



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 182/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto unico



Giudice: **Dott. Luca PRENDINI**

Creditore procedente:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/11/2024**

Identificazione beni: Beni in Romano d'Ezzelino (VI), Via Spin, 55/b
Dati Catastali: NCEU, foglio 16, p.lla 89, sub. 8-9

Esperto stimatore: **Arch. Stefano Valdisolo**

Via Roma, 26 – 36025 - Noventa Vicentina (Vi)

Mail: stefano@architettovaldisolo.it – tel: 0444/1580261

Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Via Volto 63 - 36023 Costozza di Longare (Vi)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/654321



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 182/2024, promossa da:
contro

Giudice: Dott. Luca PRENDINI

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/11/2024

Esperto stimatore: Arch. Stefano VALDISOLO

Diritto pignorato (pag. 7): per la particella 89 sub. 8 - 9 il diritto pignorato è la Quota 1/1 data dalla nuda proprietà intestata al Signor _____ l'usufrutto intestato alla _____

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): appartamento al piano rialzato con autorimessa e corte comune.

Ubicazione (pag. 7): Romano d'Ezzelino (VI), Via Spin, 55/b

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12): NCEU, foglio 16, p.la 89, sub. 8 (A3) – 9 (C/6)

Metri quadri (pag. 10): abitazione 121,11 m², terrazzi 15,67 m², taverna 57,50 m², bagno e c.t. lavanderia 24,85 m², autorimessa 39,79 m².

Stato di manutenzione (pag. 9): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nessuno

Situazione urbanista/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 21): si sono riscontrate delle difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 33): € 162.811,67

Date/valori comparabili reperiti (pag. 33): comparabile A: 12/04/2023, 185.000 €; comparabile B: 20/03/2023, 210.000,00 €; comparabile C: 01/06/2023, 240.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto (40): € 132.851,32

Valore debito: € 207.749,73

Occupazione (pag. 12): occupato dall'esecutato e dalla madre.

Titolo di occupazione (pag. 12): nuda proprietà + usufrutto

Oneri (pag. 30):

APE (pag. 12): Attestato di Prestazione Energetica Classe Energetica: F 207,01 kWh/m² anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 41): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: 5.4 Giudizio di conformità catastale; 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni; 7.4 Perimetro del "mandato"; oneri e vincoli di cui al par. 8.1 – 8.2.

Lotti (pag. 41): unico



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	8
3.5	Certificazione energetica	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.1	Possesso.....	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	12
5.	ASPETTI CATASTALI	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati	12
5.2	Intestatari catastali storici	13
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	14
5.4	Giudizio di conformità catastale	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	21
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	21
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	22
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	22
7.2	Abusi/difformità riscontrati	22
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	29
7.4	Perimetro del “mandato”	29
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	30
8.1	Oneri e vincoli	30
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 30/09/2024)	30
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	32
9.	SUOLO DEMANIALE.....	32
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	32



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	32
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	32
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	33
12.1	Metodo di valutazione	33
12.2	Stima del valore di mercato	33
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	40
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	40
12.5	Giudizio di vendibilità'	40
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	41
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	41
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	41
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	41
15.	LOTTE	41
16.	OSSERVAZIONI FINALI	41
17.	ELENCO ALLEGATI.....	42



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 12/06/2024, a seguito di comunicazione dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto, Arch. Stefano Valdisolo, ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 04/06/2024, mediante procedura di giuramento telematico.

Per la redazione della presente perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 945 c.p.c.;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;
- successivamente si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per l'immobile in esame;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico degli esecutati;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile degli esecutati;
- previa richiesta di accesso agli atti inviata via pec all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Romano d'Ezzelino, si è ottenuto copia della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi;
- non si è ritenuto necessario l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo all'immobile in quanto trattasi di un appartamento;
- in data 18/07/2024, veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile;
- successivamente si eseguivano ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Romano d'Ezzelino con accesso da Via Spin al n. civico 55/b. La zona è periferica rispetto al centro del Comune e non è direttamente collegata ai primari servizi come: negozi, scuola primaria e dell'infanzia, uffici comunali, ufficio postale, ect.

Il lotto è da considerarsi unico ed è costituito da un appartamento al piano rialzato, un'autorimessa e una corte comune con l'altra unità non pignorata.

Sia l'accesso carraio all'autorimessa sia quello pedonale si ha da Via Spin, ed è comune con l'altra unità non pignorata. Per accedere all'unità residenziale oggetto di stima si deve necessariamente passare sulla corte comune anche all'altra proprietà.

Le zone confinanti dell'appartamento al piano rialzato sono caratterizzate per tutto il perimetro da un'area cortiliva comune con le altre unità immobiliari, oltre che ad Ovest con le scale di accesso all'unità residenziale non pignorata (sub. 13), posta al piano superiore, e a Nord con l'autorimessa, censita con il sub. 9, anch'essa pignorata.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Esecutato Signor

per la nuda proprietà di 1/1 degli immobili:

Comune di ROMANO D'EZZELINO - Catasto Fabbricati – foglio 16

- Abitazione

p.lla 89 Sub. 8 cat. A/3, classe 4, consistenza vani 9, rendita 766,94 € – Via Spin n. 55/B Piano T-1;

- Autorimessa

p.lla 89 Sub. 9 cat. C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 75,25 € – Via Spin n. 55/B Piano T;

Esecutata Signora

per l'usufrutto di 1/1; degli immobili:

Comune di ROMANO D'EZZELINO - Catasto Fabbricati – foglio 16

- Abitazione

p.lla 89 Sub. 8 cat. A/3, classe 4, consistenza vani 9, rendita 766,94 € – Via Spin n. 55/B Piano T-1;

- Autorimessa

p.lla 89 Sub. 9 cat. C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 75,25 € – Via Spin n. 55/B Piano T;

Nelle visure catastali non è presente il nome riferito alla Signora

Con le congiunte quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1177 c.c.

Il tutto si identifica in un unico lotto.

3.3 Confini N-E-S-O

Indicare i confini di ciascun edificio individuato, in ordine N-E-S-O.

Abitazione al piano rialzato sub. 8; sub. 9; sub. 7; sub. 7; sub. 7-13. Stessa particella.

Autorimessa al piano terra sub. 9; sub. 13-14; sub. 7; sub. 8; sub. 7. Stessa particella. Salvi i più precisi.



3.4 Descrizione dettagliata dei beni

I beni pignorati sono costituiti da una unità immobiliare residenziale disposta al piano rialzato accessibile da una scala esterna, il tutto all'interno di un'area di pertinenza piuttosto ampia e recintata comune anche con un'altra unità abitativa avendo l'accesso pedonale in comune. All'interno del lotto è presente anche una autorimessa, anch'essa oggetto di pignoramento, che risulta accessibile, oltre che dalla Via pubblica, anche dall'unità residenziale.

L'abitazione pignorata è al piano rialzato di un edificio realizzato nella metà degli anni ottanta del secolo scorso ma che ha subito diverse mutazioni negli anni snaturando l'impianto distributivo originario soprattutto ampliando di un piano l'intero edificio. L'appartamento è costituito da un ingresso accessibile dalla scala esterna; un'ampia cucina in cui trova spazio anche la zona pranzo ed adiacente vi è il soggiorno, dal quale si accede ad un terrazzo volto a Sud. In prossimità dell'ingresso vi è posto un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. Con un corridoio posto a fianco dell'ingresso si servono due camere da letto e un bagno e una stanza destinata a guardaroba oltre che a un altro ripostiglio. L'altezza interna è pari a 2,75 ml.

L'unità residenziale si completa con un ampio locale ad uso taverna posto al piano seminterrato, sotto al piano rialzato occupato dall'appartamento, che al momento del sopralluogo risultava in uso al fratello – figlio degli esecutati. Al piano terra confinante con l'autorimessa ed accessibili direttamente da quest'ultima vi sono altri due locali uno destinato a bagno e l'altro a centrale termica.

I muri perimetrali hanno uno spessore pari a 32 cm., e sono in laterizio con solai in laterocemento piani al primo impalcato.

I serramenti interni sono in legno così come quelli delle finestre e porte esterne dotati di vetrocamera e tapparelle in materiale plastico.

Le pavimentazioni interne sono costituite in piastrelle in gres, mentre nelle camere da parquet.

Non vi è necessità di interventi manutentivi urgenti. Lo stato dell'immobile è sufficiente. Si fa notare comunque la presenza di macchie di umidità da condensa sugli angoli esterni del solaio interpiano della cucina dovuti a ponti termici.

L'impiantistica è stata modificata conseguentemente con gli interventi edilizi che l'immobile ha subito, ma sia l'impianto elettrico che quello idrotermosanitario sono da verificare.

L'abitazione è dotata di impianto termico alimentato a GPL e radiatori, di impianto elettrico e dell'acqua potabile con contatori intestati all'esecutata.

Si precisa che l'impianto elettrico della taverna, posta al piano seminterrato, è stato realizzato dal signor (fratello – figlio degli esecutati) e che tale impianto è collegato al contatore della sua unità residenziale non pignorata.

L'autorimessa, accessibile dalla via pubblica e dotata di un ampio portone sezionale e di una finestra sul lato Ovest.

Le superfici commerciali sono: abitazione 121,11 m², terrazzi 15,67 m², taverna 57,50 m², bagno e c.t. lavanderia 24,85 m², autorimessa 39,79 m².





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Ingrandimento dell'estratto mappa catastale.



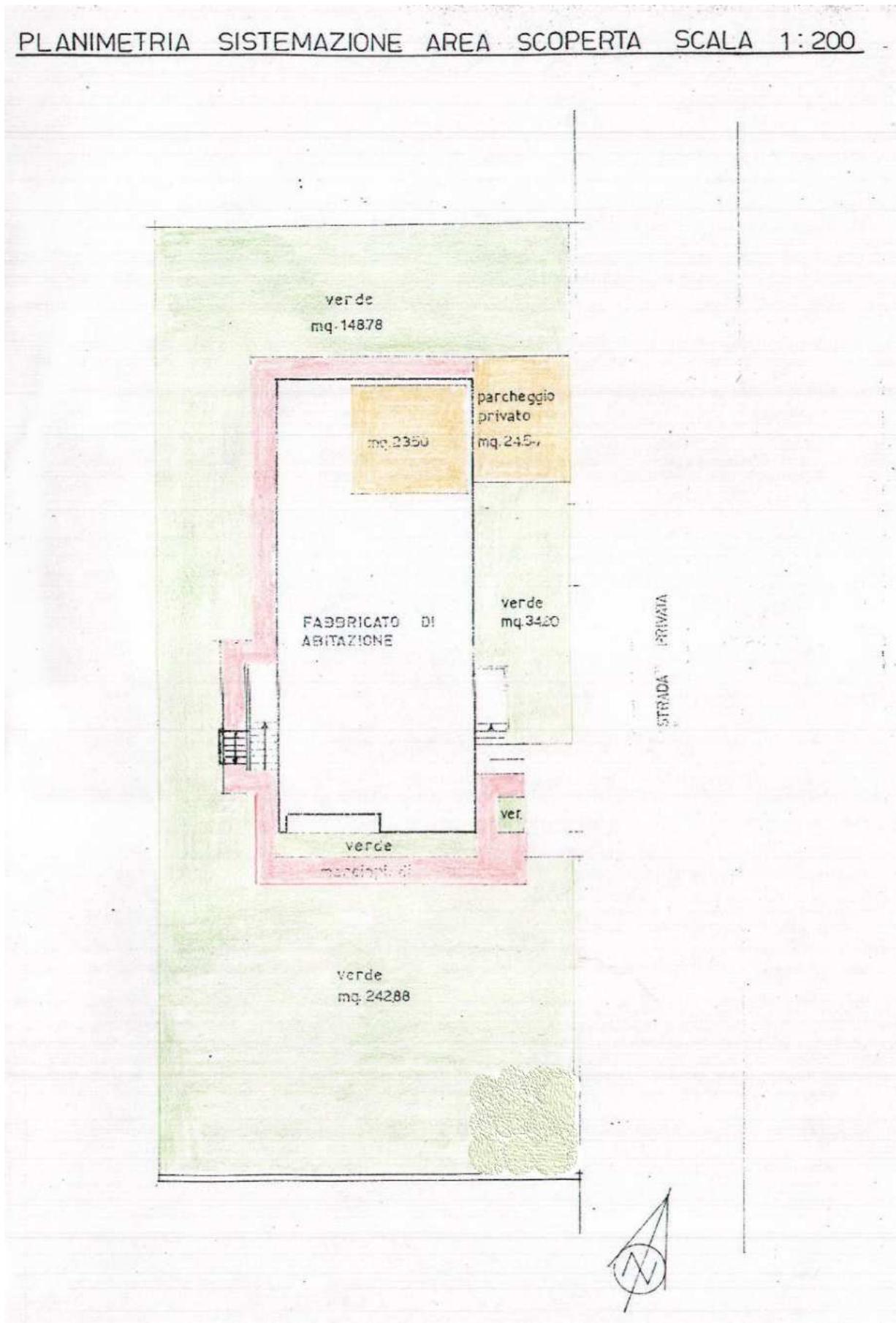


Figura 3. Planimetria generale.





Vista Aerea



Vista da Via Spin

Figura 4. Foto immobili.



3.5 Certificazione energetica

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. L'esperto ha provveduto alla redazione dello stesso, avvalendosi di un ausiliario.

Classe Energetica: F 207,01 kWh/m² anno

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'appartamento al piano rialzato è occupato dai due esecutati ovvero:

La porzione adibita a taverna dell'unità immobiliare pignorata sub. 8, posta al piano seminterrato è in uso al Signor _____ figlio e fratello degli esecutati.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Gli esecutati occupano gli immobili in quanto nell'insieme proprietari per la piena proprietà di 1/1 dell'abitazione al piano rialzato (sub. 8) e dell'autorimessa (sub. 9), con le congiunte quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1177 c.c., mentre la porzione del sub. 8 adibita a taverna è in uso al fratello figlio degli esecutati.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

Comune di ROMANO D'EZZELINO - Catasto Fabbricati – foglio 16

p.lla 89 Sub. 8 cat. A/3, classe 4, consistenza vani 9 rendita 766,94 € – Via Spin n. 55/b P. T-1;

- Variazione del 04/07/2001 Pratica n. 281088 in atti dal 04/07/2001 Frazionamento per trasferimento di diritti – Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5858.1/2001);
- Variazione del classamento del 04/07/2002 Pratica n. 206181 in atti dal 04/07/2002 Variazione di classamento (n. 7873.1/2002);
- Variazione del 09/11/2005 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Comune di ROMANO D'EZZELINO - Catasto Fabbricati – foglio 16

p.lla 89 Sub. 9 cat. C/6, classe 2, consistenza 31 mq rendita 75,25 € – Via Spin n. 55/b P. T;

- Variazione del 04/07/2001 Pratica n. 281088 in atti dal 04/07/2001 Frazionamento per trasferimento di diritti – Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5858.1/2001);
- Variazione del classamento del 04/07/2002 Pratica n. 206181 in atti dal 04/07/2002 Variazione di classamento (n. 7873.1/2002);
- Variazione del 09/11/2005 – Inserimento in visura dei dati di superficie.



5.2 Intestatari catastali storici

Comune di ROMANO D'EZZELINO - Catasto Fabbricati – foglio 16

p.lla 89 Sub. 8 cat. A/3, classe 4, consistenza vani 9 rendita 766,94 € – Via Spin n. 55/b P. T-1;

Nuda Proprietà 1/1.

Usufrutto 1/1.

Dal 18/07/2001.

Proprietà 355/2520 fino al 18/07/2001 in regime di comunione dei beni fino al 18/07/2001

Proprietà 282/1000 fino al 18/07/2001

Proprietà 1099/2520 fino al 18/07/2001

Dal 18/07/2001.

Proprietà 355/2520 fino al 18/07/2001

Proprietà 355/2520 fino al 18/07/2001

Proprietà 1810/2520 fino al 18/07/2001

Dal 04/07/2001.

Comune di ROMANO D'EZZELINO - Catasto Fabbricati – foglio 16

p.lla 89 Sub. 9 cat. C/6, classe 2, consistenza 31 mq rendita 75,25 € – Via Spin n. 55/b P. T;

Nuda Proprietà 1/1.

Usufrutto 1/1.

Dal 18/07/2001.

Proprietà 355/2520 fino al 18/07/2001 in regime di comunione dei beni fino al 18/07/2001

Proprietà 282/1000 fino al 18/07/2001

Proprietà 1099/2520 fino al 18/07/2001

Dal 18/07/2001.



Proprietà 355/2520 fino al 18/07/2001

Proprietà 355/2520 fino al 18/07/2001

Proprietà 1810/2520 fino al 18/07/2001

Dal 04/07/2001.

Nelle visure catastali non è presente il nome riferito alla Signora

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO											
Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza											
Dati da visura catastale								titolo proprietà		Pignoramento	
Comune di Romano d'Ezzelino								atto	nota tr.	atto	nota tr.
Catasto Fabbricati								18/07/01	17/08/01	18/04/24	16/05/24
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
01	16	89	8	A/3	9	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
02	16	89	9	C/6	31	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI

Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Una volta acquisite copia delle planimetrie catastali degli immobili, si è provveduto ad evidenziare le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita con la particella 89 sub. 8 A/3 si ha:

l'ambiente al piano seminterrato adibito a taverna non è accessibile dall'unità residenziale soprastante come da planimetrie catastali, ma bensì da una scala esterna con relativa nuova apertura;

chiusura di una finestra e trasformazione di una finestra in porta, oltre che piccole modifiche interne riguardanti anche la centrale termica.

Pertanto per regolarizzare la situazione catastale si dovrà sopprimere la planimetria catastale con costituzione di due nuove unità immobiliari in quanto la taverna non è collegata direttamente all'abitazione soprastante. Si dovrà inoltre aggiornare l'elaborato planimetrico.

- Variazione al Catasto fabbricati con pratica Docfa: costo € 1.500,00

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita con la particella 89 sub. 9 C/6 le modeste modifiche non comportano alcuna variazione catastale.

Nelle visure catastali non è presente il nome riferito alla Signora

Si allega nel seguito copia delle planimetrie catastali dei beni, dell'elaborato planimetrico, della mappa catastale, e delle sovrapposizioni tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali.



Data presentazione: 04/07/2001 - Data: 13/06/2024 - n. T65144 - Richiedente: VLDSFN65T30L840P

MODULARIO
F. rig. rend. 487



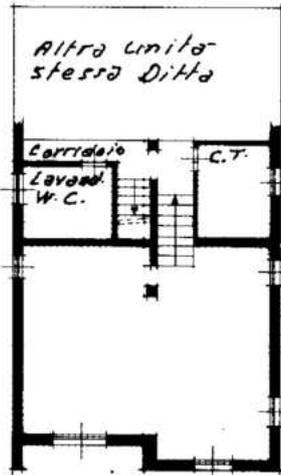
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

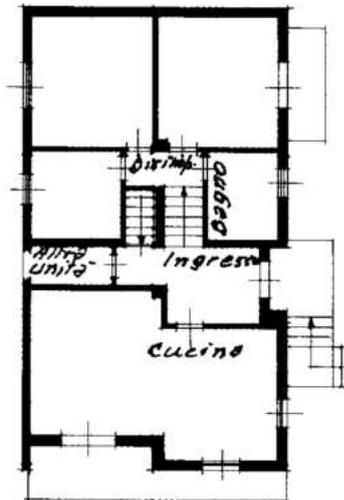
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMANO D'EZZELINO via Spin

CIV. 55/b



PIANO TERRA
h = m. 2.35



PIANO PRIMO
h = m. 2.75

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. Giuseppe Michele
(Titolo, cognome e nome)

Identificativi catastali

Iscritto all'albo de i. Geometri
della provincia di Vicenza
data 07/03/2001 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Urban 01
Catasto del Fabbricati - Situazione al 13/06/2024 - Comune di ROMANO D'EZZELINO(H512) - < Foglio 16 - Particella 89 - Subalterno 8 ->
VIA SPIN n. 55/B Piano T-1

Planimetria catastale particella 89 sub. 8

Data presentazione: 04/07/2001 - Data: 13/06/2024 - n. T65146 - Richiedente: VLDSFN65T30L840P

MODULARIO
F. rig. rend. 487



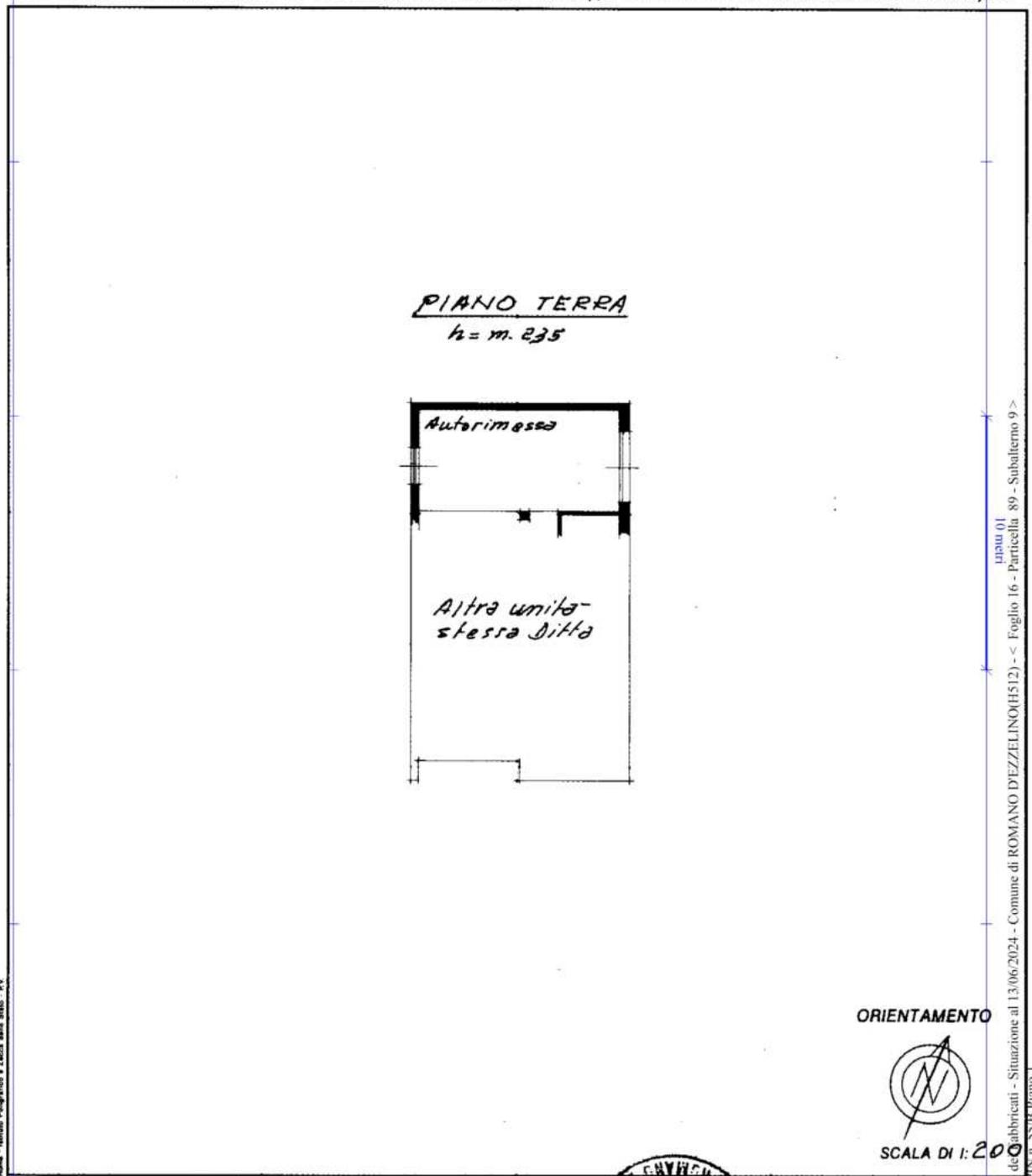
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMANO D'EZZELINO Via Spin

Civ. 55/b



Nome Istituto Prografico e Zecca alla Base - P.V.

Catasto ed. fabbricati - Situazione al 13/06/2024 - Comune di ROMANO D'EZZELINO(HS)12) - < Foglio 16 - Particella 89 - Subalterno 9 >
VIA SPIN n. 55/B Piano 1

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 04/07/2001 - Data: 13/06/2024 - n. T65146 - Richiedente: VLDSFN65T30L840P

Totale sc. 1 - Firmato 0 - Acquisizione: 14/06/2001 - Firmato stampa r. n. 2105297

Compilata dal Geom.
(Titolo, cognome e nome)
Giuseppe Nichile

iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Vicenza n. 67

data 07/03/2001 Firma Nichile



RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria catastale particella 89 sub. 9
Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

Data: 13/06/2024 - n. T46130 - Richiedente: Telematico

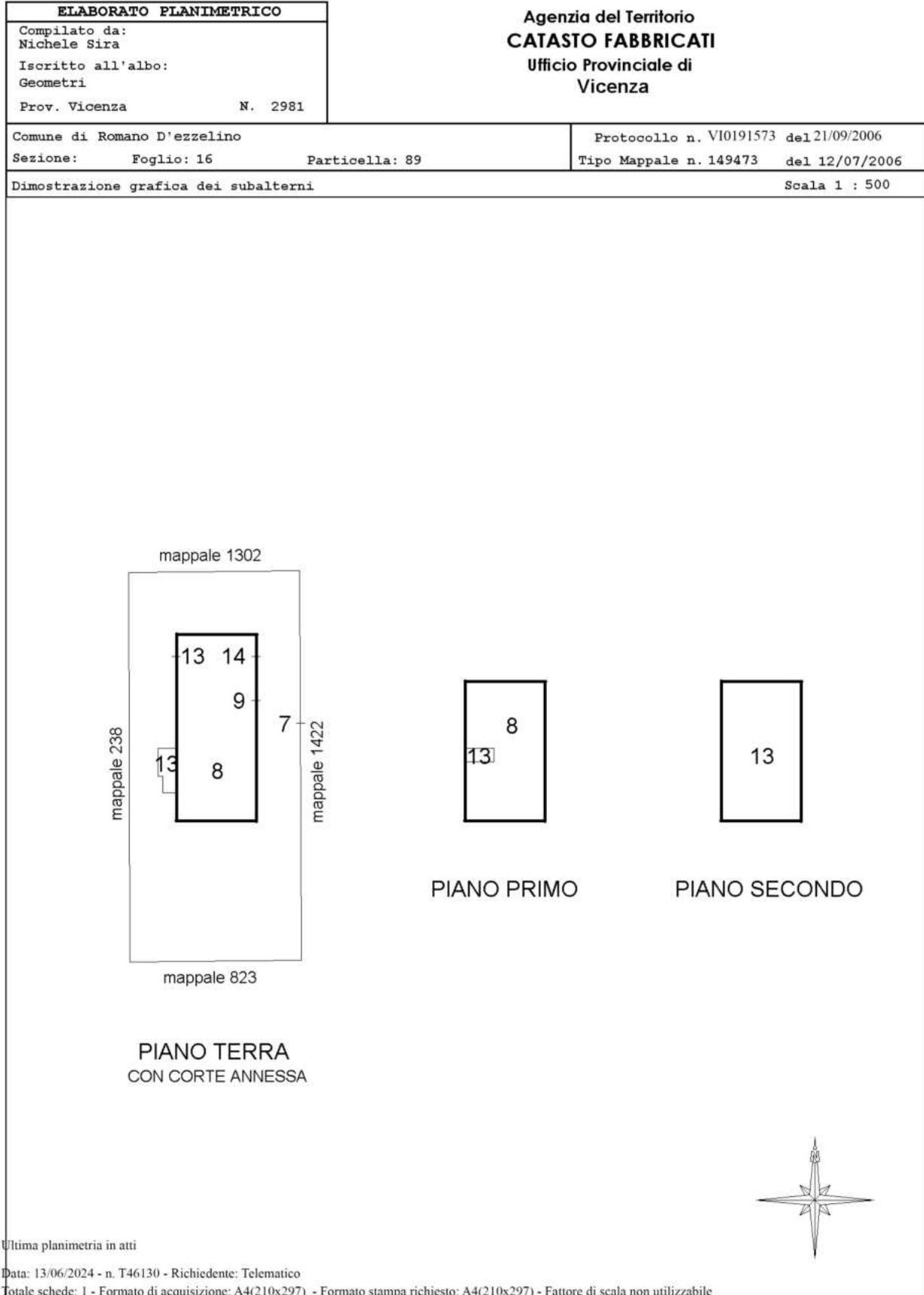


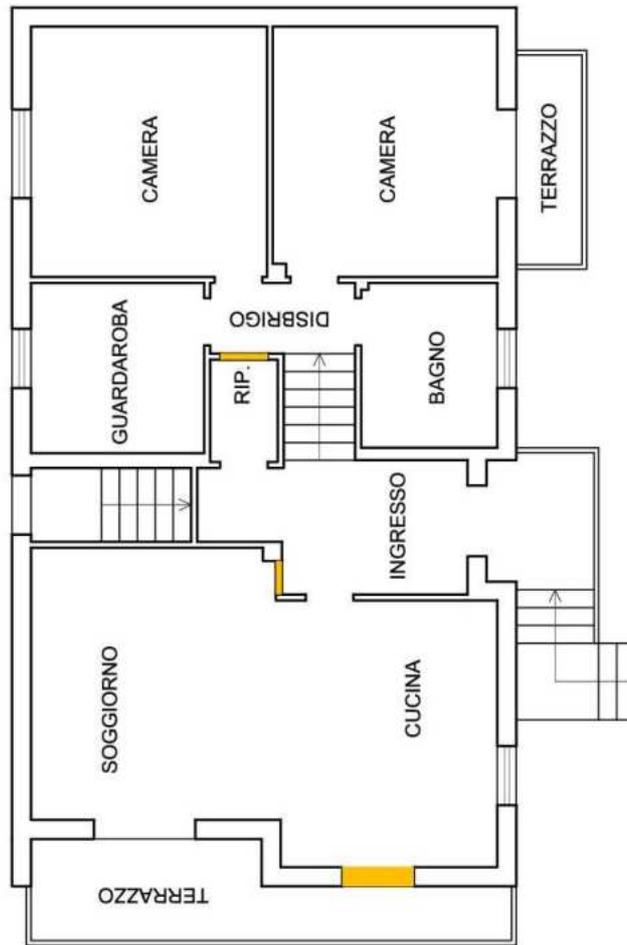
Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.





Figura 7. Estratto mappa catastale



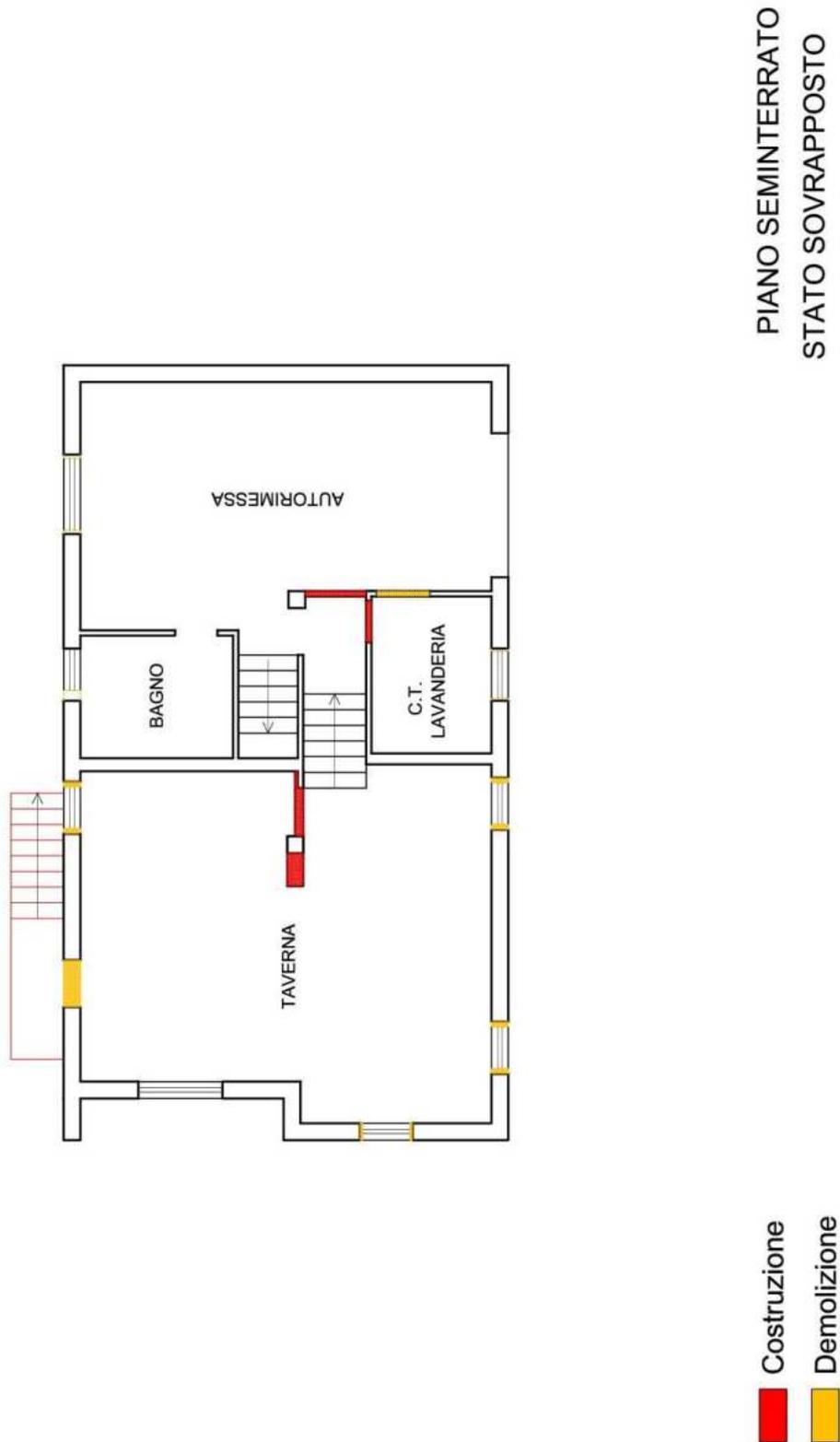


PIANO RIALZATO
STATO SOVRAPPOSTO

■ Costruzione
■ Demolizione

Planimetria dello stato sovrapposto con evidenziate le difformità tra lo stato attuale e le planimetrie catastali





Planimetria dello stato sovrapposto con evidenziate le difformità tra lo stato attuale e le planimetrie catastali

Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali



7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, il sottoscritto ha acquisito copia della documentazione edilizio - urbanistica che ha autorizzato la realizzazione dell'immobile.

Gli estremi dei provvedimenti autorizzativi sono i seguenti:

- Concessione Edilizia prot. n. 584/4370 del 03/02/1984;
- Variante alla C.E. prot. n. 11942/4370 del 03/02/1986;
- Abitabilità con certificato n. 4370 del 21/02/1986;
- Autorizzazione alla costruzione di un muro di cinta prot. n. 5410 del 01/06/1992;
- Concessione Edilizia n. 8518 del 02/10/2001;
- D.I.A prot. n. 18527/02/4370 del 20/12/2002 Deposito serbatoio GPL

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante il sopralluogo negli immobili, si sono riscontrate delle difformità tra quanto autorizzato e quanto attualmente rilevato.

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale si sono evidenziate le seguenti difformità:

nell'ambiente della cucina una finestra è stata trasformata in porta per consentire l'accesso diretto al terrazzo posto a Sud;

tra l'ingresso e il soggiorno è stata creata una piccola apertura;

è stata chiusa una finestra sul lato Ovest;

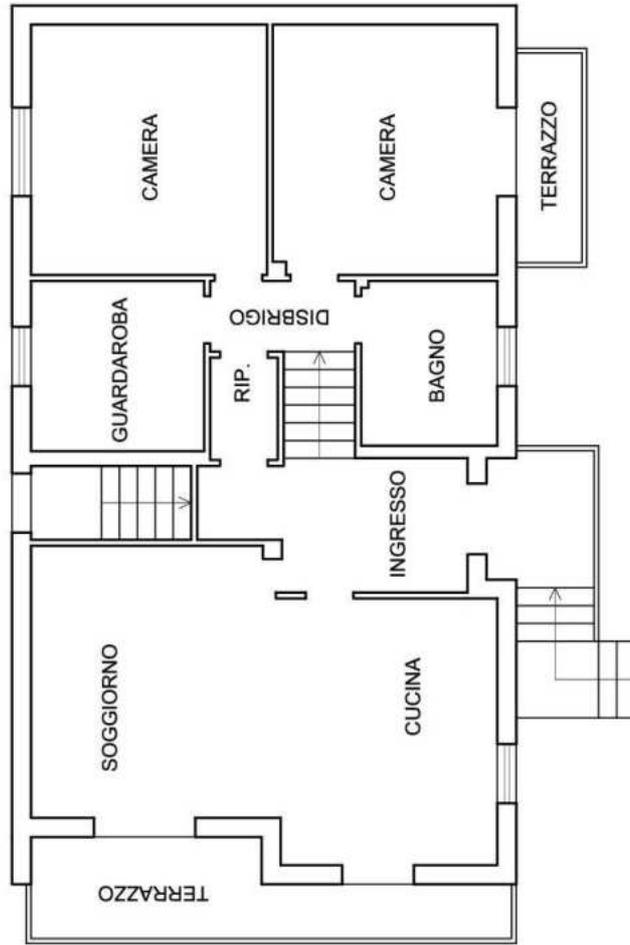
nel reparto notte è stata aperta una porta per usufruire di un ripostiglio;

l'ambiente al piano seminterrato adibito a taverna non è accessibile direttamente dall'unità residenziale soprastante come dalle planimetrie autorizzate, ma bensì da una scala esterna con relativa nuova apertura;

al piano terra-seminterrato sono state allargate molte finestre, oltre che piccole modifiche interne riguardanti anche la centrale termica.

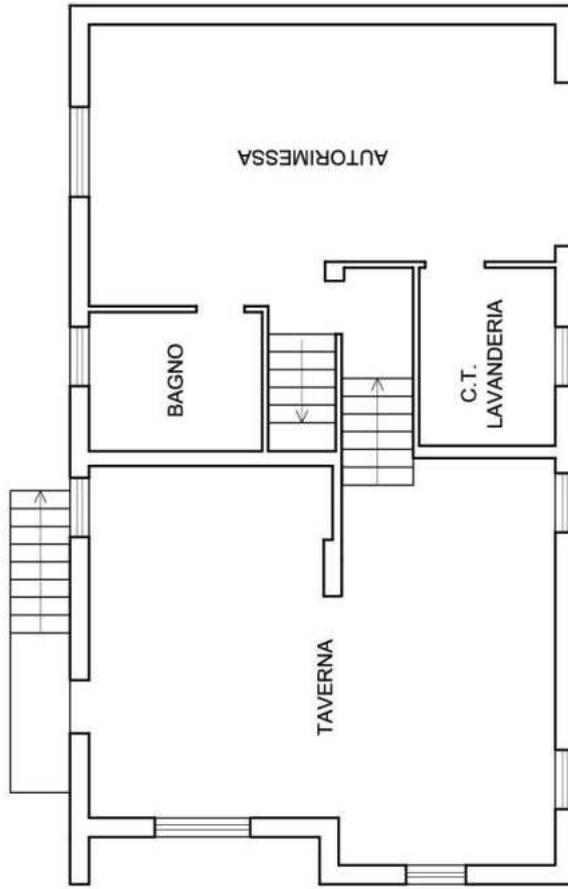
Si allegano delle planimetrie dei vari livelli in cui sono evidenziate le difformità riscontrate.





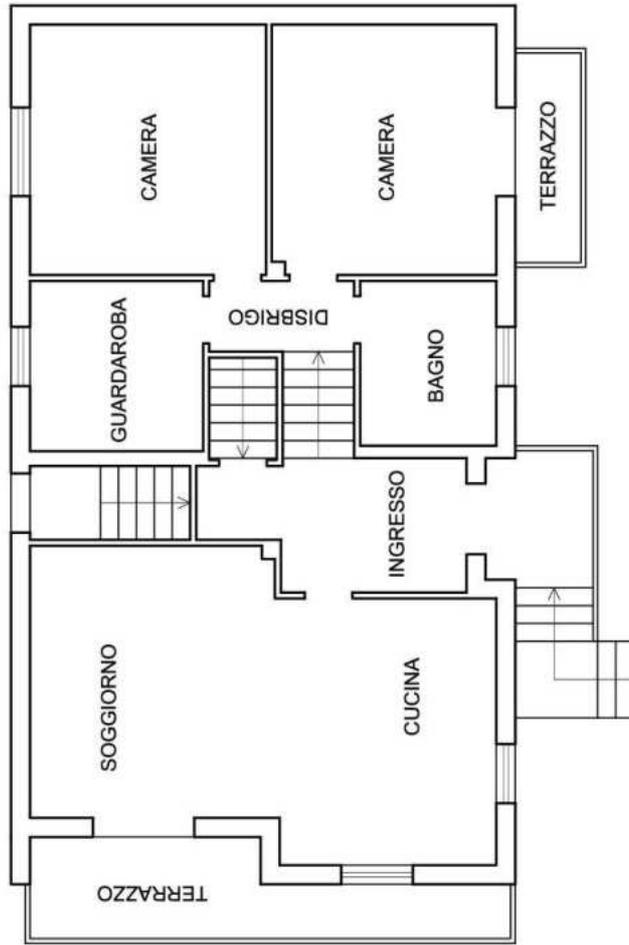
PIANO RIALZATO
STATO ATTUALE





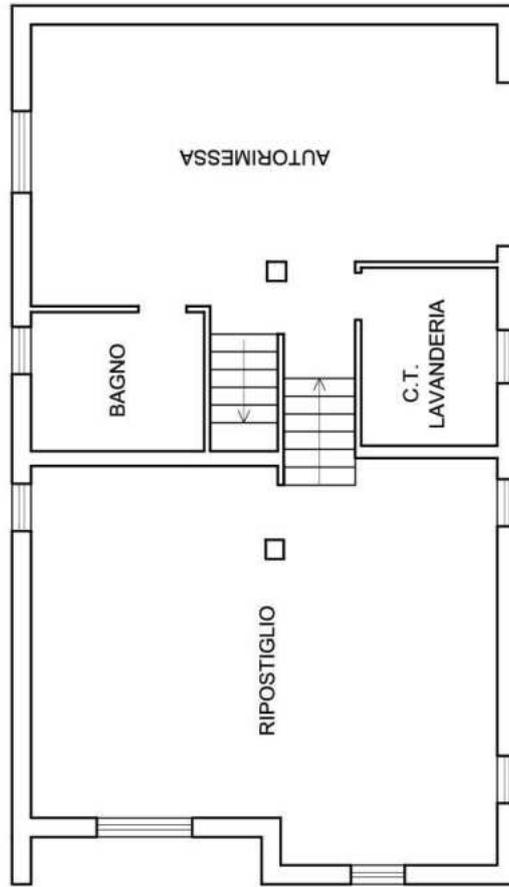
PIANO SEMINTERRATO
STATO ATTUALE





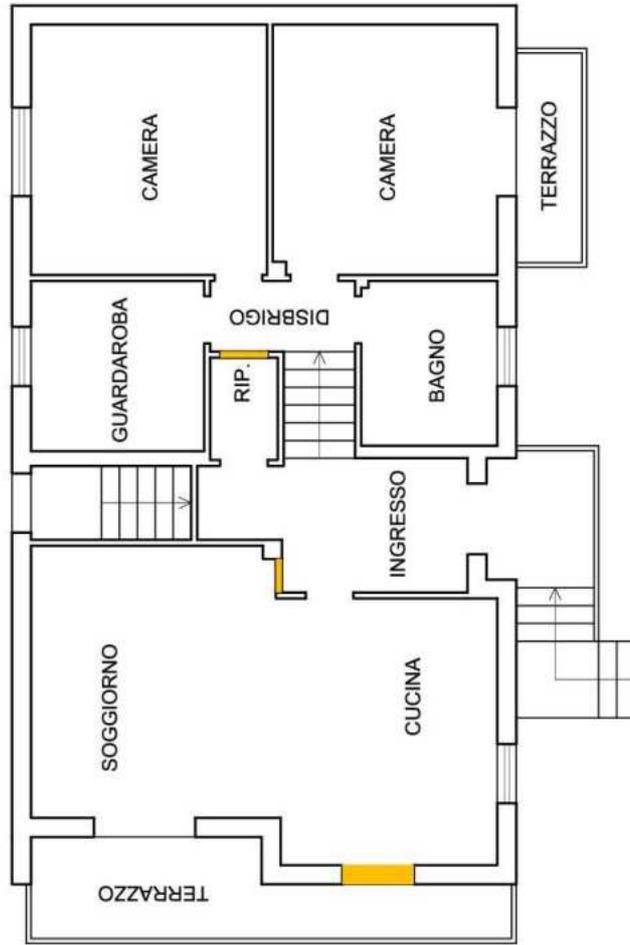
PIANO RIALZATO
STATO AUTORIZZATO





PIANO SEMINTERRATO
STATO AUTORIZZATO





Costruzione
Demolizione

PIANO RIALZATO
STATO SOVRAPPOSTO



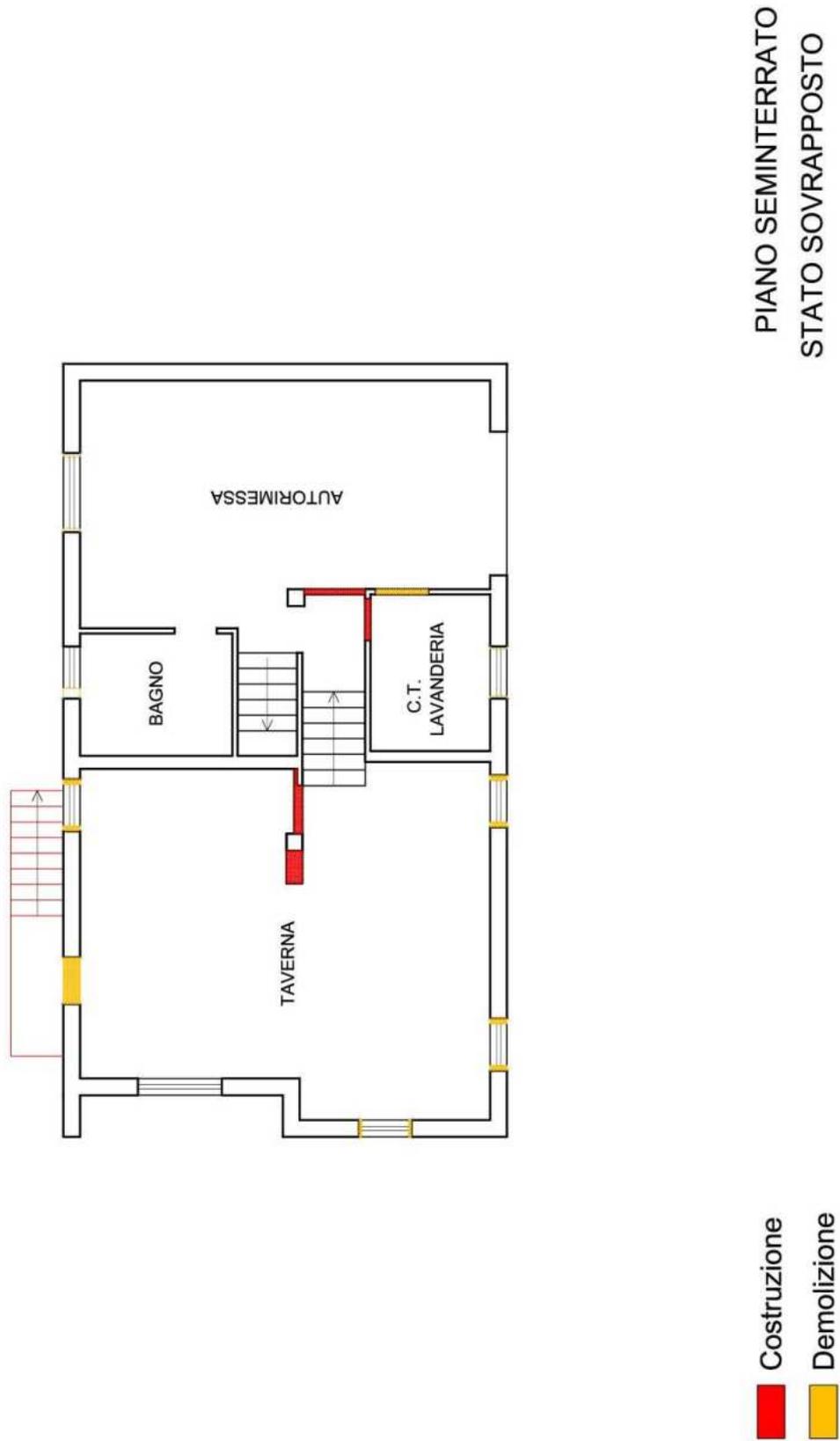


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

In relazione alla difformità riscontrate nel fabbricato residenziale la regolarizzazione è possibile presentando una Scia in sanatoria e/o una richiesta di permesso di costruire in sanatoria.

Il costo totale calcolato di massima per la regolarizzazione ammonta ad € **4.500,00** + eventuale Iva e contributi.

Il costo della sanzione è pari a € **516,00** salvo diverso calcolo da parte degli uffici competenti.

Non si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica ma gli estratti degli strumenti urbanistici.

Vedasi Allegato 02.

Dal punto di vista urbanistico il lotto risulta così classificato:

per la particella 89: Zona residenziale C1 / 129 – art. 55 delle NTO;

7.4 Perimetro del “mandato”

L’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l’Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l’altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono state eseguite verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all’accessibilità e all’abbattimento delle barriere architettoniche, in quanto non previste nell’incarico conferito dal G.E..

L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti



nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, quali ad esempio:

- a) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- b) costi per opere di rimessa in pristino e demolizione;
- c) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- d) si specifica che attualmente per accedere alla taverna al piano seminterrato si occupa, con una scala esterna, una porzione della corte comune;
- e) si precisa che attualmente la taverna è in uso al signor _____ figlio – fratello degli esecutati;
- f) Si precisa inoltre che le opere di finitura e l'impianto elettrico della taverna sono state realizzate dal signor _____ figlio – fratello degli esecutati;
- g) il cancello pedonale è comune con l'altra proprietà.

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 30/09/2024)

- 1) Nota di Iscrizione del 28/07/2009 ai NN. 7159/1600
Ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario
a firma del Notaio Giuseppe Fietta in data 14/07/2009 rep. 187185/60512

Favore:

Contro: 1/1 nuda proprietà –

1/1 usufrutto



Capitale: 160.000,00 € - Ipoteca: 288.000,00 €

Durata: 25 anni e 1 mese

immobili:

Comune di ROMANO D'EZZELINO - Catasto Fabbricati – foglio 16

p.lla 89 sub. 8-9;

2) Nota di Iscrizione del 09/11/2012 ai NN. 8962/1170

Ipoteca giudiziaria da Decreto Ingiuntivo dal Tribunale di Bassano del Grappa in data 06/11/2012 Rep. n. 1383/2012

Favore:

Contro:

Capitale: 23.852,36 € - Totale: 32.000,00 €

immobili:

nuda proprietà

Comune di ROMANO D'EZZELINO - Catasto Fabbricati – foglio 16

p.lla 89 sub. 8-9;

Oltre che altri beni intestati a:

1/1 piena proprietà

Comune di ROMANO D'EZZELINO - Catasto Fabbricati – foglio 13

p.lla 147 sub. 7-14;

Oltre che altri beni intestati a:

piena proprietà

Comune di ROMANO D'EZZELINO - Catasto Terreni – foglio 16

p.lla 822;

A margine di questa iscrizione sussiste la seguente annotazione:

In data 05/12/2017 ai nn. 10863/1629 – Restrizione dei beni.

3) Nota di Trascrizione Pignoramento del 16/05/2024 NN. 4447/ 3406

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili

Tribunale di Vicenza rep. 2320 del 18/04/2024

a favore di

contro

per la quota di 1/1 di nuda proprietà

per la quota di 1/1 di usufrutto

immobili:

Comune di ROMANO D'EZZELINO - Catasto Fabbricati – foglio 16

p.lla 89 sub. 8-9;

Il pignoramento si deve intendere esteso a tutti i diritti, servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti come per Legge.



8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 8.1.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni pignorati non ricadono in un condominio.



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 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.”

12.2 Stima del valore di mercato

“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÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\max \text{valore} - \min \text{valore}}{\min \text{valore}} < 5 \div 10\%$).

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 22/08/2024 risulti essere pari a:

€ 162.811,67 (centosessantadueottocentoundici/67 €), pari a 762,44 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.



TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILE A

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici: Città: ROMANO D'EZZELINO Quartiere: Indirizzo: Via Gaspare Zonta n. 2 Scala: Interno: Piano/i: Terra - Primo Zona: Semicentrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Struttura portante in c.a. e tamponamenti in murature</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione</p> <p>Appartamento al piano primo con posto auto al piano terra</p> <p>Altre informazioni utili Stato: usato Anno di costruzione: 1976 - 2008 Stato conservazione: trascurato Classe Energetica: G 206,50 kWh/mq anno Strutture: in cemento armato</p>	<p>Dati provenienza: Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio ANDREA DOMINIANNI in data 12/04/2023 Rep. 18403</p> <p>Data form. prezzo: Prezzo vendita: 185.000,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>137,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN TAV (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Area di corte:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Posto auto:</td> <td>18,00</td> </tr> <tr> <td>Deposito:</td> <td>178,00</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	137,00	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN TAV (mq):		Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):	1	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:		Posto auto:	18,00	Deposito:	178,00	Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	137,00																								
Superficie balconi BAL (mq):																									
Superficie Cantina CAN TAV (mq):																									
Superficie Soffitta SOF (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):	1																								
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:																									
Posto auto:	18,00																								
Deposito:	178,00																								
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								



TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILE B

SCHEMA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici:</p> <p>Città: ROMANO D'EZZELINO Quartiere: Indirizzo: Via della Madonnetta n. 6 Scala: Interno: Piano/i: Terra Zona: Semicentrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Struttura portante in c.a. e tamponamenti in murature</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione</p> <p>Appartamento al piano terra con autorimessa al piano interrato</p> <p>Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato Anno di costruzione: 1989 - 2021 Stato conservazione: molto buono Classe Energetica: A1 75,99 kWh/mq anno Strutture: cemento armato</p>	<p>Dati provenienza:</p> <p>Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio MARIO ALBERTO FARINA in data 20/03/2023 Rep. 1494</p> <p>Data form. prezzo: Prezzo vendita: 210.000,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>101,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN TAV (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Area di corte:</td> <td>57,00</td> </tr> <tr> <td>Portico:</td> <td>9,50</td> </tr> <tr> <td>Autorimessa:</td> <td>42,00</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	101,00	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN TAV (mq):		Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):	1	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	57,00	Portico:	9,50	Autorimessa:	42,00	Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	101,00																								
Superficie balconi BAL (mq):																									
Superficie Cantina CAN TAV (mq):																									
Superficie Soffitta SOF (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):	1																								
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	57,00																								
Portico:	9,50																								
Autorimessa:	42,00																								
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								



TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILE C

SCHEMA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici: Città: ROMANO D'EZZELINO Quartiere: Indirizzo: Via Domenico Cimarosa s.n.c. Scala: Interno: Piano/i: terra Zona: Semicentrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Struttura portante in c.a. e tamponamenti in murature</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione</p> <p>Appartamento al piano terra con ripostiglio ed autorimessa al piano interrato</p> <p>Altre informazioni utili Stato: usato Anno di costruzione: 2000 - 2001 Stato conservazione: buono Classe Energetica: E 140,90 kWh/mq anno Strutture: cemento armato</p>	<p>Dati provenienza:</p> <p>Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio GIULIO DI MANTINO in data 01/06/2023 Rep. 5842</p> <p>Data form. prezzo: Prezzo vendita: 240.000,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>135,00</td></tr> <tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Superficie Cantina CAN TAV (mq):</td><td>35,00</td></tr> <tr><td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td>2</td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Area di corte:</td><td>250,00</td></tr> <tr><td>Autorimessa:</td><td>35,00</td></tr> <tr><td>Portico:</td><td>19,00</td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table> <p>Caratteristiche inestimabili: Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>	Superficie principale SUP (mq):	135,00	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN TAV (mq):	35,00	Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):	2	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	250,00	Autorimessa:	35,00	Portico:	19,00	Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	135,00																								
Superficie balconi BAL (mq):																									
Superficie Cantina CAN TAV (mq):	35,00																								
Superficie Soffitta SOF (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):	2																								
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	250,00																								
Autorimessa:	35,00																								
Portico:	19,00																								
Altro:																									



TABELLA RIASSUNTIVA SUBJECT

SCHEDA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE																													
<p>Dati urbanistici: Città: ROMANO D'EZZELINO Quartiere: Indirizzo: Via Spin, 55/b Scala: Interno: Piano/i: Rialzato Zona: Periferica</p> <p>Legenda mappa: S: sujet 1= Comparabile A 2= Comparabile B 3= Comparabile C</p> <p>Tipologia costruttiva: Struttura portante in c.a. e tamponamenti in murature</p>																													
<p>Breve descrizione Subject (S) Appartamento al piano rialzato con taverna al piano seminterrato e autorimessa, bagno e lavanderia c.t. al piano terra,</p> <p>Altre informazioni utili Stato: usato Anno di costruzione: anni 1985 Stato conservazione: sufficiente Classe Energetica: F 207,01 kWh/mq anno Strutture: in cemento armato</p>	<p>Rilievo fotografico Subject (S) Esterni</p> 																												
Caratteristiche quant. e qual. Subject (S):																													
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.</p> <p><input type="checkbox"/> S.I.N.</p> <p><input type="checkbox"/> S.I.L.</p> <p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td style="text-align: right;">121,11</td></tr> <tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td style="text-align: right;">15,67</td></tr> <tr><td>Superficie Cantina CAN TAV (mq):</td><td style="text-align: right;">57,50</td></tr> <tr><td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Area di corte:</td><td></td></tr> <tr><td>Bagno C.T. Lavanderia:</td><td style="text-align: right;">24,85</td></tr> <tr><td>Autorimessa:</td><td style="text-align: right;">39,79</td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Inquinamento acustico, panoramicità,</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	121,11	Superficie balconi BAL (mq):	15,67	Superficie Cantina CAN TAV (mq):	57,50	Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):	2	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:		Bagno C.T. Lavanderia:	24,85	Autorimessa:	39,79	Altro:		Inquinamento acustico, panoramicità,		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	121,11																												
Superficie balconi BAL (mq):	15,67																												
Superficie Cantina CAN TAV (mq):	57,50																												
Superficie Soffitta SOF (mq):																													
Numero dei servizi igienici SER (n):	2																												
Impianto di climatizzazione CLI (n):																													
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																													
Livello di piano (n):																													
Area di corte:																													
Bagno C.T. Lavanderia:	24,85																												
Autorimessa:	39,79																												
Altro:																													
Inquinamento acustico, panoramicità,																													
Altro:																													

Riportare in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.



TABELLE ESPLICATIVE DELLA VALUTAZIONE CON METODO MCA

Tabella dei dati

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via Gaspare Zonta n. 2	Via della Madonnetta n. 6	Via Domenico Cimarosa, snc	Via Spin n. 55/b
Sup. Principale/ragguagliata(*)	137,00	101,00	135,00	121,11
Sup. Terrazzo				15,67
Sup. Cantina/Ripostiglio/Taverna			35,00	57,50
Sup. Bagno/Lavanderia C.T.	178,00			24,85
Sup. Posto auto	18,00			
Sup. giardino		57,00	250,00	
Sup. Autorimessa		42,00	35,00	39,79
Portico		9,50	19,00	
Manutenzione	2	4	3,5	2
Piano (**)	1	0	0	1
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	1	2	2
Zona	1	1	1	1
Qualità	1	1	1	1
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 185.000,00	€ 210.000,00	€ 240.000,00	
Data	12/04/23	20/03/23	01/06/23	22/08/24
Differenza mesi	16	17	14	

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= discreto; 5= buono; 6= ottimo

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

(**) Per il piano terra va indicato 0

Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	5,83%	rapporto mercantile superficie principale	1,00
Rapporto mercantile zona	1,00%	rapporto mercantile balconi	0,25
Rapporto mercantile qualità	1,00%	rapporto mercantili cantina/ripostiglio	0,80
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantile bagno/lavanderia C.T.	0,75
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile posto auto	0,40
Costo marginale manutenzione	€ 64.100,00	rapporto mercantile autorimessa	0,60
Costo realizzazione di un bagno	€ 7.500,00	rapporto mercantile giardino 5%	0,05
		rapporto portico	0,30

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	277,70	Prezzo marginale:	€ 666,19
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	131,90	Prezzo marginale:	€ 1.592,12
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	202,20	Prezzo marginale:	€ 1.186,94
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	213,54		
	Prezzo marginale assunto:		€ 666,19	



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 899,51	€/mese	
Prezzo data B	€ 1.021,07	€/mese	
Prezzo data C	€ 1.166,94	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 666,19	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 1.592,12	€/mq.	PREZZO MARGINALE € 666,19
Prezzo superficie principale C	€ 1.186,94	€/mq.	
Prezzo livello di piano A	€ 1.850,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 2.100,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 2.400,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 166,55	€/mq.	
Prezzo Cantina/Ripostiglio	€ 532,95	€/mq.	
Prezzo Taverna	€ 532,95	€/mq.	
Prezzo Bagno/Lavanderia C.T.	€ 499,64	€/mq.	
Autorimessa	€ 399,71	€/mq.	
Prezzo giardino 5%	€ 33,31	€/mq.	
Prezzo portico	€ 199,86	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 64.100,00		
Bagno	€ 7.500,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 185.000,00	€ 210.000,00	€ 240.000,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 14.392,22	€ 17.358,18	€ 16.337,12
PREZZO PIANO	€ 0,00	-€ 2.100,00	-€ 2.400,00
SUP. PRINCIPALE	-€ 10.585,70	€ 13.397,01	-€ 9.253,33
SUP. BALCONI	€ 2.609,79	€ 2.609,79	€ 2.609,79
SUP. CANTINA TAVERNA	€ 30.644,58	€ 30.644,58	€ 11.991,36
SUP. BAGNO LAVANDERIA C.T.	-€ 76.519,85	€ 12.416,05	€ 12.416,05
SUP. PORTICO	-€ 4.796,54	€ 0,00	€ 0,00
SUP. GIARDINO	€ 0,00	-€ 1.898,63	-€ 8.327,33
SUP. AUTORIMESSA	€ 15.904,54	-€ 883,36	€ 1.914,62
SUP. AREA ESTERNA GIARDINO	€ 0,00	-€ 1.898,63	-€ 3.797,26
BAGNO	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 0,00
MANUTENZIONE	€ 0,00	-€ 128.200,00	-€ 96.150,00
PREZZO CORRETTO	€ 164.149,03	€ 158.944,99	€ 165.341,00
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 591,10	€ 1.205,04	€ 817,71
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO MQ	€ 762,44		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 162.811,67		
		DIVERGENZA:	4,02%

VALORE STIMATO € 162.811,67



12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | |
|---|------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € 1.500,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 4.500,00 |
| - sanzione | € 516,00 |

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a 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.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 132.851,32 (€ centotrentaduemilaottocentocinquantuno /32).”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'atto a firma del Notaio Giuseppe Fietta in data 18/07/2001 Rep. 102170, l'appartamento (sub. 8) e l'autorimessa (sub. 9), erano stati valutati complessivamente in £ 181.000.000; di cui £ 110.000.000 per il diritto di usufrutto e £ 71.000.000 per la nuda proprietà.

12.5 Giudizio di vendibilità'

sufficiente.

Pro: l'abitazione è abitabile.

Contro: difformità edilizie e catastali.



13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota in titolarità agli esecutati non è suscettibile di separazione in natura e la divisione non risulta agevole anche economicamente.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

Il lotto è unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

in particolare si segnalano: 5.4 Giudizio di conformità catastale; 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni; 7.4 Perimetro del "mandato"; oneri e vincoli di cui al par. 8.1 – 8.2.

Noventa Vicentina, lì 30/09/2024

Il Tecnico Incaricato



Ordine degli Architetti
Planificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**STEFANO
VALDISOLO**
n° 1152

(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Atto di proprietà
2. Documentazione urbanistica
3. Pratiche edilizie autorizzative
4. Estratto di mappa – elenco sub. – elaborato planimetrico – visure storiche al Catasto Fabbricati e planimetrie
5. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato
6. Documentazione fotografica
7. Certificato di residenza storico, certificato di stato di famiglia e stato civile
8. Tabella con dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
10. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

