

# TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 370 - 2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: **TICINO SPV SRL**

Debitore: **XXXXXX – XXXXX**

Custode: **I.V.G.** Vicenza

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015**



Porzione di bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra e soffitta, sita in Comune di Caldogno Fg. 5 particella 936.

**Esperto incaricato: Geometra Antonella Di Nuovo**

*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 1816*

*Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n°1778*

*Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2022/8*

*con studio in Creazzo (VI) Via A. Ferrarin n. 2*

*telefono: 0444 349384 – cell. 347 4089137*

*email: [studiotecnico@dinuovo.com](mailto:studiotecnico@dinuovo.com) – PEC: [antonella.dinuovo@geopec.it](mailto:antonella.dinuovo@geopec.it)*



## SCHEMA SINTETICA E INDICE

**Procedura** es.imm. n. 370/2023 R.G.

**Giudice** dott. PRENDINI LUCA

**Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 17/05/2024

**Esperto** geom. ANTONELLA DI NUOVO

**Diritto pignorato** (cfr pag. 5): piena proprietà.

**Tipologia bene** (cfr pag. 7): porzione di bifamiliare sviluppata su tre piani fuori terra in contesto di corte.

**Ubicazione** (cfr pag. 5): Caldogno (VI), via Tomasina n. 19.

**Dati Catastali** attuali (cfr pag. 13):

**CF** Comune di CALDOGNO Foglio 5

- particella n. **936**, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5,5, sup. c. 142mq, piano T-1-2, r.c. € 284,05  
Via Tomasina n. 5;

**Metri quadri** (cfr pag. 12): **commerciale** è pari a **144,52 mq**

**Stato** (cfr pag. 7): sufficiente

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 19-22): non eseguita, fabbricato residenziale ante '67.

**Valore di mercato**, OMV (cfr pag. 29): € 84.044,45

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr. allegati): 2023 (euro 73.000,00), 2023 (euro 85.000,00), 2022 (euro 158.000,00), 2022 (euro 49.000,00), 2022 (euro 160.000,00)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 31 e allegati): in base ai dati forniti da Astalegale e prezzo medio € 90.670,00 in prima asta.

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 30): € 62.700,00.

**Valore mutuo/sentenza** (cfr pag. 24): € 100.000,00 totale ipoteca pari a € 200.000,00.

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 31): sufficiente.

**Possibili interessati**: privati, famiglie della zona.

**Iniziativa di vendita** (cfr pag. 31): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su 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 AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

**Occupazione** (cfr pag. 22): l'immobile è occupato dagli esecutati.

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 22): proprietà.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 16-19-22): vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 800,00. Non sono stati reperiti, presso il comune di Caldogno titoli attestanti la regolarità edilizia del fabbricato, che risulta essere privo di certificato di Agibilità; per tali sgravi è stato stimato un costo pari a € 4.500,00 oltre la verifica strutturale ricompresa nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 20%.



INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 13
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 17
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 19
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 22
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 23
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 24
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 25
Cap. 11	Lotti	pag. 31
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 32

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di acquisto in capo all'esecutato
2. Atto anteriore al ventennio – solo allegati
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Sovrapposizione mappa catastale/ortofoto
6. Planimetria catastale
7. Planimetria stato rilevato
8. Planimetria sovrapposizioni con catastale
9. Certificato di Destinazione Urbanistica
10. Ispezioni ipotecarie
11. Piano di Recupero
12. Tabelle MCA
13. Documentazione fotografica
14. Invio perizia all'esecutato



**CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In data **08/11/2023** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo riceveva incarico e con successivo deposito del **13/11/2023** del giuramento in forma digitale, accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 17/05//2024.

In data **05/01/2024** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. Elisa Tagliaro della completezza della documentazione.

Al primo sopralluogo, fissato dal custode IVG in data **20/12/2023** gli esecutati non si sono presentati; pertanto, il custode ha depositato nuovo avviso di sopralluogo.

A seguito l'esperto ha presentato richiesta di proroga del termine per il deposito perizia, concessa dal Giudice.

Il secondo sopralluogo ha avuto luogo in data 02/02/2024 alla presenza del custode giudiziario IVG e dell'esecutata signora XXXXX. Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e la verifica della presenza della caldaia.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- la richiesta del CDU presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caldogno è stata inoltrata in data **05/12/2023**;
- la richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caldogno è stata inoltrata e in data **05/12/2023** e successiva nuova richiesta **13/03/2024**;
- appuntamento con il responsabile dell'ufficio tecnico in data **09/04/2024**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **29/11/2023** e successivamente il **05/12/2023** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- l'acquisizione delle planimetrie il **29/11/2023**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- la richiesta della copia dell'atto notarile di provenienza in capo al debitore e dell'atto intermedio al ventennio, sono state richieste tramite l'Archivio Notarile distrettuale di Vicenza in data **05/12/2023**;
- in data **04/04/2024** sono stata effettuate le ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sull'immobile, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- i certificati di residenza storici e stato di famiglia dell'esecutato sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Caldogno in data **30/11/2023**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.



CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO
--

**Diritto:**

Il pignoramento colpisce il diritto reale per la quota di **proprietà indivisa** dei signori:

- XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX
- XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX

**Bene e ubicazione:**

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Catasto Fabbricati Comune di Caldogno Foglio 5

- particella 936 sita in Via Tomasina n. 5;

**Diritto:**

Il pignoramento colpisce il diritto di **proprietà indivisa** dei signori:

- XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX
- XXXXX nata a Vicenza il XXXXX C.F. XXXXX

Ubicazione: il bene composto da porzione di bifamiliare sviluppata al piano terra, al piano primo e la soffitta al piano secondo, con corte di pertinenza comune; l'immobile è situato in zona semicentrale del comune di Caldogno.

Contesto:

Il comune di Caldogno è situato nella parte nord rispetto del comune di Vicenza, direzione Thiene.

Caratteristiche della zona: tessuto residenziale consolidato, comoda al centro storico del paese, dista a meno di 1 Km dal Comune. La zona è provvista di dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di 1 km si trovano tutti i principali servizi, quali negozi al dettaglio, supermercati, farmacia, scuole medie e materne, ufficio postale, luoghi di svago, stazione autobus e parchi pubblici

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* zone residenziali.

*Collegamenti pubblici (km):* autobus linea 11 Km Caldogno /Vicenza tramite la Strada Provinciale; Ospedale di Vicenza 8-10 Km; casello autostrade di Vicenza Ovest 18 Km.

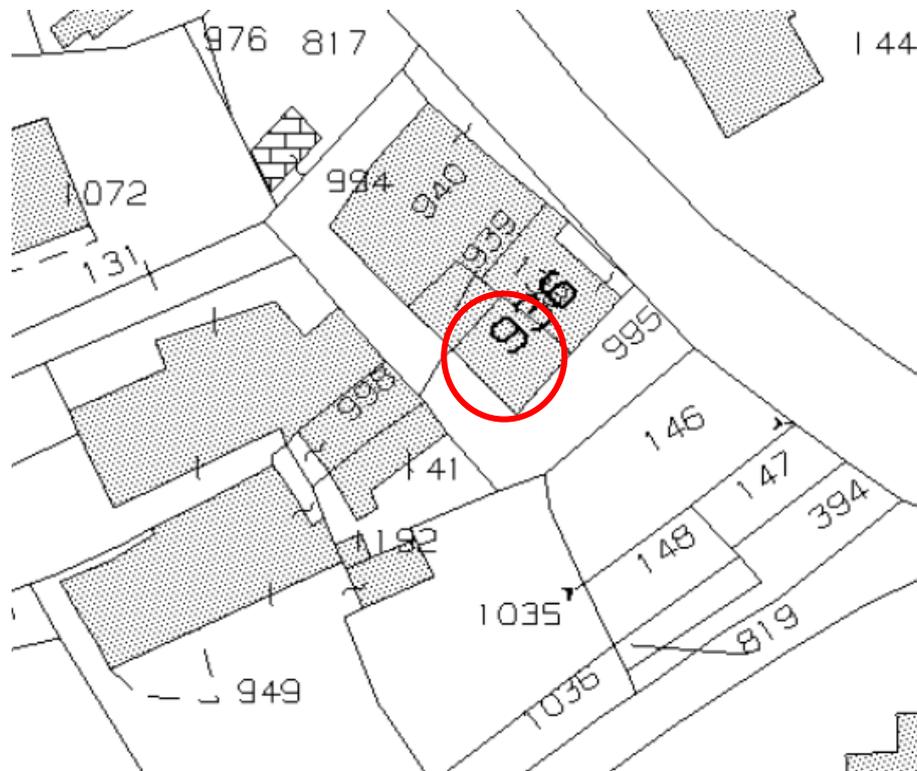


Estratto ortofoto



*Sovrapposizione dell'orto-foto aerea con la mappa catastale, in rosso è cerchiata la posizione dell'immobile*

Estratto mappa



## CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

### Descrizione:

Il bene in esame, a destinazione abitativa, è un'abitazione in contesto bifamiliare; il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e una soffitta.

L'accesso all'abitazione avviene, dall'ingresso sia pedonale che carroia, tramite il passaggio sulla corte comune, direttamente dalla strada comunale di Via Tomasina al civico n. 19. La corte comune è identificata alla particella n. 995 dello stesso foglio di mappa.

Trattasi porzione di casa bifamiliare, sviluppata su due piani fuori terra e una soffitta; al piano terra sono ubicati l'ingresso, il soggiorno, la cucina e il vano scale; al piano primo troviamo due camere da letto, un bagno finestrato e le scale che portano alla soffitta, composta da unico vano sottotetto e un bagno finestrato che si presenta allo stato grezzo. L'abitazione ha una corte esterna comune ad altre unità immobiliari.

L'intero lotto abitativo sviluppa una superficie commerciale complessiva di 144,52 mq. I beni sono identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 5 particella 936 cat. A/3.

Confini: per l'intero immobile, in senso N-E-S-O: mappali 939-138, mappale 995 corte, strada comunale di Via Tomasina, mappale 995 corte;

Lo stato manutentivo del fabbricato, considerato l'età dell'immobile, è appena sufficiente.

### A. ABITAZIONE (m. 963):

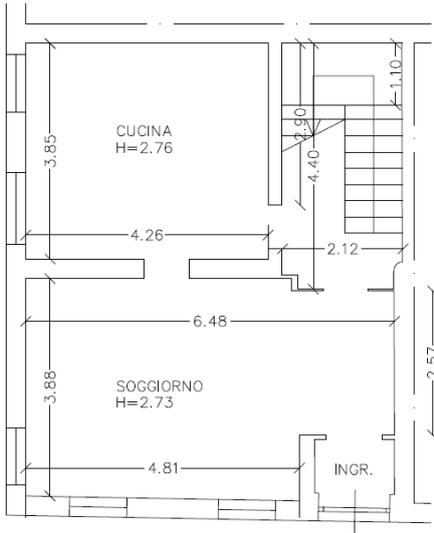
Composto da:

- Piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno con vano scale;
- Altezza interna m. 2,76-2,73.
- Piano primo: due camere, un bagno e il vano scale;
- Altezza interna: m. 2,77.
- Piano secondo: unico vano soffitta con bagno allo stato grezzo;
- Altezze interne: al colmo m. 2,95, laterale m. 1,55.

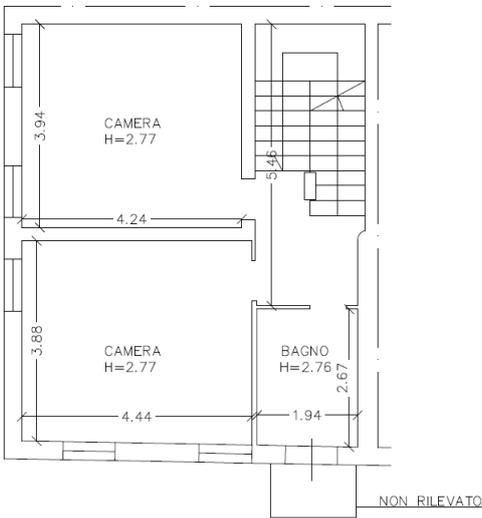
L'abitazione sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL) complessiva di mq 144,52 mq.



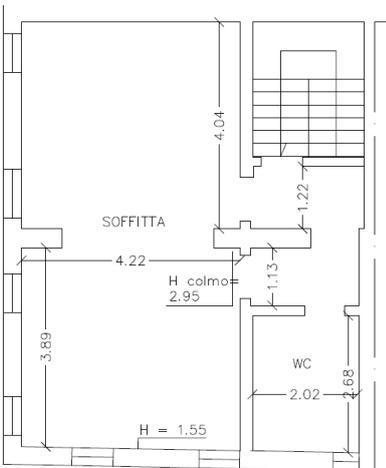
**Stato rilevato piano terra**



**Stato rilevato piano primo**



**Stato rilevato piano secondo**



## Descrizione dell'immobile

L'abitazione ha affaccio su tre lati con esposizione verso Nord – Sud -Ovest.

I componenti e le finiture interne sono datati e di scarsa qualità: la pavimentazione di ingresso, della cucina e del soggiorno è in piastrelle di ceramica, così come le camere poste al piano primo; il bagno in condizione vetuste ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono intonacate con pittura tipo civile; vi è la presenza di muffe lungo la parete Nord della scala e umidità negli angoli con il soffitto delle camere e del bagno; si segnala la presenza di infiltrazioni nel coperto della soffitta; le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno e vetro singolo con scuri esterni tipo “balconi alla vicentina” in legno, non in buono stato di manutenzione.

Da segnalare la presenza di un pilastro centrale posto tra le due rampe di scala collegato ai due muri di spina da un “tirante” in ferro; non sono state eseguite verifiche strutturali di tale costruzione; tale verifica sarà a carico del futuro acquirente.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, sono funzionanti, ma vetusti e necessitano di verifica e certificazione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posta in cucina, funzionante ma senza certificazione.

Si precisa che l'immobile è sprovvisto di certificato di Agibilità.

Tali vizi ed eventualmente altri non visibili, oltre la verifica strutturale, sono da ritenersi compresi nell' abbattimento applicato al valore di mercato, che considerata l'eventuale problematica di natura strutturale, l'esperto propone nella misura del 20%.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è appena sufficiente.

## FOTO ESTERNI



Foto n. 1 ingresso pedonale da Via Tomasina



Foto n. 2 ingresso carraio da Via Tomasina





Foto n. 3 retro fabbricato lato ovest



Foto n. 4 accesso pedonale alla corte comune

## FOTO INTERNI



Foto n. 5 ingresso - cucina



Foto n. 6 ingresso -soggiorno





Foto n. 7 cucina



Foto n. 8 scale interne



Foto n. 9 camera



Foto n. 10 seconda camera



Foto n. 11 interno bagno



Foto n. 12 soffitta



**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive

*Portone ingresso:* anta a battente in alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:* ante a battente in legno con vetro; protezione: oscuri in legno; condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* ante a battente in legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* intonaco civile con finitura a tempera, condizioni: sufficienti.

*Pareti interne:* tramezze interne e muri in laterizio intonacato e tinteggiato; condizioni: sufficienti.

*Pavimentazione interna:* zona giorno: ceramica; condizioni: sufficiente; zona notte: ceramica, condizioni: sufficienti

*Rivestimenti:* piastrelle di ceramica nel bagno, condizioni: sufficienti.

*Sanitari:* il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca, vasca e rubinetteria cromata; condizioni: insufficienti.

Impianti

*Impianto Gas:* alimentato a metano, senza conformità: da controllare e certificare.

*Impianto elettrico:* sottotraccia, conformità: senza conformità: da controllare e certificare.

*Impianto idrico:* conformità: senza conformità: da controllare e certificare.

*Impianto termico:* autonomo. La caldaia è posizionata in cucina ed è funzionante, collegata a corpi scaldanti (termosifoni) in ferro; l'impianto e la caldaia devono essere verificati, così come lo stato dei termosifoni, ed eventualmente certificati.

**Tabella superfici**

<b>Superfici Immobili</b>				
<b>Calcolo superficie commerciale</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>coeff.</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Esposizione</b>
<b>Abitazione</b>				
Piano terra	60,79	1,00	60,79	S - O
Piano Primo	55,08	1,00	55,08	S - O
Terrazzino	1,71	0,30	0,51	S - O
Piano Secondo - Soffitta	56,28	0,50	28,14	S - O
<b>TOTALE</b>	<b>115,87</b>		<b>144,52</b>	



## Certificazione energetica:

l'esperto ha incaricato un tecnico abilitato per la redazione dell'APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA), che sarà successivamente depositato a Pct.

### CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

#### Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati Comune di CALDOGNO Foglio 5

particella n. **936** - Cat. A/3, Cl. 2, vani 5,5, sup. cat. totale 142 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 141 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 284,05 Via Tomasina n. 5, piano - T-1-2;

#### Intestazione catastale:

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX  
proprietà per 1/2.

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX  
proprietà per 1/2.

Catasto Terreni Comune di CALDOGNO Foglio 5

- particella n. **936** ente urbano superficie are 00.54

#### Coerenze (per l'intero mappale 936):

Confini dell'intero immobile, in senso N-E-S-O: mappali 939-138, mappale 138, corte comune mappale 995, corte comune mappale 995.

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento compete il diritto alla corte comune identificata al C.T. Foglio n. 5 particella n. 995 derivante dalla particella ex 133 (ora soppressa) comune anche ai mappali 392 e 393, non pignorata. L'esperto non ha potuto verificare i microfilm.

#### Variazioni storiche (nel ventennio):

Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

- il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **936 Ente Urbano** di are 00.54, derivante dal Tipo Mappale del 20/12/2005 Pratica n, VI0266482 in atti dal 30/12/2005 (n. 266482.2/2005)
- Si segnala il Tipo Mappale del 20/12/2005 Pratica n. 266482 in atti dal 20/12/2005 (n. 266482.1/2005) particella n. 936 Ente Urbano di are 00.27;
- derivante dalla particella n. **393 FR** di are 00.27 dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 con diritto alla corte n. 133 del Foglio 5;



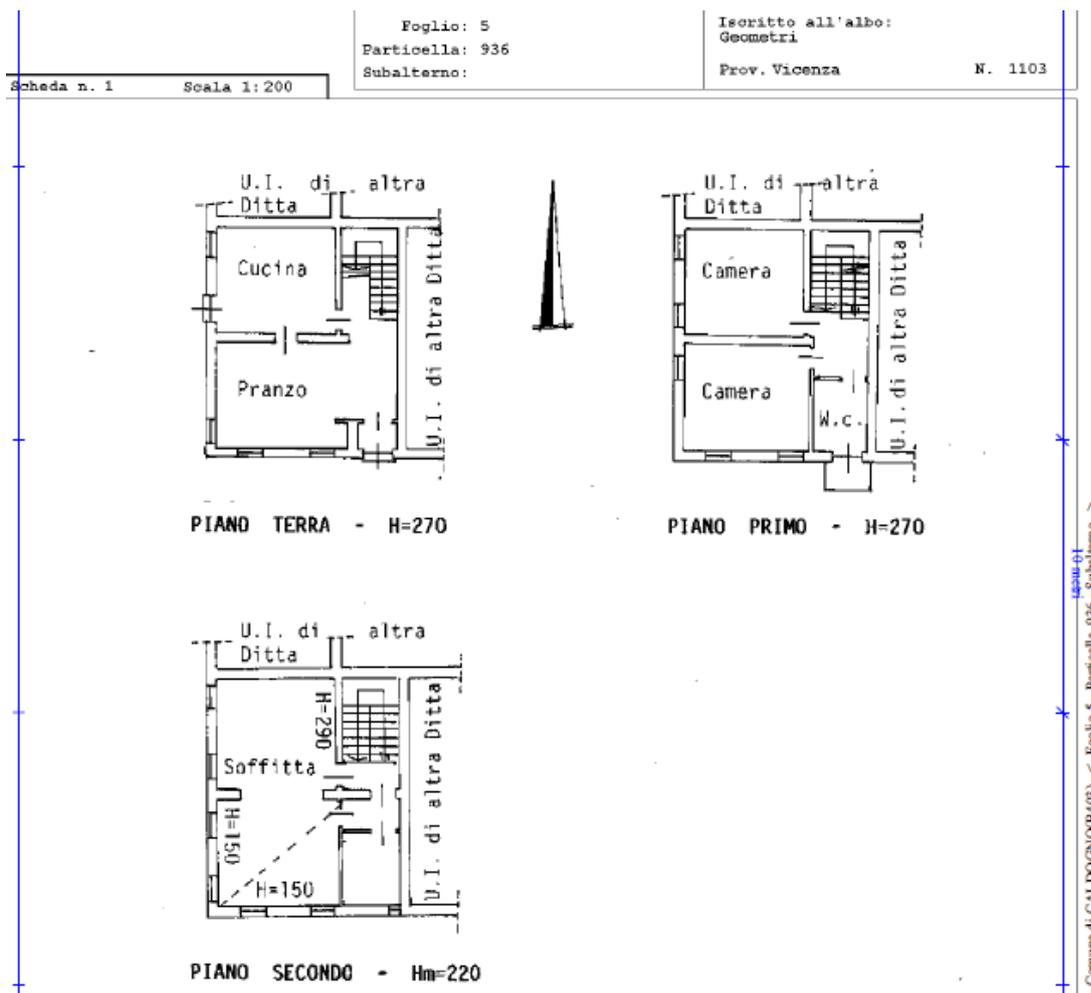
### **Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 396:**

- Costituzione di unità immobiliare iniziale identificata in Comune di Caldogno F. 5 particella 936 Cat. A/3 Cl. 2 vani 5,5 r.c. 284,05 Euro da Nuova costituzione del 02/01/2006 Pratica n. VI0000294 in atti dal 02/01/2006 (n. 6648.1/2006);
- Successiva VARIAZIONE del 28/12/2006 Pratica n. VI0308618 in atti dal 28/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 72791.1/2006);
- Successiva VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/11/2014 Prot. n. VI0240239 in atti dal 18/11/2014 (n. 135705.1/2014);
- Successiva VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, la stessa risulta censita nell'attuale consistenza catastale;

Estratto mappa cartacea (si vedono i mapp. 392-393)



Estratto Planimetria catastale



**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

Non vi sono difformità dei dati di identificazione catastale risultanti dalle visure dei registri catastali con gli atti di pignoramento e con la nota di trascrizione del 17/10/2023.

**Giudizio di regolarità catastale**

**Abitazione**

La planimetria catastale dell'abitazione si presenta con delle leggere difformità riguardanti la sagoma della scala interna, manca la divisione interna tra soggiorno e scale, diversa posizione di alcune finestre esterne e la sagoma del terrazzino leggermente spostata; presenta, una altezza interna al piano terra di m. 2.73-2.76, mentre al piano primo l'altezza rilevata è di m. 2.77 anziché 2.70 indicata nella planimetria.

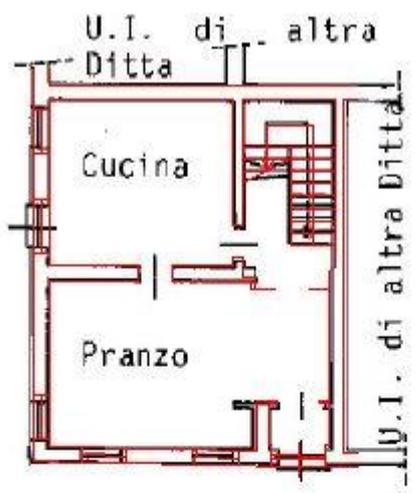
Per quanto riguarda la soffitta, posta al piano secondo, si rileva un'altezza interna laterale di m. 1.55 sotto tavella e m. 2.95 al colmo; La scala è più stretta e vi sono delle difformità nelle posizioni di alcune finestre.



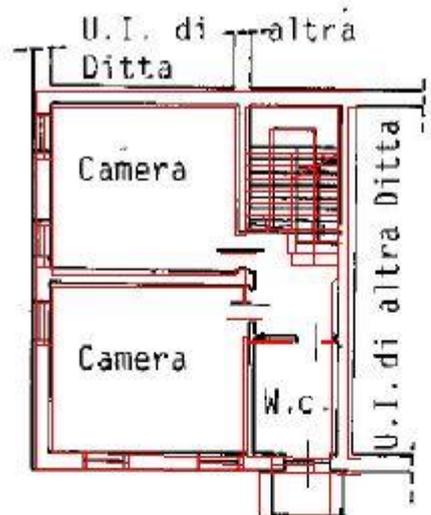
Per regolarizzare tali difformità è necessario presentare denuncia di variazione catastale con un costo stimato di circa **€ 800,00**.

Tale costo sarà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

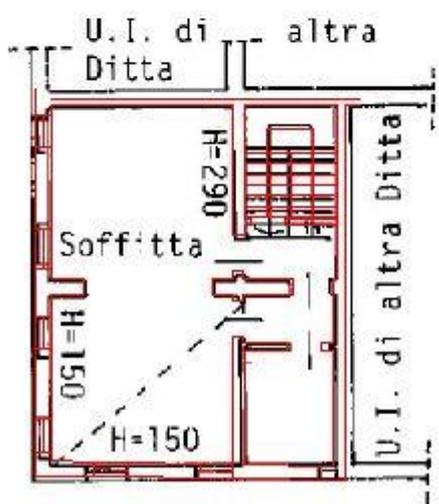
Sinottica abitazione con planimetria catastale particella 936



**PIANO TERRA - H=270**



**PIANO PRIMO - H=270**



**PIANO SECONDO - Hm=220**



## CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Dal 16/01/2006 i beni dalla ditta all' esecutato:

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Soggetti:

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX proprietà per 1/2.

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX

Titolo: Atto di compravendita del 16/01/2006 Rep. n. 33.960 Notaio Gianluca Rosa di Piovene Rocchette trascritto a Vicenza il 23/01/2006 ai n. 2251 R.G. e 1404 R.P.

Oggetto: piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al C.F. del comune di Caldogno Foglio n. 5

- particella 936 cat. A/3 Cl. 2 vani 5,5 r.c. 284,05 euro, Via Tomasina n. 5 Piani T-1-2.

Nell'atto di compravendita si precisa che: *"il M.N. 936 deriva dalla fusione dei M.N. 392 e 393 giusta denuncia di cambiamento mod. 3/SPC "....." protocollata presso l'Agenzia del territorio di Vicenza in data 20 dicembre 2005 al n. 266.482 e successiva Dichiarazione di fabbricato urbano con procedura DOCFA in data 2 gennaio 2006 al n. VI0000294."*

Elenco atti di acquisto precedenti al ventennio:

Quanto la particella n. 392

A-Soggetti:

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX

XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX

Titolo: In forza di atto di Donazione della nuda proprietà del 16/08/1978 a firma del notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza Rep. N. 14.250, trascritto a Vicenza in data 05/12/1978 ai nn. 9.083 R.G. e 7.620 R.P.

Oggetto: XXXXX dona ai nipoti la nuda proprietà dell'unità immobiliare identificate al C.T. del comune di Caldogno al Foglio n. 5 particella 392 are 0.27, con riserva di usufrutto generale per sé e moglie XXXXX.

B -Soggetti:

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX

in comunione dei beni con la moglie XXXXXX nata a XXXXX (VI) il XXXXX

Titolo: In forza di atto di Compravendita e cessioni quote del 21/01/1987 a firma del notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza Rep. N. 56074, trascritto a Vicenza in data 09/02/1987 ai nn. 1658 R.G. e 1935 R.P.

Oggetto: XXXXX, XXXXX e XXXXX vendono i 3/4 della piena proprietà dell'unità immobiliare identificate al C.T. del comune di Caldogno al Foglio n. 5 particella 392 are 0.27.



Nell'atto citato il notaio precisa che la particella n. 133 di are 6.44 del F. 5 è corte comune ai mappali n. 134-135-136-137-138-392-393.

C -Soggetti:

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX proprietà per 1/2.

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX

Titolo: Atto di compravendita del 16/01/2006 Rep. n. 33.960 Notaio Gianluca Rosa di Piovene Rocchette trascritto a Vicenza il 23/01/2006 ai n. 2251 R.G. e 1404 R.P.

Oggetto: piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al C.F. del comune di Caldogno Foglio n. 5

- particella 936 cat. A/3 Cl. 2 vani 5,5 r.c. 284,05 euro, Via Tomasina n. 5 Piani T-1-2.

Quanto la particella n. 393

A-Soggetti:

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX

XXXXX nata a XXXXX (VI) il XXXXX

Titolo: In forza di Successione ereditaria in morte di XXXXX il XXXXX, trascritta a Vicenza in data 17/04/1978 ai nn. 3748 R.G. e 4367 R.P.

Oggetto: per la morte di XXXXX nato a XXXX il XXXX e deceduto il XXXXX sono dichiarati, oltre ad altri cespiti, in comune di Caldogno al F. 5 m.n. 393, viene devoluto per 1/2 alla vedova XXXXX e per 1/2 alla figlia XXXXXX.

B-Soggetti:

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX

Titolo: In forza di atto di Donazione del 09/11/1981, trascritta a Vicenza in data 02/12/1981 ai nn. 13403 R.G. e 10627 R.P.

Oggetto: XXXXX dona alla figlia XXXXX la metà dei seguenti immobili e la nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto generale, in comune di Caldogno al F. 5 m.n. 393, oltre altri beni.

C -Soggetti:

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXX C.F. XXXXXX

XXXXX nata a XXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXXX

Titolo: In forza di atto di Compravendita del 21/11/2005 a firma del notaio Rosa Gianluca di Piovene Rocchette Rep. N. 33367, trascritto a Vicenza in data 01/12/2005 ai nn. 30273 R.G. e 19041 R.P.

Oggetto: XXXXX vende i 7/8 della piena proprietà in regime di separazione dei beni a XXXXX e i 1/8 della piena proprietà a XXXXX in regime di separazione dei beni, dell'unità immobiliare identificate al C.T. del comune di Caldogno al Foglio n. 5 particella 393 are 0.27.



D -Soggetti:

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX proprietà per 1/2.  
 XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX

Titolo: Atto di compravendita del 16/01/2006 Rep. n. 33.960 Notaio Gianluca Rosa di Piovene Rocchette trascritto a Vicenza il 23/01/2006 ai n. 2251 R.G. e 1404 R.P.

Oggetto: piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al C.F. del comune di Caldogno Foglio n. 5

- particella 936 cat. A/3 Cl. 2 vani 5,5 r.c. 284,05 euro, Via Tomasina n. 5 Piani T-1-2.

**Regime patrimoniale:**

La ricerca presso l'ufficio dello Stato Civile del Comune di Caldogno ha dato le seguenti risultanze:

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX risulta di stato libero

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX risulta di stato libero

**CAP. 6      REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

**Destinazione urbanistica:**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Caldogno, si evidenzia la destinazione urbanistica, nella Variante n. 3 vigente e nella Variante 4.1 adottata dal Piano degli Interventi, per l'immobile oggetto di pignoramento:

Foglio n. 5

Mappale n. 936

- Z.T.O: "Centro storico – A-03/001" (art. 27 delle Norme Tecniche Operative) inserita all'interno del "Perimetro Centro Storico" (art. 27 N.T.O.) e all'interno dell'"Ambito di Piano Urbanistico Attuativo Vigente – Tomasina" (art. 8 delle N.T.O.).

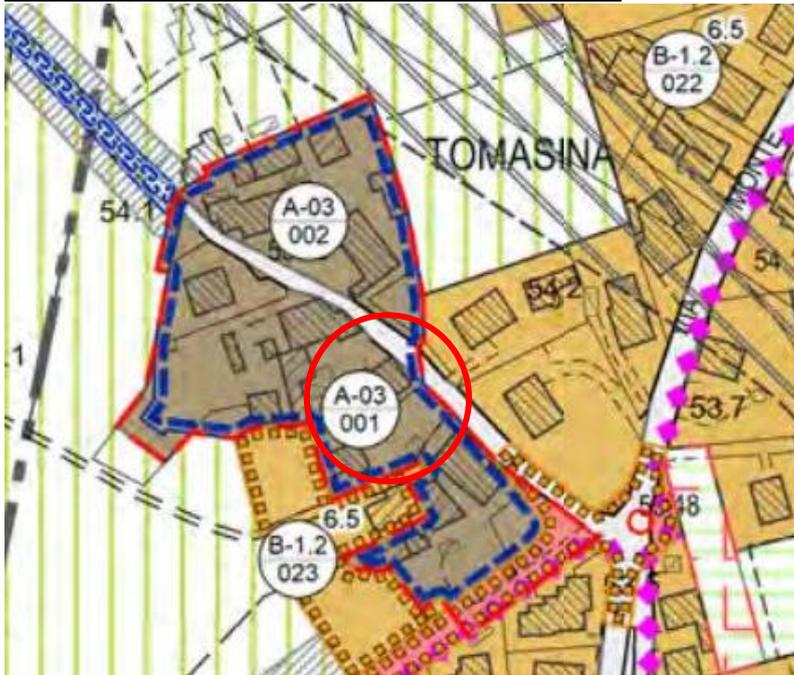
- L'immobile è gravato dai seguenti vincoli:

- Tav. 01.1 Tavola delle Fragilità – Intero territorio comunale Nord "Fascia delle risorgive" – (art. 17 delle N.T.O.).

Per la visione completa dei vincoli e delle zone territoriali, si rimanda all'allegato CDU.



**Estratto P.I. – T 2 Zonizzazione e vincoli**



- A Centri Storici
- Perimetri Centri Storici
- Ambiti di Piano Urbanistico Attuativo vigente

art. 27

**Estratto P.I. – T 1. Carta delle fragilità**



- "Fascia delle risorgive" (limite superiore ed inferiore)

art. 18



**Titoli edilizi e abitabilità forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Caldogno:**

Il Comune di Caldogno, interpellato dall'esperto, ha verificato che agli atti e presso l'archivio non risulta presente alcun documento relativo all'unità oggetto di pignoramento.

L'esperto, preso atto, ha richiesto ed ottenuto la relativa dichiarazione da parte del Comune di Caldogno in merito all'assenza di documentazione agli atti.

**Regolarizzazione urbanistica:**

Considerato l'assenza di atti autorizzativi inerenti la legittimità del fabbricato (vedi dichiarazione rilasciata dal tecnico del comune), l'esperto non procederà con la sovrapposizione dello stato rilevato con le tavole di progetto, dando atto dello stato dei luoghi. Dalla verifica della mappa di impianto catastale il fabbricato è già presente alla Sezione A Foglio 5 pertanto la sua edificazione può ricondursi ad epoca anteriore al '67. Si fa presente, che l'UTC ha fornito alla scrivente copia del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica approvato con Delibera del C.C. n. 17 del 15 maggio 1994, comprensivo dei relativi allegati. Il piano è attuato tramite delle schede di rilevamento con indicate le tipologie edilizie, la descrizione del fabbricato e la planimetria; vi sono indicati anche gli interventi ammessi con i dati di superficie e volume.

La scheda allegata al Piano di Recupero attesta lo stato di fatto nel 1995 (anno di approvazione del Piano) e pertanto dovrà essere fatto un rilievo puntuale plano-volumetrico del fabbricato per la verifica della corrispondenza con i dati riportati nella scheda urbanistica.

A tal proposito si evidenzia che nell'incontro del 09/04/2024 presso l'Ufficio Tecnico del comune, in merito all'assenza di titoli edilizi che attestino la regolarità edilizia del fabbricato, il tecnico riferisce che, previa verifica della costruzione del fabbricato prima del 1° settembre 1967 da parte del tecnico rilevatore, come previsto dall'art. 9 bis DPR 380, la regolarità viene attestata dallo stato di fatto dell'immobile.

Si precisa che nella comunicazione dell'UTC datata 13/03/2024, che dichiara che non sono state trovate pratiche edilizie a nome di XXXXX e XXXXXX, viene indicata una pratica di apertura passo pedonale che riguarda però altra proprietà.

Da evidenziare la mancanza del certificato di Agibilità dell'immobile pignorato e la verifica strutturale da eseguire sulla presenza di un pilastro posto centralmente sul vano scala e collegato ai due muri di "spina" da un tirante in ferro.

**Valutazione di massima dei costi sopra elencati:**

- 1) Rilievo e restituzione grafica di verifica del fabbricato degli esterni e delle distanze dai confini e del posizionamento del fabbricato per verifiche di eventuali difformità di distanze e confronto con la scheda urbanistica allegata al Piano, si stima indicativamente € 2.000,00;
- 2) Richiesta di Agibilità comprensiva di deposito delle conformità degli impianti, si stima indicativamente in € 2.500,00;



- 3) Eventuale verifica strutturale e se richiesto dal comune, certificato di idoneità statica. Tale costo, considerato che i costi e relativi oneri non possono essere validamente stimati in questa sede, sarà ricompreso nell'abbattimento previsto per la vendita forzata che la scrivente **propone nella misura del 20%**.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il responsabile e il tecnico dell'Ufficio Tecnico del comune di Caldogno in data 09/04/2024, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate da Responsabile del procedimento, solo al momento della presentazione della domanda.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo della regolarizzazione è indicativo, in quanto il costo finale da sostenere potrà essere definito precisamente soltanto dopo la presentazione della relativa pratica edilizia all'ufficio tecnico comunale e il conseguente computo metrico estimativo per i lavori da eseguire. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata.

I costi stimati saranno posti a carico dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. (cap. 10)

## CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

**Debitori:** XXXXXXXX comproprietari

Dal certificato di contestuale residenza storico richiesto presso l'ufficio Anagrafe del comune di Caldogno risulta che gli esecutati sono residenti presso l'immobile di Via Tomasina n. 19 con i figli; la signora XXXXXX riferisce che il sig. XXXXXX non abita più nell'unità pignorata da tempo.

**Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 20/12/2023 l'abitazione era occupata dall'esecutata.

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no.

**Affitto:** no.

**Sine titolo:** no.



CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Convenzioni edilizie:** non reperite dal comune – vi è la presenza di un Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del 1994 con scheda di individuazione in riferimento alla Delibera del C.C. n. 17 del 15 maggio 1995 e N.T.A. allegate.

**Vincoli storico-artistici:** no.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no.

**Prelazione agraria:** no.

**Servitù:** non risultano servitù trascritte nel periodo informatizzato 1996-2022.

**Altri vincoli o oneri:** - si vede CDU allegato

**Oneri condominiali:** trattasi di porzione di bifamiliare indipendente, senza amministratore.



**CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Iscrizioni:**

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario, iscritta in data 23/01/2006 ai nn. 2252 R.G. e 530 R.P.

a favore di:

UNICREDIT BANCA SPA  
con sede a Bologna C.F. 12931320159

contro:

XXXXX nato il XXXXX a XXXXX C.F. XXXXXX  
XXXXX nata il XXXXX a XXXXX C.F. XXXXXX

Capitale € 100.000,00 totale € 200.000,00

Immobile identificato catastalmente in Comune di Caldogno Foglio n. 5 particella 936 abitazione tipo economico;

**Trascrizioni:**

1. Trascrizione del 17/10/2023 ai nn. 22922 R.G. e 16694 R.P.

a favore di:

TICINO SPV S.R.L sede a Roma C.F. 16030641001

contro:

XXXXX nato il XXXXX a XXXXX C.F. XXXXX

XXXXX nata il XXXXX a XXXXX C.F. XXXXX

Verbale di pignoramento immobili del 09/10/2023 Rep. n. 5009.

Immobile colpito:

- identificato catastalmente in Comune di Caldogno Foglio n. 5 particella 936 abitazione tipo economico in Via Tomasina 5.



## CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

### Premesse

*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**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette 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.

Il metodo del confronto 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.

Il valutatore seleziona 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.



## Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a Caldogno in zona OMI D1 Periferica AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la periferia del comune. Il mercato è quello dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

## Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

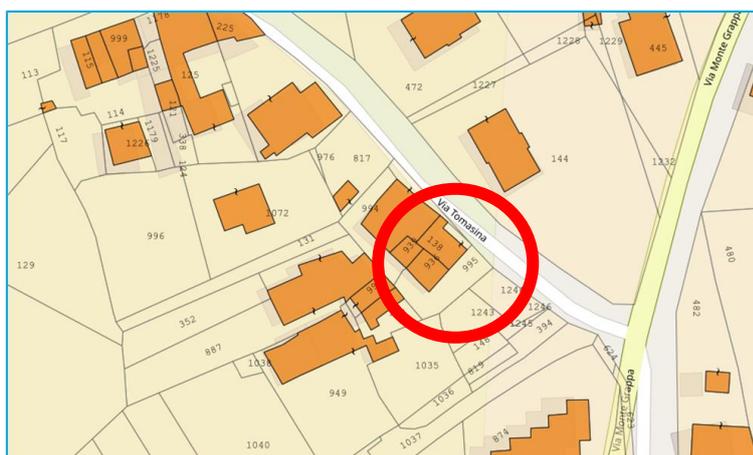
Si sono considerati n. 6 comparabili oggetto di compravendita, tutti relativi alle compravendite degli ultimi due anni e corrispondenti alla stessa tipologia catastale A/3. Il Subject e i Comparabili sono ubicati nello stesso foglio 5 del Subject, solo il comparabile F è nel foglio limitrofo 3, ma tutti nel raggio di 500 mt. La divergenza calcolata fra i comparabili B - C - D - E è superiore al 10%, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili A - B - D, la cui divergenza è inferiore al 10%, in base agli Standard Internazionale di Valutazione IVS - EVS.

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2  
 Provincia: VICENZA  
 Comune: CALDOGNO  
 Fascia/zona: Periferica/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE  
 Codice zona: D1  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1700	L			

Stampa Legenda



## PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- b) Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.



**Andamento del Mercato immobiliare:**

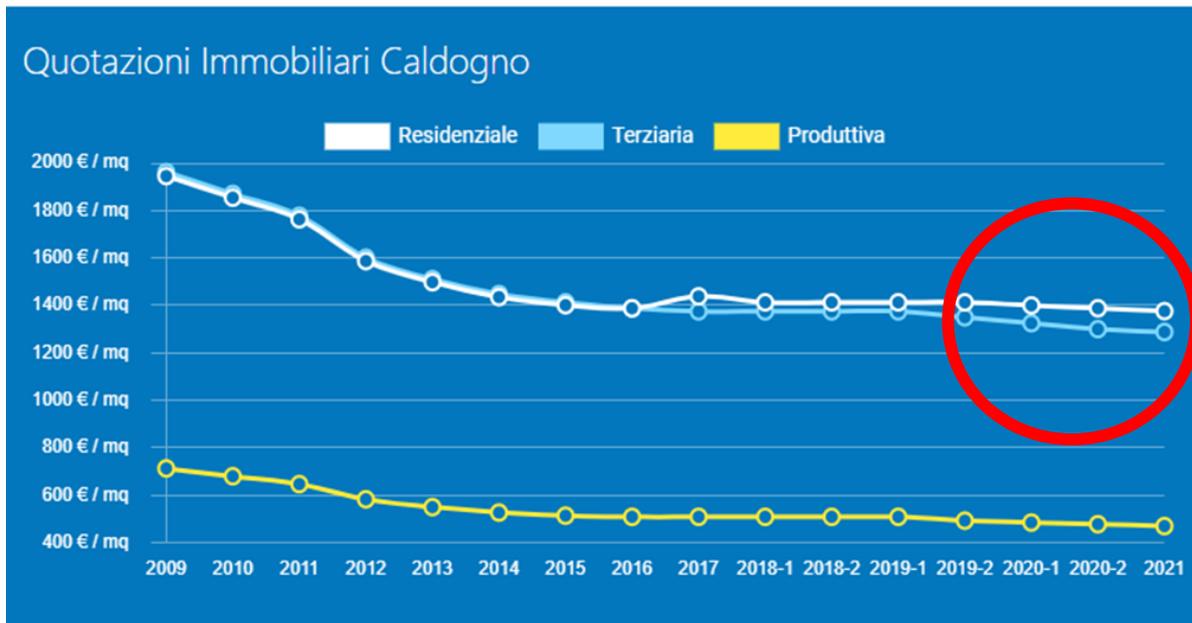
Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del CALDOGNO, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento costante dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

**Andamento Mercato Immobiliare Vicenza**



**Storico Quotazioni Immobiliari di Via Tomasina,5 - Caldogno**

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	CALDOGNO		Ubicazione	via Tomasina	n°5	
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>T - 1 - 2</b>	Edificato c.e. Anno 1967 Agibilità in data 213.1969		
Tipologia	Trattasi di porzione di casa bifamiliare, sviluppata su due piani fuori terra e una soffitta; composta da piano terra: ingresso, soggiorno, cucina e vano scale; piano primo: due camere da letto, un bagno finestrato e scale che portano alla soffitta, composta da unico vano sottotetto e un bagno finestrato allo stato grezzo. L'abitazione ha una corte esterna comune ad altre unità immobiliari di proprietà terzi. Gli accessi pedonale e carroia sono diretti dalla strada comunale di Via Tomasina al civico n. 5					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	CALDOGNO	5	936	cat. A/3		R.C. € 284,05
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>3</b>
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	115,87	100%	115,87	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	1,71	30%	0,51	Quantitativa
	Soffitta	SOF	56,28	50%	28,14	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Fienile - legnaia	FIE	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ.	APE				Qualitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>144,52</b>	Mq.
Attuali Intestati	[Redacted]   proprietà per 1/2					[Redacted]   proprietà per 1/2
Data formazione prezzo	17/04/2024					
n: bagni dotazione	2					



### TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE		CALDOGNO			via Tomasina	n°5
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	via Capovilla	via Capovilla	via Monte Rosa	via Monte Grappa	via Monte Rosa	via Tomasina	n°5
Prezzo totale (euro)	€ 73.000,00	€ 85.000,00	€ 158.000,00	€ 49.000,00	€ 160.000,00		
Data (mesi)	04/08/2023	15/05/2023	28/10/2022	13/10/2022	29/03/2022		17/04/2024
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	121,55	106,58	84,85	120,22	84,68		115,87
Poggioli Portico (m <sup>2</sup> )	23,27	67,47	11,78	9,25	10,99		1,71
Soffitta (m <sup>2</sup> )	54,68	39,19	0,00	42,77	0,00		56,28
Ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	4,59	0,00	31,72		0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	46,73	0,00	45,50		0,00
Fienile - legnaia (m <sup>2</sup> )	66,33	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	121,55	12,64	0,00	120,22	0,00		0,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	4,45	0,00	0,00	149,86	0,00		0,00
Bagni	1	2	1	1	1		2
Livello di piano (n)	T - 1 - 2	T - 1 - 2	S1 - 1	T - 1 - 2	S1 - T		T - 1 - 2
Stato di manutenzione (n)*	2	3	5	1	5		3
Att. di Prest. Energ. APE**	G	G	D	G	E		0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	3	3	3	3		2
Superficie commerciale	<b>181,38</b>	<b>147,68</b>	<b>114,04</b>	<b>159,40</b>	<b>126,59</b>		<b>144,52</b>

### TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E						
Prezzo totale (euro)	€ 73.000,00	€ 85.000,00	€ 158.000,00	€ 49.000,00	€ 160.000,00						-
Data (mesi)	8,57	11,27	17,90	18,40	25,00						
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	121,55	106,58	84,85	120,22	84,68	-€ 1.746,06	€ 2.855,79	€ 9.535,68	-€ 1.337,21	€ 9.587,94	115,87
Poggioli/portico (m <sup>2</sup> )	23,27	67,47	11,78	9,25	10,99	-€ 1.988,29	-€ 6.064,47	-€ 928,67	-€ 695,35	-€ 855,81	1,71
Soffitta (m <sup>2</sup> )	54,68	39,19	0,00	42,77	0,00	€ 245,92	€ 2.626,77	€ 8.650,36	€ 2.076,52	€ 8.650,36	56,28
Ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	4,59	0,00	31,72	€ 0,00	€ 0,00	-€ 705,49	€ 0,00	-€ 4.875,43	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	46,73	0,00	45,50	€ 0,00	€ 0,00	-€ 7.182,50	€ 0,00	-€ 6.993,45	0,00
Fienile - legnaia (m <sup>2</sup> )	66,33	0,00	0,00	0,00	0,00	-€ 4.078,03	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	121,55	12,64	0,00	120,22	0,00	-€ 3.736,50	-€ 388,56	€ 0,00	-€ 3.695,61	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	4,45	0,00	0,00	149,9	0,00	-€ 27,36	€ 0,00	€ 0,00	-€ 921,35	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	2	1	1	1	€ 1.428,57	€ 0,00	€ 1.428,57	€ 1.428,57	€ 1.428,57	2
Stato di manutenzione (n)	2	3	5	1	5	€ 20.000,00	€ 0,00	-€ 40.000,00	€ 40.000,00	-€ 40.000,00	3
Livello di piano	0	1	1	0	0	€ 0,00	-€ 850,00	-€ 1.580,00	€ 0,00	€ 0,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	G	G	D	G	E						0
N. AFFACCI	2	3	3	3	2						2
	€ 83.098,26	€ 83.179,52	€ 127.217,95	€ 85.855,56	€ 126.942,18						

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	53%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - D	€ 84.044,45	DIVERGENZA	3,3%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>	€ 581,53	VERO	< 5 %

\* si è considerato una durata 35 e vetustà anni 30  
 \*\* G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad **84.044,45**.

## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 20%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi non stimati per gli interventi edilizi indicati nel cap. 6 Regolarità edilizia e urbanistica.

### SINTESI CONCLUSIVA

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 84.044,45 come da dettaglio seguente:**

Valore dell'immobile	€ 84.044,45
Ribasso applicato per vendita forzata - 20%	- € 16.808,89
Valore del bene in vendita forzata	€ 67.235,56
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 4.500,00
<b><u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u></b>	<b>€ 62.735,56</b>
<b>Arrotondato a</b>	<b>€ 62.700,00</b>



## Confronto con trasferimenti pregressi delle aste nello stesso foglio aggiudicate nel periodo 2015-2024:

Si precisa che i dati recuperati da ASTALEGALE riguardano beni immobiliari nel comune di **Caldogno** per l'abitativo e per un periodo temporale dal 2015 al 2024, con alcune procedure del periodo 2008-2010; il dato analizzato nel dettaglio fornisce le seguenti considerazioni:

- gli immobili sono stati aggiudicati mediamente fra la seconda e la prima asta, in particolare negli anni 2019 -2022 l'aggiudicazione è avvenuta già alla prima asta;
- Il valore medio degli immobili aggiudicati in prima asta è pari a circa € 90.670,00;
- Il rapporto medio tra il valore di aggiudicazione in prima asta e il valore di perizia è pari a circa 79,56%.

Tali dati sono elencati nella tabella "Immobili aggiudicati", allegata alla presente.

### Giudizio di vendibilità

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente, con finiture civili datate e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia negli impianti che nelle finiture, oltre la verifica strutturale; i prezzi nella zona risultano esse comunque in linea con l'andamento di mercato e considerato inoltre che l'attuale andamento dei prezzi e delle compravendite sono in leggera flessione, si prevedono tempi di realizzo medi. Verificato il numero congruo di recenti compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità sufficiente.

### Forme di pubblicità:

Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA" - Annunci immobiliari sulla stampa locale, internet sul Portale delle vendite Pubbliche.

CAP. 11 LOTTI

### Opportunità di divisione in lotti:

Trattasi di lotto UNICO composto da porzione di casa bifamiliare, sviluppata su due piani fuori terra e una soffitta

### Composizione e valore:

**LOTTO (UNICO):** porzione di casa bifamiliare, sviluppata su due piani fuori terra e una soffitta; al piano terra sono ubicati l'ingresso, il soggiorno, la cucina e il vano scale; al piano primo troviamo due camere da letto, un bagno finestrato e le scale che portano alla soffitta, composta da unico vano sottotetto e un bagno finestrato che si presenta allo stato grezzo. L'abitazione ha una corte esterna comune ad altre unità immobiliari. Gli accessi pedonale e carraio sono diretti dalla strada comunale di Via Tomasina al civico n. 19.



L'intero lotto abitativo sviluppa una superficie commerciale complessiva di 144,52 mq. I beni sono identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 5 particella 936 cat. A/3, confina, per l'intero immobile, in senso N-E-S-O: mappali 939-138, mappale 995 corte, strada comunale di Via Tomasina, mappale 995 corte; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 800,00. Non sono stati reperiti, presso il comune di Caldogno titoli attestanti la regolarità edilizia del fabbricato, che risulta essere privo di certificato di Agibilità; per tali sgravi è stato stimato un costo pari a € 4.500,00 oltre la verifica strutturale ricompresa nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 20%.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € **62.700.00 (sessantaduemilasettecento/00euro).**

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

**Giudizio:**

La ditta esecutata risulta proprietaria per l'intero dei beni pignorati; pertanto, non sussiste la necessità di divisione.

**Separazione quota:** no.

**Divisione totale:** no.

**Valore quota:** no.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Vicenza, 15 aprile 2024

L'esperto stimatore

*Geom. Antonella Di Nuovo*



*Antonella Di Nuovo*

