



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare R.G. n. 417/2022

Giudice: **Dott. Sonia Pantano**

Creditore procedente: ***

Debitore: *****

Custode: **IVG di VICENZA**

Data conferimento incarico: **12/12/2022**

Data giuramento: **19/12/2022**

Data udienza: **20/06/2023**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e s.m.i.

Trattasi di un complesso immobiliare composto da due abitazioni sviluppate su tre piani fuori terra, un'abitazione sviluppata su due piani fuori terra, un deposito sviluppato su due piani fuori terra, un BCNC ai sub. 2, 3 e 4 (cortile interno) ed un terreno limitrofo alle abitazioni. Il tutto sito in Via Nogaredo n. 70 e 72 del Comune di Colceresa.



Esperto Stimatore:

Falulera geom. Giampietro

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n. 1502

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n. 466

con studio in Cornedo Vicentino (VI), Via Monte Pasubio n.52

telefono e fax 0445 407932

e-mail: falulera@studio3tecniciassociati.it

PEC: giampietro.falulera@geopec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 417/2022 R.G., Giudice dott. Pantano Sonia promossa da:

contro

Debitrice: *****

Diritto (cfr pag. 3): Proprietà per la quota di 1/1.

Beni (cfr pag. 3): Trattasi di un complesso immobiliare composto da due abitazioni sviluppate su tre piani fuori terra, un'abitazione sviluppata su due piani fuori terra, un deposito sviluppato su due piani fuori terra, un BCNC ai sub. 2, 3 e 4 (cortile interno) ed un terreno limitrofo alle abitazioni.

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Colceresa, Via Nogaredo n. 70 e 72

Stato (cfr pag. 17): Scadente

Dati catastali attuali (cfr pag. 19): Comune di Colceresa – Catasto dei fabbricati:

- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 2 – A/3 – cl. 1 – 7 vani - Rendita € 339,83;
- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 3 – A/4 – cl. 2 – 6 vani – 105 m², Rendita € 161,13;
- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 4 – A/4 – cl. 1 – 3,5 vani – 91 m², Rendita € 79,53;
- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 6 – B.C.N.C.;
- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 8 – C/2 – cl. 2 – 208 m², Rendita € 171,88.

Catasto dei terreni:

- F.g. 4 m.n. 1474, SEMIN ARBOR, 170 m², R.D. € 1,40, R.A. € 0,70.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 24): Nessuna differenza riscontrata.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 29): Ci sono difformità urbanistico/edilizie.

Valore di stima (cfr pag. 40): € 304.400,82

Valore a base d'asta (cfr pag. 40): € 254.000,00

Valore mutuo (cfr pag. 35): Concessione a garanzia di un mutuo fondiario per un importo di € 200.000,00 e totale di € 400.000,00.

Vendibilità (cfr pag. 41): Normale

Pubblicità: Siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locale di maggiore diffusione, forme di pubblicità commerciale.

Occupazione (cfr pag. 33):

Il sub. 2 risulta essere occupato, senza titolo di occupazione, dal sig. ***** (*****), unitamente alla ***** composta dai Sig.ri ***** e *****.

Il sub. 3 risulta essere occupato *****.

I subb. 4 e 8 risultano essere liberi, nella disponibilità dell'Esecutata.

Titolo di occupazione (cfr pag. 33): Il sub. 2 viene occupato dai Sig.ri sopra citati senza alcun titolo di occupazione. Il sub. 3 risulta essere occupato ***** in quanto proprietaria. I subb. 4 e 8 risultano essere liberi, nella disponibilità dell'Esecutata.

Oneri (cfr pag. 36): No



APE (All. 2): sub. 2 Classe energetica G – 165,13 kWh/m² anno; sub. 3 Classe energetica G – 133,20 kWh/m² anno; sub. 4 Classe energetica G – 221,46 kWh/m² anno;

Problemi: No

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico
- Studio documenti di causa scaricati da PCT
- Sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione, eseguito rilievo fotografico e rilievo planimetrico
- Acquisizione documenti per verifiche preliminari
- Redazione della Checklist
- Acquisizione e verifica documenti per successiva redazione delle Perizie di Stima
- Ricerca immobili comparabili per la redazione della perizia con metodo MCA
- Deposito della Checklist tramite PCT
- Ultimazione Relazione di Stima, invio della stessa alle parti
- Deposito della Relazione tramite PCT

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto reale pignorato:

Trattasi di un complesso immobiliare composto da due abitazioni sviluppate su tre piani fuori terra, un'abitazione sviluppata su due piani fuori terra, un deposito sviluppato su due piani fuori terra, un BCNC ai sub. 2, 3 e 4 (cortile interno) ed un terreno limitrofo alle abitazioni. Il tutto sito in Via Nogaredo n. 70 e 72 del Comune di Colceresa, zona semi- centrale del Comune stesso.

Beni pignorati:

Le unità immobiliari, pignorate per la quota di 1/1, risultano così identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza - Comune di COLCERESA

Catasto dei fabbricati:

- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 2 – A/3 – cl. 1 – 7 vani - Rendita € 339,83;
- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 3 – A/4 – cl. 2 – 6 vani – 105 m², Rendita € 161,13;
- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 4 – A/4 – cl. 1 – 3,5 vani – 91 m², Rendita € 79,53;
- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 6 – B.C.N.C.;
- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 8 –C/2 – cl. 2 – 208 m², Rendita € 171,88.

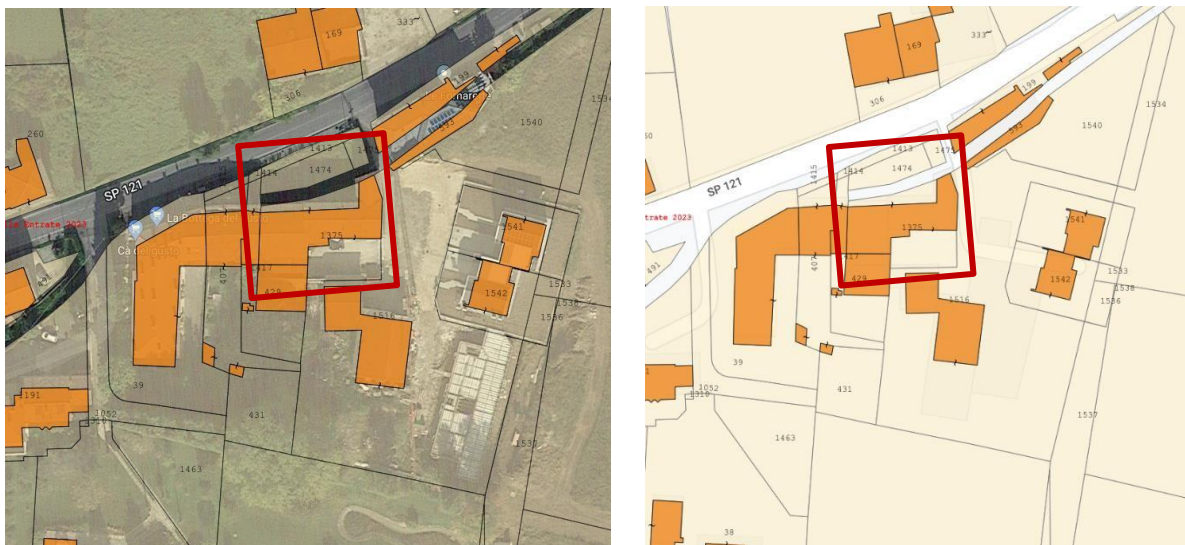
Catasto dei terreni:

- F.g. 4 m.n. 1474, SEMIN ARBOR, 170 m², R.D. € 1,40, R.A. € 0,70.

Intestate alla Sig.ra ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , per la quota di 1/1.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (vedi all. 1):



- L' U.I. m.n. 1375, sub. 2 confina in senso orario con: m.n. 1375 subb. 6, 3, 6 e 8;
- L' U.I. m.n. 1375, sub. 3 confina in senso orario con: m.n. 1375 subb. 6, 2, 6 e 4, e con il m.n. 1516;
- L' U.I. m.n. 1375, sub. 4 confina in senso orario con: m.n. 1375 subb. 3, 2 e 6, con la roggia/fosso demaniale e con il m.n. 1516;
- L' U.I. m.n. 1375, sub. 6 (area di corte posta a SUD dell'abitazione) confina in senso orario con: m.n. 1516, m.n. 429 e con il m.n. 1375 subb. 8, 2 e 3;
- L' U.I. m.n. 1375, sub. 6 (area di corte posta a NORD dell'abitazione) confina in senso orario con: m.n. 1375 subb. 4, 3, 2 e 8 e con la roggia/fosso demaniale;
- L' U.I. m.n. 1375, sub. 8 confina in senso orario con: m.n. 1375 sub. 6, 2 e 6, m.n. 429 e con il m.n. 417;
- Il terreno m.n. 1474 confina in senso orario con i mm.nn. 417, 414, 1413, 1475 e con la roggia/fosso demaniale.

Il complesso immobiliare oggetto della presente è costituito da:

- Tre unità immobiliari ad uso abitativo (m.n. 1375 subb. 2, 3 e 4)
- Un locale di deposito (m.n. 1375 sub. 8)
- Un BCNC ai sub. 2, 3 e 4 (cortile interno m.n. 1375 sub. 6)
- Un terreno edificabile (m.n. 1474)

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- viste le condizioni di manutenzione delle varie U.I.;
- fatta idonea indagine di mercato atta a rilevare la categoria delle persone/società che potrebbero essere interessate all'acquisto, si propone la messa all'asta in un LOTTO UNICO



2) INDIVIDUAZIONE DEL BENILE RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Tipologia e Ubicazione:

Trattasi di un complesso immobiliare composto da due abitazioni sviluppate su tre piani fuori terra, un'abitazione sviluppata su due piani fuori terra, un deposito sviluppato su due piani fuori terra, un BCNC ai sub. 2, 3 e 4 (cortile interno) ed un terreno limitrofo alle abitazioni. Il tutto sito in Via Nogaredo n. 70 e 72 del Comune di Colceresa, zona semi- centrale del Comune stesso.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'ESTERNO DEI FABBRICATO (vedi all. 3):



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA AL SUB. 2:

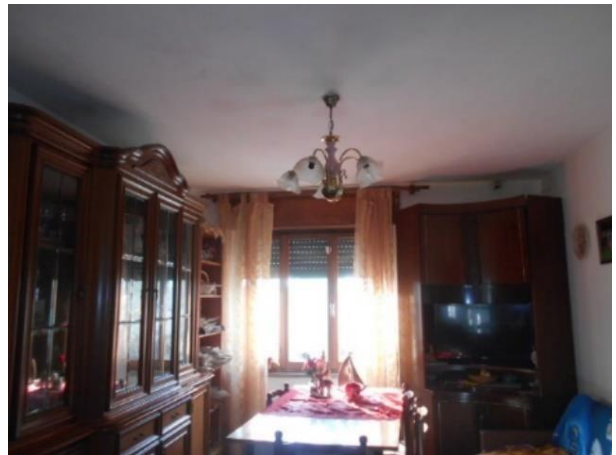


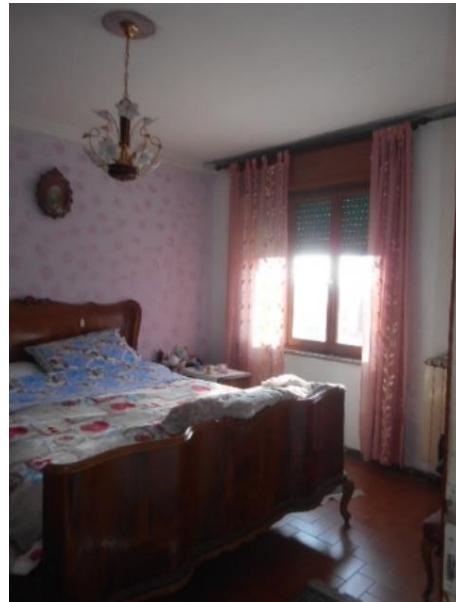
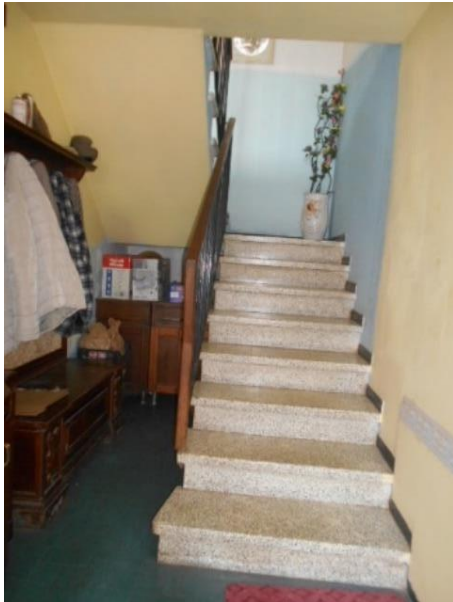






DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA AL SUB. 3:







DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA AL SUB. 4:





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA AL SUB. 8:





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA AL SUB. 6:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA AL TERRENO:



Descrizione dei beni:

Trattasi di un complesso immobiliare composto da due abitazioni sviluppate su tre piani fuori terra, un'abitazione sviluppata su due piani fuori terra, un deposito sviluppato su due piani fuori terra, un BCNC ai sub. 2, 3 e 4 (cortile interno) ed un terreno limitrofo alle abitazioni. Il tutto sito in Via Nogaredo n. 70 e 72 del Comune di Colceresa, zona semi- centrale del Comune stesso.

Sub. 2

Trattasi di un'abitazione sviluppata su tre piani fuori terra e composta da: entrata, ripostiglio, cucina, soggiorno ed un bagno al piano terra. Tre camere, corridoio, un bagno un ed una terrazza al piano primo. Ampio locale sottotetto al piano secondo.

Il fabbricato ha una struttura in laterizio e c.a. con solai e coperto in laterocemento.

Per quanto riguarda le finiture si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti i vani ad eccezione della soffitta la quale risulta essere in cemento liscio e dei due vaniposti al piano terra, adibiti a ripostiglio e cucina, nei quali risulta essere in graniglia di marmo. Le porte interne risultano essere in legno tamburato. Le pareti risultano essere intonacate in tutti i vani ad eccezione delle pareti dei bagni le quali risultano essere rivestite da piastrelle di ceramica. I serramenti risultano essere tutti in legno, alcuni con vetro semplice e balconi in legno mentre altri con vetrocamera e avvolgibili in PVC. Sono presenti i seguenti impianti: riscaldamento, con caldaia a legna e trasmissione del calore a mezzo di radiatori lamellari in alluminio, elettrico, idrico sanitaria e fognario.

E' altresì presente l'impianto di condizionamento con uno split posto nel vano scale.

Relativamente agli impianti si segnala che gli stessi sono in comune tra i sub. 2 e sub. 3 e per l'acqua e luce vi è un unico contatore.

Relativamente inoltre all'impianto di riscaldamento si segnala che non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto l'Esecutata dichiara che lo stesso è in disuso da più di un decennio del resto, dallo stato di manutenzione della caldaia ubicata nei locali del sub 2, se ne denota uno stato di "abbandono".

Per quanto riguarda l'impianto fognario, si precisa che lo stesso non è a norma e risulta costituito da una vasca che il figlio dell'Esecutata dichiara di essere a tenuta e che viene pertanto svuotata periodicamente con frequenza quasi trimestrale.

Sub. 3

Trattasi di un'abitazione sviluppata su due piani fuori terra e composta da: entrata, cucina e soggiorno al piano terra. Tre camere, bagno ed un corridoio al piano primo.

Il fabbricato ha una struttura in laterizio e c.a. con solai e coperto in laterocemento.

Per quanto riguarda le finiture si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti i vani. Le porte interne risultano essere in legno tamburato. Le pareti risultano essere intonacate in tutti i vani ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina le quali risultano essere rivestite da piastrelle di ceramica. I serramenti risultano essere in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC. Sono presenti i seguenti impianti: riscaldamento, con caldaia a legna e trasmissione del calore a mezzo di radiatori lamellari in alluminio, elettrico, idrico sanitario e fognario.



Come per il sub 2, si segnala che gli impianti sono in comune tra i sub. 2 e sub. 3 e per l'acqua e luce vi è un unico contatore.

Relativamente inoltre all'impianto di riscaldamento si segnala che non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto l'Esecutata dichiara che lo stesso è in disuso da più di un decennio del resto, dallo stato di manutenzione della caldaia ubicata nei locali del sub 2, se ne denota uno stato di "abbandono".

Per quanto riguarda l'impianto fognario, si precisa che lo stesso non è a norma e risulta costituito da una vasca che il figlio dell'Esecutata dichiara di essere a tenuta e che viene pertanto svuotata periodicamente con frequenza quasi trimestrale.

Sub. 4

Trattasi di un'abitazione sviluppata su tre piani fuori terra e composta da: ingresso e cucina al piano terra. Corridoio e camera al piano primo. Locale sottotetto al piano secondo.

Il fabbricato ha una struttura portante verticale costituita prevalentemente da muratura in pietra, solai in legno e coperto con struttura in travi di calcestruzzo e tavelle di laterizio.

Per quanto riguarda le finiture si evidenziano: pavimentazione in cemento liscio in tutti i vani, porte interne risultano essere in legno e pareti risultano essere intonacate in tutti i vani. I serramenti risultano essere in legno con vetro semplice e balconi in legno. Alcuni fori risultano essere provvisti di inferiate. Nell'unità immobiliare non è presente alcun impianto. Si segnalano coppi pericolanti sul tetto dell'abitazione, oltre che forte presenza dei colombi con relativo guano all'interno dell'immobile.

Sub. 6

Trattasi di cortile interno, accatastato come B.C.N.C. ai subb. 2, 3 e 4.

Sub. 8

Trattasi di un deposito che si sviluppa su due piani dei quali il piano terra è una ex stalla con portone di accesso e serramenti in ferro con antistante portico a doppia altezza mentre il piano primo è un ex fienile.

Il fabbricato ha una struttura portante verticale costituita prevalentemente da muratura in pietra con struttura del solaio intermedio e coperto in travi di calcestruzzo e tavelle di laterizio.

Per quanto riguarda le finiture si evidenziano: pavimentazione in cemento liscio in tutti i vani e pareti al grezzo. I serramenti risultano essere in ferro con vetro semplice. Nell'unità immobiliare non è presente alcun impianto.

Si segnala che l'unità immobiliare ha accesso pedonale attraverso una porta al piano terra del sub 2.

Di fatto tale unità ha anche accesso carraio attraverso il m.n. 429 il quale però non è oggetto di pignoramento nonchè attraverso il sub 6, B.C.N.C. ai sub 2, 3 e 4, quest'ultimi oggetto del pignoramento.



3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Identificazione catastale:

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Vicenza - Comune di COLCERESA

Catasto dei fabbricati:

- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 2 - A/3 - cl. 1 - 7 vani - Rendita € 339,83;
- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 3 - A/4 - cl. 2 - 6 vani - 105 m², Rendita € 161,13;
- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 4 - A/4 - cl. 1 - 3,5 vani - 91 m², Rendita € 79,53;
- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 6 - B.C.N.C.;
- F.g. 4 m.n. 1375, sub. 8 - C/2 - cl. 2 - 208 m², Rendita € 171,88.

Catasto dei terreni:

- F.g. 4 m.n. 1474, SEMIN ARBOR, 170 m², R.D. € 1,40, R.A. € 0,70.

Intestati alla Sig.ra ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , per la quota di 1/1.

Estratto catastale storico:

Sono stati acquisiti gli atti in questione (vedi All. 5)

Storia catastale del bene:

Relativamente alle unità immobiliari identificate catastalmente al Comune di Colceresa - Sezione Mason Vicentino - Catasto fabbricati - **Foglio 4 m.n. 1375 subb. 2, 3, 4, 6, 8 (ex m.n. 43 - Fabbricato Rurale di 1048 mq.)**

Dal 20/11/1974 al 17/06/2007

- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietà per la quota di 1/1.

Atto pubblico del Notaio Gian Paolo Boschetti in data 20/11/1974, Repertorio n. 5311.

Dal 17/06/2007 al 01/06/2010

- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria' per la quota di 2/12;
- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria' per la quota di 2/12;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria' per la quota di 2/12;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria' per la quota di 2/12;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria' per la quota di 4/12.



Denuncia nei passaggi per causa di morte di ***** del 17/06/2007 - UU sede Bassano del Grappa (VI), registrazione Volume 2007 n. 830 registrato in data 18/12/2007 - Voltura n. 184.1/2008 - Pratica n. VI0004043 in atti dal 07/01/2008

Dal 01/06/2010 al 01/06/2010

- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, proprietaria per la quota di 5/35;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, proprietaria per la quota di 6/21;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, proprietaria per la quota di 12/21.

Atto di divisione a stralcio del Notaio Fietta Giuseppe in data 01/06/2010, Repertorio n. 191514.

Dal 01/06/2010

- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, proprietaria per la quota di 1/1

Atto di cessione di diritti a titolo oneroso del Notaio Fietta Giuseppe in data 01/06/2010, Repertorio n. 191515.

Si precisa che le unità immobiliari oggetto della presente, hanno subito le seguenti variazioni catastali:

- Con tabella di variazione del 17/04/1987 Pratica n. 49330 in atti dal 19/02/2002 SPC 1264/02 di approv. rur. (n. 623.1/1987) divennero con una superficie di 2.638 mq.
- Furono soppresse con Tipo mappale del 08/11/2012 Pratica n. VI0237704 in atti dal 08/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 237704.1/2012).
- Vennero costituite, con i dati catastali attuali, in data 27/11/2012 Pratica n. VI0252449 in atti dal 27/11/2012 (n. 7372.1/2012)
- Con Variazione Territoriale del 20/02/2019 in atti dal 17/05/2021 Legge Regionale del 18 febbraio 2019 n. 10 furono trasferite dal Comune di provenienza (Mason Vicentino F019) al Comune di Colceresa - Sezione di Mason Vicentino M426Q (n. 7/2021).

Relativamente al terreno identificato catastalmente al Comune di Colceresa – Sezione Mason Vicentino – Catasto terreni - **Foglio 4 m.n. 1474**

Il terreno oggetto della presente era catastalmente censito al Comune di Mason Vicentino – Foglio 4 m.n. 40 – SEMIN ARBOR di classe 3 – 284 mq.



Dal 20/11/1974 al 17/06/2007

- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** ,
proprietà per la quota di 1/1.

Atto pubblico del Notaio Gian Paolo Boschetti in data 20/11/1974, Repertorio n. 5311.

Dal 17/06/2007 al 01/06/2010

- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria'
per la quota di 2/12;
- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria'
per la quota di 2/12;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria'
per la quota di 2/12;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria'
per la quota di 2/12;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria'
per la quota di 4/12.

Denuncia nei passaggi per causa di morte di ***** del 17/06/2007 - UU sede Bassano del Grappa (VI), registrazione Volume 2007 n. 830 registrato in data 18/12/2007 - Voltura n. 184.1/2008 - Pratica n. VI0004043 in atti dal 07/01/2008

Dal 01/06/2010 al 01/06/2010

- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria'
per la quota di 5/35;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria'
per la quota di 6/21;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria'
per la quota di 12/21.

Atto di divisione a stralcio del Notaio Fietta Giuseppe in data 01/06/2010, Repertorio n. 191514.

Dal 01/06/2010

- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria'
per la quota di 1/1

Atto di cessione di diritti a titolo oneroso del Notaio Fietta Giuseppe in data 01/06/2010, Repertorio n. 191515.



Catasto Terreni:

La particella **1375** sulla quale risultano edificate le unità immobiliari oggetto di stima, alla data del meccanografico 30/06/1974 era censita al Comune di Mason Vicentino Foglio 4 m.n. 43 con qualità "FABB. RURALE" e con una superficie di 1.048 mq.

Con Tabella di variazione del 17/04/1987 Pratica n. 49330 in atti dal 19/02/2002 SPC 1264/02 di approv. rur. (n. 623.1/1987) rimase di qualità "FABB. RURALE" ma con una superficie di 2.638 mq.

Con Tipo Mappale del 08/11/2012 Pratica n. VI0237704 in atti dal 08/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 237704.1/2012) diventò un ENTE URBANO di 2.638 mq.

Con Tipo Mappale del 24/07/2019 Pratica n. VI0082525 in atti dal 24/07/2019 presentato il 24/07/2019 (n. 82525.1/2019) rimase un ENTE URBANO di 2.638 mq.

Con Tipo Mappale del 01/02/2021 Pratica n. VI0010537 in atti dal 01/02/2021 presentato il 01/02/2021 (n. 10537.1/2021) diventò un ENTE URBANO di 708 mq.

Con Variazione Territoriale del 20/02/2019 in atti dal 17/05/2021 (Legge Regionale del 18 febbraio 2019 N.10) la praticella, proveniente dal comune di Mason Vicentino F019, venne trasferita al comune di Colceresa - sezione Mason Vicentino M426A. (n. 3/2021) - ENTE URBANO di mq. 708.

La particella **1474** oggetto della presente esecuzione alla data del meccanografico 30/06/1974 era catastalmente censita al Comune di Mason Vicentino Foglio 4 m.n. 40 con qualità "SEMIN ARBOR" e con una superficie di 284 mq.

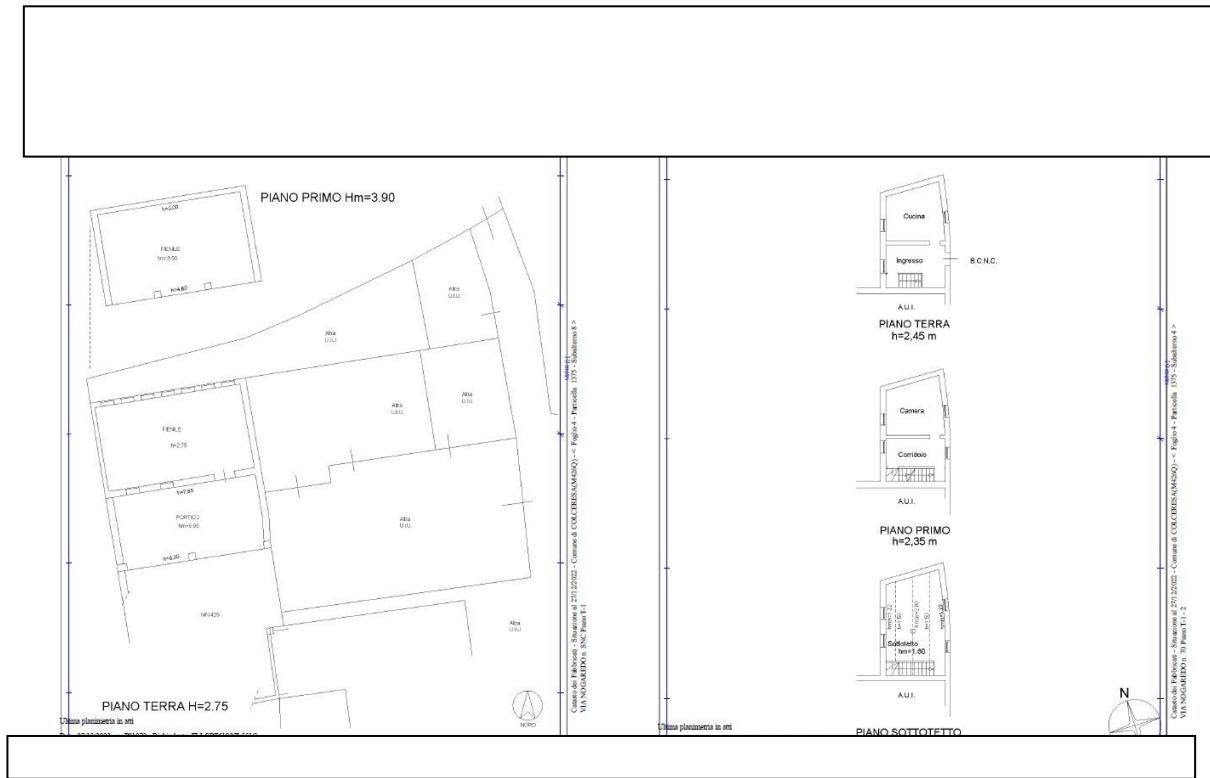
Con frazionamento del 12/05/2014 Pratica n. VI0063536 in atti dal 12/05/2014 presentato il 12/05/2014 (n. 63536.1/2014) venne catastalmente censita al Foglio 4 m.n. 1412 con qualità "SEMIN ARBOR" e con una superficie di 210 mq.

Con Frazionamento del 24/07/2019 Pratica n. VI0082512 in atti dal 24/07/2019 presentato il 24/07/2019 (n. 82512.1/2019) venne catastalmente censita al Foglio 4 m.n. 1474 con qualità "SEMIN ARBOR" e con una superficie di 170 mq.

Con Variazione Territoriale del 20/02/2019 in atti dal 17/05/2021 (Legge Regionale del 18 febbraio 2019 N.10) la praticella, proveniente dal comune di Mason Vicentino F019, venne trasferita al comune di Colceresa - sezione Mason Vicentino M426A. (n. 3/2021) rimanendo catastalmente censita al Foglio 4 m.n. 1474 con qualità "SEMIN ARBOR" e con una superficie di 170 mq.

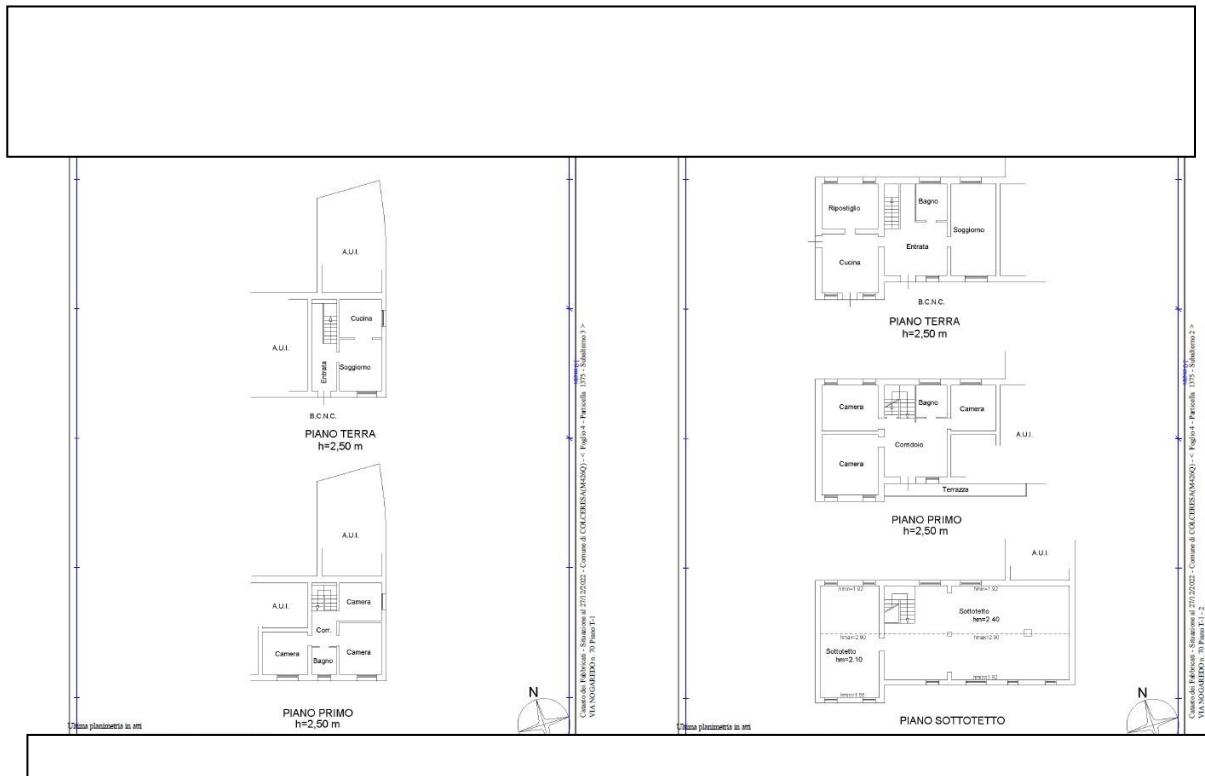


Planimetrie catastali (vedi All. 6):



F.g. 4 m.n. 1375 Sub. 8

F.g. 4 m.n. 1375 Sub. 4



F.g. 4 m.n. 1375 Sub. 3

F.g. 4 m.n. 1375 Sub. 2



Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto:

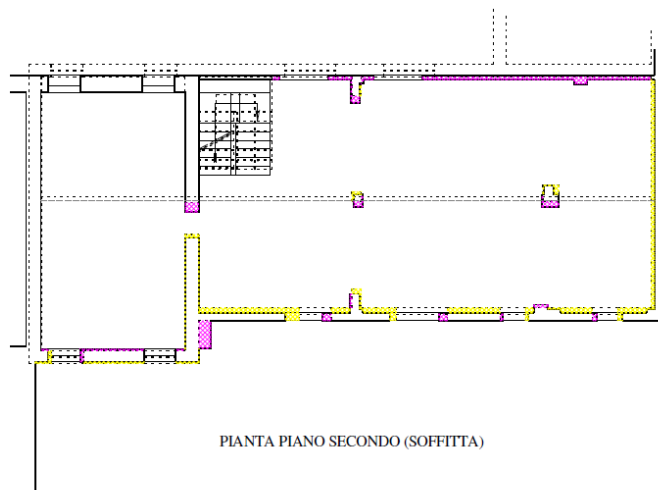
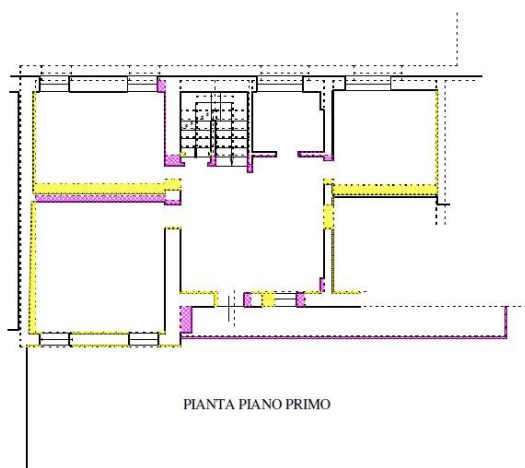
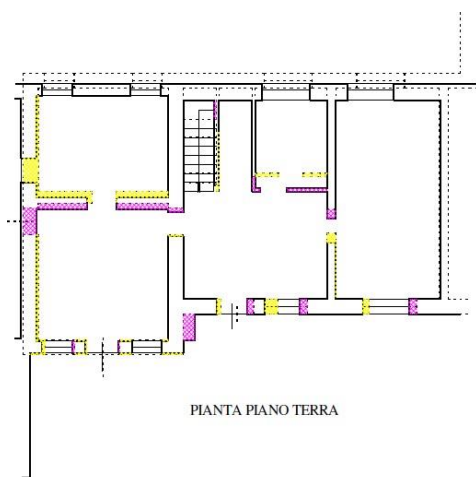
I dati così indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione di acquisto risultano avere rispondenza formale.

Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

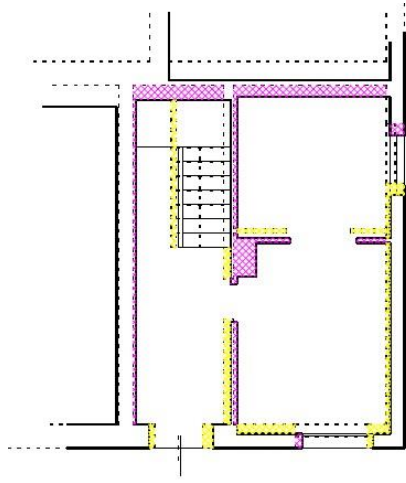
Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (Vedi All. 14):

SUB. 2

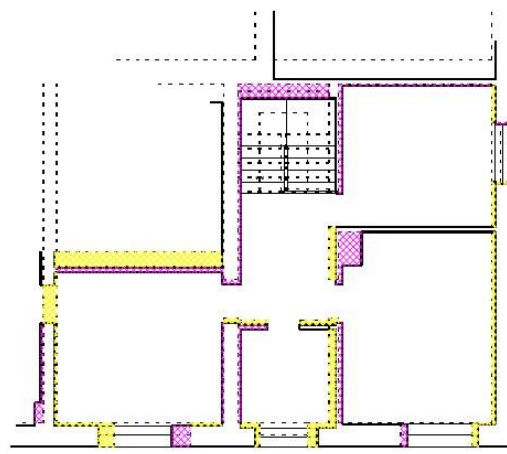


SUB. 3

SUB.SUB

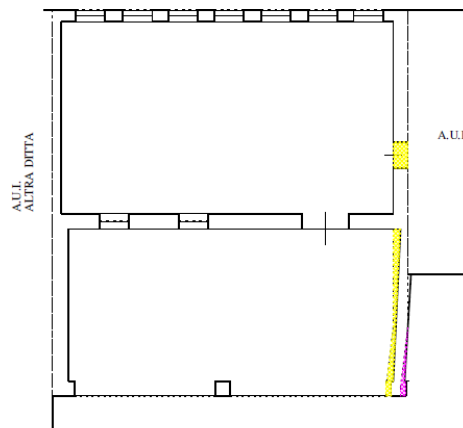


PIANTA PIANO TERRA

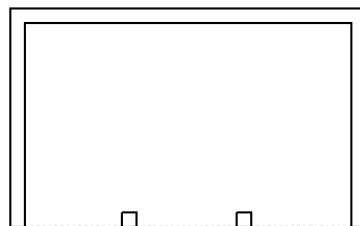


PIANTA PIANO PRIMO

SUB. 8



PIANTA PIANO TERRA



Difformità riscontrate:

U.I. Sub 2

Le difformità riscontrate richiedono la presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento delle planimetrie in quanto, l'unità immobiliare, oltre a lievi variazioni interne e della forometria esterna, risulta avere il poggiosi con una superficie maggiore.

U.I. Sub 8

Dalle verifiche fatte a campione, si rileva che la planimetria catastale non risulta essere regolare .

U.I. Sub 3

Le difformità riscontrate richiedono la presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento delle planimetrie in quanto, l'unità immobiliare presenta lievi variazioni interne e della forometria esterna.

U.I. Sub 4

Dalle verifiche fatte a campione, si rileva che la planimetria catastale non risulta essere regolare .

Costi per regolarizzazione difformità riscontrate:

U.I. Sub 2

Il costo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si quantifica indicativamente in complessivi € 800,00 (ottocento/00) comprensivi di onorario, diritti catastali ed oneri fiscali.

U.I. Sub 8

Il costo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si quantifica indicativamente in complessivi € 700,00 (settecento/00) comprensivi di onorario, diritti catastali ed oneri fiscali.

U.I. Sub 3

Il costo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si quantifica indicativamente in complessivi € 700,00 (settecento/00) comprensivi di onorario, diritti catastali ed oneri fiscali.

U.I. Sub 4

Il costo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si quantifica indicativamente in complessivi € 700,00 (settecento/00) comprensivi di onorario, diritti catastali ed oneri fiscali.

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Vedasi pagina 2 del presente Rapporto di Valutazione.



5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto dei beni in capo agli Esecutati (Vedi All. 7):

Relativamente alle unità immobiliari identificate catastalmente al Comune di Colceresa - Catasto fabbricati - **Foglio 4 m.n. 1375 subb. 2, 3, 4, 6, 8 (ex. m.n. 43 - Fabbricato RURALE)**

Con atto pubblico del Notaio Gian Paolo Boschetti in data 20/11/1974, Repertorio n. 5311 il Sig. ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , acquista, per la quota di 1/1 le unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Con denuncia nei passaggi per causa di morte di ***** del 17/06/2007 - UU sede Bassano del Grappa (VI), registrazione Volume 2007 n. 830 registrato in data 18/12/2007 - Voltura n. 184.1/2008 - Pratica n. VI0004043 in atti dal 07/01/2008 i signori:

- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprieta' per la quota di 2/12;
- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprieta' per la quota di 2/12;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprieta' per la quota di 2/12;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprieta' per la quota di 2/12;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprieta' per la quota di 4/12.

Acquisiscono, ciascuno per la quota sopra riportata, le unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Con atto di divisione a stralcio del Notaio Fietta Giuseppe in data 01/06/2010, Repertorio n. 191514 Signori:

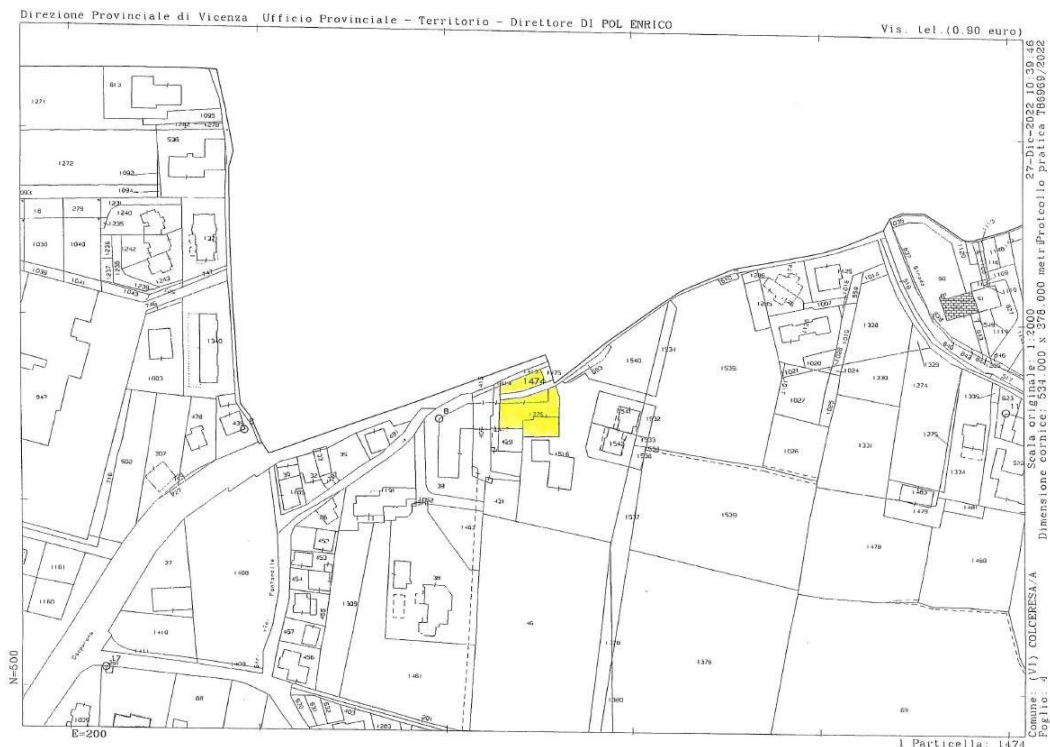
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprieta' per la quota di 5/35;
- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprieta' per la quota di 6/21;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprieta' per la quota di 12/21.

Acquisiscono, ciascuno per la quota sopra riportata, le unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Con atto di cessione di diritti a titolo oneroso del Notaio Fietta Giuseppe in data 01/06/2010, Repertorio n. 191515 la Sig.ra ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , acquisisce le unità immobiliari oggetto della presente.



Estratto di mappa (vedi All. 8):



6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (Vedi all. 12)

Titoli autorizzativi (Vedi All. 12):

Il complesso immobiliare è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente, in merito all'unità immobiliare censita catastalmente al Foglio 4 m.n. 1375 sub. 2, è stata rilasciata dal Comune di Mason Vicentino, ora comune di Colceresa una Concessione Edilizia n. 39/78 in data 03/07/1978 con relativa variante in data 13/04/1979 per ristrutturazione della stessa.

In merito invece alle rimanenti U.I. subb. 3, 4 e 8 nonostante la richiesta di accesso agli atti effettuata in data 26/01/2023 prot. N. 1086 al Comune di Colceresa l'ufficio tecnico del Comune stesso dichiara che non ha rinvenuto alcun documento in merito, come da dichiarazione allegata alla presente, ma solamente una foto di un passaggio aereo del 01/08/1967 che di seguito si riporta e dalla quale si rileva che gli immobili oggetto del pignoramento erano preesistenti.





Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita catastalmente al Foglio 4 m.n. 1375 sub. 2, si precisa che l'unità immobiliare presenta delle difformità consistenti in variazioni interne e prospettiche che non influiscono sulla volumetria del fabbricato.

Per quanto riguarda invece le U.I. subb. 3, 4 e 8, trattandosi di fabbricati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967, sentito anche il parere del Tecnico Comunale, si possono ritenere regolari da un punto di vista urbanistico/edilizio.

Sanabilità delle difformità:

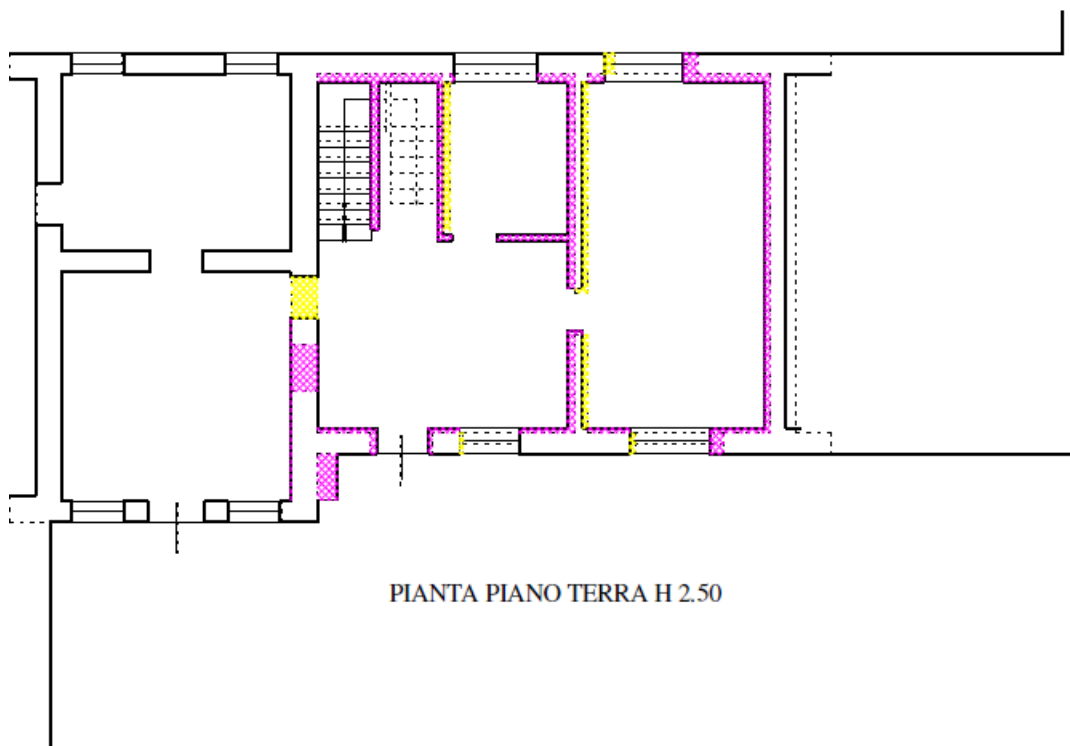
Ai sensi delle vigenti disposizioni, le difformità riscontrate nell'unità immobiliare censita catastalmente al Foglio 4 m.n. 1375 sub. 2, risultano essere sanabili mediante la presentazione al Comune di una pratica in sanatoria.

Costi per regolarizzazione difformità riscontrate:

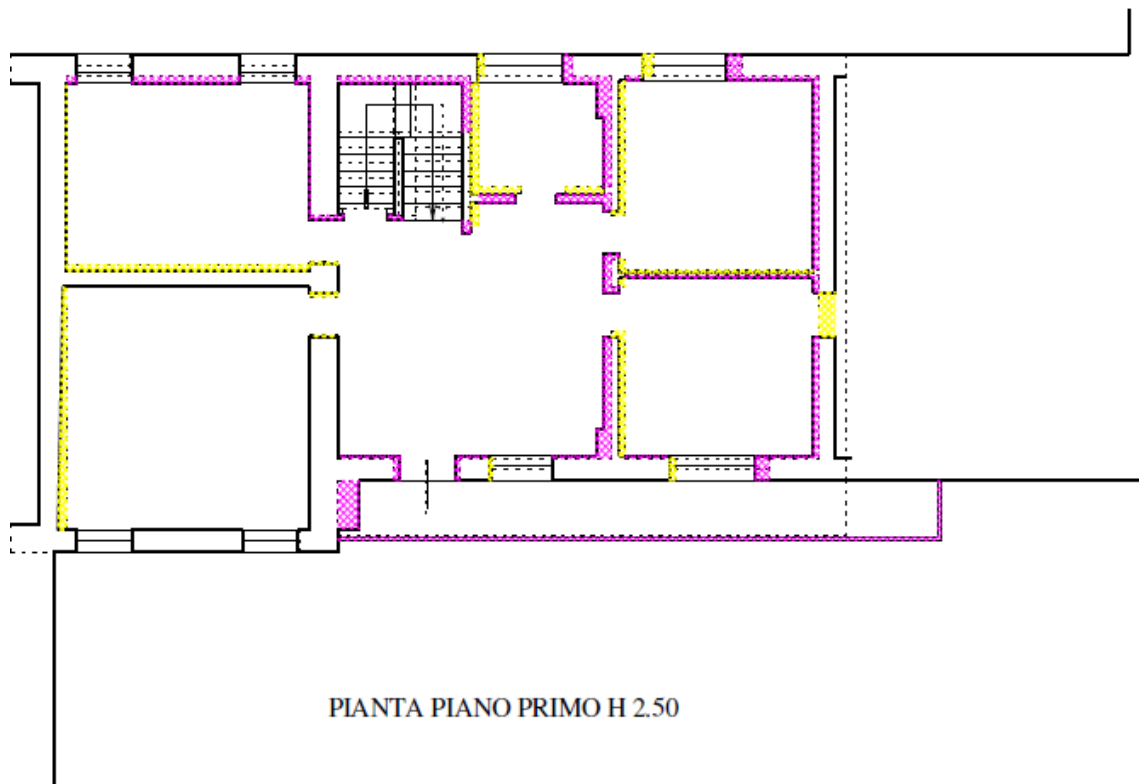
Il costo per la regolarizzazione delle difformità, comprensivo della redazione della pratica edilizia, invio della stessa agli Enti preposti per il rilascio dell'autorizzazione, oneri sanzionatori, diritti di segreteria si quantifica in € 3.200,00 (tremiladuecento/00), oneri fiscali compresi, da detrarre dal più probabile valore di mercato.



Sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto
(Vedi All. 13):

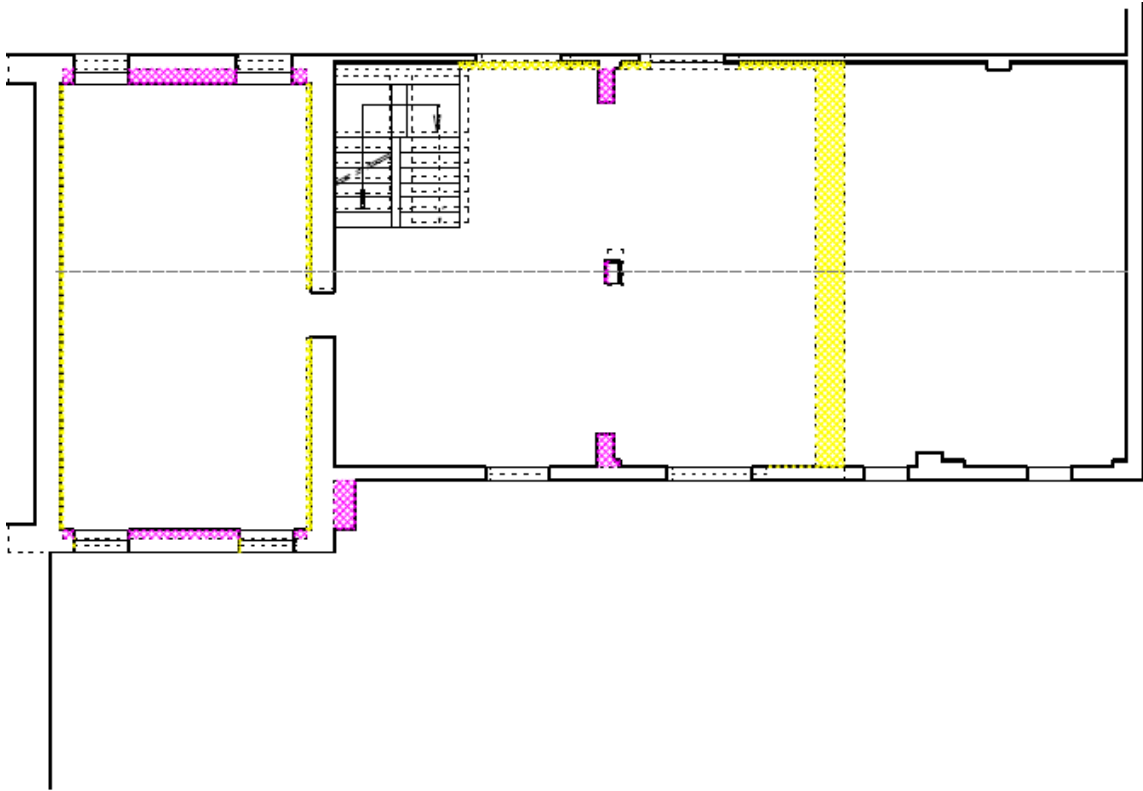


PIANTA PIANO TERRA H 2.50



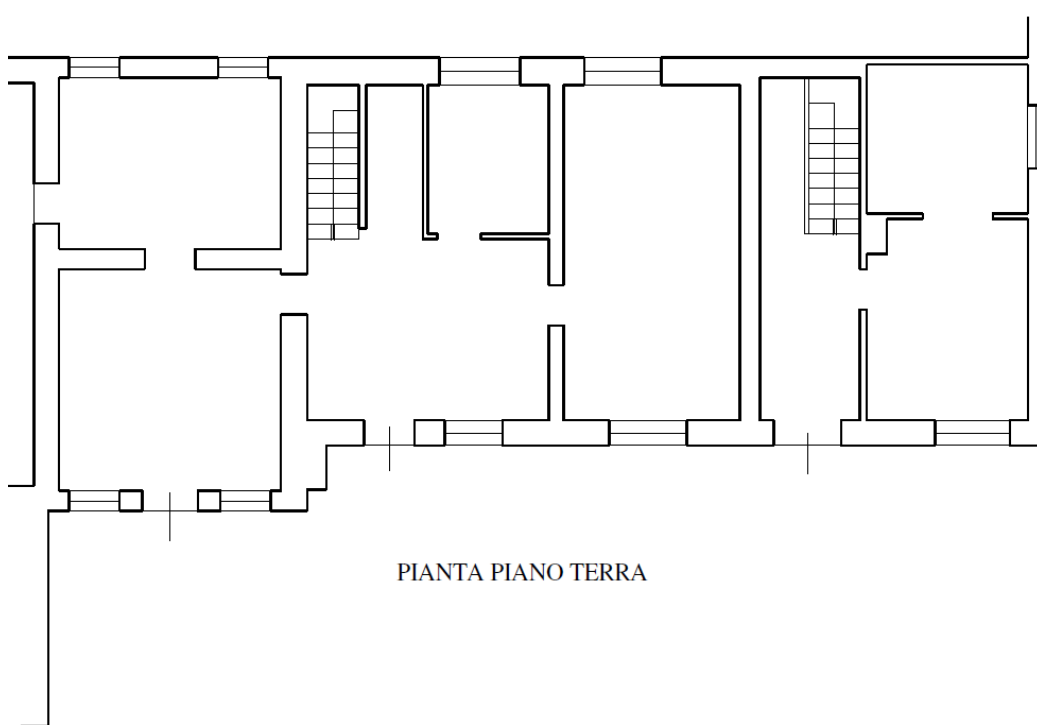
PIANTA PIANO PRIMO H 2.50





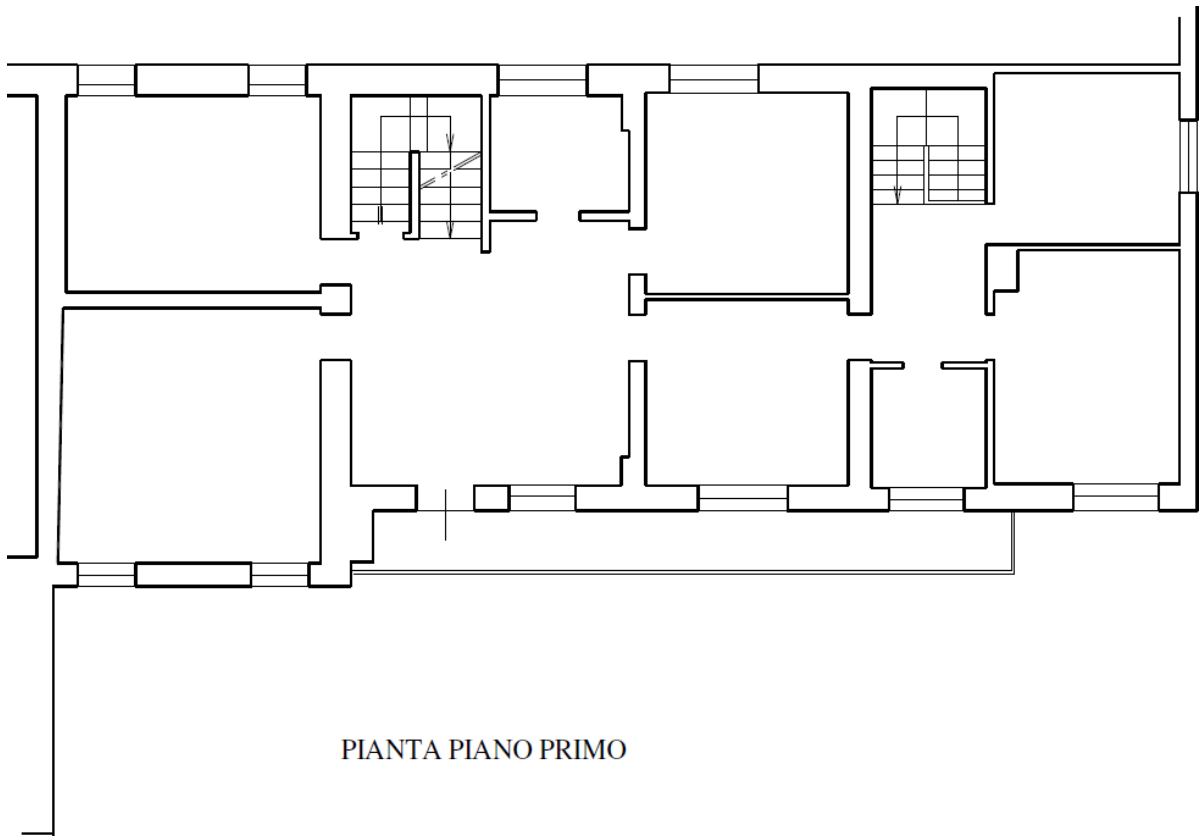
PIANTA SOFFITTA

Stato reale dei luoghi (vedi All. 4):
(rilievo indicativo e non esaustivo)

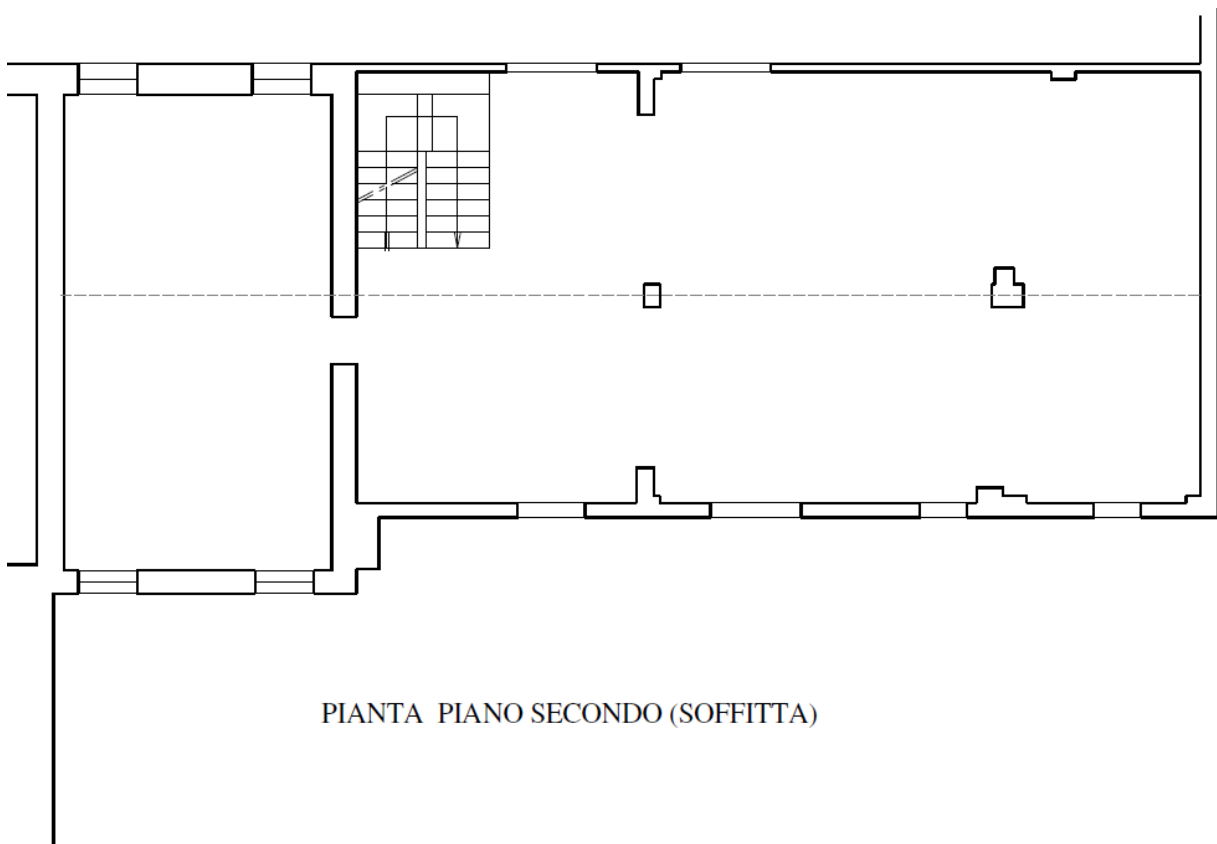


PIANTA PIANO TERRA





PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO (SOFFITTA)



Certificato di destinazione urbanistica (Vedi All. 11):

E' stato acquisito il certificato presso il Comune di Colceresa in data 26/01/2023 Prot. n. 1088 il quale certifica che:

- Visto il Piano di assetto territoriale intercomunale (P.A.T.I.) denominato "Area Colceresa Marostica Ovest" con relativa Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 11.06.2008, approvato con Conferenza di Servizi in data 28.05.09, ratificato con D.G.R.V. n. 2716 del 15.09.09 e pubblicato sul B.U.R. n. 82 del 06.10.09;
- Visto la L.R. 10 del 18/02/2019 che istituisce il nuovo Comune di Colceresa a far data dal 20/02/2019;
- Visto che nelle more di unificazione del Piano Regolatore Comunale, sono in vigore i Piani degli Interventi dei Comuni soppressi, come di seguito elencato.

Il terreno ove sono ubicate le U.I. oggetto della presente (m.n. 1375) ed il terreno oggetto della presente (m.n. 1474), entrambi situati nel Comune di COLCERESA, in ambito territoriale originario di Mason Vicentino risultano essere classificati come segue:

- Foglio 4 **mapp. 1375**: Zonizzazione: completamente zona residenziale R98 soggetta ad intervento edilizio diretto con soprastante porzione di fabbricato avente grado d'intervento n. 3;
Vincoli e tutele: parte fascia di rispetto idraulico mt. 10, parte area geologicamente "idonea a condizione" e parte "non idonea";
- Foglio. 4 **mapp. 1474**: Zonizzazione: completamente zona residenziale R98 soggetta ad intervento edilizio diretto;
Vincoli e tutele: completamente fascia di rispetto idraulico mt. 10, completamente area geologicamente "non idonea", nei pressi rete percorsi di mobilità lenta e viabilità panoramica.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Possesso:

Tutte le U.I. oggetto della presente risultano intestate alla Sig.ra ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , per la quota di 1/1.

Occupazione:

Il **sub. 2** risulta essere occupato da:

- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****;
- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****;
- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****.

Il **sub. 3** risulta essere occupato dalla Sig.ra ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , in qualità di proprietaria.

Il **sub. 4 e 8** risultano essere liberi, nella disponibilità della proprietaria.



Titolo di occupazione:

Il sub. 2 è occupato dai Sig.ri sopra descritti senza alcun titolo di occupazione essendo *****,
***** e ***** dell'Esecutata.

Il sub. 3 è occupato dalla Sig.ra ***** in quanto proprietaria.

I subb. 4 e 8 risultano essere, nella disponibilità della proprietaria.

8) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- 1) **Domande giudiziali:** No
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** No
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge:**
No
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** No
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:** No
- 6) **Esistenza di regolamento condominiale:** No **Trascritto:** No
- 7) **Sequestri penali:** No

Risulta presente la sottoscrizione di un atto di "COSTITUZIONE DI VINCOLO" in data 28/02/1986 Rep. n. 91367 del Notaio Rinaldo Rinaldo di Bassano del Grappa e trascritto in data 08/03/1986 ai nn. 1362/1089 a carico di ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** ed a favore del Comune di Mason Vicentino, cf: 00434480240 con il quale il Sig. ***** (***** dell'Esecutata) ai sensi dell'Art. 6 della legge regionale n. 24 del 05/03/1985 dichiarava di costituire vincolo di destinazione ad uso cantina, ricovero attrezzi agricoli e macchinari degli annessi rustici da ricostruirsi e ampliarsi sui m.n. 429, 43, 45 del Foglio 4 del Comune di Mason Vicentino.

Detto vincolo non si riferisce agli immobili oggetto di esecuzione e comunque, risulterebbe in ogni caso decaduto vista l'attuale destinazione residenziale della zona ove insiste il compendio oggetto di esecuzione.

Si segnalano le seguenti servitù:

- Con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio De Negri Tommaso in data 23/12/2019 Rep. n. 11219, per rapporti di buon vicinato, i comparenti costituiscono una SERVITU' DI PASSAGGIO.

La società "*****", costituisce a carico del m.n. 1375 sub. 7 (cat. C/6) del Catasto Fabbricati del Foglio 4 del Comune di Colceresa ed a favore dei mappali 1375 sub. 2 (cat. A/3), sub. 3 (cat. A/4), sub. 4 (cat. a/4), sub. 6 (b.c.n.c.) e sub. 8 (cat. C/2) del Catasto Fabbricati del Foglio 4 del Comune di Colceresa di proprietà della signora ***** , che accetta, per sè, successori ed aventi causa, servitù di passaggio incondizionato, pedonale e carraio con ogni mezzo, per una fascia della larghezza di ml. 4,08 (quattro virgola zero otto) individuata dall'attuale strada di accesso, come evidenziato in colore giallo sulla planimetria, allegata all'atto sopra citato, sotto la lettera "D".



La società "*****", costituisce a carico del m.n. 1475 di are 00.40 del Catasto Terreni del Foglio 4 del Comune di Colceresa ed a favore del mappale 1474 di are 01.70 del Catasto Terreni del Foglio 4 del Comune di Colceresa - Comune Catastale di Mason Vicentino (VI), di proprietà della signora *****, che accetta, per sè, successori ed aventi causa, servitù di passaggio per una fascia della larghezza di ml. 1,50 (uno virgola cinquanta) individuata in colore giallo sulla planimetria, allegata all'atto sopra citato, sotto la lettera "D".

Per le presenti concessioni le parti concordemente pattuiscono il corrispettivo di Euro 100 (cento) ciascuna, somma che la società "*****", come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto dalla signora ***** rilasciando ampia e finale quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1) Iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria in data 23/08/2010 a favore di *** con sede a *** cf: ***
***** nata a

***** (**) il **/**/****, cf: ***** per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Mason Vicentino, ora Colceresa,
Foglio 4 mm.nn. 40 e 43).

Con Annotazione presentata in data 21/01/2020 R.P. n 57, R.G. n. 628 alla
conservatoria di Bassano del Grappa i beni posti ad ipoteca sono stati ristretti, ed in
particolare: Comune Colceresa – Sezione Mason Vicentino – Catasto fabbricati - Foglio
4 m.n. 1375 sub. 7 e Comune Colceresa – Sezione Mason Vicentino – Catasto terreni -
Foglio 4 m.n. 1475.

Ipoteca giudiziale in data 15/01/2020 a favore di *** con sede in *** cf: ***
contro

***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** per la
quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Colceresa – Sezione
Mason Vicentino, catasto fabbricati – Foglio 4 m.n. 1375 subb. 2, 3, 4, 8). Si specifica
che i beni oggetto di iscrizione ipotecaria derivano dalla soppressione del mappale n.
43 Foglio 4 Comune di Mason Vicentino su cui originariamente insisteva un
fabbricato rurale.

Ipoteca giudiziale in data 12/11/2019 a favore di *** con sede in ****, cf:***
contro ***** nata a ***** (**) il

//****, cf: ***** per la quota di 1/1 relativamente all'unità
negoziale n. 1 (Comune di Colceresa – Sezione Mason Vicentino, catasto fabbricati –
Foglio 4 m.n. 1375 subb. 2, 3, 4, 8) e (Comune di Colceresa – Sezione Mason Vicentino,
catasto terreni – Foglio 4 m.n. 1474).

Ipoteca giudiziale in data 18/12/2020 a favore di *** con sede in ****, cf:***
contro ***** nata a ***** (**) il

//****, cf: ***** per la quota di 1/1 relativamente all'unità
negoziale n. 1 (Comune di Colceresa – Sezione Mason Vicentino, catasto fabbricati –
Foglio 4 m.n. 1375 subb. 2, 3, 4, 8) e (Comune di Colceresa – Sezione Mason Vicentino,
catasto terreni – Foglio 4 m.n. 1474).



2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 06/10/2022 a favore di *** con sede in ***, cf: *** contro ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Colceresa – Sezione Mason Vicentino, catasto fabbricati – Foglio 4 m.n. 1375 subb. 2, 3, 4, 6 e 8) e (Comune di Colceresa – Sezione Mason Vicentino, catasto terreni – Foglio 4 m.n. 1474).

9) VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

1. **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, definibili come spese condominiali ordinarie risulta essere pari a c.ca:** Nessuna;
2. **Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** Nessuna;
3. **Spese condominiale scadute non pagate nell'ultimo anno anteriore alla data della perizia:** Nessuna;
4. **Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:** Nessuna;
5. **Esistenza o meno di un regolamento condominiale:** No.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.



Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

Comparabile A (vedi All. 9)

Comune di Colceresa, immobile ubicato in Via Don G. Vigolo, superficie (SEL) di mq. 92, bagni 1, piano primo, stato di manutenzione ottimo. Atto di compravendita stipulato in data 05/10/2021 Rep. n. 52.395 e Racc. n. 14.113 del Notaio Leopoldo D'Ercole di Vicenza (VI). Prezzo di vendita € 120.000,00.

Comparabile B (vedi All. 9)

Comune di Colceresa, immobile ubicato in Via Don G. Vigolo, superficie (SEL) di mq. 118, bagni 1, piano terra, stato di manutenzione ottimo. Atto di compravendita stipulato in data 02/08/2021 Rep. n. 233.954 e Racc. n. 92.515 del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI). Prezzo di vendita € 155.000,00.

Comparabile C (vedi All. 9)

Comune di Colceresa, immobile ubicato in Via Don G. Vigolo, superficie (SEL) di mq. 101, bagni 1, piano primo, stato di manutenzione ottimo. Atto di compravendita stipulato in data 08/09/2021 Rep. n. 4188 e Racc. n. 3316 del Notaio Fabrizio Noto di Cornedo Vicentino (VI). Prezzo di vendita € 135.000,00.



Tabelle esplicative della Valutazione con Metodo MCA

Tabella dei dati				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via Don G. Vigolo n. 51	Via Don G. Vigolo n. 49	Via Don G. Vigolo n. 53	Via Nogaredo n. 70/72
Sup. Principale/ragguagliata(*)	75,00	88,00	85,00	409,00
Sup. poggiolo	9,00		12,00	12,00
Sup. soffitta				178,00
Sup. stalla e fienile				248,00
Sup. garage	28,00	44,00	24,00	
Sup. posto auto				
Sup. cortile		80,00		305,00
Sup. area esterna				170,00
Manutenzione	5	5	5	1
Piano (**)	1	0	1	0
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	2	1	3
Zona	1	1	1	0
Qualità immobile	2	2	3	0
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 120.000,00	€ 155.000,00	€ 135.000,00	
Sconto sul prezzo rilevato	0%	0%	0%	
Prezzo adottato	€ 120.000,00	€ 155.000,00	€ 135.000,00	
Data	05/10/21	02/08/21	08/09/21	18/05/23
Differenza mesi	19	21	20	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4= buono; 5= ottimo

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti				
Andamento annuo prezzi	9,92%	rapporto mercantile	sup. principale/ragg.ta	1,00
Rapporto mercantile zona	2,00%	rapporto mercantile	poggiolo	0,30
Rapporto mercantile qualità	4,00%	rapporto mercantile	soffitta	0,40
Rapporto mercantile del livello di piano	2,00%	rapporto mercantile	stalla e fienile	0,25
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile	garage	0,30
Costo marginale manutenzione	€ 114.600,00	rapporto mercantile	posto auto	0,30
Costo realizzazione di un bagno	€ 8.000,00	rapporto mercantile	cortile	0,10
		rapporto mercantile	area esterna	0,05
Comparabile "A"	Sup. commerciale: 86,10	Prezzo marginale:	€ 1.393,73	
Comparabile "B"	Sup. commerciale: 125,20	Prezzo marginale:	€ 1.238,02	
Comparabile "C"	Sup. commerciale: 95,80	Prezzo marginale:	€ 1.409,19	
Soggetto di stima	Sup. commerciale: 584,80			
	Prezzo marginale assunto:	€ 1.238,02		



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 992,48	€/mese	
Prezzo data B	€ 1.281,95	€/mese	
Prezzo data C	€ 1.116,54	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 1.393,73	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 1.238,02	€/mq.	PREZZO MARGINALE
Prezzo superficie principale C	€ 1.409,19	€/mq.	€ 1.238,02
Prezzo livello di piano A	€ 2.400,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 3.100,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 2.700,00	€/mq.	
Prezzo poggiolo	€ 371,41	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 495,21	€/mq.	
Prezzo soffitta	€ 371,41	€/mq.	
Prezzo garage	€ 309,50	€/mq.	
Posto auto	€ 371,41	€/mq.	
Prezzo giardino 10%	€ 123,80	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 61,90	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 114.600,00		
Bagno	€ 8.000,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 120.000,00	€ 155.000,00	€ 135.000,00
ZONA	-€ 2.400,00	-€ 3.100,00	-€ 2.700,00
QUALITA'	-€ 9.600,00	-€ 12.400,00	-€ 16.200,00
DATA	€ 18.857,14	€ 26.921,05	€ 22.330,83
PREZZO PIANO	€ 2.400,00	€ 0,00	€ 2.700,00
SUP. principale/ragguagliata	€ 413.498,40	€ 397.404,15	€ 401.118,21
SUP. poggiolo	€ 1.114,22	€ 4.456,87	€ 0,00
SUP. soffitta	€ 88.146,96	€ 88.146,96	€ 88.146,96
SUP. stalla e fienile	€ 76.757,19	€ 76.757,19	€ 76.757,19
SUP. garage	-€ 10.399,36	-€ 16.341,85	-€ 8.913,74
SUP. posto auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. cortile	€ 37.759,58	€ 27.855,43	€ 37.759,58
SUP. area esterna	€ 10.523,16	€ 10.523,16	€ 10.523,16
BAGNO	€ 16.000,00	€ 8.000,00	€ 16.000,00
MANUTENZIONE	-€ 458.400,00	-€ 458.400,00	-€ 458.400,00
PREZZO CORRETTO	€ 304.257,30	€ 304.822,97	€ 304.122,20
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 3.533,77	€ 2.434,69	€ 3.174,55
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 520,52 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 304.400,82		DIVERGENZA: 0,23%
			VERO <5%
VALORE STIMATO € 304.400,82			



Valori di mercato attribuiti:

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 18/05/2023 sia:

Il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad € 304.400,82 (520,52 €/mq) considerando che:

- che il costo da sostenere per la regolarizzazione catastale è pari ad € 2.900,00;
- che il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica è pari ad € 3.200,00;

eseguite le opportune detrazioni, il **più probabile valore di mercato del compendio pignorato è pari ad: € 298.300,82 (304.400,82 - 2.900,00 - 3.200,00)**

Prezzi base d'asta

Considerato che:

il più probabile valore di mercato dei beni pignorati, determinato con il metodo MCA, detratti i costi per la regolarizzazione della U.I. oggetto della presente sia dal punto di vista urbanistico che catastale, la riduzione proposta per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata è pari al 15%, corrispondente ad:

€ 44.745,12 (€ 298.300,82 x 0,15)

ciò considerato

il **valore base d'asta dei beni pignorati è pari ad € 298.300,82 - € 44.745,12 = € 253.555,70 arrotondato ad € 254.000,00 (euro duecentocinquantaquattromila/00).**



Giudizio di vendibilità

Gli immobili hanno una normale possibilità di vendita.

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I beni sono in quota per l'intero all'Esecutata ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****.

14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE. DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO (vedi all. 10)

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Colceresa risulta che:

L'Esecutata sig.ra ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf:

***** sia alla data del pignoramento che alla data attuale risulta risiedere in Via ***** n. ** del Comune di *****.

L'esecutata, sia alla data di acquisizione degli immobili oggetto della presente che alla data attuale risulta essere di stato civile ***** per ***** del ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****.

VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI

Dopo le opportune verifiche, non è stato possibile confrontare i valori degli immobili aggiudicati in quanto, negli ultimi anni, nel Comune di Colceresa non sono stati sottoposti all'asta fabbricati con analoga destinazione a quello oggetto della presente esecuzione immobiliare.



ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
2. Attestato di prestazione energetica
3. Fotografie
4. Planimetria dello stato reale dei luoghi
5. Visure storiche
6. Planimetrie catastali
7. Atti di acquisto in favore dell'Esecutata
8. Estratto di mappa con particelle evidenziate
9. Comparabili
10. Certificati anagrafici dell'esecutata e degli occupanti degli immobili
11. Certificato di Destinazione Urbanistica
12. Titoli autorizzativi
13. Sovrapposizione pln stato reale dei luoghi con progetto Comune
14. Sovrapposizione pln stato reale dei luoghi con planimetrie catastali

Cornedo Vicentino, li 05/06/2023

L'Esperto incaricato dal G.E.

geom. Giampietro Falulera

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi
e per gli effetti del D.Lgs 82/2005 e ss. mm. ed ii.

