberazioni trascritte non sono opponibili ai creditori ipotecari anteriori alla trascrizione, se non per il termine stabilito dal comma precedente.</p>	
7.4- Convenzioni edilizie	Nulla da segnalare
7.5- vincoli storici ed artistici	Immobile NON SOGGETTO vincoli storico/artistici

7.6- Contratti incidenti sull'attività edificatoria	Nulla da segnalare
7.7- Prelazione agraria	Nulla da segnalare

7.8- Posizione Condominiale (ultimi due anni)	Nulla da segnalare
--	--------------------

8- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

8.1- Titolo di acquisto del debitore (All. 3)	Atto di Compravendita a firma del Notaio Leopoldo D'Ercole in data 19/02/2010 rep. 41929, Trascritto a Vicenza il 09/03/2010 ai nn 2411/1743. Dante Causa XXXXXXXXX srl – in liquidazione.
8.2- Regime patrimoniale	Il debitore è una società.
8.3- Elenco proprietari nel ventennio	Atto di CPV a favore di XXXXXXXXX spa in data 14/07/1999 a firma del Notaio Cornelio Loretto rep 76056, trascritto a Vicenza il 16/07/1999 ai nn 7908/5847. Dante causa : XXXXXXXXX srl
8.4- Iscrizioni pregiudizievoli	Ipoteca volontaria a favore di XXXXXXXXX , con sede a Marostica, in forza di mutuo fondiario, a carico dell'esecutato, grava sui beni in Carrè, foglio 8 mappale 578 sub 1, 6, 8, 11, 12, 13, mappali 579, 616, 618. Iscritta a Vicenza in data 28/05/2013 ai nn 4737/543. Capitale € 450.000 Ipoteca € 900.000
8.5- Trascrizioni pregiudizievoli	Atto di pignoramento, favore di XXXXXXXXX , con sede a Marostica, a carico della società esecutata, grava sui beni (tra gli altri) in Comune di Carrè, foglio 8, mappale 578 sub 6, 8, 11, 12, 13, 1. Mappali 579, 616, 618. Costituzione atto di vincolo perenne su porzione del mappale 616, atto a firma del Notaio S. Loretto, rep. 324/2013 del 14/12/2012 (vedasi punto 7.3). La società XXXXXXXXX srl costituisce, per se ed aventi causa, atto di vincolo perenne, a favore del XXXXXXXXX , impegnandosi a non mutare la destinazione d'uso della porzione di suolo coinvolta, all'utilizzo di "bacino di accumulo acque piovane". Viene altresì previsto che detto vincolo potrà decadere unicamente qualora il Consorzio, o altro ente preposto, dovesse in futuro ritenere superate le motivazioni che ne hanno originato la costituzione, ovvero che disposizioni di Legge e/o regolamento dispongano diversamente con soluzioni alternative.
8.6- Elenco delle formalità che verranno cancellate dalla procedura	Ipoteca volontaria a favore di XXXXXXXXX , con sede a Marostica, in forza di mutuo fondiario, a carico dell'esecutato, grava sui beni in Carrè, foglio 8 mappale 578 sub 1, 6, 8, 11, 12, 13, mappali 579, 616, 618. Iscritta a Vicenza in data 28/05/2013 ai nn 4737/543. Capitale € 450.000 Ipoteca € 900.000 Atto di pignoramento, favore di XXXXXXXXX , con sede a Marostica, a carico della società esecutata, grava sui beni (tra gli altri) in Comune di Carrè, foglio 8, mappale 578 sub 6, 8, 11, 12, 13, 1. Mappali 579, 616, 618.

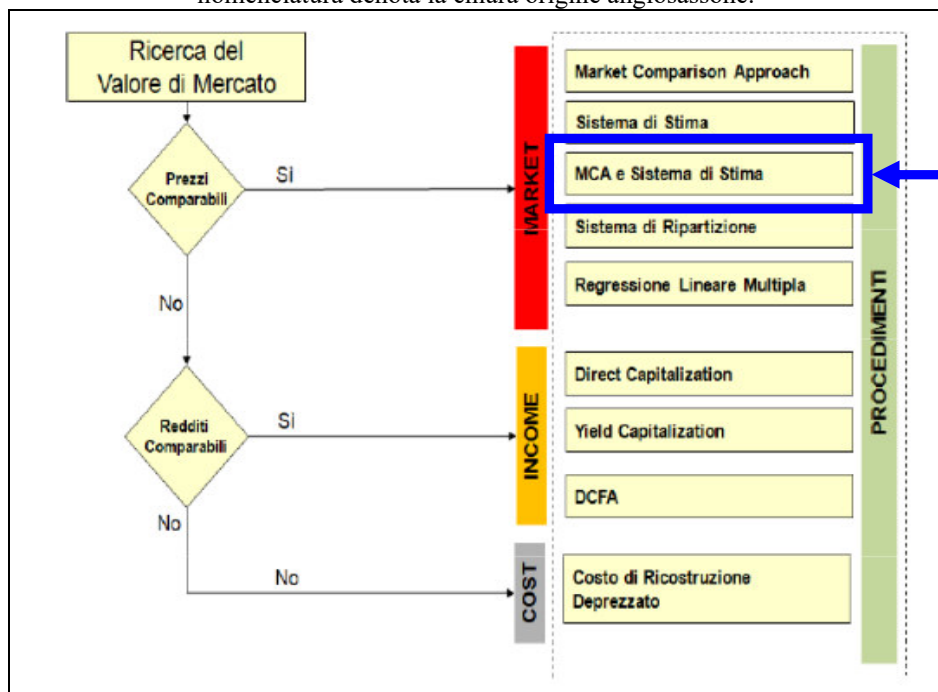
9- COMODA DIVISIBILITA' E IDENTIFICAZIONE LOTTI DI VENDITA:

Data la particolare conformazione dell'immobile e l'oggettiva difficoltà di suddividerlo porzioni separatamente vendibili, si procede all'identificazione di un unico lotto di vendita.

10- VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione :

Il metodo di valutazione è stato scelto tra quelli messi a disposizione dalla metodologia estimativa prevista dagli Standard Internazionali di Valutazione e dalle linee guida da questi previste. Di seguito lo schema generale riassuntivo della metodologia IVS la cui nomenclatura denota la chiara origine anglosassone.



Nel caso particolare il metodo impiegato è definito MCA (Market Comparison Approach MCA e Sistema di Stima). L'adozione di tale procedura è stata resa possibile grazie alla disponibilità di beni comparabili sul mercato. Si tratta di due metodologie, in qualche modo tra loro collegate e simili, basate sulla comparazione dei dati reali di mercato, rilevati analizzando gli estremi di effettive compravendite di immobili simili a quello oggetto di valutazione. Il primo metodo tratta fundamentalmente le caratteristiche quantitative dei beni comparabili e le raffronta con le omologhe caratteristiche del bene oggetto di valutazione. Il Sistema di Stima subentra invece nella valutazione delle caratteristiche non quantitative ma qualitative ed attribuisce, mediante calcoli ed algoritmi algebrici, una valutazione a caratteristiche qualitative quali ad esempio l'affaccio, la veduta, l'inquinamento, il contesto sociale ecc.

Comparables : Immobili simili per caratteristiche e segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione. Questi andranno ricercati preferibilmente tra quelli la cui alienazione sia avvenuta in tempi recenti (entro i due anni).

Subjects : Immobile oggetto di valutazione

La superficie degli immobili (sia Comparables che Subject) è stata determinata secondo il criterio della SEL (superficie esterna lorda), che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, 1/2 di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna

tra questi compresa. Tutte le caratteristiche quantitative sono state valutate con le medesime metodologie e criteri, sia per i Comparables che per il Subject.

Valore di mercato attribuito:

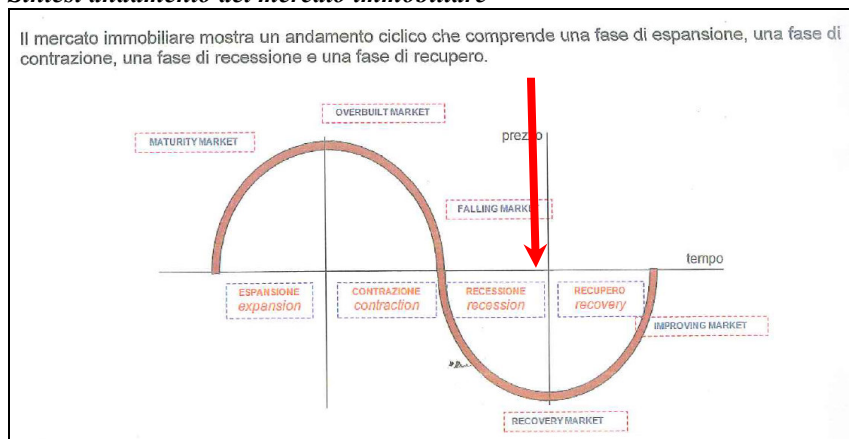
La cronologia delle operazioni peritali, nella parte relativa alla sola componente estimativa, ha seguito i seguenti passaggi (*“Metodi di stima Immobiliare” di M. Simonotti, Ed. GEOVAL, Manuale di Estimo Immobiliare - UTET*):

- 1- Analisi di mercato per rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato
- 2- Rilevazione dei dati immobiliari (foto, planimetrie, atti ecc)
- 3- Scelta delle caratteristiche immobiliari
- 4- Compilazione tabella dati
- 5- Stima prezzi marginali
- 6- Redazione tabella di valutazione
- 7- Sintesi valutativa

11- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

11.1- Localizzazione	Zona periferica...
11.2- Tipo di contratto	Il tipo di contratto riguarda le transazioni di compravendita
11.3- Destinazione d'uso	Residenziale
11.4- Highest and best use (HBU)	L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra quello di mercato nell'uso attuale e gli altri possibili valori di trasformazione.
11.5- Tipologia Immobiliare	fabbricati unifamiliari con scoperto esclusivo
11.6- Tipologia edilizia	Edifici in muratura a struttura portante mista.
11.7- Dimensioni	Unità immobiliari di grandi dimensioni rispetto al mercato locale
11.8- Caratteristiche Dom/Off	Privati del posto
11.9- Forma di Mercato	Concorrenza monopolistica (molti venditori e molti acquirente – mercato dell'usato)
11.10- Filtering	Fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo (contesto sociale ecc) NULLO
11.11- Livello di prezzo	prezzi stazionari
11.12- Fase del mercato imm.re	fase di recessione

Sintesi andamento del mercato immobiliare



11.13- Rilevamento variazioni dei prezzi

Si riporta di seguito l'esito delle verifiche svolte in merito alla variazione dei prezzi nelle compravendite di immobili residenziali riferite agli ultimi **18 mesi** (All. 13)

Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate (OMI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1150	1300	L
Ville e Villini	OTTIMO	1200	1500	L

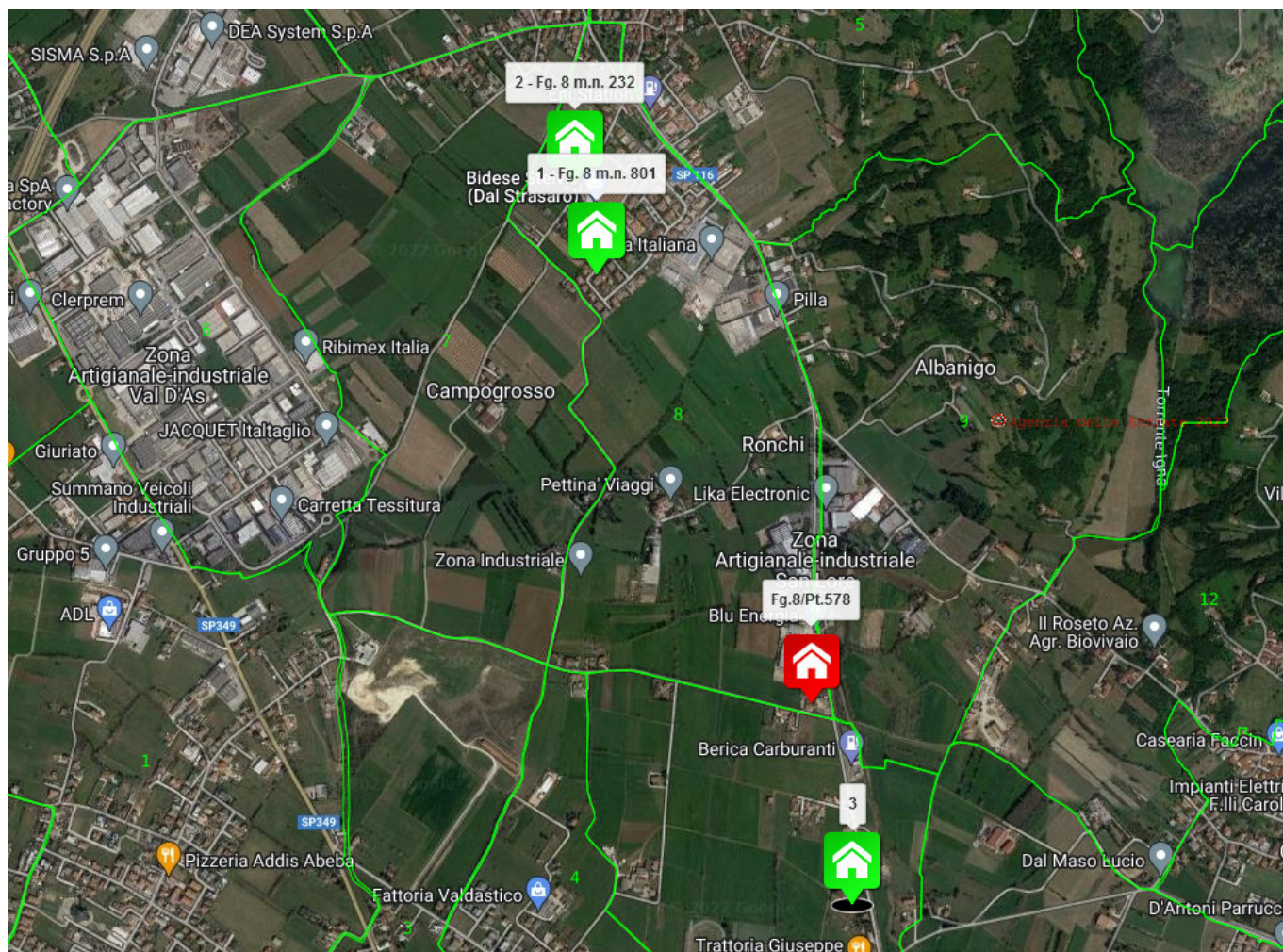
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1150	1300	L
Ville e Villini	OTTIMO	1200	1500	L

I dati raccolti, nel periodo in esame, non denotano alcuna variazione dei prezzi (vedasi elaborazione contenuta nello sviluppo di calcolo IVS allegato, Sez 1 – Descrizione generale)

12- DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA COMPARABILI






12.1-SUBJECT



Edificio a destinazione mista ma da adibire ad uso esclusivamente residenziale, con ampi accessori e scoperto esclusivo.
Classe energetica : G
Ubicato in via Ca Bianca (ex via Colombara), n° 2
Superficie Commerciale mq. 660.20

Lotto 1 di 2

<p>12.2- Comparable 1</p> 	<p>Edificio unifamiliare su due livelli, ubicato a Carrè in via Braglio 47 Superficie Commerciale mq. 306.58 Piano T-1 Classe energetica : G Costruito nel 1969, agibilità del 1994 Compravenduto il 13/12/2018 Prezzo : € 222.000</p>
<p>12.3- Comparable 2</p> 	<p>Edificio unifamiliare, con scoperto esclusivo, distribuito su tre piani Superficie Commerciale mq. 295.35 Classe energetica : G Costruito nel 1969, ampliato nel 1976, mai ristrutturato Ubicato in via Braglio, n° 30. Piano T-1-2 Compravenduto il 29/12/2021 Prezzo : € 120.000</p>
<p>12.4- Comparable 3</p> 	<p>Villa unifamiliare distribuita su due livelli, con ampio scoperto esclusivo ed accessori diretti al PT Superficie Commerciale mq. 637,39 Classe energetica : G Costruito nel 1975 mai ristrutturato Ubicato a Zanè in via del Costo 107. Piano T-1 Compravenduto il 28/10/2020 Prezzo : € 430.000</p>

La ricerca degli immobili comparabili è stata svolta nei Comuni di Carrè e Zanè, tra loro limitrofi.

Lotto 1 di 2

A conclusione del **Market Comparison Approach** e **Sistema di Stima** (Pagine seguenti), volto alla valorizzazione delle variabili inestimabili, si determina il valore del bene oggetto della presente valutazione e lo si indica pari a:

SINTESI GENERALE		
Valore di stima (Sviluppo IVS)		€ 164.000,00
Superficie commerciale (Svil IVS - Sez 2 - tab. "dati")	mq.	660,20
Valore Unitario (€/mq)	€	248,41
Valore Stimato		€ 164.000,00
Sanatoria Edilizia		€ 20.000,00
2a Oneri professionali	€	-
2b Oneri Comunali	€	-
2c Lavori di adeguamento	€	-
Regolarizzazione catastale		€ 2.800,00
3a Pratica CT	€	-
3b Pratica DOCFA	€	-
3c Diritti	€	-
Lavori da svolgere		€ 20.000,00
4a Sgombero dei materiali (€	20.000,00
4b Lavori	€	-
4c Lavori	€	-
Altre detrazioni (specificare)		€ -
Valore di stima complessivo depurato		€ 121.200,00
Valore della quota	100%	€ 121.200,00
Riduzione in ragione di:		
* Mancanza di disponibilità del bene al momento		
* Diverse modalità fiscali tra acquisti a libero mercato e vendita forzata		
* Mancanza di garanzia per per vizi e mancanza di qualità		
* Per differenze dovute a:		
- svalutazioni connesse alla fase di mercato (recessione, contrazione ...)		
- obsolescenze varie e/o deperimento fisico,		
- Necessità di eseguire lavori di adeguamento e completamento edilizio (anche documentale, sgombero materiali).		
		15% € 18.180,00
		€ 103.020,00
Prezzo proposto a base dasta (arrotondato)		€ 103.000,00

Storico delle precedenti Vendite Giudiziarie

In conformità alle disposizioni impartite dal Giudice in fase di incarico, si è provveduto a richiedere ad Astalegale.net le informazioni relative alle precedenti Vendite Giudiziarie, rivolte ad immobili simili a quello in esame, ubicati sia nel Comune di Carrè che nel Comune di Zanè. L'esito della verifica svolta, probabilmente per l'atipicità degli immobili oggetto della presente, non ha condotto ad un risultato apprezzabile e degno da essere qui riportato. Gli immobili comunemente aggiudicati all'asta rientrano infatti in tipologie diverse e più comuni, assimilabili agli appartamenti o porzioni di bifamiliare, sensibilmente diversi, per segmento di mercato, dall'immobile in esame.

Vendibilità e pubblicità

Immobile abitativo ubicato al limitare della zona produttiva di Carrè, in contesto agricolo. Le condizioni manutentive e la conformazione morfologica ne impongono la radicale ristrutturazione, funzionale, in ipotesi, alla realizzazione di un'unica abitazione. I costi di realizzazione si presumono piuttosto alti.

Il giudizio di vendibilità è discreto.

Si ritiene opportuno, ai fini della più efficace pubblicità della vendita forzata, affidarsi ad operatori economici locali, migliori conoscitori del territorio e probabilmente delle persone che vi vivono.

Tanto il sottoscritto, a conclusione dell'incarico affidato, si sente in coscienza di esprimere.

Caldogno, 24/03/2022

