



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 299/2018**



Giudice: Dott.ssa Maria Luisa Nitti

Custode Giudiziario: ATS ANVIPES-IVGVI

Prossima udienza: 25/10/2022 ore 9:00

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 1**

Immobili siti in Comune di Dueville (VI), Via Monte Cimone n. 16

Arzignano, 30/08/2022

Esperto valutatore: Geom. Fausto Mosele

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com

➤ **INDICE**

---

➤ INDICE .....	2
➤ QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA.....	3
➤ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	4
➤ SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO.....	5
➤ QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	6
➤ QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
➤ QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	11
➤ QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	17
➤ QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	17
➤ QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	23
➤ QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	23
➤ QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE .....	24
➤ QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	24
➤ QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	24
➤ QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	24
➤ QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA .....	31
➤ QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.....	31
➤ OSSERVAZIONI FINALI.....	31
➤ ALLEGATI.....	32

**➤ QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA****Procedura esecuzione immobiliare:** n. 299/2018 R.G.E.**Giudice:** Dott.ssa Maria Luisa Nitti**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 25/10/2022 ore 9:00**Esperto:** Geom. Fausto Mosele**Creditore:****Debitore esecutato:****Diritto pignorato:** proprietà per 1/2 di abitazione in condominio con terreno pertinenziale, autorimessa e cantina.**Tipologia del bene:** abitazione in condominio terreno pertinenziale, autorimessa e cantina.**Ubicazione:** Comune di Dueville (VI), Via Monte Cimone n. 16 cap.36031.**Dati Catastali:**

Comune di Dueville (VI), Catasto Fabbricati:

- Fg. n. 2 mapp. n. 681 sub. n. 7, categoria A/2 cl.2 consistenza 6,5 vani Rendita € 537,12;
- Fg. n. 2 mapp. n. 681 sub. n. 8, categoria C/6 cl. 2 consistenza 15 mq Rendita € 30,21;

Comune di Dueville (VI), Catasto Terreni:

- Fg. n. 2 mapp. n. 919 prato irriguo classe 1 superficie mq 30 R.D. € 0,19 R.A. € 0,12;

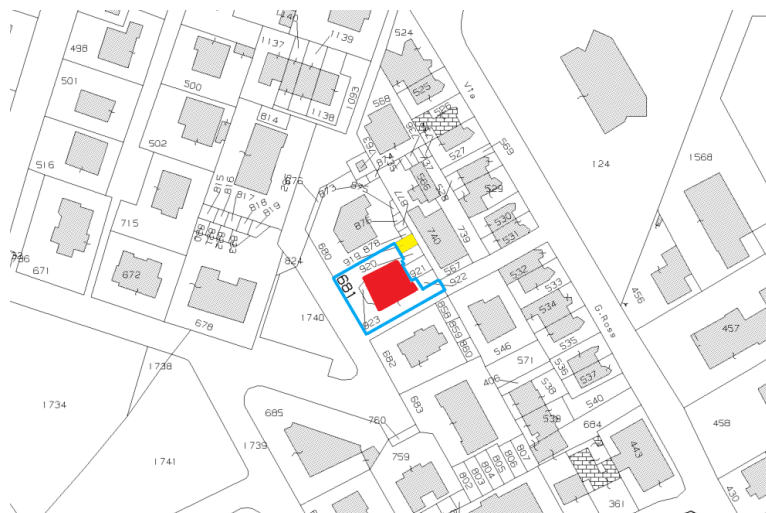
**Stato:** buono**Urbanistica/edilizia:** catastali Si, regolarizzabili al costo di € 1.150,00; edilizie/urbanistiche Si regolarizzabili al costo di € 5.016,00**Valore di mercato:** € 133.500,00**Valore di mercato della quota:** € 66.750,00**Valore di vendita forzata proposto:** € 107.500,00**Valore di vendita forzata della quota proposto:** € 53.750,00**Vendita/appetibilità:** L'immobile ha buone possibilità sia per la dimensione dei locali che per la posizione, ma scarse per la quota messa in vendita.**Possibili interessati:** famiglie, piccoli investitori, proprietari della quota rimanente del bene in esecuzione.**Iniziative di vendita:** siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, apposizione cartello su immobile.**Occupazione:** occupato dall'esecutato e dalla moglie.**Titolo di occupazione:** proprietà.**Oneri:** nessuno.**Problemi particolari-informazioni utili-criticità:** nessuna.**Ape:** si, classe F

➤ **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

---

- Giuramento telematico inerente conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 299/2018, visto il fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Effettuata la ricerca catastale ed ipotecaria per l'immobile interessato;
- Effettuata richiesta documentazione all'Ufficio Anagrafe del comune di Dueville e di Vicenza per estratto matrimonio, certificato storico di residenza esecutato e stato famiglia;
- Richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Dueville per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica necessaria effettuata il 25/06/2019, invio della documentazione da parte del comune in data 05/08/2019;
- Effettuata richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Sopralluogo nell'immobile in data 09/10/2019, con esecuzione del rilievo dimensionale e fotografico;
- Controllo e collazione della documentazione estratta;
- Stesura rilievo stato attuale e relazione fotografica completa di coni visuali;
- Ricerche di atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione;
- Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;
- Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, progetto edilizio/scheda catastale, con indicazione delle difformità rinvenute;
- Effettuate ricerche ipotecarie;
- Stesura bozza relazione ed allegati;
- Predisposizione ed invio di Attestato Prestazione Energetica;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate;
- Invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT con ricevute invio relazione alle parti.

➤ **SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO**



Estratto Wegis Foglio 2 mappale 681-919 (fuori scala)



Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto  
(fonte STIMATRIX forMaps) (fuori scala)

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

---

**Diritto:**

proprietà per 1/2 in capo

**Beni oggetto del pignoramento:**

Comune di Dueville (VI), Catasto Fabbricati:

- Fg. n. 2 mapp. n. 681 sub. n. 7, categoria A/2 cl.2 consistenza 6,5 vani Rendita € 537,12;
- Fg. n. 2 mapp. n. 681 sub. n. 8, categoria C/6 cl. 2 consistenza 15 mq Rendita € 30,21;

Comune di Dueville (VI), Catasto Terreni:

- Fg. n. 2 mapp. n. 919 prato irriguo classe 1 superficie mq 30 R.D. € 0,19 R.A. € 0,12;

**Beni intestati a:**

Proprietà pervenuta con:

Atto di compravendita del 02/12/1997 del notaio MISOMALO Sede BARBARANO VICENTINO (VI) Repertorio n. 6432. Registrato presso l'Ufficio del Registro di VICENZA (VI) Registrazione Volume 1 n. 4455 in data 15/12/1997 Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza il 19/12/1997 ai numeri R.p. 14145 R.g. 20165.

A cui è seguito atto di convenzione matrimoniale Rep. n. 20831 Racc. n. 11403 stipulato in data 18/09/2017 dal notaio Andrea Martini in cui i coniugi hanno modificato il regime patrimoniale. Tale atto è stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Vicenza il 06/10/2017 al n. 5254 serie 1T.

Il diritto reale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Trattasi di unico lotto non divisibile.

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

---

Trattasi di appartamento con garage, cantina e orto, sito in Dueville in Via Monte Cimone n. 16, all'interno di un complesso residenziale, di tre piani fuori terra e un piano interrato, edificato nel 1982. Il complesso è ubicato a circa 650 m dal centro del paese, con accesso pedonale e carraio con sbocco nella via Monte Cimone.

Il contesto è sufficientemente decoroso, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in zona residenziale, che dista circa 650 m dal centro del paese; nel paese di Dueville si trovano i principali servizi cittadini quali scuole, negozi, ristoranti, bar, farmacia, banche, poste, aree verdi, la zona è servita dal trasporto pubblico.

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in zona residenziale B 1.

Le condizioni delle parti comuni risultano sufficienti, considerando l'epoca di costruzione, non si percepiscono interventi manutentivi necessari.

Il complesso condominiale ha 3 piani fuori terra ed uno interrato, è composto da appartamenti con accesso da vano scala condominiale e da un piano interrato con rampa e corsia di manovra comune per l'accesso ai garage ed è circondato da aree scoperte private assegnate ad ogni unità e condominiali.

Il complesso è stato realizzato con struttura in muratura portante in laterizio, solai in latero-cemento e muratura divisoria in laterizio.

Il complesso è stato sufficientemente ben realizzato all'epoca della costruzione, discretamente mantenuto, dal punto di vista dell'isolamento termico ed acustico non è stato possibile rilevare materiali adibiti a tale scopo.

L'appartamento al piano secondo, con una superficie SEL di circa mq. 97,00, è dotato di: cucina, soggiorno, due bagni, disbrigo, tre camere da letto, ripostiglio. Sono presenti due poggiali ed una terrazza, della superficie complessiva di circa mq. 22,70.

L'orto privato della superficie di mq. 30,00.

Al garage di circa mq. 22,50 e altezza ml. 2,20 e alla cantina di circa mq. 21,00 e altezza ml. 2,20, si accede dall'area di manovra comune e dal vano scale condominiale.

Le finiture dell'appartamento sono le seguenti:

la porta di accesso all'abitazione è un blindatino, i pavimenti sono in piastrella, in legno solo nella camera matrimoniale, i serramenti interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e tapparelle in plastica per l'oscuramento.

Le pareti sono intonacate e regolarmente tinteggiate.

I poggiali sono piastrellati e dotati di parapetto in calcestruzzo.

Il garage ha accesso carraio dall'area di manovra comune tramite un portone a basculante, il pavimento è in piastrella, le pareti sono tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è indipendente con caldaia autonoma a metano e la distribuzione è a radiatori.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia autonoma a metano.

C'è la predisposizione per la climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

Non sono presenti le dichiarazioni conformità impianti.

L'abitazione è dotata di citofono.

Non è presente l'ascensore.

Non è presente l'impianto di allarme.

È presente un pozzo di approvvigionamento dell'acqua, con quattro pompe, una per ciascun appartamento.

Le condizioni generali delle unità oggetto di stima e dell'intero complesso condominiale sono discrete, anche considerando l'epoca di costruzione, le finiture e il livello di manutenzione.

Non era in carica nessun amministratore all'epoca del sopralluogo.



Esterno – entrata pedonale



Esterno – rampa accesso garage



Esterno – ros etto



Esterno – zona ram a



Esterno – ram a entrata carraia



Interno– vano scala



Interno– vano scala- entrata aartamento



Interno– cucina



Interno– soggiorno



Interno– salotto

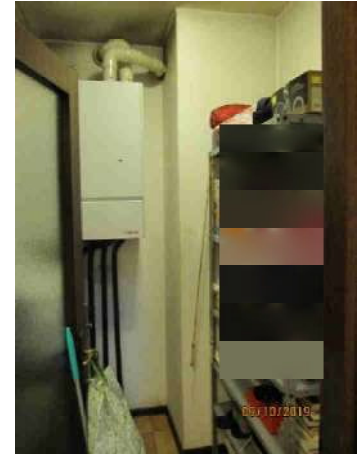




Esterno – o iolo



Interno – corridoio



Interno – ri osti lio



Interno – camera



Interno – camera



Esterno – o iolo



Interno – bagno



Interno – bagno



Esterno – terrazzo



Interno - cantina



Interno - autorimessa



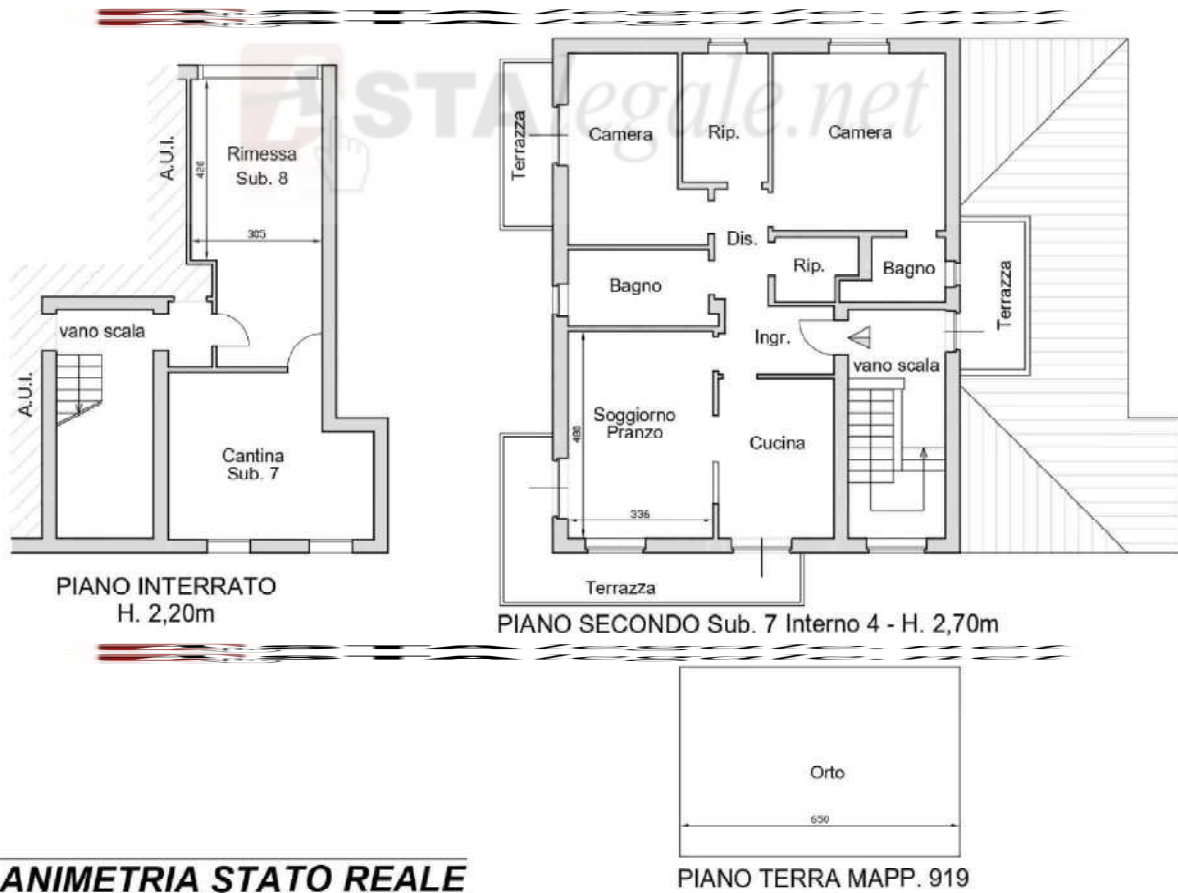
Esterno – autorimessa



Esterno – orto mapp. 919



Esterno – orto mapp. 919



Rilievo Abitazione sub. 7 - Autorimessa sub. 8 - mapp. 919  
(rilievo indicativo e non esaustivo)

**➤ QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO****Dati Catastali attuali:****Beni intestati a:****Dei seguenti immobili:**

Comune di Dueville (VI), Catasto Fabbricati:

- Fg. n. 2 mapp. n. 681 sub. n. 7, categoria A/2 cl.2 consistenza 6,5 vani Rendita € 537,12;
- Fg. n. 2 mapp. n. 681 sub. n. 8, categoria C/6 cl. 2 consistenza 15 mq Rendita € 30,21;

Comune di Dueville (VI), Catasto Terreni:

- Fg. n. 2 mapp. n. 919 prato irriguo classe 1 superficie mq 30 R.D. € 0,19 R.A. € 0,12;

**Confini:**

Il mappale 681 confina a Nord con il mappale 680, ad Est con il mappale 919-920-921-922, via G. Rossi, a Sud e ad Ovest con via M. Cimone;

Il mappale 919 confina a Nord con i mappali 680 e 870, ad Est con il mappale 567, a Sud con il mappale 920 e a Ovest con il mappale 681;

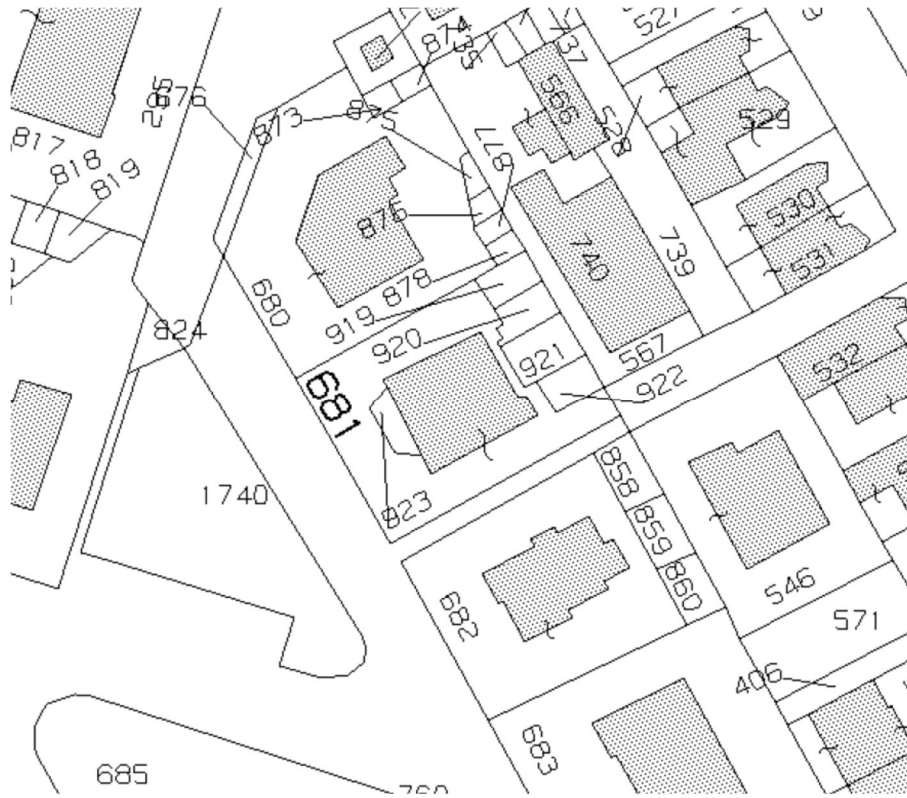
**Variazioni storiche:****Storia Catasto Terreni**

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n. 2 mappale n. 681 al catasto terreni:

- È presente dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 come fg. n. 2 mapp. n. 292 prato irriguo cl. 1 di mq 24795
- dal 28/03/1974 inserito in atti dal 19/08/1986 come foglio 2 mappale 681 prato irriguo cl. 1 di mq. 640 a seguito di frazionamento;
- in data 19/08/1986 è stato eseguito il frazionamento n. 3382 che ha generato il mappale 681 di mq. 510;
- in data 20/11/2001 è stato inserito in atti il tipo mappale del 30/09/1982 Pratica n. 526213 FUA 2001 APP. 16471/2001 (n. 65936.1/1982);

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n. 2 mappale n. 919 al catasto terreni:

- È presente dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 come fg. n. 2 mapp. n. 292 prato irriguo cl. 1 di mq 24795
- dal 28/03/1974 inserito in atti dal 19/08/1986 come foglio 2 mappale 681 prato irriguo cl. 1 di mq. 640 a seguito di frazionamento;
- in data 19/08/1986 è stato eseguito il frazionamento n. 3382 che ha generato il mappale 919 di mq. 30;



Estratto Wegis Foglio 2 mappale 681-919  
(fuori scala)

#### Giudizio di regolarità:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con l'estratto di mappa si rileva che lo stato dei luoghi **corrisponde** all'estratto Wegis.

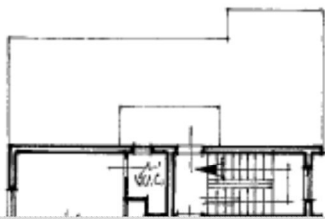
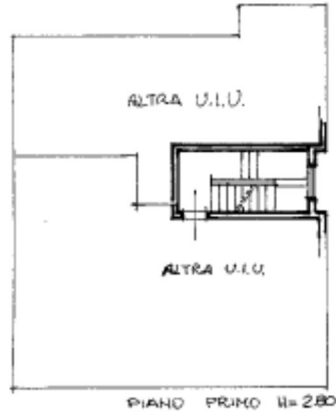
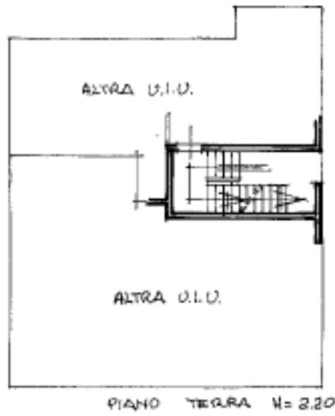
**Sono escluse dalla presente valutazione eventuali difformità sulle parti comuni.**

#### Storia Catasto Fabbricati abitazione mapp. 681 sub. 7

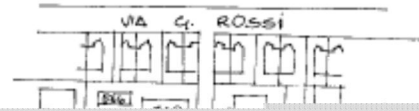
L'unità oggetto di valutazione Fg. n. 2 mapp. n. 681 sub. n. 7, categoria A/2 cl.2 consistenza 6,5 vani Rendita € 537,12, al catasto fabbricati:

È presente in banca dati dal 21/12/1982 Variazione del 21/12/1982 in atti dal 14/01/1999 att. Mapp. Cls PF.98/99 (n. 580/1982);

- In data 01/01/1992 è stata effettuata una variazione del quadro tariffario, annotazione di Stadio rif. N. p\*82 n. 586;
- In data 13/12/2003 è stata eseguita una variazione toponomastica Pratica n. 481388 (n. 137297.1/2003);
- In data 07/07/2014 è stata eseguita una variazione Pratica n. VI0101834 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n. 36492.1/2014)
- In data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione con inserimento in visura dei dati di superficie;



COMUNE DI DUEVILLE  
SEZ A TO, 2° MAP. 601



 **ASTALEGALE.NET**

Estratto planimetria catastale sub. 7 – (fuori scala)

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlato n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com

**Rispondenza formale dati:**

I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti. Si precisa che nell'atto di acquisto sono indicati i numeri delle planimetrie poi sostituiti dall'Agenzia del Territorio con gli attuali subalterni.

**Confini:**

L'abitazione al piano secondo confina a Nord con vano scala comune e muri esterni, ad Est, Sud ed Ovest con muri esterni.

L'abitazione al piano interrato confina a Nord, Est con muri esterni e terrapieno, a Sud con vano scala e corridoio comune, a Ovest con corridoio comune e altre unità immobiliari.

**Giudizio di regolarità:**

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Diverse partizioni interne;
- diverso spessore dei muri al piano interrato;
- diverse dimensioni e posizioni delle forometrie;
- diverse dimensioni e posizioni dei poggioli;
- chiusura con serramento di un poggiolo;
- frazionamento e fusione con parte dell'autorimessa;



Sovrapposizione rilevato - catastale sub. 7  
(fuori scala-indicativo non esaustivo)

**Sanabilità e costi:**

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di variazione catastale da presentarsi unitamente a quella per l'autorimessa

Pratica catastale denuncia di variazione docfa	€ 750,00
Oneri e sanzioni:	€ 50,00
<b>TOTALE</b> (esclusi cassa previdenziale e iva)	<b>€ 800,00</b>

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

**Sono escluse dalla presente valutazione eventuali difformità sulle parti comuni.**

**Storia Catasto Fabbricati autorimessa mapp. 681 sub. 8**

L'unità oggetto di valutazione Fg. n. 2 mapp. n. 681 sub. n. 8, categoria C/6 cl. 2 consistenza 15 mq Rendita € 30,21, al catasto fabbricati:

- È presente in banca dati dal 21/12/1982 Variazione del 21/12/1982 in atti dal 14/01/1999 att. Mapp. Cls PF.98/99 (n. 580/1982);
- In data 01/01/1992 è stata effettuata una variazione del quadro tariffario, annotazione di Stadio rif. N. p\*82 n. 587;
- In data 13/12/2003 è stata eseguita una variazione toponomastica Pratica n. 481379 (n. 137288.1/2003);
- In data 07/07/2014 è stata eseguita una variazione Pratica n. VI0101835 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n. 36494.1/2014)
- In data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione con inserimento in visura dei dati di superficie;

Estratto planimetria catastale sub. 8 – (fuori scala)

**Rispondenza formale dati:**

I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti. Si precisa che nell'atto di acquisto sono indicati i numeri delle planimetrie poi sostituiti dall'Agenzia del Territorio con gli attuali subalterni.

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com

**Confini:**

L'autorimessa al piano interrato confina a Nord e a Ovest con muri esterni e terrapieno, ad Est e a Sud con altra unità immobiliare.

**Giudizio di regolarità:**

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diverso spessore dei muri;
- diverse dimensioni del portone;
- non realizzazione di una parete;
- frazionamento e fusione con parte della cantina;



**SOVRAPPOSIZIONE**  
**STATO REALE - CATASTALE sub. 8**

Sovrapposizione rilevato – catastale sub. 8  
 (fuori scala-indicativo e non esaustivo)

**Sanabilità e costi:**

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di variazione catastale da presentarsi unitamente a quella dell'abitazione

Pratica catastale denuncia di variazione docfa	€ 300,00
Oneri e sanzioni:	€ 50,00
<b>TOTALE</b> (esclusi cassa previdenziale e iva)	<b>€ 350,00</b>

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

**Sono escluse dalla presente valutazione eventuali difformità sulle parti comuni.**



➤ **QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

**Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto eseguito:**

Atto di compravendita del 02/12/1997 del notaio MISOMALO Sede BARBARANO VICENTINO (VI) Repertorio n. 6432. Registrato presso l'Ufficio del Registro di VICENZA (VI) Registrazione Volume 1 n. 4455 in data 15/12/1997 Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza il 19/12/1997 ai numeri R.p. 14145 R.g. 20165.

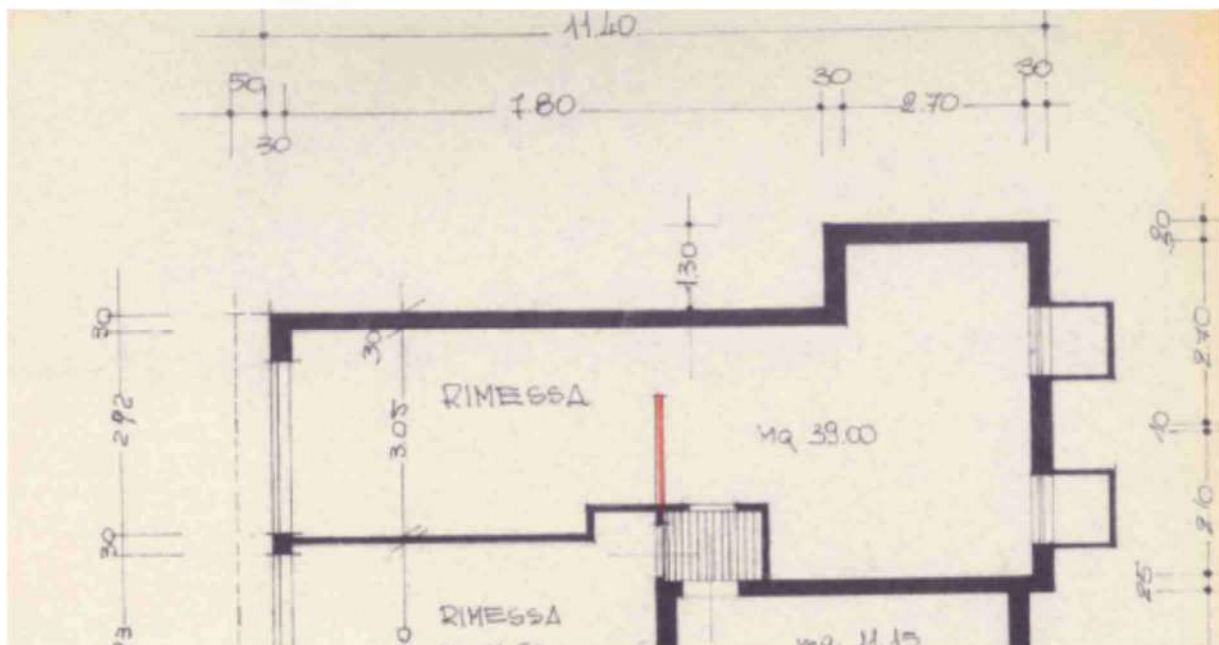
A cui è seguito atto di convenzione matrimoniale Rep. n. 20831 Racc. n. 11403 stipulato in data 18/09/2017 dal notaio Andrea Martini in cui hanno modificato il regime patrimoniale in separazione dei Beni. Tale atto è stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Vicenza il 06/10/2017 al n. 5254 serie 1T.

➤ **QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

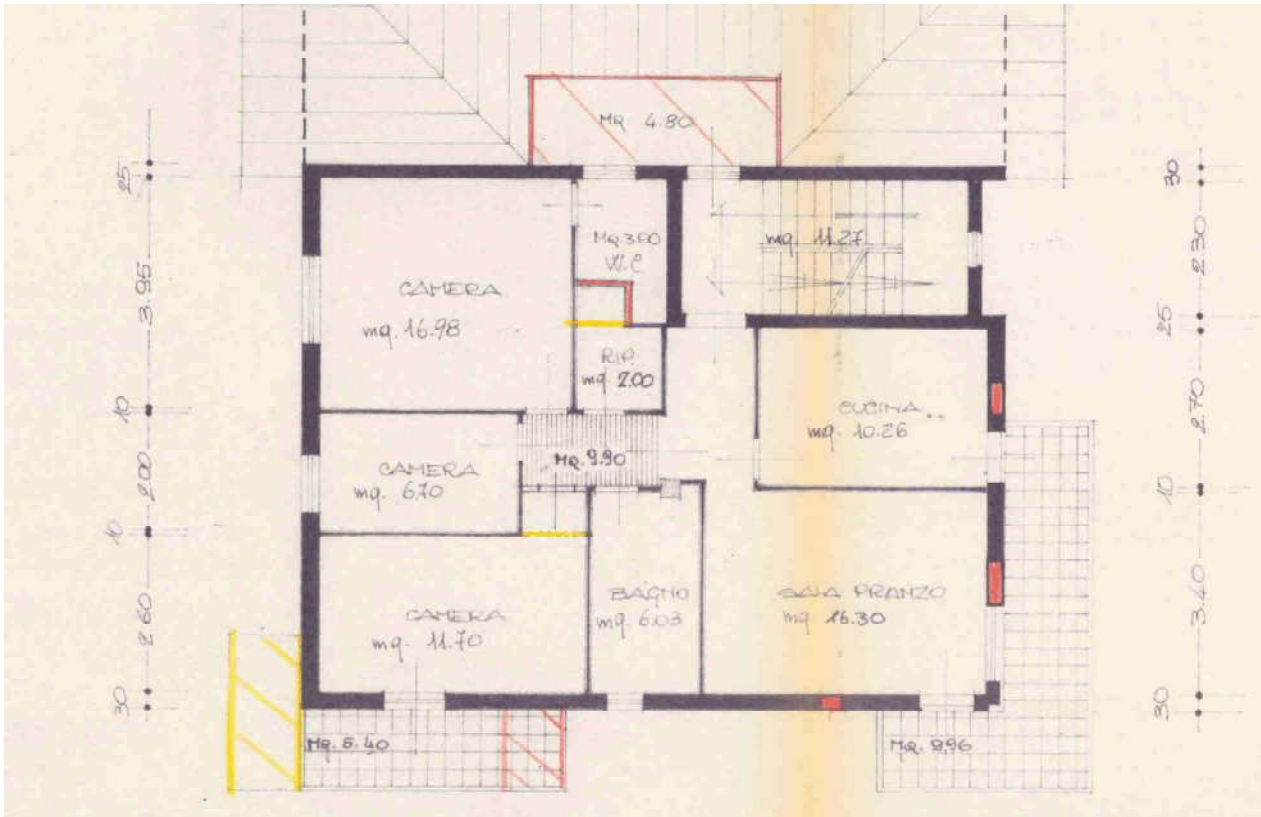
**Pratiche edilizie:**

L'immobile in cui sono situate le unità in perizia è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 49/81 del 30/04/1981 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione con 5 alloggi;
- Concessione Edilizia n. 49/81 del 07/10/1981 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione con 5 alloggi (cambio intestazione);
- Concessione Edilizia n. 49/81 del 24/09/1982 variante di fabbricato con 4 alloggi;
- Abitabilità pratica edilizia n. 132 del 1982 del 16/12/1982 concessione edilizia n. 49/1981.



Piano interrato

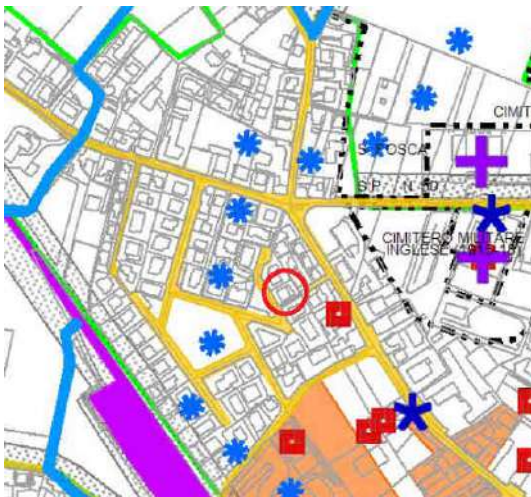


Piano secondo

**Situazione urbanistica:**

Dal sito del Comune di Dueville da cui si accede agli strumenti urbanistici vigenti si rileva che l'immobile rientra:

Estratto Piano Assetto Territorio Elaborato A1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale



Estratto Piano Assetto Territorio Elaborato A2 Carta delle invariati



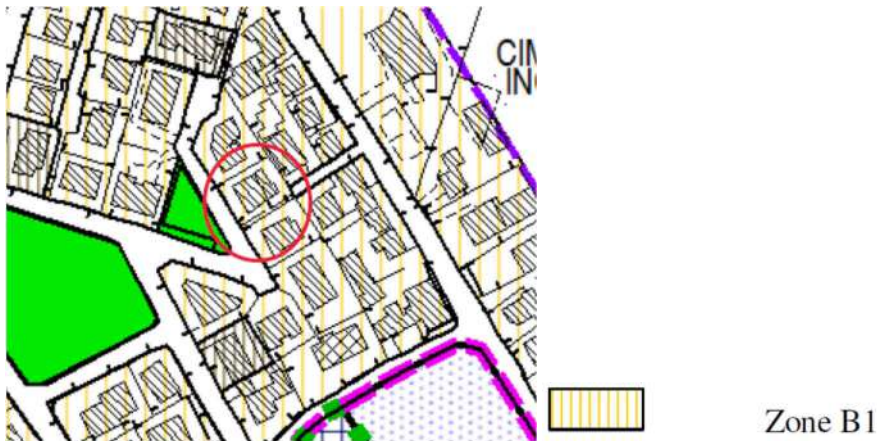
Estratto Piano Assetto Territorio Elaborato A3 Carta delle fragilità



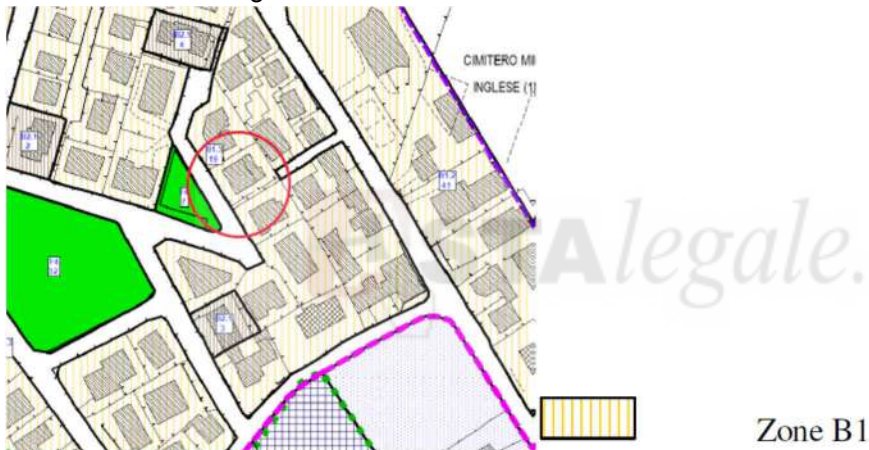
Estratto Piano Assetto Territorio Elaborato A4 Carta delle trasformabilità



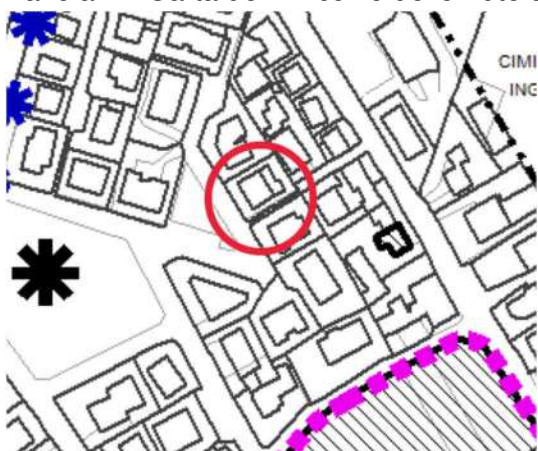
Estratto Piano Interventi Var. n. 7 Approvato con Consiglio Comunale n. 42 del 27/05/2021  
Tavola C12 Intero territorio comunale



Estratto Piano Interventi Var. n. 7 Approvato con Consiglio Comunale n. 42 del 27/05/2021  
Tavola D4 Zone Significative



Estratto Piano Interventi Var. n. 7 Approvato con Consiglio Comunale n. 42 del 27/05/2021  
Tavola E1 Carta dei Vincoli e delle Tutele

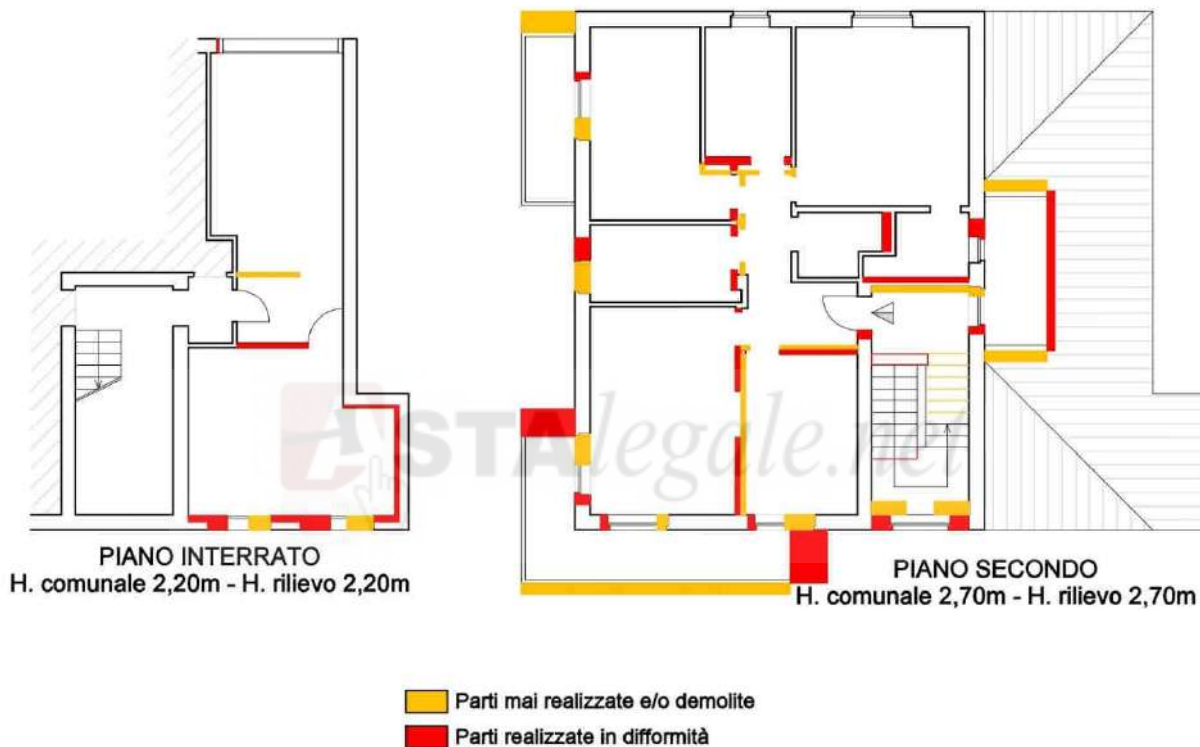


**Giudizio di conformità urbanistico/edilizia:**

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo, a quanto inviato dall'ufficio tecnico del comune di Dueville (Vi) si rileva quanto segue:

Lo stato dei luoghi **non corrisponde** alle planimetrie in archivio del Municipio. Sono state riscontrate difformità come riportato negli elaborati grafici sottostanti:

- Diversa posizione e dimensioni poggiali;
- Chiusura con serramento di un poggiale
- Diversa disposizione e spessore dei divisori interni;
- Diversa posizione e dimensione delle forometrie;
- Diversa dimensione del basculante del garage;



Sovrapposizione rilevato – comunale sub. 7 e 8 (fuori scala)

**Nota:**

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

**Sanabilità e costi:**

Le difformità possono essere regolarizzate mediante comunicazione di inizio lavori asseverata - art. 22 del DPR 380/2001

**Art. 22 (L) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività**

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: *(comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. (comma modificato dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

3. (comma abrogato)

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.

5. (comma abrogato)

6. La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.). (comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lettera f), legge n. 221 del 2015)

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

Presentazione pratica edilizia SCIA	€ 3.500,00
-------------------------------------	------------

Oneri e sanzioni	€ 1.516,00
------------------	------------

<b>TOTALE</b> (esclusi cassa previdenziale e iva)	<b>€ 5.016,00</b>
---	-------------------

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

**Rimangono escluse e da valutare le eventuali difformità e pratiche di sanatoria da gestire a livello condominiale.**

**SEGUE Certificato di Destinazione Urbanistica del mapp. 919:**



➤ **QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

---

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e la moglie. Da indagini effettuate presso l'ufficio Anagrafe del comune di Dueville risulta essere residente anche figlio dell'esecutato.

➤ **QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

---

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 17/03/2017 - Registro Particolare 847 Registro Generale 5151 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 519/2017 del 07/02/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 09/06/2017 - Registro Particolare 1848 Registro Generale 11300 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2934 del 06/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 18/07/2017 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 14486 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4891 del 06/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 06/06/2018 - Registro Particolare 8221 Registro Generale 12040 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3512 del 29/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com



Presenza di vincoli storico artistici: No  
 Presenza di regolamento condominiale trascritto: No

Difformità catastali: si, sanabili al costo di € 1.150,00.  
 Difformità urbanistico edilizie: si, sanabili al costo di € 5.016,00.

➤ **QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

---

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato provvedimento di declassamento.

➤ **QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

---

Dalle verifiche ipotecarie non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

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

---

Il fabbricato è parte di condominio, l'esecutato durante il sopralluogo ha dichiarato che le spese condominiali relative alla luce delle scale, manutenzione giardino, pulizia scale sono pari ad € 100 al mese per appartamento, l'esecutato ha inoltre dichiarato che non è presente amministratore.

➤ **QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

---

**VALORE E VENDIBILITÀ:**

**Metodo di valutazione:**

La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa "l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzione di m. 1,50 dal pavimento.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un pezzo delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione esclusivo verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigue all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a scopo di arredamento architettonico dell'edificio;



- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

### **VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:**

Oggetto di stima è determinare il “valore di mercato”, che secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di mercato del bene trasformato è stato determinato con il metodo di confronto di mercato MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come paragone le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.)

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili) oggetto di recente compravendita.

Il MCA si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili.

L’applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola unità 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 del prezzo dell’immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

### **Osservazione del mercato immobiliare:**

La ricerca immobiliare per la rilevazione dei prezzi di vendita, ha prodotto due unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nello stesso comune delle unità oggetto di stima e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

### **COMPARABILE “A” UNITA’ 1**

Comune di Dueville, via Tasso

Abitazione con terreno di pertinenza facenti parte del fabbricato sito in Comune di Dueville Via T. Tasso n. 23 e così catastalmente descritte: COMUNE DI DUEVILLE - CATASTO FABBRICATI - Foglio 2 M.N.: 661 sub 8 Via T. Tasso n. 19 - P.S1.1. - Cat. A/2 - Cl. 3 - vani 5 - Superficie Catastale Totale mq. 81 – Rendita Euro 490,63 (appartamento con cantina al piano interrato);

Foglio 2 M.N.: 661 sub 3 Via T. Tasso n. 19 - P.S1. - Cat. C/6 - Cl. 3 - mq. 30 - Superficie Catastale Totale mq. 33 – Rendita Euro 71,27 (garage); Foglio 2 M.N.: 844 Via T. Tasso snc - P.T. - area urbana di mq. 14; Foglio 2 M.N.:847 Via T. Tasso snc - P.T. - area urbana di mq. 42; Foglio 2 M.N.: 854 Via T. Tasso snc - P.T. - area urbana di mq. 25; trattasi di terreni di pertinenza adibiti a giardino. Stato di manutenzione medio

Atto di compravendita notaio P. Brando del 22/12/2020 Rep. n. 68692 Racc. n. 19100

Prezzo di Vendita € 109.000,00

### **COMPARABILE “B” UNITA’ 2**

Comune di Dueville, via Monte Cimone n. 24 Abitazione con terreno di pertinenza facenti parte del fabbricato sito in Comune di Dueville Via Monte Cimone n. 24 int. 1 e così catastalmente descritte:

COMUNE DI DUEVILLE - CATASTO FABBRICATI - Foglio 2 M.N.: 680 sub 6 Via Monte Cimone - P.S1.2. - Cat. A/2 - Cl. 2 - vani 6 - Superficie Catastale Totale mq. 91 – Rendita Euro 495,80 (appartamento al piano secondo); Foglio 2 M.N.680 sub 11 Via Monte Cimone - P.S1. - Cat. C/6 - Cl. 3 - mq. 25 - Superficie Catastale Totale mq. 27 – Rendita Euro 59,39 (garage al piano interrato);

Foglio 2 M.N.876 Via Monte Cimone - P.T. - area urbana di mq. 10 (trattasi di piccolo appezzamento di terreno adibito ad orto di stretta pertinenza delle unità compravendute)

Stato di manutenzione sufficiente

Atto di compravendita notaio P. Brando del 17/05/2021 Rep. n. 68931 Racc. n. 19275

Prezzo di Vendita € 80.000,00

### Tabella dei dati

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI				DUEVILLE	VIA MONTE CIMONE	n 16
	Comparabile A		Comparabile B				
Ubicazione	VIA TASSO	n° 19	VIA MONTE CIMONE	n°24		VIA MONTE CIMONE	n°16
Prezzo totale (euro)	€ 109.000,00		€ 80.000,00				
Data (mesi)	22/12/2020		17/05/2021			31/08/2022	
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	86,00		91,00			97,00	
Balconi e terrazze (m <sup>2</sup> )	15,00		13,00			22,70	
Portici (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00			0,00	
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00			0,00	
Deposito (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00			0,00	
C.t. e lavanderie (m <sup>2</sup> )	12,00		0,00			21,00	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	33,00		25,00			22,50	
Posto auto esterno (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00			0,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	81,00		10,00			30,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00		0,00			0,00	
Bagni	1		1			2	
Livello di piano (n)	1		2			2	
Stato di manutenzione (n)*	3		2			4	
Superficie commerciale	<b>126,41</b>		<b>109,39</b>			<b>131,04</b>	
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5							
<b>Rapporti mercantili</b>				<b>Importo</b>			
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***				-1,00%			
Rapporto mercantile dei balconi e terrazze				33,00%			
Rapporto mercantile dei portici				33,00%			
Rapporto mercantile della soffitta				67,00%			
Rapporto mercantile del deposito				50,00%			
Rapporto mercantile c.t. e lavanderie				50,00%			
Rapporto mercantile della autorimessa				50,00%			
Rapporto mercantile del posto auto esterno				20,00%			
Rapporto mercantile del giardino 16 %				16,00%			
Rapporto mercantile del giardino 10 %				10,00%			
Saggio del livello di piano				-1,00%			
Costi di intervento da un livello al successivo				€ 20.000,00			
Costo di realizzazione di un bagno				€ 10.000,00			
Costo di un piccolo impianto di condizionamento				€ 4.000,00			
Prezzo medio di un posto auto				€ 10.000,00			
***OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE STATISTICHE REGIONE VENETO.IT							

Tabella dei prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 90,83	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 66,67	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 862,27	euro/m <sup>2</sup>	€ 731,33
Prezzo sup. princ. B	€ 731,33	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 1.090,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 800,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo balconi e terrazze	€ 241,34	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo portici	€ 241,34	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo soffitta	€ 489,99	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo deposito	€ 365,66	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo c.t. e lavanderie	€ 365,66	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo autorimessa	€ 365,66	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo posto auto esterno	€ 146,27	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 16%	€ 117,01	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 10%	€ 73,13		
Stato di manutenzione	€ 20.000,00		
Bagno	€ 10.000,00		
Condizionatore	€ 4.000,00		
Posto auto	€ 10.000,00		

Tabella dei prezzi corretti

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI						
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject	
		Comparabile A		Comparabile B		
Prezzo totale (euro)		€ 109.000,00		€ 80.000,00		-
Data (mesi)	20,57	-€ 1.868,14	15,70	-€ 1.046,67		
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	86,00	€ 8.044,61	91,00	€ 4.387,97	97,00	
Terrazze (m <sup>2</sup> )	15,00	€ 1.858,31	13,00	€ 2.340,98	22,70	
Portici (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Deposito (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
C.t. e lavanderie (m <sup>2</sup> )	12,00	€ 3.290,98	0,00	€ 7.678,95	21,00	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	33,00	-€ 3.839,47	25,00	-€ 914,16	22,50	
Posto auto esterno (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Giardino (m <sup>2</sup> ) 16%	81,00	-€ 5.967,64	10,00	€ 2.340,25	30,00	
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Bagni *	1	€ 1.428,57	1	€ 1.428,57	2	
Stato di manutenzione (n)	3	€ 20.000,00	2	€ 40.000,00	4	
Livello di piano	1	-€ 1.090,00	2	€ 0,00	2	
		€ 130.857,21		€ 136.215,89		
		<b>VALORE MEDIO con MCA</b>		<b>€ 133.536,55</b>	<b>DIVERGENZA</b>	<b>4,1%</b>
					<b>VERO</b>	<b>&lt; 5 %</b>
* si è considerato una durata anni	35	e vetustà anni	30			

**Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (Vendita forzata)****STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012, 7<sup>a</sup> ediz. Cap.6. Vendite forzate**

“finanziatore può chiedere al valutatore di fornire una consulenza sulla valutazione di un immobile che non è stato correttamente esposto al mercato aperto, oppure dove il risultato deve riflettere un periodo di commercializzazione limitato. In un mercato in caduta o in tensione, il proprietario potrebbe essere venditore non consenziente che è obbligato ad accettare un prezzo considerato inferiore al Valore di Mercato a causa di alcuni vincoli. Tali vincoli possono essere dovuti alle caratteristiche dell'immobile oppure a circostanze particolari del proprietario....

I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni speciali.

Il risultato dovrebbe essere un Valore di Mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base per la valutazione e non dovrebbe essere utilizzato a meno di una specifica e chiara richiesta in tal senso.

**CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI TECNOBORSA, 4<sup>a</sup> ediz. Cap.4**

Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione ..., ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11).

**INTERNATIONALE VALUATION STANDARDS, 8<sup>a</sup> ediz.**

Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, ...La vendita forzata non è una base di valutazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Per quanto detto è evidente che il valore di pronto realizzo (o di vendita forzata) è inferiore al Valore di Mercato.

Si ipotizza un valore di pronto realizzo considerando i seguenti assunti:

Il tempo di collocamento/permanenza sul mercato per il tipo di immobile, il contesto e l'ubicazione nella zona centrale della città.

Non sono state reperite tutte le certificazioni inerenti gli impianti.

Si può definire concettualmente il valore di pronto realizzo come un abbattimento del valore di mercato in misura percentuale motivata dalla mancanza di garanzie sull'immobile e per la diminuzione dei tempi di collocamento.

Questa diminuzione dovrebbe essere quantificata basandosi su una attività di rilevazione dei dati di mercato (oggi scarse) od empiricamente basandoci su alcuni parametri (almeno avendo a riferimenti il settore residenziale). Tali parametri sono stati empiricamente indicati dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso nelle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso (ver. def. Giugno 2013 con la supervisione dei Giudici dr. A. M. Fabbro, pres. Sezione Tribunale, e dr. A. V. Cambi) nel seguente modo: si ritiene che nella maggior parte dei casi, il valore di vendita forzata, sia inferiore rispetto al valore di mercato di una percentuale compresa tra il 15% e il 30% (pag. 27). Sintetizzando quindi si potrebbe, empiricamente, così determinare la riduzione:

#### **DETERMINAZIONE della RIDUZIONE %**

<b>Tempo considerato per il pronto realizzo</b>	<b>Riduzioni</b>
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO-LUNGO	Riduzione del 5%-8%
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato LUNGO	Riduzione del 10 %
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.) (in base alla vetustà)	Riduzione del 2%-5%
- Deprezzamento per immobile locato o abitato (compresi i mancati redditi)	Riduzione del 20,00%
- Riduzione per oggettiva difficoltà nella visita (se immobile locato od abitato)	Riduzione del 3%
- Mancanza di garanzie	Riduzione del 8%-10%

#### **DETERMINAZIONE della RIDUZIONE % SPECIFICA**

<b>Tempo considerato per il pronto realizzo</b>	<b>Riduzioni</b>
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO	5%
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.)	2%
- Mancanza di garanzie	8%
<b>Riduzione Totale</b>	<b>15%</b>

#### **Analisi estimativa del più probabile valore di mercato:**

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare così identificato:

Comune di Dueville (VI), Catasto Fabbricati:

- Fg. n. 2 mapp. n. 681 sub. n. 7, categoria A/2 cl.2 consistenza 6,5 vani Rendita € 537,12;
- Fg. n. 2 mapp. n. 681 sub. n. 8, categoria C/6 cl. 2 consistenza 15 mq Rendita € 30,21;

Comune di Dueville (VI), Catasto Terreni:

- Fg. n. 2 mapp. n. 919 prato irriguo classe 1 superficie mq 30 R.D. € 0,19 R.A. € 0,12;

Comprensivo della quota sulle parti comuni

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com

Viene quantificato in € 133.536,55 si arrotonda a € 133.500,00 alla data di stima del 31/08/2022 comprensivo della quota parte sulle parti comuni

#### **Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva:**

- Valore di mercato stimato:	€ 133.500,00	-
- Riduzione per vendita forzata (-15%):	€ 20.025,00	-
- Oneri condominiali arretrati:	€ 0,00	-
- Costi regolarizzazione catastale:	€ 1.150,00	-
- Costi regolarizzazione urbanistica:	€ 5.016,00	=
Totale	€ 107.309,00	

**TOTALE** che si arrotonda a (Centosettemilacinquecento/00) **€ 107.500,00**

#### **Valore della Quota in capo all'esecutato pari a metà del totale:**

**€ 107.500,00 / 2 è pari ad € 53.750,00**

#### **Analisi delle aggiudicazioni**

Come richiesto nel quesito sono stati analizzati i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale S.p.a. e relativi a Dueville, epurati dai beni non compatibili con quello oggetto di pignoramento (terreni, edifici commerciali ed artigianali)

Precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati e quindi possono essere solamente indicativi rispetto al bene oggetto di pignoramento, non sono stati trovati immobili comparabili a quello oggetto in relazione

#### **Giudizio di vendibilità/appetibilità:**

L'immobile ha buone possibilità sia per la dimensione dei locali che per la posizione, ma scarse per la quota messa in vendita.

#### **Possibili interessati:**

Investitori e famiglie, proprietario dell'altra quota dell'immobile

#### **Iniziative di vendita:**

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche; pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Immobiliare.it; pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA", cartello di vendita affisso sul terrazzo fronte strada.

#### **Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (vendita forzata)**

Si è stabilito, di definire il valore di Pronto Realizzo come "tecnicamente" analogo a quello di Vendita Forzata.

➤ **QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

---

L'immobile di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2 è stato pignorato per la quota di 1/2.

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

---

Dalle risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Dueville (Vi) risulta quanto segue:

Dalle risultanze dei servizi demografici del comune di Vicenza (Vi) risulta quanto segue:

➤ **OSSERVAZIONI FINALI**

---

Si rimanda a quanto riportato in check-list e precisamente:

Per quanto riguarda l'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 15.06.1999 rep. n. 40976, notaio Paolo Brando, trascritto il 09.07.1999 ai nn. 16613/11674 si precisa che lo stesso riguarda altri beni oggetto di esecuzione in altri lotti.

Nota Bene: si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. La superficie dei terreni è stata desunta dalle planimetrie catastali. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti. Trattandosi di pignoramento immobiliare, nelle valutazioni e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi e i beni mobili di ogni genere. La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che eventuali differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

➤ **ALLEGATI**

---

1. Sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria dello stato reale degli immobili;
4. Estratto di mappa;
5. Visure storiche;
6. Planimetrie catastali;
7. Confronto tra schede catastali e stato dei luoghi;
8. Provvedimenti autorizzativi;
9. Confronto tra progetto comunale e stato dei luoghi;
10. Tabelle comparabili utilizzati;
11. Atto di provenienza e atto di separazione dei beni;
12. Attestato di prestazione energetica;
13. Certificato storico di residenza, di matrimonio e stato famiglia;
14. Certificato di destinazione urbanistica;
15. Ricevute di spedizione del rapporto di valutazione alle parti interessate.



L'Esperto Stimatore  
**GEOM. FAUSTO MOSELE**  
Firmato digitalmente