



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 463/2023 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: Dott.ssa NITTI MARIALUISA

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/07/2024

Identificazione beni: Beni in Montegaldella (VI), Via Roma, 10
Dati Catastali: NCEU, foglio 9, p.IIa 353, sub. 2 (A7), sub. 3 (C6), sub. 1 b.c.n.c. - NCT Foglio 9, P.IIa 353
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: Arch. Stefano Valdisolo

Via Roma, 26 – 36025 - Noventa Vicentina (Vi)
Mail: stefano@architettovaldisolo.it – tel: 0444/1580261

Custode Giudiziario: I.V.G. - Via Volto 63 - 36023 Costozza di Longare (Vi)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/654321



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **463/2023**, promossa da:
contro

Giudice: Dott.ssa NITTI MARIALUISA

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/07/2024

Esperto stimatore: Arch. Stefano Valdisolo

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): abitazione unifamiliare con autorimessa ed altri accessori

Ubicazione (pag. 6): Via Roma, 10 – 36047 – Montegaldella (Vi)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): NCEU, foglio 9, p.lla 353, sub. 2 (A7), sub. 3 (C6), sub. 1 b.c.n.c. – NCT Foglio 9, P.lla 353.

Metri quadri (pag. 8): abitazione 335,34 m², terrazzi 5,96 m², cantina 26,28 m², autorimessa 32,36 m², portico 27,94 m², deposito 32,71 m², area scoperta 1950,00 m².

Stato di manutenzione (pag. 8): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 34): vi sono difformità edilizie e catastali.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 39): € 479.682,52

Date/valori comparabili reperiti (pag. 40-41-42): comparabile A: 16/12/2021, 140.000 €; comparabile B: 29/12/2022, 205.000,00 €; comparabile C: 14/07/2022, 238.000,00 €)

Valore di vendita forzata proposto (46): € 387.330,14

Valore debito: € 563.201,75

Occupazione (pag. 15): occupato dall'esecutata e dai propri familiari.

Titolo di occupazione (pag. 15): proprietà.

Oneri (pag. 35):

APE (pag. 15): Attestato di Prestazione Energetica Classe Energetica: D 89,28 kWh/m² anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 47): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: in particolare si segnalano: 5.4 Giudizio di conformità catastale; 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni; 7.4 Perimetro del “mandato”; oneri e vincoli di cui al par. 8.1 – 8.2.

Lotti (pag. 47): unico



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1	Possesso.....	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	15
5.	ASPETTI CATASTALI	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	15
5.2	Intestatari catastali storici	16
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	26
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	26
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	27
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	27
7.2	Abusi/difformità riscontrati	27
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	34
7.4	Perimetro del “mandato”	34
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	35
8.1	Oneri e vincoli	35
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 31/05/2024)	36
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	38
9.	SUOLO DEMANIALE.....	38
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	38



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	38
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	38
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	39
12.1	Metodo di valutazione	39
12.2	Stima del valore di mercato	39
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	46
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	46
12.5	Giudizio di vendibilità'	46
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	46
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	47
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	47
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	47
15.	LOTTI	47
16.	OSSERVAZIONI FINALI	47
17.	ELENCO ALLEGATI.....	48



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 23/01/2024, a seguito di comunicazione dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto, Arch. Stefano Valdisolo, ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 23/01/2024, mediante procedura di giuramento telematico.

Per la redazione della presente perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 945 c.p.c.;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;
- successivamente si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per l'immobile in esame;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico dell'esecutato;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile dell'esecutato;
- previa richiesta di accesso agli atti inviata via pec all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montegaldella, si è ottenuto copia della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo all'immobile;
- in data 23/02/2024, veniva eseguito un primo sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile; in data 15/03/2024 si eseguiva un secondo sopralluogo;
- in data 21/02/2024 e 17/04/2024 ci si recava presso l'ufficio tecnico comunale per poter esaminare le difformità edilizie riscontrate nell'immobile;
- successivamente si eseguivano ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Montegaldella in Via Roma al n. civico 10. La zona è centrale e dotata dei primari servizi come: negozi, scuola primaria e dell'infanzia, uffici comunali, ufficio postale, ect.

Il lotto è da considerarsi unico ed è costituito da una abitazione, disposta su tre piani, con autorimessa, portico e un locale utilizzato come deposito, il tutto all'interno di una area piuttosto ampia in cui trovano



allocazione anche altri edifici, senza autorizzazione edilizia e non sanabili, destinati a tettoia, pompeiane, serra, gazebo, pollai ed una piscina.

Gli accessi carraio e pedonale da Via Roma sono comuni con i fabbricati, non pignorati, posti a Nord e censiti con la particella 121. Il confine tra le due proprietà passa circa in mezzeria al piazzale posto tra le due abitazioni.

Le zone confinanti sono caratterizzate a Nord da un'altra abitazione di proprietà del coniuge dell'esecutata, ad Est una pista ciclabile e l'area golenale del fiume Bacchiglione, a Sud il parco di Villa Lampertico ed a Ovest la strada comunale di Via Roma.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Esecutata Signora per la piena proprietà di 1/1 degli immobili:

- Abitazione

Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 353 Sub. 2 cat. A/7, classe 2, consistenza vani 14, rendita 1.590,69 € – Via Roma n. 10 Piano S1-T-1;

- Autorimessa

p.lla 353 Sub. 3 cat. C/6, classe 2, consistenza mq 27, rendita 41,83 € – Via Roma n. 10 Piano T;

- Corte b.c.n.c.

p.lla 353 Sub. 1– Via Roma n. 10 Piano T;

Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Terreni – foglio 9

p.lla 353 Ente Urbano are 22 ca 05;

Il tutto si identifica in un unico lotto.

3.3 Confini N-E-S-O

Indicare i confini del lotto individuato, in ordine N-E-S-O.

P.lla 121 e 120; P.lla 118; P.lla 570 e 152; Via Roma.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

I beni pignorati sono costituiti da un'abitazione con portico, autorimessa, deposito, cantina e terrazzo il tutto all'interno di area di pertinenza piuttosto ampia e recintata sui lati Ovest, Sud, Est e parzialmente a Nord, dove confina anche con altra abitazione avendo l'accesso carraio in comune. All'interno del giardino vi sono altri locali accessori come pollai, pompeiane, tettoia e serra, oltre che una piscina, tutti all'interno di un'area di tutela golenale, senza autorizzazioni edilizie e quindi non sanabili e da rimuovere.

Il corpo principale, costituito dall'abitazione, dall'autorimessa, dalla cantina, è stato realizzato negli anni 1989-1990 e a tutt'oggi ha mantenuto l'impianto distributivo originario. Al piano terra vi è un portico con funzione di filtro all'ingresso che conduce alla zona pranzo e da questa si può accedere alla cucina e al soggiorno. Con un corridoio posto a fianco della cucina si può arrivare a dei locali accessori come un bagno, una stireria, un locale caldaia e lavanderia, oltre che all'autorimessa. Al piano primo si accede tramite un vano scale posto in



posizione centrale e vi si trovano un ampio disbrigo, un soppalco, un ripostiglio, un bagno e tre camere da letto, una delle quali con bagno e guardaroba. Al piano interrato è ubicata una cantina raggiungibile da una scala interna che parte dalla taverna del piano terra.

Al piano terra le altezze interne sono tutte paria 2,70 ml.; al piano primo le camere hanno le altezze di 2,70 ml, mentre nel disbrigo e nel soppalco il solaio è in andamento con altezza minima a partire da 1,95 ml. L'altezza interna del locale cantina è di 2,20 ml.

I muri perimetrali hanno uno spessore pari a 40 cm. e sono in laterizio con solai in laterocemento piani al primo impalcato e in parte piani e in parte in andamento nel secondo impalcato. La struttura della copertura si intende realizzata con muretti e tavelloni con cappa soprastante e manto di copertura in coppi di laterizio.

I serramenti interni sono in legno così come quelli delle finestre e porte esterne dotati di vetrocamera e balconi sempre in legno.

Le pavimentazioni interne sono costituite da una veneziana al piano terra nei locali a giorno, mentre nei locali accessori sono in piastrelle in gres e/o marmo. Tutta la zona notte vi è posato un parquet ad eccezione dei bagni in cui è posato del marmo.

Non vi è necessità di interventi manutentivi urgenti. Lo stato dell'immobile è buono.

L'impiantistica è di massima quella originaria e quindi sia l'impianto elettrico, che quello idrotermosanitario sono funzionanti ma da verificare. Si specifica che l'impianto elettrico è comune con il fabbricato adiacente, di proprietà del marito, e censito alla P.lla 121, così come la rete delle acque bianche del cortile tra le due abitazioni. L'impianto elettrico è inoltre collegato con l'impianto fotovoltaico di potenza pari a 16 kWp, posto sulla copertura del fabbricato adiacente (p.lla 121) non pignorato e dotato anche di batterie di accumulo di 20 kW. Sulla copertura sono installati due pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'abitazione è dotata di impianto a gas metano con contatore così come quello dell'acqua potabile, quest'ultimo posizionato nel mappale 121 e sarà oggetto di spostamento da parte dell'ente gestore dei servizi.

Collegato alla cucina tramite un passaggio coperto sul lato a Sud è posto un locale adibito a deposito con dimensioni in pianta di 5,00 x 7,00 ml. circa e un'altezza media di 2,90 ml. E' stato oggetto di autorizzazione edilizia con pratica DIA nel 2009 e successiva variante del 2010 ma risulta in difformità comunque sanabile. La pratica edilizia risulta incompleta in quanto non è stata presentata la fine lavori e l'accatastamento.

Questo edificio, originariamente pensato ed autorizzato come ricovero attrezzi non riscaldato, è in effetti utilizzato come deposito-dependance ed è stato realizzato con piedritti in legno con serramenti lignei e vetrate dotate di vetrocamera. Dotato di cinque porte ha la copertura a padiglione eseguita con struttura lignea e manto di copertura in coppi di laterizio.

Non vi è necessità di interventi manutentivi urgenti. Lo stato dell'immobile è buono.

L'area esterna è ben tenuta ed in parte è pavimentata con pavimentazioni di varia natura e in parte lasciata a verde curato.

Per l'accesso vi è un unico cancello carraio, in comune con il lotto confinante a Nord e censito con la P.lla 121, ed è costituito da due grandi ante, in ognuna delle quali vi è allocato il cancello pedonale per accedere alle rispettive proprietà.

Le superfici commerciali sono: abitazione 335,34 m², terrazzi 5,96 m², cantina 26,28 m², autorimessa 32,36 m², portico 27,94 m², deposito 32,71 m², area scoperta 1950,00 m².



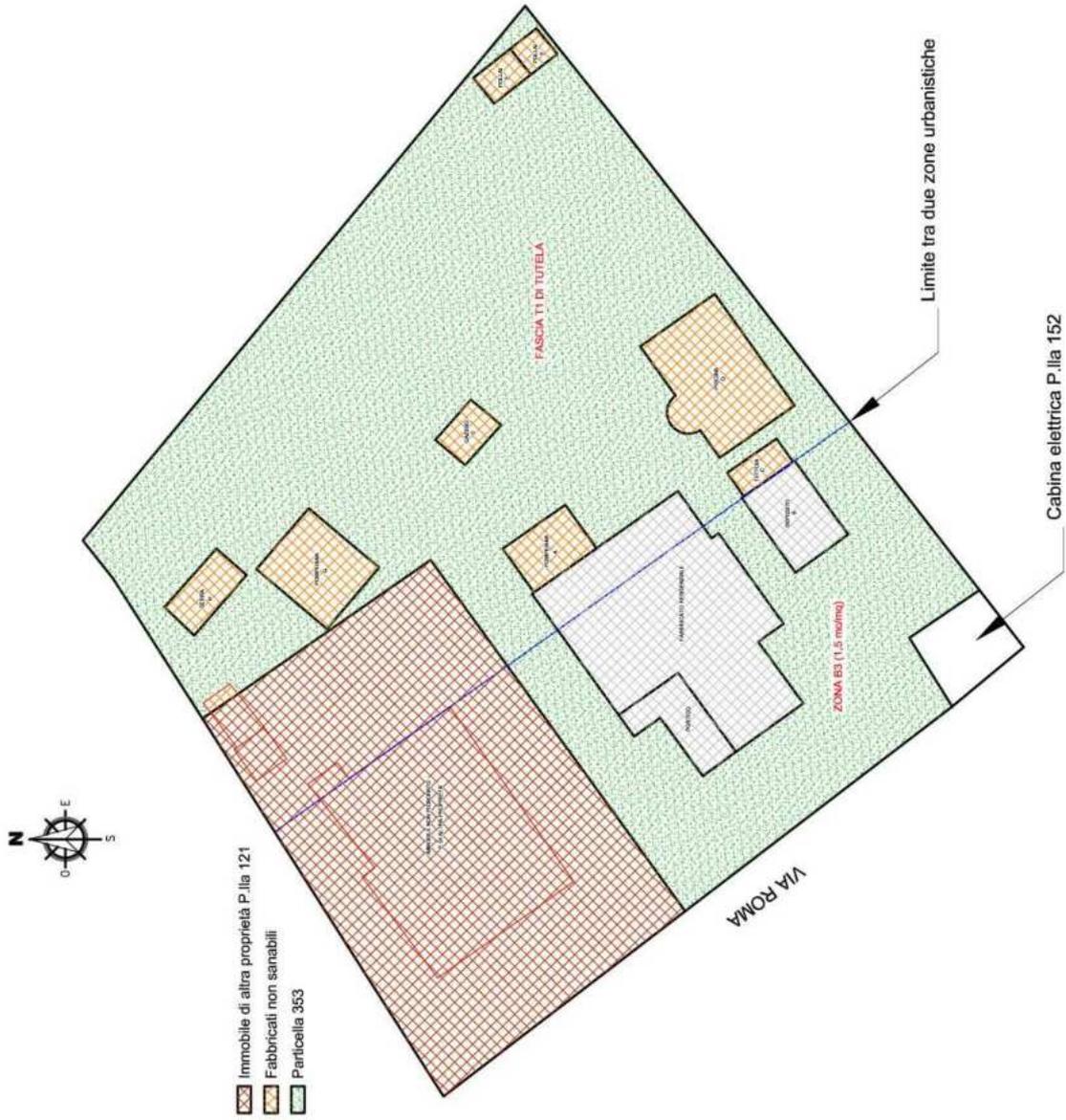


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



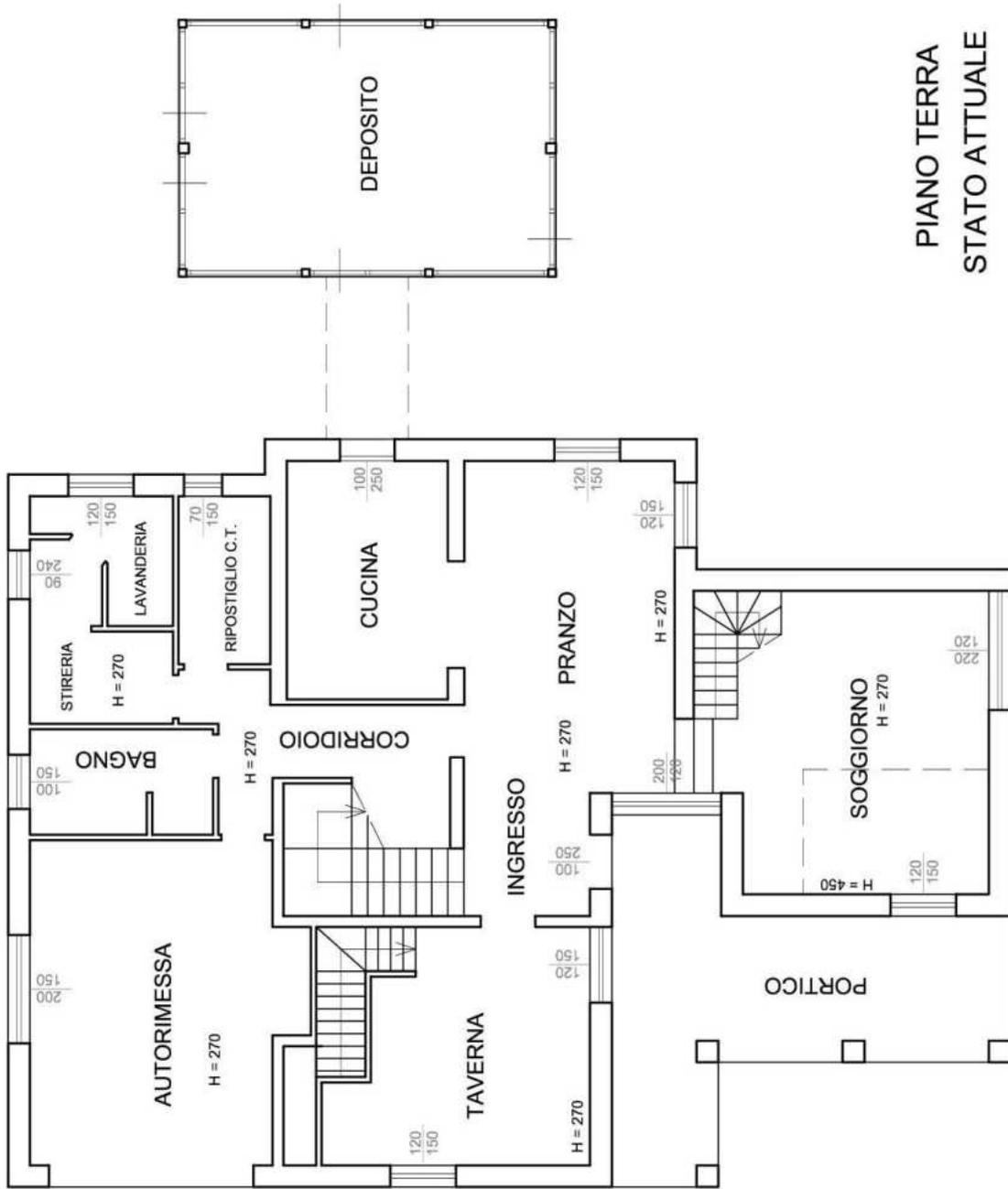
Figura 2. Estratto mappa catastale.





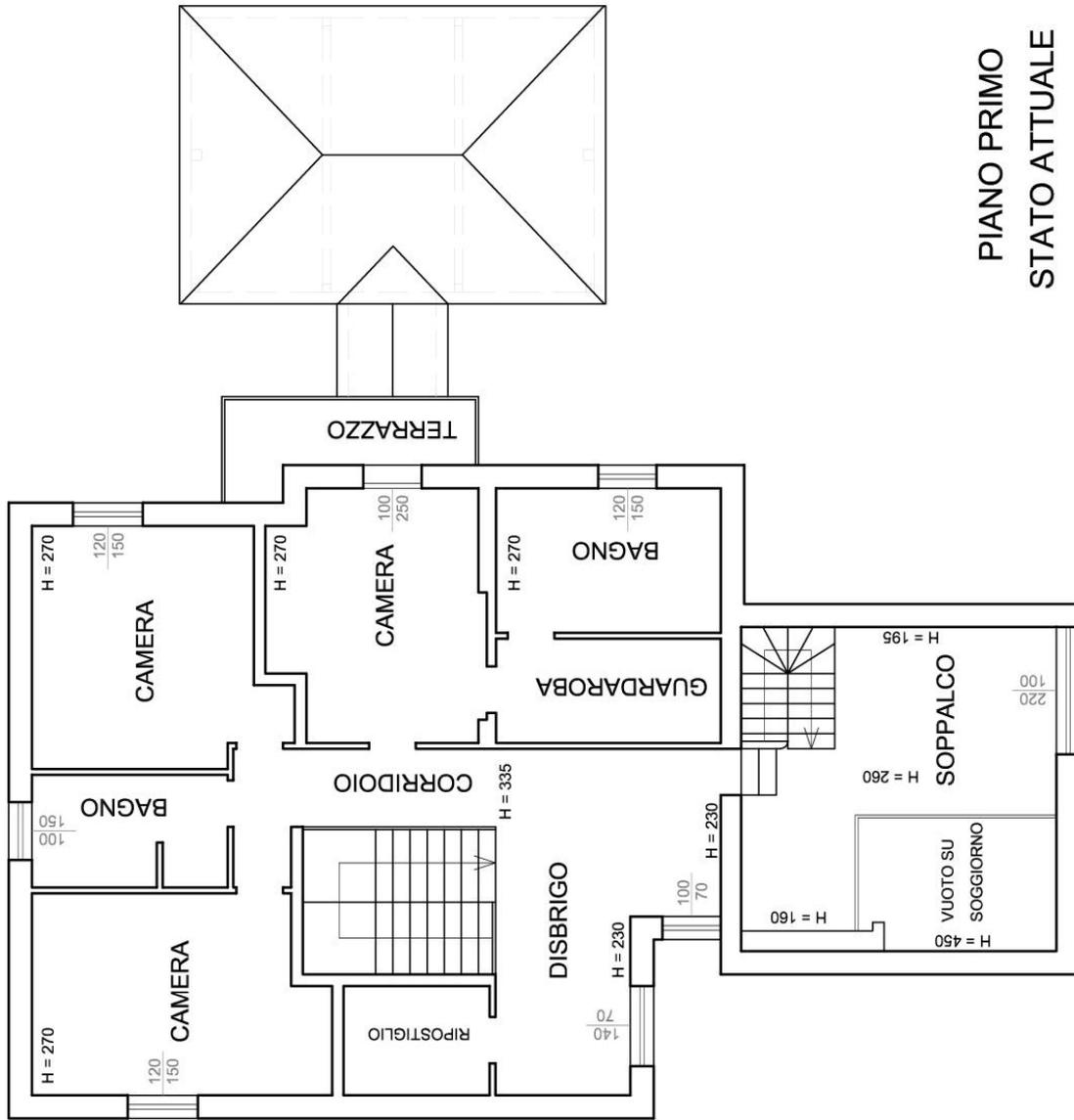
PLANIMETRIA GENERALE





PIANO TERRA
STATO ATTUALE





PIANO INTERRATO
STATO ATTUALE

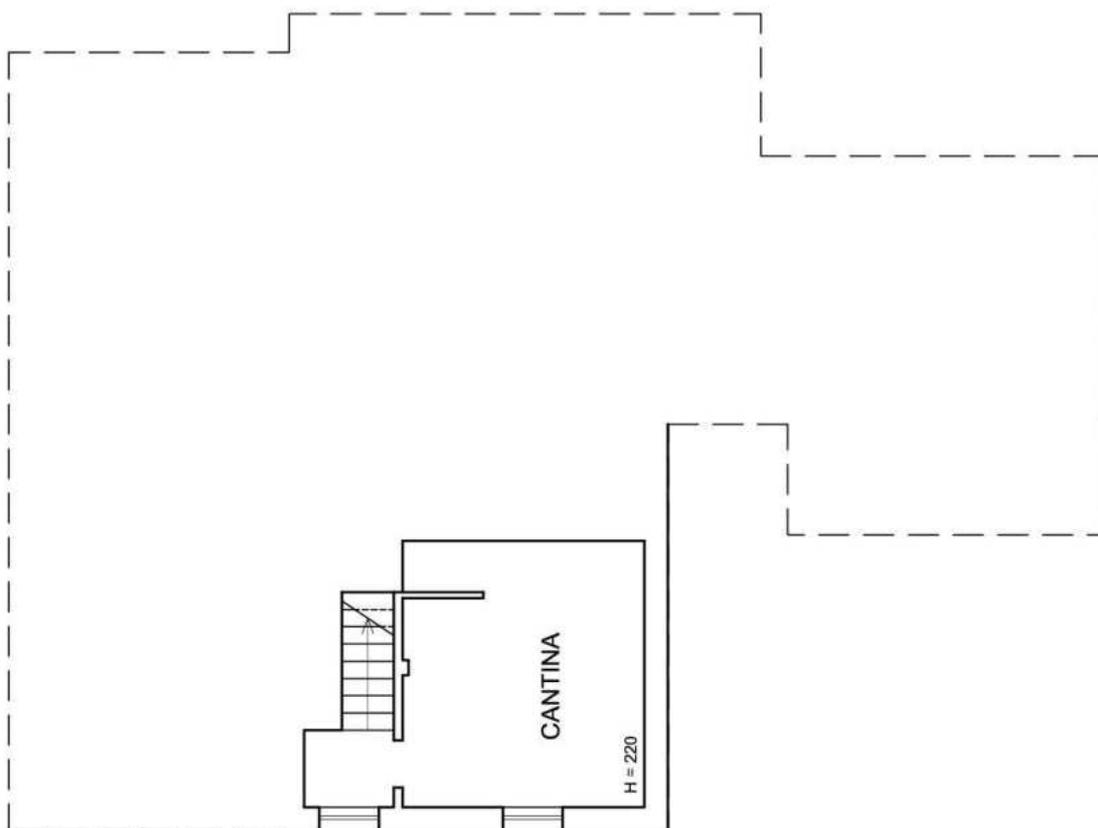


Figura 3. Planimetrie immobili.





Vista aerea



Vista dal cortile interno

Figura 4. Foto immobili.



3.5 Certificazione energetica

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. L'esperto ha provveduto alla redazione dello stesso, avvalendosi di un ausiliario.

Classe Energetica: D 89,28 kWh/m² anno

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato è occupato dalla debitrice esecutata e dai componenti della sua famiglia ovvero:

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'esecutata occupa gli immobili in quanto proprietaria per la piena proprietà di 1/1

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 353 Sub. 2 cat. A/7, classe 2, consistenza vani 14, rendita 1.590,69 € – Via Roma n. 10 Piano S1-T-1;

- Costituzione del 04/10/1990 in atti dal 18/06/1999 PF. 98.99 8n. 9136.2/1990);
- Variazione del 21/09/1991 in atti dal 18/06/1999 PF. 98.99 (n. 7087.1/1991);
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 12/02/2019 Pratica n. VI0016261 in atti dal 12/02/2019 variazione toponomastica d'ufficio (n. 6565.1/2019).

p.lla 353 Sub. 3 cat. C/6, classe 2, consistenza mq 27, rendita 41,83 € – Via Roma n. 10 Piano T;

- Costituzione del 04/10/1990 in atti dal 18/06/1999 PF. 98.99 8n. 9136.2/1990);
- Variazione del 21/09/1991 in atti dal 18/06/1999 PF. 98.99 (n. 7087.1/1991);
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 12/02/2019 Pratica n. VI0016262 in atti dal 12/02/2019 variazione toponomastica d'ufficio (n. 6566.1/2019).

p.lla 353 Sub. 1– Via Roma n. 10 Piano T;

- Costituzione del 04/10/1990 in atti dal 18/06/1999 PF. 98.99 8n. 9136.1/1990);
- Variazione del 21/10/2014 Pratica n. VI0203268 in atti dal 21/10/2014 G.A.F. – Codifica piano incoerente (n. 108489.1/2014);
- Variazione toponomastica del 12/02/2019 Pratica n. VI0016260 in atti dal 12/02/2019 variazione toponomastica d'ufficio (n. 6564.1/2019).



Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Terreni – foglio 9**p.lla 353 Ente Urbano are 22 ca 05;**

- Tipo mappale del 06/12/1988 Pratica n. VI0295879 in atti dal 18/11/2004 (n. 129174.1/1988).

5.2 Intestatari catastali storici**Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Fabbricati – foglio 9****p.lla 353 Sub. 2 cat. A/7, classe 2, consistenza vani 14, rendita 1.590,69 € – Via Roma n. 10 Piano S1-T-1;**

nato a MONTEGALDELLA (VI) il 16/01/1951 c.f.:

Fino al 09/10/2008.

nata a VICENZA (VI) il 04/01/1967 c.f.:

Dal 09/10/2008.

p.lla 353 Sub. 3 cat. C/6, classe 2, consistenza mq 27, rendita 41,83 € – Via Roma n. 10 Piano T;

nato a MONTEGALDELLA (VI) il 16/01/1951 c.f.:

Fino al 09/10/2008.

nata a VICENZA (VI) il 04/01/1967 c.f.:

Dal 09/10/2008.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO											
Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza											
Dati da visura catastale								titolo proprietà		Pignoramento	
Comune di Montegaldella								atto	nota tr.	atto	nota tr.
Catasto Fabbricati - Terreni								09/10/08	30/10/08	12/12/23	22/12/23
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
01	9	353	2	A7	14	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
02	9	353	3	C/6	27 mq	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
03	9	353	1			proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
04	9	353				proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI

Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato

5.4 Giudizio di conformità catastale

Una volta acquisite copia delle planimetrie catastali degli immobili, si è provveduto ad evidenziare le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Come si evince dalle planimetrie riportate di seguito si sono riscontrate lievi difformità all'interno dell'unità destinata ad abitazione, mentre non è stato accatastato l'accessorio posto sul lato Sud del fabbricato residenziale.

Per l'accatastamento dell'accessorio le spese previste sono pari a:

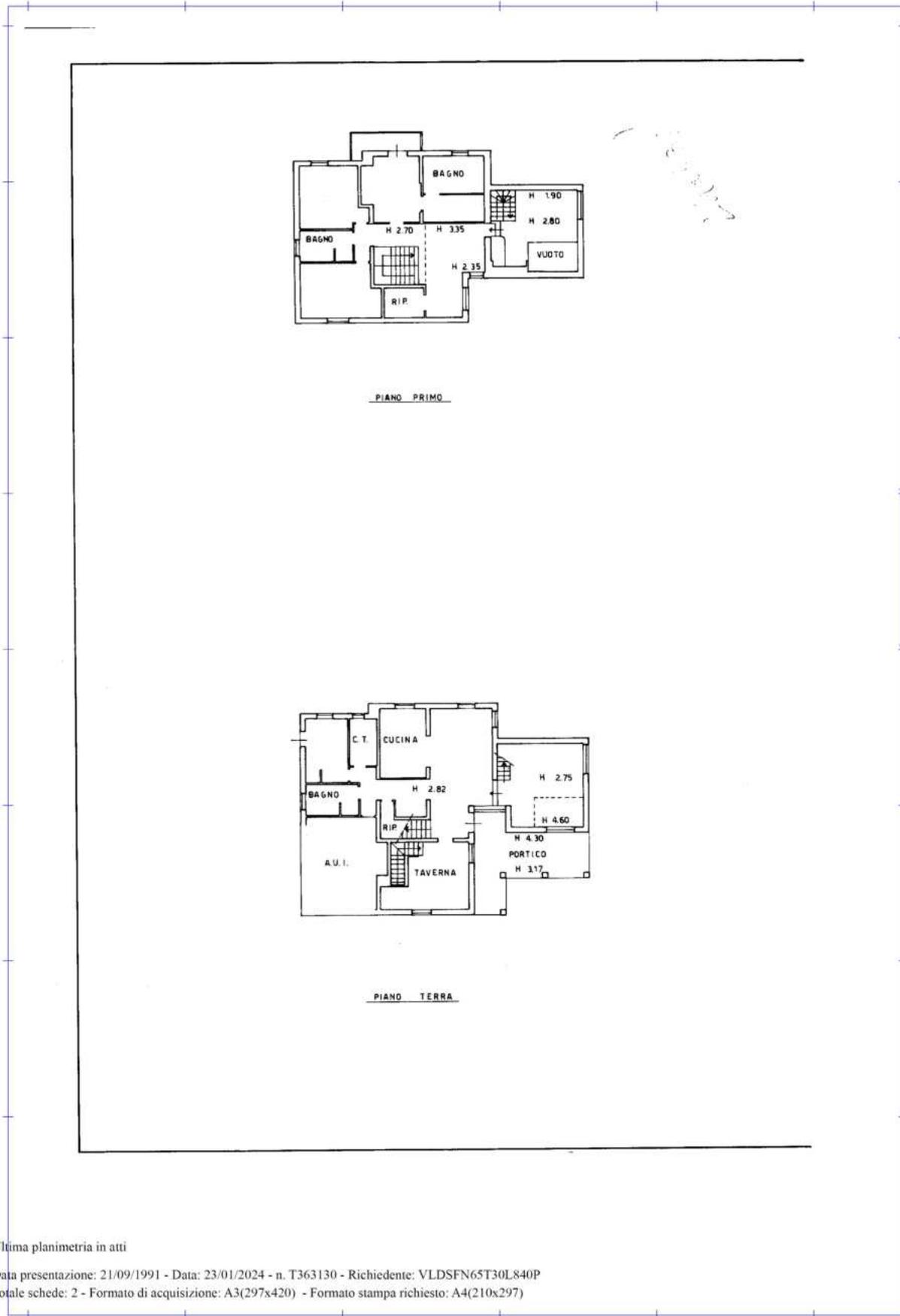
- Inserimento in mappa con pratica 3SPC: costo € 1.300,00
- Variazione al Catasto fabbricati con pratica Docfa: costo € 700,00



Si allega nel seguito copia delle planimetrie catastali dei beni, dell'elaborato planimetrico, della mappa catastale, e delle sovrapposizioni tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali.



Data presentazione: 21/09/1991 - Data: 23/01/2024 - n. T363130 - Richiedente: VLDSFN65T30L840P



ipatu 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2024 - Comune di MONTEGALDELLA(F515) - < Foglio 9 - Particella 353 - Subalterno 2 >
VIA ROMA n. 10 Piano S1 - T - 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/09/1991 - Data: 23/01/2024 - n. T363130 - Richiedente: VLDSFN65T30L840P

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data presentazione: 21/09/1991 - Data: 23/01/2024 - n. T363131 - Richiedente: VLDSFN65T30L840P

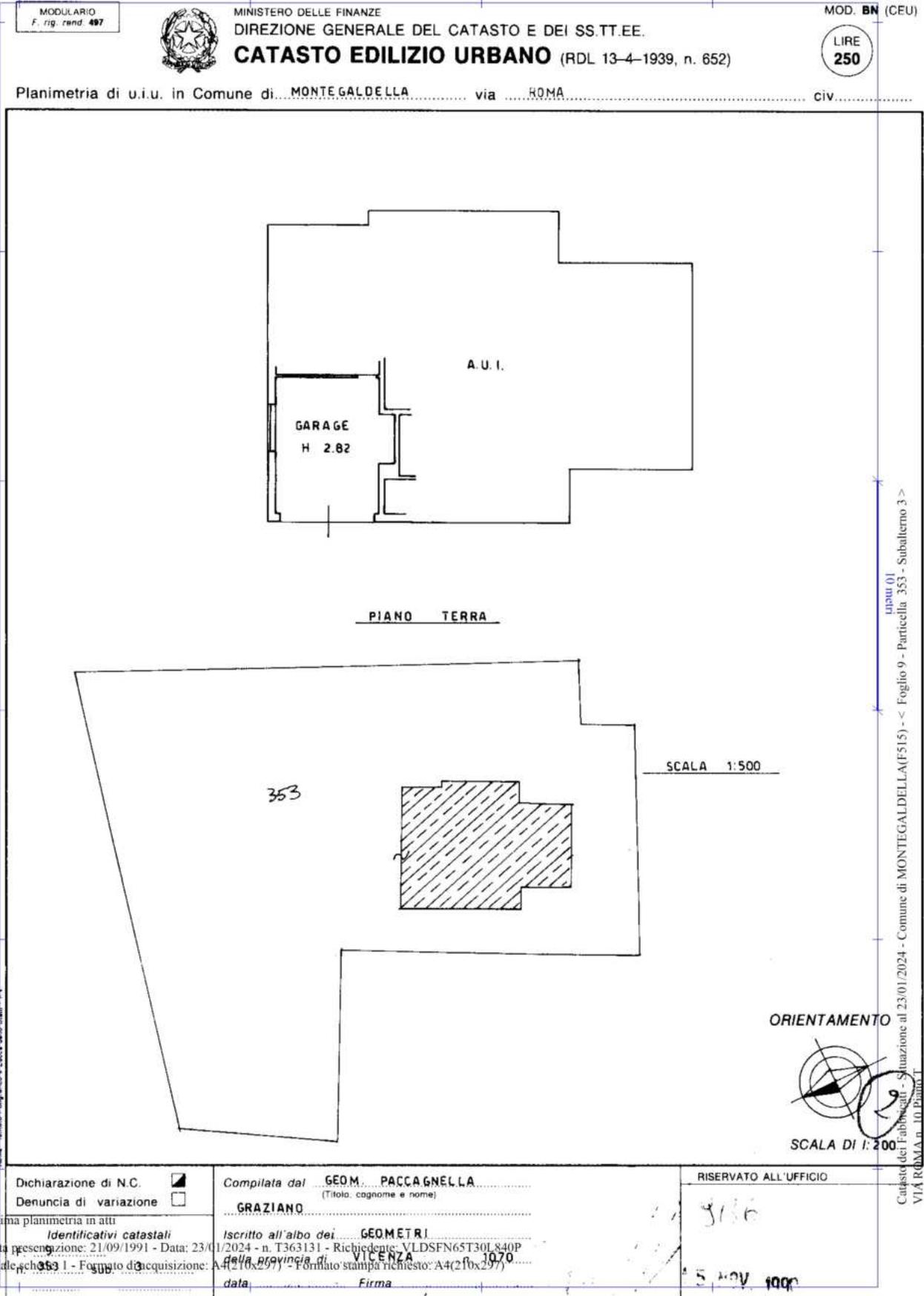


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

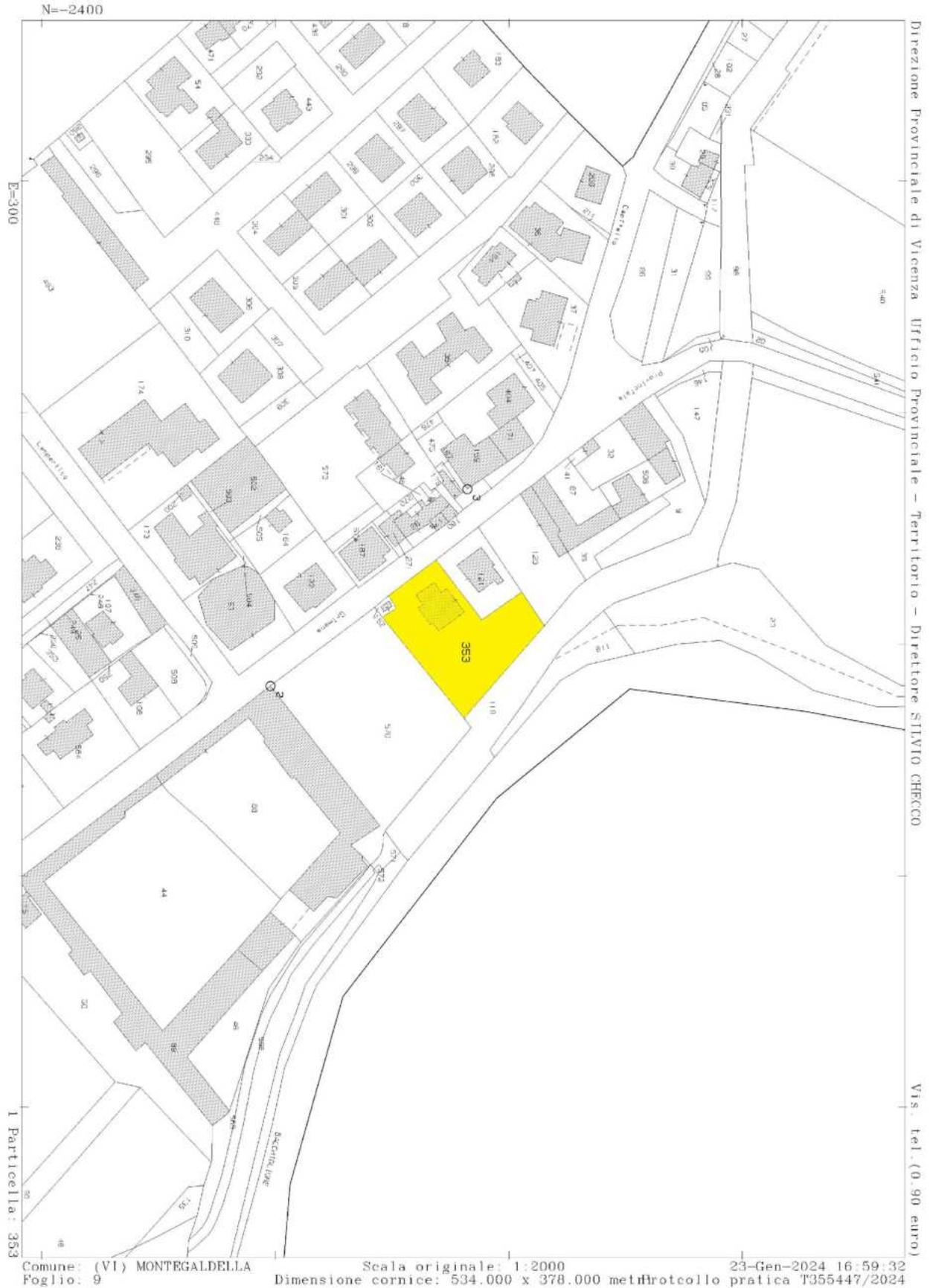
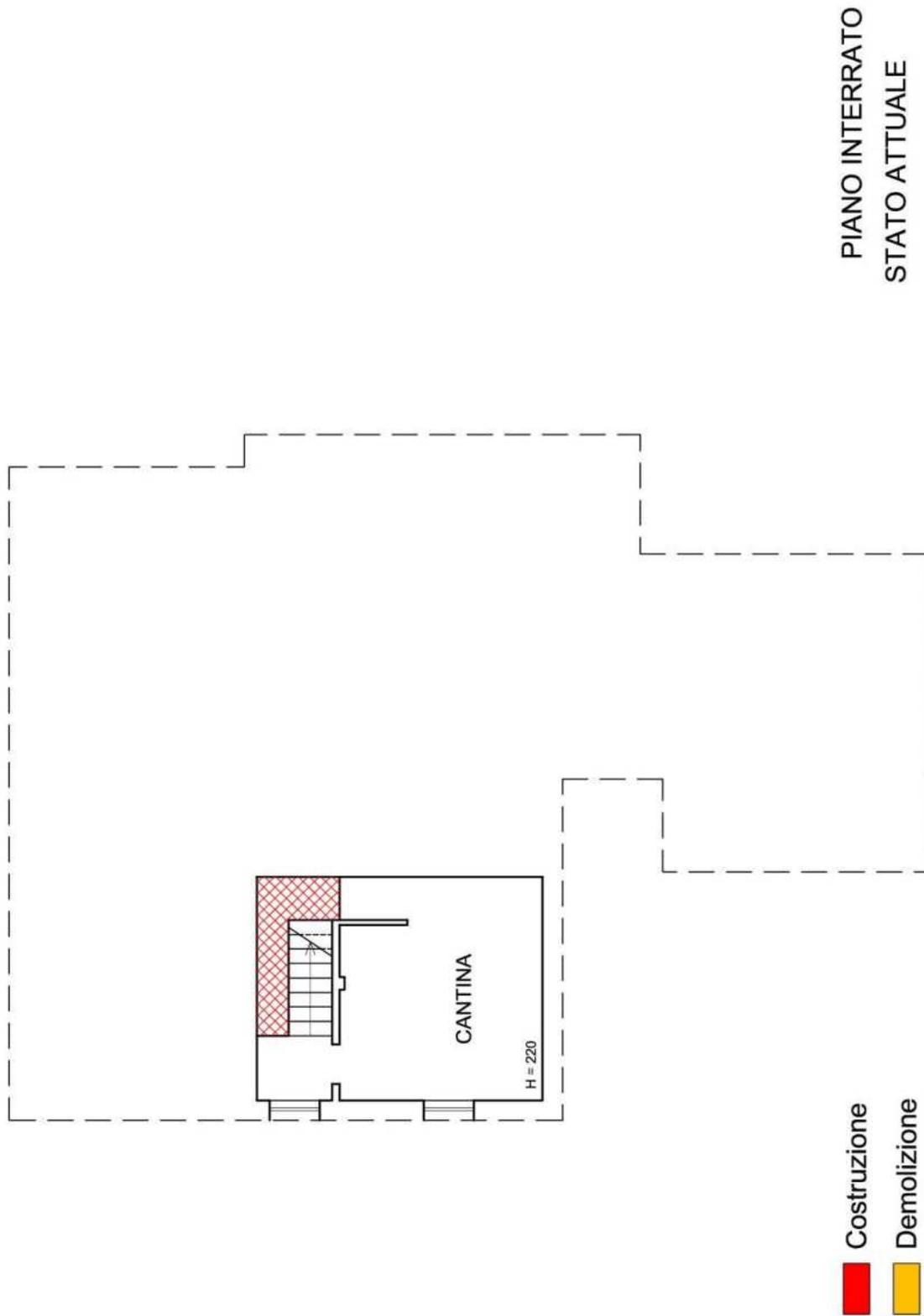
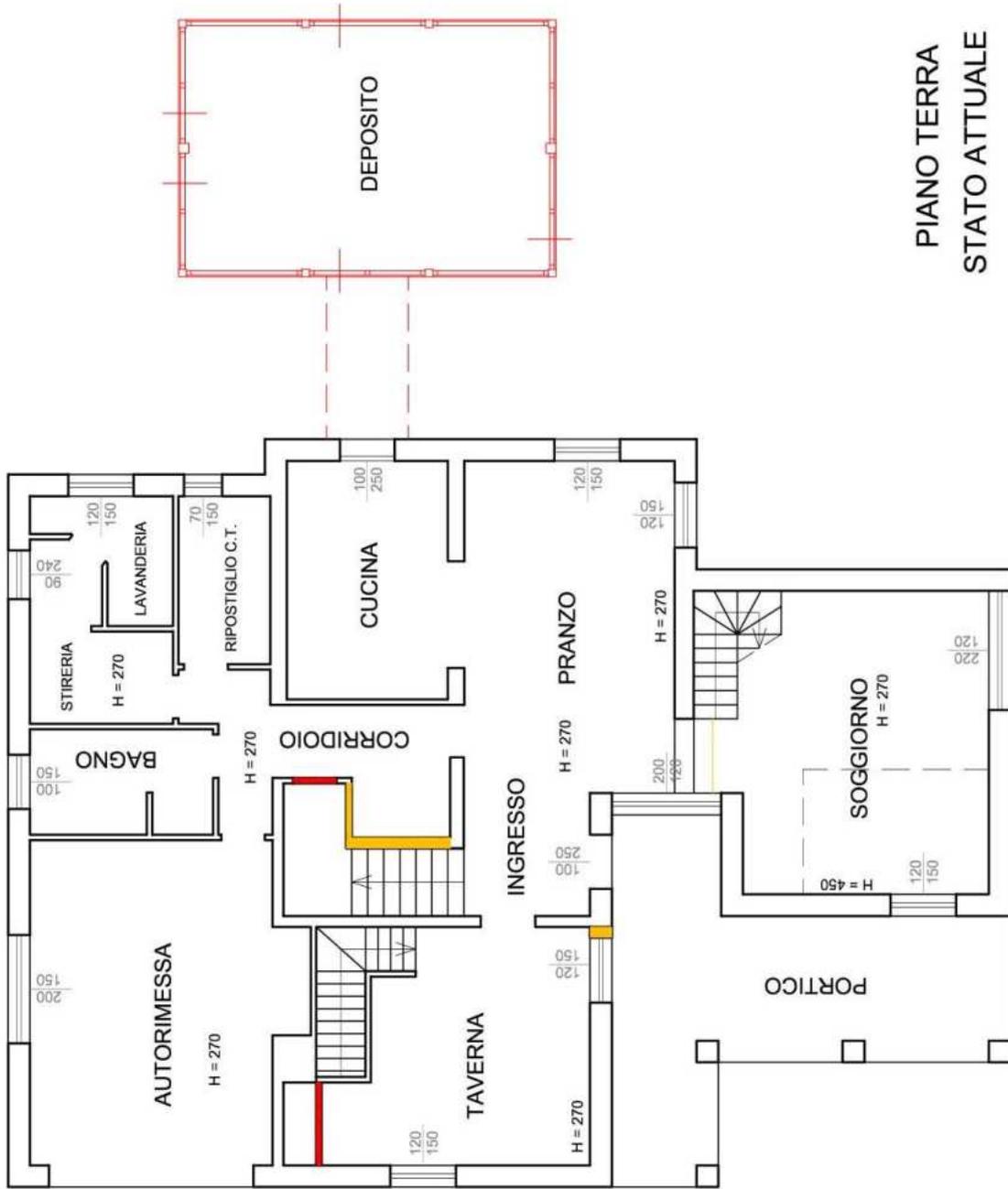


Figura 7. Estratto mappa catastale







PIANO TERRA
STATO ATTUALE



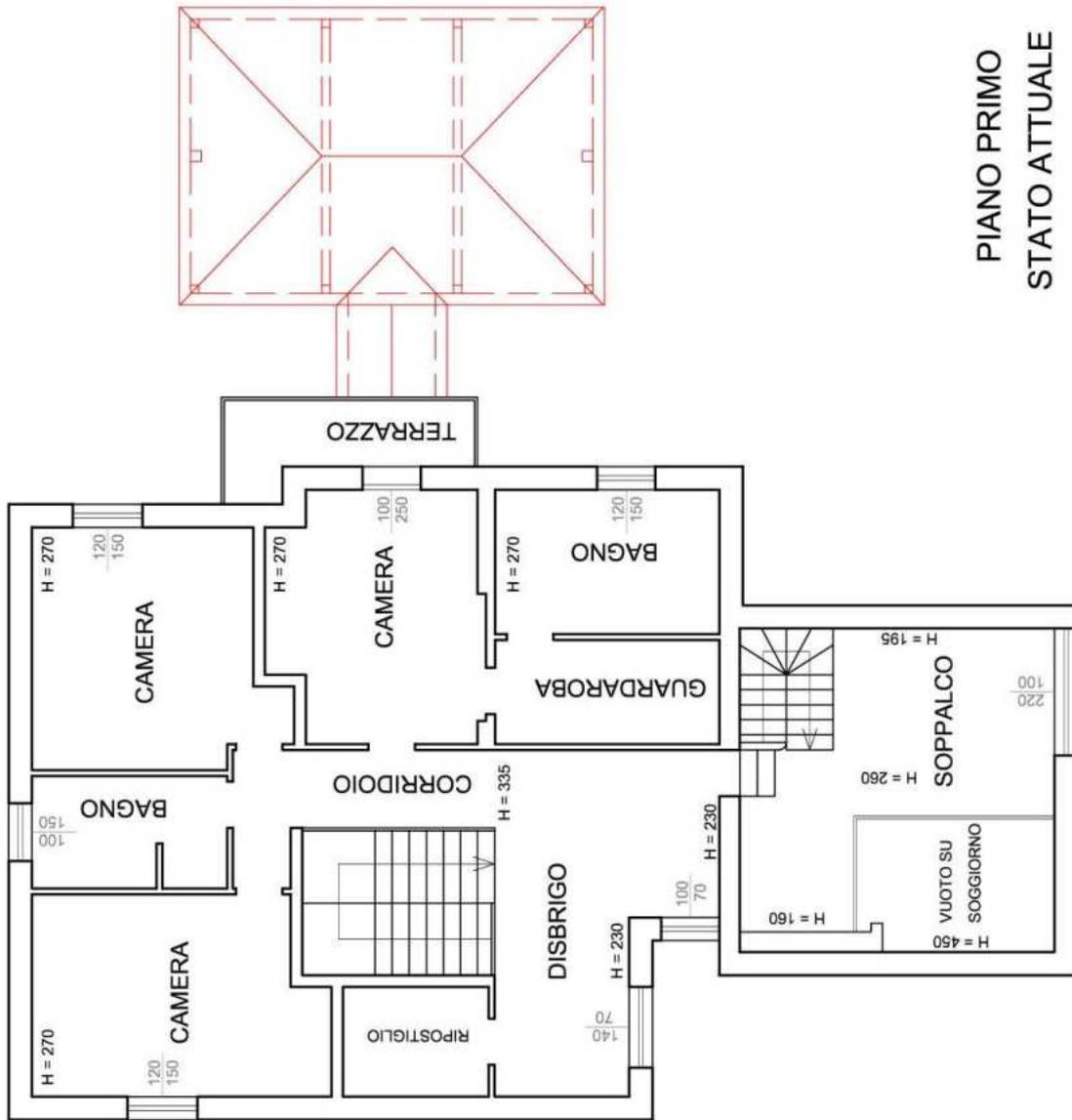


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

- Trascrizione in data 30/10/2008 ai NN. 23568/14944

Atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Muraro in data 09/10/2008 rep. 59265/10740

Contro:

A favore di

per la proprietà di 1/1

immobili:

- Abitazione

Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 353 Sub. 2 cat. A/7, classe 2, consistenza vani 14, rendita 1.590,69 € – Via Roma - Piano S1-T-1;

- Autorimessa

p.lla 353 Sub. 3 cat. C/6, classe 2, consistenza mq 27, rendita 41,83 € – Via Roma - Piano T;

- Corte

p.lla 353 Sub. 1 – Via Roma n. 10 Piano T;

Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Terreni – foglio 9

p.lla 353 Ente Urbano are 22 ca 05;

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Trascrizione in data 04/07/1984 ai NN. 8871/7194

Successione per la morte del signor

in data 13/12/1982 e registrata a Vicenza al n. 13

Vol. 851

A favore di

per la proprietà di 1/1

immobili:

- Terreno con sovrastante fabbricato

Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Fabbricati – Foglio 9

p.lla 121 ARE 29 CA 45

- Trascrizione in data 04/04/1989 ai NN. 4358/3256

Atto di cessione quota a firma del Notaio Giuseppe Feriani in data 15/03/1989 rep. 57931

Contro:

A favore di

per la proprietà di 1/1

immobili:

Terreno senza alcun manufatto

Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Fabbricati – Foglio 9

p.lla 353 ARE 22 CA 05



- **Trascrizione in data 23/05/1989 ai NN. 6159/4558**

Costituzione di fondo patrimoniale a firma del Notaio Ottaviano Giuriolo in data 21/04/1989 rep. 64657

Il signor _____ in regime di

separazione dei beni, costituisce un fondo patrimoniale su immobili:

Terreno

Comune di MONTÉGALDELLA - Catasto Fabbricati – Foglio 9

p.lla 353 ARE 22 CA 05

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, il sottoscritto ha acquisito copia della documentazione edilizio - urbanistica che ha autorizzato la realizzazione dell'immobile.

Gli estremi dei provvedimenti autorizzativi sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 789 del 02/03/1989 con relativo Nullaosta della provincia di Vicenza (realizzazione del fabbricato residenziale);
- D.I.A. prot. n. 1822/09 del 28/11/2009 (intervento di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato residenziale);
- Richiesta di permesso di Costruire in sanatoria prot. n. 1832/10 del 22/03/2010 (vasca interrata);
- D.I.A. prot. n. 1835/10 del 10/04/2010 (ampliamento del fabbricato residenziale); In modifica alla D.I.A del 28/11/2009. Questa pratica edilizia manca della comunicazione di fine lavori, accatastamento e agibilità.

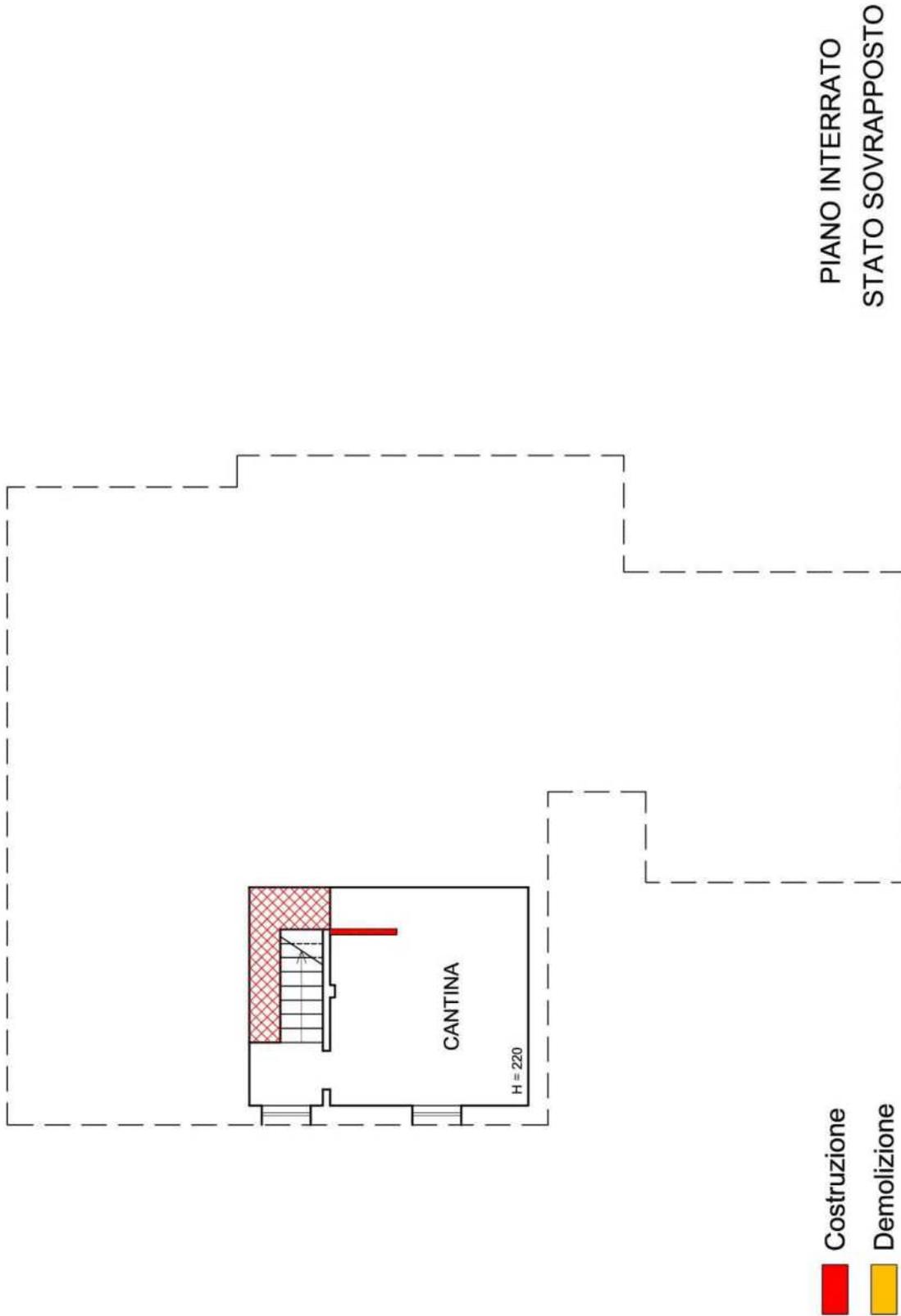
7.2 Abusi/difformità riscontrati

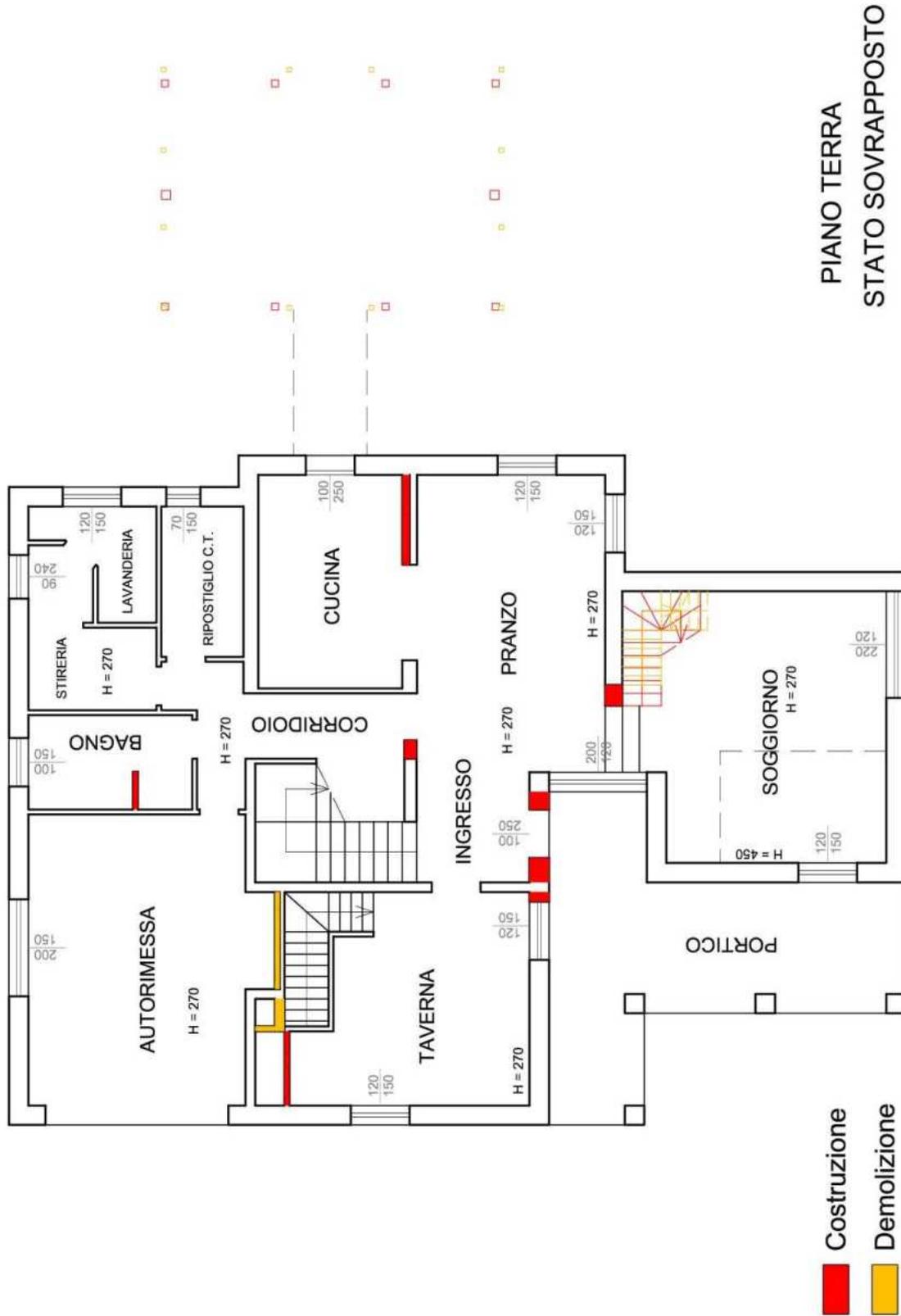
Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili, si sono riscontrate delle difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato.

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale si sono evidenziate delle lievi difformità interne e prospettiche così come per l'accessorio esterno collegato alla cucina ed adibito a deposito/dependance, si sono rilevate delle non conformità planimetriche e di altezza interna.

Si allegano delle planimetrie dei vari livelli in cui sono evidenziate le difformità riscontrate.







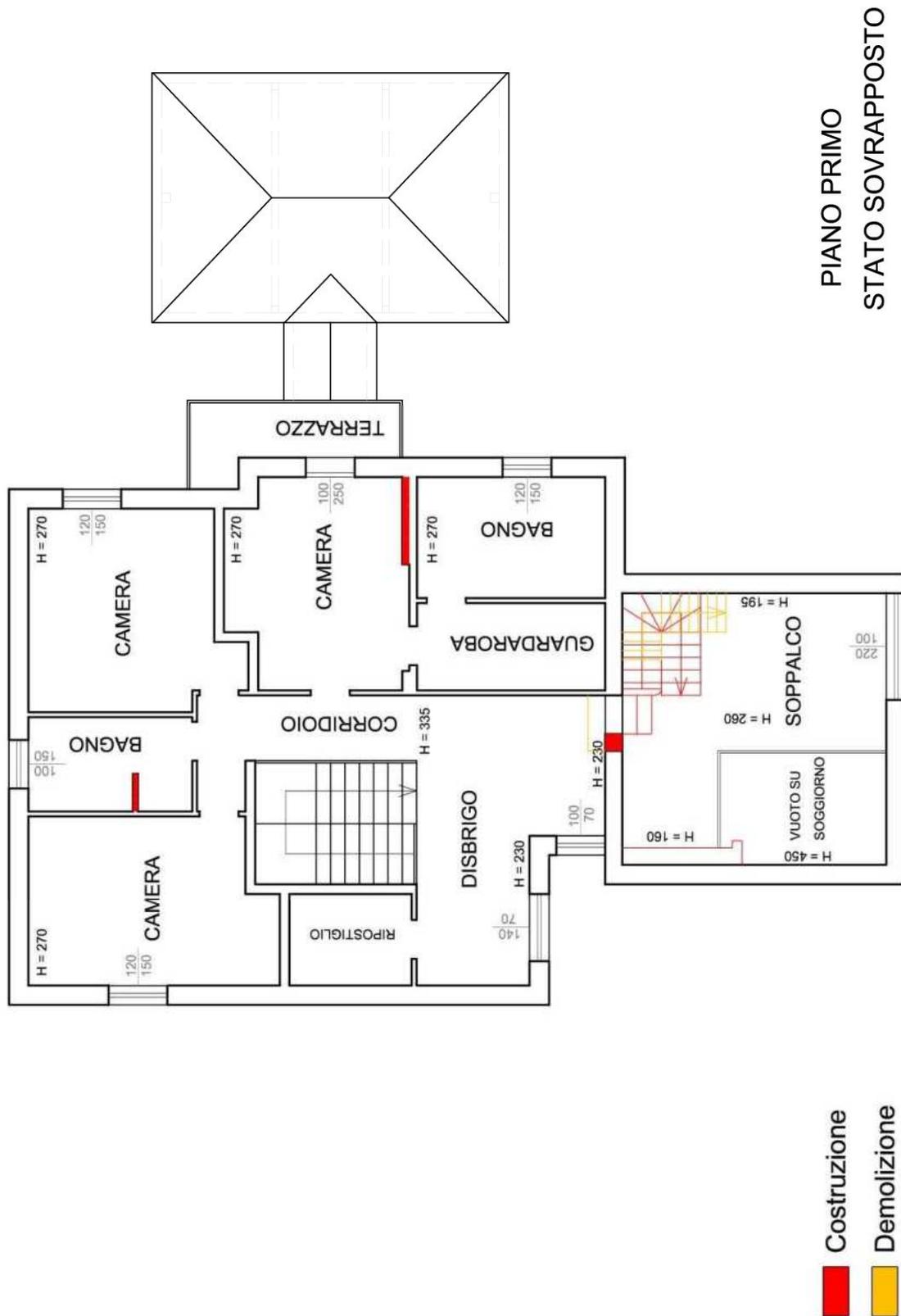
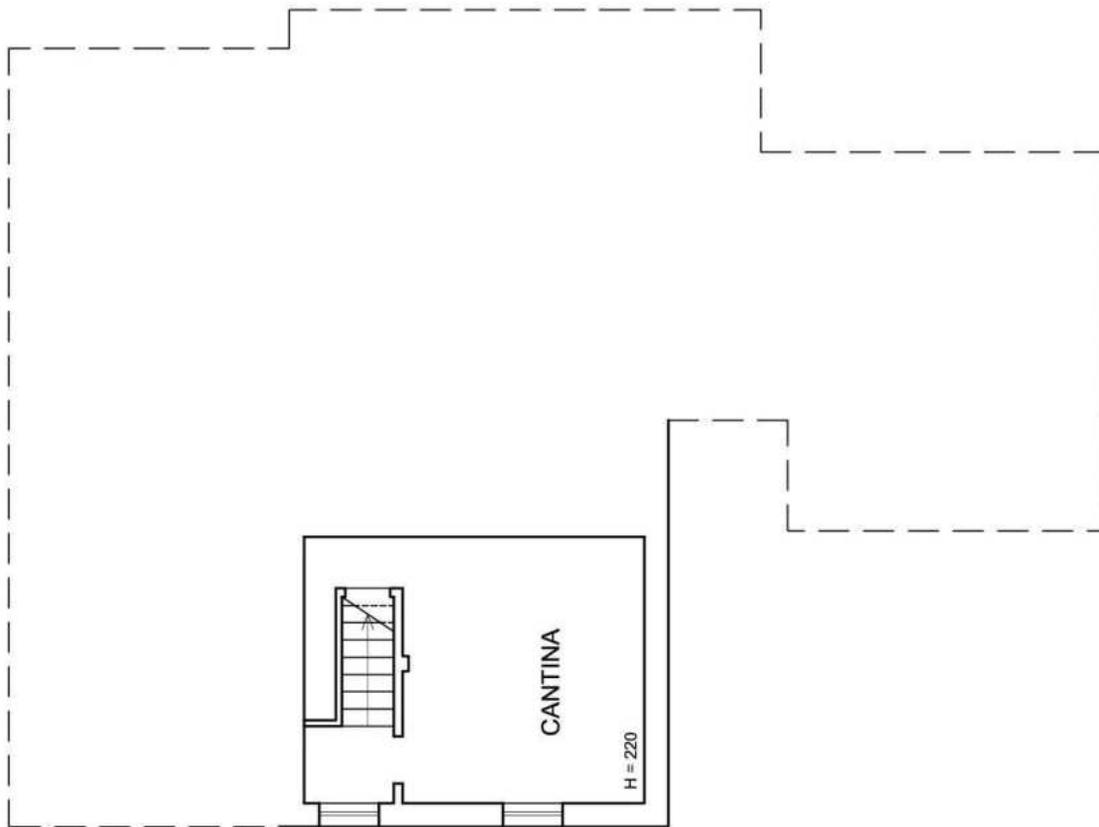
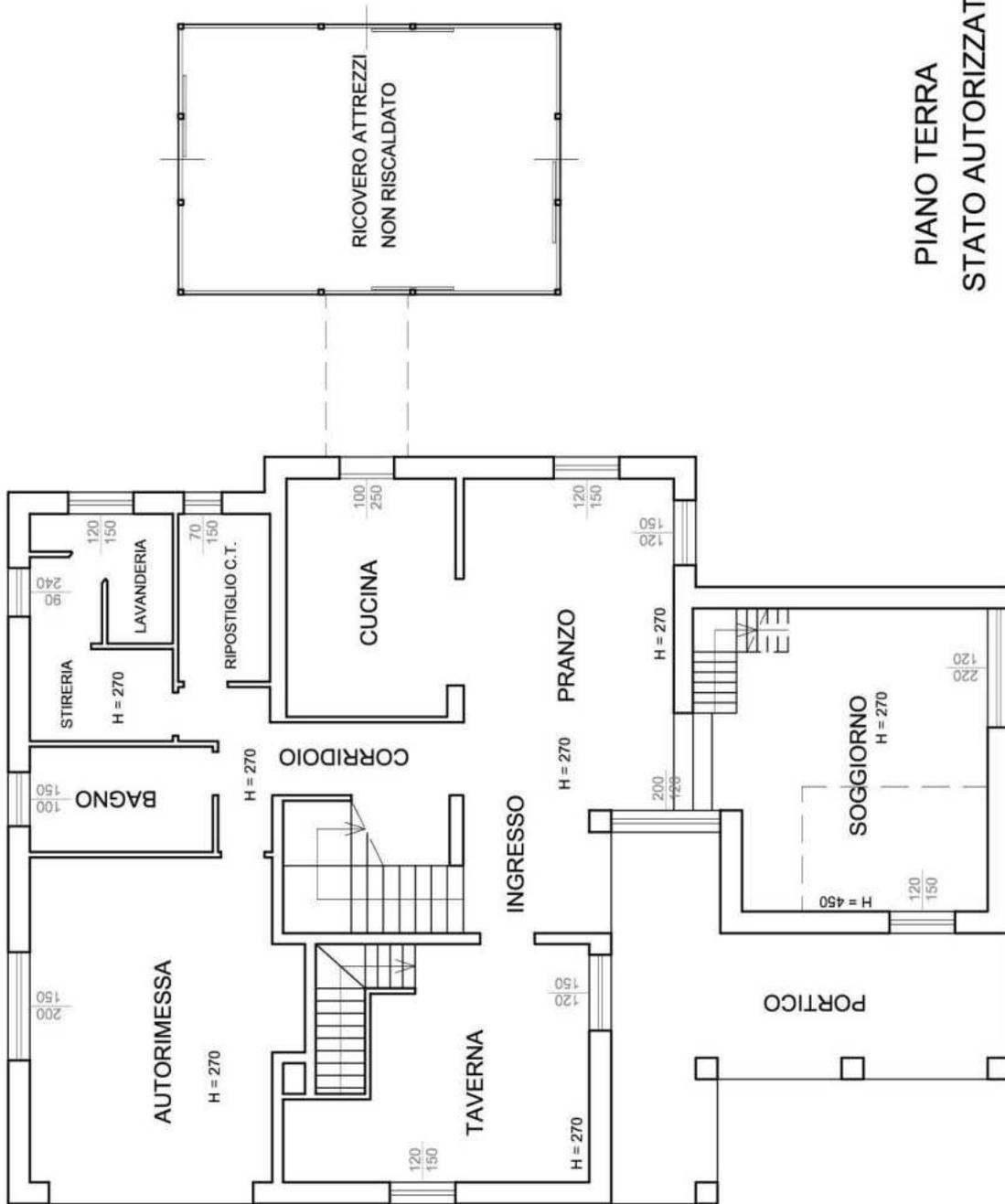


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



PIANO INTERRATO
STATO AUTORIZZATO





PIANO TERRA
STATO AUTORIZZATO



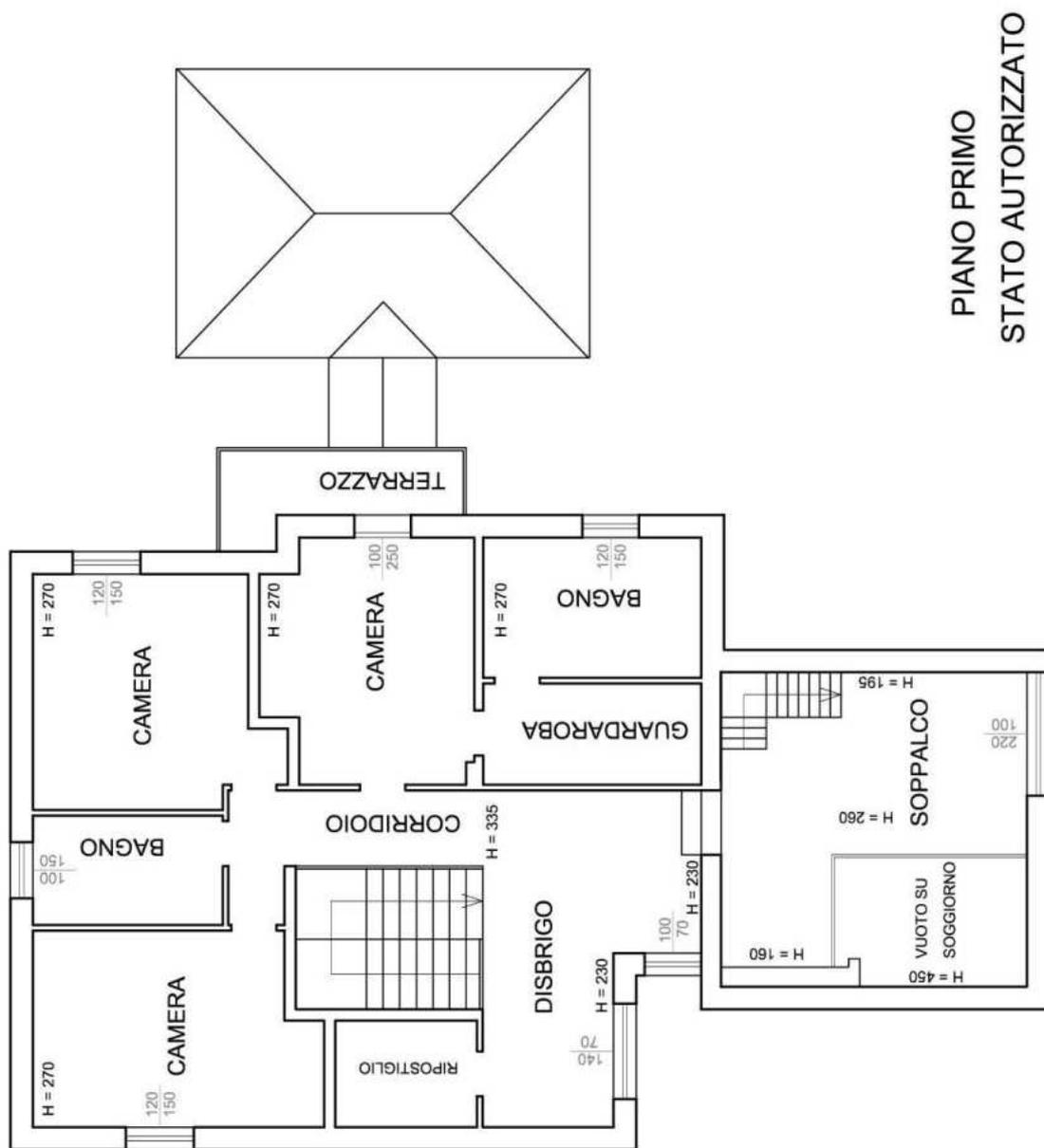


Figura 10. Stato approvato.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

In relazione alla difformità riscontrate ai tre livelli del fabbricato residenziale la regolarizzazione è possibile presentando una Scia in sanatoria e/o una richiesta di permesso di costruire in sanatoria.

Per quanto riguarda l'accessorio esterno collegato alla cucina sul lato Sud ed adibito a deposito/dependance, anch'esso risulta regolarizzabile con analoga procedura in sanatoria.

Il costo totale calcolato di massima per la regolarizzazione ammonta ad € **7.000,00**.

In riferimento invece a tutti gli altri immobili accessori, posizionati all'interno della zona di tutela F1 (area golenale del Fiume Bacchiglione), questi non sono regolarizzabili, ma bensì dovranno essere demoliti al fine di portare l'area allo stato originario prima della loro edificazione. Il costo per la loro demolizione e smaltimento ammonta a circa € **15.000,00**.

Nell'allegato 05 in una planimetria generale gli immobili da demolire sono esplicitamente indicati.

Si allega inoltre il Certificato di Destinazione Urbanistica Vedasi Allegato 02.

Dal punto di vista urbanistico il lotto di terreno censito con la P.lla 353 è suddiviso in due Zone territoriali. La prima, più vicina a Via Roma, è classificata come zona residenziale di completamento B3, mentre l'altra lambendo l'area golenale del fiume Bacchiglione è classificata come zona di Tutela F1. In quest'ultima zona è completamente inibita l'edificazione.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono state eseguite verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche, in quanto non previste nell'incarico conferito dal G.E..



L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Gli oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, saranno:

- a) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- b) costi per opere di rimessa in pristino e demolizione;
- c) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- d) si specifica che l'impianto elettrico è comune con il fabbricato adiacente, di proprietà del marito, e censito alla P.Illa 121, così come la rete delle acque bianche del cortile tra le due abitazioni; l'impianto elettrico è inoltre collegato con l'impianto fotovoltaico di potenza pari a 16 kWp, posto sulla copertura del fabbricato adiacente (p.Illa 121) non pignorato e dotato anche di batterie di accumulo di 20 kW;
- e) il contatore dell'acqua potabile è posizionato nel mappale 121 e sarà oggetto di spostamento da parte dell'ente gestore dei servizi;
- f) il cancello carraio è comune ed unico con l'altra proprietà della P.Illa 121, mentre il cancello pedonale è posto all'interno di una delle ante del cancello carraio.

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.



8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 31/05/2024)

1) Nota di Iscrizione del 30/10/2008 ai NN. 23569/5049

Ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario a firma del Notaio Giuseppe Muraro in data 09/10/2008 rep. 59266/10741

Favore:

Contro:

Capitale: 690.000,00 € - Ipoteca: 1.380.000,00 €

Durata: 25 anni

per la proprietà di 1/1

immobili:

- Abitazione

Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 353 Sub. 2 cat. A/7, classe 2, consistenza vani 14, rendita 1.590,69 € – Via Roma Piano S1-T-1;

- Autorimessa

p.lla 353 Sub. 3 cat. C/6, classe 2, consistenza mq 27, rendita 41,83 € – Via Roma Piano T;

- Corte

p.lla 353 Sub. 1 – Via Roma n. 10 Piano T;

Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Terreni – foglio 9

p.lla 353 Ente Urbano are 22 ca 05;

Intestati alla signora

Oltre ad altri immobili intestati al signor

2) Nota di Iscrizione del 16/04/2014 ai NN. 6128/825

Ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario a firma del Notaio Paolo Brando in data 27/03/2014 rep. 64783/16298

Favore:

Contro:

Capitale: 585.000,00 € - Ipoteca: 1.170.000,00 €

Durata: 15 anni

per la proprietà di 1/1

immobili:

- Abitazione

Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 353 Sub. 2 cat. A/7, classe 2, consistenza vani 14, rendita 1.590,69 € – Via Roma Piano S1-T-1;

- Autorimessa

p.lla 353 Sub. 3 cat. C/6, classe 2, consistenza mq 27, rendita 41,83 € – Via Roma Piano T;

Intestati alla signora

Oltre ad altri immobili intestati al signor

3) Nota di Iscrizione del 25/06/2019 ai NN. 14371/2245



Ipoteca conc. Amministrativa DEL 24/06/2019 Rep. 2790/12419

Favore:

Contro:

Capitale: 26.145,79 € - Ipoteca: 52.291,58 €

per la proprietà di 1/1

immobili:

- Abitazione

Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 353 Sub. 2 cat. A/7, classe 2, consistenza vani 14, rendita 1.590,69 € – Via Roma Piano S1-T-1;

- Autorimessa

p.lla 353 Sub. 3 cat. C/6, classe 2, consistenza mq 27, rendita 41,83 € – Via Roma Piano T;

4) Nota di Trascrizione Pignoramento del 31/08/2023 NN. 19709/14456

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vicenza rep. 3663/2023 del 20/07/2023

a favore di

contro

per la proprietà di 1/1

immobili:

- Abitazione

Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 353 Sub. 2 cat. A/7, classe 2, consistenza vani 14, rendita 1.590,69 € – Via Roma Piano S1-T-1;

- Autorimessa

p.lla 353 Sub. 3 cat. C/6, classe 2, consistenza mq 27, rendita 41,83 € – Via Roma Piano T;

- Corte

p.lla 353 Sub. 1 – Via Roma n. 10 Piano T;

Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Terreni – foglio 9

p.lla 353 Ente Urbano are 22 ca 05;

5) Nota di Trascrizione Pignoramento del 22/12/2023 NN. 28769/21132

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vicenza rep. 6563/2023 del 12/12/2023

a favore di

contro

per la proprietà di 1/1

immobili:

- Abitazione

Comune di MONTEGALDELLA - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 353 Sub. 2 cat. A/7, classe 2, consistenza vani 14, rendita 1.590,69 € – Via Roma Piano S1-T-1;

- Autorimessa

p.lla 353 Sub. 3 cat. C/6, classe 2, consistenza mq 27, rendita 41,83 € – Via Roma Piano T;

- Corte



p.lla 353 Sub. 1 – Via Roma n. 10 Piano T;
Comune di MONTÉGALDELLA - Catasto Terreni – foglio 9
p.lla 353 Ente Urbano are 22 ca 05;

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 8.1.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni pignorati non ricadono in un condominio.



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

“Il valore di mercato dell’immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell’immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 31/05/2024 risulti essere pari a:

€ 479.682,52 (quattrocentosettantanovemilaseicentottantadue/52 €), pari a 1.025,27 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.



TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILE A

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici: Città: Montegaldella Quartiere: Indirizzo: Via A. Vespucci, 9 Scala: Interno: Piano/i: Terra - Primo Zona: Centrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Muratura portante in laterizio e strutture portanti in c.a.</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione Abitazione con autorimessa e portico</p> <p>Altre informazioni utili Stato: usato Anno di costruzione: 1981 Stato conservazione: sufficiente Classe Energetica: F 200,68 kWh/mq anno Strutture: in cemento armato</p>	<p>Dati provenienza: Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio SARA GOTTARDO in data 16/12/2021 Rep. 3583</p> <p>Data form. prezzo: Prezzo vendita: 140.000,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>274,66</td></tr> <tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td>25,80</td></tr> <tr><td>Superficie Cantina CAN (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Superficie Deposito DEP (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Superficie Portico POR (mq):</td><td>45,45</td></tr> <tr><td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td><td>68,87</td></tr> <tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Area di corte:</td><td>450,00</td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Superficie principale SUP (mq):	274,66	Superficie balconi BAL (mq):	25,80	Superficie Cantina CAN (mq):		Superficie Deposito DEP (mq):		Superficie Portico POR (mq):	45,45	Superficie Autorimessa AUT (mq):	68,87	Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	450,00	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	274,66																								
Superficie balconi BAL (mq):	25,80																								
Superficie Cantina CAN (mq):																									
Superficie Deposito DEP (mq):																									
Superficie Portico POR (mq):	45,45																								
Superficie Autorimessa AUT (mq):	68,87																								
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	450,00																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								



TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILE B

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici:</p> <p>Città: Montegaldella Quartiere: Indirizzo: Via Monte Grappa, 14 Scala: Interno: Piano/i: Terra - Primo Zona: Centrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Muratura portante in laterizio e strutture portanti in c.a.</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione</p> <p>Abitazione con autorimessa e portico</p>	<p>Dati provenienza:</p> <p>Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio GIULIO GIOVANNI ROLANDI BERETTA in data 29/12/2022 Rep. 1692</p>																								
<p>Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato Anno di costruzione: 1987 Stato conservazione: sufficiente Classe Energetica: F 267,41 kWh/mq anno Strutture: cemento armato</p>	<p>Data form. prezzo:</p> <p>Prezzo vendita: 205.000,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>198,80</td></tr> <tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td>8,10</td></tr> <tr><td>Superficie Cantina CAN (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Superficie Deposito DEP (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Superficie Portico POR (mq):</td><td>11,50</td></tr> <tr><td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td><td>42,00</td></tr> <tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Area di corte:</td><td>300,00</td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	198,80	Superficie balconi BAL (mq):	8,10	Superficie Cantina CAN (mq):		Superficie Deposito DEP (mq):		Superficie Portico POR (mq):	11,50	Superficie Autorimessa AUT (mq):	42,00	Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	300,00	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	198,80																								
Superficie balconi BAL (mq):	8,10																								
Superficie Cantina CAN (mq):																									
Superficie Deposito DEP (mq):																									
Superficie Portico POR (mq):	11,50																								
Superficie Autorimessa AUT (mq):	42,00																								
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	300,00																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								



TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILE C

SCHEMA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici: Città: Montegaldella Quartiere: Indirizzo: Via Santa Maria Maddalena, 25 Scala: Interno: Piano/i: Terra - Primo - Interrato Zona: Semicentrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Muratura portante in laterizio e strutture portanti in c.a.</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione Abitazione su tre livelli con autorimessa e portico</p>	<p>Dati provenienza: Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio MARIO MISOMALO in data 14/07/2022 Rep. 40181</p>																								
<p>Altre informazioni utili Stato: usato Anno di costruzione: 1978 Stato conservazione: sufficiente Classe Energetica: F 258,13 kWh/mq anno Strutture: cemento armato</p>	<p>Data form. prezzo: Prezzo vendita: 238.000,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>331,80</td></tr> <tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Superficie Cantina CAN (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Superficie Deposito DEP (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Superficie Portico POR (mq):</td><td>30,00</td></tr> <tr><td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td><td>24,00</td></tr> <tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Area di corte:</td><td>1250,00</td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	331,80	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN (mq):		Superficie Deposito DEP (mq):		Superficie Portico POR (mq):	30,00	Superficie Autorimessa AUT (mq):	24,00	Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	1250,00	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	331,80																								
Superficie balconi BAL (mq):																									
Superficie Cantina CAN (mq):																									
Superficie Deposito DEP (mq):																									
Superficie Portico POR (mq):	30,00																								
Superficie Autorimessa AUT (mq):	24,00																								
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	1250,00																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								



TABELLA RIASSUNTIVA SUBJECT

SCHEDA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
<p>Dati urbanistici: Città: Montegaldella Quartiere: Indirizzo: Via Roma, 10 Scala: Interno: Piano/i: Terra - Primo - Interrato Zona: Centrale</p> <p>Legenda mappa: S: sujet 1= Comparabile A 2= Comparabile B 3= Comparabile C</p> <p>Tipologia costruttiva: Muratura portante in laterizio e strutture portanti in c.a.</p>	
Breve descrizione Subjet (S)	Rilievo fotografico Subjet (S)
<p>Abitazione con autorimessa, portico e deposito</p> <p style="text-align: center;">Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato Anno di costruzione: anni 1989-1990 Stato conservazione: buono Classe Energetica: D 89,28 kWh/mq anno Strutture: in cemento armato</p>	<p>Esterni</p> 
Caratteristiche quant. e qual. Subjet (S):	
Metodo misura superfici	Dati metrici e/o dotazione immobile:
<input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.	Superficie principale SUP (mq): 335,34
<input type="checkbox"/> S.I.N.	Superficie balconi BAL (mq): 5,96
<input type="checkbox"/> S.I.L.	Superficie Cantina CAN (mq): 26,28
	Superficie Deposito DEP (mq): 32,71
	Superficie Portico POR (mq): 27,94
	Superficie Autorimessa AUT (mq): 32,36
	Impianto risc. a pavimento PAV (n):
	Livello di piano (n):
	Area di corte: 1950,00
	Numero dei servizi igienici SER (n):
	Impianto di climatizzazione CLI (n):
	Altro:
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,
	Altro:



Si riporta in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

TABELLE ESPLICATIVE DELLA VALUTAZIONE CON METODO MCA

Tabella dei dati				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via A. Vespucci n. 9	Via Monte Grappa, 14	Via S. Maria Maddalena, 25	Via Roma, 10
Sup. Principale/ragguagliata(*)	274,66	198,80	331,80	335,34
Sup. Terrazzo	25,80	8,10		5,96
Sup. Cantina/Ripostiglio				26,28
Sup. Portico	45,45	11,50	30,00	27,94
Sup. Deposito				32,71
Sup. giardino				
Sup. Autorimessa	68,87	42,00	24,00	32,36
Sup. area esterna	450,00	300,00	1250,00	1950,00
Manutenzione	3	3	3	4
Piano (**)	0	0	0	5
Ascensore	0	0	0	1
Bagni	2	2	2	1
Zona	1	1	1	1
Qualità	1	1	1	1
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 140.000,00	€ 205.000,00	€ 238.000,00	
Data	16/12/21	29/12/22	14/07/22	15/05/24
Differenza mesi	28	16	22	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4= buono; 5= ottimo

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

(**) Per il piano terra va indicato 0

Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	21,70%	rapporto mercantile superficie principale	1,00
Rapporto mercantile zona	1,00%	rapporto mercantile balconi	0,25
Rapporto mercantile qualità	1,00%	rapporto mercantili cantina/ripostiglio	0,60
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantile portico	0,40
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile deposito	0,80
Costo marginale manutenzione	€ 140.400,00	rapporto mercantile autorimessa	0,60
Costo realizzazione di un bagno	€ 8.000,00	rapporto mercantile giardino 5%	0,05
		rapporto mercantile giardino 3%	0,03

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	354,11	Prezzo marginale:	€ 395,36
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	239,63	Prezzo marginale:	€ 855,50
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	395,70	Prezzo marginale:	€ 601,47
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	467,86		
	Prezzo marginale assunto:		€ 395,36	



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 2.532,03	€/mese	
Prezzo data B	€ 3.707,61	€/mese	
Prezzo data C	€ 4.304,45	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 395,36	€/mq.	PREZZO MARGINALE € 395,36
Prezzo superficie principale B	€ 855,50	€/mq.	
Prezzo superficie principale C	€ 601,47	€/mq.	
Prezzo livello di piano A	€ 1.400,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 2.050,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 2.380,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 98,84	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 237,21	€/mq.	
Prezzo ripostiglio	€ 237,21	€/mq.	
Prezzo portico	€ 158,14	€/mq.	
Autorimessa	€ 237,21	€/mq.	
Prezzo deposito	€ 316,28	€/mq.	
Area esterna	€ 11,86	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 140.400,00		
Bagno	€ 8.000,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 140.000,00	€ 205.000,00	€ 238.000,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 70.896,76	€ 59.321,78	€ 94.697,81
PREZZO PIANO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. PRINCIPALE	€ 23.990,15	€ 53.981,79	€ 1.399,56
SUP. BALCONI	-€ 1.960,96	-€ 211,52	€ 589,08
SUP. CANTINA	€ 6.233,96	€ 6.233,96	€ 6.233,96
SUP. SOFFITTA	-€ 2.769,07	€ 2.599,86	-€ 325,77
SUP. PORTICO	€ 10.345,65	€ 10.345,65	€ 10.345,65
SUP. GIARDINO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. AUTORIMESSA	-€ 8.660,65	-€ 2.286,73	€ 1.983,10
SUP. AREA ESTERNA	€ 17.790,98	€ 19.570,08	€ 8.302,46
BAGNO	-€ 8.000,00	-€ 8.000,00	-€ 8.000,00
MANUTENZIONE	€ 210.600,00	€ 140.400,00	€ 140.400,00
PREZZO CORRETTO	€ 458.466,83	€ 486.954,87	€ 493.625,85
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 1.294,69	€ 2.032,15	€ 1.247,47
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO MQ	€ 1.025,27		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 479.682,52		
		DIVERGENZA:	7,67%

VALORE STIMATO € 479.682,52

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | |
|---|-------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € 2.000,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 7.000,00 |
| - demolizioni/ripristini | € 15.000,00 |

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 387.330,14 (€trecentoottantasettemilatrecentotrenta /14).”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nella precedente compravendita, con atto a firma del Notaio Giuseppe Muraro del 09/10/2008 Rep.59265, lo stesso immobile è stato acquistato alla cifra di € 590.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

sufficiente.

Pro: l'abitazione è molto ampia e ben curata.

Contro: accesso carraio in comune con confinante; alcuni impianti tecnologici in comune.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota pignorata è la piena proprietà.



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La debitrice esecutata alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, risulta anagraficamente residente in Montegaldella Via Roma, n. 10. Vedasi Allegato 07

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il certificato di stato civile dell'esecutato riportato nell'Allegato 07.

15. LOTTI

Il lotto è unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

in particolare si segnalano: 5.4 Giudizio di conformità catastale; 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni; 7.4 Perimetro del "mandato"; oneri e vincoli di cui al par. 8.1 – 8.2.

Noventa Vicentina, lì 04/06/2024

Il Tecnico Incaricato



ARCHITETTO
Sezione A/e

Ordine degli Architetti
Planificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**STEFANO
VALDISOLO**
n° 1152

(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Atto di proprietà
2. CDU e documentazione urbanistica
3. Pratiche edilizie autorizzative
4. Estratto di mappa – elenco sub. – elaborato planimetrico – visure storiche al Catasto Fabbricati e Terreni - planimetrie
5. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato
6. Documentazione fotografica
7. Certificato di residenza storico, certificato di stato di famiglia e stato civile, certificato di matrimonio per estratto
8. Tabella con dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
10. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

