TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 198/2023

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

Causa promossa da

Contro

LOTTO UNICO

COMUNE DI POSINA

RELAZIONE DI STIMA
(CON RIFERIMENTO ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)
BASATA SU I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)

CUSTODE GIUDIZIARIO
I.V.G. VICENZA

Tecnico estimatore: Arch. Stefano Valdisolo
Studio Tecnico
Via Roma, 26
36025 Noventa Vic.na (VI)

Noventa Vic.na li 27 NOVEMBRE 2023

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

SCHEDA SINTETICA

01 **Procedura esecutiva immobiliare n.** 198/2023 R.G.
02 **Giudice** Dr. Luca Prendini
03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 18/01/2024 h 11:40
04 **Custode Giudiziario** I.V.G. Vicenza
05 **Esperto** arch. Stefano Valdisolo
06 **Lotti** (cfr pag. 10): Lotto UNICO
07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 9): 1/2 piena proprietà
08 **Tipologia Bene** (cfr pag. 13): Abitazione con soffitta, deposito ed appezzamento di terreno a bosco.
09 **Stato** (cfr pag. 14): Scarso**.**
10 **Ubicazione** (cfr pag. 11): Comune di Posina – Località Fusine – Piazza Libertà, snc
11 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 15):
Comune di Posina – Catasto Fabbricati – foglio 9

P.lla **582 Sub. 1 cat.** A/4 cl. 2 8 vani Rendita € 190,06 – Piazza Libertà n. 10 piano: T
P.lla 578 cat. C/6 cl. 1 24 mq Rendita € 13,63 - Piazza Libertà, piano: T
Comune di Posina – Catasto Terreni – foglio 9
P.lla 569 qualità Prato Superficie 09 are 59 ca R.D. € 1,73 – R.A. € 1,49
12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale: conforme**
Edilizie: nessuno, Catastali: Costo regolarizzazione € 1.500,00
13 **Comparabili reperiti e confronto con Subject** (cfr pag. 31): Si
14 **Superficie commerciale e valore €/m² - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 38)**:** 236,48 m² - 116,07 €/m²
15 **Valore di libero mercato - OMV (*Open Market Value*)** (cfr pag. 38): 27.447,00 € + 1.200,00 €
16 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 33): scarso
17 **Possibili interessati** (cfr pag. 40): Per quanto a conoscenza, nessuno
18 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 40): inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net
19 **Occupazione** (cfr pag. 28): Gli immobili, alla data del sopralluogo, risultavano liberi.
20 **Titolo di occupazione e data termine** comproprietario
21 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 29): 08/06/2023 – trascrizione Pignoramento
22 **Oneri** (cfr pag. 30) e **Vincoli** (cfr pag. 30): NO
23 **APE** (cfr pag. 14): Classe energetica G 260,87 kWh/m² anno redatto
24 **Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 41): Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.
25 **Allegati:**

- All. 01 - Atto di proprietà;
- All. 02 - Documentazione urbanistica;
- All. 03 - Pratiche edilizie autorizzative;
- All. 04 - Catasto;
- All. 05 - Planimetrie ed ortofoto;
- All. 06 - Documentazione fotografica;
- All. 07 - Certificati di residenza storico, di famiglia e civile;
- All. 08 - Dati ricavati da aste sullo stesso comune;
- All. 09 – Attestato di prestazione energetica.

Sede:
● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

INDICE – SOMMARIO

QUESITO 6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 7
Operazioni svolte dall'C.T.U. 7
QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI 8
IMMOBILI 01 8
DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO 8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI 9
DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ): 9
1/2 di piena proprietà 9
VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA' 10
Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato 10
FORMAZIONE DEI LOTTI 10
FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO 10
QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE 11
UBICAZIONE - LOTTO UNICO 11
Comune di Posina – Località Fusine – Piazza Libertà, snc 11
DESCRIZIONE E STATO DEL BENE 13
Abitazione con soffitta, deposito ed appezzamento di terreno a bosco. 13
IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA 13
NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI: 14
Il piano terra dell'immobile abitativo, seppur in condizioni igienico sanitarie scarse, è accessibile, mentre i piani superiori risultano inaccessibili e soprattutto la struttura della copertura è pericolante. 14
STATO DELL'IMMOBILE 14
Scarso. 14
CONSISTENZA 14
Superfice lorda commerciale (s.l.c.) 14
QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI 14

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

FOTOGRAFIE 14
QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA 15
IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE 15
Comune di Posina – Catasto Fabbricati – foglio 9 15
1/2 di piena proprietà 15
STORIA CATASTALE VENTENNALE 15
QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI 20
CONFINI 20
QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 20
QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 21
A) Trascrizione in data 04/05/2006 ai NN. 5393/3576 21
Atto di compravendita a firma del Notaio Giancarlo Muraro in data 28/04/2006 rep. 105.924 21
QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA 22
QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE 28
Gli immobili, alla data del sopralluogo, risultavano liberi. 28
comproprietario per la quota di 1/2. 28
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente 29
SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta. 29
2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 29
08/06/2023 – trascrizione Pignoramento 29
1) Nota di Trascrizione del 08/06/2023 NN. 5992/4575 29
QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE 30
QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO 30
QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 30
QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI 31
Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.) 38
27.447,00 € 38
236,48 m² 38

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

116,07 €/m² 38
Prezzo a base d'asta 39
€ 28.647,00 39
nessuno 39
€ 1.500,00 39
€ 27.147,00 39
GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ 40
scarsa 40
POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO 40
Per quanto a conoscenza, nessuno. 40
MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ: 40
- risulta essere un immobile in stato molto scarso e bisognevole di una consistente opera di manutenzione. 40
- la quota pignorata è di 1/2. 40
INIZIATIVE DI VENDITA 40
inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net 40
CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI 40
Il bene è in piena proprietà all'esecutato per la quota di 1/2. 40
PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO 40
VALORE INTERO LOTTO MESSO ALL'ASTA 40
23.074,95 € 40
VALORE DELLA QUOTA MESSA ALL'ASTA 40
11.537,48 € 40
QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A. 40
RESIDENZA 40
STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE 41
CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO 41
INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE 41
Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione. 41

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

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".

Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 13/07/2023

Data Giuramento: 19/07/2023

Deposito relazione: 29/11/2023

Data udienza: 18/01/2024 h. 11:40

Operazioni svolte dall'C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari.
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile; accesso agli uffici comunali per richiesta C.D.U., altri atti notarili e documenti acquisiti tramite canali informatici e postali.
4. Invio inizio operazioni peritali.
5. sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
6. ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards).
7. invio della relazione di stima alle parti.
8. deposito della relazione finale.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI

IMMOBILI 01

DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO

Trattasi di una abitazione cielo terra, oltre che ad un locale staccato originariamente utilizzato come deposito ed un appezzamento di terreno, il tutto posto nella località di Fusine nel Comune di Posina in Piazza Libertà senza numero civico. L'area di pertinenza dell'abitazione, molto esigua sia sul lato strada che sul lato a Sud, risulta inaccessibile in quanto completamente occupata da arbusti e rovi.

Una porzione dell'area esterna è in realtà una strada pubblica non al momento accessibile ed utilizzabile. Si veda la planimetria allegata.

Attualmente l'unità immobiliare abitativa (P.lla 582 sub. 1) si trova in uno stato di degrado molto evidente, tale da non consentire l'accesso ai piani superiori al livello di terra e alla porzione verso il monte, così come al locale deposito. Risulta disabitata da diversi anni.

La struttura portante verticale è in pietra, mentre quella orizzontale è data da una struttura lignea ad orditura semplice.

Anche le finiture sono molto compromesse come ad esempio: i pavimenti, i serramenti lignei con vetri semplici, gli intonaci. Gli impianti idro-sanitari ed elettrico sono totalmente da rifare e quello termico era costituito da diversi camini e stufette elettriche.

Dall'ingresso del piano terra si entra direttamente in un locale che originariamente era utilizzato come cucina per poi accedere a due cantine voltate sul retro e un ripostiglio.

I piani superiori non sono stati visitati in quanto le strutture e la scala di accesso sono in condizioni molto precarie, tali da non assicurare la sicurezza e quindi per la descrizione dell'ubicazione degli ambienti ci si avvale di quando riportato nello stato di fatto del progetto autorizzato nel 2007.

Tramite una scala posta nelle vicinanze dell'ingresso si accede al piano primo, in cui trovano ubicazione una cucina, una camera, un ripostiglio e un bagno, mentre al piano secondo sono disposte due camere e due ripostigli; al piano sottotetto si trovano tre locali destinati a soffitta.

Il locale staccato e originariamente destinato a deposito (P.lla 578) ha la copertura completamente crollata e anche i il solaio intermedio e gran parte delle strutture murarie sono crollate.

Sopra all'area con destinazione strada pubblica vi è una struttura lignea, anch'essa in uno stato molto deficitario, che definisce al piano terra un portico e al piano primo un ripostiglio.

L'appezzamento di terreno (P.lla 569) si trova nelle adiacenze delle unità immobiliari sopradescritte e si estende sul versante del monte sul lato a Sud-Ovest.

E' totalmente destinato a bosco ed è caratterizzato da una forte pendenza.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI

Comune di Posina – Catasto Fabbricati – foglio 9

P,lla 582 Sub. 1 cat. A/4 cl. 2 8 vani Rendita € 190,06 – Piazza Libertà n. 10 piano: T

P.lla 578 cat. C/6 cl. 1 24 mq Rendita € 13,63 - Piazza Libertà, piano: T

Comune di Posina – Catasto Terreni – foglio 9
P.lla 569 qualità Prato Superficie 09 are 59 ca R.D. € 1,73 – R.A. € 1,49

Intestati a:
nato a SCHIO (VI) il 24/12/1977 – c.f.:

nata a THIENE (VI) il 17/06/1980 c.f.:

Per la quota di ½ ciascuno

Esecutato:

– nato a SCHIO (VI) il 24/12/1977 – c.f.:

DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):

1/2 di piena proprietà

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

Trascrizione in data 04/05/2006 ai NN. 5393/3576

Atto di compravendita a firma del Notaio GIANCARLO MURARO in data 28/04/2006 Rep. 105954

Contro: proprietari per 1/1 piena proprietà

Favore: la quota di 1/1 piena proprietà

Immobili:
Comune di Posina – Catasto Fabbricati – foglio 9

P,lla 582 Sub. 1 cat. A/4 cl. 2 8 vani Rendita € 190,06 – Piazza Libertà n. 10 piano: T

P.lla 578 cat. C/6 cl. 1 24 mq Rendita € 13,63 - Piazza Libertà, piano: T

Comune di Posina – Catasto Terreni – foglio 9
P.lla 569 qualità Prato Superficie 09 are 59 ca R.D. € 1,73 – R.A. € 1,49

regime patrimoniale indicato in atto: al momento dell'atto entrambi gli acquirenti erano in stato civile libero.

Valore citato nell'atto di acquisto: € 26.000,00 in data 28/04/2006

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'

Comune di Posina Catasto Fabbricati								atto 28/04/06	nota tr. 04/05/06	atto 08/05/23	nota tr. 08/06/23
n.	**FG.**	**P.LLA**	**sub**	**categoria**	**vani**	**diritto**	**quota**	**verifica corrispond.**		**verifica corrispond.**	
01	9	582	1	A4	8	proprietà	1/2	SI	SI	SI	SI
02	9	578		C/6	24 mq	proprietà	1/2	SI	SI	SI	SI
Catasto Terreni											
n.	**FG.**	**P.LLA**		**qualità**		**diritto**	**quota**	**verifica corrispond.**		**verifica corrispond.**	
03	9	569		Prato	959 mq	proprietà	1/2	SI	SI	SI	SI

Descrizione di eventuali passaggi catastali intermedi che hanno modificato identificativi (es. passaggio da terreno a fabbricato con cambio particella, frazionamenti, fusioni, ecc.):
Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato

FORMAZIONE DEI LOTTI

FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO

IMMOBILI 01:

CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 9

MAPPALE N. 582 SUB. 1 – ABITAZIONE + CORTE ESCLUSIVA

MAPPALE 578 – DEPOSITO MAGAZZINO

CATASTO TERRENI - FOGLIO 9

MAPPALE N. 569 – APPEZZAMENTO DI TERRENO A BOSCO

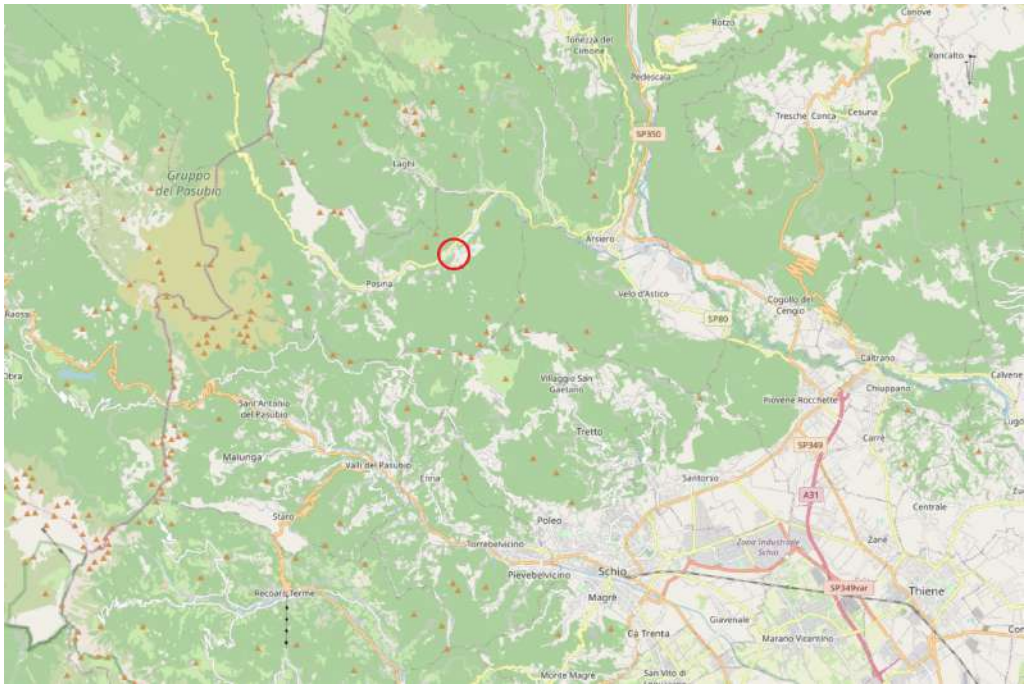
Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

UBICAZIONE - LOTTO UNICO

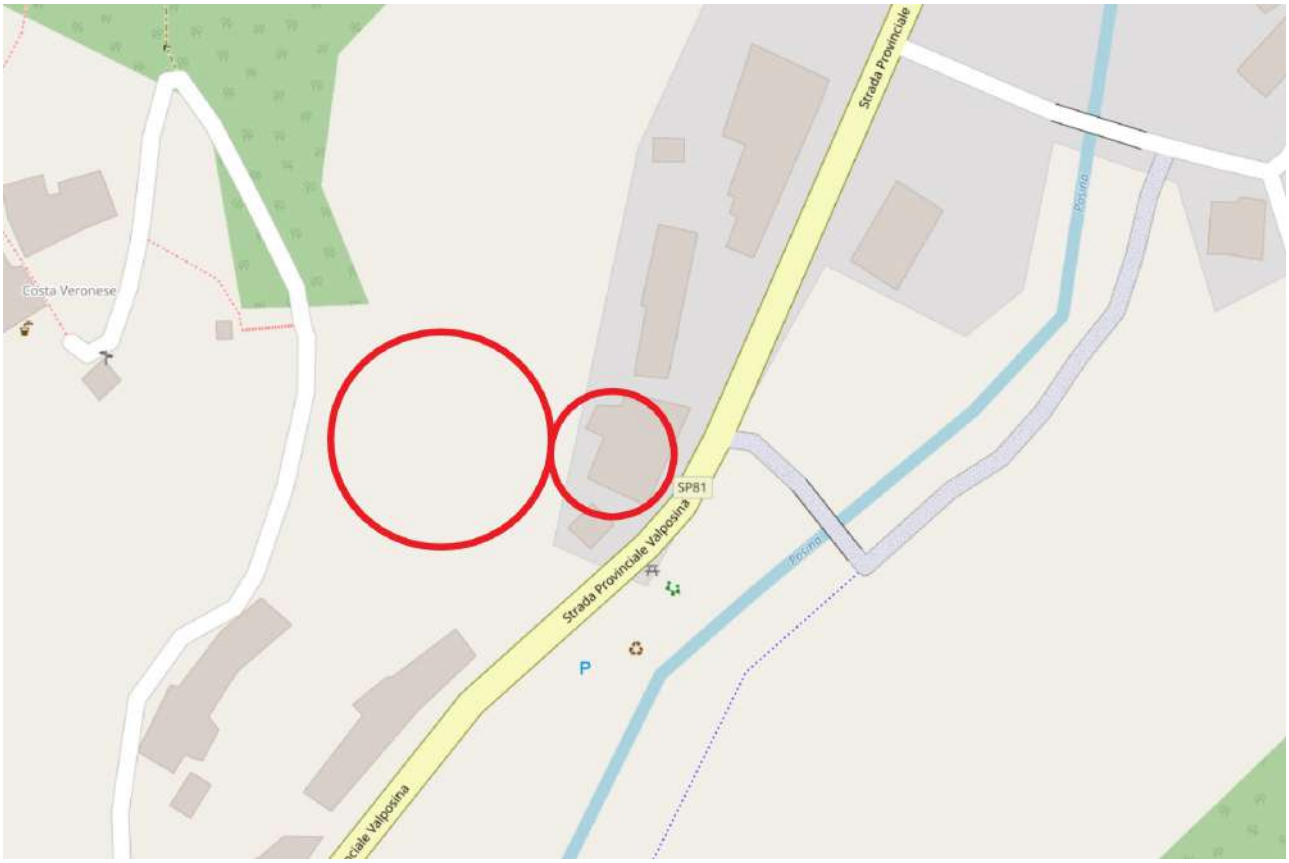
Comune di Posina – Località Fusine – Piazza Libertà, snc

Il bene si trova nel centro comunale di Posina in una zona periferica nella località di Fusine ed è ubicato in prossimità della viabilità principale con provenienza da Arsiero. La zona è prevalentemente residenziale costituita da una tipica contrada pedemontana e non è servita nelle immediate vicinanze dai principali servizi come, uffici comunali, banca, ecc.). Vi è la presenza di un negozio di generi alimentari.





Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47





Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

DESCRIZIONE E STATO DEL BENE

Abitazione con soffitta, deposito ed appezzamento di terreno a bosco.

Trattasi di una abitazione cielo terra, oltre che ad un locale staccato originariamente utilizzato come deposito ed un appezzamento di terreno, il tutto posto nella località di Fusine nel Comune di Posina in Piazza Libertà senza numero civico. L'area di pertinenza dell'abitazione, molto esigua sia sul lato strada che sul lato a Sud, risulta inaccessibile in quanto completamente occupata da arbusti e rovi.

Una porzione dell'area esterna è in realtà una strada pubblica non al momento accessibile ed utilizzabile. Si veda la planimetria allegata.

Attualmente l'unità immobiliare abitativa (P.lla 582 sub. 1) si trova in uno stato di degrado molto evidente, tale da non consentire l'accesso ai piani superiori al livello di terra e alla porzione verso il monte, così come al locale deposito. Risulta disabitata da diversi anni.

La struttura portante verticale è in pietra, mentre quella orizzontale è data da una struttura lignea ad orditura semplice.

Anche le finiture sono molto compromesse come ad esempio: i pavimenti, i serramenti lignei con vetri semplici, gli intonaci.

Dall'ingresso del piano terra si entra direttamente in un locale che originariamente era utilizzato come cucina per poi accedere a due cantine voltate sul retro e un ripostiglio.

I piani superiori non sono stati visitati in quanto le strutture e la scala di accesso sono in condizioni molto precarie, tali da non assicurare la sicurezza e quindi per la descrizione dell'ubicazione degli ambienti ci si avvale di quando riportato nello stato di fatto del progetto autorizzato nel 2007.

Tramite una scala posta nelle vicinanze dell'ingresso si accede al piano primo, in cui trovano ubicazione una cucina, una camera, un ripostiglio e un bagno, mentre al piano secondo sono disposte due camere e due ripostigli; al piano sottotetto si trovano tre locali destinati a soffitta.

Il locale staccato e originariamente destinato a deposito (P.lla 578) ha la copertura completamente crollata e anche i il solaio intermedio e gran parte delle strutture murarie sono crollate.

Sopra all'area con destinazione strada pubblica vi è una struttura lignea, anch'essa in uno stato molto deficitario, che definisce al piano terra un portico e al piano primo un ripostiglio.

L'appezzamento di terreno (P.lla 569) si trova nelle adiacenze delle unità immobiliari sopradescritte e si estende sul versante del monte sul lato a Sud-Ovest.

E' totalmente destinato a bosco ed è caratterizzato da una forte pendenza.

IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

Gli impianti idro-sanitari ed elettrico sono totalmente da rifare e quello termico era costituito da diversi camini e stufette elettriche.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

Il contatore dell'energia elettrica è presente.

Redatto l'attestato prestazione energetica tramite l'Esperto Estimatore.

NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

Il piano terra dell'immobile abitativo, seppur in condizioni igienico sanitarie scarse, è accessibile, mentre i piani superiori risultano inaccessibili e soprattutto la struttura della copertura è pericolante.
L'immobile adiacente adibito a deposito ha la copertura ed il solaio totalmente crollati e le strutture verticali in pietra sono pericolanti.

STATO DELL'IMMOBILE

(ottimo, buono, sufficiente, scarso, usare solo una di queste categorie):

Scarso.

CONSISTENZA

Superfice lorda commerciale (s.l.c.)

La consistenza è stata calcolata in base alla S.E.L. (superficie esterna lorda) dai rilievi effettuati e dagli elaborati grafici allegati alla richiesta del permesso di Costruire n. 10 del 25/06/2007 con opportuni coefficienti (rapporti mercantili) poi si determina la S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale).

Si rimanda alla sezione stima con I.V.S. per le specifiche dei parametri e criteri.

Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)
Abitazione piano terra	57,34	1,00	57,34
Abitazione piano primo	56,50	1,00	56,50
Abitazione piano secondo	57,39	1,00	57,39
Soffitta sottotetto	54,82	0,80	43,86
Portico	12,36	0,40	4,94
Ripostiglio	12,36	0,40	4,94
Terreno	19,50	0,02	0,39
Totale complessivo dell'abitazione			**225,37**
Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)
Deposito	22,23	0,50	11,11
Totale complessivo del deposito			**11,11**

QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI

Non è un condominio.

FOTOGRAFIE

Si veda l'allegato n. 06.

APE - Attestato prestazione energetica - Classe energetica G 260,87 kWh/m² anno.
Si veda l'allegato n. 07.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili pignorati sono così censiti all'Agenzia delle Entrate:

Comune di Posina – Catasto Fabbricati – foglio 9

P,lla 582 Sub. 1 cat. A/4 cl. 2 8 vani Rendita € 190,06 – Piazza Libertà n. 10 piano: T

P.lla 578 cat. C/6 cl. 1 24 mq Rendita € 13,63 - Piazza Libertà, piano: T

Comune di Posina – Catasto Terreni – foglio 9

P.lla 569 qualità Prato Superficie 09 are 59 ca R.D. € 1,73 – R.A. € 1,49

Intestati a:

nato a SCHIO (VI) il 24/12/1977 – c.f.:

nata a THIENE (VI) il 17/06/1980 c.f.:

Per la quota di ½ ciascuno

Esecutato:

– nato a SCHIO (VI) il 24/12/1977 – c.f.:

1/2 di piena proprietà

Si veda l'allegato n. 04.

STORIA CATASTALE VENTENNALE

Catasto Fabbricati
Foglio 9 Particella 582 Sub. 1

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 30/11/2004 Pratica n. VI0310172 in atti dal 30/11/2004 (n. 48932.1/2004);
- Variazione toponomastica del 30/11/2004 Pratica n. VI0310185 in atti dal 30/11/2004 (n. 48945.1/2004);
- Atto pubblico del 28/04/2006 in atti dal 04/05/2006 Compravendita usucapione non dichiarata con sentenza ma regolarmente compiuta per possesso ultraventennale, esclusivo, ininterrotto e pacificamente riconosciuto (n. 3576.1/2006);
- Variazione modifica identificativo del 11/05/2006 Pratica n. VI0097538 in atti dal 11/05/2006 (n. 21258.1/2006);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

Catasto Fabbricati
Foglio 9 Particella 578

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 30/11/2004 Pratica n. VI0310169 in atti dal 30/11/2004 (n. 48929.1/2004);
- Variazione toponomastica del 30/11/2004 Pratica n. VI0310182 in atti dal 30/11/2004 (n. 48942.1/2004);
- Atto pubblico del 28/04/2006 in atti dal 04/05/2006 Compravendita usucapione non dichiarata con sentenza ma regolarmente compiuta per possesso ultraventennale, esclusivo, ininterrotto e pacificamente riconosciuto (n. 3576.1/2006);
- Variazione modifica identificativo del 11/05/2006 Pratica n. VI0097520 in atti dal 11/05/2006 (n. 21248.1/2006);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

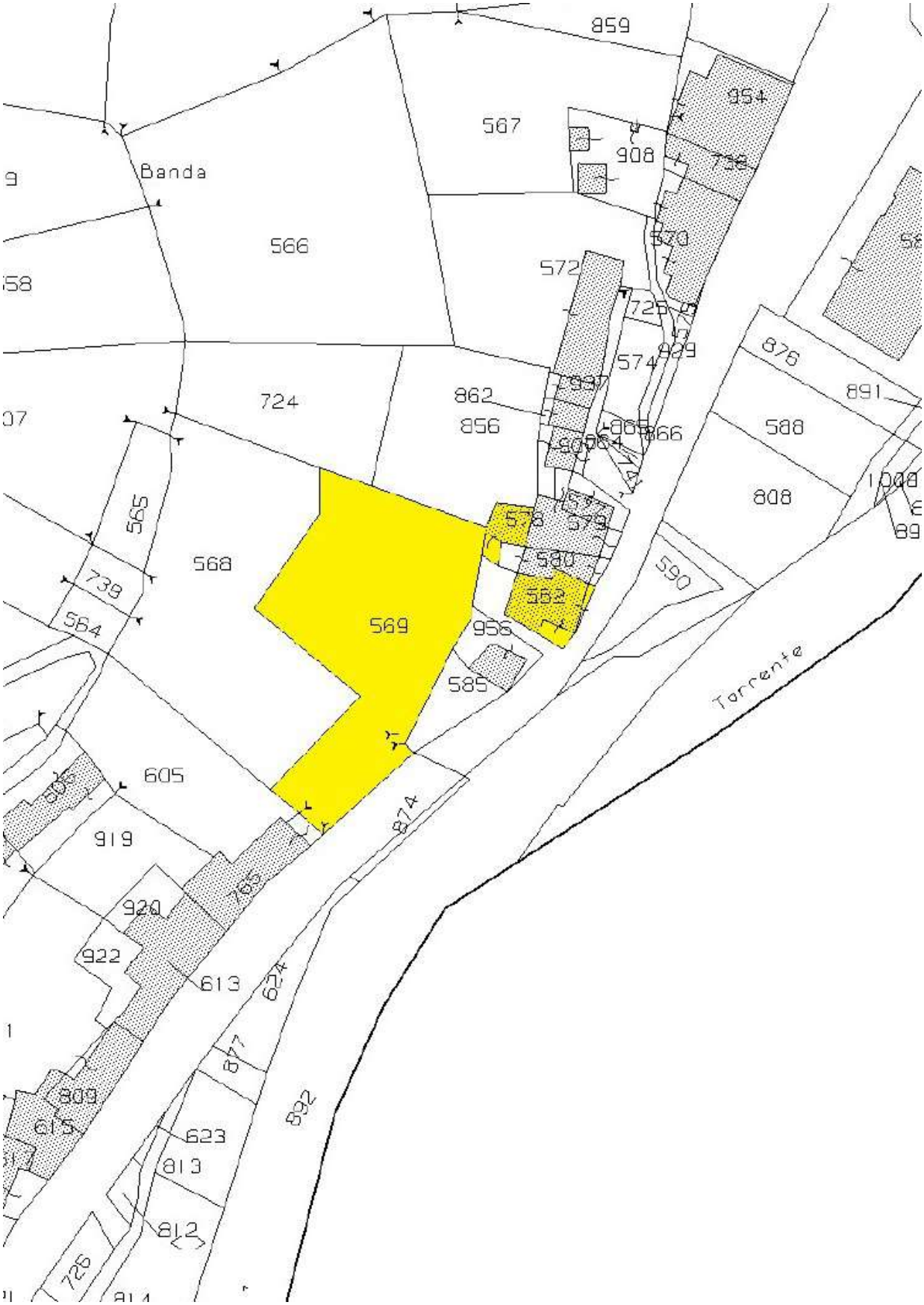
Catasto Terreni
Foglio 9 Particella 569

- Impianto meccanografico del 30/09/1974;
- Atto pubblico del 28/04/2006 in atti dal 04/05/2006 Compravendita usucapione non dichiarata con sentenza ma regolarmente compiuta per possesso ultraventennale, esclusivo, ininterrotto e pacificamente riconosciuto (n. 3576.1/2006);

Si veda l'allegato n. 04.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

Ingrandimento mappa catastale



Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

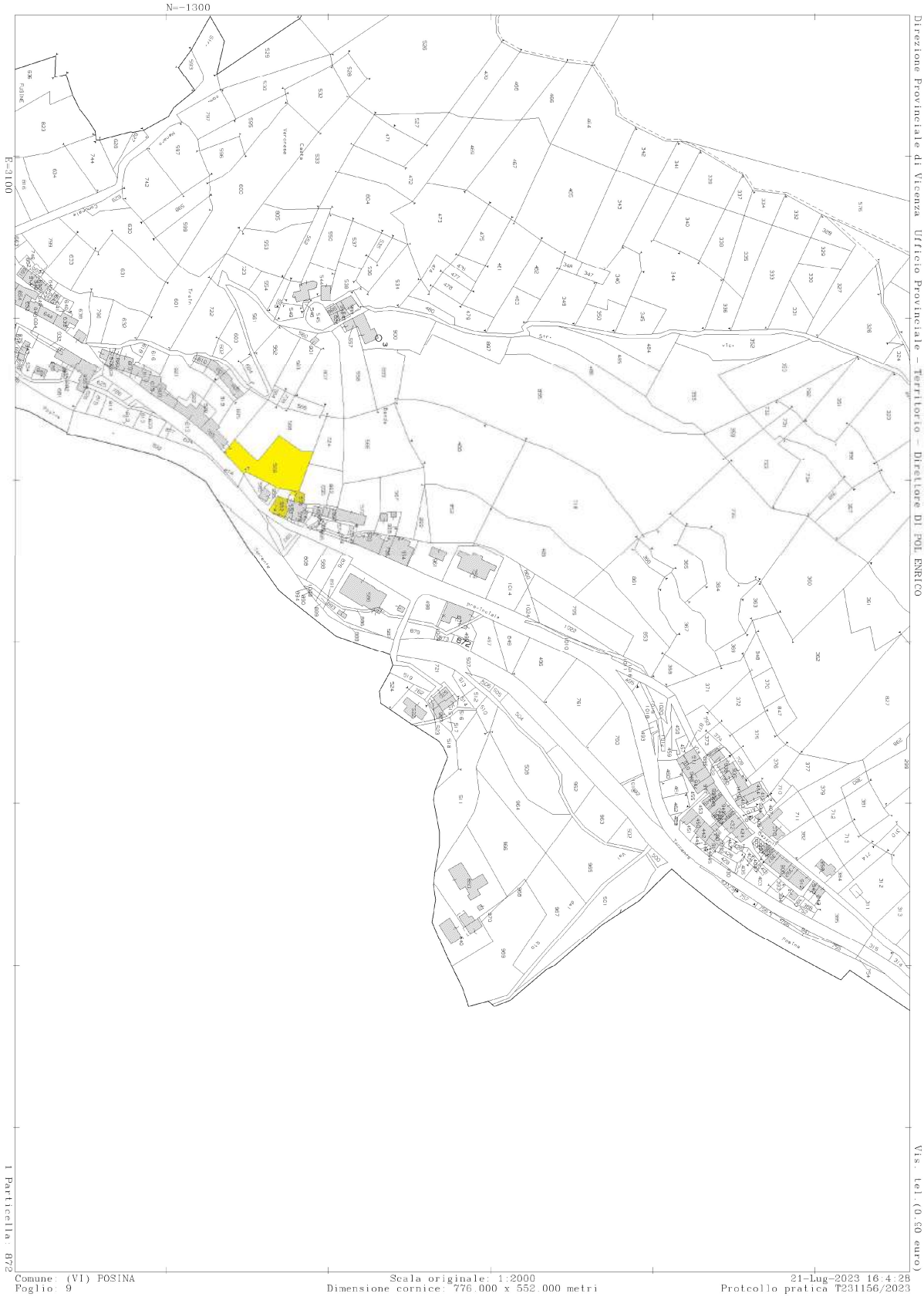
Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

Ortofoto e mappa catastale



Sede:
- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdff46b47



Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

Verifiche conformità tra rilievo ed accatastamento

Rispetto alle planimetrie catastali si sono riscontrate delle difformità in tutti e quattro i livelli di piano. Le planimetrie catastali infatti si rifanno all'immobile al 1941 data di presentazione delle schede catastali

Variazione catastale da eseguire con la presentazione di un Docfa

Aggiornamento della mappa catastale con modello 3SPC

QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI

Costo regolarizzazione: € 1.500,00.

CONFINI

P.lla 582 sub. 1
Confini N.E.S.O.: altra unità immobiliare della particella 580; Strada pubblica; Strada pubblica; Strada pubblica.

P.lla 578
Confini N.E.S.O.: particella 856; altra unità immobiliare della particella 579; Strada pubblica; particelle 569 – 856.

P.lla 569
Confini N.E.S.O.: particella 724 - 856; particella 578 – Strada pubblica – particella 956 – particella 585; particella 605 – particella 568; particella 568.

QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Lotto UNICO

Vedasi Quesito 2 – Descrizione e stato dei beni a pag. 13.

Immobili sono così censiti:

Comune di Posina – Catasto Fabbricati – foglio 9

P,lla 582 Sub. 1 cat. A/4 cl. 2 8 vani Rendita € 190,06 – Piazza Libertà n. 10 piano: T
P.lla 578 cat. C/6 cl. 1 24 mq Rendita € 13,63 - Piazza Libertà, piano: T
Comune di Posina – Catasto Terreni – foglio 9
P.lla 569 qualità Prato Superficie 09 are 59 ca R.D. € 1,73 – R.A. € 1,49
Quota ½ ciascuno

VALORE DI STIMA 28.647,00 €

VALORE A BASE D'ASTA 23.074,95 €

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 08/06/2023 – trascrizione Pignoramento.

A) Trascrizione in data 04/05/2006 ai NN. 5393/3576
Atto di compravendita a firma del Notaio Giancarlo Muraro in data 28/04/2006 rep. 105.924

Da - proprietà per ½ ciascuno
a
per ½ ciascuno;

Immobili:

- Comune di Posina – Catasto Fabbricati – Sezione B foglio 3 p.lla 582 Sub. 1 Cat. A/4 cl. 2 vani 8 R.C. 190,06 €;
- Comune di Posina – Catasto Fabbricati – Sezione B foglio 3 p.lla 578 Cat. C/6 cl. 1 24 mq R.C. 13,63 €;
- Comune di Posina – Catasto Terreni – foglio 9 p.lla 569 Ha 00.09.59 R.D. 1,73 € R.A. 1,49 €;

- N.B.: In merito alla provenienza si riporta quanto espresso nell'atto di compravendita: **"si richiama l'usucapione non dichiarata con sentenza ma regolarmente compiutasi per possesso ultraventennale, esclusivo, ininterrotto e pacificamente riconosciuto".**

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)

Il Certificato di Destinazione riporta quanto segue:

- P.lla 582 sub. 1 e P.lla 578: ricadono in Z.T.O. A1 "Centro storico Fusine " soggetta alla normativa prevista dall'art. 17 delle N.T.A. del P.I.**;**
- P.lla 569: ricade parte in Z.T.O. A1 "Centro storico Fusine" soggetta alla normativa prevista dall'art. 17 delle N.T.A. del P.I. e parte in Z.T.O. E "Agricola" soggetta alla normativa prevista dagli art. da 28 a 35 delle N.T.A. del P.I.;

Per maggiori e più dettagliate informazioni vedasi**:**

Allegato n. 2: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ED ESTRATTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Titoli e documenti urbanistici, cronologicamente per anno, rilasciati dal Comune di Posina:

- **Permesso di Costruire n. 10 del 25/06/2007 per i lavori di "Ristrutturazione di un edificio residenziale unifamigliare e di un edificio ad uso accessorio";**

I lavori previsti nel progetto che ha portato all'acquisizione del Permesso di Costruire n. 10 del 25/06/2007 sono iniziati solo formalmente, presentando la comunicazione al protocollo del Comune in data 23/06/2008 a ridosso della scadenza dell'anno dall'emissione del titolo autorizzativo. Pertanto si ritiene, visto anche lo stato degli edifici, che i lavori relativi al Permesso di Costruire sopracitato non siano effettivamente mai cominciati.

Il titolo autorizzativo risulta quindi decaduto e non più valido.

Si dovrà eventualmente ripresentare una nuova richiesta per i lavori che si intendono realizzare, conforme alle disposizioni previste negli strumenti urbanistici attuali.

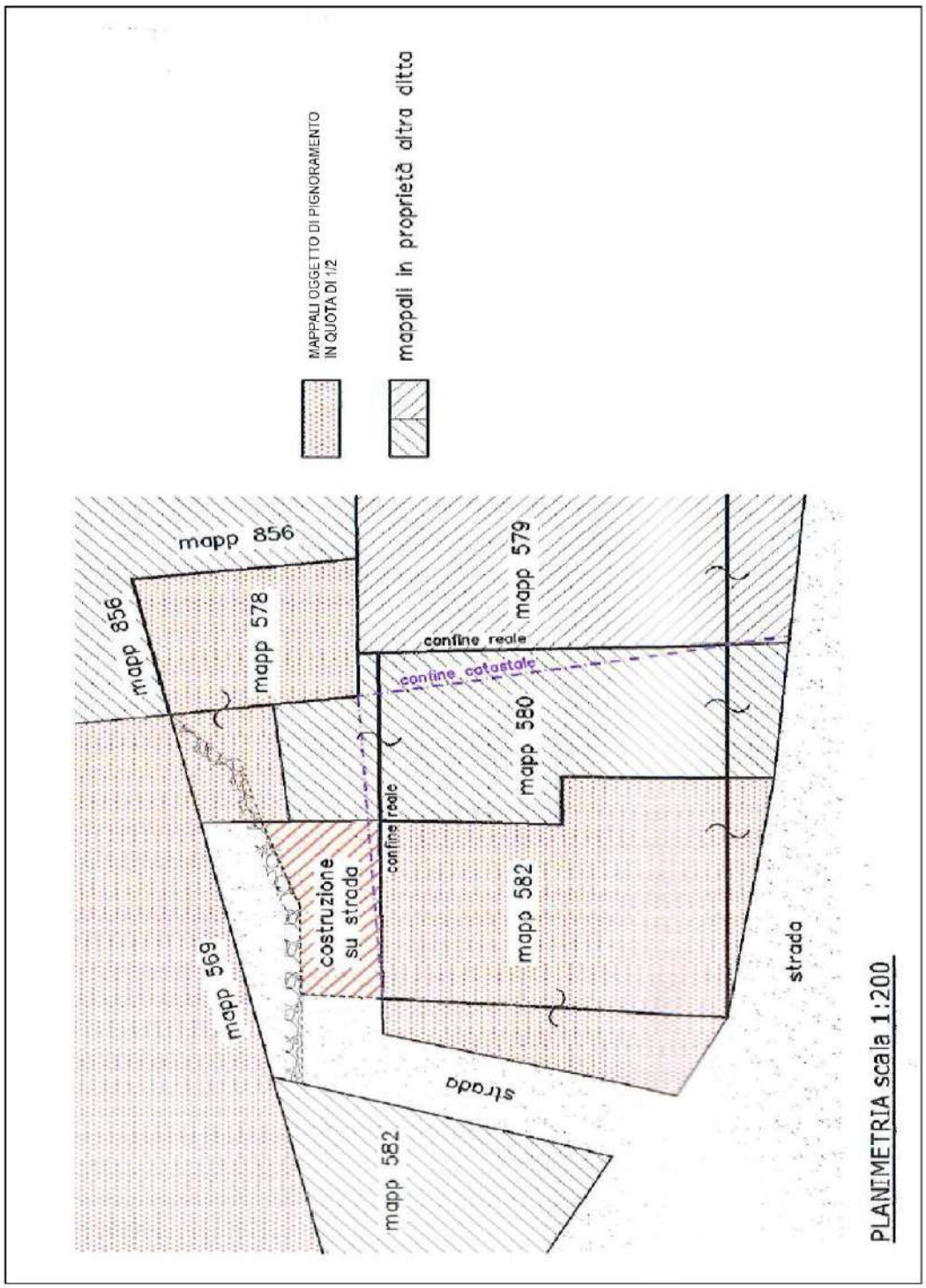
La rispondenza delle due unità immobiliari non è stato possibile effettuarla, in quanto i piani soprastanti al piano terra non sono stati visionati nel sopralluogo perché in uno stato tale da pregiudicare la sicurezza e l'incolumità degli operatori.

Si presume siano corrispondenti a quanto riportato negli elaborati grafici dello stato di fatto, presentati per l'ottenimento del permesso di Costruire n. 10 del 25/06/2007.

Strada pubblica: Si specifica che esiste un'area, ora inaccessibile, che contorna sul lato Sud e in parte il lato Ovest la P.lla 582 sub. 1, che deriva dalla strada principale che conduce a Posina ed è da considerare come strada pubblica.
Su una porzione di tale area, sul lato Ovest, insistono un portico al piano primo, e un ripostiglio al piano secondo, realizzati molto tempo fa ed approvati nel progetto presentato nel 2007 ora decaduto.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

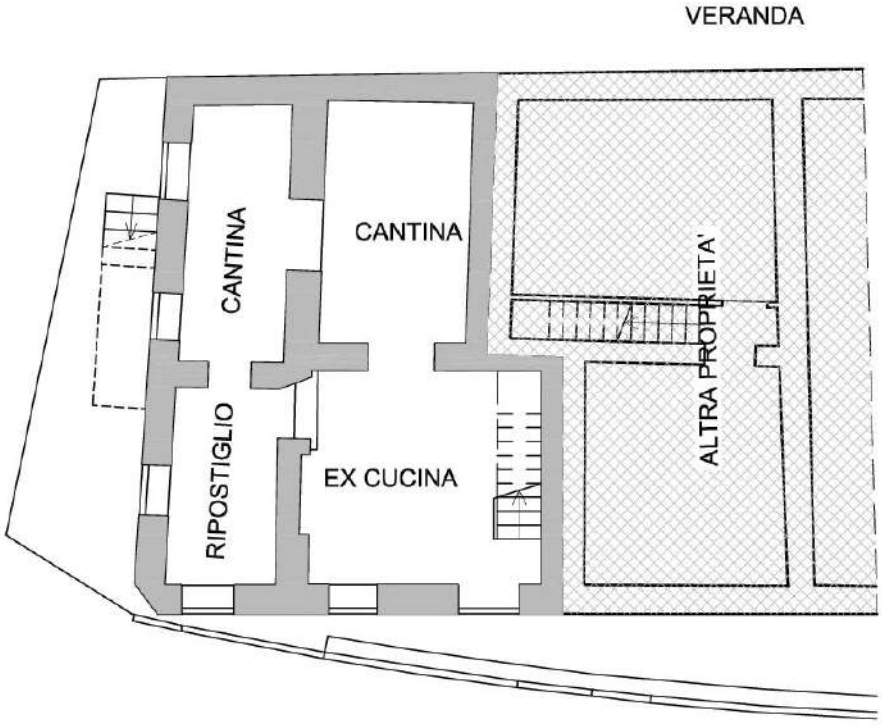
Planimetrie delle P.lla 582 sub. 1 e P.lla 578



Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47



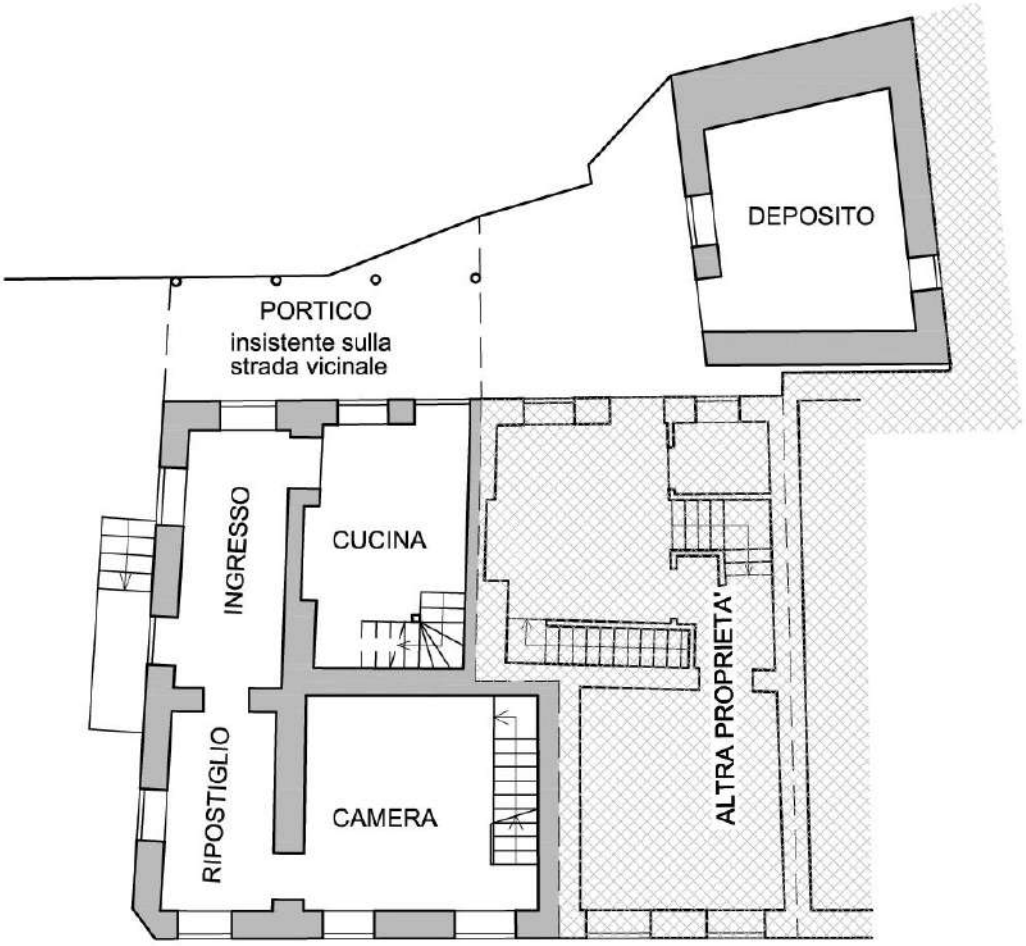
PIANTA PIANO TERRA – STATO ATTUALE

Planimetria corrispondente allo Stato di Fatto del progetto
per l'ottenimento del Permesso di Costruire n. 10 del 25/06/2007

Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47



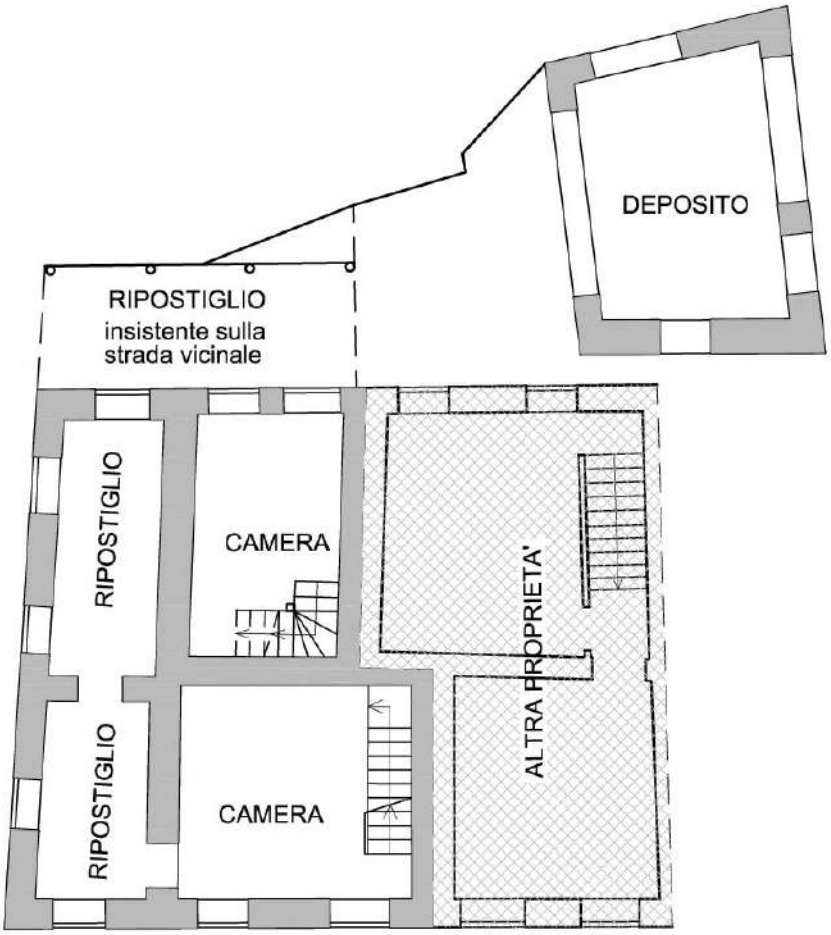
PIANTA PIANO PRIMO – STATO ATTUALE

Planimetria corrispondente allo Stato di Fatto del progetto
per l'ottenimento del Permesso di Costruire n. 10 del 25/06/2007

Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47



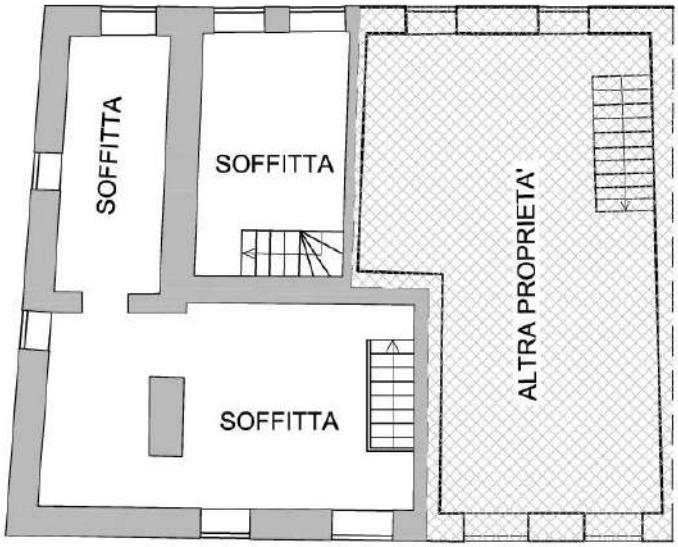
PIANTA PIANO SECONDO – STATO ATTUALE

Planimetria corrispondente allo Stato di Fatto del progetto
per l'ottenimento del Permesso di Costruire n. 10 del 25/0620007

Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47



PIANTA PIANO TERZO – STATO ATTUALE

Planimetria corrispondente allo Stato di Fatto del progetto
per l'ottenimento del Permesso di Costruire n. 10 del 25/06/2007

Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Immobile occupato da (generalità di chi occupa l'immobile)**: al momento del sopralluogo svolto in data 11/09/2023 alle ore 10:00, unitamente al delegato del Custode, vi era presente l'esecutato.**

Gli immobili, alla data del sopralluogo, risultavano liberi.

Titolo di occupazione

(sine titulo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

comproprietario per la quota di 1/2.

SI RIBADISCE CHE DURANTE IL SOPRALLUOGO NON E' STATO POSSIBILE VISIONARE I PIANI SUPERIORI IN QUANTO LO STATO DEI LUOGHI NON CONSENTIVA L'ACCESSO AGLI OPERATORI PREGIUDICANDONE L'INCOLUMITA'.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) **Domande giudiziali**: NO
2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** NO
3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge:** NO
4) **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale**: NO
5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:** NO
6) **Esistenza di Regolamento condominiale: NO** (non è in condominio) **- Trascritto:** NO
7) **Sequestri Penali:** NO

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta.

2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

08/06/2023 – trascrizione Pignoramento

1) Nota di Trascrizione del 08/06/2023 NN. 5992/4575

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili
Sentenza di I° grado Tribunale di Vicenza rep. 1601/2022
Favore:
Contro:

per la quota di 1/2;
Immobili:

- Comune di Posina – Catasto Fabbricati – Sezione B foglio 3 p.lla 582 Sub. 1 Cat. A/4 cl. 2 vani 8 R.C. 190,06 €;
- Comune di Posina – Catasto Fabbricati – Sezione B foglio 3 p.lla 578 Cat. C/6 cl. 1 24 mq R.C. 13,63 €;
- Comune di Posina – Catasto Terreni – foglio 9 p.lla 569 Ha 00.09.59 R.D. 1,73 € R.A. 1,49 €;

3) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

- **nessuna**

4) DIFFORMITÀ CATASTALI

- **Costo regolarizzazione € 1.500,00** da detrarre da prezzo base d'asta

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO

QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico:

Non risultano gravami per livelli, censo od uso civico

QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

Non è un condominio.

1) **l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali**

   Non è un condominio.

2) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

   Non è un condominio.

3) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori a data perizia**

   Non è un condominio.

4) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:**

   Non è un condominio.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), che consiste nel confronto del bene in oggetto con altri immobili simili alienati di recente e riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, indicando estremi di tali atti e dei relativi conteggi comparativi e alle caratteristiche considerate (consistenza, accessori, epoca della compravendita, stato, ecc.).

Per maggiori dettagli si fa riferimento agli allegati.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"			
FASE 1: INDIVIDUAZIONEDEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI			
Il campione di dati immobiliare è costituito da tre abitazioni simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato			

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

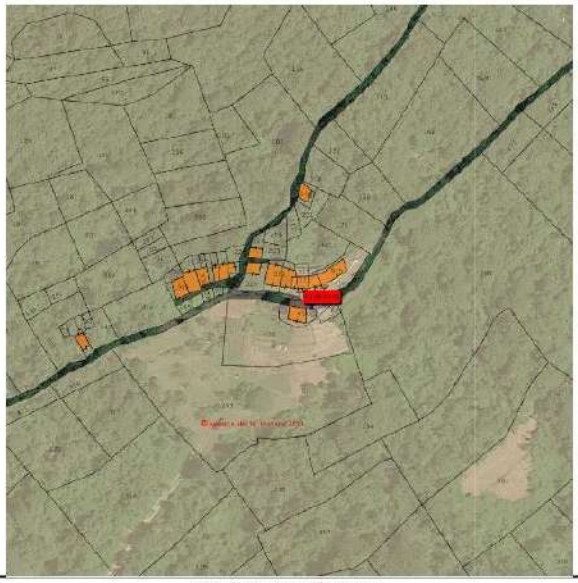
SCHEDE DEI TRE COMPARABILI

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE			
Dati urbanistici:		**Estratto**	
Città:	Posina		
Quartiere:			
Indirizzo:	Via Casare, 3		
Scala:			
Interno:			
Piano/i:	Terra - Primo - Secondo - Soffitta		
Zona:	Periferica		
Tipologia costruttiva:			
Muratura portante in pietra e travi in legno			
Breve descrizione		**Dati provenienza:**	
abitazione cielo terra articolata in quattro piani con corte esclusiva		Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio SANTAMARIA AMATO CARLO in data 15/11/2022 Rep. 24425	
Altre informazioni utili			
Stato:	usato	Data form. prezzo:	
Anno di costruzione:	anni 19720		
Stato conservazione:	normale	Prezzo vendita:	30.000,00 €
Classe Energetica:	G 774,65 kWh/mq anno		
Strutture:	muratura		
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:			
Metodo misura superfici		Dati metrici e/o dotazione immobile:	
		Superficie principale SUP (mq):	60,00
[x] S.E.L.		Superficie Deposito DEP (mq):	
		Superficie Portico POR (mq):	
[ ] S.I.N.		Superficie Soffitta SOF (mq):	20,00
		Numero dei servizi igienici SER (n):	1
[ ] S.I.L.		Impianto di climatizzazione CLI (n):	
		Impianto risc. a pavimento PAV (n):	
		Livello di piano (n):	
		Area di corte:	8,00
		Altro:	
		Altro:	
		Altro:	
Caratteristiche inestimabili:		Inquinamento acustico, panoramicità,	
		Altro:	

COMPARABILE A

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE

Dati urbanistici:		**Estratto**
Città:	Posina	
Quartiere:		
Indirizzo:	Via Leder, snc	
Scala:		
Interno:		
Piano/i:	Terra - Primo - Secondo	
Zona:	Periferica	
Tipologia costruttiva:		
Muratura portante in pietra e travi in legno		

Breve descrizione	**Dati provenienza:**
abitazione con deposito	Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio PARISI LORENZO in data 08/07/2021 Rep. 327
Altre informazioni utili	
Stato: usato	Data form. prezzo:
Anno di costruzione: anni 1900	
Stato conservazione: normale	Prezzo vendita: 52.800,00 €
Classe Energetica: G 352,83 kWh/mq anno	
Strutture: muratura	

Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:

Metodo misura superfici	Dati metrici e/o dotazione immobile:	
[x] S.E.L.	Superficie principale SUP (mq):	175,00
	Superficie Deposito DEP (mq):	72,00
[ ] S.I.N.	Superficie Portico POR (mq):	
	Superficie Soffitta SOF (mq):	
[ ] S.I.L.	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:	
	Altro:	
	Altro:	
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,	
	Altro:	

COMPARABILE B

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE

Dati urbanistici:		**Estratto**
Città:	Posina	
Quartiere:		
Indirizzo:	Via Leder, snc	
Scala:		
Interno:		
Piano/i:	Terra - Primo - Secondo	
Zona:	Periferica	
Tipologia costruttiva:		
Muratura portante in pietra e travi in legno		

Breve descrizione	**Dati provenienza:**
abitazione con deposito ed autorimessa	Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio BONVICINI FRANCESCA in data 06/07/2021 Rep. 24299
Altre informazioni utili	
Stato: usato	Data form. prezzo:
Anno di costruzione: anni 1910	
Stato conservazione: normale	Prezzo vendita: 49.700,00 €
Classe Energetica: G 336,85 kWh/mq anno	
Strutture: muratura	

Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:

Metodo misura superfici	Dati metrici e/o dotazione immobile:	
	Superficie principale SUP (mq):	145,00
[x] S.E.L.	Superficie Deposito DEP (mq):	77,00
	Superficie Portico POR (mq):	
[ ] S.I.N.	Superficie Soffitta SOF (mq):	
	Numero dei servizi igienici SER (n):	1
[ ] S.I.L.	Impianto di climatizzazione CLI (n):	
	Impianto risc. a pavimento PAV (n):	
	Livello di piano (n):	
	Area di corte:	
	Portico:	
	Autorimessa:	23
	Altro:	
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,	
	Altro:	

COMPARABILE C

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

SCHEDA DEL SUBJECT

SCHEDA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Dati urbanistici:

Città:	Posina
Quartiere:	
Indirizzo:	Piazza Libertà, snc
Scala:	
Interno:	
Piano/i:	Terra - Primo - Secondo - Soffitta
Zona:	Periferica

Legenda mappa:

S: subjet
1= Comparabile A
2= Comparabile B
3= Comparabile C

Tipologia costruttiva:

Muratura portante in pietra e travi in legno



Breve descrizione Subjet (S)

abitazione cielo terra articolata in quattro piani con piccola corte esclusiva

Altre informazioni utili

Stato:	usato
Anno di costruzione:	anni 1900
Stato conservazione:	scadente
Classe Energetica:	G 260,87 kWh/mq
Strutture:	muratura

Rilievo fotografico Subjet (S)

Esterni



Caratteristiche quant. e qual. Subjet (S):

Metodo misura superfici	Dati metrici e/o dotazione immobile:	
	Superficie principale SUP (mq):	171,23
[x] S.E.L.	Superficie Deposito DEP (mq):	22,23
	Superficie Portico POR (mq):	24,72
[ ] S.I.N.	Superficie Soffitta SOF (mq):	54,82
	Numero dei servizi igienici SER (n):	1
[ ] S.I.L.	Impianto di climatizzazione CLI (n):	
	Impianto risc. a pavimento PAV (n):	
	Livello di piano (n):	
	Area di corte:	19,50
	Portico:	
	Altro:	
	Altro:	
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,	
	Altro:	

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

FASE 02 – ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Tabella dei dati

TABELLE ESPLICATIVE DELLA VALUTAZIONE CON METODO MCA

Tabella dei dati

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via Casare, 3	Via Leder	Via Leder	Piazza Libertà, snc
Sup. Principale/ragguagliata(*)	60,00	175,00	145,00	171,23
Sup. Terrazzo				
Sup. Deposito		72,00	77,00	22,23
Sup. Soffitta	20,00			54,82
Sup. Portico				24,72
Sup. giardino				
Sup. Autorimessa			23,00	
Sup. area esterna	8			19,50
Manutenzione	3	3	3	1
Piano (**)	0	0	0	0
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	€ 30.000,00	€ 52.800,00	€ 49.700,00	
Data	15/11/22	08/07/21	06/07/21	10/11/23
Differenza mesi	11	28	28	

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	12,96%	rapporto mercantile superficie principale	1,00
Rapporto mercantile zona	1,00%	rapporto mercantile balconi	0,25
Rapporto mercantile qualità	1,00%	rapporto mercantili deposito	0,50
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantile soffitta	0,80
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile portico	0,40
Costo marginale manutenzione	€ 23.600,00	rapporto mercantile autorimessa	0,50
Costo realizzazione di un bagno	€ 5.500,00	rapporto mercantile giardino 5%	0,05
		rapporto mercantile giardino 2%	0,02

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	76,16	Prezzo marginale:	€ 393,91
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	211,00	Prezzo marginale:	€ 250,24
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	195,00	Prezzo marginale:	€ 254,87
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	236,48		
	Prezzo marginale assunto:		**€ 250,24**	

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

Analisi dei prezzi marginali e tabella di valutazione

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 324,07	€/mese
Prezzo data B	€ 570,37	€/mese
Prezzo data C	€ 536,88	€/mese
Prezzo superficie principale A	€ 393,91	€/mq.
Prezzo superficie principale B	€ 250,24	€/mq.
Prezzo superficie principale C	€ 254,87	€/mq.
Prezzo livello di piano A	€ 300,00	€/mq.
Prezzo livello di piano B	€ 528,00	€/mq.
Prezzo livello di piano C	€ 497,00	€/mq.
Prezzo balconi	€ 62,56	€/mq.
Prezzo cantina	€ 125,12	€/mq.
Prezzo ripostiglio	€ 125,12	€/mq.
Prezzo soffitta	€ 200,19	€/mq.
Autorimessa	€ 125,12	€/mq.
Prezzo giardino 10%	€ 12,51	€/mq.
Prezzo giardino 2%	€ 5,00	€/mq.
Stato di manutenzione	€ 23.600,00	
Bagno	€ 5.500,00	

PREZZO MARGINALE
€ 250,24

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 30.000,00	€ 52.800,00	€ 49.700,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 3.564,81	€ 15.970,37	€ 15.032,72
PREZZO PIANO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. PRINCIPALE	€ 27.833,86	-€ 943,39	€ 6.563,72
SUP. BALCONI	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. CANTINA	€ 2.781,38	-€ 6.227,15	-€ 6.852,74
SUP. SOFFITTA	€ 6.970,60	€ 10.974,39	€ 10.974,39
SUP. PORTICO	€ 2.474,34	€ 2.474,34	€ 2.474,34
SUP. GIARDINO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. AUTORIMESSA	€ 0,00	€ 0,00	-€ 2.877,73
SUP. AREA ESTERNA	€ 57,55	€ 97,59	€ 97,59
BAGNO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
MANUTENZIONE	-€ 47.200,00	-€ 47.200,00	-€ 47.200,00
PREZZO CORRETTO	€ 26.482,56	€ 27.946,16	€ 27.912,30
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 347,72	€ 132,45	€ 143,14
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 116,07 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	**€ 27.447,00**		

DIVERGENZA:	**5,53%**

VALORE STIMATO € 27.447,00

Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

Valore di mercato ordinario

Sulla base degli atti di compravendita/aste e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima in asta e in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Calcolo superficie commerciale del subject					
Descrizione	Sup. (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato (€)
Abitazione piano terra	57,34	1,00	57,34	116,07	6.655,45
Abitazione piano primo	56,50	1,00	56,50	116,07	6.557,95
Abitazione piano secondo	57,39	1,00	57,39	116,07	6.661,26
Soffitta	54,82	0,80	43,86	116,07	5.090,83
Portico	12,36	0,40	4,94	116,07	573,39
Ripostiglio	12,36	0,40	4,94	116,07	573,39
Deposito	22,23	0,50	11,11	116,07	1.289,54
Corte esclusiva	19,50	0,02	0,39	116,07	45,27
Totale complessivo			**236,48**	**Totale Valore**	**27.447,00**

Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario **-** OMV (*Open Market Value*)
27.447,00 €
Superficie Lorda Commerciale
236,48 m²
Valore unitario €/m²
116,07 €/m²
Il valore unitario tiene conto dello stato del bene.

Da una ricerca effettuata sia tramite l'analisi dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Vicenza per la determinazione delle indennità di esproprio e sia da alcuni atti di compravendita, si è ricavato il prezzo unitario del terreno utile per la valutazione dell'appezzamento censito con la particella 569.
Il prezzo ricavato è pari a 1,25 €/mq, pertanto il valore dell'area a bosco censita con la particella 569 avente un'area di 959 mq è pari a € 1.198,75 arrotondato a **€ 1.200,00**

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizione presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 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.

Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione catastale
- stato d'uso e manutenzione (scadente)
- lo stato di possesso
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/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;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- potenzialità di aumento valore immobile.

N.B. Le superfici dei terreni sono ricavate dalle superficie delle visure catastali.

Le eventuali spese per il rilievo delle effettive superficie dei terreni piani e/o in declivio, sono ricomprese nell'abbattimento del prezzo di stima in quanto posti a carico dell'aggiudicatario.

Si riporta la tabella riassuntiva, in cui si applica la riduzione minima del 15% per mancanza della garanzia del venditore, porta già alla definizione del prezzo a base d'asta, previa detrazione delle spese di regolarizzazione.

Valore Complessivo di Mercato
€ 28.647,00
Oneri di regolarizzazione edilizia - urbanistica
nessuno
Oneri di regolarizzazione catastale
€ 1.500,00
Valore totale
€ 27.147,00

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max): 15%
€ 4.072,05

Probabile vendita in seconda o terza asta in quanto seppur il valore €/mq offerta minima è in linea con valori medi di aggiudicazione di altri immobili residenziali già aggiudicati in asta nel comune, le condizioni manutentive dell'immobile sono molto scarse. La quota pignorata è pari a ½.

Per le aggiudicazioni più recenti si vedano le schede riportate nell'allegato n. 08.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):
scarsa

POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

(indicare se vi sono parenti, vicini o altri soggetti che hanno espresso interesse all'acquisto):
Per quanto a conoscenza, nessuno.

MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:

(es. ubicazione, stato di manutenzione o di occupazione, diritto oggetto di esecuzione parziale come beni in quota od usufrutto/nuda proprietà, condizioni socio-ambientali o di degrado, posizione e panoramicità, ecc.):
- risulta essere un immobile in stato molto scarso e bisognevole di una consistente opera di manutenzione.
- la quota pignorata è di 1/2.

INIZIATIVE DI VENDITA

(forme di pubblicità in relazione al tipo di bene indicando siti web):
inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net

QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE

CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI

Il bene è in piena proprietà all'esecutato per la quota di 1/2.

PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO

VALORE INTERO LOTTO MESSO ALL'ASTA

23.074,95 €

VALORE DELLA QUOTA MESSA ALL'ASTA

11.537,48 €

QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A.

RESIDENZA

L'esecutato non risiede nell'immobile pignorato come certificato dal Comune di Arsiero.

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Il Comune di Arsiero ha fornito il Certificato di stato civile in cui l'esecutato risulta libero.
(Nell'atto di compravendita l'acquirente si è dichiarato in stato civile libero).

CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO

Il debitore non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE

Problemi particolari, informazioni utili, criticità che l'Esperto Stimatore ritiene importanti segnalare:

Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.

* * * * *

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.
Arch. STEFANO VALDISOLO
Firmato digitalmente



Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdfff46b47