

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 183/2020 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Procedente SIENA NPL 2018 S.R.L.
Esecutati



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Architetto Riccardo Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.684
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZRCR61S07E762L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono e fax: 0424227262
email: pozzaar@libero.it
email (pec): riccardo.pozza@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 183 / 2020 R.G.

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 19/04/2021

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.3): piena proprietà, quota 1/1

Tipologia bene (cfr pag.4–11): appartamento al piano primo con ripostiglio/C.T. al piano interrato

Ubicazione (cfr pag.3–4): Tezze sul Brenta (VI), Località Campagnari, Via 4 Novembre n. 22/A

Dati Catastali attuali (cfr pag.11–12): Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto Fabbricati, Foglio 11:

– Particella n.2015 sub.6 – Via 4 Novembre n.2 – piano: 1-S1 – Categoria: A/2 – Classe: 2.

Metri quadri (cfr pag.15): 96,75

Stato (cfr pag.7): buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.14): non sono state riscontrate difformità

Valore di mercato, OMV (cfr pag.16): € 79.500,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.15–16): 30/01/2020 (€ 119.000,00), 14/05/2020 (€ 135.000,00), 29/10/2019 (€ 70.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.17): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Tezze sul Brenta (VI) e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 503,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.16): € 67.500,00

Valore mutuo (cfr pag.3/all.11): € 108.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.16): buono

Possibili interessati (cfr pag.20): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.16): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.17): al momento del sopralluogo l’immobile non risultava occupato ed il proprietario iscritto all’anagrafe della popolazione residente all’estero

Titolo di occupazione (cfr pag.17): non occupato

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.20): nulla da segnalare



PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 31/10/2020 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 03/11/2020 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

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

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 04/11/2020, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 07/12/2020 ad inoltrare tramite Mail PEC al Comune di Tezze sul Brenta (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".
Un primo sopralluogo presso l'immobile pignorato è stato effettuato il giorno martedì 26 gennaio 2021 alle ore 14.30 alla presenza del Custode Giudiziario Sig. Carlo Pegoraro per I.V.G. di Vicenza, ma non è stato possibile accedere ai locali perché nessuno si è presentato.
Successivamente in data 18/02/2021 alle ore 14.30 è stato effettuato l'accesso ed eseguite le operazioni di rito, alla presenza del Custode Giudiziario Sig. Carlo Pegoraro per I.V.G. di Vicenza.

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto
Il Sig. _____ nato a _____ (_____) il _____ (C.F. _____) risulta proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dell'immobile che viene così descritto nell'Atto di Pignoramento:
(...)
- *Immobile sito in Comune di Tezze sul Brenta, Via 4 Novembre n.2, distinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue:*
foglio 11, particella 2015, sub. 6, categoria A/2, vani 4,5, rendita catastale euro 360,23. (...)

Localizzazione
▪ Provincia _____ Vicenza



- Comune Tezze sul Brenta
- Località Campagnari
- Via 4 Novembre
- Civico n. 22/A
- Zona periferica in frazione con scarsa dotazione di parcheggi pubblici



ORTOFOTO - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Bene e ubicazione

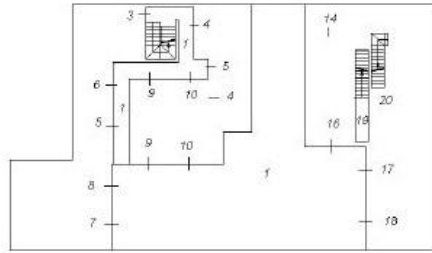
L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva é costituita da appartamento al piano primo, con locale ripostiglio/C.T. al piano interrato, oltre a corte comune (Particella n.2015 sub.2) ad altro appartamento al piano primo (Particella n.2015 sub.5), che fanno parte di un fabbricato condominiale ubicato al civico n. 22/A di Via 4 Novembre in località Campagnari nel Comune di Tezze sul Brenta (VI), a circa 5 Km ad est della Sede Municipale, in una zona mista residenziale/artigianale/agricola.

L'edificio, planimetricamente di forma abbastanza regolare con asse longitudinale in direzione nord/sud, è composto da due volumi edilizi addossati ma separati al piano terra da rampa scivolo che partendo da est si sviluppa verso ovest e conduce al piano interrato; nel blocco a nord della rampa sono collocati n.4 appartamenti (n.2 per piano) serviti da un vano scale a doppia rampa affiancata, mentre nel blocco a sud si trovano n.3 appartamenti, di cui n.1 al piano terra e n.2 al piano primo, ciascuno con ingresso al piano terra indipendente.

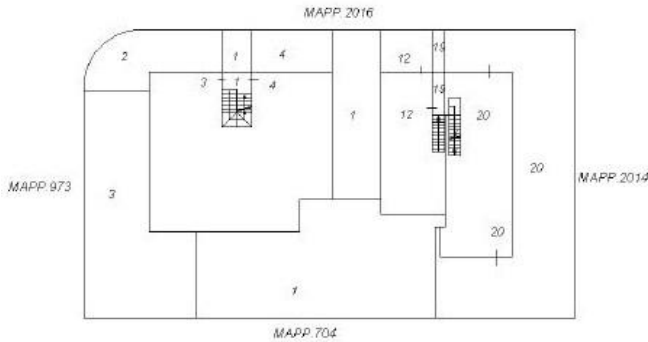
Pertanto dalla documentazione catastale, planimetria ed elenco subalterni, il fabbricato risulta così composto:

- piano interrato: n.7 autorimesse, locali accessori degli appartamenti posti ai livelli superiori;
- piano terra: n.3 abitazioni con aree di corte ad uso esclusivo;
- piano primo: n.4 abitazioni di cui n.2 nel blocco a nord della rampa e n.2 in quello a sud.

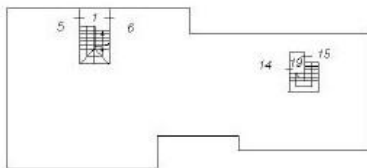




PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
TEZZE SUL BRENTA		11	2015	406466		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via iv novembre	2	T-1 2			B. C. N. C. A TUTTI I SUB (AREA DI MANOVRA - CORTILE E CAMMINAMENTI- SCIVOLO- VANO SCALE)
2	via iv novembre	2	T			B. C. N. C. AI SUB. 5-6 (CORTE)
3	via iv novembre	2	T-S1			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
4	via iv novembre	2	T-S1			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
5	via iv novembre	2	T-1 S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via iv novembre	2	T-1 S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	via iv novembre	2	S1			AUTORMESSA
8	via iv novembre	2	S1			AUTORMESSA
9	via iv novembre	2	S1			AUTORMESSA
10	via iv novembre	2	S1			AUTORMESSA
12	via iv novembre	2	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
13						SOPPRESSO
14	via iv novembre	2	T-1 S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	via iv novembre	2	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
16	via iv novembre	2	S1			AUTORMESSA
17	via iv novembre	2	S1			AUTORMESSA
18	via iv novembre	2	S1			AUTORMESSA
19	via iv novembre	2	T-1			B. C. N. C. AI SUB.12-14-15-16-17-18(MANOVRA - VANO SCALE)
20	via iv novembre	2	T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE ED ELENCO SUBALTERNI

L'edificio, realizzato tra gli anni 2000/2002, sorge su un appezzamento di forma rettangolare confinante a nord con Via 4 Novembre, ad est con strada privata senza sbocco veicolare con fondo in terra battuta che si sviluppa verso sud ortogonalmente alla pubblica via, a sud e ad ovest con altre proprietà; la recinzione è costituita da muretto con sovrastanti pannelli modulari di grigliato metallico sui lati nord ed est, muretto con sovrastante rete metallica sostenuta da stanti in metallo sugli altri lati.



Per quanto concerne il blocco a nord, dove è collocata l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, l'accesso pedonale è posto su fronte est con cancello in metallo che immette su corsia pavimentata in piastrelle la quale conduce a portoncino in alluminio con specchiature in vetro, coperto da tettoia in metallo e plexiglass, da cui si accede al vano scala a doppia rampa affiancata con alzate, pedate e pianerottoli rivestiti in granito, parapetto a ritti verticali e scorrimento in metallo.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta fondazioni in calcestruzzo, strutture verticali in muratura, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte) o in travi "predalles" (primo impalcato), copertura a padiglione (blocco nord) o a falde inclinate (blocco sud) con struttura in latero-cemento e manto in coppi, grondaie, pluviali e scossaline in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo, parapetti dei poggioli in ringhiera metallica a ritti verticali.

Documentazione fotografica esterni fabbricato condominiale (Allegato N.2)



Fabbricato da nord/est



Fabbricato da nord/est



Fronte est con indicato immobile pignorato



Fronte est da sud/est



Fronti nord ed ovest



Fronti nord ed ovest





Fronti nord ed ovest



Ingresso blocco nord fronte est



Corte angolo nord/est



Corte da corsia ingresso verso nord



Zona ingresso vano scale



Vano scale

Descrizione

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo, oltre a locale accessorio ad uso ripostiglio/C.T. al piano interrato, che dalla scheda catastale ([Allegato N.3](#)) e dagli elaborati grafici di progetto autorizzato ([Allegato N.5](#)) risulta così composta: soggiorno-cottura, disimpegno, bagno camera, camera con w.c. all'interno, n.3 poggiali (uno a est, gli altri due a ovest).

Le altezze interne rilevate, circa ml.2,70 al piano primo e circa ml.2,40 per il ripostiglio/C.T. al piano interrato, risultano conformi a quanto indicato nella scheda catastale e nelle tavole di progetto.

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione complessivamente buono, con portoncino d'ingresso del tipo blindato in legno, serramenti in legno con vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno (alcune del tipo scorrevole), pavimenti in piastrelle e in parquet di legno (nelle



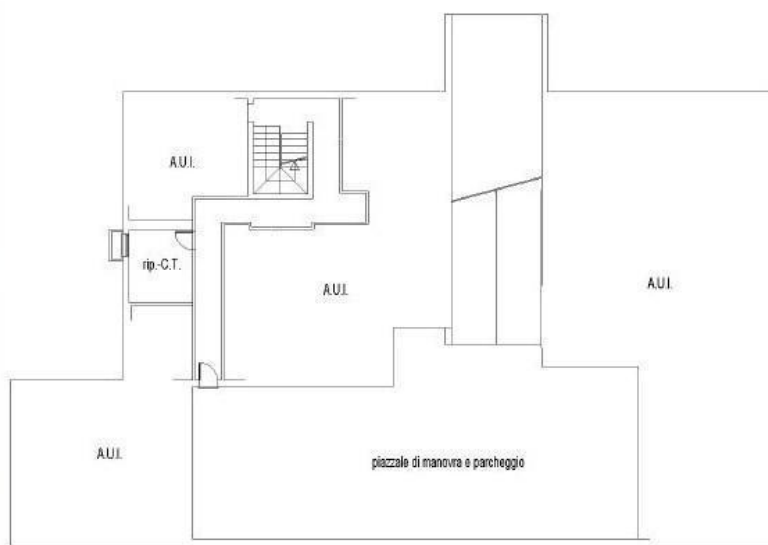
camere), pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, vasca, lavabo, vaso sanitario e bidet. Il w.c. con accesso dalla camera a sud, ha anch'esso pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, cabina doccia, vaso sanitario e lavabo privo di rubinetteria ([Allegato N.2](#) – Foto N.24).

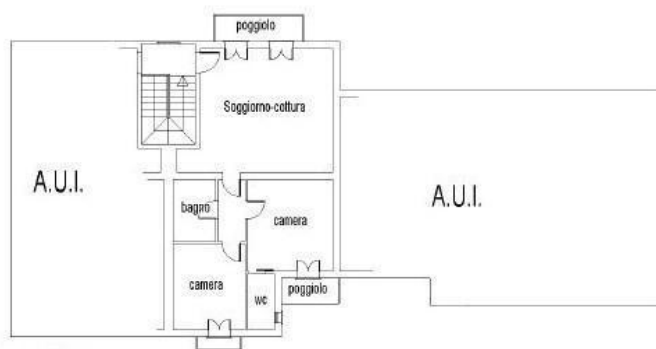
Il ripostiglio/C.T. al piano interrato ha accesso da corridoio comune attraverso porta in legno, finestra in alluminio con specchiatura in vetro che si affaccia su bocca di lupo, pavimento in piastrelle, pareti rivestite in piastrelle fino all'altezza di ml.1,40 e per il resto intonacate e tinteggiate, soffitto in travi "predalles" a vista.

All'interno del locale si trova l'attacco lavatrice, un vaso sanitario, una vaschetta/lavatoio, oltre alla caldaia alimentata a gas metano.

Come già precedentemente indicato l'unità condivide con l'appartamento confinante al piano primo (Particella n.2015 sub.5), l'area di corte individuata alla Particella n.2015 sub.2, della superficie complessiva di circa mq. 36.



Piano Interrato h= 2.40m



Piano Primo h= 2.70m

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con radiatori a piastra alimentati dalla caldaia collocata al piano interrato nel vano ripostiglio/C.T..

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.



Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



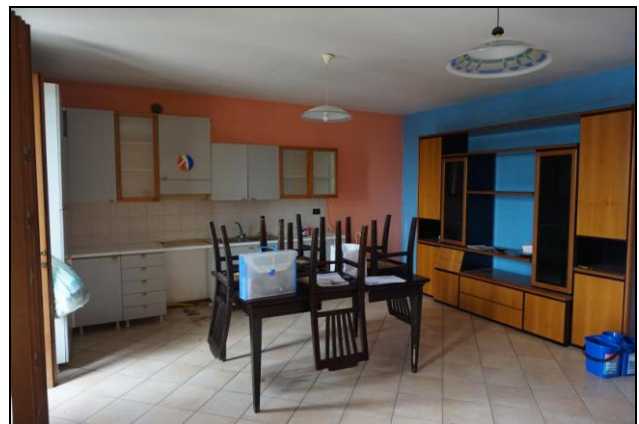
Piano primo – Portoncino ingresso appartamento



Piano primo – Ingresso da pianerottolo



Piano primo – Ingresso da vano soggiorno-cottura



Piano primo – Angolo nord/est vano soggiorno-cottura



Piano primo – Angolo sud/est vano soggiorno-cottura



Piano primo – Poggiolo ad est



Piano primo – Parete ovest vano soggiorno-cottura



Piano primo – Disimpegno da est verso ovest





Piano primo – Camera a sud



Piano primo – Camera a sud



Piano primo – Poggiolo a sud/ovest



Piano primo – W.c.



Piano primo – W.c.



Piano primo – Camera a nord



Piano primo – Bagno



Piano primo – Bagno





Piano interrato – Ingresso da corridoio comune



Piano interrato – Ripostiglio/C.T. da ingresso



Piano interrato – Ripostiglio/C.T.



Piano interrato – Ripostiglio/C.T.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'unità immobiliare ad uso abitativo che è stata realizzata anteriormente all'introduzione della Legge 1 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Pertanto si è provveduto alla stesura della stessa ([Allegato N.7](#)), ma la documentazione non è stata inviata agli organi competenti perché nella trasmissione deve essere obbligatoriamente indicato, pena la non accettazione, il codice di registrazione nel catasto degli impianti termici "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014, e il codice personale del manutentore dell'impianto che non risulta nominato per l'unità immobiliare in oggetto.

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "D", con un valore di prestazione energetica globale pari a 85,99 kWh/m² anno.

5. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 04/11/2020 il Sig. _____ nato in _____ il _____ (C.F. _____) risulta intestatario, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, del seguente immobile oggetto di procedura:

Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 11

– **Particella n.2015 sub.6** – Via 4 Novembre n.2 – piano: 1-S1 – Categoria: A/2 – Classe: 2 –



Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Totale mq.92, Totale escluse aree scoperte mq.90 – Rendita: € 360,23.

L'unità immobiliare ha diritto ai seguenti beni comuni non censibili:

- *Particella n.2015 sub.1, piano T-1-2 – B.C.N.C. a tutti i subalterni (area di manovra, cortile e camminamenti, scivolo, vano scale);*
- *Particella n.2015 sub.2, piano T – B.C.N.C. ai sub.5-6 (corte).*

Variazioni storiche

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 protocollo n. VI0054183 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 18469.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2003 protocollo n. 178885 in atti dal 03/06/2002 UNITA' EFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 5822.1/2002);
- (ALTRE) del 05/12/2001 protocollo n. 551119 in atti dal 05/12/2001 COSTITUZIONE AREE URBANE (n.5713.1/2001).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

Giudizio di regolarità/Docfa

La planimetria agli atti dell'unità abitativa, depositata in data 03/06/2002 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

Confini

L'appartamento al piano primo confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.2015 sub.1-b.c.n.c. e sub.5 (N.), stacco del fabbricato (E.-S.-O.).

La cantina al piano interrato confina in senso orario (N.E.S.O.): terrapieno (N.), Particella n.2015 sub.3 (E.), Particella n.2015 sub.1-b.c.n.c. (S.), Particella n.2015 sub.5 (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale; da tale sovrapposizione non sono emerse difformità ([Allegato N.1](#)); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

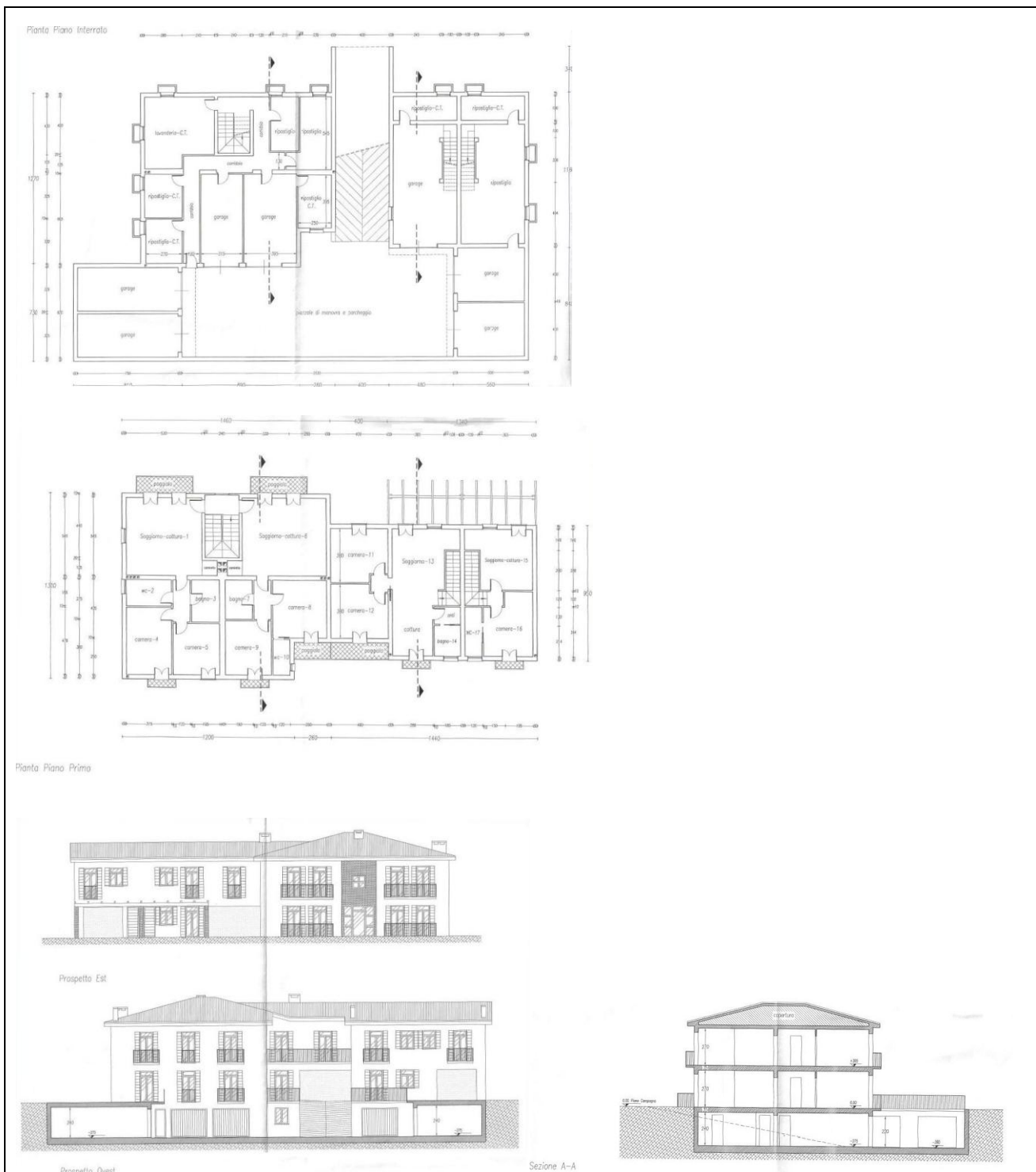
6. REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici ([Allegato N.5](#))

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è stata autorizzata con i seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.7236 del 24/10/2000, Prot. 2000/3035 – Prat. n. 7236, per la *Costruzione di un edificio residenziale da eseguirsi in Via 4 Novembre, su terreno così censito in Catasto: Comune di Tezze sul Brenta, Sez. U – Fg. 11, mapp.86;*
- CONCESSIONE EDILIZIA N.7236/B del 12/04/2002, Prot. 2001/13139 – Prat. n. 7236/B, per *Variante ad un edificio residenziale da eseguirsi in Via 4 Novembre, su terreno così censito in Catasto: Comune di Tezze sul Brenta, Sez. U – Fg. 11, mapp.86.*





PLANIMETRIE, PROSPETTI E SEZIONE DI PROGETTO – C.E. Prot. N. 7236/B in data 12/04/2002

Situazione urbanistica (Allegato N.6)

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Tezze sul Brenta (VI), individuano il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno delle ZONE "B", che sono zone urbanizzate con prevalente destinazione residenziale, localizzate a ridosso del centro storico.

Le destinazioni d'uso ammesse in queste zone sono:

- la residenza di qualsiasi tipo;



- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita fino a 1.000 mq. di superficie di vendita (incrementabile a 1.500 negli ambiti assoggettati a P.U.A.), nel rispetto dei criteri emanati dal Comune in applicazione della L.R. 15/2004;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali con un massimo di 150 mq. di superficie utile;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 150 mq. di superficie utile;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar);
- autorimesse pubbliche e private, e stazioni di servizio;
- uffici di interesse pubblico (banche, uffici postali, ecc.);
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Per i lotti non edificati e in quelli già edificati e non saturati, è ammesso un aumento volumetrico fino alla concorrenza dell'Edificabilità fondiaria prevista nel repertorio normativo.

L'ampliamento può essere concesso anche in più soluzioni nei limiti riportati.

In particolare la zona è individuata come "B/12" per la quale il Repertorio normativo prevede:

- MODI DI INTERVENTO	DIRETTO	
- INDICE FONDIARIO	ESISTENTE	1,61
	DI PROGETTO	1,61
- H	8,50	
- TIPOLOGIA EDILIZIA	U.B.L.S.	

Abitabilità e agibilità

Permesso di abitabilità in data 20/09/2002. ([Allegato N.5](#)).

Abusi

Nessuno.

Sanabilità e costi: no.

7. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;



- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Interrato	Ripostiglio/C.T.	11,00	0,50	5,50
Terra	Corte (quota 1/2 Particella 2015 sub.2)	18,00	0,16	2,88
Primo	Abitazione	85,40	1,00	85,40
	Poggiolo ad est	4,85	0,33	1,60
	Poggioli ad ovest	4,15	0,33	1,37
TOTALE				96,75

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”.*

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Appartamento al piano secondo con cantina e garage al piano interrato
Ubicazione	Comune di Tezze sul Brenta (VI), Via Sole n.21
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 11 – Particella n.982 sub.5 (A/2) e sub.9 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 30/01/2020, Rep.2.791 – Racc.2.449 Notaio Dott. Egidio Ferrara di Lonigo (VI)
Prezzo di vendita	119.000,00 (Euro centodiciannovemila/00)



COMPARABILE B

Descrizione	Appartamento al piano terra con corte esclusiva, oltre a locale accessorio e garage al piano interrato
Ubicazione	Comune di Tezze sul Brenta (VI), Via M. Biagi n.46
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 11 – Particella n.2340 sub.12 (A/2) e sub.36 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 14/05/2020, Rep.12.120 – Racc.9.547 Notaio Dott. Stefano Loretto di Thiene (VI)
Prezzo di vendita	135.000,00 (Euro centotrentacinquemila/00)

COMPARABILE C

Descrizione	Appartamento al piano primo con ripostiglio e garage al piano interrato
Ubicazione	Comune di Tezze sul Brenta (VI), Contrà Sacro Cuore
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 11 – Particella n.2342 sub.38 (A/2) e sub.46 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 29/10/2019, Rep.4 – Racc.3 Notaio Dott.ssa Elisabetta Pilan di Cittadella (PD)
Prezzo di vendita	70.000,00 (Euro settantamila/00)

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura sono riportate nell' [Allegato N.11](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Tezze sul Brenta ([Allegato N.12](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'immobile in oggetto costituito da appartamento al piano primo con ripostiglio/C.T. al piano interrato, si è ottenuto il valore di mercato pari a € **79.500,00** (arrotondato).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale è soggetto il bene sopradescritto, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a € 11.925,00.

Valore base d'Asta degli immobili = € 79.500,00 – € 11.925,00 = € 67.575,00 che si arrotondano ad € **67.500,00** (Euro sessantasettemilacinquecento/00).

Giudizio di vendibilità'

Buono, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali "astalegale.net", "asteonline.it" e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato N.12](#))

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli



immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.		Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	625	€ 60.468,75	76%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	503	€ 48.665,25	61%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	372	€ 35.991,00	45%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 47% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile).

In riferimento al Comune di Tezze sul Brenta (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 34,46%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 4,80.

8. STATO DI POSSESSO

Debitore

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo non risultava occupata dal debitore che, come da Certificato storico di residenza A.I.R.E. rilasciato dal Comune di Tezze sul Brenta (VI) in data 12/01/2021 ([Allegato N.10](#)), è iscritto all'anagrafe della popolazione residente all'estero dal 31/08/2013.

Locazione: no.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: sì.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

9. VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no



Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Altri vincoli o oneri: no.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il fabbricato non risulta costituito in condominio e le spese vengono suddivise tra gli appartamenti a pagamento bollette parti comuni (luce scale).

Da informazioni raccolte nel corso dell'accesso un condomino ha indicato in circa Euro 15/bimestre le spese a carico di ciascuna delle quattro unità; inoltre è stabilita a turni la pulizia delle scale e parti comuni.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

10. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore ([Allegato N.8](#))

Atto di "COMPRAVENDITA" in data 01/08/2007, N.87.438 di Rep. e N.29.293 di Racc. Notaio Dott. Lino Gallo di Cittadella (PD), Trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 03/08/2007 ai n.ri 9331 R.G. e 5586 R.P., attraverso il quale la Sig.ra De Oliveira Maria Edileusa nata in Brasile il 19/04/1971 (C.F. DLV MDL 71D59 Z602Y) proprietaria per la quota di 1/1, vendette al Sig. _____ nato a _____ (_____) il _____ (C.F. _____),

l'unità immobiliare che viene così identificata:

(...)

In Comune di Tezze sul Brenta

Catasto fabbricati – Foglio 11)

>> *Mapp. n. 2015 sub 6, Via IV Novembre n. 2, p. 1-S1, Cat. A/2, Cl.2, vani 4,5, R.C.Euro 360,23 – con diritto alla corte al Mapp. n. 2015 sub 2 – bene comune, non censibile, ai Mapp.n.ri 2015 sub 5 e 2015 sub 6.*

Unitamente a quanto sopra viene trasferita la quota di 127/1000 relativi al Mapp.n. 2015 sub 6 delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile e in particolare sul Mapp.n. 2015 sub 1, b.c.n.c., e su quant'altro in regione della superficie utile agli enti in oggetto; (...)

Regime patrimoniale

L'esecutato risulta coniugato con matrimonio celebrato a _____ (_____), e nel Certificato rilasciato dal Comune di Tezze sul Brenta (VI) in data 12/01/2021 ([Allegato N.10](#)) non vi é alcuna annotazione.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Il bene in oggetto era in ditta:

- fino al 01/08/2007: De Oliveira Maria Edileusa nata in Brasile il 19/04/1971 (C.F. DLV MDL



71D59 Z602Y) proprietaria per la quota di 1/1 in forza di “Atto di Compravendita” in data 30/07/2002, Rep. N.2.879 Notaio Dott.ssa Elisabetta Rossi di Bassano del Grappa (VI), ivi trascritto in data 28/08/2002 ai n.ri 8740 R.G. e 6279 R.P.;

- fino al 30/07/2002: Società “MENEGETTI TARCISIO & C. S.A.S.” con sede in Tezze sul Brenta (VI) – C.F. 02621750245 in forza di “Atto di Compravendita” in data 14/04/2000, Rep. N.243 Notaio Dott.ssa Elisabetta Rossi di Bassano del Grappa (VI), ivi trascritto in data 11/05/2000 ai n.ri 4250 R.G. e 3121 R.P..

L’Atto si riferisce al terreno censito al Foglio 11 Particella n.2015 (ente urbano di mq.944) su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare oggetto di procedura;

- fino al 14/04/2000: Maschio Magiorina nata a Tezze sul Brenta il 06/02/1920 (C.F MSC MRN 20B46 L156Z), per titoli anteriori al ventennio.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 17/07/2020 ai n.ri 5578 R.G. – 3915 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 11/06/2020 rep.n.266, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “SIENA NPL 2018 S.R.L.” con sede a Roma (RM) – C.F. 14535321005, contro il Sig. _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) – Proprietà per la quota di 1/1 .

Immobile: Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 11:

– Particella n.2015 sub.6 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Bassano del Grappa (VI) il 03/08/2007 ai n.ri 9332 R.G. – 2308 R.P., a favore di “BANCA ANTONVENETA S.P.A” con sede a Padova (PD) – C.F. 02691680280, contro il Sig. _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) –

Proprietà per la quota di 1/1, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 01/08/2007, N.87.439 di Rep. e N.29.294 di Racc. Notaio Dott. Lino Gallo di Cittadella (PD)

Capitale € 108.000,00, Tasso interesse annuo 5%, Iscriz. ipotec. per € 216.000,00, Durata anni 25

Immobile: Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 11:

– Particella n.2015 sub.6 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell’elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data del 22/07/2020 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico dell’esecutato, certificata dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), a tutto il 01/03/2021 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.4](#)).

11. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

Si tratta di un unico bene.

Composizione e valore:



Lotto unico costituito da appartamento di civile abitazione al piano primo, oltre a ripostiglio/C.T. al piano interrato; è inoltre compreso il diritto alla corte di cui alla Particella n.2015 sub.2 (b.c.n.c. alle Particelle n.2015 sub.5 e sub.6).

Valore € **79.500,00**

Prezzo base d'Asta € **67.500,00**

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

12. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: i beni non sono divisibili.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

13. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 15 marzo 2021

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Riccardo Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



ALLEGATI

1. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
2. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n. 32.
3. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 11, Comune di Tezze sul Brenta (VI) – scala 1:2.000;
 - Elaborato con Planimetria Dimostrazione grafica dei subalterni;
 - Elenco dei subalterni;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 11, Particella n.2015 sub.6;
 - Visure.
4. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni.
5. Documentazione Edilizia:
 - Autorizzazioni;
 - Elaborati grafici.
6. Documentazione urbanistica:
 - Estratto “Elaborato 1 B – TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI” – scala 1:5.000;
 - Estratto “Elaborato 2 E – TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI” – scala 1:2.000;
 - Estratto “NORME TECNICHE OPERATIVE – PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE n. 5”;
 - Estratto “Repertorio Normativo – PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE n. 4”.
7. Attestato di Prestazione Energetica.
8. Atto di provenienza:
 - Compravendita in data 01/08/2007.
9. Contratto di mutuo in data 01/08/2007.
10. Atti e certificati debitore:
 - Certificato storico di residenza A.I.R.E.;
 - Certificati di stato di famiglia per italiani residenti all'estero;
 - Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio.
11. Tabelle per determinazione valore immobili:
 - Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;
 - Valori a base d'asta;
 - Confronto con precedenti aggiudicazioni all'asta;
 - Scheda dei beni comparabili (“A”, “B”, “C”) e dei beni stimati (“S”).
12. Dati recenti aggiudicazioni all'asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Tezze sul Brenta (VI).

