

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

MAGNETE SECURITISATION S.R.L.

contro

XXXXX ALBERTO

N. Gen. Rep. **493/2014 riunita**
con 135/2024

Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa MARIA LUISA NITTI**

Custode Giudiziario **IVG VICENZA**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 unico

Tecnico Incaricato: Arch Giuseppe Gavazzo

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 619
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al
n. 760*

C.F. GVZPPP60C27L840B– P.Iva 01924530247

*con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8,
36040*

telefono: +39 0444 583245

cellulare: +39 335.6498006

fax: +39 0444 266348

email ordinaria: <mailto:info@studiogavazzo.it>

email certificata: <mailto:giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it>

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura **Esecuzione n° 493/2014** **Lotto 1 unico**
MAGNETE SECURITISATION S.R.L./ XXXXX ALBERTO

<i>diritto</i>	<i>pag.</i> 8	piena proprietà PER LA QUOTA DI 1/1
<i>bene</i>	<i>pag.</i> 8	Abitazione unifamiliare con garage
<i>ubicazione</i>	<i>pag.</i> 8	Via Borgo Pio X
<i>stato</i>	<i>pag.</i> 8	sufficiente
<i>lotti</i>	8	unico
<i>dati catastali</i>	<i>pag.</i> 8	Catasto fabbricati: intestato a XXXXX ALBERTO n.a. nato a Vicenza il 20.10.1956
		Comune di Breganze ,foglio 6 particella:
		383 , Categoria A/3, Classe 4,Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 108 m ² (Totale escluse aree scoperte: 97 m ²), posto al piano T-1, - via Pio X rendita: Euro 503,55;
		496 , sub. 11, Categoria C/6, Classe 2,Consistenza 12m ² , Superficie Catastale Totale m212 , posto al piano T, - via Pio X 11- rendita: Euro 16.73
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>		nessuna
<i>irregolarità/abusi</i>	<i>pag.</i> 15	no costo € 0.00
<i>valore di stima</i>	<i>pag.</i> 18	Base d'asta 74.000
<i>vendibilità</i>	<i>pag.</i> 25	discreta
<i>motivo</i>	<i>pag.</i> 25	Considerata la zona e la tipologia del fabbricato
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	<i>pag.</i> 25	siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI
<i>occupazione</i>	<i>pag.</i> 14	Alla data del sopralluogo 05/08/24 gli immobili erano da MOUSSAIER RABII nato a Anfa (Marocco) il 04/02/1978 in forza di contratto di locazione (4+4) sottoscritto con la sig ra XXXXX ANNA in data 31/10/2017 con decorrenza dal 01/11/2017 al 31/10/2021 Registrato a Bassano del Grappa il 19/12/2017 ai n.ri 6699 serie 3T canone annuo € 1.200,00 – CONTRATTO SOGGETTO ALA C.D. " CEDOLARE SECCA"
<i>titolo di occupazione</i>	<i>pag.</i> 14	proprietà

<i>oneri</i>	<i>pag.</i> 15	arretrate	€ 0.00
		medie annue	€ 0.00
<i>varie</i>	<i>pag.</i> 0	:	
<i>APE</i>	<i>pag.</i>	si	vedasi allegato 6

Allegati

1	Documentazione fotografica
2	Documentazione catastale -visure planimetrie ecc.
3	Atto di provenienza
4	Titoli abilitativi - concessioni agibilità ecc.
5	Ispezioni Ipotecarie e certificati di matrimonio e residenza
6	A.P.E.
7	comunicazione alle parti - raccomandate pec. Ecc.

QUESITO

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

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia

AGGIORNAMENTO PER RIUNIONE PROCEDURA 493/2014 con 135/2024

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo , iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619, con studio in via Dal Ponte 187/8 a Torri di Quartesolo veniva incaricato in data **24/07/2024** dal **G.E. Dr.ssa Maria Luisa Nitti** di procedere alla perizia integrativa sugli immobili pignorati nella nr 135/2024 R.E. dell'immobile sito in **Breganze, via Borgo Pio X n. 1** In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- La stima di viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- l'immobile è posto in zona semicentrale del Comune di Breganze e precisamente in via Borgo Pio X n. 1.
- durante il sopralluogo eseguito in data 24.01.2017 e 05/08/24 si è provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando le caratteristiche e il livello di finitura ;

- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 08.02.17 si è effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Breganze per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto;

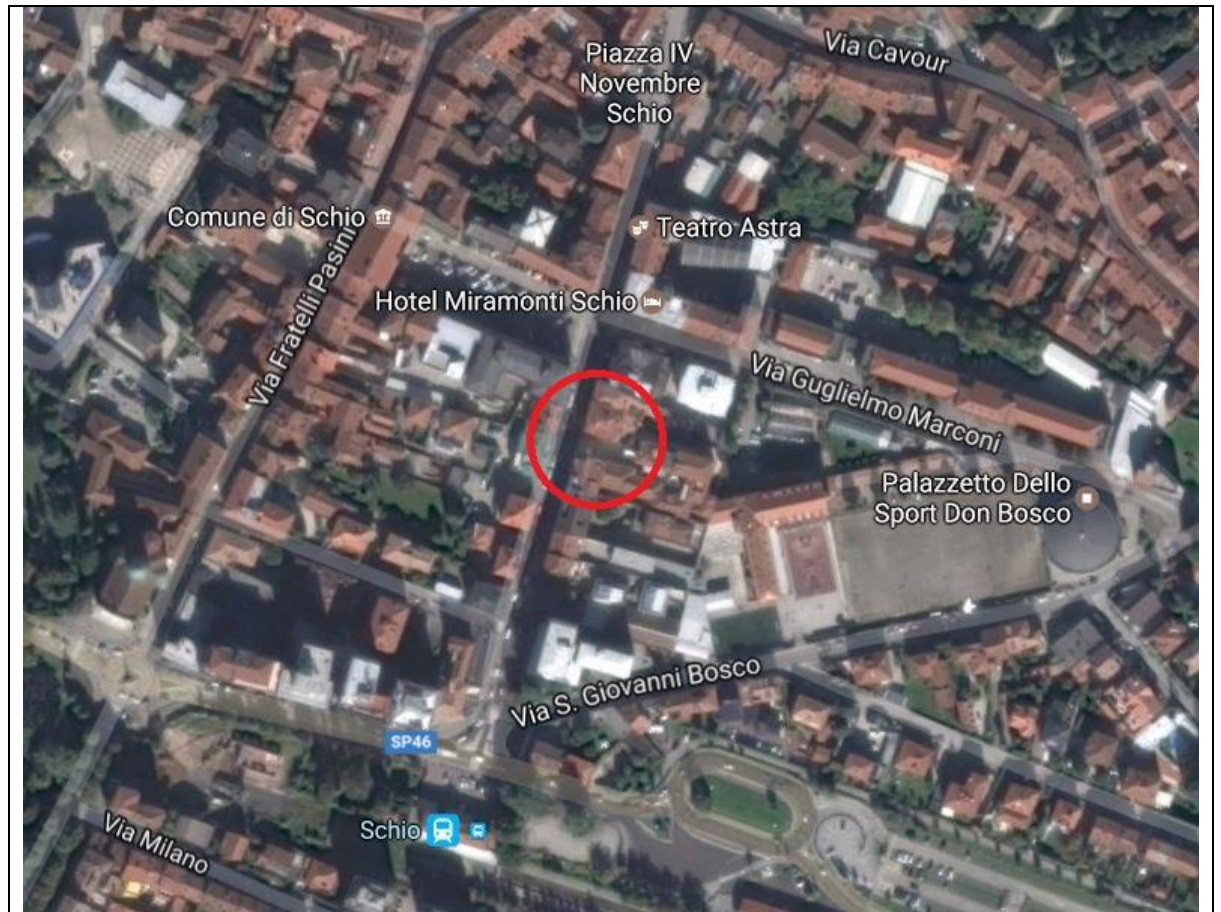
visto quanto sopra, il sottoscritto e' ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

L' elaborato peritale viene aggiornato per quanto riguarda:

1. la quota di proprietà spettante all' esecutato Xxxxx Alberto;
2. Il valore dell' immobile in relazione alla variazione della quota di proprietà spettante all' esecutato;
3. Stato di occupazione dell' immobile;
4. Iscrizioni e trascrizioni

Localizzazione del bene:

Comune di Breganze via Borgo Pio X civico 1





VISTA VIA ROMA



FOTO FRONTE VIA BORGO PIO X

Giudice Dr.ssa Marialuisa Nitti

Beni in Breganze (VI) via Borgo Pio X , n.1
Lotto 001 unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

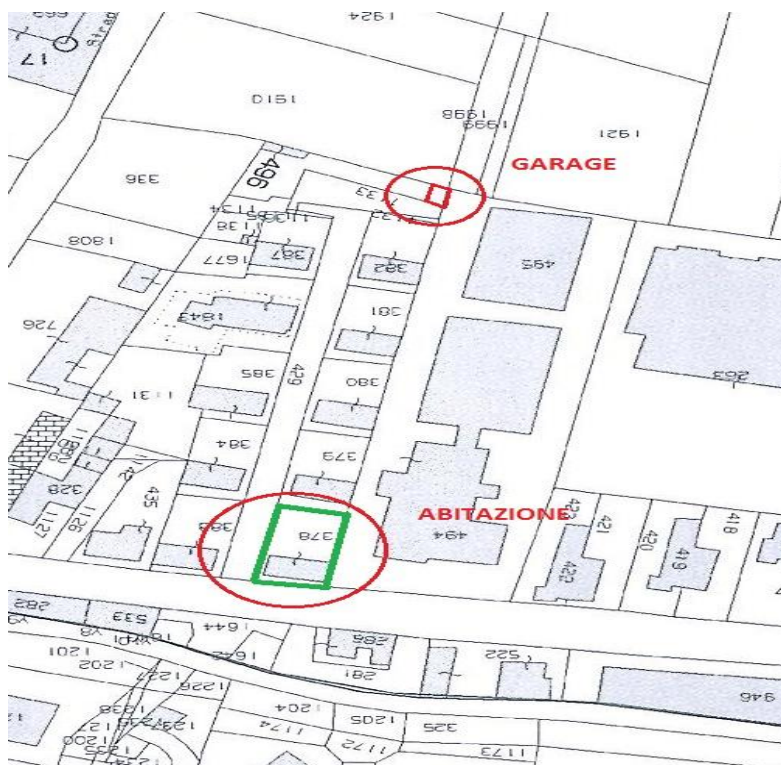
**A. Piena proprietà per al quota di 1/1 XXXXX ALBERTO n.a. Vicenza il
20.10.1956 (eseguito);**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestato a **XXXXX ALBERTO n.a.** nato a Vicenza il 20.10.1956
(proprietà per 1/4 bene personale) XXXXX ANNA n.a. Breganze il
04.10.1928 (proprietà per 3/4)
- **Comune di Breganze , foglio 6 particella:**
 - 383**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale
Totale: 108 m² (Totale escluse aree scoperte: 97 m²), posto al piano T-1, -
via Pio X rendita: Euro 503,55;
 - **496**, sub. 11, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12m², Superficie
Catastale Totale m212 , posto al piano T, - via Pio X 11- rendita: Euro
16.73

Coerenze e confini:

- appartamento- ruotando in senso n.e.s.o. rispetto alla mappa : strada,
mapp. 435, mapp. 384, strada.
- garage - ruotando in senso n.e.s.o. : strada, altra unità immobiliare,
mapp 1910, mapp. 1998.



ESTRATTO DI MAPPA

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A. DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di abitazione unifamiliare con garage , ubicati in zona semicentrale del Comune di Breganze e precisamente in Borgo Pio X n. 1 , l'abitazione , e poco distante, ma sempre nella stessa via, il garage.

L'abitazione si distribuisce su un unico livello e sviluppa una superficie lorda di circa mq. 104 oltre a circa mq. 6.00 di centrale termica , circa mq. 6 di terrazza e circa mq. 14 di garage. L'abitazione è composta da ingresso, cucinino, pranzo, soggiorno, due camere, un ripostiglio/sottoscala, terrazza e centrale termica. Il garage o posto a circa 100 ml. dalla abitazione e misura una superficie lorda di circa mq. 14

L'abitazione è stata costruita negli anni 1957/1958

B. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

-Abitazione- Le finiture sono costituite da : pavimento in piastrelle di pastellone di cemento formato 20x20 su tutta l'abitazione, murature e soffitti intonacati a civile con sovrastante coloritura del tipo tradizionale, il bagno è pavimentato in ceramica formato 10x20 e rivestito fino ad h = ml. 1.80 sempre in ceramica in formato 15x15.

Gli infissi esterni sono in abete verniciato e vetro semplice, protetti esternamente da balconi in legno, le porte interne sono in legno verniciato, il portoncino di ingresso è in legno con specchiature in vetro.

l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo e composto da caldaia a gas e radiatori in metallo verniciato.

La centrale termica è pavimentata in ceramica con porta di ingresso in metallo e vetro.

Il garage è situato nella stessa via, ma ad una distanza di poco più di cento metri dall'abitazione. Esso fa parte di un corpo fabbrica di maggiore entità composto da garage. Le finiture sono alquanto essenziali e precisamente: murature intonacate al solo grezzo, soffitto privo di intonaco, pavimento in battuto di cemento, portone di ingresso in metallo verniciato.

Lo scoperto di pertinenza esclusiva è mantenuto a verde, con aree di manovra in ghiaino. i marciapiedi sono pavimentati in ceramica.

Il cancello carraio è in metallo con apertura manuale a scorrere, il cancelletto pedonale è anch'esso in metallo con apertura elettrica.

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e dipinto, in tetto è ad unica falda con copertura in coppi.

Stato manutentivo: **sufficiente** all'interno della abitazione sono visibili muffe in corrispondenza dei muri perimetrali e dei soffitti. Gran parte delle finiture e degli impianti sono coevi del fabbricato e pertanto ormai necessitano di essere sostituiti.

N.b. Rispetto allo stato descritto nella precedente perizia si segnala la presenza di infiltrazioni dal tetto e presenza di umidità e muffe su murature e soffitti.



camera



garage

Il sito

Caratteristiche zona: semi centrale a traffico sostenuto con
parcheggi scarsi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,

La superficie commerciale è stata calcolata/considerata secondo gli standard della
Borsa Immobiliare della CCIAA di VICENZA

cucinino



Caratteristiche dimensionali e descrittive

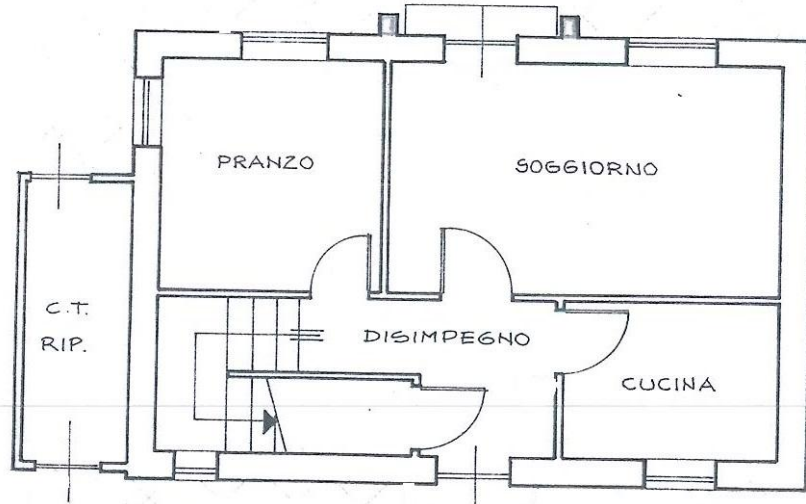
superfici lorde ed equivalenti commerciali

abitazione				
Destinazione	Parametro	Valore	Coeff	Valore equivalente
abitazione	Sup. lorda	104	1,00	104.00
garage	Sup. lorda	14	0,60	8.40
Centrale termica	Sup. lorda	6	0.50	3.00
Terrazza	Sup. lorda	6	0.33	1.98
Terreno di pertinenza	Sup. catastale - sup.	202	0.10	20.20

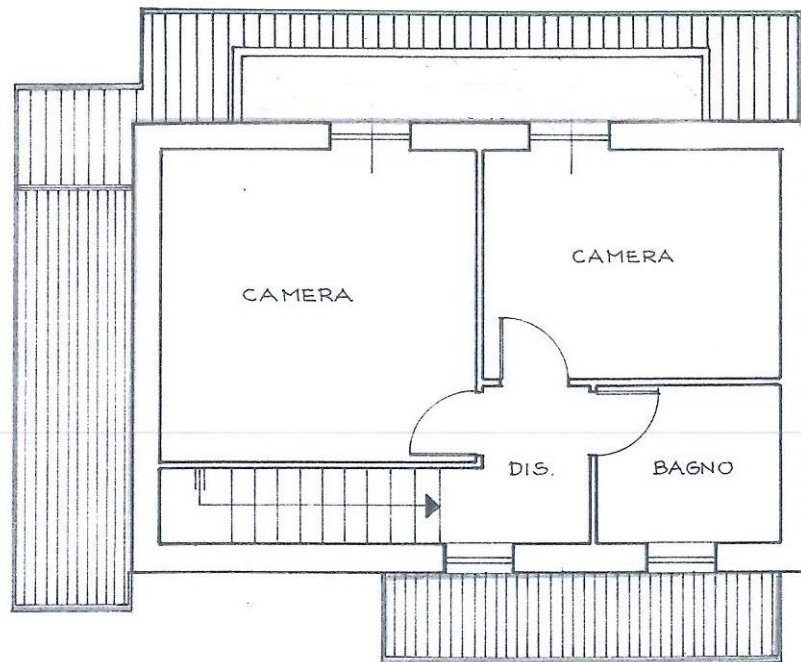
Giudice Dr.ssa Marialuisa Nitti

- Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. - Perito arch. Giuseppe Gavazzo

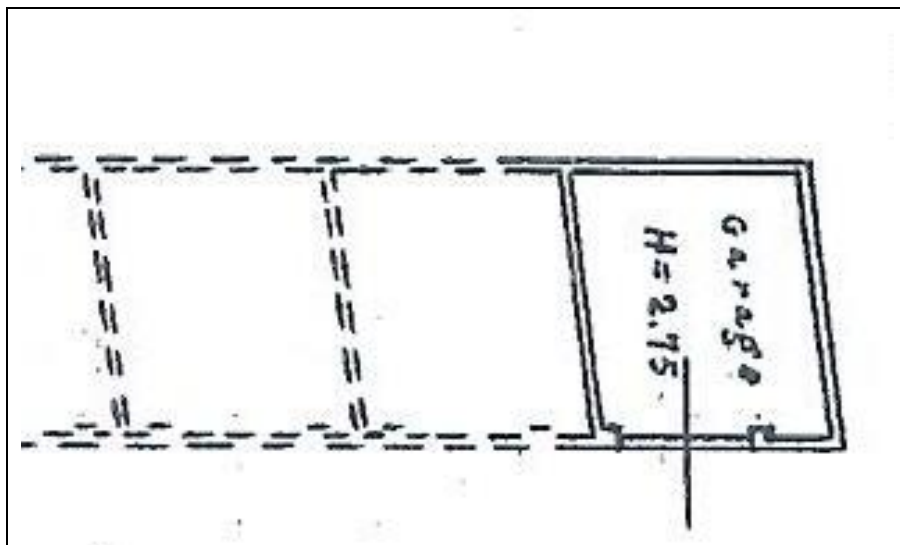
esclusivo	coperta	
Sup. reale lorda		332
		137.58



SCHEMA Pianta Piano Terra



SCHEMA Pianta Piano Primo



SCHEMA PIANTA GARAGE

caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: abitazione	
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: mattoni in laterizio/pietra condizioni: sufficienti
<i>Solai:</i>	tipologia: presumibilmente con struttura in latero-cemento
<i>Scale comuni :</i>	tipologia: a rampe e pianerottoli , materiale: struttura c.a. con gradini in graniglia ubicazione: interna, servoscala: assente
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno l verniciato condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro semplice , protezione: balconi in legno verniciato condizioni: scadenti
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: coppi in laterizio , condizioni: non determinabili
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in pastellone di cemento , condizioni: scadenti
<i>Porta di accesso alla abitazione:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico, condizioni:

	buone
Impianti:	
<i>Antenna</i>	tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili, conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
<i>Gas.</i>	tipologia: con tubazioni sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scadenti, conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro zincato, condizioni: scadenti , conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile , diffusori: termosifoni in metallo , condizioni: scadenti, conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo 05/08/24 gli immobili erano **da xxxxxxxxxxxxxx nato a Anfa (Marocco) il 04/02/1978** in forza di contratto di locazione (4+4) sottoscritto con la sig ra XXXXX ANNA in data 31/10/2017 con decorrenza dal 01/11/2017 al 31/10/2021 Registrato a Bassano del Grappa il 19/12/2017 ai n.ri 6699 serie 3T canone annuo € 1.200,00 – CONTRATTO SOGGETTO ALA C.D. " CEDOLARE SECCA"

GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE

In sottoscritto verificato i canoni minimi correnti in Zona , fonte " Borsino Immobiliare .it" , considerato che il canone di locazione non può essere inferiore ad € 4.320, 00 annui , **ritiene che l' attuale canone di € 1.200,00 non possa essere ritenuto congruo**

4. VALORE DEL BENE

Ritenendo corretti i calcoli e attendibili le fonti di informazione di seguito riportate, che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi abbia un valore a corpo arrotondato da porre a base d'asta pari a:

€ 74.000,00
(settantaquattromila/00)

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
	6.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>
	6.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i> Nessuna
	6.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i>
	6.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> Nessuno
6.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
	6.2.1	<i>Iscrizioni: nessuna</i>
	6.2.2	<i>Pignoramenti:</i>
		Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di MAGNETE SECURITISATION S.R.L. contro XXXXX ALBERTO a firma di TRIBUNALE di VICENZA in data 22.07.2014 ai nn. 6911 rep. trascritto a RR.II. Bassano del Grappa in data 16.09.2014 ai nn. 870/717 RG/RP.
		Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

		IMMOBILI a favore di MAGNETE SECURITISATION S.R.L. contro XXXXX ALBERTO a firma di TRIBUNALE di VICENZA in data 03.04.2024 ai nn. 1872 rep. trascritto a RR.II. Bassano del Grappa in data 16.05.2024 ai nn. 4449/3407 RG/RP.
	6.2.3	<i>Altre trascrizioni:</i> ATTO GIUDIZIARIO DOMANDA GIUDIZIALE ORDINANZA DI DIVISIONE EX ART 600 CPC a favore e contro XXXXX ALBERTO n.a. Vicenza il 20/10/1956 e XXXXX ANNA n.a. Breganze il 04.10.1928 a firma di TRIBUNALE di VICENZA in data 19.09.2017 ai nn. 493 rep. trascritto a RR.II. Bassano del Grappa in data 30.10.2017 ai nn. 9591/6627 RG/RP.
	6.2.4	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i>

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	nessuna
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	NESSUNA

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1	Attuali Proprietari
	Per la quota di 1/1 XXXXX ALBERTO n.a. Vicenza il 20/10/1956 (ESECUTATO in regime di comunione dei beni - <u>trattasi di bene personale</u>)
8.2	Precedenti Proprietari

MARIO XXXXX n.a Arcugnano il 21.01.1923 e ANNA XXXXX n.a Breganze il 04.10.1928 proprietari dal 16.06.1983 in forza di atto di compravendita in data 16.06.1983 n. 5930 rep ed in data 20.06.1983 n. 5977 repertorio Notaio Cornelio Loretto di Breganze, trascritto a Bassano del Grappa in ata 19.07.1983 al n.ro 3423 di formalità;

In forza di successione in morte di XXXXX MARIO deceduto il 21.08.2011 le porzioni immobiliari in oggetto sono state acquistate per legge, per il diritto pari ad 1/2, dal coniuge sig. ANNA XXXXX e dai nipoti EDOARDO JULIAN XXXXX nato in Colombia (EE) il 28.08.1996 e DAVIDE XXXXX nato a Thiene il 24.09.1999, previa rinuncia all'eredità del Sig. ABLERTO XXXXX n. a Vicenza il 20.10.1956, giusto atto a rogito del Notaio Patrizia Caldarelli di Vicenza in data 26.09.2011 rep. n.ro 5367, come risulta da dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Thiene in data 04.05.2012 al n. 192/9990/12 e trascritta presso la Conservatoria di Bassano del Grappa in data 14.05.2012 al n. 2929 di formalità;

Successivamente la presente dichiarazione di successione è stata modificata dalla dichiarazione di successione registrata presso il medesimo ufficio del Registro in data 10.12.2012 al n. 674/9990/12 e trascritta a Bassano del Grappa in data 21.12.2012 al n. 7886 di formalità, in quanto con atto a rogito del notaio Patrizia Cardarelli in data 08.10.2012 rep. n. 6449 il sig. Alberto Xxxxx ha revocato la rinuncia all'eredità ed ha dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità medesima, e per la quale in data 15.10.2012 al n. 6390 di formalità, è stata trascritta l'accettazione espressa di eredità

Per la quota di 3/4 per successione in morte di della madre ANNA XXXXX n.a. Breganze il 04.10.1928 ed ivi deceduta in data 12.07.2018, con precisazione che con sentenza del Tribunale Ordinario di Vicenza n. 1683/2022 pubblicata il 07.10.2022 R.G. n. 1272/2021 : ha autorizzato la società MAGNETE SECURITISATION S.R.L. ad accettare in nome e luogo del debitore signor xxxxxx ALBERTO l'eredità morendo dismessa in suo favore dalla sig.ra XXXXX ANNA, al solo scopo di soddisfarsi sui beni ereditati, fino alla concorrenza del credito portato dal decreto ingiuntivo n. 2109/2004 emesso dal Tribunale di Vicenza in data 23/09/2004 ai sensi dell'art. 524 c.c.

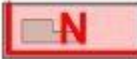
Ha ordinato al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di trascrivere l'acquisto mortis causa in favore del Sig. XXXXX ALBERTO della quota di proprietà indivisa già facente capo alla Sig.ra XXXXX ANNA sugli immobili in oggetto
n.b. dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate servizio pubblicità immobiliare di pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa a nome di XXXXX ALBERTO SACCARDO ANNA non risulta trascritto quanto sopra.

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

9.1 URBANISTICA

destinazione urbanistica: P.I. VIGENTE



LEGENDA		N.T.O.
	Confine comunale	
	Perimetro centro storico	Art. 14
	Zone A - Centro storico	Art. 14
	Zone A soggette a Strumento Urbanistico Attuativo - Centro storico	Art. 14
	Zone A soggette a Piano Esecutivo Confermato - Centro storico	Art. 36
	Zone residenziali soggette ad Intervento Edilizio Diretto	Art. 15

LEGENDA P.I.

Nel PI (piano degli interventi) vigente gli immobili in oggetto sono ricompresi in zona residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto normata dall' art. 15 NTO

9.2 TITOLI ABILITATIVI

Autorizzazione n. 5326 prot. del 23/09/1988 per lavori di costruzione pensiline, rifacimento recinzione e copertura accessorio intestata a XXXXX MARIO E XXXXX ANNA , presentata in data 05.07.1988 - rilasciata in data 23/09/1988

10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

a	Conformità Urbanistico Edilizia
	Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto riportato negli elaborati progetto e quanto realizzato, non sono emerse difformità di rilievo, rispetto alla quanto riportato negli elaborati di progetto allegati alla autorizzazione n. 5326 prot. del 23/09/1988. Per quanto riguarda la pratica originaria, in Comune di Breganze non risulta essere stata presentata alcuna pratica per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato in oggetto. Il tecnico Comunale ha fatto presente al sottoscritto che il complesso è stato costruito negli anni 1957/1958 e pertanto certamente in data anteriore al 1967 e pertanto, essendo fuori dai centri abitati all'epoca non necessitava di titoli abilitativi. A riprova di quanto sopra è il rilascio della autorizzazione n. 5326 prot. del 23/09/1988 in quanto negli elaborati grafici viene riportato tutto il fabbricato sia in pianta che in alzato, pertanto se detta costruzione fosse stata regolare il Comune doveva intraprendere un avvio di procedimento anzichè rilasciare l'autorizzazione.
b	Conformità Catastale:
	Non sono state riscontrate difformità di rilievo tali da comportare variazioni catastali Oneri totali: € 0.00

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Preso atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, pur discostandosi dal primario criterio abituale della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (*MCA*) utilizzando però, necessariamente, come base dati i prezzi di immobili offerti in vendita in ambiti territoriali analoghi a quelli del bene oggetto di stima, anziché prezzi reali di compravendita, allorché non risultino reperibili o gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. I prezzi d'offerta vengono calibrati con un rapporto mercantile che si assume in relazione alla presunta vendibilità del bene.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (*SEL*) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, ecc. in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

COMPARABILI

- A. Atto di compravendita in data 16 maggio 2016 n. 57701/6862 notaio Ornella Maria De Virgillis trascritto a Bassano del Grappa il 18/05/2016 n.ri 3919/2815 RG/RP.

Catasto dei Fabbricati del Comune di Breganze Foglio 6 , p.lla 1482, sub. 12 , cat. A/3, classe 4 , vani 5.5 , Via Roma , p. S1-T, R.C. Euro 426.08

1482, sub. 4, cat. C/6, classe 3 consistenza mq. 24 Via Roma, p. S1, R.C. Euro 39.66

VALORE € 147.000

- B. Atto di compravendita in data 05/04/2016 n.451/375 rep Notaio Egidio Ferrara , trascritto a Bassano del Grappa il 15.04.16 n.ri 2861/2052 RG/RP

COMUNE DI BREGANZE Catasto Fabbricati – Foglio 6 Mapp.

480 sub 2 - Via Roma - p. T - Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 5.5 - RC Euro 426.08;

480 sub 1 - Via Roma - p. T - Cat. C/6 - Cl. 1 - mq.12 - RC Euro 14.25

1510 Via Roma area urbana di mq. 34

VALORE € 92.000,00

C. Atto di compravendita in data 30.06.2016 n.35963/11725 rep Notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore , trascritto a Bassano del Grappa il 06/07/16 n.ri 5577/3936 RG/RP COMUNE di Breganze Catasto Fabbricati, Foglio 6

M.N. 135 sub 8, Via Mons. Prosdocimi , p. 1 , Cat. A/3, Cl. 4,vani 4.5 , R.C.E. 348.61;

M.N. 135 sub 15, Via Mons. Prosdocimi, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2 ,mq. 39 , R.C.E. 54.38

VALORE € 80.000,00

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 147.000,00	€ 92.000,00	€ 80.000,00	€ -
Data (mesi)	16/05/2016	05/04/2016	30/06/2016	16/02/2017
Superficie principale (m²) SEL	97	105	78	104
Balconi (m²)	0	0	0	6
Cantina (m²)	0		0	0
Sottotetto -parte non abitabile(m²)	0	0	0	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. non direttamente collegati (m²)	27	7	0	6
Portici, logge e terrazze coperte	0	0	4	
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	96	0	0	0
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	0	240	0	202
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
Locali accessori interrati e soffitte (lav. Taverne ecc.) direttamente collegati	0	0	0	0
Giardino di uso comune (m²)	0	0	0	0
Autorimessa (m²)	27	18	33	14
Posto auto scopero	0	0	0	0
Bagni	1	1	1	1

Stato di manutenzione	3	1	2	1
CONDOMINIO	1	1	1	2
Affaccio (n)	2	5	4	3
sup. commerciale	142,06	143,30	99,80	137,58

RAPPORTI MERCANTILI	
	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	0%
Balconi	33%
Cantine non direttamente collegate e/o h< ml. 2,20	50%
Locali accessori interrati e soffitte(lav. Taverne, ecc.) direttamente collegati	66%
Accessori ripostiglio /lavanderia non direttamente collegati	50%
Portici-logge e balconi coperti	50%
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	16%
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	10%
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	5%
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	2%
Giardino di uso comune	10%
Autorimessa	60%
Posto auto scoperto	€ 5.000
Costi bagno	€ 15.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 0,00	euro/mese	
Prezzo data B	€ 0,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 0,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.034,77	euro/m²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 642,01	euro/m²	€ 642,01
Prezzo sup. princ. C	€ 801,60	euro/m²	SEL
Prezzo balconi	€ 211,86	euro/m²	
Prezzo cantine	€ 321,00	euro/m²	
Prezzo sottotetto	€ 423,73	euro/m²	

Giudice Dr.ssa Marialuisa Nitti

Prezzo accessori, rip./lav.	€ 321,00	euro/m2
Prezzo locali access. interrati e soffitte(lav. taverne ecc) direttamenete collegate	€ 423,73	euro/m2
Prezzo portici, logge, terrazze coperte	€ 321,00	euro/m2
Prezzo terreno esclusivo -A-	€ 102,72	
Prezzo terreno esclusivo -B-	€ 64,20	euro/m2
Prezzo terreno esclusivo -C-	€ 32,10	
Prezzo terreno esclusivo -D-	€ 12,84	
Prezzo autorimessa	€ 385,21	euro/m2
Prezzo giaradino uso com.	€ 64,20	euro/m2
Posto auto scoperto	€ 5.000	
Bagno	€ 15.000,00	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject/SEL
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
Prezzo totale (euro) PRZ		€ 147.000,00		€ 92.000,00		€ 80.000,00	-
Data (mesi) DAT	9, 2	€ 0,00	11	€ 0,00	7, 7	€ 0,00	16/02/2017
Superficie principale (m²) SUP	97	€ 4.494,07	10 5	-€ 642,01	78	€ 16.692,25	104
Balconi (m²) BAL	0	€ 1.271,18	0	€ 1.271,18	0	€ 1.271,18	6
Cantina (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Sottotetto -parte non abitabile(m²) ST-AB	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. (m2) RIP/LAV non direttamente collegati	27	-€ 6.741,10	7	-€ 321,00	0	€ 2.542,36	6
Locali accessori interrati e soffitte (lav. taverne ecc.) direttamente collegate	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Portici, logge e terrazze coperte	0	€ 0,00	0	€ 0,00	4	-€ 1.284,02	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -A-	96	-€ 9.861,27	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -B-	0	€ 12.968,60	24 0	-€ 2.439,64	0	€ 12.968,60	202
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -C-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -D-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino di uso comune (m2) TER-COM	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m²) AUT	27	-€ 5.007,68	18	-€ 1.540,82	33	-€ 7.318,91	14
Posto austo scoperto	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni BAGNI	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1
Stato di manutenzione e vetustà MAN	-2	-€ 56.824,00	0	€ 0,00	-1	-€ 19.960,00	1
CONDOMINIO	1		1		1		2
Affaccio (n)	2		5		4		3

Giudice Dr.ssa Marialuisa Nitti

Prezzi corretti PRZ-CORR		€ 87.299,80		€ 88.327,70		€ 84.911,46	
		VALORE MEDIO		€ 86.846,32		4,0%	DIVERGENZ A

Valore che si arrotonda per eccesso pari ad € 87.000,00 (ottantasettemila/00)

da cui dalla media si ricava il Valore unitario in rapporto alla superficie commerciale **$V_{um} = 632,35 \text{ € /mq.}$**

Al fine di verificare l'esattezza del sistema di stima utilizzato il sottoscritto ritiene corretto confrontare i valori ottenuti con quanto riportato dai principali osservatori di mercato e precisamente l'OMI e la borsa immobiliare di Vicenza edita dalla camera di Commercio Industri Agricoltura e Artigianato.

Da detta verifiche è emerso quanto segue :

VALORI OMI

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1							
Provincia: VICENZA							
Comune: BREGANZE							
Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO							
Codice zona: B1							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1650	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1300	1700	L	0	0	

BORSA IMMOBILIARE DI VICENZA

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
BREGANZE						
zona unica	1.300	1.600	500	850	6.500	10.500

facendo la media matematica fra i 4 valori (1300+1700+1300+1600) il valore medio a mq. risulta essere pari ad € 1475 € /mq.

Detto valore chiaramente si riferisce ad immobili nuovi e in ottimo stato di conservazione, mentre l'immobile in oggetto è stato edificato all'incirca nel 1957/58, pertanto andrà applicato il deprezzamento per la vetustà secondo quanto indicato dalla Camera di Commercio II.AA. di Vicenza pari al 40.826% e pertanto il valore unitario risulta essere pari ad € 602.18 €/mq in derivata il valore determinato secondo gli osservatori di mercato sopra citati risulta essere:

mq. 137.58 x € 602.18 €/mq = € 82.847.924 che si arrotonda pari **ad € 83.000,00**

Valore stimato con il metodo MCA = € 87.000,00

Valore stimato in base agli osservatori di mercato € 83.000,00

Divergenza=(V_{max}-V_{min})/V_{min} = (87.000-83.000)/83.000=4.81%

Considerata la divergenza inferiore del 5% , il sottoscritto ritiene attendibile il valore stimato con il metodo MCA .

VALORE STIMATO 87.000,00 (ottantasettemila/00)

11.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 13.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese condominiali arretrate	€0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 73.950,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 73.950,00

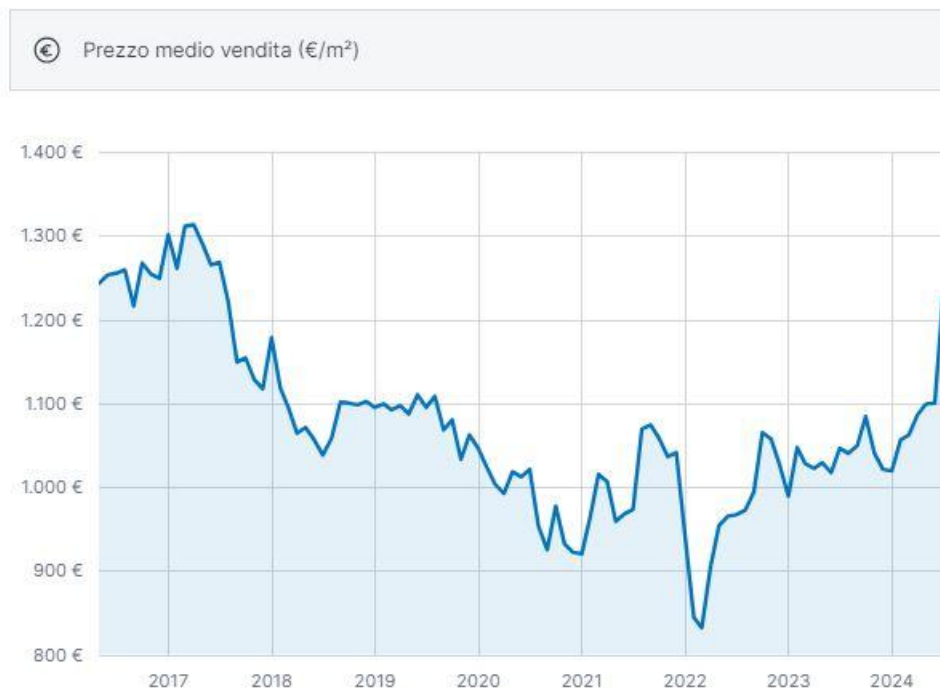
VALORE del LOTTO 001 arrotondato per eccesso

€ 74.000,00

In considerazione che l' andamento dei prezzi degli immobili a Breganze dal 2017 ad oggi ha subito una leggera contrazione (fonte "Immobiliare .it") il sottoscritto conferma il valore di stima precedentemente stimato

Andamento dei prezzi degli immobili a Breganze

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Breganze, sia in vendita sia in affitto.



12.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattandosi di un fabbricato unifamiliare di modeste dimensioni , esso non risulta comodamente divisibile.

12.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la zona e la tipologia del fabbricato il sottoscritto ritiene che l'immobile abbia una discreta vendibilità

12.3 Fonti di informazione:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano Del Grappa , Ufficio Tecnico del Comune di Breganze , Edilizia Privata e urbanistica, Agenzie immobiliari e Osservatori del Mercato: OMI, Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it, Agenzie Immobiliari di Breganze

12.4 Forme di pubblicità:

ai sensi dell'art. 190 cpc: siti Internet all' indirizzo *www.tribunale.vicenza.giustizia.it*, *www.astalegale.net*, *www.aste.com* e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza" , "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

13 CONCLUSIONI VALUTATIVE:

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari ad **€ 74.000,00(settantaquattromila/00)**

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico , di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

Con osservanza

il perito
Arch Giuseppe Gavazzo



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
GIUSEPPE GAVAZZO
n° 619

Allegati

1	Documentazione fotografica
2	Documentazione catastale -visure planimetrie ecc.
3	Atto di provenienza
4	Titoli abilitativi - concessioni agibilità ecc.
5	Ispezioni Ipotecarie e certificati di matrimonio e residenza
6	A.P.E.
7	comunicazione alle parti - raccomandate pec. Ecc.

Relazione lotto 001 creata in data 12/02/17
Codice documento: **EI14-493RELAZIONE**
