

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE CIVILE  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **533/2017**

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa **Maria Antonietta Rosato**  
Custode giudiziario **D.V.D. srl – ausiliario I.V.G. Vicenza**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

ASTAlegale.net



Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio**

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a  
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969  
C.F. JROPRZ60H54L840W – P. IVA 01906530249  
con studio in Vicenza Piazza del Castello n. 18  
tel: 392.1206820  
email: joriopatrizia@gmail.com  
pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 533/2017 R.G.

G.E.: dott. ssa **MARIA ANTONIETTA ROSATO** - Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**

Udienza: **09.04.2020 ore 11.00**

**Diritto pignorato** (cfr pag. 4): piena proprietà dell'intero

**Tipologia bene** (cfr pag. 4): palazzina residenziale composta da tre unità immobiliari con pertinenza esclusiva

**Ubicazione** (cfr pag. 4): PIOVENE ROCCHETTE (VI) – Via Alessandro Rossi n. 10/11/12

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 15):

C.F. COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE foglio 2°

- particella n. **319 subalterno 2** Cat. A/4 - Cl. 5 - Cons. vani 3,5 - Sup. cat. mq 104 R. € 207,87 correlata alle particelle nn. 319 e 460 del C.T.
- particella n. **319 subalterno 3** Cat. A/4 - Cl. 5 - Cons. vani 3,5 - Sup. cat. mq 88 R. € 207,87 correlata alle particelle nn. 319 e 460 del C.T.
- particella n. **319 subalterno 4** Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. vani 6 - Sup. cat. mq 127 R. € 418,33 correlata alle particelle nn. 319 e 460 del C.T.  
con diritto sulla corte individuata dalle particelle nn. 456 e 461

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE foglio 2°

- particella n. **455 ENTE URBANO** sup. cat. di are 02.60 con diritto alla corte individuata dalla particella n. 456
- particella n. **460 FABB PROMISC** sup. cat. di are 00.50 correlata alla particella n. 319

**Metri quadrati** (cfr pag. 14): circa mq 408 commerciali

**Stato** (cfr pag. 14) scarso

**Situazione urbanistica/edilizia** (cfr pag. 16 - 20): difformità – sanabili in parte

**Lotti** (cfr pag. 5): **UNICO**

**Valore di mercato, Valore di vendita forzata proposto, OMV** (cfr pag. 26): **€ 149.000,00**  
- **valore al netto delle decurtazioni € 124.000,00 – offerta minima € 93.000,00**

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag. 25): **A** 22.05.2019 € 135.000,00 – **B** 23.01.2019 € 30.000,00 – **C** 19.09.2018 € 136.760,00

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr allegato 8): € mq 220,00 circa

**Valore mutuo** (cfr pag. 26): 26.06.2007 - capitale € 78.600,00 - ipoteca € 117.900,00

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 26): scarsa

**Iniziative di vendita** (cfr pag. 26): annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari

**Occupazione** (cfr pag. 20): alla data del sopralluogo i beni risultano nella disponibilità dell'Esecutata che utilizza il subalterno 4 come propria residenza, mentre i subalterni 2 e 3 sono liberi

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 20): -----

**LIBRETTO DELL'IMPIANTO E APE** (cfr pag. 15) in corso di produzione

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (cfr pag. 15): -----

ALLEGATI:

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE*
- allegato 4 - NORMATIVA URBANISTICA: *ESTRATTO P.A.T. - P.I. VIGENTI – SCHEDA BENI AMBIENTALI E NORME TECNICHE*
- allegato 5 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: *PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI, ABITABILITA', CERTIFICAZIONI IMPIANTI*
- allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA
- allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- allegato 8 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI - ANALISI COMPARABILI - MCA
- allegato 9 - TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
- allegato 10 - CERTIFICATI
- allegato 11 - RILIEVO

G.E.: Dott.ssa **MARIA ANTONIETTA ROSATO**

Custode Giudiziario: **D.V.D. s.r.l.** Avv. **Elisa Duò** – ausiliario **I.V.G. Vicenza**

Esperto: Arch. **PATRIZIA JORIO**



**Beni in Comune di PIOVENE ROCCHETTE (VI)**  
**Via Alessandro Rossi n. 10/12/14**

**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".

**QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

**QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.**

**QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

**QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.**

**QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.**

**QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.**

**QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.**

**QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

**QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

**QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.**

**QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

**QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.**

**QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.**

**QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

**03.10.2019:** nomina Esperto nella presente Procedura.

**09.10.2019:** giuramento in forma telematica.

**24.10.2019:** deposito tramite PTC della Check List.

**20.01.2020:** accesso ai beni pignorati.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato reperito in occasione della consultazione dei fascicoli edilizi in data **17.02.2020**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Piovene Rocchette – Edilizia Privata con istanza di accesso agli atti inoltrata con pec in data **28.01.2020**, visionata e acquisita in data **17.02.2019**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Catasto con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**09.10.2019 – 16.02.2020 – 28.02.2020**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei ed informatici dell'Agenzia del Territorio di Vicenza (**07.02.2020**).

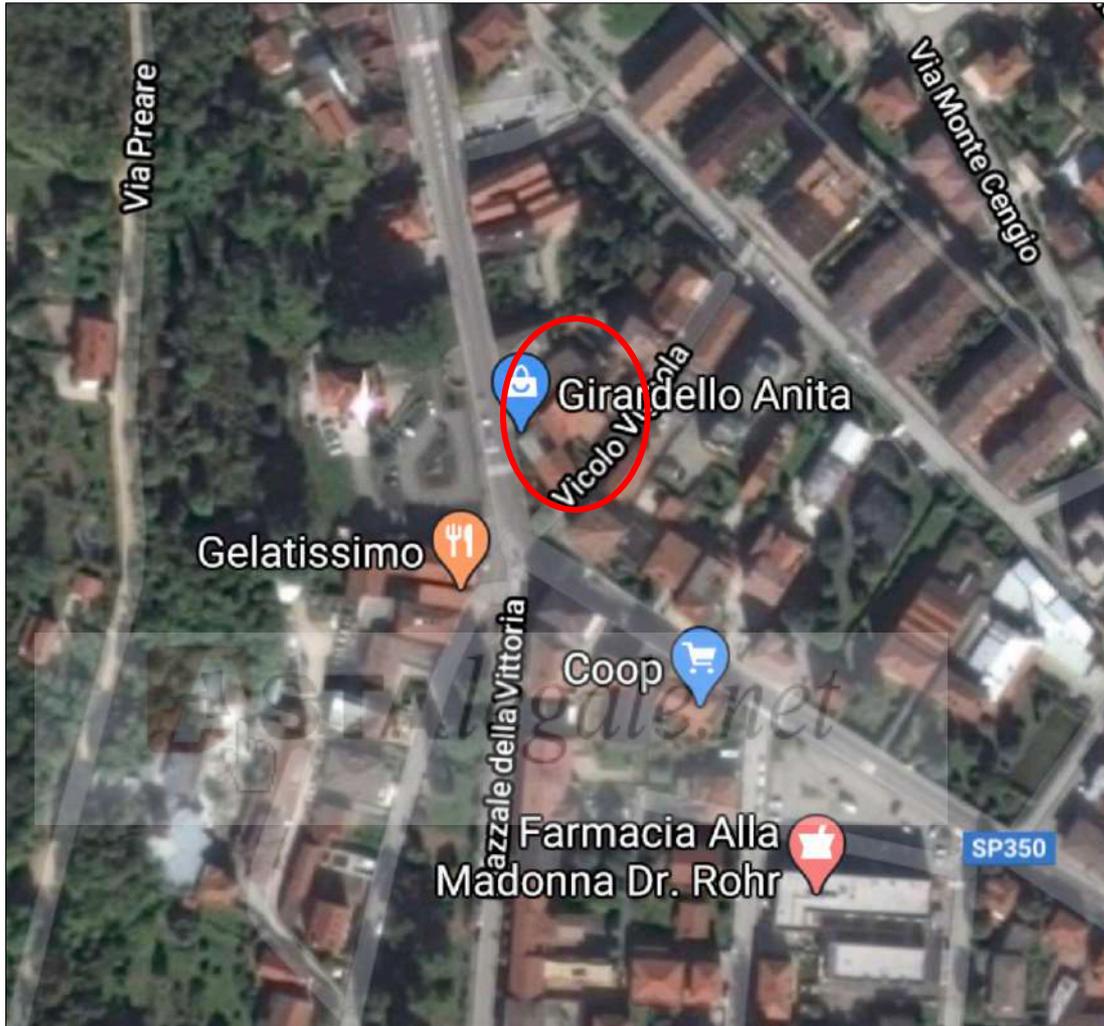
Le fonti di informazione utilizzate per eseguire la valutazione sono state:

Agenzia delle Entrate di Vicenza (Servizi Catastali e Conservatoria) con la ricerca e l'acquisizione degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni forniti da Astalegale, Quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare della Camera Commercio di Vicenza, Agenzie immobiliari ed operatori del mercato locale, rilevamenti Il Sole 24Ore.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



**IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**



**Ortofoto**

**Diritto:**

Piena proprietà dell'intero.

**Bene e ubicazione:**

**Palazzina residenziale composta da tre unità immobiliari con pertinenza esclusiva** sita in PIOVENE ROCCHETTE (VI) in Via Alessandro Rossi n. 10/12/14.

**Descrizione:**

L'immobile in oggetto è costituito da una palazzina residenziale realizzata in periodo anteriore alla seconda guerra mondiale in zona centrale di Piovene Rocchette, Comune di circa 8.400 abitanti a Nord della Provincia di Vicenza, a circa 35 km dal capoluogo.

Esso è composto da quattro unità immobiliari indipendenti e disposte su tre piani fuori terra sovrapposti e con accesso da corte con diritto di passaggio: al piano terra troviamo un'abitazione e un laboratorio con ingressi indipendenti e accessori (corte, autorimessa e cantina); al piano primo, servite da scala comune, due abitazioni con sovrastante soffitta.

La pertinenza esclusiva è recintata e ricoperta da teli per pacciamatura antiradice.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO





La corte di accesso da Via Rossi e la facciata principale



Il retro della terrazza da Via Vicolo Vignola

**Caratteristiche zona:** centrale con scarsa dotazione di parcheggi pubblici.  
**Servizi della zona:** la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; ben dotata per quanto riguarda i servizi offerti dal Comune.  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.  
**Collegamenti pubblici (km):** autobus (0,5), autostrada A31 casello di Piovene Rocchette (4), ferrovia Stazione di Schio (9).

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E  
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

**A. Abitazione al piano terra con annesso locale destinato a laboratorio (subalterno 2)** sita in PIOVENE ROCCHETTE (VI) in Via Alessandro Rossi n. 12/14.



La pertinenza esclusiva e la facciata Nord dell'abitazione al piano terra



G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Essa è composta da ingresso su zona giorno con angolo cottura, camera doppia e bagno con accesso da scala interna, pertinenza e accessori comuni; adiacente e comunicante troviamo ampio vano con destinazione artigianale dotato di anti w.c. e w.c. con acceso da scala interna.

Sempre al piano terra troviamo pertinenza esclusiva che porta all'autorimessa e da qui alla cantina posta su due livelli.

I locali di abitazione hanno altezza di circa mt 3,00, il laboratorio di circa mt 3,85 e l'autorimessa di mt 3,50. La cantina non è stata ispezionata a causa delle precarie condizioni di sicurezza.



Zona giorno - angolo cottura



Camera doppia



La scala e il bagno



Il laboratorio adiacente all'abitazione



G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò - ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO





La scala che porta all'antibagno e al w.c.



L'autorimessa



La cantina

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: continue; condizioni: non ispezionabili.  
*Strutture verticali:* tipologia: muratura; condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: piani in laterocemento; condizioni: sufficienti.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: laterocento/legno; condizioni: scarse.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni:* tipologia: ad anta a battente, materiale: legno con vetro semplice, protezione: oscuri ad anta in legno verniciato (ove presenti); davanzali e soglie in marmo; condizioni: scarse.
- Infissi interni:* tipologia: ad anta, materiale: legno verniciato, condizioni: scarse.
- Manto di cop.:* materiale: coppi, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: scarse.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco; condizioni: scarse.
- Pavim. Interna:* materiale: ceramica, linoleum, massetto cementizio; condizioni: scarse.
- Pavim. esterna:* materiale: terra battuta, telo antiradice; condizioni: scarse.
- Pareti interne:* materiale: intonaco di cemento tintecciato, condizioni: scarse.
- Rivestimento:* bagno, materiale: ceramica; condizioni: scarse.  
Note: bagno composto da tazza, bidet, doccia e lavabo, sanitari in ceramica bianca e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: scarse
- Portone di ingr.:* tipologia: ad anta, materiale: ferro e vetro, legno e vetro; condizioni: scarse.

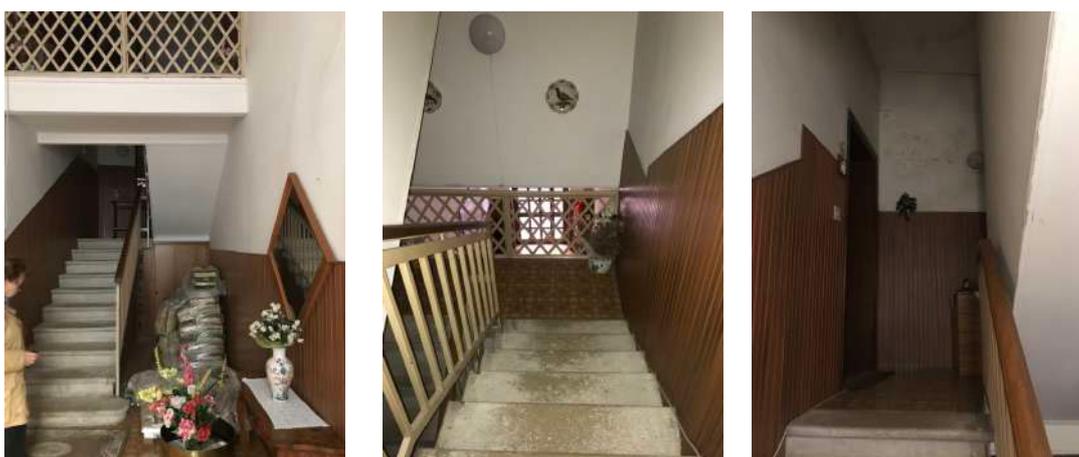
**Impianti:**

Impianti esistenti (impianto elettrico, allacciamento alla fognatura comunale, impianto idrico) obsoleti, completamente da adeguare e mettere a norma.

**B. Abitazione al piano primo (subalterno 3)** sita in PIOVENE ROCCHETTE (VI) in Via Alessandro Rossi n. 10.

L'abitazione ha accesso da scala interna comune all'altra unità posta sempre al piano primo. Essa è composta da ingresso, zona giorno con angolo cottura, camera doppia e camera singola, il bagno finestrato è posto nella soffitta al piano superiore con accesso dalla medesima scala comune.

I locali di abitazione hanno altezza di circa mt 3,35; la soffitta al piano superiore ha soffitto in andamento con altezza di circa mt 1,10/3,55.

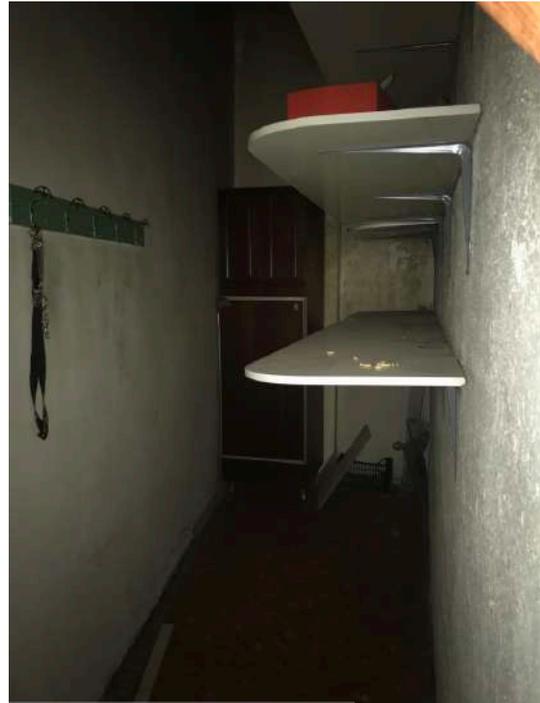


*La scala comune con l'abitazione subalterno 4*

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Corridoio di ingresso



Il ripostiglio



Cucina - pranzo



Camera doppia



Camera singola

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO





Soffitta



Il bagno nella soffitta



Soffitta

## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: continue; condizioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali:** tipologia: muratura; condizioni: sufficienti.
- Solai:** tipologia: piani in legno/laterocemento; condizioni: sufficienti.
- Copertura:** tipologia: a falde, materiale: laterocento/legno; condizioni: scarse.
- Scale:** tipologia: a due rampe parallele in pietra/legno, ubicazione: interna, servoscala: ----- ascensore: ----- ; condizioni: sufficienti.

### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:** tipologia: ad anta a battente, materiale: legno mordenzato con vetro camera, protezione: balconi ad anta in legno verniciato; davanzali e soglie in marmo; condizioni: scarse.
- Infissi interni:** tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

*Manto di cop.:* materiale: coppi, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: scarse.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco; condizioni: scarse.  
*Pavim. Interna:* materiale: ceramica, pvc; condizioni: scarse.  
*Pavim. esterna:* materiale: terra battuta, telo antiradice; condizioni: scarse.  
*Pareti interne:* materiale: intonaco di cemento tintecciato, condizioni: scarse.  
*Rivestimento:* bagno, materiale: ceramica; condizioni: scarse.  
Note: bagno finestrato composto da tazza, bidet, doccia e lavabo, sanitari in ceramica bianca e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: scarse  
*Portone di ingr.:* tipologia: ad anta, materiale: legno e vetro; condizioni: scarse.  
*Scale:* materiale: pietra e legno – parapetto in metallo verniciato e corrimano in legno; condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

Impianti esistenti (impianto elettrico, allacciamento alla fognatura comunale, impianto idrico) obsoleti, completamente da adeguare e mettere a norma.

**C. Abitazione al piano primo** sita in PIOVENE ROCCHETTE (VI) in Via Alessandro Rossi n. 10.

L'abitazione ha accesso da scala interna comune all'altra unità posta sempre al piano primo. Essa è composta da ingresso, zona giorno con veranda e ampia terrazza, disimpegno su cucina abitabile e bagno finestrato, due camere doppie; al piano superiore troviamo due soffitte.

I locali di abitazione hanno altezze variabili di circa mt 2,85, 3,05 e 3,30; le soffitte al piano superiore hanno soffitto in andamento con altezze di circa mt 1,40/3,30 e 1,00/3,55.



La terrazza sovrastante l'autorimessa



Terrazza verso la pertinenza esclusiva



G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO





**ASTA** *legale.net*  
L'ingresso all'abitazione e il disimpegno



*Cucina abitabile*



*Soggiorno*



*Guardaroba stireria*



G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO





Caldaia murale



Bagno



Le camere doppie



Le soffitte

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: continue; condizioni: non ispezionabili.  
*Strutture verticali:* tipologia: muratura; condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: piani in legno/laterocemento; condizioni: sufficienti.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: laterocento/legno; condizioni: scarse.  
*Scale:* tipologia: a due rampe parallele in pietra/legno, ubicazione: interna, servoscala: ----- ascensore: ----- ; condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: ad anta a battente, materiale: pvc con vetro camera, ferro con vetro semplice, protezione: balconi ad anta/scorrevoli in legno verniciato; davanzali e soglie in marmo; condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Manto di cop.:* materiale: coppi, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: scarse.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco; condizioni: scarse.  
*Pavim. Interna:* materiale: ceramica, pvc; condizioni: scarse.  
*Pavim. esterna:* materiale: terra battuta, telo antiradice; condizioni: scarse.  
*Pareti interne:* materiale: intonaco di cemento tintecciato, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* bagno, materiale: ceramica; condizioni: scarse.  
 Note: bagno finestrato composto da tazza, bidet, vasca e lavabo, sanitari in ceramica bianca e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingr.:* tipologia: ad anta, materiale: legno; condizioni: sufficienti.  
*Scale:* materiale: pietra e legno – parapetto in metallo verniciato e corrimano in legno; condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas gpl, condizioni: sufficienti.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.  
*Fognatura:* recapito: rete comunale, ispezionabilità: sufficiente.  
*Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficiente.  
*Antenna:* tipologia: rettilinea, condizioni: sufficiente.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficiente.  
*Termico:* caldaia murale autonoma collocata in guardaroba, alimentazione: gas metano, diffusori: radiatori tubolari a parete, condizioni: sufficienti.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
abitazione/lab. subalterno 2	112	1	112	N - E	scarse
abitazione subalterno 3	78	1	78	N - O	scarse
accessori subalterni 2/3	30	0,5	15	N - E	scarse
abitazione subalterno 4	137	1	137	N - E	sufficienti
terrazza scoperta	44	0,3	13,20	N - E	sufficienti
soffitta subalterni 3/4	152	0,5	76	N - E - O	scarse
pertinenza	75	0,1	7,50		scarse

L'immobile è in stato di conservazione complessivamente molto scarso sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti che lo rendono al limite dell'abitabilità, mentre l'abitazione utilizzata dall'Esecutata è stata soggetta a modesti interventi nel corso degli anni che la rendono in stato di sufficientemente manutenzione.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
 Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



**Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):**

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile. Gli impianti sono in gran parte obsoleti e dovranno essere oggetto di rifacimento nell'ambito di un complessivo intervento di straordinaria manutenzione dell'intero complesso.

**Certificazione energetica:**

Nella documentazione agli atti non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica. È in corso la predisposizione del Libretto di Impianto e la successiva redazione della certificazione A.P.E. ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

**Dati catastali attuali:**

Identificato presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e in Ditta a:

\*\*\*\*\* per la piena proprietà

nata a \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*

C.F. COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE foglio 2°

- particella n. **319 subalterno 2** Cat. A/4 - Cl. 5 - Cons. vani 3,5 - Sup. cat. mq 104 R. € 207,87 correlata alle particelle nn. 319 e 460 del C.T.
- particella n. **319 subalterno 3** Cat. A/4 - Cl. 5 - Cons. vani 3,5 - Sup. cat. mq 88 R. € 207,87 correlata alle particelle nn. 319 e 460 del C.T.
- particella n. **319 subalterno 4** Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. vani 6 - Sup. cat. mq 127 R. € 418,33 correlata alle particelle nn. 319 e 460 del C.T.

con diritto sulla corte individuata dalle particelle nn. 456 e 461

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE foglio 2°

- particella n. **319 ENTE URBANO** sup. cat. di are 01.45 con diritto sulla corte individuata dalle particelle nn. 456 e 461
- particella n. **455 ENTE URBANO** sup. cat. di are 02.60 con diritto alla corte individuata dalla particella n. 456
- particella n. **460 FABB PROMISC** sup. cat. di are 00.50 correlata alla particella n. 319.

**Variazioni storiche:**

Per la continuità storica dei terreni si precisa che:

- la particella nn. **455 ENTE URBANO** di are 02.60 è dell'attuale consistenza in seguito a VARIAZIONE D'UFFICIO n. **256545.1/2008** del **07.08.2008** protocollo n. **VI0271811** INC. 256545/2008 COLLEG. CT A NCEU che ha costituito l'attuale ENTE URBANO variando la precedente particella n. **455 FABBRICATO RURALE** di are 02.60 di tale consistenza da data anteriore all'impianto meccanografico (31.03.1974);
- la particella nn. **460 FABBRICATO PROMISCUO** di are 00.50 è dell'attuale consistenza in seguito a VARIAZIONE D'UFFICIO n. **256545.1/2008** del **07.08.2008** protocollo n. **VI0271811** INC. 256545/2008 COLLEG. CT A NCEU che ha costituito l'attuale FABBRICATO PROMISCUO variando la precedente particella n. **460 FABBRICATO RURALE DIV SUB** di are 00.50 di tale consistenza da data anteriore all'impianto meccanografico (31.03.1974).

Per la continuità storica degli immobili in proprietà si precisa che le particelle nn. **319 subalterno 2** Cat. A/4, **319 subalterno 3** Cat. A/4 e **319 subalterno 4** Cat. A/3 sono dell'attuale consistenza da data anteriore all'impianto meccanografico (30.06.1987) con schede presentate in data 26.03.1940 n. 1/83 (subalterno 2) e n. 1/85 (subalterno 4), e in data 01.01.1946 n. 1/84 (subalterno 3).

Si evidenzia come i subalterni 2 e 3 siano riportati sulla medesima scheda catastale con annotazioni a mano che ne individuano la consistenza.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



**Giudizio di regolarità/Docfa:**

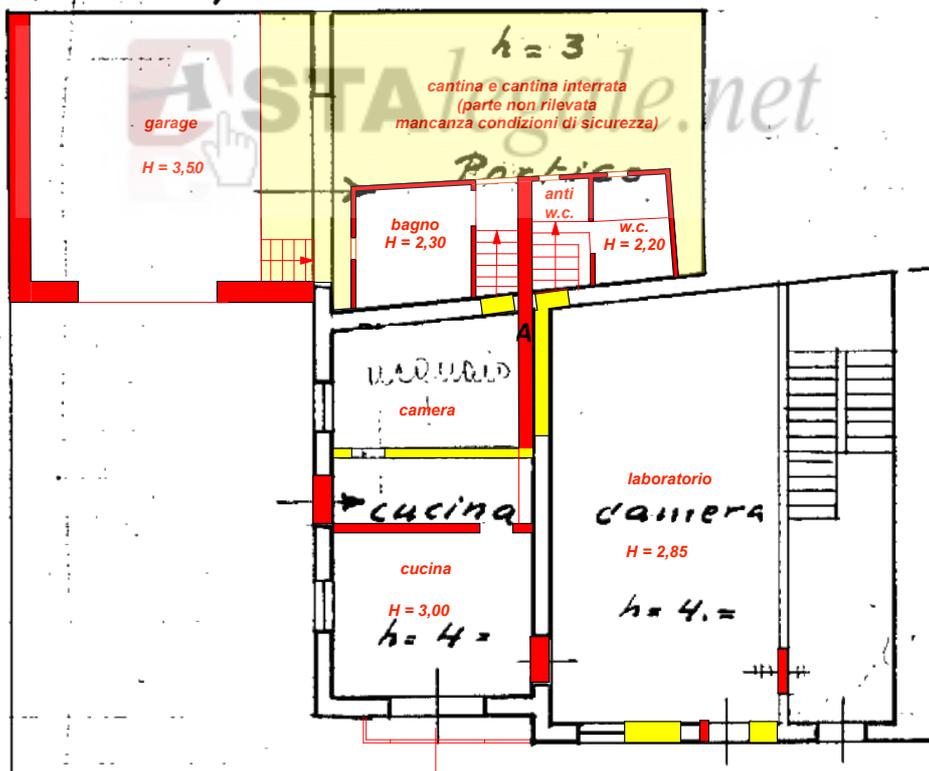
Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde a grandi linee alle planimetrie catastali, sia per una approssimativa restituzione grafica iniziale, sia per una serie di interventi successivi mai regolarizzati quali:

- difformità interne, nelle altezze e prospettiche;
- realizzazione di autorimessa (apparentemente in fase di costruzione) e di cantina interrata;
- cambio d'uso e ricavo di due unità immobiliari dal subalterno 2.

**Sanabilità e costi:** Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di Elaborato Planimetrico, pratica Docfa con relative schede catastali aggiornate in accordo con l'eventuale pratica edilizia.

*Costi: Oneri catastali € 200,00; Spese tecniche € 2.800,00 esclusi accessori di legge.*

**RILIEVO DI MASSIMA SUBALTERNO 2  
CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI**



**PIANO TERRA  
SUBALTERNO 2**

**LEGENDA**

non realizzato



realizzato



altezze rilevate

xxxx

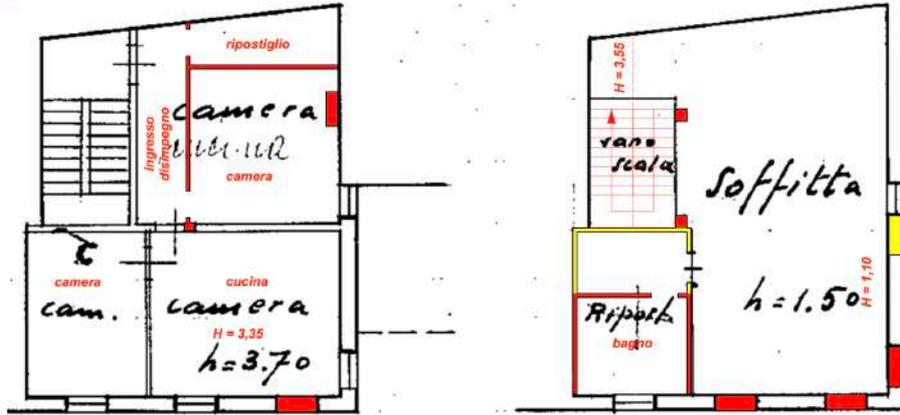
scala 1:100



G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



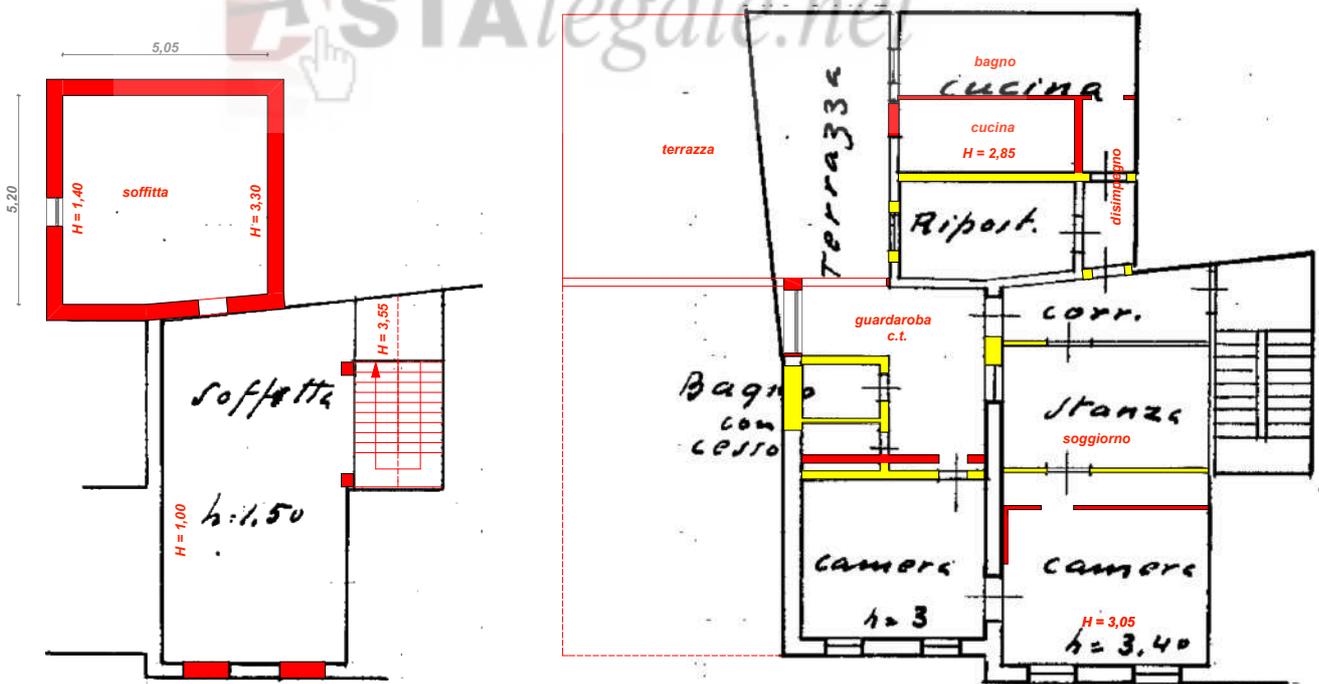
**RILIEVO DI MASSIMA SUBALTERNO 3  
CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI**



**PIANO PRIMO  
SUBALTERNO 3**

**PIANO SOTTOTETTO  
SUBALTERNO 4**

**RILIEVO DI MASSIMA SUBALTERNO 4  
CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI**



**PIANO SOTTOTETTO  
SUBALTERNO 4**

**PIANO PRIMO  
SUBALTERNO 4**

**LEGENDA**

non realizzato



realizzato



altezze rilevate



scala 1:100



G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



**Confini di proprietà** secondo la mappa del C.T. delle particelle nn. 455 e 460 in senso N.E.S.O.: particelle nn. 456, 106, 322, 319, 461 e 456.



### RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

#### Titolo di acquisto del debitore:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*

Proprietaria da data anteriore al ventennio (22.03.1984) in forza di:

- Testamento olografo in data 08.11.1969 del padre \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* il \*\*\*\* e deceduto il 27.03.1972, pubblicato con verbale di deposito in data **06.04.1072** a n. **37030** rep. di Giovanni Carraro Notaio in Piovene Rocchette.

- trascritto a SCHIO in data **17.04.1972** ai nn. **2014/1734** RG/RP

Beni per la quota di  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà (oltre ad altri):

C.T. COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE foglio 2°

- particella n. **455 FR** (barchessa) di are 2.60 con diritto alla corte n. 456
  - particella n. **460 sub 2 porzione di FR** con diritto alla corte n. 461
  - C.F. COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE foglio 2°
  - particella n. **319 subalterno 2** p.T A/4
  - particella n. **319 subalterno 3** p.T A/4
  - particella n. **319 subalterno 4** p.1 A/3
- Atto di accettazione di eredità e donazione a firma di Massimo Carraro Notaio in Piovene Rocchette in data **22.03.1984** ai nn. **2896/479** rep./racc.

- a carico di

\*\*\*\*\*

nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*

- trascritto a SCHIO in data **19.04.1984** ai nn. **2746/2374** RG/RP

Beni per la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'usufrutto generale (oltre ad altri):

C.T. COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE foglio 2°

- particella n. **455 FR** (barchessa) di are 2.60 con diritto alla corte n. 456

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



- particella n. **460 sub 2 porzione di FR** con diritto alla corte n. 461
  - C.F. COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE foglio 2°
  - particella n. **319 subalterno 2** p.T A/4
  - particella n. **319 subalterno 3** p.T A/4
  - particella n. **319 subalterno 4** p.1 A/3
- Atto di divisione a firma di Massimo Carraro Notaio in Piovene Rocchette in data **22.03.1984** ai nn. **2896/479** rep./racc.
- a carico di  
\*\*\*\*\*  
nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*
- trascritto a SCHIO in data **19.04.1984** ai nn. **2746/2374** RG/RP
- Beni per la piena proprietà (oltre ad altri):  
C.T. COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE foglio 2°
- particella n. **455 FR** (barchessa) di are 2.60 con diritto alla corte n. 456
  - particella n. **460 sub 2 porzione di FR** con diritto alla corte n. 461
  - C.F. COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE foglio 2°
  - particella n. **319 subalterno 2** p.T A/4
  - particella n. **319 subalterno 3** p.T A/4
  - particella n. **319 subalterno 4** p.1 A/3

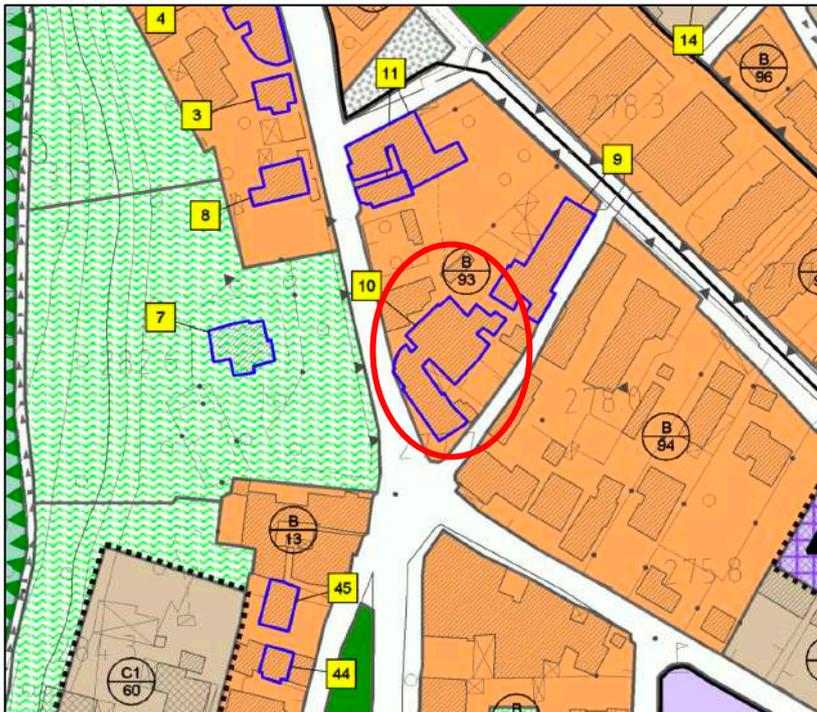
**Regime patrimoniale:** stato civile libero.

#### REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

##### Titoli urbanistici:

Il Comune di Piovene Rocchette è dotato di P.A.T. – 1° Variante approvata con Delibera di C.C. n. 65 del 19.12.2019 e P.I. - 2° Variante approvata con Delibera di C.C. n. 66 del 19.12.2019 che classificano l'area su cui sorge l'immobile in z.t.o. B/93 – Zona agricola (Art. 19 N.T.) con individuazione dell'aggregato edilizio come "Bene ambientale" – scheda n. 10 soggetta a Piano di Recupero o agli interventi previsti dal grado 3.

Per ulteriori indicazioni si vedano le norme allegate.



**Estratto P.I.**

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



**Abitabilità e agibilità:** Dalla documentazione messa a disposizione dal competente Ufficio Comunale, risultano i seguenti titoli abilitativi relativi alla sola parte del piano terra destinata a laboratorio e individuata da **porzione del subalterno 2:**

- **P66** Istanza in data 11.02.1994 e Autorizzazione Edilizia n. **1439/107/tec/94** rilasciata in data **11.08.1994** per interventi di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN LOCALE DA COMMERCIALE A LABORATORIO ARTIGIANALE e intestata a \*\*\*\*\* – Parere favorevole U.L.S.S. N. 6 in data 01.07.1994 Prot. N. 20191.
- **Permesso di agibilità:** certificato di agibilità n. **30** rilasciato in data **11.11.1994** prot. n. **010131/16/tec/04.11.1994** corredato di parere favorevole U.L.S.S. N. 6 in data 07.09.1994 Prot. N. 29007.

**Abusi:** Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione riscontrata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza a quanto autorizzato per quanto riguarda il laboratorio al piano terra, mentre non ci sono riscontri di atti autorizzativi dell'intero fabbricato, che da quanto risulta dalle schede catastali risulta edificato anteriormente al 1940.

**Sanabilità e costi:**

A seguito della consultazione dei Tecnici Comunali, la difficoltà di dimostrare la collocazione temporale degli interventi esterni (autorimessa, ampliamento e chiusura parziale della terrazza) che appaiono realizzati nel medesimo periodo della costruzione dell'intero immobile e rilevati difformi solo catastalmente, non rende possibile valutare in questa fase la necessità nonché la fattibilità di un'eventuale sanatoria.

Considerato lo stato di manutenzione complessivo che richiede un intervento edilizio radicale di ristrutturazione/straordinaria manutenzione del fabbricato, tale necessità dovrà essere valutata in detta circostanza.

**STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

**Debitore:**

- subalterno 2 e subalterno 3: liberi
- subalterno 4: nella disponibilità dell'Esecutata che lo utilizza come propria residenza.

**Locazione:** -----

**Comodato:** -----

**Assegnazione al coniuge:** -----

**Affitto azienda:** -----

**Altro:** -----

**Sine titolo:** -----

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** -----

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:** aggiornato al 07.03.2020

1. Iscrizione volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO della durata di anni 15
  - a favore di \*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*
  - a carico di \*\*\*\*\*  
nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Debitore non datore di ipoteca:

\*\*\*\*\*

nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- atto a firma di Gianluca Rosa Notaio in Piovene Rocchette in data **26.06.2007** ai nn. **37769/10660** rep./racc.

- iscritta a VICENZA – sez. di SCHIO in data **02.07.2007** ai nn. **8148/1694** RG/RP

Importo ipoteca: € 117.900,00

Importo capitale: € 78.600,00

Beni per la piena proprietà: C.F. COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE foglio 2°

- particella n. **319 subalterno 2** p.T A/4
- particella n. **319 subalterno 3** p.T A/4
- particella n. **319 subalterno 4** p.1 A/3

## 2. Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- a favore di

\*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- a carico di

\*\*\*\*\*

nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- atto a firma del Tribunale di Trento in data **04.04.2012** ai nn. **450** rep.

- iscritta a VICENZA – sez. di SCHIO in data **16.04.2012** ai nn. **3572/464** RG/RP

Importo ipoteca: € 97.000,00

Importo capitale: € 68.578,91

Beni per la piena proprietà: C.F. COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE foglio 2°

- particella n. **319 subalterno 2** p.T A/4
- particella n. **319 subalterno 3** p.T A/4
- particella n. **319 subalterno 4** p.1 A/3

## 3. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di

\*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- a carico di

\*\*\*\*\*

nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **12.07.2017** ai nn. **4599** rep.

- trascritto a VICENZA – sez. di SCHIO in data **10.08.2017** ai nn. **8132/6093** RG/RP

Beni per la piena proprietà: C.F. COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE foglio 2°

- particella n. **319 subalterno 2** A/4
- particella n. **319 subalterno 3** A/4
- particella n. **319 subalterno 4** A/3

Importo del debito: € 89.023,62 oltre successivi interessi e spese.

### Elenco delle formalità che saranno cancellate:

1. ISCRIZIONE VICENZA – sez. di SCHIO in data **02.07.2007** ai nn. **8148/1694** RG/RP
2. ISCRIZIONE VICENZA – sez. di SCHIO in data **16.04.2012** ai nn. **3572/464** RG/RP
3. TRASCRIZIONE VICENZA – sez. di SCHIO in data **10.08.2017** ai nn. **8132/6093** RG/RP

### VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale.

### ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Pertinenze: -----

Usufrutto, uso, abitazione: -----

Servitù: -----

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



**Convenzioni edilizie:** -----  
**Vincoli storico-artistici:** -----  
**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** -----  
**Prelazione agraria:** -----  
**Altri vincoli o oneri:**

**SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED  
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** -----  
Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto eventualmente dovuto.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** -----

**VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

*Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.*

*I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).*

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà 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 di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Nel caso in oggetto la valutazione viene effettuata utilizzando la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo ha lo scopo di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Esso si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Sono state selezionate più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) *analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;*
- 2) *raccolta dati (fonte Conservatoria=Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;*
- 3) *scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;*
- 4) *calcolo e compilazione della tabella dei dati;*
- 5) *calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;*
- 6) *costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;*
- 7) *sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.*
- 8) *Conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.*

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



**Osservazione del mercato immobiliare**

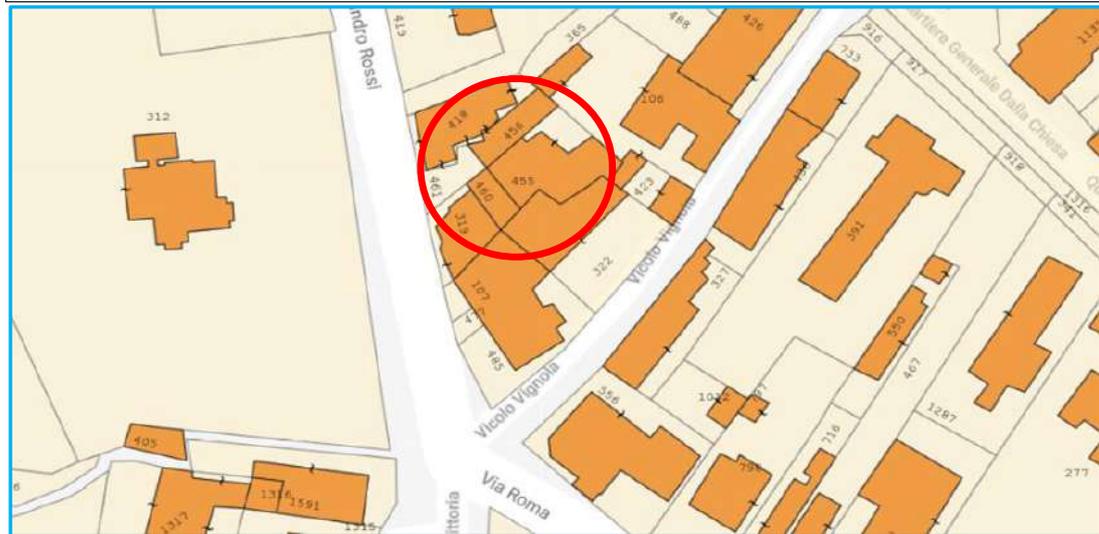
L'immobile in esame (Subject) è localizzato a PIOVE ROCCHETTE in zona B1 Centrale/CENTRO STORICO a destinazione RESIDENZIALE-abitazioni civili. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a ABITAZIONI e di dimensioni medie ubicate in zona centrale. Il mercato è quello dell'usato, la domanda è costituita da abitanti locali o lavoratori delle vicine zone commerciali/industriali.

**Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:**

Si sono considerati **n. 3 comparabili** oggetto di compravendita in periodo recente anni 2019/2018 e rispondenti alla tipologia edilizia ricercata. Tutti i comparabili sono ubicati nello stesso foglio di mappa in cui è inserito il Subject. Il Subject e i Comparabili A-B-C ricadono nella stessa zona OMI (zona B1 Centrale/CENTRO STORICO) dove la tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni civili. Poichè la divergenza fra tutti e i tre comparabili calcolata con il MCA è inferiore al 5%, si è applicata la media aritmetica fra i tre comparabili.

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**  
 Provincia: VICENZA  
 Comune: PIOVENE-ROCCHETTE  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO 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	Normale	900	1150	L	0	0	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1450	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1200	1600	L	0	0	



G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
 Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



***CALCOLO DELLA SVALUTAZIONE MEDIA ANNUA		
Prezzo medio feb '19	Prezzo medio feb' 20	Rivalutazione media
€ 1.181,00	€ 1.105,00	-6,44%



I valori di stima attribuiti hanno tenuto conto dell'andamento del mercato attuale e della dinamica positiva del mercato immobiliare residenziale sempre in lenta risalita.

L'Osservatorio ANCE sull'industria delle costruzioni nel Rapporto di Gennaio 2019 relativo all'anno 2018 conferma la **ripresa delle compravendite** nel mercato immobiliare residenziale, rispetto ai gravi cedimenti degli anni precedenti: + 5,6 % su base annua, aumento che coinvolge sia i comuni capoluogo che quelli non capoluogo ed è esteso a tutte le aree geografiche. In generale l'andamento positivo del mercato immobiliare residenziale continua ad essere sostenuto, oltre che dai bassi tassi di interesse, anche dalla disponibilità del settore bancario a concedere finanziamenti. Sono segnali di ripresa che confermano il trend in aumento ma che vanno valutati con cautela in quanto le variabili sono molteplici (tra le principali: ripresa generale dell'economia, tassazione, trend dei tassi di interesse sui mutui e soprattutto la sensibile riduzione dei prezzi delle abitazioni rispetto al picco dell'anno 2008). Nonostante la ripresa delle compravendite in questo contesto complessivo non si scorgono ancora segnali significativi di inversione di tendenza sul versante dei prezzi delle abitazioni, che in generale continuano a registrare variazioni negative o al più stazionarie.

Nella provincia di Vicenza nel settore residenziale i **valori di compravendita** su base annuale confermano un andamento stabile con un modesto incremento pari al + 1,15% annuo (febbraio 2019/ febbraio 2020), mantenendo comunque la forte contrazione tra domanda e offerta e dei volumi di compravendita.

Il Comune di Piovene Rocchette presenta un andamento decisamente negativo rispetto alla media provinciale, confermando la lentezza della ripresa con valori ancora in diminuzione pari a - 6,40% (febbraio 2019/ febbraio 2020) riferita agli immobili residenziali.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



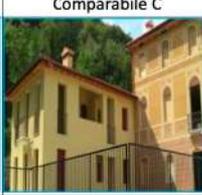
TABELLA DEI DATI								
LOCALIZZAZIONE	COMUNE		PIOVENE ROCCHETTE		via A. Rossi	n 12		
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject	
								
	via A. Rossi	n°9	via A. Rossi	n°77	via A. Rossi	n°9	via A. Rossi	n°12
Prezzo totale (euro)	€ 135.000,00		€ 30.000,00		€ 136.760,00			
Data (mesi)	22/05/2019		23/01/2019		19/09/2018		09/03/2020	
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	97,21		89,06		153,21		327,00	
Balconi (m <sup>2</sup> )	5,49		0,00		12,78		44,00	
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		30,00	
Centrale termica (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		0,00	
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		152,00	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	28,00		20,96		20,96		0,00	
Portico (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		0,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	97,21		0,00		0,00		75,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	104,47		0,00		0,00		0,00	
Bagni	1		1		2		4	
Livello di piano (n)	0		2		1		T - 1 - 2	
Stato di manutenzione (n)*	5		1		4		2	
Qualitativa 1 UBICAZIONE**	3		1		3		3	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3		2		3		3	
Qualitativa 3 APE	E		G		B			
Superficie commerciale	124,67		99,54		167,52		408,30	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI								
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto					Subject		
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C			
Prezzo totale (euro)		€ 135.000,00		€ 30.000,00		€ 136.760,00	-	
Data (mesi)	9,73	-€ 7.046,57	13,70	-€ 2.204,06	17,90	-€ 13.127,88		
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	97,21	€ 69.255,58	89,06	€ 71.711,87	153,21	€ 52.377,94	327,00	
Balconi (m <sup>2</sup> )	5,49	€ 3.481,92	0,00	€ 3.978,30	12,78	€ 2.822,78	44,00	
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 4.520,80	0,00	€ 4.520,80	0,00	€ 4.520,80	30,00	
Centrale termica/lavanderia	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 13.743,22	0,00	€ 13.743,22	0,00	€ 13.743,22	152,00	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	28,00	-€ 4.219,41	20,96	-€ 3.158,53	20,96	-€ 3.158,53	0,00	
Portico (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	97,21	-€ 669,38	0,00	€ 2.260,40	0,00	€ 2.260,40	75,00	
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	104,47	-€ 629,72	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Bagni *	1	€ 3.428,57	1	€ 3.428,57	2	€ 2.285,71	4	
Stato di manutenzione (n)	5	-€ 69.000,00	1	€ 23.000,00	4	-€ 46.000,00	2	
Livello di piano	0		2		1		T - 1 - 2	
UBICAZIONE**	3		1		3		3	
N. AFFACCI	3		2		3		3	
Prestazione Energ	E		G		B			
		€ 147.865,00		€ 147.280,56		€ 152.484,44		
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - C			€ 149.210,00		DIVERGENZA		3,5%	
Valore unitario €/m <sup>2</sup>			€ 365,44		VERO		< 5 %	
* si è considerato una durata anni					35	e vetustà anni		30
** 1 = pessima 2 = sufficiente 3 = discreta 4 = buona								

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
 Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Le schede complete con i dettagli relativi ai subject e agli immobili considerati per elaborare la comparazione e il calcolo del valore del diritto di abitazione sono riportate nell'allegato 8.

**Valore di mercato attribuito:** Tenuto conto di quanto sopra indicato, si è definito il più probabile valore di mercato del bene indicato come segue:

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

<b>VALORE INTERO arr.</b>	<b>€ 149.000,00</b>
• Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	<b>€ 3.000,00</b>
• Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali imposte/spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	
- da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% arr. su € 146.000,00	<b>€ 22.000,00</b>
<b>Valore intero al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 124.000,00</b>

**Valore di pronto realizzo:**

**Il valore di pronto realizzo del bene pignorato è stimato in € 124.000,00 (euro centoventiquattromila/00).**

**Confronto con trasferimenti pregressi:**

Prezzo dichiarato nell'atto di acquisto: -----

Mutuo in data 26.06.2007: capitale € 78.600,00 - ipoteca € 117.900,00

Confronto con altre compravendite ultimi dodici mesi raffrontabili in zona.

**Giudizio di vendibilità:** Scarsa.

Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche dell'edificio e della localizzazione, dell'ampia offerta di immobili residenziali, si è assunto un valore di stima prudenziale.

**Forme di pubblicità:** annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari.

**LOTTE**

**Opportunità di divisione in lotti:** Si propone la vendita in un LOTTO UNICO, considerate le promiscuità, le problematiche derivanti dalle difformità catastali/edilizie e lo stato dell'immobile che richiede un intervento di ristrutturazione complessivo.

**Composizione e valore:** -----

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

**COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio:** ----

**Separazione quota:** -----

**Divisione totale:** -----

**ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Si allegano certificati di residenza e di stato civile dell'Esecutata.

Vicenza, 11 marzo 2020

*L'esperto*  
*Patrizia Jorio*  
*Architetto*

*file sottoscritto digitalmente*

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: D.V.D. s.r.l. Avv. Elisa Duò – ausiliario I.V.G. Vicenza  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

