

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

DOVALUE S.P.A. nell'interesse di PRISMA SPV S.R.L.

contro

XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX

n. Gen. Rep. 167/2023

Giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Custode: IVG di Vicenza

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis da c.p.c.
come modificato per effetto del D.L.83/2015

LOTTO 001



ESPERTO INCARICATO Ing. FRANCESCA FUSA

Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza n° 3410

Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Vicenza n° 1775
con studio in via delle Rose n° 11 - 36030 Rettorgole di Caldogno VICENZA

Tel.: 0444/985074 - P.I. 03798180240

e-mail: fusa3410@ordine.ingegneri.vi.it - PEC: francesca.fusa@ingpec.eu

SCHEMA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 167/2023

GIUDICE: DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO

PROMOSSA DA

DOVALUE S.P.A. nell'interesse di PRISMA SPV S.R.L.

CONTRO

XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX

LOTTO 001

Udienza: 21/12/2023

Diritto (cfr par. 1): piena proprietà.

Beni (cfr par.1.): trattasi di appartamento sito al piano secondo con autorimessa al piano terra in un contesto condominiale di quattro unità;

Ubicazione (cfr par. 1. e 2): via Dolomiti n. 4 int. 2 - 36071 Arzignano (VI).

Stato (cfr par. 12): stato di conservazione scarso.

Lotti (cfr pagg. da 3 a 28): lotto 001 di 001.

Dati Catastali attuali (cfr par. 1, 7 e 12): Catasto Fabbricati Comune di Arzignano Foglio 9 p.lla 1310 sub. 3 (abitazione di tipo economico) e p.lla 1342 sub. 1 (autorimessa).

Differenze rispetto al pignoramento : nel pignoramento viene riportata l'identificazione catastale dei beni riferita al vecchio quadro tariffario, comunque non vi è incertezza in ordine alla identificazione dei beni pignorati.

Situazione catastale e urbanistico/edilizia (cfr par. 8, 10 e 12): unità immobiliare facente parte di un edificio realizzato ante 1967 dotato di pratiche edilizie sono presenti difformità.

Valore di stima (cfr par. 13): LOTTO 001 € 79.222,54 (€/mq 718,02)

Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati 18, 19, 20, 21): A 2018 (€ 170.000,00 - €/mq 900,57); B 2018 (€ 155.000,00 - €/mq 834,05); C 2018 (€ 130.000,00 - €/mq 943,94).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (in base ai dati forniti da Astalegale): 2020 (€/m 483); 2021 (€/mq 566); 2022 (€/mq 641).

Valore di vendita forzata proposto (cfr par. 13): LOTTO 001 € 64.822,10 (€/mq 587,50).

Valore Mutuo Ipotecario (cfr par. 5): Mutuo: € 120.000,00 – Ipoteca: € 240.000,00 – durata 25 anni.

Vendibilità/appetibilità: possibile;

Motivo: (pro) immobile sito in una zona residenziale vicino al centro storico di Arzignano, appartamento di buona metratura; (contro) immobile in uno stato di conservazione scarso.

GIUDICE DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO
ESPERTO INCARICATO ING. FRANCESCA FUSA

Possibili interessati: affittuari, confinanti, nuclei familiari originari della zona o con lavoro nella zona.

Pubblicità: siti aste giudiziarie, quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

Occupazione (cfr par. 4): immobili occupati;

Titolo di occupazione (cfr par.4): p.lla 1310 sub. 3 occupata con contratto di affitto, p.lla 1342 sub. 1 occupata
senza contratto di affitto;

Oneri (cfr par. 5): nessuno, il condominio è autogestito.

APE (cfr par. 12): classe energetica "G".

Varie: Nessuna (cfr. par. 13.6).



LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Diritto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000;

Bene e ubicazione: appartamento al piano secondo in un contesto condominiale di quattro unità sito in via Dolomiti n. 4 int. 2 - 36071 Arzignano (VI). Composto da al P2 1 locale soggiorno, 1 locale cucinino, 1 locale ingresso, 3 locali camera, 1 locale bagno e 1 locale cantina comune al PS1. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa mq 101,17.

Identificato al catasto fabbricati: XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/2 di proprietà;
XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/2 di proprietà;
Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano Foglio 9 - P.lla 1310 - sub. 3 – piano ST-2 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 3 – consistenza 6 vani – R.C. € 557,77.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): vuoto su p.lla 1310 corte per quattro lati, p.lla 1310 scale comuni per due lati;

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: catastalmente conforme;

unità immobiliare facente parte di un edificio realizzato ante 1967 dotato di pratiche edilizie sono presenti difformità (cfr par.10 e 12).

Certificazione energetica: classe energetica "G".

B. Diritto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000;

Bene e ubicazione: autorimessa al piano terra con accesso dall'area di corte della p.lla 1310 sita in via Dolomiti - 36071 Arzignano (VI). Composto da 1 locale autorimessa. L' autorimessa sviluppa una superficie commerciale di circa mq 9,17 (reali 13,68).

Identificato al catasto fabbricati: XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/2 di proprietà;
XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/2 di proprietà;
Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano Foglio 9 - Particella 1342 - sub. 1 – piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 3 – mq. 13, R.C. € 40,96.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): p.lla 1310 corte comune, p.lla 1247, p.lla 1253, p.lla 1342 altra autorimessa.

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: catastalmente la planimetria è conforme, la mappa catastale deve essere aggiornata;

unità immobiliare facente parte di un edificio realizzato ante 1967 dotato di pratiche edilizie sono presenti difformità (cfr par.10 e 12).

Certificazione energetica: non prevista perché per tipologia l'immobile rientra nei casi di esclusione dell'Appendice A del DM Linee Guida APE del 26 giugno 2015.

2. DESCRIZIONE SINTETICA:

Trattasi di appartamento sito al piano secondo con autorimessa al piano terra in un contesto condominiale di quattro unità, sito in una zona residenziale vicina al centro storico del comune di Arzignano con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zona: zona a destinazione residenziale vicina al centro storico di Arzignano.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, scuola secondaria superiore, bar, ristoranti, ospedale, cimitero. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Arzignano, altri centri nelle vicinanze sono Arzignano, Nogarole Vicentino, Roncà (VR), San Giovanni Ilarione (VR), San Pietro Mussolino e Vastenanova (VR). I principali luoghi d'interesse della zona sono il Parco regionale della Lessinia e le aree del torrente Arzignano e del fiume Agno.

Collegamenti pubblici (km): stazione treno (10,00), stazione autobus (1,70), strada provinciale (1,00), strada regionale (9,00), autostrada A4 (10,00).

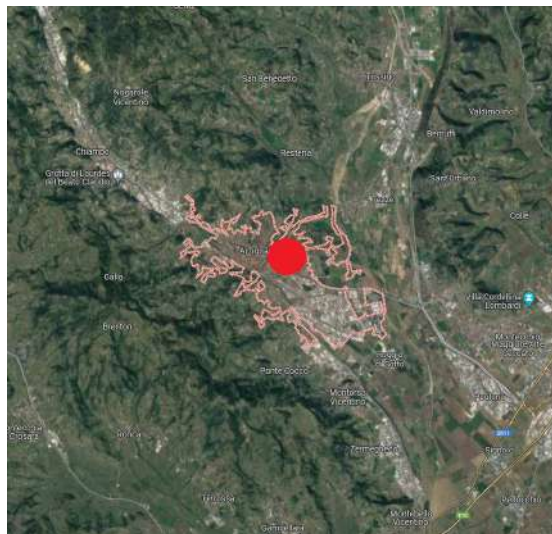
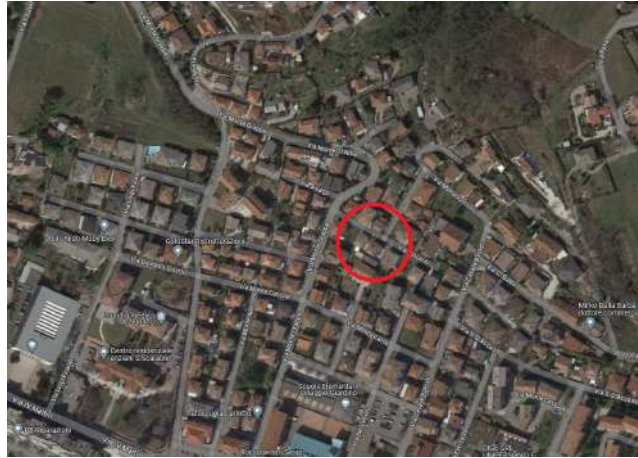


FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



INGRANDIMENTO
FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



ACCESSO PEDONALE E CARRAIO AL LOTTO 001 DA VIA DOLOMITI

3. RESIDENZA, STATO ECONOMICO E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

3.1. Dati debitore esegutati

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

3.2. Residenza debitori

XXXXXX XXXXXX risulta residente in XX XXXXXX Road cap XXX XXX XXXXXX Circostrizione consolare
XXXXXX Città XXXXXX Stato Estero XXXXXX;

XXXXXX XXXXXX risulta cancellata ai sensi del D.P.R. n. 223/1989 dal 14/08/2018.

3.3. Stato economico e regime patrimoniale

XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX risultano coniugati in data XX/XX/XXXX in XXXXXX (XX), nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non vi sono riportate annotazioni. Nell'atto di compravendita del 2004 i due esecutati si dichiaravano coniugati nel regime patrimoniale dello stato di provenienza.

4. STATO DI POSSESSO:

L'immobile P.Ila 1310 sub. 3 è attualmente occupato da XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX e dalla sua famiglia, con contratto di locazione registrato a Soave (VR) in data 15/06/2022 con serie n. 1588 serie 3T e identificativo telematico "T6B22T001588000DD" (cfr. allegato 13).

La data della stipula è antecedente la data del 15/05/2023 di trascrizione del pignoramento.

Il contratto è stato stipulato per la durata di 4 anni dal 01/06/2022 al 31/05/2026.

Il canone di locazione annuale è pari a 6.000,00 €/anno corrispondente a 500,00 €/mese.

L'immobile P.Ila 1342 sub. 1 è attualmente occupato da XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX e dalla sua famiglia, senza contratto di locazione.

Per verificare il possibile valore del canone di locazione per i beni pignorati si è proceduto ad interrogare il sito dell'Agenzia delle Entrate per le quotazioni immobiliari OMI e il sito Immobiliare.it.

Sono stati desunti prezzi di locazione per la zona in questione e le zone limitrofe.

Per abitazioni civili in stato normale la quotazione OMI riporta un minimo di 4,20 €/mq mese e un massimo di 5,80 €/mq mese e la quotazione Immobiliare.it riporta un medio di 6,95 €/mq mese. Facendone una media, si ottiene un valore di canoni di locazione di circa 5,98 €/mq mese.

Considerando che l'immobile oggetto della presente procedura si presenta in uno stato di manutenzione scarso si ritiene che un canone di locazione congruo sia pari a circa 4,19 €/mq mese (5,98 €/mq mese ridotto del 30%).

Per l'immobile P.Ila 1310 sub. 3 con una superficie commerciale di circa mq 101,17 il canone di locazione pattuito corrisponde a 4,94 €/mq mese. Pertanto risulta SUPERIORE al valore locativo di mercato ridotto di 1/3 e di conseguenza risulta CONGRUO.

L'indennità di occupazione, come indicato nel vademecum dell'esperto, da richiedersi al terzo occupante, sarà in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato in quanto dovrà tener conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene etc...

Tali considerazioni sono discrezionali, di conseguenza, il sottoscritto esperto suggerisce di considerare un'indennità di occupazione pari ai due terzi del canone di locazione di mercato:

- immobile P.Ila 1310 sub. 3
sup. commerciale = 101,17 mq
 $4,19 \text{ €/mq mese} \times 101,17 \text{ mq} = 424 \text{ €/mese arrotondati}$
 $2/3 \times 424 \text{ €/mese} = 282,67 \text{ €/mese arrotondati}$
- immobile P.Ila 1342 sub. 1
sup. commerciale = 9,17 mq
 $4,19 \text{ €/mq mese} \times 9,17 \text{ mq} = 38 \text{ €/mese arrotondati}$
 $2/3 \times 38 \text{ €/mese} = 25 \text{ €/mese arrotondati}$

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:
Nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc) **anche di natura condominiale:**
Nessuno.

Oneri condominiali e regolamento condominiale:
Nessuno, non è costituito condominio.

Eventuali procedimenti giudiziari civili in corso:
Nessuno.

Suolo demaniale:
Non ricadente.

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:
Nessuno

Vincoli e oneri di altro tipo:
Nessuno.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni Ipotecarie:

ISCRIZIONE n. 126/460 del 05/01/2005 Ipoteca volontaria iscritta a Vicenza derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Dott. Di Marco Gianfranco di Valdagno (VI) rep. n. 30280/6236 del 17/12/2004 a favore di UNICREDIT BANCA SPA con sede a Bologna (BO) contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà ciascuno e contro SINGH Sewal nato in India il 21/05/1971 quale debitore non datore di ipoteca.

Capitale: € 120.000,00 – Ipoteca: € 240.000,00 – durata 25 anni

Riferito limitatamente a: Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano Sezione B Foglio 1 - P.IIa 1310 sub. 3 e P.IIa 1342 sub. 1.

Pignoramenti:

TRASCRIZIONE n. 7688/10653 del 15/05/2023 nascente da verbale di pignoramento immobiliare n. 7688 del 15/05/2023 Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Vicenza del 26/04/2023 rep. n. 2130, a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede legale in Roma (RM) contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà ciascuno.

Riferito limitatamente a: Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano Sezione B Foglio 1 - P.IIa 1310 sub. 3 e P.IIa 1342 sub. 1.

La sottoscritta esperto ha effettuato un controllo sul periodo dal 20/05/2023 al 16/11/2023 per verificare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni. La ricerca non ha prodotto risultati.

Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi):

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA:

6.1 Attuali proprietari

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà ciascuno – **dal 17/12/2004 ad oggi**

A XXXXXX XXXXXX e a XXXXXX XXXXXX gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Dott. Di Marco Gianfranco di Valdagno (VI) rep. n. 30279/6235 del 17/12/2004, trascritto a Vicenza il 05/01/2005 al n. 280 di formalità, da potere di XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.

Riferito limitatamente a: Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano Sezione B Foglio 1 - P.Illa 1310 sub. 3 e P.Illa 1342 sub. 1.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà – **dal 25/09/2002 al 17/12/2004**

A XXXXXX XXXXXX gli immobili sono pervenuti per successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Arzignano in data 11/04/2003 al n. 75/163 e trascritta a Vicenza in data 09/10/2003 al n. 15756 di formalità.

Riferito limitatamente a: Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano Sezione B Foglio 1 - P.Illa 1310 sub. 3 e P.Illa 1342 sub. 1.

N.B.: Dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità Notaio Dott. Di Marco Gianfranco di Valdagno (VI) rep. n. 28178/5583 del 26/07/2004, trascritto a Vicenza il 08/07/2022 al n. 11425 di formalità

7. STORIA CATASTALE:

7.1 dati catastali attuali:

A. Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano Foglio 9 - P.Illa 1310 - sub. 3 – piano ST-2 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 3 – consistenza 6 vani – R.C. € 557,77.

Intestato a XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà ciascuno.

B. Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano Foglio 9 - Particella 1342 - sub. 1 – piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 3 – mq. 13, R.C. € 40,96.

Intestato a XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà ciascuno.

7.2 variazioni storiche:

A seguito di variazione del quadro tariffario del 01/01/1994, la sezione B Foglio 1 è stata variata nel Foglio 9.

- A. Nessuna variazione significativa.
- B. Nessuna variazione significativa.

8. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nello strumento urbanistico comunale vigente "Piano degli Interventi Variante 17" approvato con delibera di Consiglio Comunale n°45 del 27/07/2023, l'immobile nell'Elaborato Tav. 13.3.12.H Castello V. Giardino scala 1:2.000 è inserito nella zona C1/2041 definita nell' art. 24 delle N.T.A.-O. del P.I.

Dall'esame del P.A.T. Variante 1 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 26/01/2015, l'immobile nell'Elaborato Tav. 1 Vincoli e Pianificazione Territoriale scala 1:10.000 non risulta essere inserito in particolari zone soggette a vincolo o tutela, ma unicamente soggetto a "vincolo sismico DPCM 3274/2003".



ESTRATTO P.I. ELABORATO ZONIZZAZIONE



ESTRATTO P.A.T. ELABORATO VINCOLI E TUTELE

9. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI (cfr. allegato 16) :

- A. L'edificio risulta essere stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono stati reperiti i relativi seguenti titoli edilizi:
- **Autorizzazione n. 649 del 23/04/1964** per la sistemazione e l'ampliamento di un fabbricato in via Dolomiti da adibirsi ad uso abitazione intestato a XXXXXX XXXXXX;
 - **Abitabilità del 16/12/1965** per la sistemazione e l'ampliamento di un fabbricato in via Dolomiti da adibirsi ad uso abitazione intestata a XXXXXX XXXXXX;
 - **Autorizzazione n. 153 prot. n. 12082 del 17/06/1992** per la sostituzione e la ripassatura del coperto di un fabbricato residenziale in via Dolomiti intestata a XXXXXX XXXXXX.
- B. L' autorimessa risulta essere stata realizzata a seguito della presentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale della seguente pratica edilizia:
- **Autorizzazione n. 556 del 01/02/1965** per la costruzione di garages e portico di un fabbricato urbano in via Dolomiti n. 6 intestato a XXXXXX XXXXXX.



10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

10.1. Conformità urbanistico-edilizia (cfr par. 13 e allegati 12-16):

- A. L'appartamento rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato autorizzazione n. 649 del 23/04/1964 presenta delle difformità.
- B. L' autorimessa rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato autorizzazione n. 556 del 01/02/1965 presenta delle difformità.

10.2. Conformità catastale (cfr par. 12 e allegato 10):

- A. L'appartamento risulta essere conforme, manca per l'intero immobile l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico.
- B. L' autorimessa risulta essere conforme, l'estratto di mappa catastale deve essere aggiornata.

12. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

12.1. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1.A

Tipologia immobile

Appartamento al piano secondo in un contesto condominiale di quattro unità.

Ubicazione immobile

Via Dolomiti n. 4 int. 2 - 36071 Arzignano (VI).

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano Foglio 9 - P.lla 1310 - sub. 3 – piano ST-2 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 3 – consistenza 6 vani – R.C. € 557,77.

Accessi

Ingresso pedonale Via Dolomiti n. 4 int. 2 e carraio da via Dolomiti snc.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

L'immobile non è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico. E' presente al piano interrato una cantina comune.

Accessori

Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 c.c.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

Vuoto su p.lla 1310 corte per quattro lati, p.lla 1310 scale comuni per due lati;

Locali

L'appartamento è composto al P2 da 1 locale soggiorno, 1 locale cucinino, 1 locale ingresso, 3 locali camera, 1 locale bagno e 1 locale cantina comune al PS1.

Dati metrici

L'appartamento ha una altezza interna di circa 2,83 m e sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 101,17.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
appartamento	Sup. reale lorda	98,16 mq	1,00	98,16 mq
terrazza	Sup. reale lorda	9,12 mq	0,33	3,01 mq
				TOT 101,17 mq

Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 12)

L'appartamento rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato autorizzazione n. 649 del 23/04/1964 presenta le seguenti difformità:

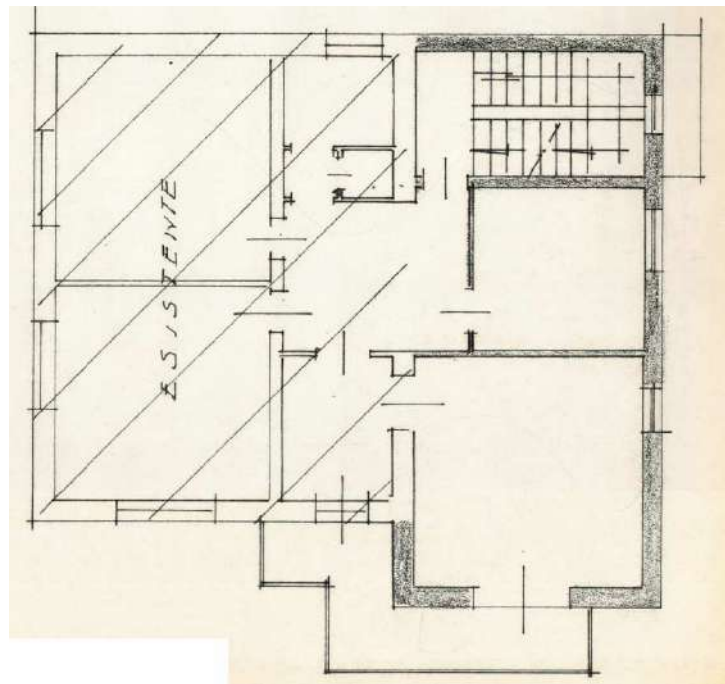
- diversa posizione della porta che consente l'accesso ai locali soggiorno e cucina;
- le tramezzature divisorie nel locale bagno non sono presenti;
- nella camera posta a sud-est non è presente la finestra est, tale difformità è dovuta a una imprecisione grafica nella pianta dell'appartamento dato che nel prospetto est tale finestra non è riportata;
- il terrazzo ha una diversa dimensione, si estende anche sul prospetto nord;
- l'altezza interna autorizzata è pari a 3,00 m, l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è pari a circa 2,83 m e pertanto risulta fuori dalla tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001. Tale difformità è probabilmente imputabile ad una scelta degli spessori dei solai in fase progettuale diversa da quanto poi effettivamente realizzato. L'altezza è comunque superiore all'altezza minima consentita pari a 2,70 m.

Per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

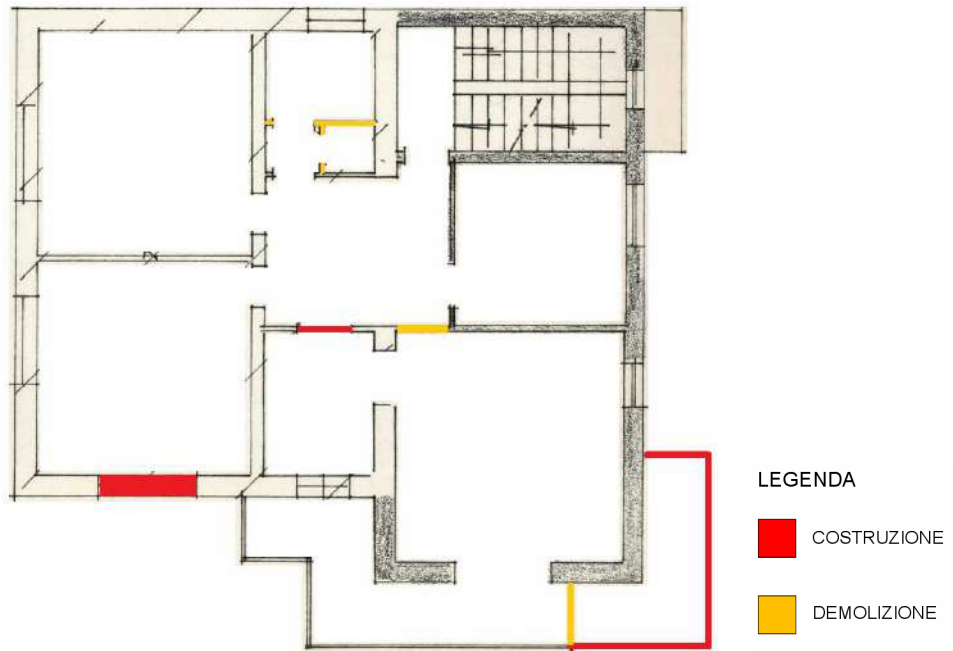
Per regolarizzare le difformità è necessario presentare una pratica S.C.I.A. in sanatoria tardiva.

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

- Presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria tardiva	750,00 €
- cassa di previdenza e IVA	€ 30,00 + € 171,60 = 201,60 €
- sanzione	516,00 €
- Diritti di segreteria	50,00 €
ONERI TOTALI	1.517,06 €



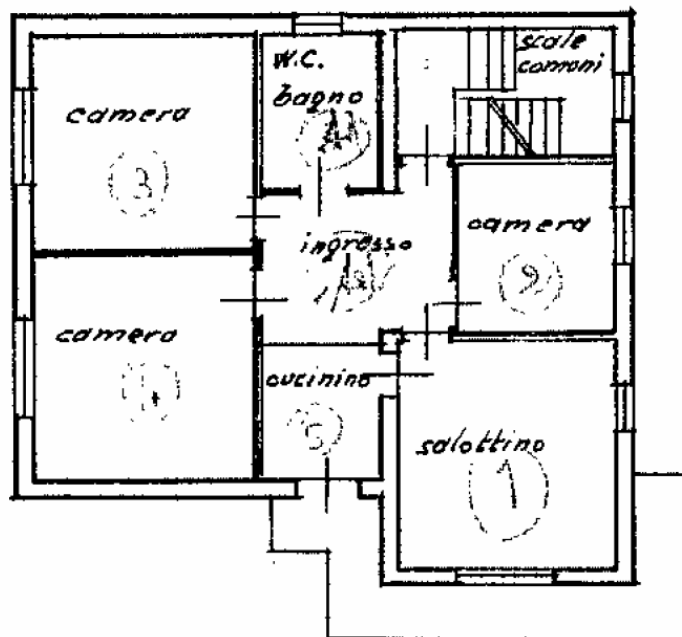
PARTICELLA 1310 SUB. 3 APPARTAMENTO PIANO SECONDO - STATO APPROVATO



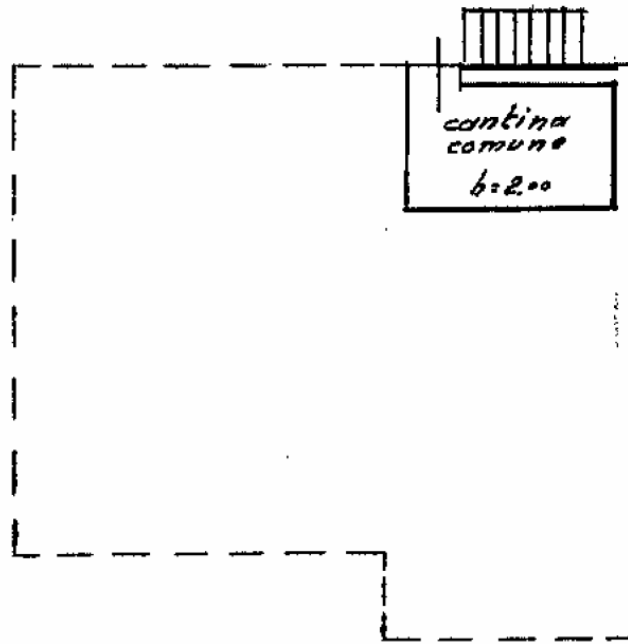
PARTICELLA 1310 SUB. 3 APPARTAMENTO PIANO SECONDO – DIFFORMITA'

Coerenze catastali (cfr. allegato 10)

La planimetria catastale dell'appartamento è conforme, manca per l'intero immobile l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico.



PARTICELLA 1310 SUB. 3 APPARTAMENTO PIANO SECONDO - STATO APPROVATO



PARTICELLA 1310 SUB. 3 CANTINA COMUNE PIANO INTERRATO - STATO APPROVATO

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione in pietrame e calcestruzzo;
<i>strutture verticali:</i>	muratura in mattoni;
<i>travi:</i>	cemento armato;
<i>solai:</i>	laterocemento gettati in opera;
<i>copertura:</i>	a falde con struttura a muretti e tavelloni;
<i>scaie:</i>	cemento armato.

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	infisso in legno con vetro singolo ad anta singola/doppia a battente, tapparelle in pvc;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in mattoni, intonaco a base di calce, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	battuto di calcestruzzo;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrelle in graniglia di cemento;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scaie condominiali:</i>	graniglia di cemento;
<i>portone d'ingresso:</i>	legno tamburato con anta a battente;

Caratteristiche impianti

I certificati di conformità degli impianti sono presenti e risalenti datati 30/04/2016 per l'impianto elettrico e 02/05/2016 per l'impianto idrosanitario e del gas.

antenna: rettilinea e parabolica, conformità da verificare;
citofonico: presente ma attualmente guasto, conformità da verificare;
condizionamento: non presente;
gas: esterno e sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in acciaio, conformità da verificare;
elettrico: sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
fognatura: mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
idrico: esterno e sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, conformità da verificare;
telefonico: presente, conformità da verificare;
termico: autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in acciaio e termosifoni in acciaio, il locale soggiorno è privo di termosifone, conformità da verificare;
caldaia: presente, data installazione 2003, installata nel locale bagno, marca EuroKessel, modello EK203T, potenza termica 26 Kw, a camera stagna, alimentata a GAS, conformità da verificare. La caldaia è dotata del libretti impianto ed è accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto.

Certificazione energetica

Per l'appartamento è presente un attestato di prestazione energetica redatto nel 2015, valido fino al 27/02/2025. La classe energetica dell'appartamento è G (cfr. allegato 6).

Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione scarso. Nel locale soggiorno non è presente il termosifone. Non sono state effettuate opere recenti di ristrutturazione o di sostituzione di infissi o miglioramenti impiantistici. Si precisa che il fabbricato è stato ampliato nel 1964 ed ha quindi superato i 60 anni di vita. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere alla cantina comune dato che la porta risulta essere rotta, i condomini hanno provveduto a bloccarne l'accesso alla botola della scala interrata con una lastra ondulata in fibra di vetro.

12.2. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1.B

Tipologia immobile

Autorimessa al piano terra in un contesto condominiale di quattro unità.

Ubicazione immobile

Via Dolomiti snc - 36071 Arzignano (VI).

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano Foglio 9 - P.lla 1342 - sub 1 - piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 3 – mq. 13, R.C. € 40,96.

Accessi

Ingresso pedonale da Via Dolomiti n. 4 int.2 e carraio da via Dolomiti snc, all'autorimessa si accede dalla corte comune della P.lla 1310.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

L'immobile non è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico.

Accessori

Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 c.c.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

P.lla 1310 corte comune, p.lla 1247, p.lla 1253, p.lla 1342 altra autorimessa.

Locali

1 locale autorimessa.

Dati metrici

La autorimessa ha una altezza interna di circa 2,72 m. Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 9,17 (reali 13,68).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
autorimessa	Sup. reale lorda	13,68mq	0,67	9,17 mq
				TOT 9,17 mq

Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 13 e 16)

L'autorimessa risulta essere conforme in pianta, in altezza è difforme.

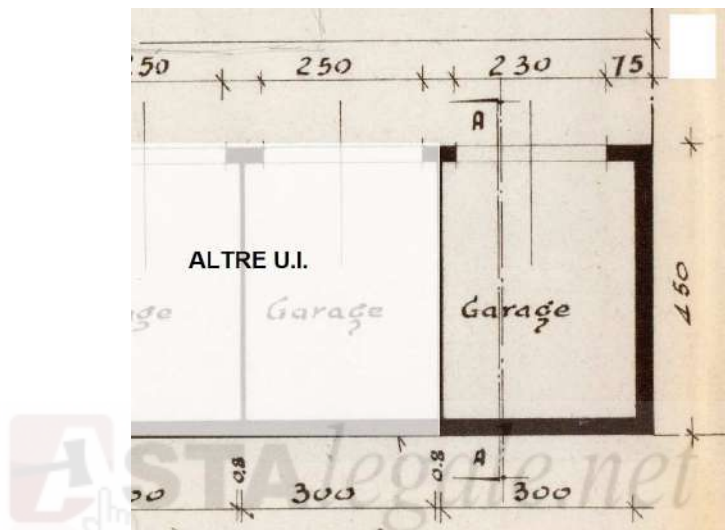
L'altezza interna dichiarata con autorizzazione n. 556 del 01/02/1965 risulta essere pari a 2,50 m, l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è pari a circa 2,72 m. Tale difformità è dovuta a differente tipologia costruttiva del solaio di copertura, nel progetto doveva essere una soletta piena mentre è stato realizzato un solaio con travetti sporgenti all'intradosso e tavellonato superiore.

Per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

Per regolarizzare la difformità è sufficiente realizzare una controsoffittatura interna.

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

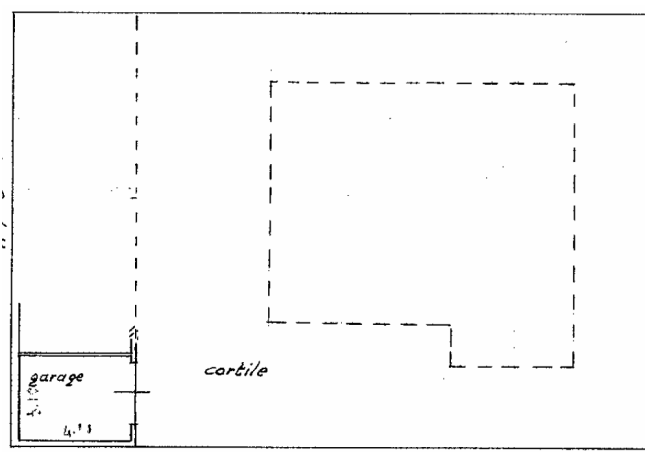
- Realizzazione controsoffittatura in cartongesso compresa IVA	1.000,00 €
ONERI TOTALI	1.000,00 €



PARTICELLA 1342 SUB. 1 AUTORIMESSA PIANO TERRA - STATO APPROVATO

Coerenze catastali (cfr. allegato 12)

L'autorimessa risulta essere conforme. Si segnala che nell'estratto di mappa deve essere chiesta la correzione della rappresentazione grafica della P.I.a 1342 in quanto manca la campitura identificativa dei fabbricati. Per tale correzione è sufficiente presentare semplice segnalazione all'Agenzia del Territorio.



PARTICELLA 1342 SUB. 1 AUTORIMESSA PIANO TERRA - STATO APPROVATO

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione continua in calcestruzzo;
<i>strutture verticali:</i>	muratura in laterizio;
<i>copertura:</i>	piana in laterizio con travetti prefabbricati in c.a. e tavelloni in laterizio;

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	portone a scorrere in acciaio;
<i>infissi interni:</i>	non presenti;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in laterizio, priva di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	battuto di calcestruzzo;
<i>pavimentazione interna:</i>	battuto di calcestruzzo;
<i>rivestimenti:</i>	non presenti;

Caratteristiche impianti

I certificati di conformità degli impianti non sono presenti.

<i>antenna:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	non presente;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	non presente;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	non presente;
<i>idrico:</i>	non presente;
<i>telefonico:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	non presente;

Certificazione energetica

Non prevista perché per tipologia l'immobile rientra nei casi di esclusione *dell'Appendice A del DM Linee Guida APE del 26 giugno 2015.*

Condizioni di manutenzione

L'autorimessa si presenta in uno stato di manutenzione scarso. Non sono state effettuate opere recenti di ristrutturazione o di sostituzione di infissi o miglioramenti impiantistici. Si precisa che l'autorimessa risulta essere stata realizzata nel 1965 ed ha quindi superato i 60 anni di vita.

13. VALUTAZIONE E STIMA:

13.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell'I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti nella stessa zona e aventi le stesse caratteristiche immobiliari di quella dell'unità oggetto di stima (subject) attraverso un'indagine effettuata su siti a consultazione gratuita e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tali comparabili sono stati confrontati con il subject composto dalla p.lla 1310 sub. 3 (appartamento) e dal p.lla 1342 sub. 1 (autorimessa).

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti reperiti relativi a tali immobili, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima (cfr. allegato da 17 a 20), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale dell'immobile stimato.

La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

13.2. Fonti di informazione

Catasto della Provincia di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Arzignano, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Vicenza, il tutto allegato all'elaborato peritale.

13.3. Valutazione corpi

ID. BENI IMMOBILI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	appartamento	101,17 mq	718,02 €/mq	€ 72.641,48	€ 72.641,48
B	autorimessa	9,17 mq	718,02 €/mq	€ 6.581,06	€ 6.581,06
					TOT 79.222,54 €

13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 11.883,38**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico edilizia: 2.517,06 €

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: 0,00 €

Spese per la rimozione e lo smaltimento di materiali in lastre di cemento/amianto: 0,00€

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

13.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile con spese tecniche di regolarizzazione e bonifica:

- a carico della procedura: € 67.339,16
- a carico dell'acquirente: **€ 64.822,10 (587,50 €/mq)**

13.6. Giudizio di comoda divisibilità

Il Lotto 001 non è divisibile.

13.7. Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice economico) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) L'immobile essendo stato realizzato antecedentemente l'entrata in vigore delle ultime normative tecniche, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è altamente improbabile che rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti;
- 9) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Vicenza, 20/11/2023

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. FRANCESCA FUSA



ALLEGATI :

- 1) elenco documenti allegati (deposito buste);
- 2) elaborato peritale;
- 3) elaborato peritale senza dati sensibili;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) atti provenienza immobile con trascrizione;
- 6) Attestato Prestazione Energetica;
- 7) catasto: visura storica immobili;
- 8) catasto: estratto mappa catastale;
- 9) catasto: elenco immobili;
- 10) catasto: planimetrie catastali;
- 11) sovrapposizione ortofoto – mappa catastale;
- 12) difformità edilizia: sovrapposizione planimetrie stato reale con planimetrie approvate;
- 13) interrogazione Agenzia delle Entrate e contratto di affitto;
- 14) certificato residenza, stato famiglia e matrimonio occupante;
- 15) certificato residenza, stato famiglia e matrimonio proprietari;
- 16) pratiche edilizie;
- 17) stima MCA
- 18) comparabile A;
- 19) comparabile B;
- 20) comparabile C;
- 21) avvisi avvio operazioni peritali e data sopralluogo alle parti con ricevute;
- 22) invio perizia alle parti con ricevute;
- 23) spese.