

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. e fax 0444-530459 cell. 329 3088834
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 462/2017 R.G.

Promossa da

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.
con sede in Bolzano

Giudice Delegato: Dott.ssa Sonia Pantano.



SCHEDA SINTETICA E INDICE

a) Procedura es. imm. n. 462/2017 R.G.

b) Giudice dott.ssa Sonia Pantano

c) Udienza ex art. 569 c.p.c. del 19.12.2019

d) Esperto arch. Marina Amaglio

e) Diritto pignorato: piena proprietà per 1/1 (pag. 4)

f) Tipologia bene : porzione di villa bifamiliare (pag. 7)

g) Ubicazione: Nove (VI) via San Marco n.7 (pag. 4)

h) dati catastali attuali: (pag. 4)

Carollo Vittorio, nato a Nove (VI) il 28.05.1952 per la quota di 1/1:

Comune di Nove (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 4

- m.n. 575 sub 4 – Cat. A/2 - Cl. 3 – vani 9 – Sup. Cat. mq. 262 totale escluse aree scoperte 259 mq. – Rend. € 929,62 – via San Giuseppe – P. S1-T-1.
- m.n. 58 sub 3 – Cat. C/6 - Cl. 3 – Cons. mq. 17 – Sup. Cat. mq. 21 – Rend. € 37,75 – via San Giuseppe – P. S1.

i) Superficie: mq. 292 circa commerciali lordi (pag. 12)

j) Stato: buono (pag. 8)

k) Situazione urbanistico/edilizia: Vi è una modesta variazione interna ed il mancato ritiro della concessione in sanatoria (pag. 13)

l) Valore di mercato, OMV : € 305.000,00 (pag. 21)

m) valori medi aggiudicazioni precedenti: non vi sono vendite analoghe (pag. 22)

n) Valore di vendita forzata proposto : € 255.000,00 (pag. 22)

o) Vendibilità: buona (pag. 22)

p) Possibili interessati: non vi sono attualmente richieste

q) Iniziative di vendita : siti specializzati: astalegale.net; ww.asteannunci.it;

ww.astagiudiziaria.com; ww.asteimmobili.it

r) Occupazione: occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia (pag. 14)

ALLEGATI:

- 1 – Visure catastali storiche per immobile
- 2 – Estratto di mappa 1:2000
- 3 – Planimetrie catastali
- 4 – Copia dell'atto di provenienza
- 5 - Certificati di residenza eseguiti
- 6 – Certificato di matrimonio
- 7 – Autorizzazioni edilizie
- 8 - APE
- 9 – Ricevute spedizioni

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 26.03.2019, successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica,
- reperimento certificati all'ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Nove
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- raccolta e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate,
- sopralluogo ai beni immobili,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione,

Il dettaglio dello svolgimento temporale di ciascuna delle suddette operazioni, omesso dalla presente relazione per questioni di spazio, potrà essere fornito e dimostrato in ogni momento.

IL TECNICO: Arch. Marina Amaglio via Riviera Berica, 561 Vicenza

RELAZIONE TECNICA

BENI IN NOVE (VI)

VIA SAN MARCO N. 7

LOTTO 3

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

A) per l'intero di:

Comune di Nove (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 4

- m.n. 575 sub 4 porzione di casa bifamiliare su tre piani con giardino
- m.n. 575 sub 3 autorimessa

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Comune di Nove (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 4

- m.n. 575 sub 4 – Cat. A/2 - Cl. 3 – vani 9 – Sup. Cat. mq. 262 totale escluse aree scoperte 259 mq. – Rend. € 929,62 – via San Giuseppe – P. S1-T-1.
- m.n. 58 sub 3 – Cat. C/6 - Cl. 3 – Cons. mq. 17 – Sup. Cat. mq. 21 – Rend. € 37,75 – via San Giuseppe – P. S1.

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 570-564; m.n. 564-972; m.n. 562-576; via San Marco.

L'intero fabbricato insiste su di un lotto di terreno catastalmente individuato al Catasto Terreni, fg. 4 m.n. 575 Ente Urbano di are 07.52.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

I mappali n. 575 sub 3 e sub 4 risultano:

- In data 24.08.1977 per variazione n. 35/1977
- In data 01.01.1992 vi è variazione del quadro tariffario.
- In data 08.07.2013 prot. n. VI0153004 vi è variazione per bonifica identificativo catastale.
- In data 07.10.2014 prot. n. VI0192233/ VI0192234 vi è codifica piano incoerente.
- In data 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.

1.4 PROVENIENZA DEI BENI

1) Con atto di divisione del 15.12.1977 al n. 62.741 rep. notaio Rinaldo Rinaldi, trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 02.01.1978 ai nn. 6 R.G. e 6 R.P. i signori:

formavano assegni che si attribuivano con ogni inerente diritto, servitù attive e passive, accessioni ed adiacenze.

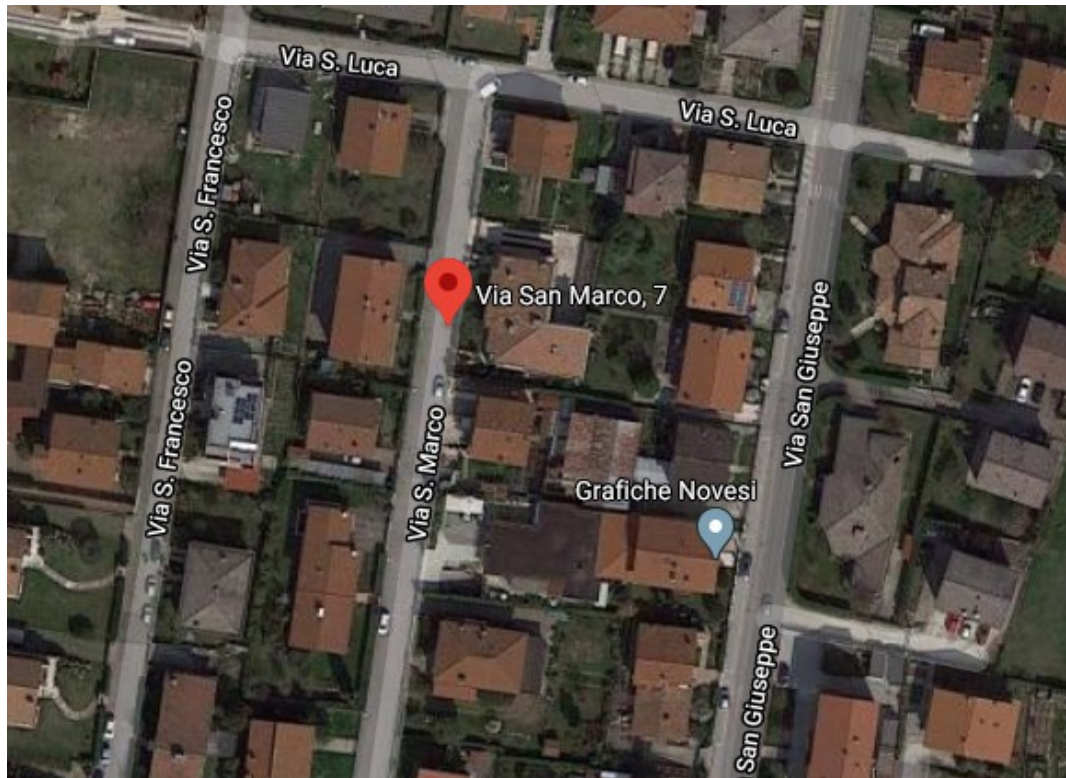
Al signor venivano attribuiti i seguenti beni:

Comune di Nove (VI) – Catasto Urbano – Fg. 4

- m.n. 575-744 parte via San Giuseppe, appartamento al piano terreno-primi, oltre all'autorimessa nell'interno – di complessivi vani 10 – il tutto corrispondente alle schede reg.te a mod. 97 in data 24 agosto 1977 ai nn. 35-38 presso l'U.T.E. di Vicenza – Sezione Quarta – fabbricati.

Il terreno su cui è stato costruito l'immobile era stato acquistato da entrambi con atto del 22.12.1973 al n. 58.048 rep. notaio Rinaldo Rinaldi, registrato a Bassano del Grappa (VI) il 29.12.1973 al n. 2196 vol. 151 e trascritto a Bassano del Grappa il 21.01.1974 ai nn. 557 R.G. e 518 R.P.

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE



PORZIONE DI VILLETTA BIFAMILIARE CON GIARDINO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Nove (VI), in una zona di edificazione a carattere residenziale, in un'area prossima al centro storico del paese.

L'area risulta costituita essenzialmente da edifici uni e bifamiliari con giardini privati, risulta ben servita da negozi e istituti scolastici primari e secondari, con scarso traffico veicolare.

L'edificio ha sviluppo su due piani fuori terra più un piano seminterrato, sovrapposti, serviti da una scala interna ed ha accessi separati pedonale e carraio. Il fabbricato è posto all'interno di un lotto di terreno utilizzato da entrambi gli immobili come accesso e giardino.

L'appartamento è composto al piano terra da un ampio soggiorno-ingresso, da una sala da pranzo con una cucina aperta, da un corridoio ed uno studio, si affaccia su di un ampio portico.

Al piano primo vi è un soppalco ed un corridoio sul quale si aprono un bagno, due camere ed un vano aggiunto.

Al piano interrato vi è un vano di ingresso, una taverna, un bagno ed una cantina, con accesso dall'esterno vi è un vano C.T.

L'autorimessa, posta al livello interrato, si affaccia ed ha accesso dalla corte retrostante.

STATO MANUTENTIVO E FINITURE





Lo stato manutentivo dell'appartamento è risultato di buon livello.

Internamente le finiture risultano essere di buon livello pur risalendo all'epoca di costruzione del 1977, con serramenti in legno e vetrocamera, imposte in legno, pavimenti in piastrelle, marmo e legno, porte interne in legno.

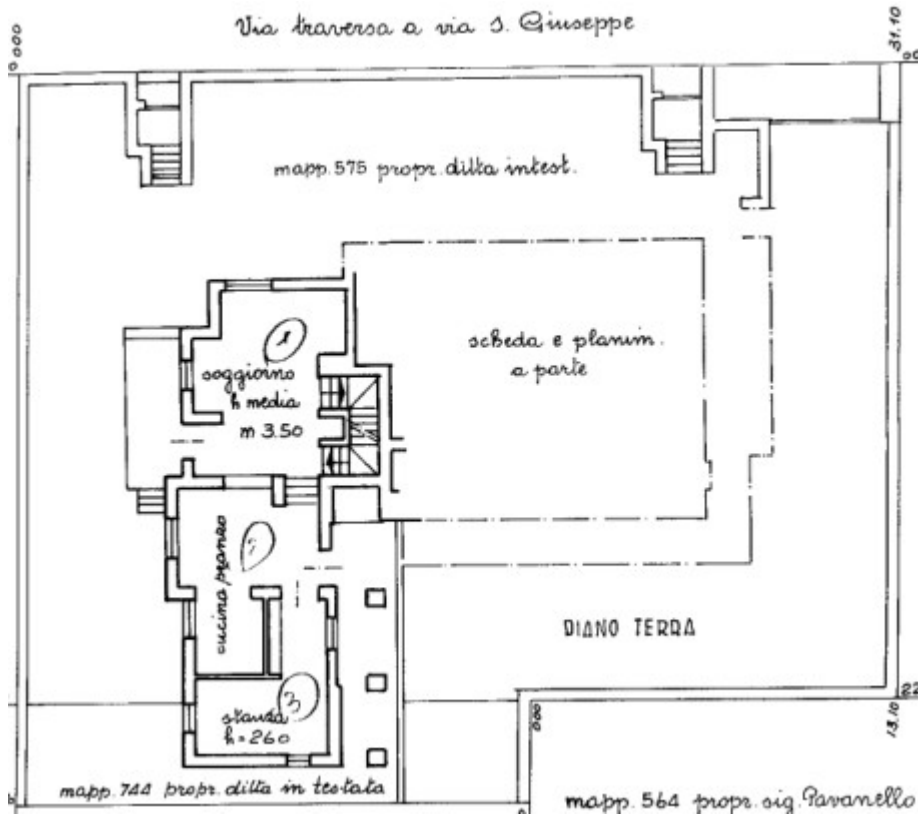
Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è presente con generatore di calore dato da caldaia a gas metano e corpi scaldanti in acciaio, la caldaia produce anche acqua calda sanitaria.

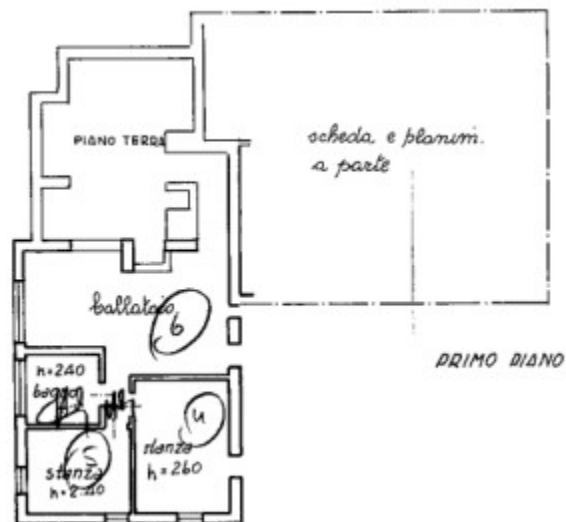
E' presente inoltre l'impianto di condizionamento con macchina esterna e due split interni.

Al piano interrato vi sono alcune tracce di umidità risalente sulle murature.

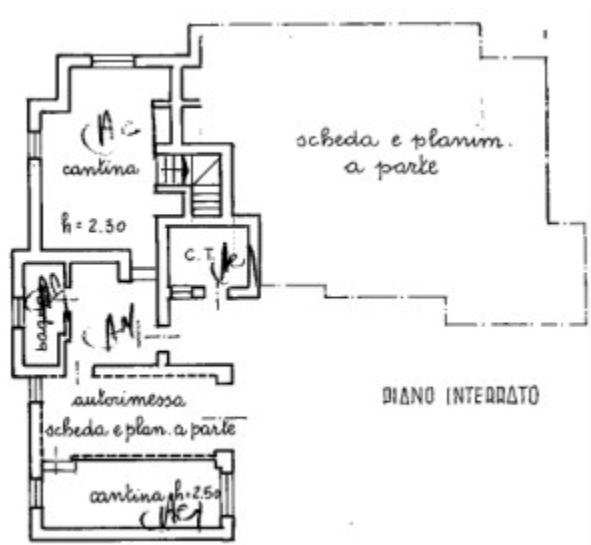
PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO AL PIANO TERRA



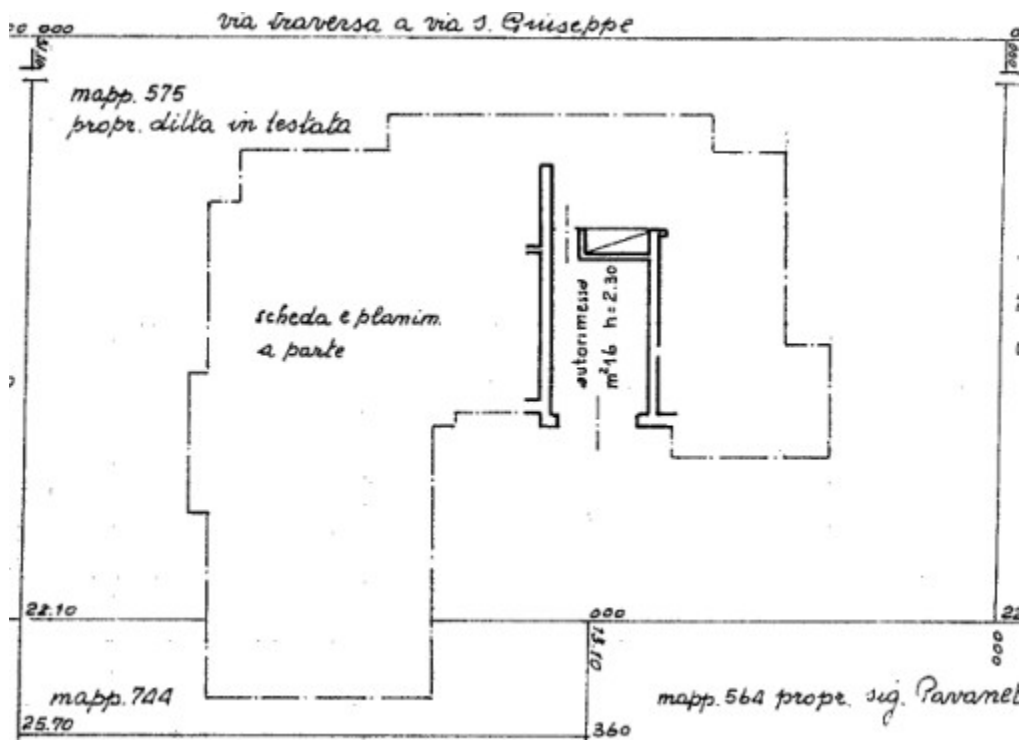
PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO AL PIANO INTERRATO



PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA



2.2 PROSPETTO DELLE SUPERFICI CATASTALI - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato presenta la seguente consistenza divisa per destinazione d'uso:

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento P.T.-1	224	1	224
Appartamento P.I.	91	0,5	45,5
Autorimessa	23	0,5	11,5
Portico	22	0,5	11
Totale			292

CAP. 3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. Approvato con D.C.C. n.29 del 30/06/2017 e successivi aggiornamenti, l'area viene individuata in ZTO C1 "Residenziale di completamento" art 38 delle N.T.O.



3.2 REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio risulta edificato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. 90 rilasciata dal Comune di Nove in data 24.12.1973 per "costruire un fabbricato ad uso civile abitazione".
- Autorizzazione edilizia n. 73 rilasciata dal Comune di Nove in data 28.10.1975 per "recinzione".
- Licenza all'abitabilità del 08.07.1977.
- Concessione edilizia n. 132 Pratica condono n. 501/86 rilasciata dal Comune di Nove in data 31.12.2001 per "avvenuta realizzazione, in assenza di concessione edilizia, di un ampliamento con modifiche prospettiche apportate ad un fabbricato residenziale". La concessione edilizia non risulta mai ritirata.

3.3 DIFFORMITA'

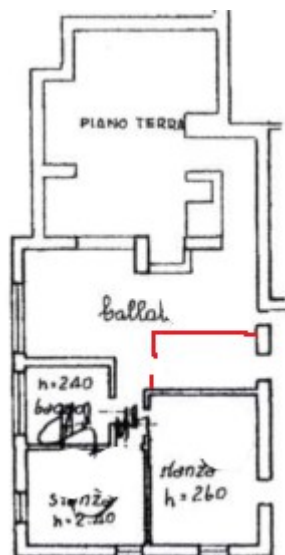
All'atto del sopralluogo non sono emerse difformità rilevanti tra la documentazione comunale e catastale acquisita e lo stato dei luoghi rilevato ad eccezione di una modesta variazione interna al piano primo per la chiusura di una porzione di ballatoio con il ricavo di un piccolo vano.

Inoltre non risulta mai essere stata ritirata la concessione edilizia di sanatoria n. 132/01.

Il costo di regolarizzazione catastale e edilizia è valutabile in € 4.000,00 circa.

PLANIMETRIA DIFFORMITA'

COSTRUITO _____



CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

CAP. 5 INFORMAZIONI ANAGRAFE

5.1 CERTIFICATI ANAGRAFE

L'ufficio anagrafe del Comune di Nove da me interpellato per il certificato di residenza storico dell'esecutato ha certificato che:

Il signor è residente a Nove in via San Marco n.7.

Nello stato di famiglia risulta iscritta la seguente famiglia anagrafica:

L'ufficio di stato civile del Comune di Bassano del Grappa da me interpellato per l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

1) Iscrizione di ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa del 10.09.2010 ai n.ri 7.840 R.G. E 1.693 R.P. derivante da iscrizione a ruolo del 06.09.2010 al n. 106941/124 a favore di:

Beni immobili per il diritto di piena proprietà:

a) Comune di Nove – Catasto fabbricati – Fg. 4

- m.n. 1010
- m.n. 575 sub 3
- m.n. 575 sub 4
- m.n. 744

b) Beni immobili per il diritto della quota di 1/2 di proprietà:

Comune di Nove – Catasto fabbricati – Fg. 4

- m.n. 972

c) Beni immobili per il diritto della quota di 1/3 di proprietà:

Comune di Nove – Catasto fabbricati – Fg. 4

- m.n. 1008
- m.n. 927

Valore ipoteca € 60.985,88

Valore capitale € 30.492,94

2) Iscrizione di decreto ingiuntivo eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa del 28.04.2016 ai n.ri 3.168 R.G. e 495 R.P. derivante da atto giudiziario del 26.04.2016 al n. 1987 cron. del Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di :

1) Beni immobili per il diritto di piena proprietà:

Comune di Nove – Catasto fabbricati – Fg. 4

- m.n. 58 sub 10
- m.n. 58 sub 11

2) Beni immobili per il diritto di piena proprietà:

Comune di Nove – Catasto fabbricati – Fg. 4

- m.n. 1010
- m.n. 575 sub 3
- m.n. 575 sub 4

3) Beni immobili per il diritto della quota di 1/3 di proprietà:

Comune di Nove – Catasto fabbricati – Fg. 4

- m.n. 1008
- m.n. 927

Valore ipoteca € 80.000,00

Valore capitale € 54.761,01

3) Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa del 13.07.2017 ai n.ri 6.195 R.G. E 4.274 R.P. derivante da atto giudiziario del 16.06.2017 al n. 5325 rep .del Tribunale di Vicenza a favore di:

1) Beni immobili per il diritto di piena proprietà:

Comune di Nove – Catasto fabbricati – Fg. 4

- m.n. 58 sub 10
- m.n. 58 sub 11

2) Beni immobili per il diritto di piena proprietà:

Comune di Nove – Catasto fabbricati – Fg. 4

- m.n. 1010
- m.n. 575 sub 3

- m.n. 575 sub 4

3) Beni immobili per il diritto della quota di 1/3 di proprietà:

Comune di Nove – Catasto fabbricati – Fg. 4

- m.n. 1008
- m.n. 927

NOTA: i dati catastali del pignoramento coincidono con le proprietà del signor Carollo Vittorio.

CAP. 7 GESTIONE IMMOBILE

7.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non avendo reperito tra i documenti l'attestato di prestazione energetica dell'edificio, è stato da me redatto ed inviato con codice identificativo: 9571/2020 e risulta valido fino alla data del 04/02/2030 (vedi allegati).

CAP. 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 METODO DI VALUTAZIONE – COSTO DI RICOSTRUZIONE

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo. Il suddetto costo si distingue in:

- Costo di ricostruzione (re production cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione;
- Costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente,

realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

Costi tecnici di costruzione

a) Diretti

Costo di costruzione opere edilizie edificio Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte

b) Indiretti

Oneri di urbanizzazione Oneri professionali

Costi allacciamento servizi Spese generali

Spese commercializzazione

c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti

d) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

8.2 IL DEPREZZAMENTO

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, viene calcolata la perdita di valore per deprezzamento dato dall'obsolescenza fisica:

OBSOLESCENZA FISICA: Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

8.3 CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	7%	Incidenza Area	20%	
SPESE				
A) COSTO SECCO DI COSTRUZIONE		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
CASA BIFAMILIARE P.TERRA-PRIMO		224,00	1100,00	€ 246.400,00
PORTICO		22,00	200,00	€ 4.400,00
PIANO INTERRATO		114,00	500,00	€ 57.000,00
		360,00	Totale C/C	€ 307.800,00
B) SPESE TECNICHE		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto			0,025	€ 7.695,00
Impianti			0,025	€ 7.695,00
Strutture			0,02	€ 6.156,00
Sicurezza			0,01	€ 3.078,00
Direzione lavori			0,01	€ 3.078,00
Accatastamento			0,008	€ 2.462,40
Conformità più abitabilità			0,002	€ 615,600
			Totale S/T	€ 30.780,000
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE		€ 338.580,000
		ONERI FINANZIARI (24 m.)		€ 13.543,200
		UTILE ORDINARIO PROMO*		€ 23.700,600
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE		€ 375.823,80
C) VALORE AREA				
Rapporto complementarietà		20%	sul costo totale di costruzione	
Valore area				€ 61.560,00
		VALORE A NUOVO		€ 437.383,80
D) DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 43	
Costo di costruzione struttura		60%	43%	€ 79.412,40
Finiture		20%	43%	€ 26.470,80
Impianti		20%	43%	€ 26.470,80
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€ 132.354,00
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo				€ 437.383,80
Deprezzamento				€ 132.354,00
VALORE FINALE				€ 305.029,80
Anno di valutazione immobile '202*		Anno di costruzione	1977	agibilità
Vetustà relativa: anni 43				
Deprezzamento lineare struttura 60* Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%				
N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di degli oneri comunali e dei proporzionali costi sulle parti comuni.				

Utilizzando il metodo del costo di ricostruzione e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato **il valore di mercato dei beni pignorati**, con una superficie commerciale di circa **mq. 292**, pari ad **€ 305.000,00 (arr.) (diconsi euro trecentocinquemila/00)**.

8.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In ossequio alle indicazioni del Tribunale che richiede:

"Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato."

viene proposto un abbattimento del valore di mercato del 15% calcolato in **€ 45.750,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 259.250,00** (duecentocinquantanovemiladuecentocinquanta).

CAP. 9 PREZZO D'ASTA PROPOSTO DEGLI IMMOBILI

Il valore totale degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano viene valutato:

Comune di Nove (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 4

- m.n. 575 sub 4 – Cat. A/2 - Cl. 3 – vani 9 – Sup. Cat. mq. 262 totale escluse aree scoperte 259 mq. – Rend. € 929,62 – via San Giuseppe – P. S1-T-1.
- m.n. 58 sub 3 – Cat. C/6 - Cl. 3 – Cons. mq. 17 – Sup. Cat. mq. 21 – Rend. € 37,75 – via San Giuseppe – P. S1.

Costi di regolarizzazione edilizia e catastale: € 4.000,00

PREZZO D'ASTA PROPOSTO	€ 255.000,00
-------------------------------	---------------------

CAP. 10 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati per le potenzialità degli immobili e l'ubicazione in un'area a carattere residenziale è buona.

CAP. 11 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE
--

L'analisi dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Nove, per immobili simili e con eguale destinazione, non ha permesso di reperire alcun dato rapportabile agli immobili oggetto di relazione, non è pertanto possibile calcolare un valore medio di vendita forzosa.

Vicenza, li 25.02.2020

L'esperto stimatore
arch. Marina Amaglio