



# TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 393-2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **Dovalue S.P.A. mandataria di Olympia SPV S.r.l.**

Debitore: **XXXXX – XXXXXX**

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**



Appartamento sito al piano primo del Comune di Dueville Fg. 10 particella 108 sub. 32 e 25.

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin,2 CREAZZO (VI)  
CF. DNVNLL67E46L840D – PI 02206020246  
Tel. 0444.349384 cell. 347.4089137  
e.mail: [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. 393/2023R.G.

**Giudice** dott. PANTANO SONIA

**Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 17/09/2024

**Esperto** geom. ANTONELLA DI NUOVO

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

**Tipologia bene** (cfr pag. 7): appartamento al piano primo con posto auto coperto al piano interrato, in contesto condominiale.

**Ubicazione** (cfr pag. 7): Dueville, Via Giovanni Pascoli n. 4 int. 6

**Dati Catastali** attuali (cfr pag. 12):

**CF** Comune di DUEVILLE Foglio 10

- particella n. **108 sub 32**, Cat. A/2, Cl.2, vani 3, s.c. totale mq. 49, escluse aree scoperte mq 45, R.C. € 247,90 CG. Pascoli n. 4 piano 1;
- particella n. **108 sub 25**, Cat. C/6, Cl.3, Cons. mq 11, s.c. totale mq. 13, R.C. € 26,13 Via G. Pascoli n. 4 piano S1;
- particella n. **108 sub 19**, b.c.n.c.

**Metri quadri** (cfr pag. 11): **commerciale** è pari a **55,78 mq**

**Stato** (cfr pag. 8): buona

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 21-27): parziali difformità.

**Valore di mercato**, OMV (cfr pag. 35): € **81.869,85**

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr. allegati): comp. A 2023 (euro 130.000,00), comp. B 2023 (euro 45.000,00), comp. C 2023 (euro 60.000,00), comp. D 2020 (euro 75.000,00), comp. E 2023 (euro 180.000,00), comp. F 2022 (euro 83.500,00).

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 36): € 60.300,00

**Valore mutuo/sentenza** (cfr pag. 29): € 108.000,00 totale ipoteca pari a € 162.000,00.

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 37): buona.

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

**Iniziativa di vendita** (cfr pag. 37): 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. 28): nella disponibilità della ditta esecutata.

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 28): libero.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 16 e 27): vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 1.200,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità alla Concessione Edilizia; le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 4.000,00; le difformità della terrazza e di altezza del piano interrato sono ricomprese nell'abbattimento 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. 12
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 17
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 21
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 28
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 28
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 29
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 30
Cap. 11	Lotti	pag. 37
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 38

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche - elaborato planimetrico
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetrie stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale con stato rilevato
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato
8. Atto compravendita
9. Atto intermedio
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie
12. MCA
13. Documentazione fotografica
14. Invio PEC perizia esecutato
15. Titoli edilizi



CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI
-------------------------------------

In data **16/01/2023** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con 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 17/09/2024.

In data **22/02/2024** 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 **14/03/2024** gli esecutati non si sono presentati; pertanto, il custode ha depositato nuovo avviso di sopralluogo; in tale data è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico del posto auto coperto nel l'interrato.

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 **03/05/2024** alla presenza del custode giudiziario IVG. 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 Dueville è stata inoltrata in data **18/04/2024**;
- la richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Dueville è stata inoltrata in data **18/04/2024** con invio della documentazione richiesta in data **07/06/2024**;
- appuntamento con il responsabile dell'ufficio tecnico in data **10/07/2024**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **13/01/2024** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- l'acquisizione delle planimetrie il **17/01/2024**, 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 è stata richiesta in data **24/01/2024** al Notaio Gianfranco Di Marco;
- in data **24/01/2024** sono stata effettuate le ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sull'immobile, e successivamente in data **08/07/2024** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- in data **24/01/2024** è stata effettuata la richiesta di verifica dei contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza;
- 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 Staletti in data **24/01/2024**;
- 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 la quota di 1/2 ciascuno e insieme per l'intero di **proprietà indivisa** dei signori:

- XXXXXX
- XXXXXX

**Bene e ubicazione:**

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Catasto Fabbricati Comune di Dueville **Foglio 10**

- particella **108 sub 32** cat. A/2 vani 3 piano primo, r.c. Euro 247,90;
- particella **108 sub 25** cat. C/6 cl. 3 mq 11 piano interrato, r.c. Euro 26,13;
- particella **108 sub 19** piano S1-T-1-2, b.c.n.c.;

con tutte le pertinenze, attinenze, dipendenze, accessori, costruzioni, diritti e ragioni.

Ubicazione: il bene composto da appartamento sito al piano primo e posto auto sito al piano interrato, con corte di pertinenza comune; l'immobile è situato in zona semicentrale del comune di Dueville, località Polegge.

Contesto:

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

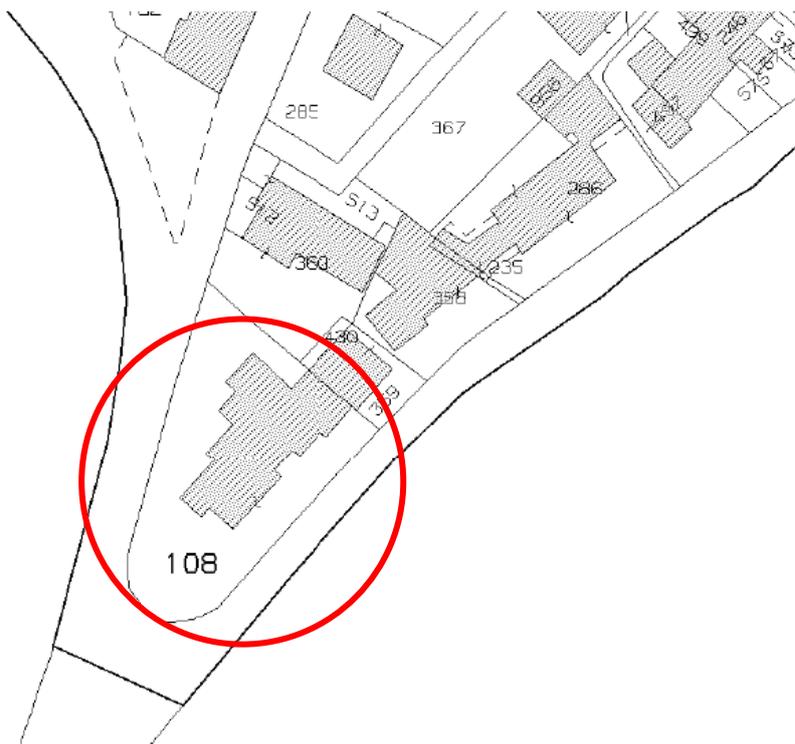
Caratteristiche della zona: l'immobile è situato nella frazione di Povolaro con tessuto residenziale consolidato, comoda al centro storico del paese, dista a meno di 3 Km dal Comune. La zona è provvista di dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di 1 km si trovano tutti i principali servizi, quali negozi al dettaglio, supermercati, farmacia, ufficio postale, luoghi di svago.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* zone residenziali.

*Collegamenti pubblici (km):* autobus linea 12 Km Povolaro /Vicenza tramite la Strada Provinciale; Ospedale di Vicenza 10-12 Km; casello autostrade di Vicenza Ovest 15 circa Km.



Estratto di mappa Wegis



Estratto ortofoto



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



## CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 1

**Descrizione:**

Il bene in esame, fa parte di un complesso residenziale di tipo condominiale misto a commerciale; il condominio è sviluppato su tre piani fuori terra e un piano interrato. L'unità in oggetto di pignoramento consiste in appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, bagno non finestrato, soggiorno e cucina in un unico vano e una camera; il soggiorno si affaccia su Via Cavour con un'ampia terrazza; al piano interrato è ubicato il posto auto di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato è stato costruito a seguito del rilascio della Licenza Edilizi in data 10/08/1973 dalla ditta XXXXXX.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scale comune condominiale, dotato di ascensore. Si accede al condominio tramite l'area esterna di pertinenza comune con accesso carraio e pedonale da Via G. Pascoli al civico 4.

Lo stato manutentivo del fabbricato, considerato l'età dell'immobile, è complessivamente buono.

**A. APPARTAMENTO (m. 108 sub 32):**

Composto da:

- A. Piano Primo: ingresso, soggiorno/cucina, camera e bagno.
- B. Altezze interne m. 2,77/2,79.

L'appartamento sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** complessiva di mq 48,93 + n. 1 terrazza di mq 12,23.

**B. POSTO AUTO COPERTO (m. 108 sub 25):**

Composto da:

- C. Piano Interrato: posto auto chiuso da rete metallica e basculante;
- D. Altezze interne m. 2,40.

Il posto auto sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** complessiva di mq 10,60.

L'appartamento ha affaccio su un solo lato con esposizione verso Sud- Est della zona giorno e della camera; il bagno è privo di finestra ed è collocato verso l'interno del fabbricato a fianco dell'ingresso.

I componenti e le finiture interne sono di qualità ordinaria. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico non sono funzionanti poiché non attivi, e quindi non è stato possibile verificare il funzionamento; sono dotati di dichiarazione di conformità dell'impianto riscaldamento-idrico-sanitario e del gas datate, rispettivamente 03/04/2003 e 09/10/2002. Si precisa che il condominio non ha allacciamento all'acquedotto pubblico ma è dotato di pozzo artesiano. Eventuale collegamento all'acquedotto comunale sarà a cura e spesa del futuro acquirente.



L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo; l'unità è dotata di caldaia, posta all'esterno nella terrazza, alimentata a gas con distribuzione con termosifoni a parete. È stato fatto redigere il libretto della caldaia, poiché sprovvista, e in fase di redazione, il termoidraulico riferisce che la caldaia, poiché vetusta, sarà da sostituire. Tale costo viene stimato nel successivo capitolo n. 6 (regolarizzazione urbanistica).

In particolare, i pavimenti della zona giorno e della camera sono in piastrelle di ceramica, il bagno ha pavimenti e rivestimenti sempre in ceramica; il bagno, non finestrato, è dotato di aspirazione forzata. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in pvc e vetrocamera con tapparelle; le tinte interne sono in tempera colorata.

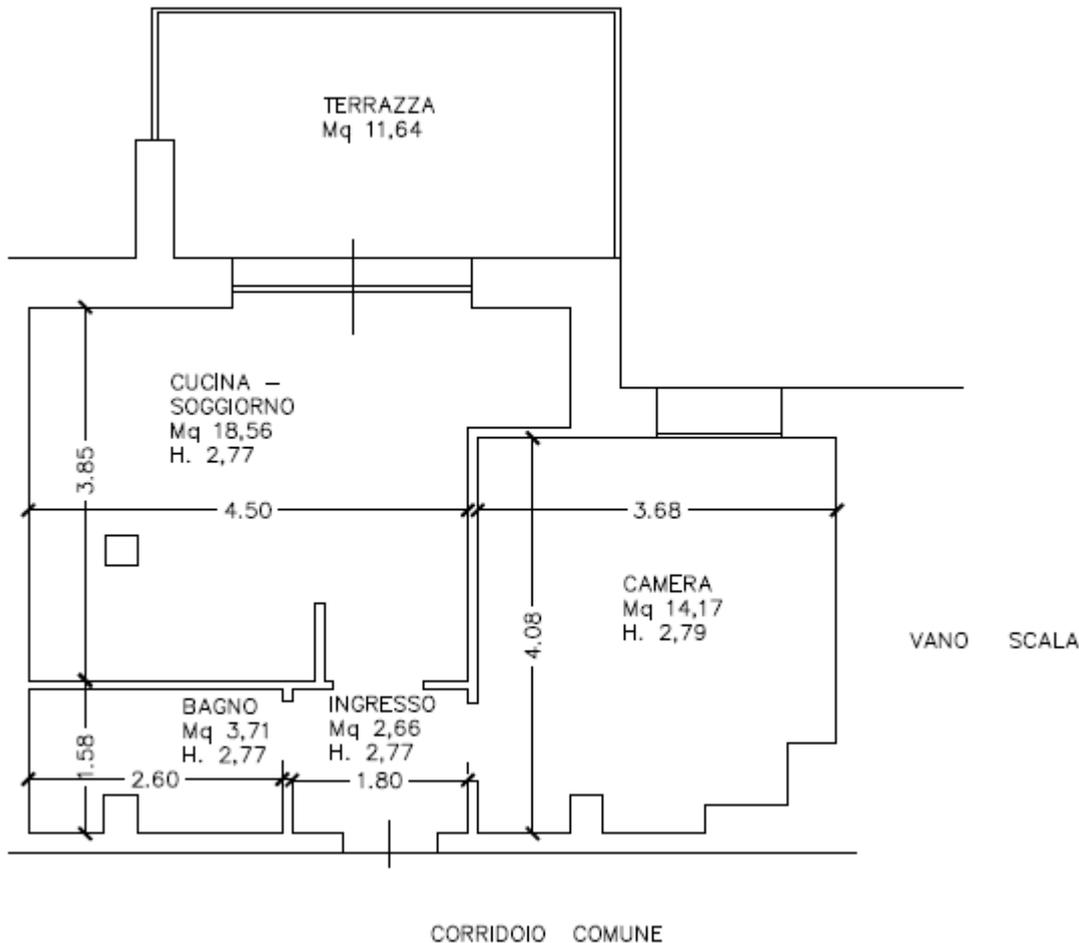
L'appartamento al momento del sopralluogo risultava libero e chiuso da più di un anno; si è riscontrata la presenza qualche piccolo accenno di muffa nel soffitto della zona giorno; inoltre, si rileva che l'appartamento è arredato con la cucina e la camera da letto.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono.

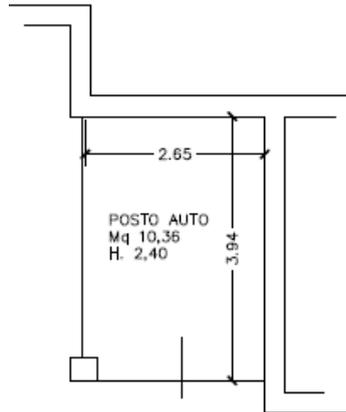
Il posto auto di proprietà esclusiva è situato al piano interrato e si presenta chiuso da rete metallica e basculante, con pavimentazione in cemento liscio.

Lo stato di manutenzione del posto auto è sufficiente.

Stato rilevato APPARTAMENTO SUB. 32



Stato rilevato POSTO AUTO COPERTO SUB. 25



**FOTO ESTERNI**



veduta fabbricato fronte strada Via G. Pascoli



veduta retro fabbricato su Via Cavour

**FOTO INTERNI**



ingresso



soggiorno-pranzo





angolo cottura



caldaia esterna



terrazzo



camera



disimpegno -bagno



bagno



**FOTO INTERNI – PIANO INTERRATO**



veduta generale interrato



posto auto coperto

**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>Piano primo</b>				
Appartamento	48,93	1,00	48,93	S - E
Terrazza	12,23	0,30	3,67	S - E
Posto auto	10,60	0,30	3,18	
<b>TOTALE</b>	<b>71,76</b>		<b>55,78</b>	

**Certificazione energetica:**

Nella documentazione agli atti consultata presso l'ufficio tecnico comunale non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né è stato fornito dai debitori. La sottoscritta ha fatto redigere l'APE, codice identificativo 86942/2024, valido fino al 28/06/2034. **La classe energetica risultante è la "D".**



## CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

**Dati catastali attuali:**Catasto Fabbricati: Comune di DUEVILLE Foglio 10

- particella n. **108 sub 32**, Cat. A/2, Cl. 2, vani 3, s.c. mq. 49, escluse aree scoperte mq. 45, R.C. € 247,90 Via G. Pascoli n. 4 piano 1;
- particella n. **108 sub 25**, Cat. C/6, Cl. 3, cons. mq. 11, s.c. totale mq. 13, R.C. € 26,13 Via G. Pascoli n. 4 piano S1;
- particella n. **108 sub 19**, b.c.n.c Via G. Pascoli n. 4 piano S1-T-1-2;

## INTESTAZIONE CATASTALE (tranne il b.c.n.c.):

- XXXXXXXX quota proprietà 1/2
- XXXXXXXX quota proprietà 1/2

**Confini N-S-E-O:**

Confini dell'intero immobile, in senso N-S-E-O: strada comunale di Via G. Pascoli, mappali 360-430-359, strada comunale di Via Cavour, Piazza del Redentore.

**Variazioni storiche** (nel ventennio):

Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **108 Ente Urbano** di sup. 1.198 mq derivante da:

Impianto meccanografico del 31/12/1974 particella n. **299 Ente Urbano** di sup. 330 mq;

TIPO MAPPALE del 20/05/1991 Pratica n. 62368 in atti dal 27/02/2002 SPC 3998/02 di approvazione (n. 39658.1/1991);

TIPO MAPPALE del 20/05/2003 Pratica n. 164869 in atti dal 20/05/2003 (n. 5052.1/2003) che ha generato l'attuale ente urbano di 1.198 mq.;



**Estratto mappa terreni cartacea - Foglio 10 p. 108**



**Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 108 sub 32:**

VARIAZIONE del 23/05/2003 Pratica n. 170139 in atti dal 23/05/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (n. 7404.12003);

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/12/2003 Pratica n. 480667 in atti dal 13/12/2003 per variazione toponomastica (n. 136587.1/2003);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0056196 in atti dal 08/03/2005 per variazione classamento (n. 9403.1/2005);

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0301882 in atti dal 17/09/2011 per variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 100512.1/2011);

VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 108 sub 25:**

VARIAZIONE(ALTRE) del 23/05/2003 in atti dal 23/05/2003 edificazione su bene comune (n. 2750.1/2003);



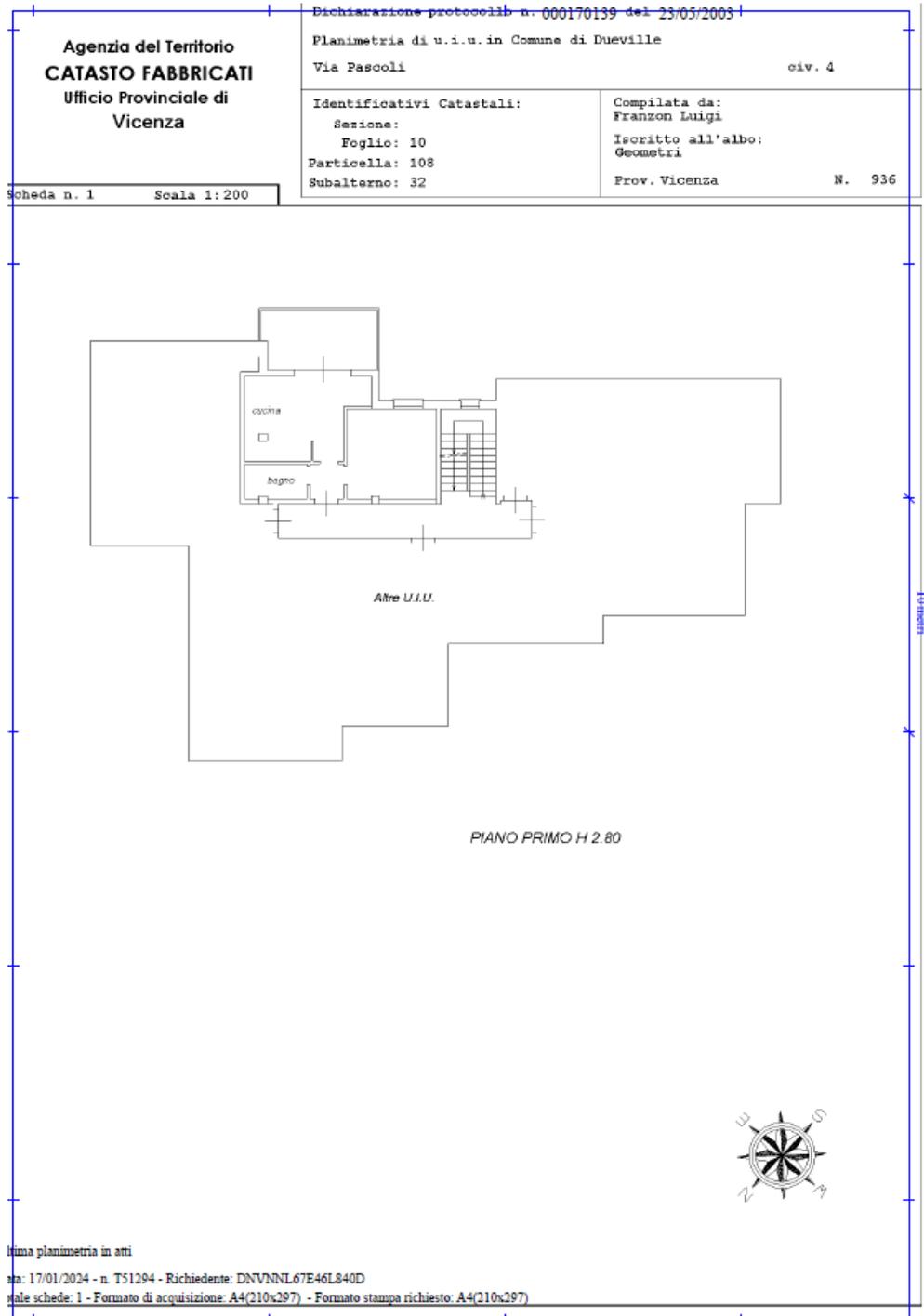
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/12/2003 Pratica n. 480659 in atti dal 13/12/2003 per variazione toponomastica (n. 136579.1/2003);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0056196 in atti dal 08/03/2005 per variazione classamento (n. 9403.1/2005);

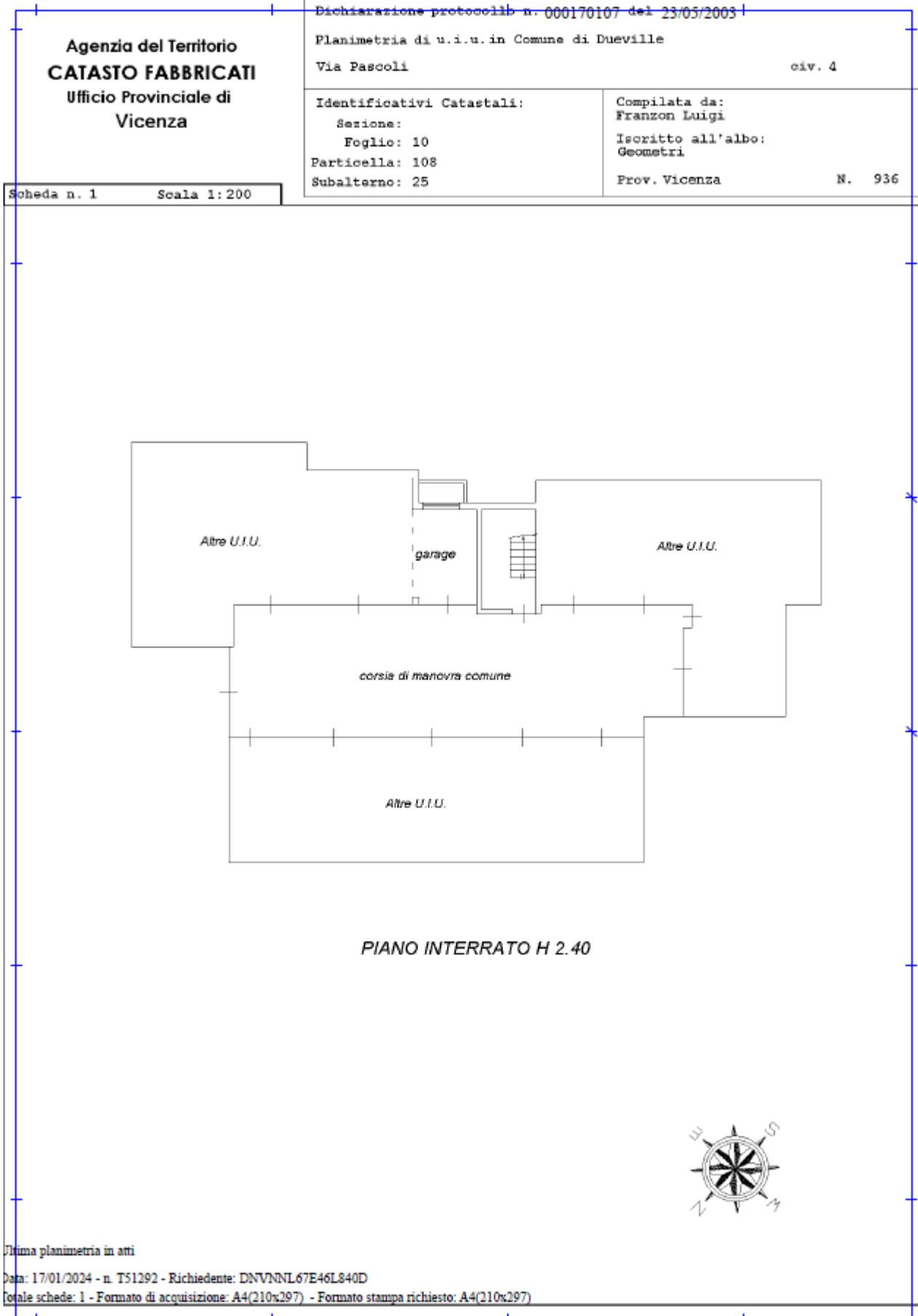
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0301874 in atti dal 17/09/2011 per variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 100504.1/2011);

VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

### Estratto planimetria catastale sub 32 appartamento



## Estratto planimetria catastale sub 25 posto auto



## Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non vi sono difformità dei dati di identificazione catastale risultanti dalle visure dei registri catastali con l'atto di pignoramento e con la nota di trascrizione.

### Giudizio di regolarità catastale

#### Sub. 32 - Abitazione

La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata.

Nelle schede catastali l'altezza indicata è pari a mt. 2,80 mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,77 per la zona giorno/cucina/ bagno, mentre la camera presenta un'altezza pari a mt. 2,79.

#### Sub. 25 – Posto auto coperto

La planimetria catastale del posto auto presenta delle leggere difformità della superficie dovute ad uno spostamento del pilastro più verso Est rispetto all'originale planimetria depositata.

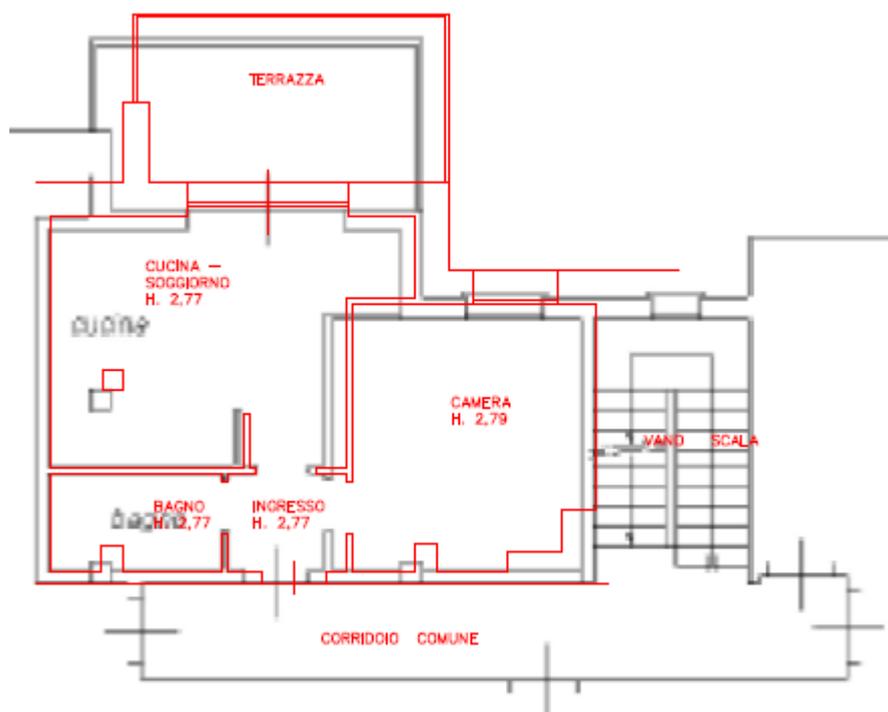
Non vi sono difformità nell'altezza.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale con la nuova presentazione delle schede catastali aggiornate.

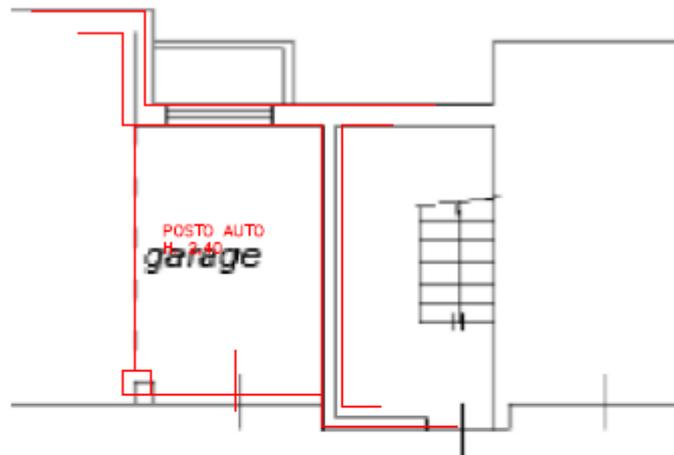
Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa **€ 1.200,00**.

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

### **Sinottico appartamento con planimetria catastale sub. 32**



**Sinottico appartamento con planimetria catastale sub. 25**



*corsia di manovra comune*



**CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO**

Dal 3170872007 i beni sono in ditta all' esecutato:

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Soggetti:

- XXXXXX proprietà per 1/2.
- XXXXXX proprietà per 1/2.

Titolo: Atto di compravendita del 31/08/2007 Rep. n. 41.089 Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno, registrato a Valdagno il 13/09/2007 al n. 1554 serie 1T, trascritto a Vicenza il 14/09/2007 ai n. 24867 RG **14571 RP**

Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Dueville al Foglio n. 10 – particella n. 108 sub. 32-25 (appartamento con posto auto coperto)

I beni hanno diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni individuati dal mappale n. 108



- sub 19– b.c.n.c. area delle parti comuni.

Ricostruzione Ventennio:

1) Soggetti:

- XXXXXX proprietà per 1/2
- XXXXXX proprietà per 1/2

Titolo: Atto di compravendita del 09/04/1973 Rep. n. 55.395 Notaio M. Bocchese registrato a Vicenza in data 13/04/1973 e trascritto a Vicenza in data 21/04/1973 ai n. 5054 RG **4169 RP**

Oggetto:

- per la quota uguale tra loro della piena proprietà delle unità immobiliari. del comune di Dueville alla Sez. B del Foglio n. I identificate al C.T mappale n. 114 di aree 4.30, 109 di aree 2.98 e al C.F. 108 sub. 1 graffato al m.n. 209 e m.n. 108 sub 2 graffato m.n. 210.

2) Soggetto:

- XXXXXX proprietà per 1/2
- XXXXXX per 1/2

Titolo: Scrittura privata di Compravendita del 20/08/1975 Rep. n. 65.507 Notaio M. Bocchese registrato a Vicenza in data 09/09/1975 n. 17570 Priv. trascritto a Vicenza il 05/09/1975 ai n. 6672 R.G. **5527RP**.

Oggetto:

- per la quota uguale tra loro della piena proprietà delle unità immobiliari. del comune di Dueville alla Sez. B del Foglio n. I identificate al C.T mappale n. 429 di aree 0.30, 431 di aree 1.10 e 395 di are 1.80 con sovrapposto vecchio fabbricato non censito, denunciato al C.F. con planimetria di cui schede registrate il 04/08/1975 n. 181 (piano terra con due rimesse), 182 (piano primo: appartamento di vani 5 + servitù).

3) Soggetto:

- XXXXXXXX usufrutto per 1/2
- XXXXXXXX nuda proprietà per 1/2

Titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autentica del 16/12/1999 Rep. n. 113.693 Notaio Ferrigato Umberto registrato a Schio in data 05/01/2000 n. 40 serie 2V trascritto a Vicenza il 14/01/2000 ai n. 828 RG **558 RP**.

Oggetto:

- per la quota di 1/2 delle unità immobiliari del comune di Dueville al Foglio n. 10 identificate al C.F mappale n. 108 sub. 5 -6-7-8-12-13 – 14-15.



4) Soggetto:

- XXXXXXX nuda proprietà per 154/1000
- XXXXXXX nuda proprietà per 160/1000

Titolo: Permuta del 14/01/2004 Rep. n. 134.122 Notaio Fietta Giuseppe registrato a Bassano del Grappa in data 30/01/2004 n. 90 serie 1V trascritto a Vicenza il 02/02/2004 ai n. 2590 RG **1663 RP.**

Oggetto:

- per la quota di 1/2 della nuda proprietà delle unità immobiliari del comune di Dueville al Foglio n. 10 identificate al C.F mappale n. 108 sub 22-23-24-25.

5) Soggetto:

- XXXXXXX proprietà per 186/1000
- XXXXXXX nuda proprietà per 186/1000
- XXXXXXX usufrutto per 186/1000.

Titolo: Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 14/01/2004 Rep. n. 134.123 Notaio Fietta Giuseppe trascritto a Vicenza il 02/02/2004 ai n. 2591 RG **1664 RP.**

Oggetto:

- per la quota di 1/2 della nuda proprietà delle unità immobiliari del comune di Dueville al Foglio n. 10 identificate al C.F mappale n. 108 sub 22-25.

6) Soggetto:

- XXXXXXX proprietà per 1/1

Titolo: Compravendita del 14/01/2004 Rep. n. 134.124 Notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa, trascritto a Vicenza il 02/02/2004 al n. **1667 RP.**

Oggetto:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari del comune di Dueville al Foglio n. 10 identificate al C.F mappale n. 108 sub 26 -27 comprensivo dei diritti sulle parti comuni, pari a 372/1.000.

7) Soggetto:

- XXXXXXX proprietà per 1/1

Titolo: Compravendita del 22/06/1998 Rep. n. 113.693 Notaio Ferrigato Umberto di Schio, trascritto a Vicenza il 14/01/2000 ai n. 830 RG **560 RP.**



Oggetto:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari del comune di Dueville al Foglio n. 10 identificate al C.F mappale n. 108 sub 3 - 4.

**N.B.:** Si precisa che i sub 3 e 4 riguardano rispettivamente un negozio al solo piano terra (sub 4) e un ufficio sviluppato al piano terra con archivio al piano interrato (sub 3) e nell'atto di compravendita sopra menzionato, viene riportata un'unica dicitura per eventuali diritti di comproprietà delle parti comuni del piano interrato e precisamente il notaio scrive: *... "Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i connessi diritti e servitù."*

Si precisa altresì che il sub 25 (attuale posto auto interrato pignorato) è stato costituito su area comune.

**Regime patrimoniale:**

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

XXXXXX

XXXXXX

Si sono uniti in matrimonio il 09/08/2011 – Nessuna annotazione -

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

**Destinazione urbanistica:**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Dueville, si evidenzia che l'area è classificata dal Piano degli Interventi Vigente e in Variante, come segue:

Foglio n. 10 Mappale n. 108 sub 32 e 25:

Zona "B1.2" Residenziale di Completamento– riferimento NTO vigente art. 21 e 22 – N.T.O. adottate art. 30 e 30.1.

Vincoli e Tutele del P.A.T.:

Carta della trasformabilità: Area di urbanizzazione consolidata (art. 46 N.T.).

Ambiti di urbanizzazione consolidata (Var. n. 1 al PAT): all'interno del perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Carta delle fragilità: compatibilità geologica: area idonea (art. 39 delle N.T.).

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del Certificato allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.



**Estratto P.I. vigente**



**Titoli edilizi e abitabilità forniti dall'ufficio tecnico del comune di Dueville:**

- 1- Licenza Edilizia n. 109 rilasciata il 10/08/1973 per la costruzione di un fabbricato residenziale;
- 2- Permesso di Abitabilità Pratica n. 8/77 del 12/01/1977 – Allegato 5 - per fabbricato di nuova costruzione;
- 3- Richiesta di abitabilità Pratica n. 8/77 del 12/01/1977 – Allegato 6 - per fabbricato di nuova costruzione;
- 4 Richiesta Licenza Edilizia in variante del 17/06/1974 Prot. N. 3050 per edificazione fabbricato residenziale variante con parere favorevole del 09/07/1974;
- 5 Licenza Edilizia in variante del 30/12/1976 lic. N. 109/73;
- 6 Concessione Edilizia n. 25 anno 1991 del 19/02/1991 per cambio d'uso di locali commerciali e accessori residenziali a direzionali;
- 7 Licenza totale di Agibilità pratica edilizia n. 42 anno 1991 del 10/06/1991;
- 8 Concessione Edilizia n. 161 del 1999 rilasciata il 24/12/1999 per ristrutturazione fabbricato residenziale;
- 9 Certificato totale di Abitabilità pratica edilizia n. 34 anno 2003 del 20/06/2003;
- 10 SCIA del 16/01/2022 – 1526 per sanatoria per lievi difformità riscontrate tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto realizzato;
- 11 CILA del 29/10/2022 – 1837 per interventi antisismici in superbonus 110 e di isolamento termico dell'involucro sulle parti comuni del fabbricato, sostituzione degli impianti di climatizzazione e sostituzione degli infissi (finestre e tapparelle) all'interno delle singole unità immobiliari;
- 12 SCIA del 12/08/2023 – 1857 per frazionamento di una unità direzionale in due uffici.
- 13 CILA del 18/11/2023 – 1921 per variante in corso d'opera per installazione impianti



fotovoltaici in copertura e schermature solari delle unità residenziali. Non sono stati realizzati gli interventi di miglioramento sismico e la sostituzione dei serramenti.

### **Irregolarità:**

A seguito del colloquio avuto con l'UTC del comune di Dueville la scrivente precisa quanto segue:

- Il rilievo effettuato riguarda esclusivamente l'interno dell'unità immobiliare pignorata, ed essendo di massima e ai soli fini estimativi si raccomanda la puntuale verifica da parte dell'acquirente;
- Il confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo è stato eseguito sul progetto di sanatoria approvato dal comune di Dueville in data 16/01/2022;
- Il fabbricato è stato costruito con Licenza Edilizia rilasciata il 10/08/ 1973 e successivamente nel 1999 è stata autorizzata la C.E. del 24/12/1999 per ristrutturazione totale che ha ridefinito la composizione delle singole unità interne;
- In data 16/01/2022 è stata presentata SCIA in sanatoria dell'intero fabbricato, con l'esclusione dell'unità pignorata sub 32 (appartamento) ma, considerato che nelle tavole di progetto approvate viene sanato l'appartamento di fianco e il corridoio comune, in accordo con l'UTC, la verifica di regolarità per le opere interne, viene eseguita sulle risultanze della sovrapposizione tra il progetto di sanatoria del 2022 e non sull'originario del 1999, mentre la verifica della muratura esterna lato Sud-Est viene eseguita sulla sovrapposizione del progetto di isolamento termico delle facciate del 29/10/2022;
- L'analisi urbanistica sotto riportata non tiene conto del D.L. n. 69/2024 detto "salva casa", poiché il comune di Dueville non si esprime e non rilascia autorizzazioni fino alla conversione in legge dello stesso. Pertanto, su indicazione dell'UTC si considera per le difformità la sola tolleranza del 2% cautelativa, prevista dal DPR 380/2001;

### **Appartamento piano primo:**

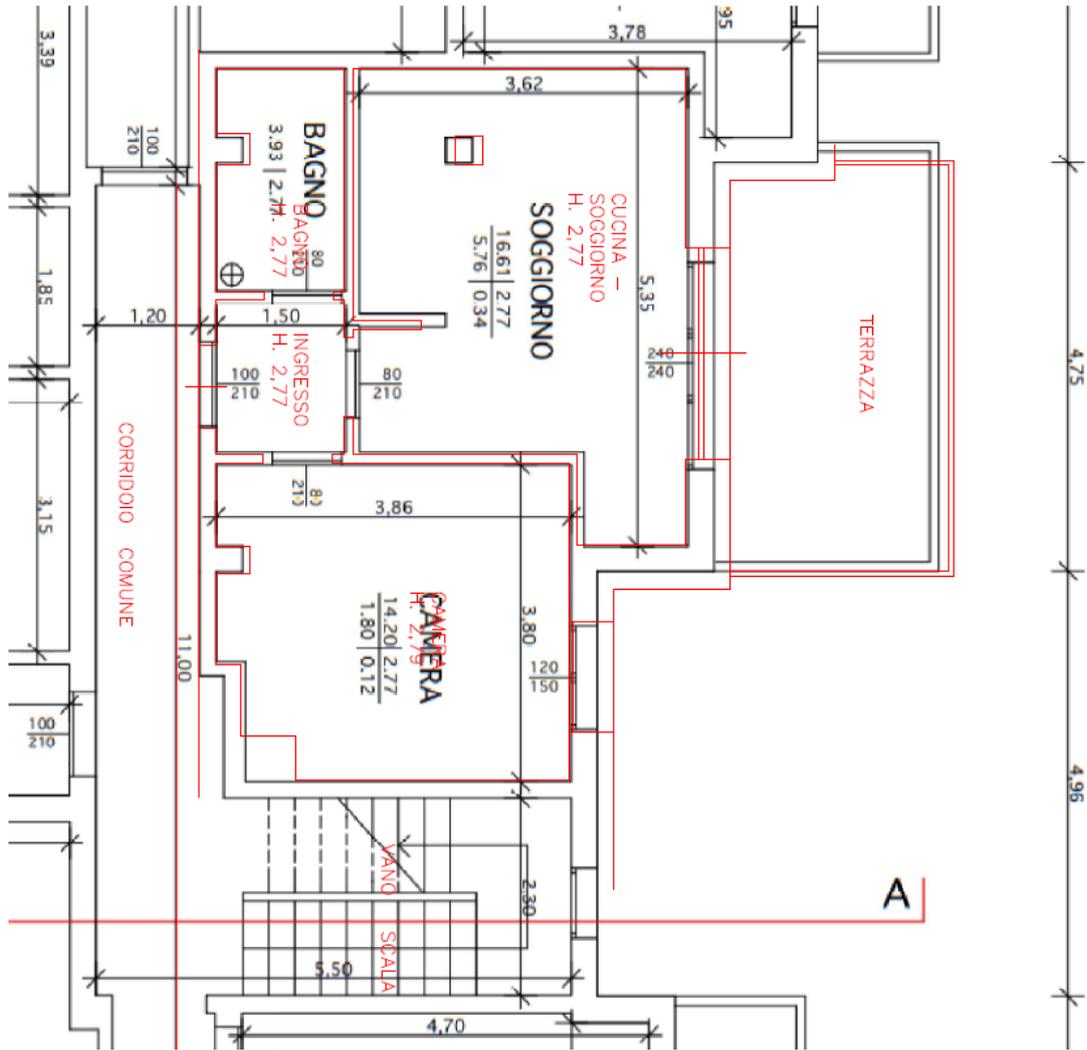
- leggera difformità di sagoma, in particolare dei muri perimetrali posti lato Ovest;
- difformità di posa di alcuni muri interni, in particolare il muro divisorio tra il soggiorno e la camera è spostato verso Nord;
- con riguardo alle altezze, l'altezza indicata è pari a mt. 2,80 mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,77 per la zona giorno/cucina e il bagno, mentre la camera presenta un'altezza pari a mt. 2,79;
- la terrazza risulta più ampia rispetto al progetto approvato.

### **Posto auto piano interrato: sovrapposizione fatta con progetto SCIA in sanatoria del 2022:**

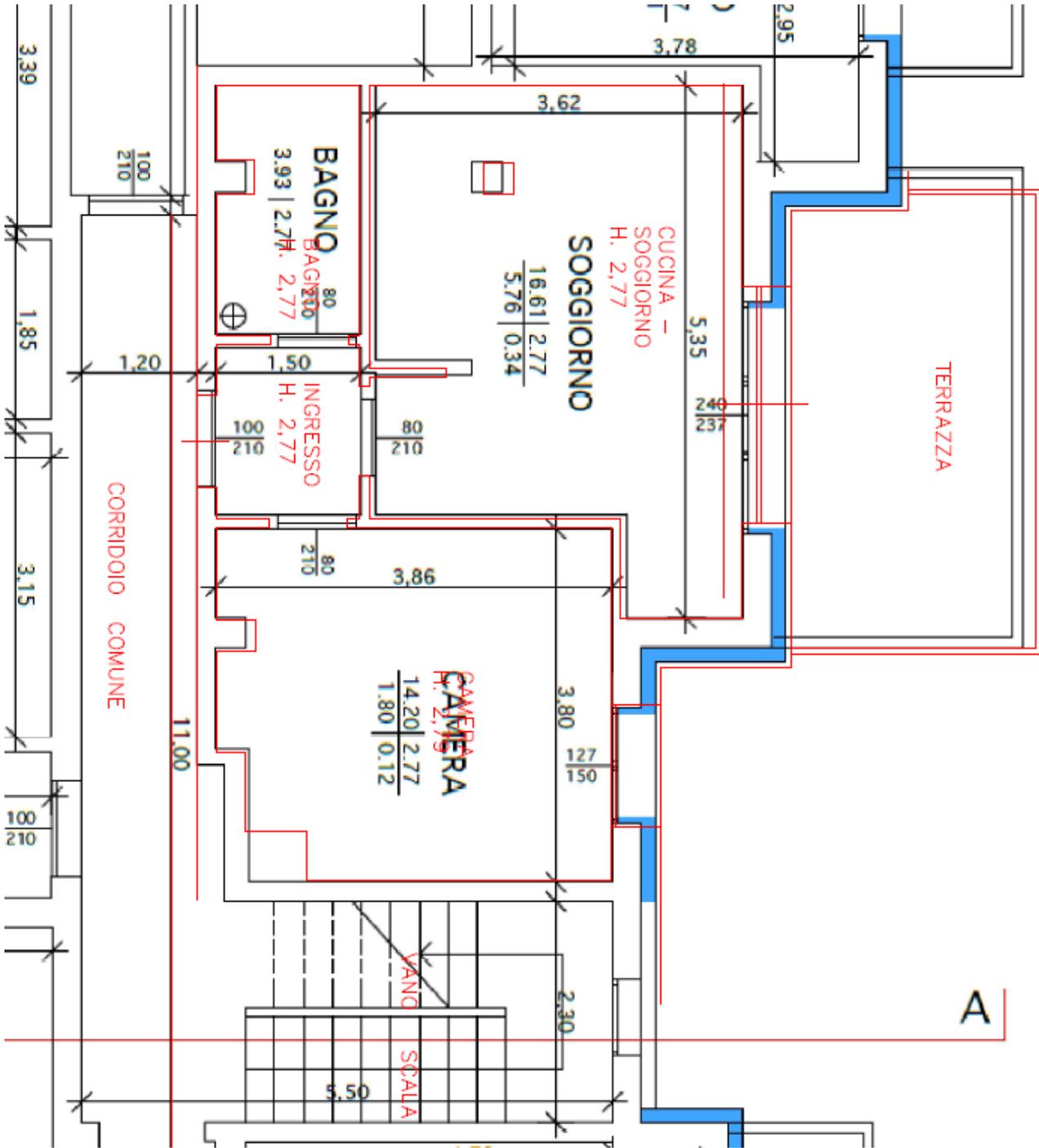
- leggera difformità di sagoma;
- con riguardo alle altezze, l'altezza indicata è pari a mt. 2,50 mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,40;



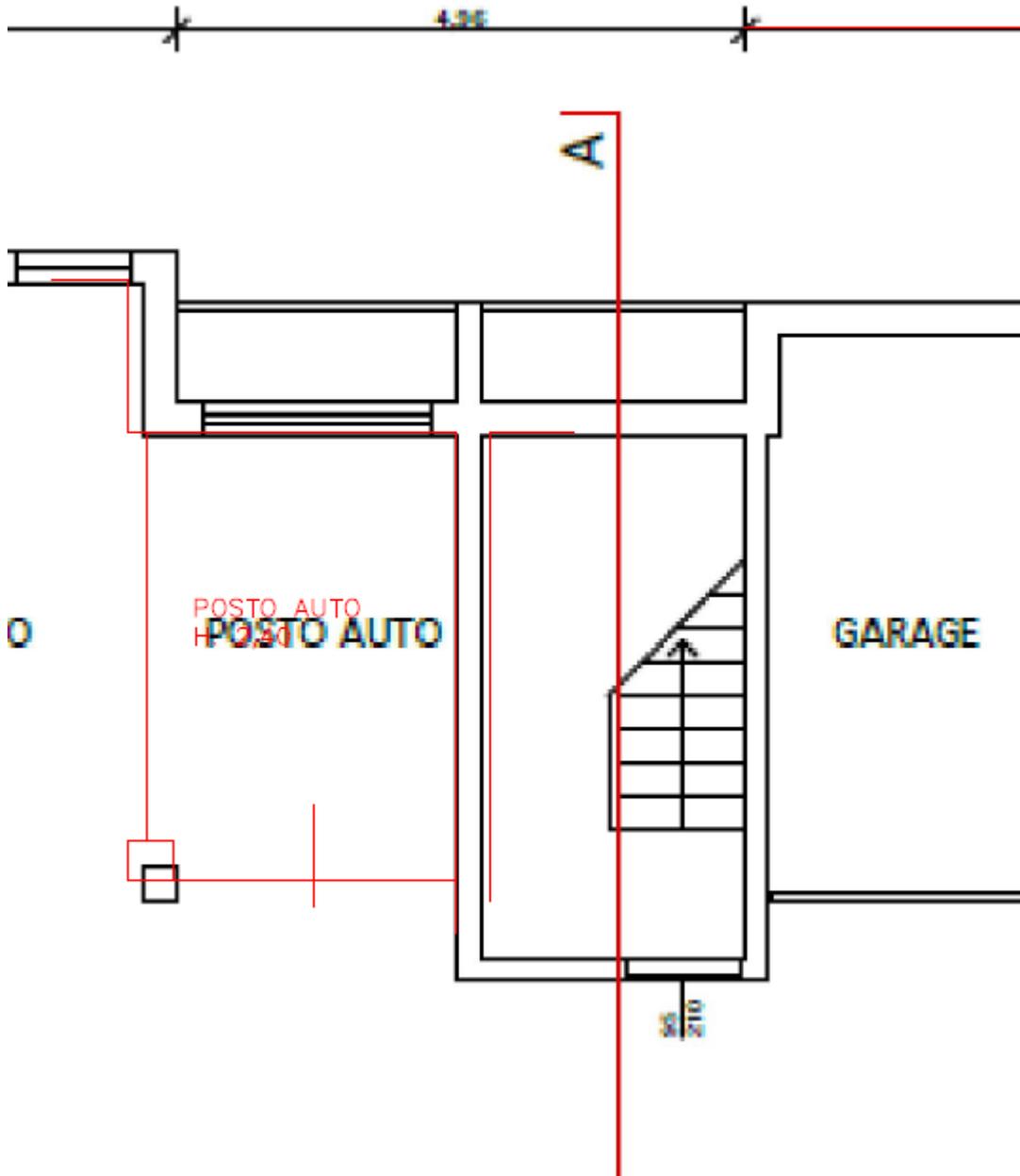
Comparazione urbanistica progetto sanatoria 2022 – sub. 32 appartamento p.1



Comparazione urbanistica progetto Super Bonus 2022 – sub. 32 appartamento p.1



**Comparazione urbanistica progetto Super Bonus 2022 – sub. 25 posto auto**



**Regolarizzazione urbanistica:**

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:

Appartamento piano primo

- per quanto riguarda le difformità di sagoma dell'appartamento rispetto al progetto di sanatoria approvato, tali difformità rientrano nella tolleranza del 2%, mentre le difformità delle forometrie esterne dovranno essere oggetto di sanatoria per modifiche esterne di facciata;

- per quanto riguarda la difformità di sagoma della terrazza che comporta un aumento di superficie, poiché supera la tolleranza del 2%, come riferito dall'UTC, sarà necessario fiscalizzare la maggiore superficie in base all'art. 34 del DPR 380/21; per tale aspetto, non essendo possibile in questa sede, stimare tali costi, la scrivente esperto propone di ricomprenderli nell'abbattimento del valore di vendita forzata, proposto nella misura del 20%

- per quanto riguarda le difformità di altezze riscontrate, poiché rientrano nella tolleranza del 2%, da un punto di vista igienico sanitario si possono considerare idonee;

Posto auto piano interrato

- per quanto riguarda le difformità di sagoma rispetto al progetto di sanatoria approvato, tali difformità rientrano nella tolleranza del 2%;

- per quanto riguarda le difformità di altezze riscontrate, poiché non rientrano nella tolleranza del 2%, e comunque riguardano l'intero piano interrato, l'UTC chiede la verifica sull'intero immobile e non sulla singola unità in quanto per la regolarizzazione sarà necessario presentare una sanatoria dell'intero fabbricato, anche in considerazione dell'altezza totale del fabbricato fuori terra. L'esperto in questa sede non procederà a tale verifica poiché non oggetto in incarico.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

- 1) Richiesta in sanatoria di ripristino per regolarizzare le difformità dell'appartamento, intesa come compenso del tecnico, comprensivo di rilievo puntuale, si stima indicativamente in **€ 2.000,00**;
- 2) Eventuale fiscalizzazione per la difformità della terrazza ed eventuale sanatoria del piano interrato, si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario e considerato, che in questa fase non è possibile verificare l'intero immobile poiché l'esperto non ha tale incarico, viene proposto nella misura del 20%.
- 3) Sostituzione caldaia con dichiarazione conformità impianto **€ 2.000,00**.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, 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 dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche.



Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile

**CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE**

**Debitore:** nella disponibilità degli XXXXXX comproprietari degli immobili pignorati.

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

Al momento del sopralluogo effettuato in data 14/03/2024 e successivi in data 03/05/2024 e 26/06/2024, gli immobili erano liberi.

Si precisa che dall'interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano ad oggi contratti di locazione attivi; viene segnalato un contratto stipulato in data 01/05/2015 e terminato in data 30/04/2019.

**Assegnazione al coniuge:** no.

**CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

**Pertinenze:** no.

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

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico-artistici:** no.

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

**Prelazione agraria:** no.

**Servitù:** non risultano servitù trascritte nel periodo informatizzato 1996-2022; si segnala comunque quanto riportato nell'atto di compravendita del 31/08/2007 Rep. 41.089 "... per la costituzione di una servitù gratuita di passaggio a carico dello scivolo distinto dal m.n. 108 sub 19 (b.c.n.c.) ed a favore delle anzidette costruendo autorimesse nonché per la costituzione di una servitù gratuita di costruzione sino al confine con il m.n. 108 idonea anche alla costruzione delle medesime autorimesse a una distanza dal fondo servente inferiore a quella prescritta dal vigente regolamento edilizio...."

**Altri vincoli o oneri:** si segnala atto di vincolo del 11/12/1973 Rep. n. 58202 Notaio Mario Bocchese trascritto a Vicenza in data .././1973 ai n. 12853 R.G. e 10215 R.P.

**Oneri condominiali:** si precisa che l'amministratore condominiale ha fornito alla scrivente il "Preventivo e prospetto rate 2024" da cui risulta un fondo cassa attivo di 240,95 e una spesa media annua per il 2024 di € 234,75. Il condominio ha presentato in data 25/11/2022 progetto Superbonus per il rivestimento delle facciate e posa del fotovoltaico; i lavori sono stati eseguiti con sconto in fattura; pertanto, le fatture dei lavori saranno a importo zero (si veda allegato prospetto).



**CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Iscrizioni:**

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 14/09/2007 ai nn. 24868 R.G. e 6554 R.P.

a favore di:

BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede a Milano – C.F. 13263030150

contro:

XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Capitale € 108.000,00, totale € 162.000,00

2. Ipoteca volontaria derivante da contratto di apertura credito in conto corrente, iscritta in data 02/01/1986 ai nn. 47 R.G. e 7 R.P.

a favore di:

BANCA CATTOLICA DEL VENBETO S.p.A. con sede a Vicenza – C.F. 00185630241

contro:

XXXXXX

XXXXXX

Capitale Lire 400.000.000 totale Lire 700.000.000.

**Trascrizioni:**

1. Trascrizione del 10/11/2023 ai nn. 24887 R.G. e 18165 R.P.

a favore di:

OLYMPIA SPV S.R.L. sede a Conegliano (TV) C.F. 05256490268

contro:

XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Verbale di pignoramento immobili del 08/11/2023 Rep. n. 3751



## 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 DUEVILLE frazione di POVOLARO in zona OMI C1 Semicentrale FRAZIONI DI POVOLARO E PASSO DI RIVA a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati nelle frazioni. 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/2. Il Subject e i Comparabili sono ubicati nello stesso foglio n. 10 del Subject e nel foglio limitrofo foglio n. 11, ma tutti nel raggio di 300 mt. Non si è applicato il comparabile F, La divergenza calcolata fra i comparabili A - C - D - E è superiore al 5%, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili A - C - D, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: DUEVILLE

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO COMPRENDETE LE FRAZIONI DI POVOLARO E PASSO DI RIVA

Codice zona: C1

Microzona: 0

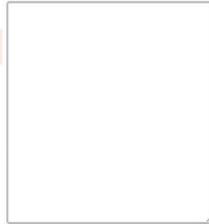
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

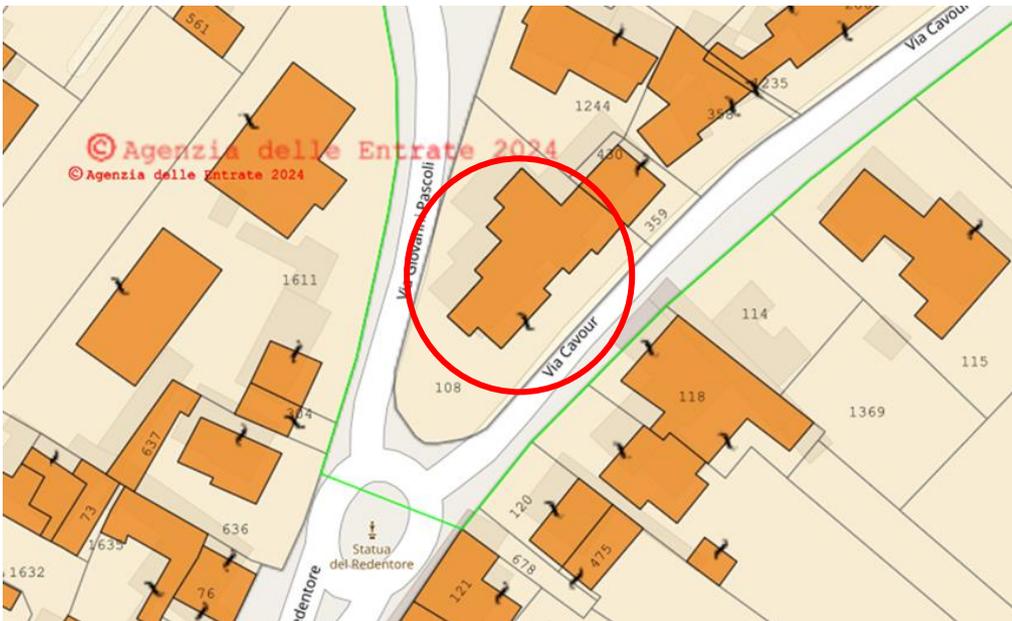
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	870	970	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1550	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1750	L			

Stampa

Legenda



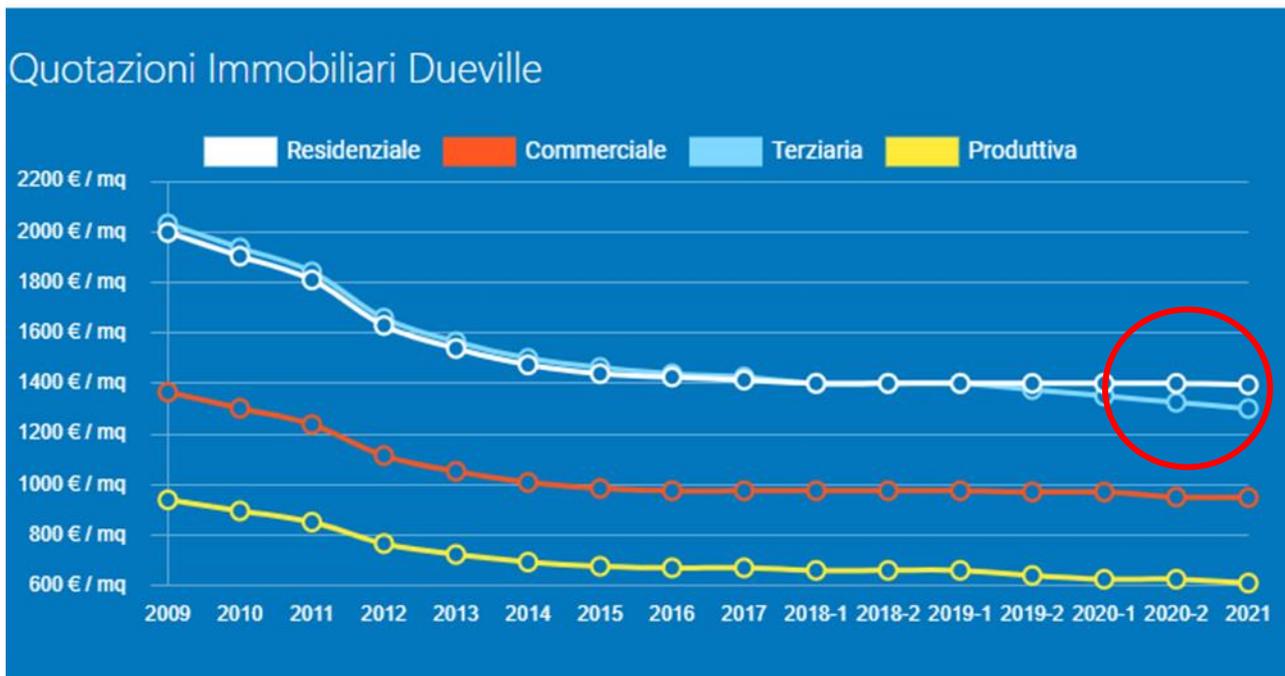


**Andamento del Mercato immobiliare:**

Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del comune di DUEVILLE frazione di POVOLARO, 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)

## Storico Quotazioni Immobiliari di Via Giovanni Pascoli,4 - Dueville

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



## 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.



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)							
Comune di :		DUEVILLE		Ubicazione		via Giovanni Pascoli n°4	
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>S1 - 1</b>	Edificato c.e. Anno 1973 Agibilità in data 12.01.1977 CILAS Superbonus 2022		
Tipologia	Trattasi di appartamento al piano primo, con posto auto esclusivo nell'interrato, inserito in un contesto condominiale misto residenziale-commerciale, sviluppato su tre piani fuori terra e un interrato. Accesso dal vano scala comune ed è composto da: ingresso, pranzo e cucina in un unico vano e un terrazzo, una camera e un bagno cieco. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	DUEVILLE	10	108	Sub 32 cat A/2	Sub 25 cat. C/6	R.C. € 247,90	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>5</b>	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	48,93	100%	48,93	Quantitativa
	Poggioli-portico		POG	12,23	30%	3,67	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	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
	Posto auto coperto		PAC	10,60	30%	3,18	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ.		APE			D	Qualitativa
Affacci		AFF			1	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>55,78</b>	Mq.	
Attuali Intestati	[Redacted]					per 1/2	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 31.08.2007 rep. n. 41.089 – racc. n. 11.681 Notaio dott. GIANFRANCO DI MARCO – in Valdagno (VI) per € 108.000,00						
Data formazione prezzo	15/07/2024						
n: bagni dotazione	1						



**TABELLA DEI DATI**

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	DUEVILLE			via Giovanni Pascoli		n°4
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	via Matilde Serrao	via Grazia Deledda	via Astico Antico	via Giovanni Pascoli	via Vincenzo Cardarelli	via Giovanni Pascoli	n°4
Prezzo totale (euro)	€ 130.000,00	€ 45.000,00	€ 60.000,00	€ 75.000,00	€ 180.000,00		
Data (mesi)	27/12/2023	18/04/2023	04/05/2023	09/11/2020	31/01/2023		15/07/2024
Superficie principale (m²) SEL	108,48	78,46	52,21	60,28	125,57		48,93
Poggioli Portico (m²)	11,14	11,67	6,02	9,24	32,60		12,23
Soffitta (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Ripostiglio (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Cantina (m²)	6,79	6,72	0,00	0,00	75,12		0,00
Autorimessa (m²)	16,03	19,28	24,59	14,38	55,05		0,00
Posto auto coperto (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		10,60
giardino (m²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	51,58		0,00
giardino (m²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Bagni	2	1	1	1	3		1
Livello di piano (n)	S1 - T	S1 - 2	S1 - 1	S1 - 2	S1 - T - 1		S1 - 1
Stato di manutenzione (n)*	4	2	3	4	3		5
Att. di Prest. Energ. APE**	F	F	D	F	F		D
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	2	2	2	2		1
Superficie commerciale	<b>123,23</b>	<b>94,96</b>	<b>66,31</b>	<b>70,24</b>	<b>205,59</b>		<b>55,78</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)	€ 130.000,00	€ 45.000,00	€ 60.000,00	€ 75.000,00	€ 180.000,00	-					
Data (mesi)	6,70	€ 798,42	15,13	€ 624,25	14,60	€ 803,00	44,80	€ 3.080,00	17,70	€ 2.920,50	
Superficie principale (m²)	108,48	<b>-€ 52.136,99</b>	78,46	<b>-€ 25.853,99</b>	52,21	<b>-€ 2.871,69</b>	60,28	<b>-€ 9.937,11</b>	125,57	<b>-€ 67.099,56</b>	48,93
Poggioli/portico (m²)	11,14	€ 286,29	11,67	€ 147,09	6,02	€ 1.631,09	9,24	€ 785,34	32,60	<b>-€ 5.350,28</b>	12,23
Soffitta (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m²)	6,79	<b>-€ 2.972,38</b>	6,72	<b>-€ 2.941,73</b>	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	75,12	<b>-€ 32.884,39</b>	0,00
Autorimessa (m²)	16,03	<b>-€ 7.017,26</b>	19,28	<b>-€ 8.439,98</b>	24,59	<b>-€ 10.764,47</b>	14,38	<b>-€ 6.294,96</b>	55,05	<b>-€ 24.098,58</b>	0,00
Posto auto coperto (m²)	0,00	€ 2.784,14	0,00	€ 2.784,14	0,00	€ 2.784,14	0,00	€ 2.784,14	0,00	€ 2.784,14	10,60
Giardino (m²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	51,58	<b>-€ 4.515,91</b>	0,00
Giardino (m²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	2	<b>-€ 2.857,14</b>	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	3	<b>-€ 5.714,29</b>	1
Stato di manutenzione (n)	4	€ 15.000,00	2	€ 45.000,00	3	€ 30.000,00	4	€ 15.000,00	3	€ 30.000,00	5
Livello di piano	0	<b>-€ 650,00</b>	2	€ 225,00	1	€ 0,00	2	€ 375,00	0	<b>-€ 900,00</b>	1
Att. di Prest. Energ. APE**	F		F		D		F		F		D
N. AFFACCI	3		2		2		2		1		1
		€ 83.235,08		€ 56.544,77		€ 81.582,06		€ 80.792,41		€ 75.141,63	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - C - D - E	<b>non compar.</b>	DIVERGENZA	11%
Valore unitario €/m²		<b>FALSO</b>	< 5 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - C - D	<b>€ 81.869,85</b>	DIVERGENZA	3,0%
Valore unitario €/m²	€ 1.467,75	<b>VERO</b>	< 5 %
* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	25
** 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 € 81.869,85.**



## 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 i 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 € 81.869,85 come da dettaglio seguente:**

Valore dell'immobile	€ 81.869,85
Ribasso applicato per vendita forzata - 20%	<u>€ 16.373,97</u>
Valore del bene in vendita forzata	€ 65.495,88
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	<u>- € 5.200,00</u>
<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>€ 60.295,88</b>
<b>Arrotondato a</b>	<b><u>€ 60.300,00</u></b>



## Confronto con trasferimenti pregressi delle aste nello stesso foglio aggiudicate nel periodo 2014-2024:

Si precisa che i dati recuperati da ASTALEGALE riguardano beni immobiliari nel comune di **Dueville** per l'abitativo e per un periodo temporale dal 2014 al 2022; il dato analizzato nel dettaglio fornisce le seguenti considerazioni:

- gli immobili aggiudicati in prima e seconda asta sono relativi a procedure degli anni 2013-2019;
- Il valore medio degli immobili aggiudicati in prima asta è pari a circa € 130.368,00;
- Il rapporto medio tra il valore di aggiudicazione in prima asta e il valore di perizia è pari a circa 87,55%.

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

### Giudizio di vendibilità

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture civili di buona qualità; il condominio ha eseguito i lavori di isolamento termico dell'involucro delle parti comuni del fabbricato e installazione fotovoltaico in copertura; vi sono degli interventi di verifica e manutenzione degli impianti da eseguire, oltre la sostituzione della caldaia. 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 buono.

### 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 LOTTO UNICO

### Opportunità di divisione in lotti:

Trattasi di lotto UNICO composto da un appartamento sito al piano primo in contesto condominiale, con posto auto esclusivo sito al piano interrato, sito in Via G. Pascoli n. 4 int. 6 a Dueville.

Trattasi del lotto unico.

### Composizione e valore:

Il lotto sviluppa una superficie commerciale complessiva di 55,78 mq. I beni sono identificati nel comune di Dueville al Catasto Fabbricati Foglio 10 particella 1088 sub. 32 cat. A/2 e sub 25 C/6; 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 per un costo stimato di € 1.200,00. Sono state rilevate parziale difformità rispetto ai progetti approvati il cui ripristino è stimato per un costo in € 2.000,00 oltre il costo di sostituzione della caldaia pari ad € 2.000,00 e gli oneri di fiscalizzazione della terrazza ed eventuali oneri della sanatoria del piano interrato ricompresi nell'abbattimento del 20%.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

**€ 60.300.00 (sessantamilatrecento/00euro).**

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

**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 luglio 2024

L'esperto stimatore

*Geom. Antonella Di Nuovo*



*Antonella Di Nuovo*

