



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 410/2020

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: **CENTROVENETO BASSANO BANCA S.C.**

Debitori: ***** _ ***** _ *****

Custode: **IVG VICENZA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



LOTTO 2 di 3

Trattasi di unità immobiliare al piano primo con autorimessa al piano terra e Negozioscoperto su area esterna comune in palazzina di tre livelli fuori terra,

situato in Via Ca' Balbi, 6 nel Comune di Quinto Vicentino

*Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente***

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1516

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 851

Con studio in Caldogno (VI) via Molinetto, 48 36030 Tel/fax: 0444/905877

Email: studiolucente@gmail.com - PEC: pietropaolo.lucente@ingpec.eu

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 410/2020 R.G., promossa da: CENTROVENETO BASSANO BANCA S.C. con sede a Longare (VI) in via Ponte di Costozza, 12 P.I. 01405390244.

contro

***** nato a ***** il ***** C.F. *****, *****
***** nata a ***** il ***** C.F. ***** residenti in via *****
a *****, ***** nata a ***** il ***** C.F. *****
residente in via ***** a *****.

Diritto (cfr pag. 4): ***** per la quota del 100%.

Bene (cfr pag. 5): edificio isolato di due livelli fuori terra, unità residenziale al piano primo, al piano terra unità accessoria e unità commerciale, scoperto di pertinenza recintato e con posti auto scoperti ad uso pubblico.

L'unità residenziale al piano primo a quote sfalsate, con zona giorno composta da sala pranzo, soggiorno e bagno, tre camere da letto e bagno, al piano terra, accessibile sia dallo scoperto di pertinenza che da scala interna, autorimessa di buone dimensioni convertita in taverna con bagno; locale a destinazione commerciale composto da un unico vano, un locale accessorio e w.c. Scoperto di pertinenza in parte delimitato da recinzione ed in parte aperto al pubblico a servizio dell'unità commerciale.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di **Quinto Vicentino**, Strada Ca' Balbi, 6.

Stato (cfr pag. 6): sufficiente

Lotti (cfr pag. 34): si

Dati Catastali attuali (cfr pag.17): Comune di **Quinto Vicentino**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 11 mapp. 270 sub. 7 cat - A/2, cl. 2, vani 7, sup. 119 mq rendita 560,36 €

Autorimessa Fg. 11 mapp. 270 sub. 5 cat - C/6, cl. 2, 44 mq, sup. 44 mq rendita 47,72 €

Negozi Fg. 11 mapp. 270 sub. 6 cat - C/1, cl. 6, 36 mq, sup. 49 mq rendita 602,40 €

Scoperto di pertinenza Fg. 11 mapp. 270 sub. 4

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 17): no

Irregolarità/abusi (cfr pag.25): si

Valore di mercato più probabile (cfr pag. 32): € 141.362,06.

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 33): **€. 115.500,00**

Vendibilità (cfr pag. 34): sufficiente

Pubblicità (cfr pag. 34): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag.19): occupato da ***** *****

Titolo di occupazione (cfr pag. 22): nessun titolo, figlio esecutata

Oneri (cfr pag. 32): € 4.516,00

APE (cfr pag.14): sì, classe energetica appartamento **G**, negozio **D**

QUESITO

Il giorno 29 gennaio 2021 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 25 marzo 2021, a seguito di comunicazione inoltrata alla esecutata e ai legali dal CTU, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Grumolo delle Abbadesse, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Diritto

Intera proprietà di un edificio isolato su due livelli fuori terra con unità immobiliare residenziale al piano primo, autorimessa ed unità commerciale al piano terra e scoperto di pertinenza sui quattro lati, per la quota di 100% intestato ***** nata a ***** il ***** C.F. *****.

Bene e ubicazione

Trattasi edificio indipendente a destinazione mista con piano primo a destinazione residenziale e piano terra in parte a destinazione commerciale ed in parte autorimessa, sita in Comune di Grumolo Quinto Vicentino in Strada Ca' Balbi, 6.

Si riportano nel seguito alcune immagini da satellite (generale e particolare) della zona in esame con l'indicazione dei beni in esame (fonte www.google.it/maps/)

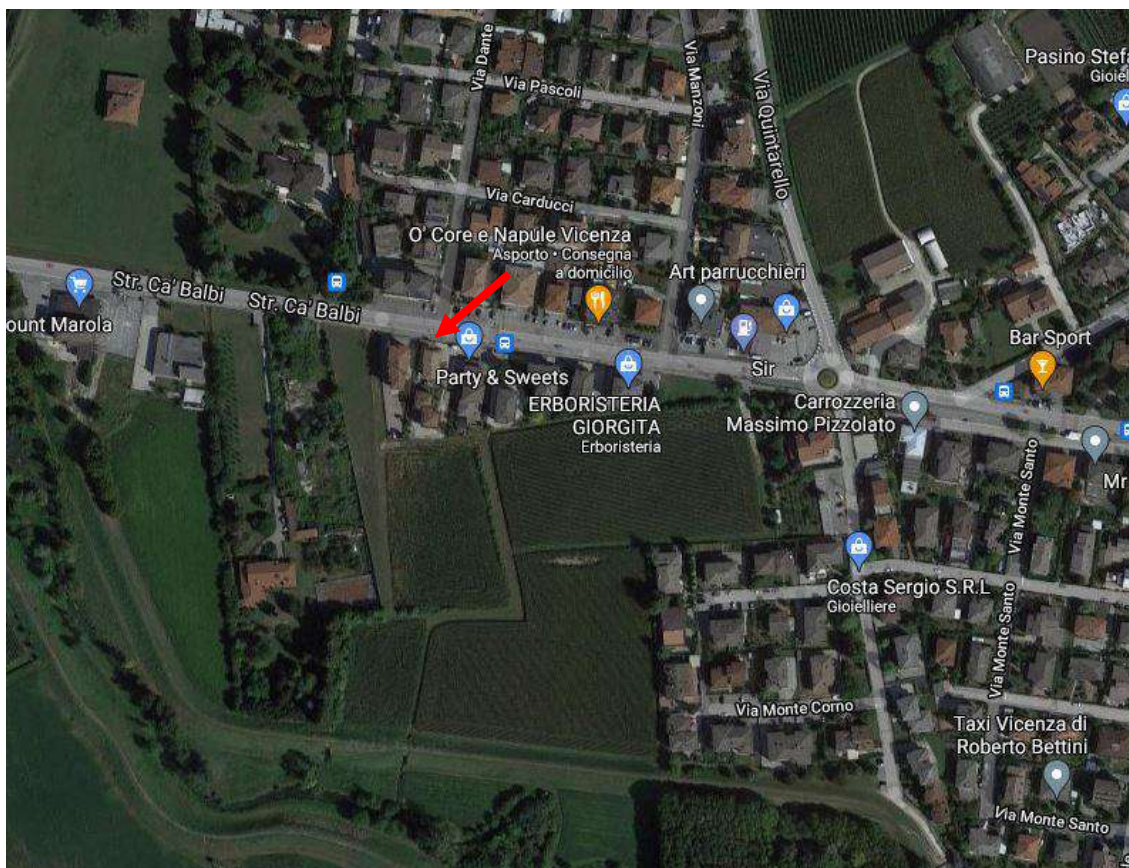


Figura 1. Foto aerea immobile.

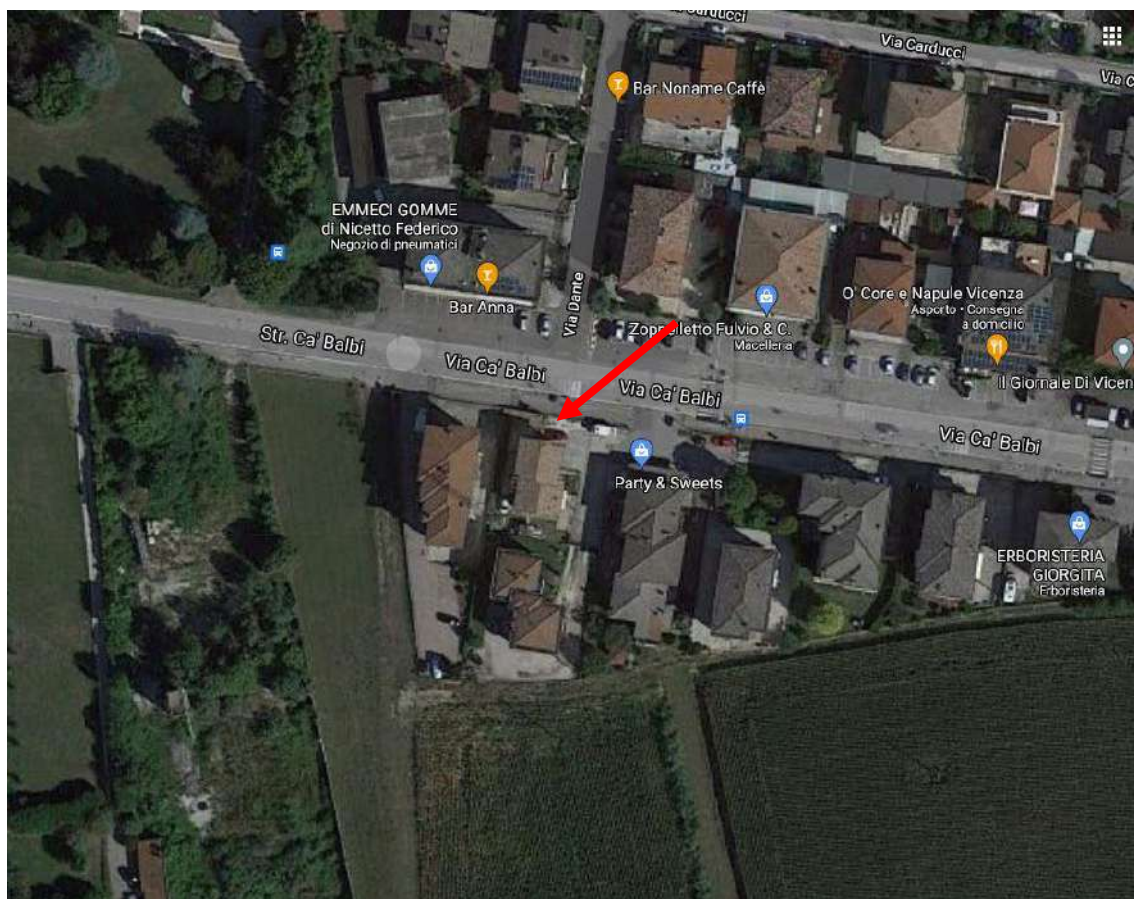


Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).

Descrizione generale sintetica

Edificio singolo di due piani fuori terra con appartamento tricamere al piano primo, negozio e autorimessa di buone dimensioni al piano terra, tutti tra loro collegati; scoperto di pertinenza su tutto il perimetro dell'edificio in parte delimitato da recinzione ed in parte adibito a parcheggio ad uso pubblico al servizio dell'unità commerciale.

Il complesso immobiliare è situato in strada Ca' Balbi 4-6, posizione periferica del Comune di Quinto Vicentino. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'intero edificio misura circa mq. 171,70.

L'unità residenziale al piano primo è composta soggiorno-pranzo con angolo cottura con terrazza sul lato sud, un bagno-lavanderia con piatto doccia terrazzato ad ovest, un bagno nella zona notte dotato di tutti i sanitari con vasca, tre camere da letto, due di dimensioni sufficienti ad ospitare un letto doppio (15,70 mq c.a. – 16,00 mq c.a.) l'altra dimensionata per un letto singolo (9,20 mq c.a.) una delle due camere matrimoniali terrazzata a nord; direttamente accessibile da un vano scala

interno e dalla porzione di scoperto di pertinenza recintato su parte del piano terra dell'immobile si trova un'autorimessa di buone dimensioni attualmente adibita a taverna con bagno, da cui si accede ad un locale accessorio ad uso ufficio.

Il negozio occupa la restante parte del piano terra, ed è suddiviso in tre vani, il w.c. finestrato con piccolo locale filtro, un locale ripostiglio e la zona di vendita che occupa gran parte della consistenza superficiale dell'unità ed è vetrinata su due lati; sul fronte principale, in prossimità dell'ingresso al negozio sono stati individuati alcuni posti auto scoperti.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento e dell'autorimessa è buono, il negozio ha condizioni manutentive sufficienti.

Si allegano nel seguito alcune foto esterne dell'immobile



Figura 3. Foto esterne immobile.

L'unità oggetto di esecuzione è composta da quattro subalterni:

Appartamento Fg. 11 mapp. 270 sub. 7 cat - A/2, cl. 2, vani 7, sup. 119 mq rendita 560,36 €

Autorimessa Fg. 11 mapp. 270 sub. 5 cat - C/6, cl. 2, 44 mq, sup. 44 mq rendita 47,72 €

Negozio Fg. 11 mapp. 270 sub. 6 cat - C/1, cl. 6, 36 mq, sup. 49 mq rendita 602,40 €

Scoperto di pertinenza Fg. 11 mapp. 270 sub. 4

Descrizione generale Unità ad uso abitazione SUB. 7

L'unità oggetto della presente perizia è una unità immobiliare facente parte di un edificio a due piani fuori terra a destinazione mista residenziale-commerciale.

Direttamente dalla pubblica via Ca' Balbi si accede allo scoperto di pertinenza pavimentato con getto di asfalto e parzialmente ad uso pubblico, ove si trova il cancello pedonale e carraio di accesso all'unità immobiliare, dal cancello pedonale al civico 6 si accede al giardino dell'unità e tramite un breve vialetto lastricato alla scala che conduce al pianerottolo di piano coperto da tettoia, ove si trova il portoncino di accesso all'unità residenziale; dalla zona ingresso (punto di arrivo anche della scala interna di collegamento con l'autorimessa e i locali accessori del piano terra) salendo pochi gradini si arriva alla zona giorno dell'appartamento, strutturata ad open space e composta da ampio vano soggiorno-pranzo con angolo cottura e locale lavanderia-bagno, tutti e due i vani sono terrazzati. L'unità immobiliare è a piani sfalsati e la zona notte si trova ad un livello di piano più elevato rispetto alla zona giorno e per accedervi si devono salire alcuni gradini; la zona notte, oltre al bagno dotato di tutti i sanitari e di vasca, comprende anche tre camere, due delle quali matrimoniali ed una singola, delle due camere matrimoniali una è terrazzata.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,90 ml
- superficie netta di calpestio 97,50 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento.

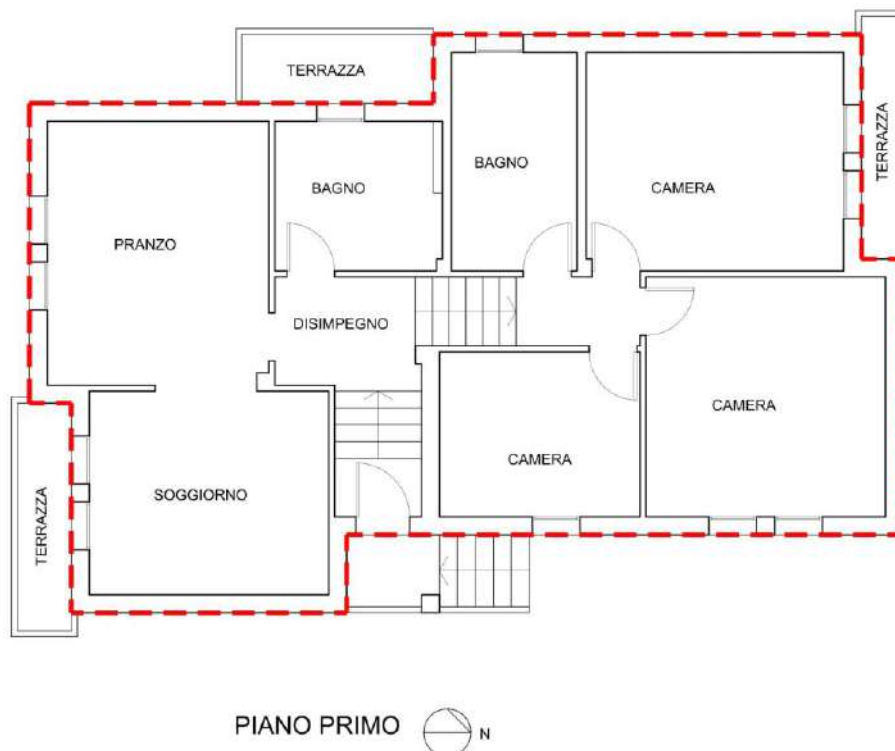


Figura 4. Schema planimetrico appartamento

L'appartamento in oggetto è su due livelli sfalsati, con esposizione su tutti e quattro i lati. Sul versante Est si trova l'ingresso.

I serramenti esterni sono in legno tenero con vetro camera con chiusure oscuranti tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è di due diverse tipologie, piastrelle in ceramica nel soggiorno-pranzo e nei bagni, legno nelle camere, lo stato di conservazione è buono. I bagni sono rivestiti sino ad un'altezza di 2,20 ml, in piastrelle di ceramica. Il rivestimento è presente anche in cucina con piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano pensile esterna sul cortile di proprietà, con elementi scaldanti a radiatori posti in nicchia sottofinestra sulle pareti esterne.

Tutti gli impianti (elettrico, acqua e gas) sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.

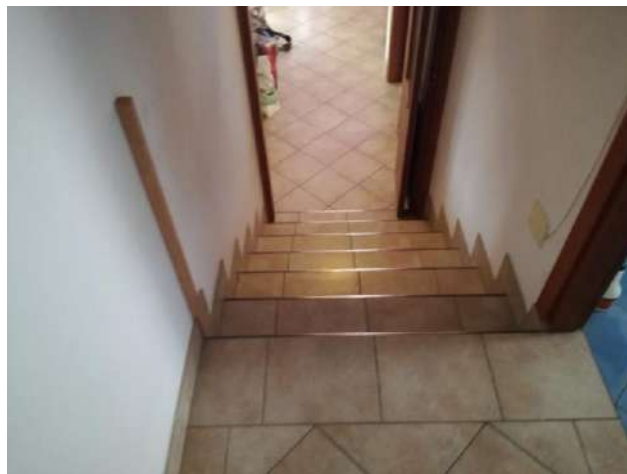




Figura 5. Foto interne appartamento.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

Impianto termico del tipo idronico con tubazioni sottotraccia, corpi scaldanti a radiatori su parete esterna e caldaia, alimentata a gas metano, del tipo a camera stagna.

Impianto di raffrescamento con split nella zona giorno e macchina a compressione di vapore esterna.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità residenziali.

Si ritiene debba essere svolta una verifica di rispondenza degli impianti rispetto alla vigente normativa.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

Certificazione energetica

E' stato redatto, in data 03/05/2021, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **G** dell'immobile.

Descrizione generale Unità ad uso negozio SUB. 6

L'unità oggetto della presente perizia è una unità immobiliare facente parte di un edificio a due piani fuori terra a destinazione mista residenziale-commerciale.

Direttamente dalla pubblica via Ca' Balbi si accede allo scoperto di pertinenza pavimentato con getto di asfalto e parzialmente ad uso pubblico con alcuni posti auto al servizio dell'attività commerciale; la vetrina principale del negozio è dotata di porta per accedere alla zona espositiva, un vano di buone dimensioni che occupa gran parte della consistenza superficiale del l'intero negozio con una seconda vetrina lato fronte strada e due finestre sul retro; il negozio ha anche un locale ripostiglio ed un w.c. con antibagno. Attualmente l'unità immobiliare risulta indipendente e non collegata con le altre unità componenti l'edificio (cfr paragrafo difformità).

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,95 ml
- superficie netta attuale di calpestio 40,50 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico del negozio.



Figura 6. Schema planimetrico negozio

Il negozio in oggetto è su un livello, con esposizione Est, Nord, Ovest. Sul versante Est si trova l'ingresso.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice privi di chiusure oscuranti, le porte interne sono in legno tamburato.

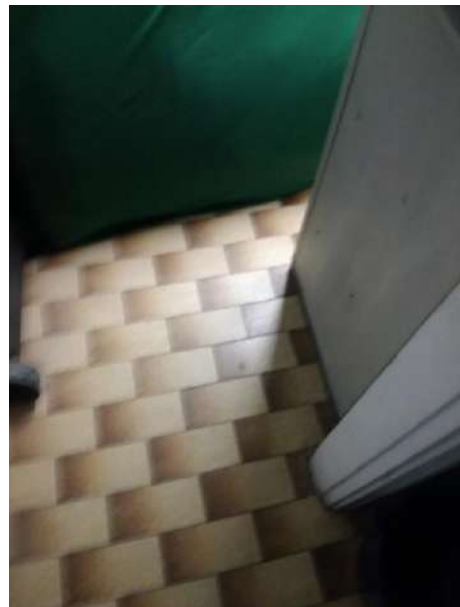
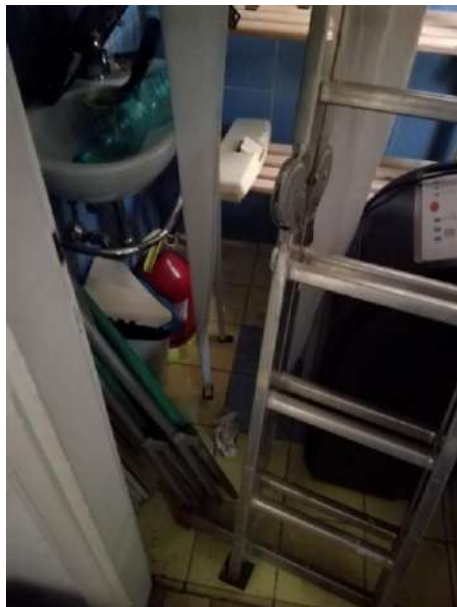
La pavimentazione dell'unità immobiliare è di due diverse tipologie, marmo alla palladiana nella zona espositiva a piastrelle in ceramica nel bagno e nel ripostiglio, lo stato di conservazione è sufficiente. Il bagni sono rivestiti sino ad un'altezza di 2,20 ml, in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui.

Il riscaldamento è autonomo con pompa di calore esterna che alimenta due diffusori ad aria (split).

Tutti gli impianti (elettrico, acqua e gas) sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



**Figura 7. Foto interne negozio.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)**

Impianti

Impianto termico e di raffrescamento con diffusori ad aria e pompa di calore a compressione di calore elettrica esterna.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità residenziali e commerciali di piccole dimensioni.

Si ritiene debba essere svolta una verifica di rispondenza degli impianti rispetto alla vigente normativa.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

Certificazione energetica

E' stato redatto, in data 03/05/2021, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **D** dell'immobile.

Descrizione generale Unità ad uso autorimessa SUB. 5

Direttamente dal cancello carraio attraverso lo scoperto si giunge alla porta di accesso ai locali accessori dell'appartamento del piano terra, un unico vano con bagno e porta di collegamento alle altre unità immobiliari dell'edificio.

Attualmente l'autorimessa è stata convertita in taverna con l'eliminazione del portone carraio e la realizzazione di un bagno dove in origine vi era un locale ripostiglio; lungo la parete Est sono stati predisposti i punti per la fornitura di acqua e gas ed è stata montata una cucina, le opere murarie eseguite per la trasformazione dell'autorimessa e la realizzazione del bagno sono prive di concessione comunale (cfr paragrafo difformità). La taverna si sviluppa in lunghezza ed è di buone dimensioni ospitando la cucina un tavolo ed una serie di arredi, dotata di impianto elettrico sottotraccia di forni finestra, pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti in muratura intonacata, solaio in laterocemento entrambi tinteggiati con pittura all'acqua di colore bianco; il bagno, ricavato

nel locale ripostiglio sottoscala è dotato di tutti i sanitari e di piatto doccia con pareti rivestite in piastrelle di ceramica di colore tenue.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza interna h 2,20 ml
- superficie netta 43,50 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'autorimessa.

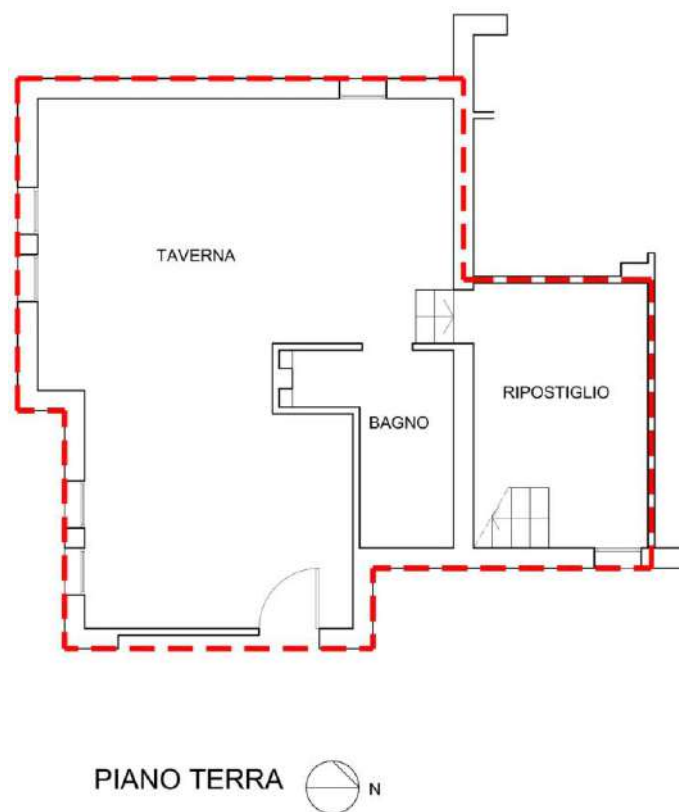


Figura 8. Schema planimetrico autorimessa

L'autorimessa in oggetto è posta al piano terra, con finestre Sud, Est, Ovest. Sul versante Est si trova l'accesso.

I serramenti esterni sono in metallo laccato con vetro semplice prive di chiusure.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in piastrelle di ceramica di tonalità chiara, lo stato di conservazione è sufficiente.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



Figura 9. Foto interne autorimessa.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità accessorie.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE**Diritto**

Intera proprietà di unità immobiliare a destinazione mista residenziale e commerciale con autorimessa e scoperto di pertinenza.

Quota di 100% degli immobili intestati a ***** nata a ***** il *****
C.F. *****.

Descrizione e storia catastale

Dati catastali attuali: Comune di **Quinto Vicentino**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 11 mapp. 270 sub. 7 cat - A/2, cl. 2, vani 7, sup. 119 mq rendita 560,36 €

Autorimessa Fg. 11 mapp. 270 sub. 5 cat - C/6, cl. 2, 44 mq, sup. 44 mq rendita 47,72 €

Negozio Fg. 11 mapp. 270 sub. 6 cat - C/1, cl. 6, 36 mq, sup. 49 mq rendita 602,40 €

Scoperto di pertinenza Fg. 11 mapp. 270 sub. 4

il tutto intestato a:

***** proprietaria per la quota di 100%.

Confini

Per l'appartamento, N.E.S.O. muro perimetrale.

Per L'autorimessa; N.E.S.O. muro perimetrale, a.u.i. sub. 6

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto.

Planimetrie catastali



Figura 10. Estratto planimetria catastale appartamento.



Figura 11. Estratto planimetria catastale autorimessa e negozio.

Estratto di mappa catastale



Figura 12. Estratto mappa catastale.

Stato di possesso

Gli immobili sono occupati dal sig. ***** ***** con famiglia, figlio della proprietaria esecutata, occupazione è gratuita e priva di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Da fonte del borsino immobiliare il canone medio esigibile per abitazioni in fascia media nella stessa zona del subject è pari a 3,09 €/mq lo stesso indica per i negozio un valore medio di 4,97 €/mq.

Pertanto il canone esigibile per i le due unità è:

Negoziato $4,97 \times 48,10 = 239,05$ €/mese (arrotondato a 240,00 €/mese)

Appartamento $3,09 \times 151,70 = 468,75$ €/mese (arrotondato a 470,00 €/mese)

Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Destinazione	sup. Lorda mq	rapporto mercantile %	Sup. Commerciale mq
Abitazione piano primo	116,00	100%	116,00
Terrazze	11,50	30%	3,45
Negozi	48,10	100%	48,10
Autorimessa	64,50	50%	32,25
Scoperto di pertinenza	520	2%	10,40

CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**Vincoli e oneri giuridici**

Usufrutto, uso, abitazione: no, si tratta bene in piena proprietà

Servitù: nessuna

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: si

sul mapp. 271 dello stesso foglio è stato costruito un edificio multipiano (non ancora inserito in mappa) per accedere allo stesso dalla pubblica via si deve attraversare una parte del sub. 4. Dalle ricerche effettuate non sono emerse trascrizioni di servitù stipulate per il passaggio.

All'interno dello scoperto di pertinenza, nell'angolo sud-ovest è presente un traliccio per il passaggio dei cavi di bassa tensione, non risultano a carico del bene trascrizioni in merito a tale servitù.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- **Iscrizione** contro ***** ***** , in qualità di terzo datore di ipoteca ***** ***** e ***** ***** , Registro Particolare 2232 Registro

Generale 11033 del 21/05/2010, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Giordani Angiola, del 19/05/2010 a favore di **BANCA DEL CENTROVENETO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA - LONGARE** con sede a Longare (VI). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Quinto Vicentino, Fg. 11 mapp. 270 sub 4-5-6-7.**

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 14467 Registro Generale 21105 del 10/11/2020, nascente da Atto Giudiziario n. 4051 del 19/10/2020 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **CENTROVENETO BASSANO BANCA S.C.** e contro *********, *********, *********, *********, immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Quinto Vicentino, Fg. 11 mapp. 270 sub 4-5-6-7.**

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

Saranno a carico della procedura la cancellazione dei seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Iscrizione** contro *********, in qualità di terzo datore di ipoteca ********* e *********, Registro Particolare 2232 Registro Generale 11033 del 21/05/2010, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Giordani Angiola, del 19/05/2010 a favore di **BANCA DEL CENTROVENETO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA - LONGARE** con sede a Longare (VI). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Grumolo delle abbadesse, Fg. 10 mapp. 415 sub 7-19-10.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 14467 Registro Generale 21105 del 10/11/2020, nascente da Atto Giudiziario n. 4051 del 19/10/2020 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **CENTROVENETO BASSANO BANCA S.C.** e contro *********, *********, *********, *********, immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Grumolo delle Abbadesse, Fg. 10 mapp. 415 sub 7-19-10.**

Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

- **nessuno**

Oneri Condominiali

Il complesso immobiliare è composto da due unità, non è quindi richiesta la costituzione a condominio, trattandosi di un bene in proprietà di un unico soggetto non è mai stata predisposta una suddivisione delle spese condominiali, si stima che le spese di gestione delle parti comuni ammontino a circa 20,00 € mensili.

Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno.

CAPITOLO 4 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

Atti di provenienza

Titolo di acquisto del debitore: Compravendita

- L'esecutata ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** i beni sono pervenuti con atto di compravendita a firma del notaio dott. Boschetti Giuseppe n. rep. 69537 in data 22/08/1988 registrato a Vicenza in data 06/08/1988 vol. 1 trascritto a Vicenza il 06/09/1988 nn. 10531 RG/8033 RP da ***** nato a ***** il ***** , C.F. *****.

Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di **Quinto Vicentino**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 11 mapp. 270 sub. 7 cat - A/2, cl. 2, vani 7, sup. 119 mq rendita 560,36 €

Autorimessa Fg. 11 mapp. 270 sub. 5 cat - C/6, cl. 2, 44 mq, sup. 44 mq rendita 47,72 €

Negozi Fg. 11 mapp. 270 sub. 6 cat - C/1, cl. 6, 36 mq, sup. 49 mq rendita 602,40 €

Scoperto di pertinenza Fg. 11 mapp. 270 sub. 4

***** proprietaria per la quota di 100%.

Variazioni storiche

Dalla data di edificazione l'immobile non ha subito variazioni catastali.

CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi, la particella n.ro 270 risulta sita in ZTO B2 – Zone Residenziali di Completamento. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Quinto Vicentino, con l'indicazione del fabbricato in esame.

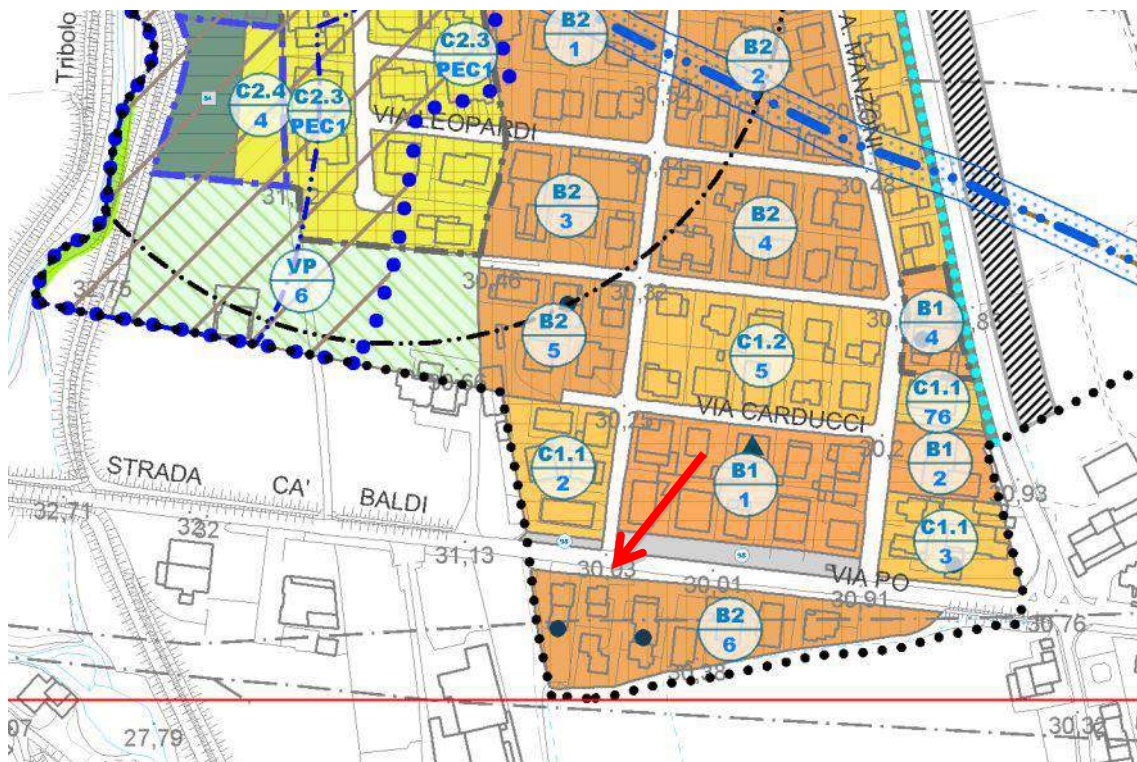


Figura 13. Estratto Zonizzazione PI del comune di Quinto Vicentino.

ZONE RESIDENZIALI

Zone B (Zone residenziali di completamento)

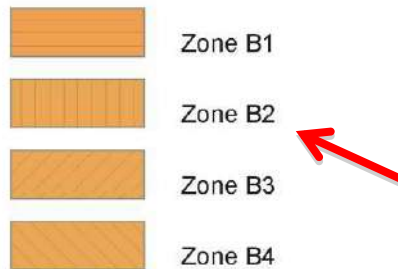


Figura 14. Estratto Legenda Zonizzazione PRG del comune di Quinto Vicentino.

Art. 21 - ZONA “ B” – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1. E` costituita da aree totalmente o parzialmente edificate.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, binati e/o a schiera.
3. L'eventuale indicazione di allineamenti obbligatori riportata nelle tavole di P.I. comporta l'obbligo di mantenere e/o di ricostruire gli organismi edilizi con caratteristiche conformi all'edilizia circostante e con il mantenimento degli attuali allineamenti lungo la strada.

ZONA “B” (1,2,3,4) COMPLETAMENTO EDILIZIO					
Modalità attuative	IED				
Indice di edificabilità fondiaria		B1	B2	B3	B4
	mc/mq	3,0	2,0	1,5	1,0
Rapporto di copertura massimo	%	40	35	35	30
Altezza massima dei fabbricati	m	12	12	10	10
Indicazioni particolari:	ZTO B2/2: si rende obbligatorio a carico della proprietà dell'area “ B2/2 ” la costruzione ex novo di una pista ciclabile avente larghezza pari a ml. 2,50, comprensiva della pavimentazione, illuminazione, recinzione e scarichi acque piovane come da indicazioni ufficio tecnico comunale; il tutto dovrà essere sottoposto a convenzionamento con la P.A.. La nuova opera andrà a collegare il parco della zona poste al parcheggio di Piazza IV Novembre (Sede Comunale). Obbligo di realizzare un'unità minima di intervento che includa l'area B2-2 con la viabilità soggetta agli interventi specifici previsti (D.G.R.V. N. 382/14.02.20003).				

Titoli abilitativi edilizi

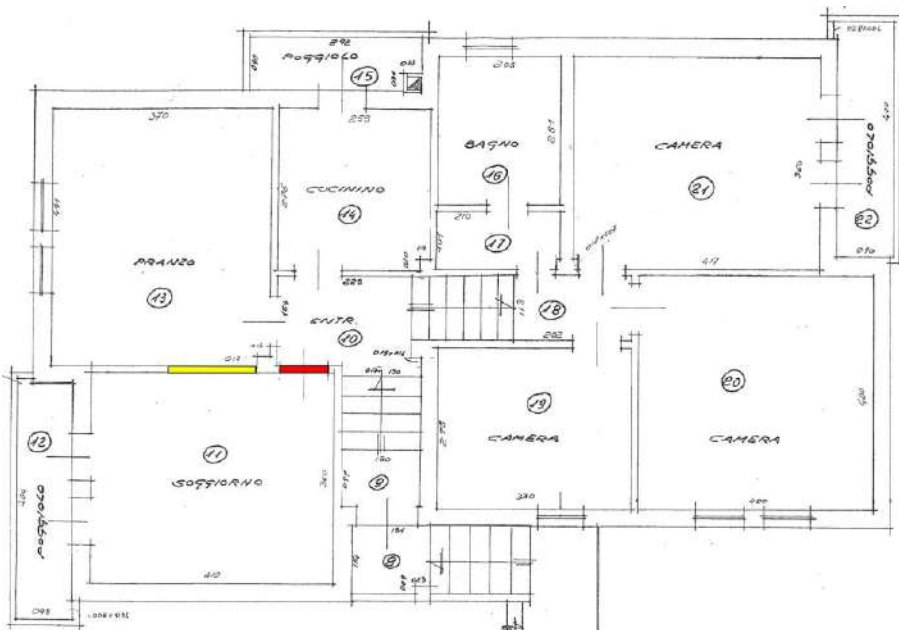
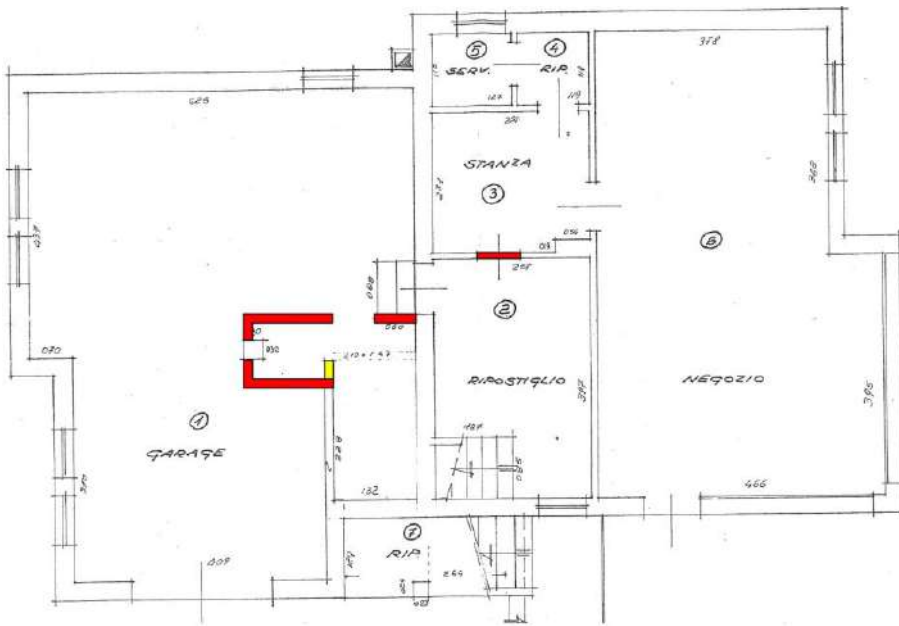
L'edificio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizia:

- ✓ Autorizzazione Edilizia n. 56/69 rilasciata dal responsabile dal Sindaco di Quinto Vicentino in data 27/01/1970 con certificato di abitabilità n. 56/A-1969 del 20/08/1970;
- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria n. 331 per la costruzione in difformità di porzione commerciale, domanda di condono edilizio presentata in data 30/04/1986 n. 2120 e rilasciata in data 04/03/1998.
- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria n. 367 per la costruzione in difformità di porzione residenziale, domanda di condono edilizio presentata in data 30/04/1986 n. 2121 e rilasciata in data 09/05/1998;
- ✓ Comunicazione di Inizio Attività n. 4504 del 09/06/2000 per lavori di ordinaria manutenzione pareti, infissi e pavimentazione.

Difformità edilizio-urbanistiche

Dal confronto tra lo stato autorizzato e quanto rilevato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terra una diversa suddivisione dei locali al servizio del negozio e dell'autorimessa mediante chiusura del foro porta di collegamento tra la stanza retrobottega ed il locale ripostiglio, tale modifica ha eliminato la comunicazione interna tra negozio e l'unità abitativa. Parziale tamponatura del portone basculante dell'autorimessa con parete in cartongesso ed ampliamento del locale ripostiglio sottoscala per la realizzazione di un bagno dotato di tutti i sanitari e piatto doccia;
- al piano primo demolizione della parete divisoria tra sala pranzo e soggiorno con tamponamento dell'originario foro porta per l'accesso al soggiorno, realizzazione di un secondo bagno nel locale adibito a cucinino.



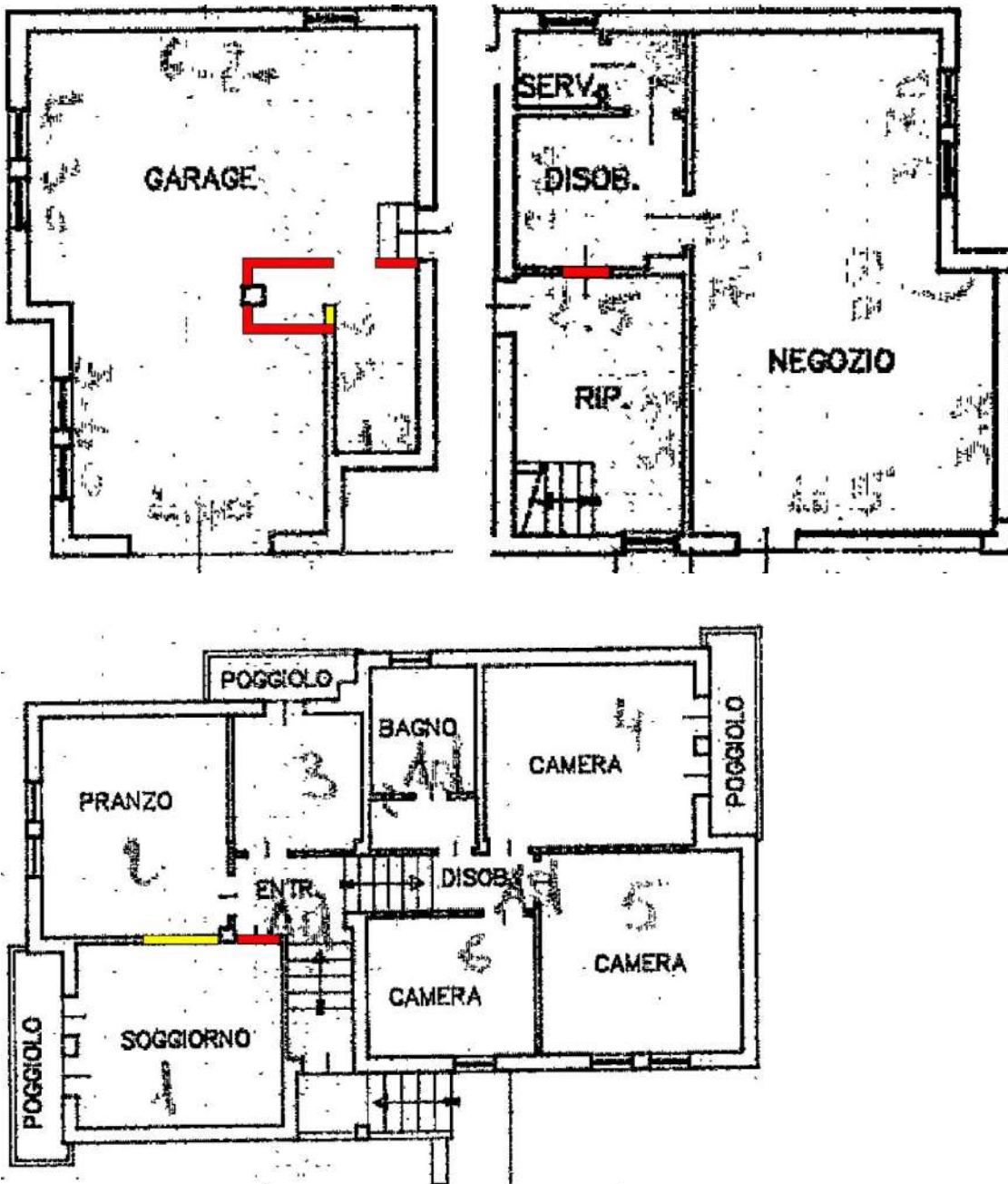
Difformità catastali

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco si riscontrano le seguenti difformità:

- al piano terra una diversa suddivisione dei locali al servizio del negozio e dell'autorimessa mediante chiusura del foro porta di collegamento tra la stanza retrobottega ed il locale ripostiglio, tale modifica ha eliminato la comunicazione interna tra negozio e l'unità abitativa. Parziale tamponatura del portone basculante dell'autorimessa con parete in

cartongesso ed ampliamento del locale ripostiglio sottoscala per la realizzazione di un bagno dotato di tutti i sanitari e piatto doccia;

- al piano primo demolizione della parete divisoria tra sala pranzo e soggiorno con tamponamento dell'originario foro porta per l'accesso al soggiorno, realizzazione di un secondo bagno nel locale adibito a cucinino.



Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Sara necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del comune di Quinto Vicentino una pratica edilizia in sanatoria per opere interne con successivo aggiornamento catastale.

CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Lotti

I beni pignorati nella presente procedura son stati suddivisi in tra lotti contraddistinti da una diversa posizione geografica nel territorio vicentino.

Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

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

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un

edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

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

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili (Comune di Quinto Vicentino) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Per il negozio:

Comparabile 1

Comune di Vicenza, Foglio n. 12 m.n. 439 sub. 7 (negozio), sub. 3 (autorimessa), immobile ubicato in strada Ca' Balbi 343, negozio al piano terra, con superficie principale (SEL) di mq 134,00, stato di manutenzione sufficiente. Atto di compravendita in data 01/08/2019 Rep 10.792 Racc. 6.556 Notaio Gaia Boschetti di Vicenza. Prezzo di vendita €. 130.000,00.

Comparabile 2

Comune di Vicenza, Foglio n. 12 m.n. 341 sub. 18 (negozio), immobile ubicato in strada Ca' Balbi, negozio al piano terra, con superficie principale (SEL) di mq 69,00, stato di manutenzione sufficiente. Atto di compravendita in data 05/10/2020 Rep 65.358 Racc. 14.292 Notaio Domenico Pulejo di Creazzo. Prezzo di vendita €. 28.000,00.

Comparabile 3

Comune di Vicenza, Foglio n. 12 m.n. 312 sub. 11 (negozio); immobile ubicato in strada Ca' Balbi 350, negozio al piano terra, con superficie principale (SEL) di mq 87,00, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita in data 09/02/2018 Rep 125.365 Racc. 43.504 Notaio Paolo Dianese di Vicenza. Prezzo di vendita €. 115.000,00.

Per l'appartamento:Comparabile 1

Comune di Quinto Vicentino, Foglio n. 11 m.n. 152 sub. 15 (abitazione), sub. 10 (autorimessa), immobile ubicato in strada Ca' Balbi 1, abitazione al piano terzo, con superficie principale (SEL) di mq 162,00, stato di manutenzione discreto. Atto di compravendita in data 26/09/2019 Rep 88.594 Racc. 18.849 Notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi di Vicenza. Prezzo di vendita €. 132.500,00.

Comparabile 2

Comune di Quinto Vicentino, Foglio n. 11 m.n. 152 sub. 6 (abitazione), sub. 8 (autorimessa), immobile ubicato in strada Ca' Balbi 7, abitazione al piano secondo, con superficie principale (SEL) di mq 163,00, stato di manutenzione sufficiente. Atto di compravendita in data 05/10/2019 Rep 64.759 Racc. 13.736 Notaio Domenico Pulejo di Creazzo. Prezzo di vendita €. 85.000,00.

Comparabile 3

Comune di Quinto Vicentino, Foglio n. 11 m.n. 787 sub. 10 (abitazione), sub. 11 (autorimessa), immobile ubicato in via Franco 26/q, abitazione al piano primo, con superficie principale (SEL) di mq 136,00, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita in data 13/12/2018 Rep 8.504 Racc. 7.024 Notaio Tommaso De Negri di Vicenza. Prezzo di vendita €. 175.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato dell'intero bene si attesta a **€ 141.362,06**

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- i. costi per la regolarizzazione catastale: € 1.500,00
- ii. costi per la regolarizzazione edilizia: € 2.500,00
- iii. sanzione amministrativa per opere in difformità € 516,00

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;

b. che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

per il negozio:

Valore di mercato stimato:	€ 27 830,43
Riduzione per vendita forzata (15%)	-€ 4 174,56
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 0,00
Totale valore a base d'asta	€ 23 655,87

attotondato a € 23 600,00 ventitremilaseicento/00)

Per l'appartamento:

Valore di mercato stimato:	€ 113 531,63
Riduzione per vendita forzata (15%)	-€ 17 029,75
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale:	-€ 4 516,00
Totale valore a base d'asta	€ 91 985,89

attotondato a € 91 900,00 (novantaunomilanovecento/00)

Per comodità di esposizione tutti gli oneri per la regolarizzazione sono stati computati nella stima dell'appartamento

Confronto con trasferimenti pregressi

L'intero immobile, è stato acquistato il 22/08/1988 a 80.000.000,00 £

Giudizio di vendibilità

Considerato il contesto urbano e lo stato di manutenzione, l'immobile ha una buone possibilità di vendita.

Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di appartamento, negozio ed autorimessa tra loro catastalmente comunicanti e con parti comuni indivise.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dati debitori eseguiti

***** nata a ***** il ***** C.F. *****.

Residenza debitore

La Sig.ra ***** risulta avere residenza a ***** in via ***** dal ***** proveniente da *****.

Stato civile e regime patrimoniale

La Sig.ra ***** risulta essere divorziata dal *****.

ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazione alle parti
2. Atti urbanistici
3. Visure catastali ed estratto di mappa
4. Planimetrie dell'immobile
5. Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale SOGEI
6. Certificazione Energetica Immobile
7. Atto di provenienza
8. Documentazione fotografica
9. Stato di famiglia e stato civile degli esecutati
10. Stima economica

Vicenza, 03 maggio 2021

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo