

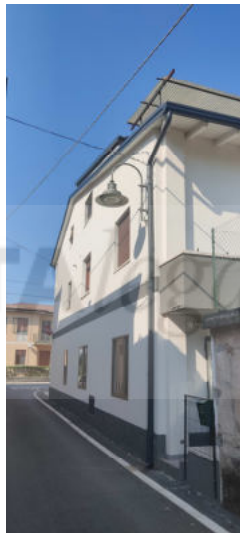


TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 104/2024 RGE

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 MARIA ANTONIETTA ROSATO**

Creditore procedente:

Esecutato:

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

Identificazione beni: Beni in Chiappano (VI), Via Verdi, 6

Dati Catastali: NCEU, foglio 2, p.lla 559, sub. 6 (A3), sub. 3
b.c.n.c., sub. 4 b.c.n.c. - P.lla 1729 b.c.n.c.

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. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **104/2024**, promossa da:

Giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

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

Esperto stimatore: Arch. Stefano Valdisolo

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la P.Illa 559 sub. 6 (appartamento A3); quote proporzionali di piena proprietà per i sub. 3 e 4 della P.Illa 559 e P.Illa 1729 (b.c.n.c.)

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): appartamento al secondo piano

Ubicazione (pag. 7): Via Verdi, 6 – 36010 – Chiuppano (Vi)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): NCEU, foglio 2, p.Illa 559, sub. 6 (A3), sub. 3 b.c.n.c., sub. 4 b.c.n.c. - P.Illa 1729 b.c.n.c..

Metri quadri (pag. 7): abitazione 66,20 m², ripostiglio 5,09 m², terrazza 9,86 m².

Stato di manutenzione (pag. 7): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 21): sono presenti difformità.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 26): 38.200,86 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): comparabile A: 13/06/2024, 35.000 €; comparabile B: 06/07/2022, 77.000 €; comparabile C: 17/10/2022, 72.400 €

Valore di vendita forzata proposto (33): 25.900,60 €

Valore debito: € 89.758,58

Occupazione (pag. 13): libero.

Titolo di occupazione (pag. 13): proprietà.

Oneri (pag. 23): vedasi paragrafo relativo

APE (pag. 13): Attestato di Prestazione Energetica Classe Energetica: G 141,34 kWh/m² anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 34): vedasi cap. 17. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2; inoltre quanto segue.

Lotti (pag. 34): 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.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	8
3.5	Certificazione energetica	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso.....	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	13
5.	ASPETTI CATASTALI	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati	13
5.2	Intestatari catastali storici	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	15
5.4	Giudizio di conformità catastale	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	21
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	21
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	22
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	22
7.2	Abusi/difformità riscontrati	22
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	22
7.4	Perimetro del “mandato”	22
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	23
8.1	Oneri e vincoli	23
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/09/2024)	24
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	25
9.	SUOLO DEMANIALE.....	25
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	25



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	25
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	26
12.1	Metodo di valutazione	26
12.2	Stima del valore di mercato	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	33
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	33
12.5	Giudizio di vendibilità'	33
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	34
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	34
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	34
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	34
15.	LOTTI	34
16.	OSSERVAZIONI FINALI	34
17.	ELENCO ALLEGATI.....	35



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 16/05/2024, 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 12/05/2024, 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 di accesso agli atti inviata via pec all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chiuppano, si è verificata l'inesistenza della documentazione edilizia all'interno dei loro archivi;
- non si è ritenuto necessario l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo all'immobile in quanto trattasi di un appartamento
- in data 19/07/2024, veniva eseguito il 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 12/09/2024 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 Chiuppano in Via Verdi al n. civico 6. 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 un appartamento al piano secondo (sub. 6) con terrazzo e ripostiglio, al momento raggiungibile esclusivamente da una scala posta all'interno dell'unità residenziale sottostante (sub. 5) di altra proprietà. La scala esterna che conduceva all'appartamento non è più presente.

All'interno del lotto si devono inoltre ricomprendere le quote proporzionali di piena proprietà di tre piccole aree censite con i sub. 3 e 4 della P.lla 559 e P.lla 1729 (b.c.n.c.).

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Esecutato per la piena proprietà di 1/1 degli immobili:

- Abitazione

Comune di CHIUPPANO - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 559 Sub. 6 cat. A/3, classe 4, consistenza vani 2,5, rendita 180,76 € – Via Giuseppe Verdi Piano 2;

quote proporzionali di piena proprietà per i sub. 3 e 4 della P.lla 559 e P.lla 1729 (b.c.n.c.)

p.lla 559 Sub. 3 Bene comune non censibile

p.lla 559 Sub. 4 Bene comune non censibile

p.lla 1729 Bene comune non censibile

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 559 Sub. 6:

muro perimetrale esterno – p.lla 558; muro perimetrale esterno; muro perimetrale esterno; muro perimetrale esterno.

p.lla 559 Sub. 3:

p.lla 558; p.lla 3350; Via Verdi; p.lla 559 Sub. 1.

p.lla 559 Sub. 4:

p.lla 558; muro perimetrale esterno; muro perimetrale esterno; p.lla 559 Sub. 5.

p.lla 1729:

p.lla 561; p.lla 559 Sub. 1 – p.lla 558; Via Verdi; Via Roma.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

I beni pignorati sono costituiti da un appartamento al piano secondo con terrazzo e ripostiglio esterno. L'accesso avviene dall'unità residenziale sub. 5 al piano primo di altra proprietà tramite una scala interna di recente costruzione, in quanto la scala esterna, che dal terrazzo comune del piano primo (sub. 4) conduceva all'unità pignorata oggetto di stima è stata demolita e non è più esistente.

Di fatto, per questo motivo, l'unità residenziale oggetto di pignoramento risulta interclusa dalla via pubblica.

L'appartamento è costituito da due ampi locali. Il primo, dove arriva lo smonto della scala interna è destinato a camera, per poi passare all'altro locale da utilizzare come soggiorno – cucina. Da qui si può accedere ad un piccolo bagno e tramite una porta esterna disporre di un ripostiglio e una terrazza in parte coperta.

Il solaio di copertura è in andamento e pertanto si hanno diverse altezze. Nella camera l'altezza minima all'imposta varia da 63 a 97 cm, mentre nel colmo si arriva a ml. 2,35. Analogamente nel soggiorno cucina si ha 2,02 ml. all'imposta e 2,97 nel colmo. Le altezze nei locali accessori variano da 1,65 a 1,95 ml..

I muri perimetrali hanno uno spessore pari a 32-35 cm. e sono in laterizio e pietrame con solaio in laterocemento nella camera, mentre nel soggiorno è costituito da una struttura lignea.

I serramenti interni sono in legno così come quelli delle finestre e porte esterne; quest'ultimi dotati di vetrocamera. Nella camera vi è un lucernario.

Le pavimentazioni interne dei locali più ampi sono costituite da un prefinito con essenze lignee, mentre nei locali accessori sono in piastrelle in gres.

Non vi è necessità di interventi manutentivi urgenti, anche perché è stato recentemente soggetto ad intervento sulle finiture senza peraltro la necessaria autorizzazione edilizia.

L'impiantistica è di massima quella originaria e quindi sia l'impianto elettrico, che quello idrico sono funzionanti ma da verificare.

L'impianto termico non è visibile e non sono stati individuati i contatori di acqua, elettricità e gas.

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono così censite:

p.lla 559 sub. 3 bene comune non censibile – piccola corte interna al piano terra comune ai sub. 1-5-6;

p.lla 559 sub. 4 bene comune non censibile – terrazzino al piano primo comune ai sub. 5-6;

p.lla 1729 bene comune non censibile – piccola area esterna posta in corrispondenza dell'incrocio tra via Verdi e Via Roma comune ai sub. 1-5-6;

Non vi è necessità di interventi manutentivi urgenti.

Per l'accesso da Via Verdi al civico 6 vi è un unico cancello pedonale, in comune con i sub. 1 e 5 di altra proprietà.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

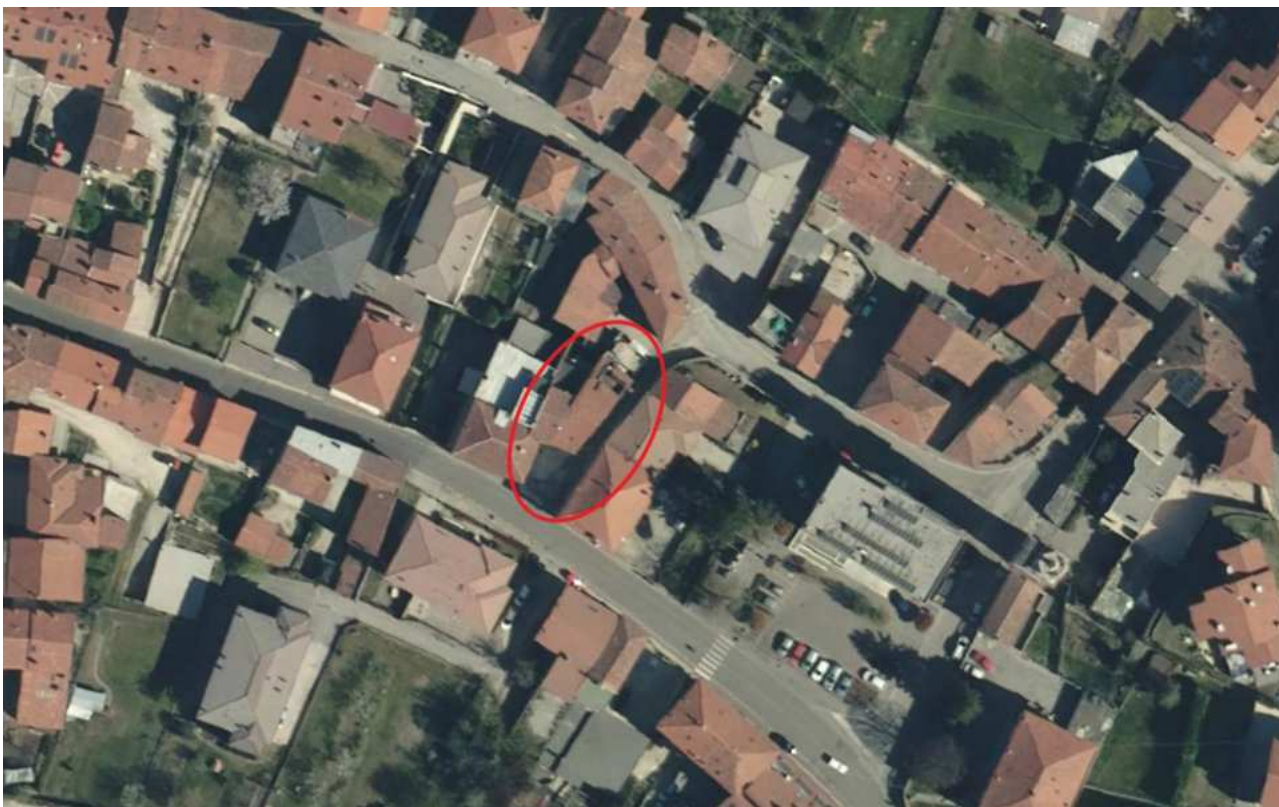


ASTALEGALe.net

PIANO SECONDO

STATO ATTUALE

Figura 3. Planimetria immobile.



Vista aerea





Vista da Via Verdi

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: G 141,34 kWh/m² anno

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato è libero.

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

L'esecutato è proprietario per la piena proprietà di 1/1 della p.lla 559 sub. 6 e delle quote proporzionali di piena proprietà per i sub. 3 e 4 della P.lla 559 e P.lla 1729 (b.c.n.c.)

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

Comune di CHIUPPANO - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 559 Sub. 6 cat. A/3, classe 4, consistenza vani 2,5, rendita 180,76 € – Via Giuseppe Verdi Piano 2;

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Ampliamento del 13/01/1981 in atti dal 30/05/1990 (n. 2/1981);
- Variazione del 13/01/1982 in atti dal 29/07/1999 Amp. Frz. Rst. Cls. (n. 2/1982);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/09/2002 Pratica n. 259561 in atti dal 09/09/2002 Divisione – Ristrutturazione (n. 11203.1/2002);
- Variazione nel classamento del 08/03/2005 Pratica n. VI0051272 in atti dal 08/03/2005 Variazione di classamento (n. 4482.1/2005);
- Variazione toponomastica del 17/09/2011 Pratica n. VI0312173 in atti dal 17/09/2011 variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 110803.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 12/03/2019 Pratica n. VI0029574 in atti dal 12/03/2019 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 12969.1/2019).

p.lla 559 Sub. 3 Bene comune non censibile – Via Giuseppe Verdi Piano T;

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Ampliamento del 13/01/1981 in atti dal 30/05/1990 (n. 2/1981);
- Variazione del 13/01/1982 in atti dal 29/07/1999 Amp. Frz. Rst. Cls. (n. 2/1982);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/09/2002 Pratica n. 259561 in atti dal 09/09/2002 Divisione – Ristrutturazione (n. 11203.1/2002);

-
- Variazione toponomastica del 17/09/2011 Pratica n. VI0312170 in atti dal 17/09/2011 variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 110800.1/2011);
 - Variazione toponomastica del 12/03/2019 Pratica n. VI0029571 in atti dal 12/03/2019 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 12966.1/2019).

p.lla 559 Sub. 4 Bene comune non censibile – Via Giuseppe Verdi Piano T-1;

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Ampliamento del 13/01/1981 in atti dal 30/05/1990 (n. 2/1981);
- Variazione del 13/01/1982 in atti dal 29/07/1999 Amp. Frz. Rst. Cls. (n. 2/1982);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/09/2002 Pratica n. 259561 in atti dal 09/09/2002 Divisione – Ristrutturazione (n. 11203.1/2002);
- Variazione toponomastica del 17/09/2011 Pratica n. VI0312171 in atti dal 17/09/2011 variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 110801.1/2011);
- Variazione toponomastica del 12/03/2019 Pratica n. VI0029572 in atti dal 12/03/2019 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 12967.1/2019).

p.lla 1729 Bene comune non censibile – Via Giuseppe Verdi Piano T;

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Ampliamento del 13/01/1981 in atti dal 30/05/1990 (n. 2/1981);
- Variazione del 13/01/1982 in atti dal 29/07/1999 Amp. Frz. Rst. Cls. (n. 2/1982);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/09/2002 Pratica n. 259561 in atti dal 09/09/2002 Divisione – Ristrutturazione (n. 11203.1/2002);
- Variazione toponomastica del 17/09/2011 Pratica n. VI0312174 in atti dal 17/09/2011 variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 110804.1/2011);
- Variazione toponomastica del 12/03/2019 Pratica n. VI0029575 in atti dal 12/03/2019 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 12970.1/2019).

5.2 Intestatari catastali storici

Comune di CHIUPPANO - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 559 Sub. 6 cat. A/3, classe 4, consistenza vani 2,5, rendita 180,76 € – Via Giuseppe Verdi Piano 2;.

Fino al 13/01/1982.

Fino al 20/02/2004.

Fino al 13/11/2009.

Dal 13/11/2009.

p.lla 559 Sub. 3 Bene comune non censibile – Via Giuseppe Verdi Piano T;

Fino al 19/02/1982.

Fino al 29/04/2002.

Fino al 09/09/2002.

Dal 09/09/2002 è divenuto bene comune non censibile.

p.lla 559 Sub. 4 Bene comune non censibile – Via Giuseppe Verdi Piano T-1;

Fino al 19/02/1982.

Fino al 29/04/2002.

Fino al 09/09/2002.

Dal 09/09/2002 è divenuto bene comune non censibile.

p.lla 1729 Bene comune non censibile – Via Giuseppe Verdi Piano T;

Fino al 19/02/1982.

Fino al 29/04/2002.

Fino al 09/09/2002.

Dal 09/09/2002 è divenuto bene comune non censibile.

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 Chiuppano								atto	nota tr.	atto	nota tr.
Catasto Fabbricati - Terreni								13/11/09	09/12/09	26/02/24	05/04/24
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
01	2	559	6	A3	2,5	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
02	2	559	3	b.c.n.c.		proprietà	propor.	SI	SI	SI	SI
03	2	559	4	b.c.n.c.		proprietà	propor.	SI	SI	SI	SI
04	2	1729		b.c.n.c.		proprietà	propor.	SI	SI	SI	SI

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

5.4 Giudizio di conformità catastale

Una volta acquisita copia della planimetria catastale dell'immobile, si è provveduto ad evidenziare le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Come si evince dalla planimetria allegata di seguito si sono riscontrate diverse difformità all'interno dell'unità destinata ad abitazione, con evidenziato in primo luogo la diversità dimensionale in pianta, oltre che la non corrispondenza delle altezze interne di imposta e di colmo.

Per l'aggiornamento catastale le spese previste sono pari a:

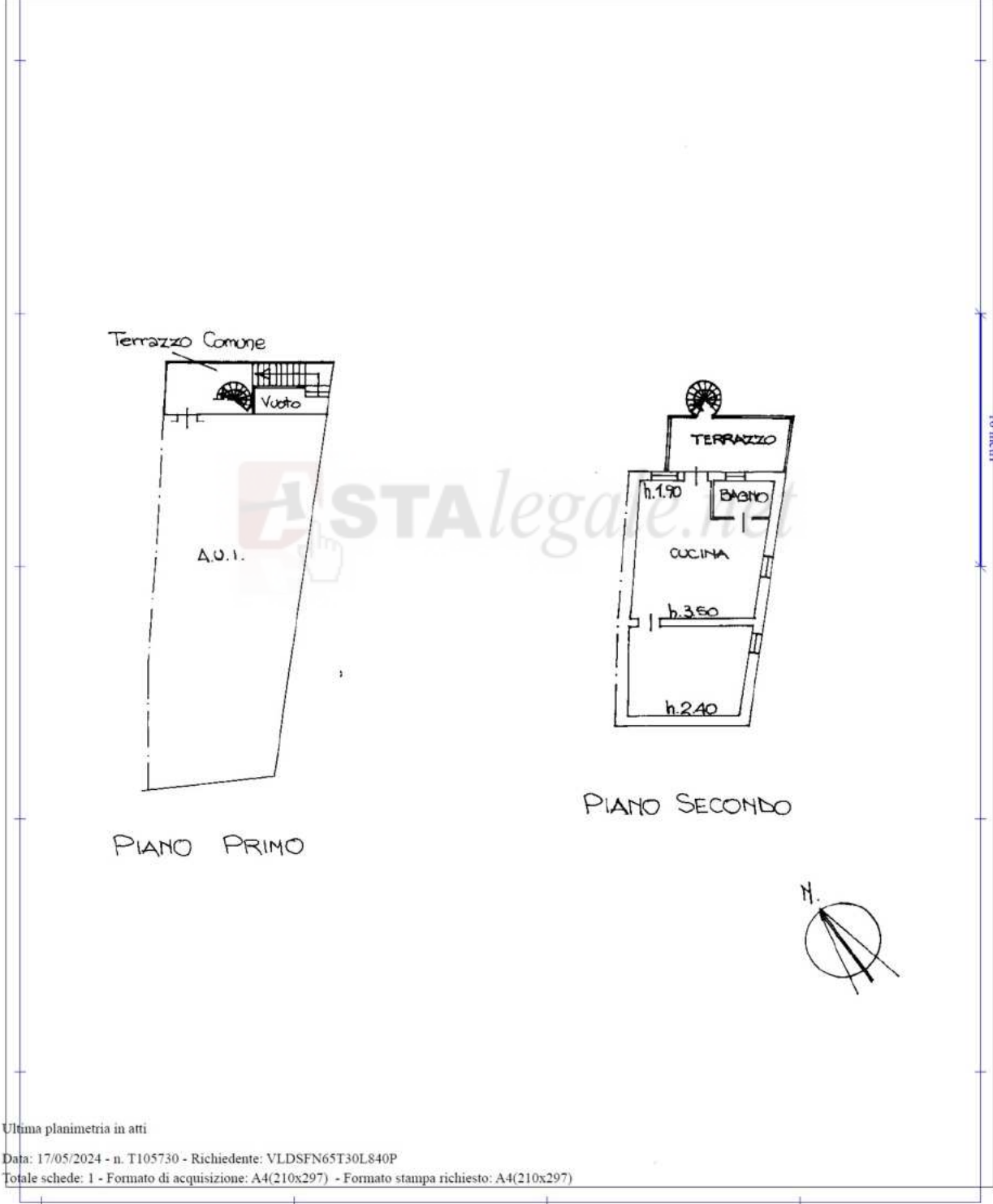
- Variazione al Catasto fabbricati con pratica Docfa: costo € 1.200,00

Si allega nel seguito copia della planimetria catastale del bene, dell'elaborato planimetrico, della mappa catastale, e delle sovrapposizioni tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	Dichiarazione protocollata n. 000259561 del 09/09/2002	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Chiuppano Via Verdi civ.	
Identificativi Catastali:		Compilata da: Maddalena Lorenzo
Sezione: Foglio: 2		Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 559		Prov. Vicenza N. 660
Subalterno: 6		

Scheda n. 1 Scala 1:200

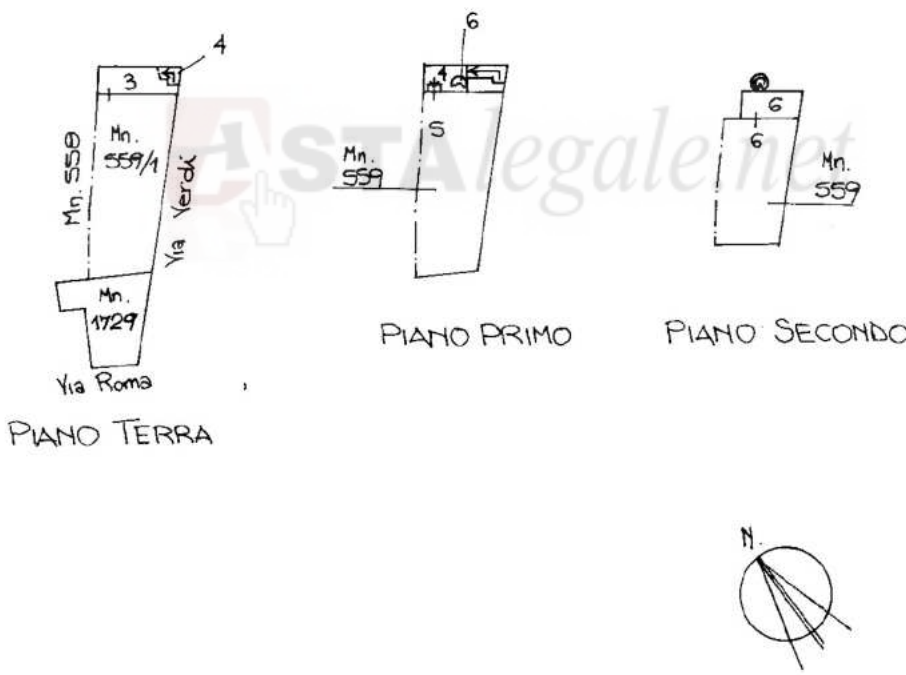


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2024 - Comune di CHIUPPANO(C650) - < Foglio 2 - Particella 559 - Subalterno 6 >
VIA GIUSEPPE VERDI Piano 2

Ultima planimetria in atti
Data: 17/05/2024 - n. T105730 - Richiedente: VLDSFN65T30L840P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 5. Planimetria catastale.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Maddalena Lorenzo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Vicenza	N. 660
Comune di Chiuppano	Protocollo n. 000259561 del 09/09/2002
Sezione: Foglio: 2 Particella: 559	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
	
Ultima planimetria in atti	
Data: 17/05/2024 - n. T90823 - Richiedente: Telematico	
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile	

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2024 - Comune di CHIUPPANO(C650) - < Foglio 2 Particella 559 >

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico.



Figura 7. Estratto mappa catastale



PIANO SECONDO

STATO SOVRAPPOSTO TRA QUELLO ATTUALE
E LA PLANIMETRIA CATASTALE

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

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

- Trascrizione in data 09/12/2009 ai NN. 12548/ 8634

Atto di compravendita a firma del Notaio Gianfranco Di Marco in data 13/11/2009 rep. 46426/15738

Contro:

A favore di

per la proprietà di 1/1

immobili:

Comune di CHIUPPANO - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 559 Sub. 6 cat. A/3, classe 4, consistenza vani 2,5, rendita 180,76 € – Via Giuseppe Verdi Piano 2;

quote proporzionali di piena proprietà per i sub. 3 e 4 della P.lla 559 e P.lla 1729 (b.c.n.c.)

p.lla 559 Sub. 3 Bene comune non censibile

p.lla 559 Sub. 4 Bene comune non censibile

p.lla 1729 Bene comune non censibile

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Trascrizione in data 08/03/2004 ai NN. 2866/ 2154

Atto di compravendita a firma del Notaio Umberto Ferrigato in data 20/02/2004 rep. 122052/15738

Contro:

A favore di

per la proprietà di 1/1

immobili:

Comune di CHIUPPANO - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 559 Sub. 6 cat. A/3, classe 4, consistenza vani 2,5, rendita 180,76 € – Via Giuseppe Verdi Piano 2;

quote proporzionali di piena proprietà per i sub. 3 e 4 della P.lla 559 e P.lla 1729 (b.c.n.c.)

p.lla 559 Sub. 3 Bene comune non censibile

p.lla 559 Sub. 4 Bene comune non censibile

p.lla 1729 Bene comune non censibile

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, il sottoscritto non ha acquisito alcun provvedimento autorizzativo in quanto non è stata mai presentata una pratica edilizia, ma solo una richiesta di parere preventivo che ha ottenuto parere sfavorevole.

L'unica pratica edilizia trovata negli archivi del Comune di Chiuppano, riguarda l'autorizzazione a lavori di intonacatura esterna: Concessione Edilizia n. 68/85 del 11/10/1985.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Nel caso specifico non essendo stata reperita alcuna documentazione riferita all'edificazione del complesso edilizio, non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

La stessa planimetria catastale reperita e datata 2002 non è da ritenere affidabile in quanto molto difforme dallo stato attuale e non è quindi da utilizzare come stato autorizzato come previsto dall'art. 9 bis del D. Lgs. 380/2001 ovvero *“lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto”*.

La scala esterna, che fino a pochi anni fa, dal terrazzo comune del piano primo (sub. 4) permetteva l'accesso all'unità pignorata del secondo piano, non era mai stata autorizzata e non lo può essere attualmente con le norme previste dagli attuali strumenti urbanistici. Questo comporta l'inaccessibilità diretta dell'unità pignorata, se non tramite l'attraversamento di altra unità immobiliare abitativa situata al piano primo.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non essendo stata reperita la documentazione edilizia non si è potuto verificare la conformità.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato si trova in Centro Storico Zona A ed è regolato dall'art. 14 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

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) accesso non diretto da via pubblica ma passando da altra unità immobiliare abitativa;
- c) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- d) l'impiantistica è di massima quella originaria e quindi sia l'impianto elettrico, che quello idrico sono funzionanti ma da verificare.
- e) l'impianto termico non è visibile e non sono stati individuati i contatori di acqua, elettricità e gas.

f) l'accesso è da Via Verdi al civico 6 e vi è un unico cancello pedonale, in comune con i sub. 1 e 5 di altra proprietà.

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.

Non sono state rilevate servitù di alcun genere.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/09/2024)

1) Nota di Iscrizione del 09/12/2009 ai NN. 12549/2352

Ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario a firma del Notaio Gianfranco Di Marco in data 13/11/2009 rep. 46427/15739

Favore:

Contro:

Capitale: 80.000,00 € - Ipoteca: 140.000,00 €

Durata: 30 anni 1 mese

per la proprietà di 1/1

immobili:

Comune di CHIUPPANO - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 559 Sub. 6 cat. A/3, classe 4, consistenza vani 2,5, rendita 180,76 € – Via Giuseppe Verdi Piano 2;

quote proporzionali di 1/3 piena proprietà per i sub. 3 e 4 della P.lla 559 e P.lla 1729 (b.c.n.c.)

p.lla 559 Sub. 3 Bene comune non censibile

p.lla 559 Sub. 4 Bene comune non censibile

p.lla 1729 Bene comune non censibile

2) Nota di Trascrizione Pignoramento del 05/04/2024 NN. 3265/2599

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vicenza rep. 6995 del 26/02/2024

a favore di

contro

per la proprietà di 1/1

immobili:

Comune di CHIUPPANO - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 559 Sub. 6 cat. A/3, classe 4, consistenza vani 2,5, rendita 180,76 € – Via Giuseppe Verdi Piano 2;

quote proporzionali di piena proprietà per i sub. 3 e 4 della P.lla 559 e P.lla 1729 (b.c.n.c.)

p.lla 559 Sub. 3 Bene comune non censibile

p.lla 559 Sub. 4 Bene comune non censibile

p.lla 1729 Bene comune non censibile

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% ($\frac{\max \text{valore} - \min \text{valore}}{\min \text{valore}} < 5 \div 10\%$).

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 30/09/2024 risulti essere pari a:

€ 38.200,86 (trentottomiladuecento/86 €), pari a 540,32 €/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”.

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

TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILE A


SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici: Città: Chiuppano Quartiere: Indirizzo: Via E. Mattei, 2 Scala: Interno: Piano/i: Terra Zona: Semicentrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Struttura portante in muratura e solai in laterocemento</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione Appartamento al piano terra con autorimessa</p>	<p>Dati provenienza: Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Santamaria Amato in data 13/06/2024 Rep. 27134</p>																								
<p>Altre informazioni utili Stato: usato Anno di costruzione: ante 1967 Stato conservazione: trascurato Classe Energetica: G 262,70 kWh/mq anno Strutture: muratura portante</p>	<p>Data form. prezzo: Prezzo vendita: 35.000,00 €</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>52,00</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 Soffitta SOF (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></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></td> </tr> <tr> <td>Autorimessa:</td> <td>22,00</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	52,00	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN (mq):		Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):	1	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:		Autorimessa:	22,00	Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	52,00																								
Superficie balconi BAL (mq):																									
Superficie Cantina CAN (mq):																									
Superficie Soffitta SOF (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):	1																								
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:																									
Autorimessa:	22,00																								
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								

TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILE B


SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																																														
<p>Dati urbanistici: Città: Chiuppano Quartiere: Indirizzo: Via G. Mazzini, 3 Scala: Interno: Piano/i: Terra - Primo - Secondo Zona: Semicentrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Struttura portante in muratura e solai in laterocemento</p>	<p>Estratto</p> 																																													
<p>Breve descrizione Appartamento su tre livelli con autorimessa al piano terra</p>	<p>Dati provenienza: Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Santamaria Amato in data 06/07/2022 Rep. 23880</p> <p>Data form. prezzo: Prezzo vendita: 77.000,00 €</p>																																													
<p>Altre informazioni utili Stato: usato Anno di costruzione: ante 1967 Stato conservazione: trascurato Classe Energetica: G 312,80 kWh/mq anno Strutture: muratura portante</p>	<p>Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Metodo misura superfici</th> <th colspan="2">Dati metrici e/o dotazione immobile:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.</td> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>140,00</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> S.I.N.</td> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> S.I.L.</td> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Area di corte:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Portico:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Autorimessa:</td> <td>28,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Caratteristiche inestimabili:</td> <td>Inquinamento acustico, panoramicità,</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Metodo misura superfici	Dati metrici e/o dotazione immobile:		<input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.	Superficie principale SUP (mq):	140,00	<input type="checkbox"/> S.I.N.	Superficie balconi BAL (mq):		<input type="checkbox"/> S.I.L.	Superficie Cantina CAN (mq):			Superficie Soffitta SOF (mq):			Numero dei servizi igienici SER (n):	1		Impianto di climatizzazione CLI (n):			Impianto risc. a pavimento PAV (n):			Livello di piano (n):			Area di corte:			Portico:			Autorimessa:	28,00		Altro:		Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,			Altro:	
Metodo misura superfici	Dati metrici e/o dotazione immobile:																																													
<input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.	Superficie principale SUP (mq):	140,00																																												
<input type="checkbox"/> S.I.N.	Superficie balconi BAL (mq):																																													
<input type="checkbox"/> S.I.L.	Superficie Cantina CAN (mq):																																													
	Superficie Soffitta SOF (mq):																																													
	Numero dei servizi igienici SER (n):	1																																												
	Impianto di climatizzazione CLI (n):																																													
	Impianto risc. a pavimento PAV (n):																																													
	Livello di piano (n):																																													
	Area di corte:																																													
	Portico:																																													
	Autorimessa:	28,00																																												
	Altro:																																													
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,																																													
	Altro:																																													

TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILE C


SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici: Città: Chiuppano Quartiere: Indirizzo: Via Alberi, 61 Scala: Interno: Piano/i: Terra - Primo - Secondo Zona: Semicentrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Struttura portante in muratura e solai in laterocemento</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione Appartamento al piano terra con autorimessa</p>	<p>Dati provenienza: Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Giovanna Carraro in data 17/10/2022 Rep. 5885</p>																								
<p>Altre informazioni utili Stato: usato Anno di costruzione: ante 1967 Stato conservazione: trascurato Classe Energetica: G 190,62 kWh/mq anno Strutture: muratura portante</p>	<p>Data form. prezzo: Prezzo vendita: 72.400,00 €</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>115,00</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 Soffitta SOF (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td>1</td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></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></td></tr> <tr><td>Autorimessa:</td><td>55,00</td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	115,00	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN (mq):		Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):	1	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:		Autorimessa:	55,00	Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	115,00																								
Superficie balconi BAL (mq):																									
Superficie Cantina CAN (mq):																									
Superficie Soffitta SOF (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):	1																								
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:																									
Autorimessa:	55,00																								
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								

TABELLA RIASSUNTIVA SUBJECT

SCHEDA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
<p>Dati urbanistici: Città: Chiuppano Quartiere: Indirizzo: Via Verdi, 6 Scala: Interno: Piano/i: Secondo Zona: Centrale</p> <p>Legenda mappa: S: subiet 1= Comparabile A 2= Comparabile B 3= Comparabile C</p> <p>Tipologia costruttiva: Struttura portante in muratura e solai in laterocemento</p>	
Breve descrizione Subjet (S)	Rilievo fotografico Subjet (S)
<p>Appartamento al piano secondo</p> <p style="text-align: center;">Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato Anno di costruzione: 1900 Stato conservazione: sufficiente Classe Energetica: G 141,34 kWh/mq anno Strutture: muratura portante</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): 66,20
<input type="checkbox"/> S.I.N.	Superficie balconi BAL (mq): 9,86
<input type="checkbox"/> S.I.L.	Superficie Cantina CAN (mq):
	Superficie Soffitta SOF (mq):
	Numero dei servizi igienici SER (n): 1
	Impianto di climatizzazione CLI (n):
	Impianto risc. a pavimento PAV (n):
	Livello di piano (n):
	Area di corte:
	Ripostiglio: 5,09
	Altro:
	Altro:
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,
	Altro:

Riportare 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 E. Mattei, n. 2	Via G. Mazzini, n. 3	Via Alberi, n. 61	Via Verdi, 6
Sup. Principale/ragguagliata(*)	52,00	140,00	115,00	66,20
Sup. Terrazzo				9,86
Sup. Cantina/Ripostiglio				5,09
Sup. Soffitta				
Sup. Posto auto				
Sup. giardino				
Sup. Autorimessa	22,00	28,00	55,00	
Sup. area esterna				
Manutenzione	2	2	2	2
Piano (**)	0	1	1	2
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	1	1	1
Zona	1	1	1	1
Qualità	1	1	1	1
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 35.000,00	€ 77.000,00	€ 72.400,00	
Data	13/06/24	06/07/22	17/10/22	23/09/24
Differenza mesi	3	26	23	

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	3,07%	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	0,40
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantile soffitta	0,80
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	-1	rapporto mercantile posto auto	0,40
Costo marginale manutenzione	€ 14.100,00	rapporto mercantile autorimessa	0,60
Costo realizzazione di un bagno	€ 5.500,00	rapporto mercantile giardino 5%	0,05
		rapporto mercantile giardino 2%	0,02

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	65,20	Prezzo marginale:	€ 536,81
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	156,80	Prezzo marginale:	€ 491,07
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	148,00	Prezzo marginale:	€ 489,19
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	70,70		
	Prezzo marginale assunto:		€ 489,19	

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 89,43	€/mese	
Prezzo data B	€ 196,74	€/mese	
Prezzo data C	€ 184,98	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 536,81	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 491,07	€/mq.	
Prezzo superficie principale C	€ 489,19	€/mq.	PREZZO MARGINALE € 489,19
Prezzo livello di piano A	€ 350,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 770,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 724,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 122,30	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 195,68	€/mq.	
Prezzo ripostiglio	€ 195,68	€/mq.	
Prezzo soffitta	€ 391,35	€/mq.	
Autorimessa	€ 293,51	€/mq.	
Prezzo giardino 10%	€ 24,46	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 9,78	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 14.100,00		
Bagno	€ 5.500,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 35.000,00	€ 77.000,00	€ 72.400,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 268,28	€ 5.115,17	€ 4.254,64
PREZZO PIANO	-€ 700,00	-€ 770,00	-€ 724,00
SUP. PRINCIPALE	€ 6.946,49	-€ 36.102,16	-€ 23.872,43
SUP. BALCONI	€ 1.205,85	€ 1.205,85	€ 1.205,85
SUP. RIPOSTIGLIO	€ 995,99	€ 995,99	€ 995,99
SUP. SOFFITTA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. PORTICO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. GIARDINO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. AUTORIMESSA	-€ 6.457,30	-€ 8.218,38	-€ 16.143,24
SUP. AREA ESTERNA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
MANUTENZIONE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO CORRETTO	€ 37.259,31	€ 39.226,47	€ 38.116,80
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 571,46	€ 250,17	€ 257,55
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO MQ	€ 540,32		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 38.200,86		
		DIVERGENZA:	5,28%

VALORE STIMATO € 38.200,86

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:* € 1.200,00

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:

- a) *nel fatto che per accedere all'unità immobiliare pignorata si debba necessariamente passare all'interno di una unità immobiliare di altra proprietà, di fatto privilegiandola nell'acquisto;*
- b) *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- c) *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- d) *nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- e) *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;*
- f) *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 30% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: €25.900,60 (€venticinquemilanovecento /60).”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

- Atto di compravendita a firma del Notaio Gianfranco Di Marco in data 13/11/2009 rep. 46426/15738. Prezzo = € 40.000,00
- Atto di compravendita a firma del Notaio Umberto Ferrigato in data 20/02/2004 rep. 122052/15738. Prezzo = € 20.000,00

12.5 Giudizio di vendibilità'

insufficiente.

Contro: accesso da unità sottostante di altra proprietà.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota pignorata è la piena proprietà dell'abitazione, mentre i beni comuni non censibili sono in quota.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

Il lotto è unico.



16. OSSERVAZIONI FINALI

Inserire eventuali osservazioni o annotazioni finali ritenute utili.

Noventa Vicentina, lì 30/09/2024

Il Tecnico Incaricato



Ordine degli Architetti
Planificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**STEFANO
VALDISOLO**
n° 1152

17. ELENCO ALLEGATI

1. Atto di proprietà
2. Documentazione urbanistica
3. Pratiche edilizie autorizzative
4. Estratto di mappa – elenco sub. – elaborato planimetrico – visure storiche al Catasto Fabbricati e planimetrie
5. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale - Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato catastale
6. Documentazione fotografica
7. Certificato di residenza storico
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

