



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
SEZIONE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare. N. Gen. Rep. 141/2020
G.E. Dr.Sonia PANTANO

AMBRA SPV srl - e per essa AMCO SPA contro

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di PIOVENE ROCCHETTE



ESPERTO INCARICATO: Arch. Marina CIAROCCHI

CUSTODE :I.V.G. Vicenza

Arch. Marina Ciarocchi

Iscritto all'Ordine degli A.P.P.C. Provincia di Vicenza al n. 898

Iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n.1401

[Strada Marosticana 512 36100 Vicenza *** Studio 0444 945459 - mobile 349 8853288](#)
marina.ciarocchi@alice.it- arch.marinaciarocchi@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA

Es. Imm. n. 141/ 2020

AMBRA SPV srl - e per essa AMCO SPA. Contro

DIRITTO cap.2.1 - pag. 5	piena proprietà per la quota di 1/1
BENE cap.2.1 .2 - pag. 5-6	Villa affiancata con area esterna di pertinenza.
UBICAZIONE cap.2.1 .2 -pag 6	Comune di PIOVENE ROCCHETTE – ██████████
TITOLARITA' cap. 3 -pag11-12	_____ Con atto notarile pubblico di compravendita, in _____ Notaio BONATO Alberto. Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di SCHIO in data _____
LOTTI	LOTTO UNICO
DATI CATASTALI PIGNORAMENTO cap. 3 - pag12	CATASTO FABBRICATI - Unità immobiliare UNITA' IMMOBILIARE _____ - Catasto Fabbricati PER LA PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO – e congiuntamente per l'intero - in regime di comunione legale dei beni Foglio 8 : Particella _____ vani – sup.cat. mq 169 – Rendita € 852,15 Particella _____ .C/6 – mq 34 ; Particella _____ sup.cat. 313 mq – area di stretta pertinenza alle suddette unità immobiliari; Particella _____ sup.cat. 10 mq – area di stretta pertinenza alle suddette unità immobiliari; Detti beni vengono colpiti con ogni accessione, pertinenza costruzione eretta e/o erigenda e servitù e che corrispondono a: Foglio 8 - per la quota indivisa di 1/3 Particella _____ ai sub 1-2-3-4-5-6; Particella _____ ai sub 1-2-3-4-5-6.
IRREGOLARITA' E ABUSI cap. 6-pag6-17	Il progetto realizzato non è conforme a quello approvato.
VALORE DI MERCATO	302.772,09- PREZZO BASE € 250.000,00
VENDIBILITA'	BUONA
MOTIVO	L'unità immobiliare si trova all'interno di un complesso edilizio costituito da tre unità immobiliari disposte a schiera. Stato di manutenzione; BUONO
PUBBLICITA'	Pubblicazioni su Astalegale.
OCCUPAZIONE	Al momento del sopralluogo risulta occupato dagli esecutati.
VINCOLI- Cap 8 pag17	Nessuno
ONERI	
VARIE	
APE	L'immobile si inserisce nella categoria energetica –

ALLEGATI:

allegato 1 – Relazione fotografica;

allegato2 – Visure catastali;

allegato3 – Estratto di mappa – Planimetrie catastali;

allegato4 – Ispezione Conservatoria registri immobiliari;

allegato 5 -Progetto architettonico;

allegato6 – Atto di compravendita e atti per comparabili;

allegato 7 – attestazione invio alle parti della copia della relazione di stima;

allegato8 – Attestato di Prestazione Energetica;

QUESITO:

In sede di udienza per il conferimento dell'incarico, in data 05.10.2020, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sonia PANTANO ha nominato l'Architetto Marina Ciarocchi quale esperto per la valutazione del compendio nell'Esecuzione Immobiliare 141/2020.

1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI:

In data 08.02.2020, 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 è avvenuto in data 11.12.2020.

In precedenza:

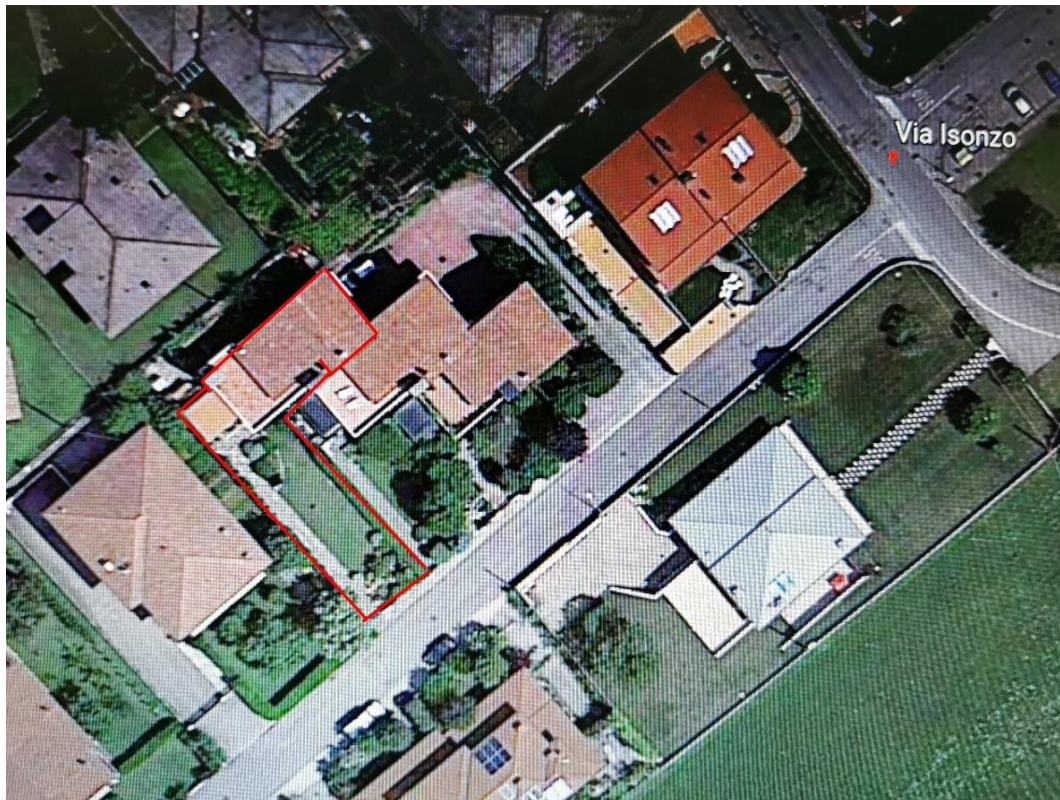
- sono state effettuate tutte le visure catastali, preso visione delle schede cartacee catastali e fatto copia delle planimetrie dell'edificio e dell'estratto di mappa catastale;
- sono state eseguite inoltre le visure presso la Conservatoria dei registri immobiliari per verificare gli eventuali precedenti proprietari dell'immobile nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- è stata effettuata la ricerca presso gli uffici comunali del Comune di Piovene Rocchette di progetti edilizi riguardanti l'edificio pignorato, e chiesto la presa visione 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, sono stati inoltre eseguiti un rilievo metrico di verifica ed un rilievo fotografico dello stesso.

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.

2 – 2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE



Ripresa satellitare con indicazione dell'immobile al Lotto 1

Estratto di mappa catastale con indicazione dell'immobile

2 – 2.1.1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI DEL PIGNORAMENTO

LOTTO UNICO

**Sovrapposizione Mappa Catastale –Ripresa Satellitare
LOTTO UNICO:**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato ed è pervenuto agli esecutati:

- _____ per i diritti di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con
- _____ nata a _____ per i diritti di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con

Con atto notarile pubblico di compravendita, in data

_____ Notaio BONATO Alberto.

Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di SCHIO in data 01.07.2005

2.1.2 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione generale.

Relazione con il territorio: Si opera in zona residenziale, Località GRUMELLO, del territorio comunale di Piovene Rocchette (VI), in area periferica.

I beni oggetto di stima risultano essere facilmente raggiungibili dalla strada principale, sono ben collegati agli assi viari principali - Strada Statale Pasubio la direttrice è quella che collega Vicenza ad Asiago, e con l'Autostrada A 31 direzione Piovene Rocchette-Rovigo.

Caratteristiche

Zona: centrale con traffico sostenuto con parcheggi.

Servizi della zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali di consolidamento

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commerciali e direzionali.

Servizi offerti dalla zona: supermercati,

Area Urbanistica e vincoli:

Il P.I. la identifica come –

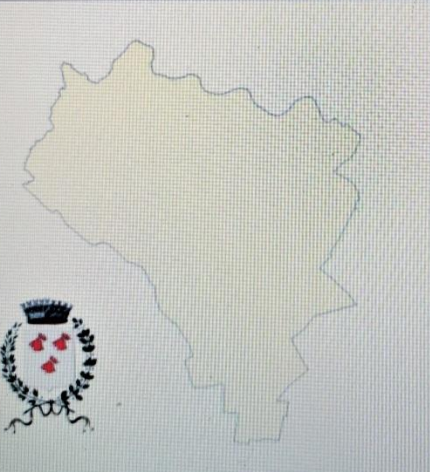
Zona Territoriale Omogenea – residenziale di consolidamento

Estratto P.I. - ZONIZZAZIONE.

Compatibilità geologica: COMPATIBILE



**Perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata
ai sensi dell'art. 2 c. 1 lett. e) e dell'art. 13 c. 9**



Sindaco
Erminio Masero

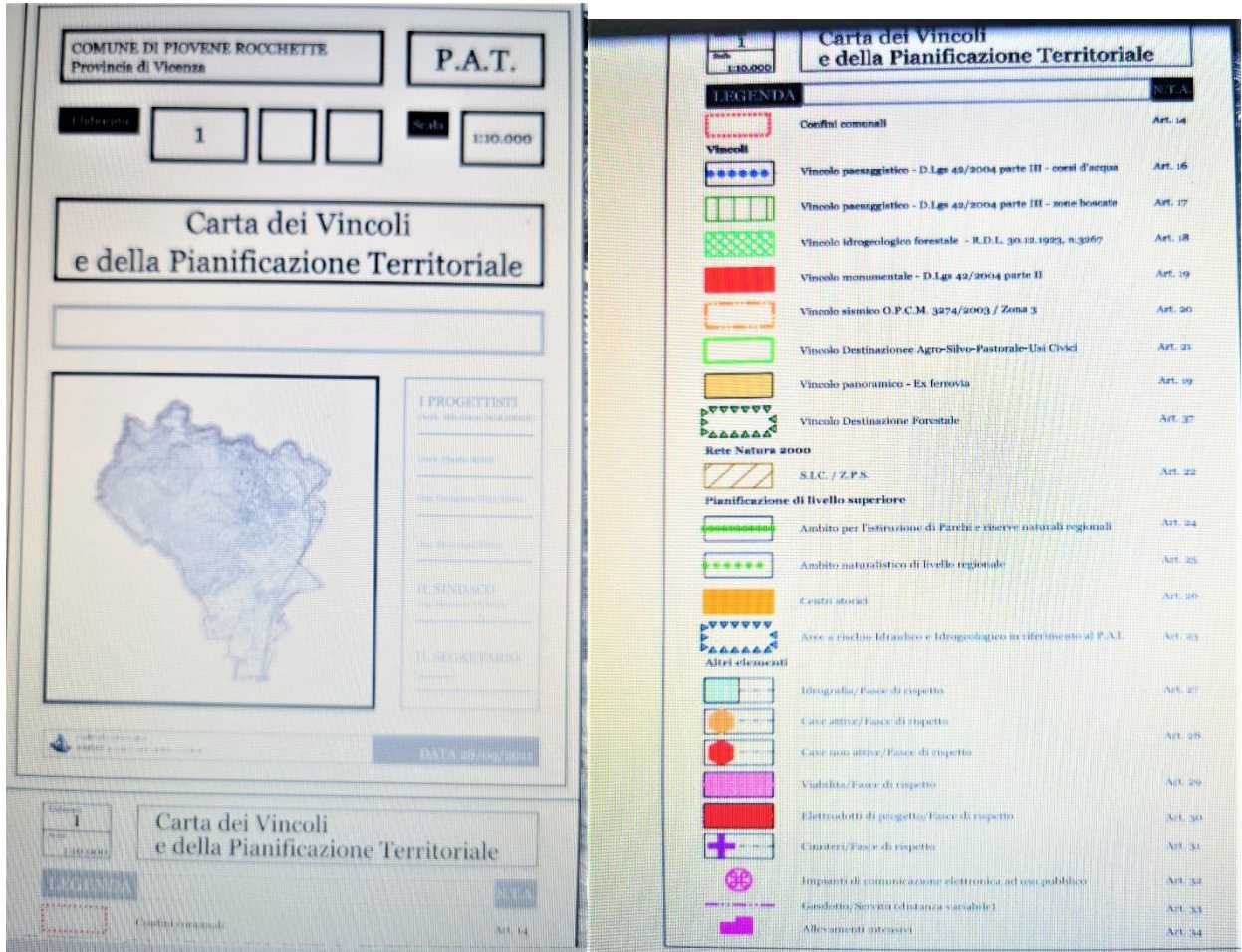
**Responsabile Servizio Urbanistica-
Edilizia ed Ambiente:**
arch. Pier Antonio Dal Brun

Progetto cartografico
ing. Luca Zanella

agosto 2017

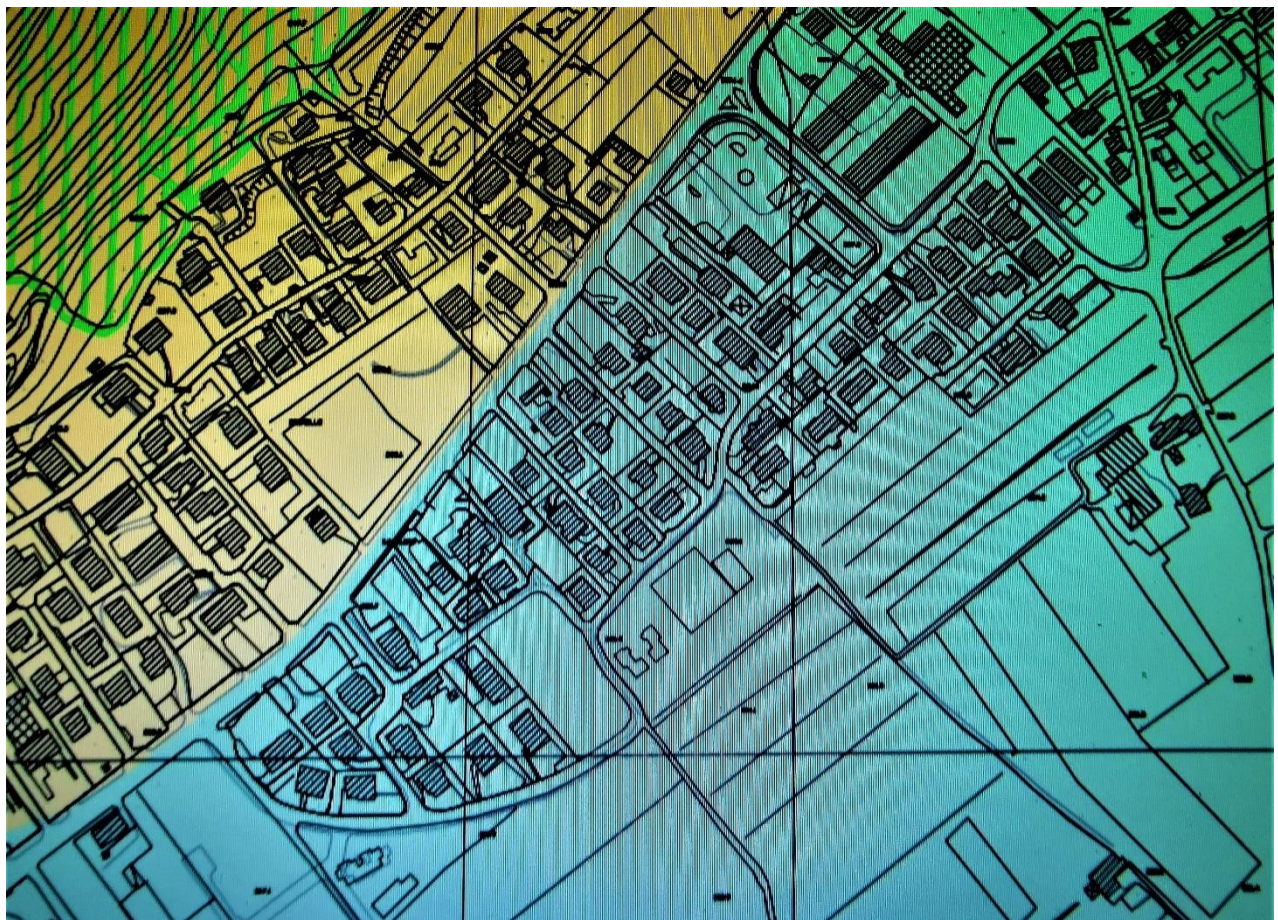
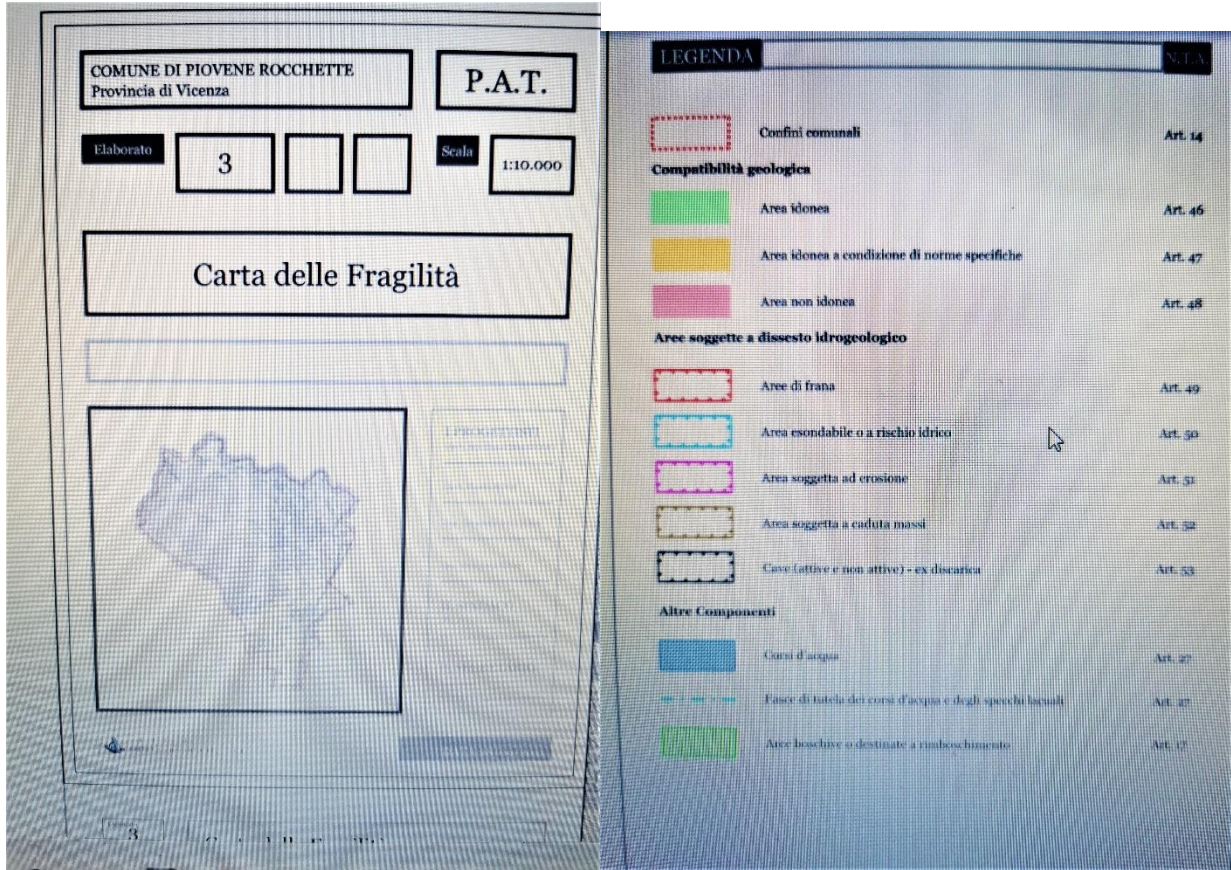
Associazione GIS.com Integrating Geobrowsers
STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE
43100 SOANE via XXII marzo 119 - tel.0521/60177

VINCOLI:



Elettrodotto e fascia di rispetto stradale, vicini, ma non interessano l'immobile

FRAGILITA'



2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di una VILLA AFFIANCATA disposta su tre piani, Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo, sito in zona residenziale nella prima periferia in Via _____

Si accede al fabbricato da un cancello pedonale posto in prossimità del marciapiede.

La villetta è posizionata dal lato opposto dell'accesso al giardino, si tratta di un edificio realizzato nella struttura al grezzo nell'anno 1979.

Successivamente all'acquisto gli esecutari hanno provveduto a finire le opere.

L'edificio si dispone su tre piani.

Piano Seminterrato – scala di arrivo al piano e disimpegno. Cantina, Centrale Termica, Bagno/Lavanderia e Ripostiglio adibito a Taverna con cucina.

Garage doppio.

Piano Terra –Portico di accesso al fabbricato, Soggiorno con scala di collegamento al piano superiore e portico in legno, con caminetto. Cucina con terrazzino, disimpegno, bagno e camera con terrazzino.

Piano Primo – Vuoto sul Piano Terra (soppalco), disimpegno, bagno, camera e camera matrimoniale. Ampia terrazza con caminetto.

Al Piano seminterrato si trova il **garage** con accesso sia dall'interno della villetta che dalla corte comune con rampa di accesso.

Per quanto riguarda il garage, si specifica che l'accesso carraio, avviene attraverso un cancello mediante una rampa in pendenza, direttamente dal marciapiede.

E mediante la corte interna .

BENI identificati con i seguenti estremi catastali:

SI SPECIFICA CHE SI TRATTA DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO EDILIZIO COSTITUITO DA TRE VILLETTE A SCHIERA, IN PIENA PROPRIETA' AGLI ESECUTARI PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/3.

Indicati al punto B del contratto di compravendita.

Estratto dall'atto di compravendita degli immobili

2.3 ANTEPRIMA DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dal giardino del fronte principale



Giardino antistante il fabbricato

Garage doppio



Cancello carraio e rampa di accesso alla corte



Cancello pedonale.

Stato di conservazione.

BUONO - Si tratta di un edificio realizzato al grezzo nel 1979 e terminato nelle finiture nel 2005
Il progetto di costruzione realizzato NON corrisponde a quello autorizzato.
Il fabbricato, è in BUONE condizioni di manutenzione.

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

L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere una villetta a schiera d'angolo con giardino recintato.

Lo stato di conservazione è da considerarsi **BUONO**, si evidenziano:

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

Portoncinodi ingresso all'unità (*componente edilizia*): tipologia: Inlegno e vetro sul fronte principale, con accesso dal portico

Infissi esterni (*componente edilizia*): tipologia: anta singola, a battente, con balconi alla padovana in legno

Copertura (*struttura*): tipologia: a due falde, internamente al Piano Primo il soffitto è in andamento, con struttura portante in ca.

Lastre di ghiaino lavato, in parte in cemento da ripristinare.

Pavim. interna (*componente edilizia*): in cucina la pavimentazione in monocottura disposte in diagonale e legno in soggiorno - al Piano terra.

Al Piano Terra nel bagno la pavimentazione è uniforme in monocottura.

Rivestimenti interni: Tinteggiatura su intonaco civile, piastrelle a "listelli" di rivestimento sulle pareti Del bagno al P.Terra. al ceramica bianca al Seminterrato nel bagno alPrimo Piano, pavimentazione in legno, grassello alle pareti e rivestimento in ceramica in monocottura con decoro.

IMPIANTI

Impianto elettrico: sottotraccia interruttori.

Impiantotermico: Riscaldamento autonomocon caldaia a gas metanoposizionata internamente in apposita centrale termica.

impianto di riscaldamento con diffusione del calore a mezzo radiatori, termoconvettori al piano interrato e una stufa a pellet (nel soggiorno).

Impianto idrico sanitario autonomo.

Impianto scarichi e fognario con allacciamento alla fognatura comunale, vasca Himoff in giardino in prossimità del cancello pedonale relativa al vecchio impianto.

Impianto di aspirazione centralizzata presente.

impianto di allarme - antintrusione predisposto ma senza apparecchiature finali di rilevamento.

DOTAZIONI COMUNI proporzionali quote di comproprietà scoperta del fabbricato, nonché sugli enti comuni allo stesso, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del c.c..

BENI identificati con i seguenti estremi catastali:

SI SPECIFICA CHE SI TRATTA DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO EDILIZIO COSTITUITO DA TRE VILLETTE A SCHIERA, IN PIENA PROPRIETA' AGLI ESECUTATI PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/3.

Indicati al punto B del contratto di compravendita.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'immobile è classificato come indicato nell'attestato in corso di definizione.

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Comune Censuario PIOVENE ROCCHETTE

Catasto Fabbricati

UNITA' IMMOBILIARE sita in Via _____ -

PER LA PIENA PROPRIETÀ DELLA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO – E CONGIUNTAMENTE PER L'INTERO - in regime di comunione *legale dei beni*

Foglio ____

Particella _____ Cat.A/2 – classe 3 – 7,5 vani – sup.cat. mq 169 – Rendita € 852,15

Particella _____ Cat.C/6 – mq 34 ;

Particella _____ area urbana – sup.cat. 313 mq – area di stretta pertinenza alle suddette unità immobiliari;

Particella _____ – area urbana – sup.cat. 10 mq – area di stretta pertinenza alle suddette unità immobiliari;

Dati derivanti da:

(ALTRE) DEL 04.05.2005 Protocollo n. VI0103358 in atti dal 04.05.2005 – EDIFICAZIONE (n. 1832.1/2005).

VARIAZIONE DEL 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10-09-2003 - Protocollo n. 261360 in atti dal 10.09.2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13102.1/2003);

VARIAZIONE del 01.01.2002 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

VARIAZIONE del 03-10-1992 in atti dal 17.11.1997 ALTRE VAR – P.F. ART. 15 (n.12816/1988).

INOLTRE

I beni vengono colpiti con ogni accessione, pertinenza, costruzione eretta e/o erigenda e servitù

SI SPECIFICA

CHE SI TRATTA DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO EDILIZIO COSTITUITO DA TRE VILLE AFFIANCATE, IN PIENA PROPRIETA' AGLI ESECUTATI PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/3.

Indicati al punto B del contratto di compravendita.

BENI identificati con i seguenti estremi catastali:

UNITA' IMMOBILIARE _____

Confini in senso N-E-S-O

Nord- Foglio _____

Est - Foglio _____

Sud – Foglio _____

Ovest- Foglio _____

Confini in senso N-E-S-O al _____

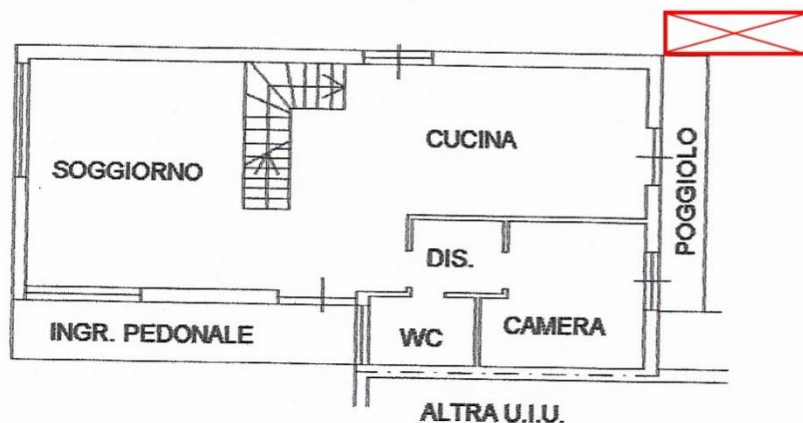
Confini in senso N-E-S-O _____

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE villetta a schiera

3.1 LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI: NON corrisponde alla planimetria catastale.

Al Piano Seminterrato:

1. non è indicata la scala di collegamento esterna dalla corte comune al giardino posto al Piano Terra.



Si valuta di prevedere la redazione di planimetrie catastale aggiornata e la redazione del documento DOCFA: il costo previsto è di € 550,00 per le spese tecniche più € 150,00 per imposte da versare all'Agenzia delle Entrate.

Verifica dell'esatta posizione della scala di accesso all'interno del complesso edilizio.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta..... **Totale € 700,00.**

4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 della villa affiancata.

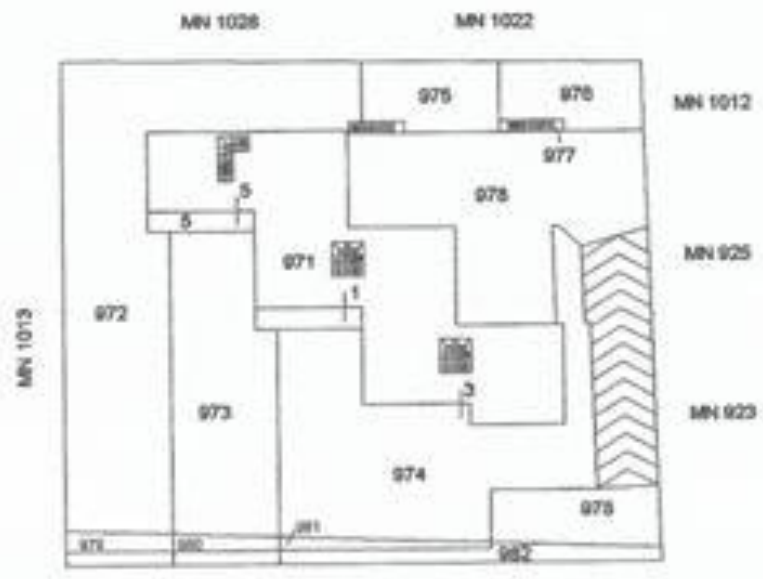
Sito in Comune di Piovene Rocchette- L'edificio si dispone su tre piani.

Piano Seminterrato – scala di arrivo al piano e disimpegno. Cantina, Centrale Termica, Bagno/Lavanderia e Ripostiglio adibito a Taverna con cucina.

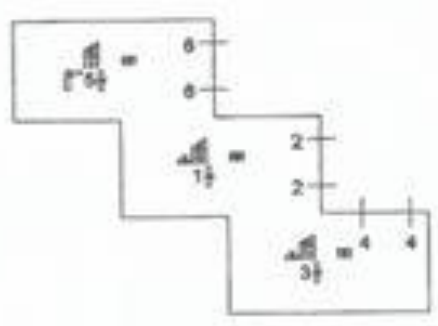
Piano Terra – Portico di accesso al fabbricato, Soggiorno con scala di collegamento al piano superiore e portico in legno esterno con caminetto. Cucina con terrazzino, disimpegno, bagno e camera con terrazzino.

Piano Primo – Vuoto sul Piano Terra (soppalco), disimpegno, bagno, camera e camera matrimoniale. Ampia terrazza con caminetto.

Al Piano seminterrato si trova il **garage** con accesso sia dall'interno della villa che dalla corte comune con rampa di accesso.



VIA ISONZO
PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



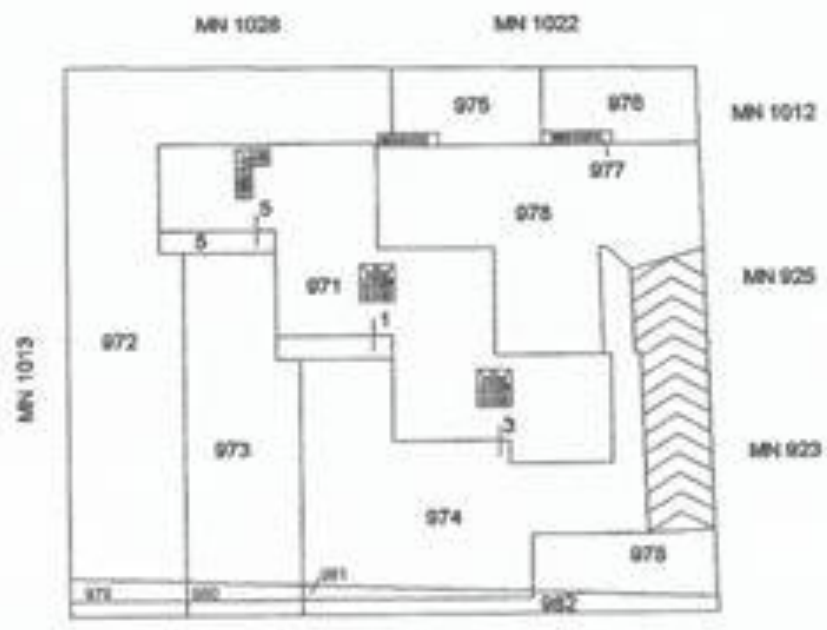
PIANO PRIMO



titola planimetria in atti

Elaborato planimetrico

PLANIMETRIA CATASTALE villa affiancata



VIA ISONZO
PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



Nord

tina planimetria in atti



PIANO INTERRATO
H = 2.45



ultima planimetria in atti

data: 02/04/2021 - n. T45217 - Richiedente: BSZEMC71R34E4236

PLANIMETRIA CATASTALE garage.

Superficie principale (m ²) SEL	190,71
Terrazzo(m ²)	55,21
Cantina (m ²)	61,59
Bagni	3
Riscaldamento centralizzato	1
Livello di piano	1
Stato di manutenzione (n)	4
Condizionamento (0-1)	0
Affaccio (n)	4
Box per auto (n)	2
sup. commerciale	224,33

La superficie commerciale per la tipologia di immobile, villa affiancata, è stata calcolata considerando le relative pertinenze, sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

5.1 ATTUALI PROPRIETARI

Situazione degli intestati ad oggi dei beni a seguito indicati:

_____ -- nato a Conco in data 22.04.1922 per la quota di ½ di piena proprietà,

_____ – nata a _____

1. per la quota di ½ di piena con atto notarile pubblico di compravendita, VENDONO

Al Sig. _____

_____ per i diritti di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con _____

e alla _____ nata a _____

per i diritti di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con _____

Con atto notarile pubblico di compravendita, in data _____

epertorio ed al n. _____ del Notaio BONATO Alberto.

Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di SCHIO in data _____

IN PRECEDENZA

_____ - nato a _____ per la quota di ½ di piena proprietà, e

_____ nata a _____ per la quota di

½ di piena con **atto notarile pubblico di compravendita**, in data

_____ al n. _____ di Repertorio del Notaio Ottaviano
GIAROLO.

Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di SCHIO in data

_____ **Da potere del Sig** _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

La particella ____ che ha originato tra gli altri le particelle ____, sulle quali sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura 141/2020 sono pervenute per atto pubblico di compravendita ai Signori:

ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO: non ce ne sono è stato acquistato il terreno sul quale poi sono state realizzate le tre ville affiancate.

6: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Piovene Rocchette Il fabbricato è stato realizzato in forza delle concessioni edilizie delle quali la sottoscritta ha potuto prendere visione ed acquisire la seguente documentazione:

VILLA AFFIANCATA

1. **CONCESSIONE EDILIZIA n° 87**– Prot. Part. _____ DEL 05.09.1979.

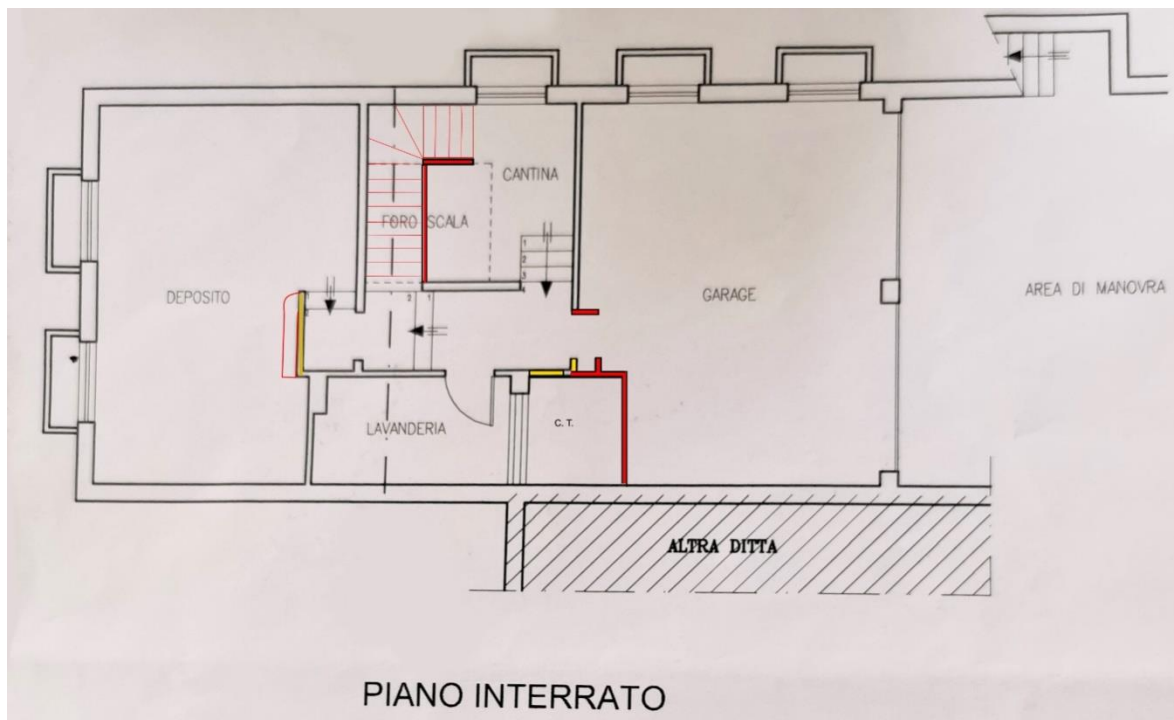
Si specifica che l'immobile è stato acquistato al grezzo e le opere di finitura sono state realizzate dagli acquirenti nell'anno 2005.

2. D.I.A. per lavori di completamento di una porzione di edificio autorizzato con C.E. _____ del 05.09.2005

Difficoltà riscontrate:

Al Piano Seminterrato:

1. Modificato l'ingresso dall'unità immobiliare al garage;
2. Modificato l'ingresso al locale ripostiglio/taverna con cucina;

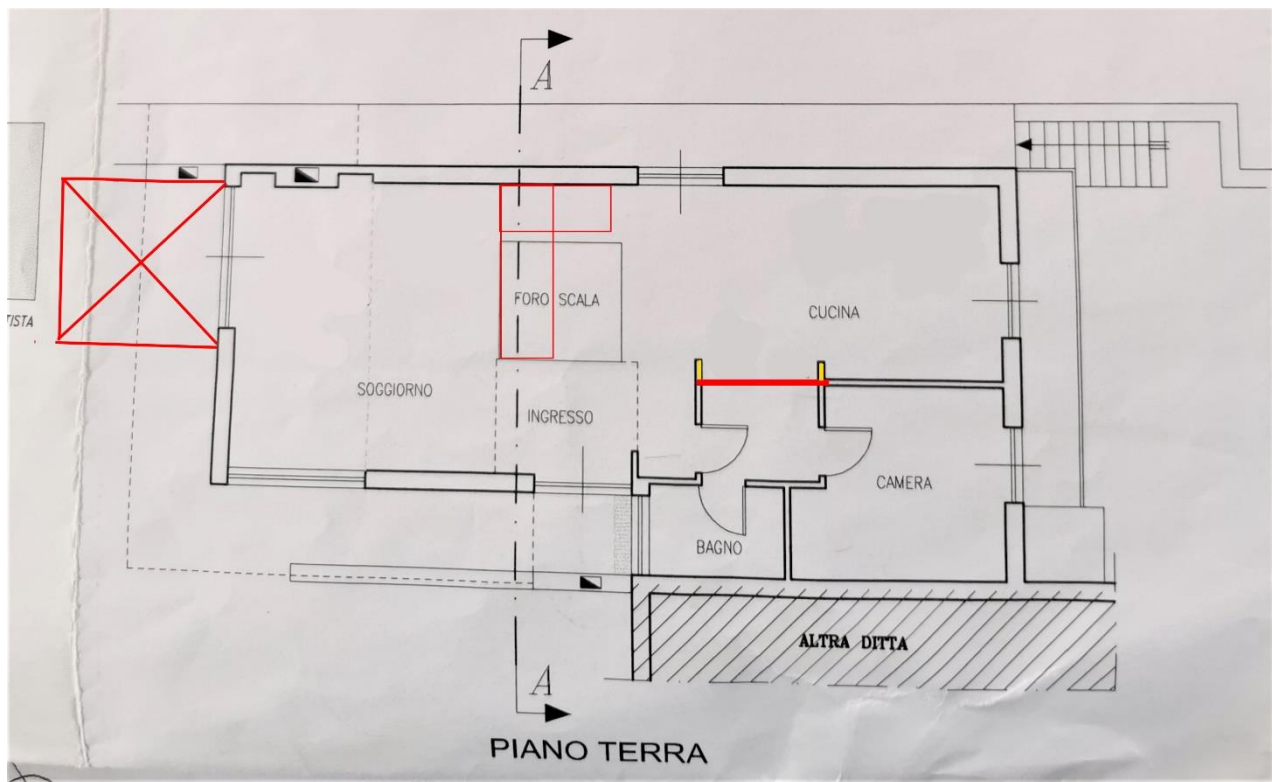


DEMOLIZIONI

NUOVE COSTRUZIONI

Al Piano Terra

1. Cucina risulta aperta sul soggiorno.
2. Viene chiuso il disimpegno e viene spostato il suo accesso verso l'ingresso al fabbricato.
3. Modificata la scala di accesso ai piani.
4. Portico in legno con accesso dal soggiorno.
- 5.

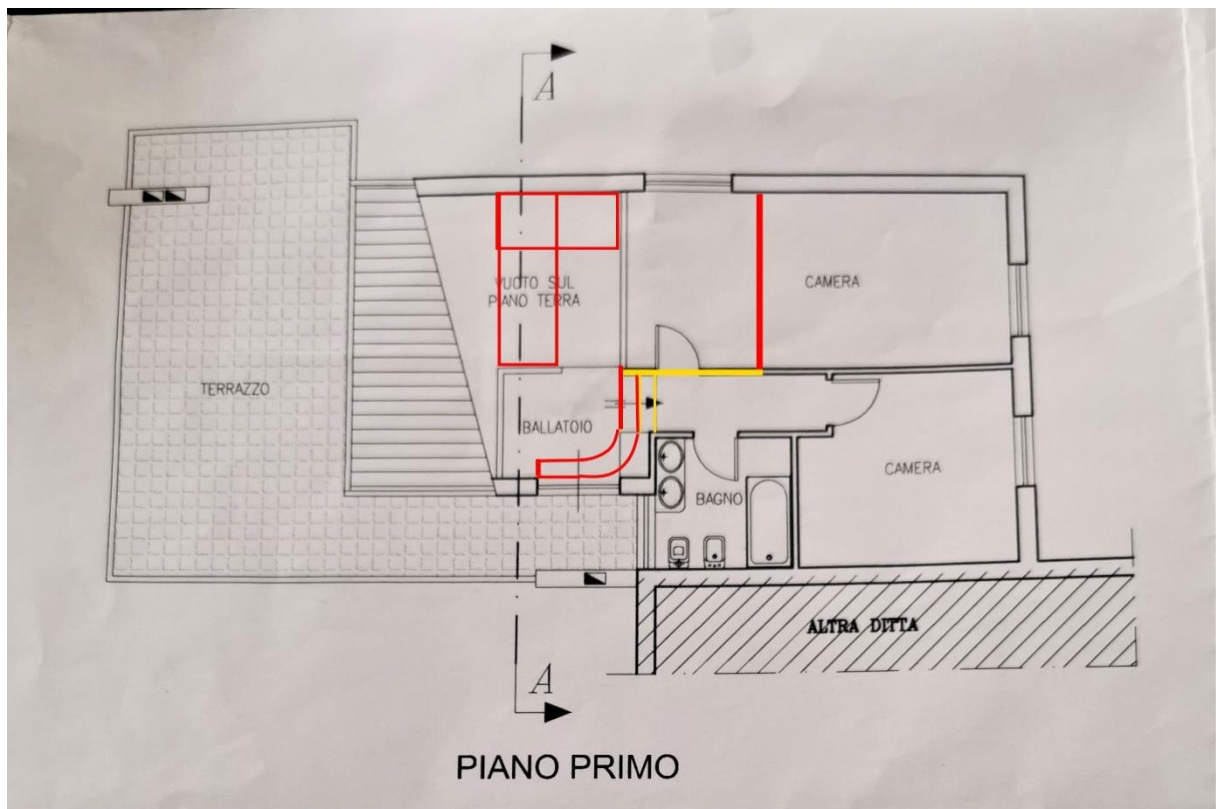


Al Piano Primo

- Viene modificato il ballatoio/soppalco ;
- Viene modificata la camera matrimoniale;
- Modificati i gradini di accesso alla zona notte e alla terrazza.

DEMOLIZIONI

**NUOVE
COSTRUZIONI**



DEMOLIZIONI

**NUOVE
COSTRUZIONI**

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

Art. 36 – Modifica della sagoma: sanabile con la pratica di P.d.C. e pagamento di sanzione da € 516,00 a € 5.164,00.

Art. 37 – Modifica interna, prospettiche 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 € 100,00 per Diritti di Segreteria.

Spese tecniche per presentazione pratica edilizia € 3.000,00 – **TOTALE € 8.264,00**

SI SPECIFICA CHE :

L'importo è approssimativo in quanto nel caso in cui 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.

Il costo delle pratiche edilizie e delle relative sanzioni è stato detratto dall'importo stimato del valore per l'immobile valutato.

7: STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

L'immobile oggetto della procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al Tribunale di Vicenza al n. 141/2020 risulta essere in piena proprietà agli esecutati.

Alla data del sopralluogo risulta abitato dagli esecutati.

Difformità urbanistico edilizie

Sono state riscontrate difformità fra lo stato dei luoghi ed il progetto edilizio approvato, del VILLA AFFIANCATA, come precedentemente riportato.

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 141/2020, sito in Comune di PIOVENE ROCCHETTE 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, se non quelli urbanistici.

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

1. **Ipoteca di I°** a seguito di mutuo fondiario

A favore di :AMBRA SPV srl – acquisisce dalla Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a.r.l. (ora INTESA SAN PAOLO S.P.A.) – precedente — capitale € 183.000,00 e complessivi € 366.000,00. Atto a firma del Notaio BONATO Alberto del

Ipoteca di II° a seguito di mutuo casa ipotecario -

A favore di : AMBRA SPV srl – acquisisce dalla Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a.r.l. (ora INTESA SAN PAOLO S.P.A.) –precedente– capitale € 89.000,00 per la complessiva somma di € 178.000,00;

Atto a firma del Notaio BONATO Alberto

3. AMBRA SPV srl – acquisisce dalla Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a.r.l. (ora INTESA SAN PAOLO S.P.A.) –procedente a seguito di Finanziamento Ipotecario Fondiario – [REDACTED] complessiva somma di € 110.000,00; (non inserito nella relazione ventennale).

[REDACTED]

A favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE di Roma repertorio n. 1714/12417 - per la somma di € 140.858,62,

[REDACTED]

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Vicenza del 03.03.2020 Rep. 1395 .
A favore di: AMBRA SPV srl con sede in Roma.

9: BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE: I 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:

Si tratta di un'abitazione singola.

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 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 industriali del Comune di Montecchio Maggiore. 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.
- Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a PIOVENE ROCCHETTE, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior

apprezzamento percentuale è costituita da quattro vani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 10% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case semi indipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

- L'immobile in esame – subject – è localizzato in Comune di PIOVENE ROCCHETTE in zona urbana residenziale periferica. I contratti di compravendita immobiliare ricercati, sono riferiti ad unità immobiliari residenziali categoria catastale A/3– A/2 di medie dimensioni.

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 ininfluenti per la determinazione del prezzo di mercato.

Descrizione subject e degli immobili comparabili:SUBJECT



Descrizione :	Villa affiancata
Provenienza	Atto di compravendita anno 2005 -
Tipologia	Villa affiancata con area esterna di pertinenza e garage doppio, tre servizi igienici
Identificato	Comune Censuario PIOVENE ROCCHETTE UNITA' IMMOBILIARE [REDACTED] - Catasto Fabbricati [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Stato di conservazione	Usato inbuone condizioni di manutenzione,Le superfici esterne si equivalgono tra le unità immobiliari considerate. Realizzato al grezzo nell'anno 1979, opere di finitura anno 2005. 1 scarso – 2sufficiente – 3 medio – 4 buono – ottimo 5. 4

SCELTA DEGLI IMMOBILI COMPARABILI:Per la scelta del campione sono state identificate 3 unità immobiliari a destinazione residenziale denominate comparabile A-B-C. nella medesima area comunale e con le medesime caratteristiche catastali.

Comparabile A : Compravendita del giorno 27.03.2019 - [REDACTED]

[REDACTED] di PIOVENE

ROCCHETTE

Anno di ristrutturazione 2018

PREZZO: € 250,000

Comparabile B : Compravendita del giorno Notaio Giovanna CARRARO

– Si tratta di una unità immobiliare in Comune di Piovene Rocchette

Anno di costruzione ante 1967 ristrutturato nell'anno 2000.

PREZZO: € 130.000,00

Comparabile C : Compravendita del giorno 27.03.2019, Notaio Nicola CASSANO

– sita in Comune di PIOVENE ROCCHETTE

Anno di costruzione anteriore al 1967

PREZZO: € 360.000,00

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione della consistenza sono stati seguiti i seguenti criteri:

- Di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL)
- Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito alle unità immobiliari e non sono quindi aggiunte alla superficie delle stesse.

Il saggio annuo di deprezzamento riferito al periodo II ° semestre 2016 II° semestre 2017 è ricavato dalle pubblicazioni periodiche “*Rilevazione Dei Valori Dei Beni Immobili Residenziali*” a cura della Osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza.

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 250.000,00	€ 130.000,00	€ 360.000,00	€ -
Data (mesi)	27/03/2019	08/08/2019	27/03/2019	
Superficie principale (m ²) SEL	164,00	169,00	308,40	190,71
Terrazzo(m ²)	7,12	92,2	0	55,21
Cantina (m ²)	0	0	14	61,59
Bagni	2	2	2	3
Riscaldamento centralizzato	1	1	1	1
Livello di piano	1	1	1	1
Stato di manutenzione (n)	5	3	2	4
Condizionamento (0-1)	0	0	0	0
Affaccio (n)	3	3	4	4
Box per auto (n)	2	2	3	2
sup. commerciale	166,35	199,43	311,90	224,33
Rapporti mercantili				
Saggio annuo di svalutazione del prezzo				2%
Rapporto mercantile dei balconi				33%
Rapporto mercantile delle cantine				25%
Costi di intervento da un livello al successivo	€			40.000,00
Costo di un bagno	€			25.000,00
prezzo medio di un garage	€			18.000,00
Ultimo piano				0,00%
Affaccio				0,00%

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 416,67	euro/mese	
Prezzo data B	€ 216,67	euro/mese	
Prezzo data C	€ 600,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.502,86	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 651,87	euro/m ²	€ 651,87
Prezzo sup. princ. A	€ 1.154,22	euro/m ²	SEL
Prezzo balconi	€ 215,12	euro/m ²	
Prezzo cantine	€ 162,97	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 40.000,00		
Bagno	€ 25.000,00		
box auto	€ 18.000,00		
Ultimo piano	0,00%		
Affaccio	0,00%		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 250.000,00		€ 130.000,00		€ 360.000,00	€ 0,00
Data (mesi)	-145	27/03/2019	-134	08/08/2019	-152	27/03/2019	0,00
Superficie principale (m ²)	164	€ 94.130,15	169	€ 14.152,12	308,40	-€ 76.718,68	190,71
Balconi (m ²)	7,12	€ 10.345,00	92,2	-€ 7.957,19	0	€ 11.876,63	55,21
Cantina (m2)	0	€ 10.037,18	0	€ 10.037,18	14	€ 0,00	61,59
Stato di manutenzione (n)	5	-€ 40.000,00	3	€ 40.000,00	2	€ 80.000,00	4
Condizionamento (0-1)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Box per auto (0-1)	2	€ 0,00	2	€ 0,00	3	-€ 18.000,00	2
Livello di piano	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Affaccio (n)	2	€ 0,00	3	€ 0,00	3	€ 0,00	2
Prezzi corretti		€ 368.063,33		€ 229.917,11		€ 400.708,95	
		VALORE MEDIO		€ 332.896,46		-8,1%	DIVERGENZA
						VERO	

Prezzi corretti dal sistema di stima	
Valore di stima	€ 302.772,09

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:

mercato ridotto del 15%, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche le eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- Possibile difficoltà ad 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,
- 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%, intendendo nell'importo così calcolato ricomprese anche le eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita dell'immobile.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata dei beni oggetto della presente perizia è pari ad **€ 250.000,00, (duecentocinquantamila euro)**

come da dettaglio seguente:

13: VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'

Villa affiancata con area esterna di pertinenza e garage doppio in Piena Proprietà

-----€ 302.772,09

Detrazione delle spese relative alla conformità urbanistica e catastale ___€ 8.964,00

Ribasso applicato per vendita forzata – 15 % su € 293.808,09 _____€44.071,21

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova _____ € 257.356,27

TOTALE € 249.736,87

Arrotondato ad € 250.000,00

14: La certificazione di stato civile dell'esecutato:

Gli esecutati risultano in comunione legale dei beni.

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

Dai dati forniti da Astalegale relativi alle aggiudicazioni avvenute in Comune di PIOVENE ROCCHETTE, considerando inizialmente gli immobili aggiudicati, con le caratteristiche tipologiche simili al fabbricato interessato, con caratteristiche di "unità immobiliare semi indipendente o indipendente" sono pochi gli immobili oggetto di pignoramento.

Alcuni sono stati i aggiudicati al primo esperimento d'asta con un valore pari al 50% ca, per arrivare ad un'aggiudicazione all'ottavo esperimento d'asta con il valore pari al 30 % di quello valutato nella perizia di stima.

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. ha agito nel rispetto degli standard deontologici e professionali;
- 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 valutazione 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.35 (inclusa la copertina) e degli elaborati esplicativi, ritiene di aver diligentemente adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Giudice dell'esecuzione Dott. Sonia PANTANO, per ogni eventuale chiarimento.

Vicenza, 2 aprile 2020

