



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. RGE 123 / 2024

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.ssa Marialuisa Nitti**
Creditore procedente: **XXX**
Esecutato: *****
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **07/11/2024**
Identificazione beni: Creazzo 36051 (VI) Via Cavour, 35-37
Dati Catastali: NCEU, Foglio 8, m.n. 1660, sub.5 (A2), sub.20 (C6) e m.n. 1581
Diritto di: Pignorata piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore: **Arch. Stefano Barbi** – Vicenza, (VI) Via Voltorno, 47
mail: info@architettobarbi.it – tel: 0444 149.6295
Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Longare (VI) Via Volto 63
E: immobiliari@ivgvicenza.it – T: 0444 953 552



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. **123/2024**

Promossa da **XXXXXXXXXXXXXX**

contro *********

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 07/11/2024

Esperto stimatore: arch. Stefano Barbi

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per la quota 1/1.

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 8): Appartamento con giardino esclusivo al piano terra con cantina e autorimessa al piano interrato, oltre ad un terreno di pertinenza.

Ubicazione (pag. 8): Creazzo 36051 (VI) Via Cavour, 35-37.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15):

C.F. Appartamento P.T. con cantina P.S1: C.F. Foglio 8, Mappale 1660, sub 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4.5 Vani, Superficie catastale tot. 114 mq (escluse aree scoperte 94 mq) Rendita 464.81 Euro;

C.F. Autorimessa P.S1: C.F. Foglio 8, Mappale 1660, sub.20, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 28 mq, Superficie catastale tot. 31 mq, Rendita 66,52 Euro;

C.T. Terreno: Foglio 8, Mappale 1581, Qualità *PARCO PUBBLICO*, Superficie 70 mq

Superfici (pag. 8): Superficie lorda (ca.): Appartamento P.T. **94** mq, Terrazze e poggioli **29** mq, Cantina P.S1 **4.6** mq, Autorimessa P.S1 **31** mq.

Stato di manutenzione (pag. 8): Ottimo

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): nessuno.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 21): presenti difformità edilizie e catastali (altezze interne) regolarizzabili mediante pratiche con costi per un importo di: **€ 8.000,00**.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 28): € 282.048,29

Date/valori comparabili reperiti (pag. 28): **A:** 08.06.2023 importo € 410.000; **B:** 15.03.2023 importo € 270.000; **C:** 09.07.2024 importo € 270.000; **D:** 17.01.2023 importo € 215.000.

Valore di vendita forzata proposto (35): base d'asta dei beni arrotondato **€ 231.000,00**;

Valore debito: come da atto di pignoramento, oltre a spese ed interessi: istanza di XXXXXX per l'importo del precetto (N.I.R.) di **€ 68.925,10**.

Occupazione (pag. 15): libero.

Titolo di occupazione (pag. 15): atto di compravendita a rogito Notaio Gian Paolo Boschetti in Vicenza (VI) in data 06.11.2006 ai nn.215.911/35.552 rep/racc.

Oneri (pag. 25): non sono presenti oneri giuridici gravanti sui beni oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni.

APE (pag. 15): Attestato di Prestazione Energetica **classe E**

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 37): vedasi capitolo OSSERVAZIONI FINALI; in particolare si segnalano oneri e vincoli di cui al par. 8.1;

Lotti (pag. 37): Lotto 1 di 1 (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, 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 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 "urbanistico-edilizie" 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, 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari 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 di garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
	Quesito.....	6
2.1	OPERAZIONI PERITALI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.3	Confini N-E-S-O (<i>salvo i più precisi ed aggiornati</i>)	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	10
3.5	Certificazione energetica.....	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1	Stato di Possesso	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	15
5.	ASPETTI CATASTALI	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	15
5.2	Intestatari catastali storici.....	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	21
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	21
7.	ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	22
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	22
7.2	Abusi/diformità riscontrati	22
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	22
7.4	Verifica destinazione Urbanistica.....	24
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia).....	25
8.1	Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario	25
8.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	25
8.3	Altre Trascrizioni	26
9.	SUOLO DEMANIALE	26



10.	USO CIVICO O LIVELLO	26
11.	SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	27
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	27
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	28
12.1	Basi del Valore e Metodo di valutazione.....	28
12.2	Stima del valore di mercato.....	28
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	35
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	36
12.5	Giudizio di vendibilità'	36
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	36
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	37
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	37
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	37
15.	LOTTI.....	37
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	37
17.	ELENCO ALLEGATI	38



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Quesito

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.”

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

2.1 OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Stefano Barbi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n. 690, con studio in Vicenza, Via Volturno 47, veniva nominato in data **24.05.2024** (deposito Cancelleria e ricezione pec 29.05.2024) dal **G.E. Dott.sa M. Nitti** per procedere alla stima dell'immobile sito a **Creazzo (VI) in via Cavour 37**. In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **06.06.2024**, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- in data **18.06.2024** si è inviata richiesta di copia **certificati anagrafici** (riscontro 27.06.2024 per certificato anagrafico e segnalazione esecutato celibe)
- in data **18.06.2024** si è inoltrata ad Archivio Notarile istanza di rilascio copia **atto di compravendita** Notaio Boschetti Gian Paolo (riscontro 24.06.2024; ricezione copia atto 03/07/2024)
- in data **28.06.2024** si è inoltrata istanza di verifica **contratti locativi/comodato** in essere a *dp.Vicenza@pce.agenziaentrate.it* (protocollo n.135385 del 28.06; riscontro che *“non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili eseguiti”*)
- in data **28.06.2024** si è inoltrata a precedente pec di comunicazione sopralluogo ai beni pignorati, a far seguito delle operazioni peritali intese iniziate alla data del deposito del giuramento telematico, inviata in medesima data alla parte esecutata per raccomandata A/R.
- in data **03.07.2024** si è effettuato **primo tentativo di accesso per sopralluogo**, non eseguito per assenza esecutato e impossibilità di accesso ai beni pignorati (in data 13.07.2024 si riscontra pec per autorizzazione GE accesso forzoso); 07.08.2024 effettuato da IVG cambio serrature



- in data **04.07.2024** si è inoltrata a *ufficio@festivalsnc.it* Amministratore di Condominio XXXX richiesta della documentazione relativa alla **gestione condominiale** ai sensi dell'art.1130 punti 8 e 9 C.C. (riscontro e ricezione documentazione in data 05/07/2024)
- in data **04.07.2024** si è inoltrata al SUAP di Creazzo istanza di **accesso agli atti** (ricevuta pratica 04072024-1835 - SUAP 1683) con riscontro 05.07.2024 di richiesta formulazione istanza via pec con apposita modulistica.
- in data **11.07.2024** si è inoltrata pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Creazzo '*creazzo.vi@cert.ip-veneto.net*' per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto (06.08.2024 indicazioni per eseguire *pagoPA* per diritti di segreteria, pagamento eseguito in medesima data);
- in data **07.08.2024** si è effettuato l'accesso e il **sopralluogo** ai beni pignorati, provvedendo a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data **27.08.2024** si è inoltrata richiesta di rilascio CDU **Certificato di Destinazione Urbanistica** del mappale n.1581 per la riscontrata incoerenza della "Qualità" (parco pubblico) dichiarata in visura catastale e la "destinazione" di zona di P.I. Piano degli Interventi ("VP" – Verde Privato) con protocollo di ricezione pratica 26082024-1659 - SUAP 1683
- in data **23.09.2024** si è ricevuta pec da *suap.vi@cert.camcom.it* con allegato file T24030.pdf.p7m documento di CDU **Certificato di Destinazione Urbanistica** riguardante il mappale n.1581
- attraverso **visure** ipocatastali all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

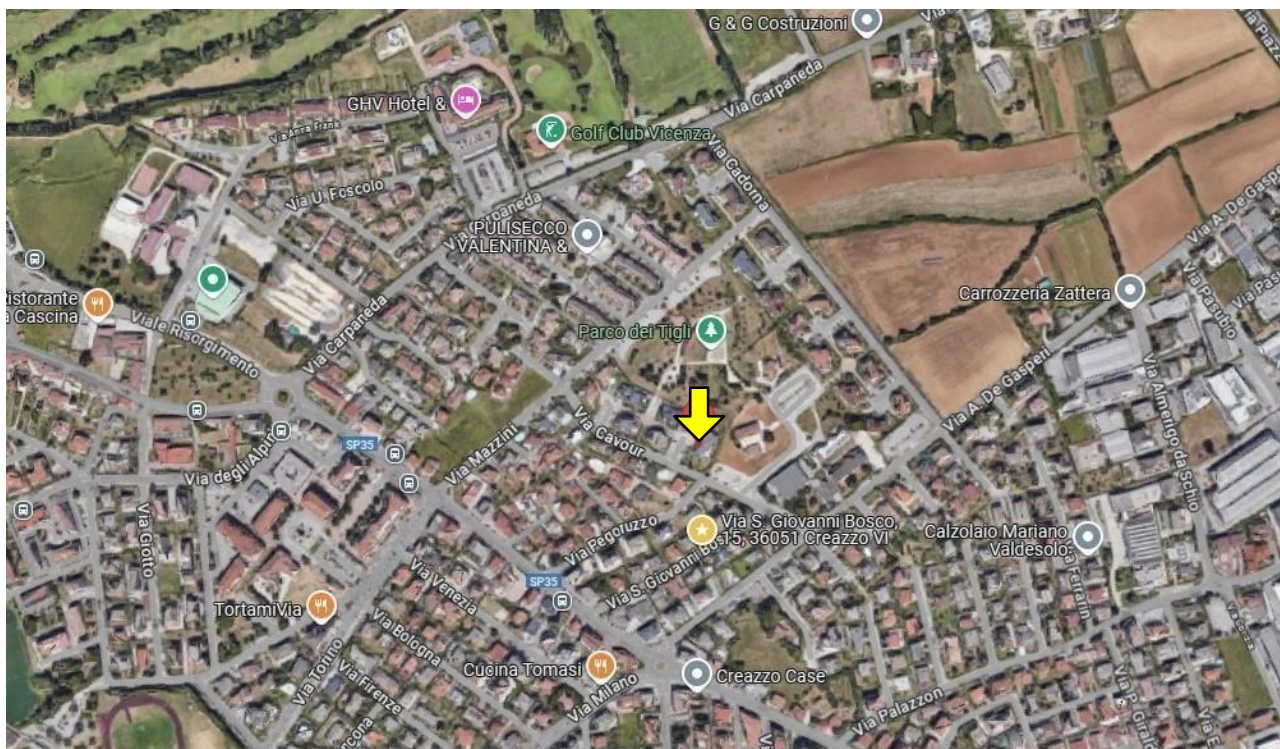
visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni oggetto di stima sono situati a Nord-Est dal centro del Comune di Creazzo 36051 (VI) Via Cavour, costituiti da: **appartamento** bicamere al piano rialzato con terrazze, in condominio primi anni 2000 di 12 unità in contesto di *residence*, di 4 piani fuori terra, con locali di servizio comune e autorimesse livello interrato, costituito da zona soggiorno/cucina con terrazza, zona notte articolata attorno ad un corridoio ad “L” di disimpegno costituita da due camere da letto e due bagni, di cui uno finestrato; **giardino esclusivo** e ulteriore piccolo appezzamento esclusivo ad uso “*parco pubblico*”; al piano interrato **autorimessa** e **cantina**;



Caratteristiche zona:	Semicentrale residenziale a traffico locale con parcheggi pubblici sufficienti.
Servizi della zona:	Nel raggio di 250m, assenza di servizi e negozi al dettaglio.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale e Agricola, località “Parco dei Tigli”; centro (Municipio) di Creazzo a 600m.
Collegamenti pubblici:	Palina Autobus SVT a 100m (fermata linea n.14 Viale Italia 206 - 181) Stazione Ferroviaria e Bus (Vicenza 6,8 km) Autostrada (A4 Vicenza Ovest 5km)

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I **sogetti e i loro diritti reali sui beni oggetto di stima** in confronto ai **diritti reali indicati nell’atto di pignoramento** corrispondono a quanto in atto di compravendita del Notaio Gian Paolo Boschetti in data 06.11.2006 ai nn.215.911/35.552 rep/racc trascrizione a RR.II. Vicenza in data 28.11.2006 ai nn. 32764/19592 RG/RP;

Intestatari:

1) ***** nato a ***** (VI) il 10/11/1967
C.F. ***** per il diritto di **piana proprietà** per la quota 1/1



Individuazione catastale:

Appartamento PT e cantina PS1: C.F. Foglio 8, Mappale 1660, sub 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4.5 Vani, Superficie catastale tot. 114 mq (escluse aree scoperte 94 mq) Rendita 464.81 euro;

Autorimessa PS1: C.F. Foglio 8, Mappale 1660, sub.20, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 28 mq, Superficie catastale tot. 31 mq, Rendita 66,52 euro;

Terreno: C.T. Foglio 8, Mappale 1581, Qualità "PARCO PUBBLICO", Superficie 70 mq

Oltre alle parti comuni in quota millesimale

Accesso pedonale, cortile e nicchie contatori: Foglio 8, Mappale 1660, sub 1, b.c.n.c. ai subb. dal 4 al 15

Vano tecnico e ripostiglio P.S1 e vano scale: C.F. Foglio 2, Mappale 1660, sub 2, b.c.n.c. comune a tutti i subb. del fabbricato

Rampa accesso P.S1, androne P.S1 e lucernari P.T.: C.F. Foglio 8, Mappale 1660, sub 3, b.c.n.c. comune a tutti i subb. del fabbricato



Si è valutato il compendio immobiliare in un **unico lotto** in quanto le unità immobiliari sono complementari tra loro. La stima disgiunta ridurrebbe sensibilmente il valore degli immobili e l'appetibilità nel mercato.

3.3 Confini N-E-S-O (salvo i più precisi ed aggiornati)

Appartamento P.T. Sub.5: m.n.1581 stessa proprietà (recinzione su terreno), m.n.1540 (recinzione su terreno di terzi), sub.6 (recinzione su scoperto di terzi), sub.6 (a.u.i.), sub.2 (vano scala comune), sub.4 (a.u.i.)

Cantina P.S1 Sub.5: m.n.1660 sub.10 (a.u.i.), muro controterra, sub.8 (a.u.i.), sub.3 (area manovra comune),

Autorimessa Sub.20: sub.18 (a.u.i.), sub.19 (a.u.i.), sub.3 (area manovra comune), sub.21 (a.u.i.), sub.17 (a.u.i.),

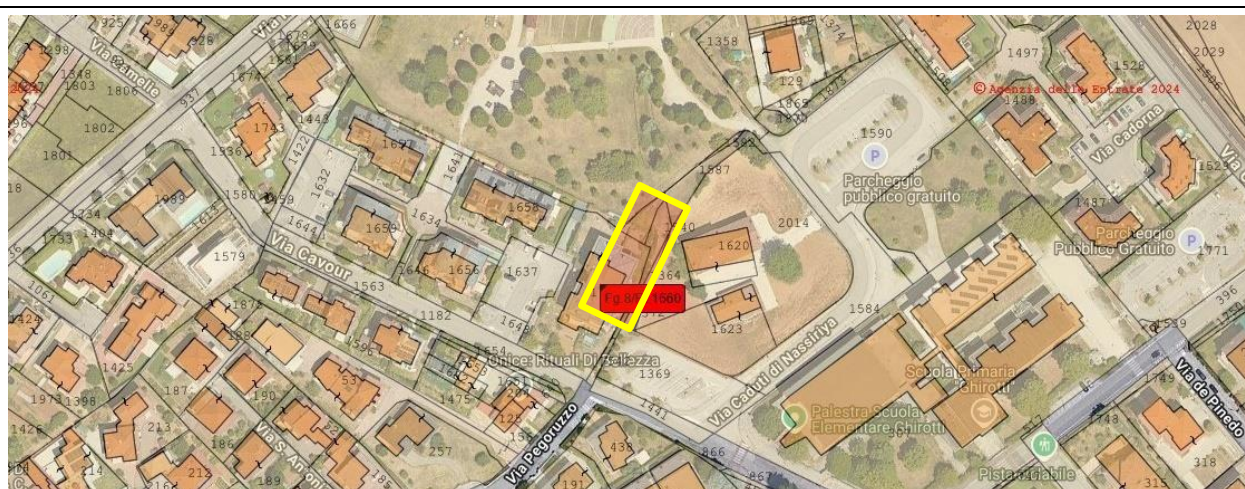
Terreno m.n.1581: m.n.1544 (E/3 Comune di Creazzo), m.n.1587 (terreno Comune di Creazzo), m.n.1540 (relitto stradale terzi), m.n.1660/5 (scoperto esclusivo A/2 pignorato)

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

al civico n.37 della pubblica Via Cavour si trovano i cancelli di ingresso, pedonale e carraio, al complesso immobiliare di cui al Piano di Lottizzazione "Mazzini" articolato in cinque condomini, in fregio al parco Pubblico "Ai Tigli", con slargo centrale a parcheggio; da questo, tramite cancelletto in ferro si accede ad uno scoperto condominiale lastricato in porfido e impreziosito da una vasca fiorita, dal quale, tramite un portoncino d'ingresso con specchiatura alla francese, si accede al vano scala condominiale, dotato di ascensore.



Immagine satellitare



Sovrapposizione mappa catastale e immagine satellitare

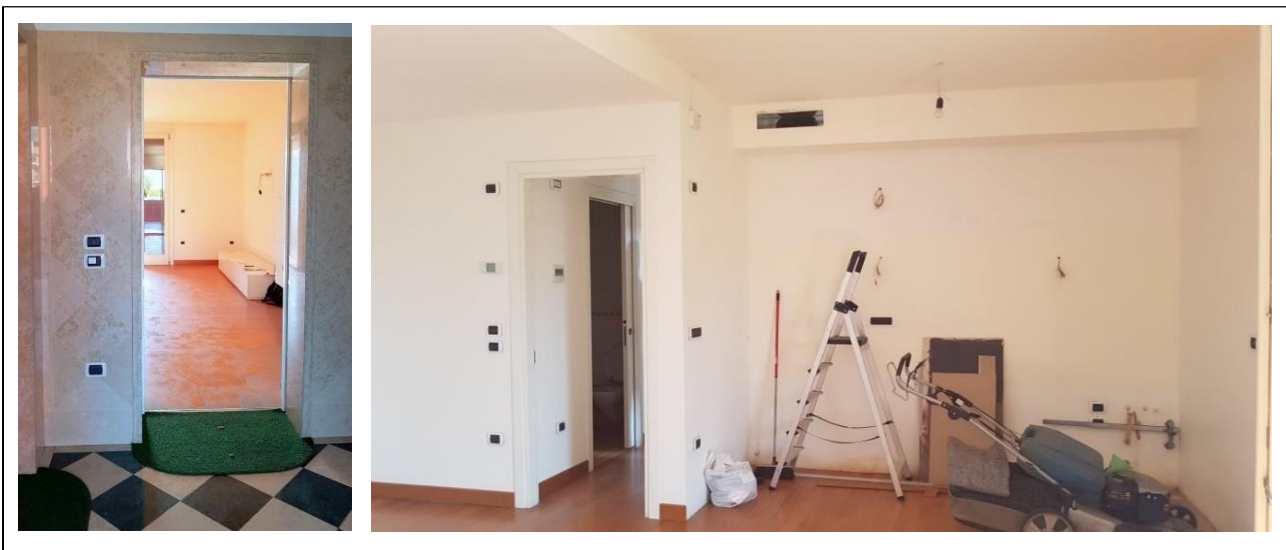


appartamento al piano terra, interno 2, con portoncino d'ingresso, con telaio in ferro e blindatura doppia mappa con pannellatura legno, che immette direttamente in un'ampia zona giorno, che si apre ad est in una profonda terrazza leggermente sopraelevata dal piano campagna e, lungo una ampia rientro di parete, si impostano gli attacchi cucina,



Prospetto Ovest

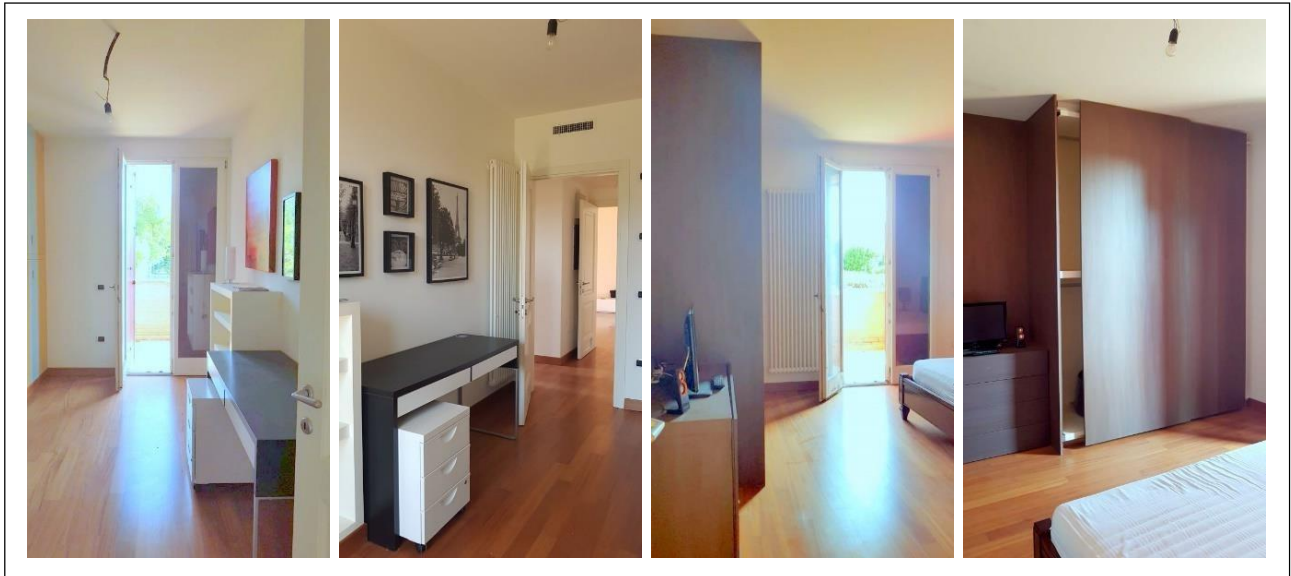
a fianco della quale si accede alla zona notte, distribuita da un breve corridoio ad "L" che disimpegna ad un bagno cieco di servizio con sanitari, piatto doccia e attacchi lavatrice, ad una camera singola da ca.12mq, ad una camera doppia da ca.16,50mq, che affacciano su una terrazza a nord, in cui si trovano alloggiata la caldaia a gas metano e la macchina frigorifera dell'impianto canalizzato di condizionamento, e ad un bagno notte, finestrato, completo di sanitari e vasca da bagno con termoarredo;



Pavimenti in piastrelle monocottura 30x30cm posa diagonale su tutto l'appartamento ad eccezione della cucina e dei bagni risolti con piastrelle in ceramiche 20x20cm multicolore e con vari decori e composizioni, con rivestimento murario h.2,40m;

vano scala comune, servito da ascensore, con pavimento a scacchiera diagonale in piastrelle di marmo bianco/verde e rivestimento in piastrelle di marmo nocciolato chiaro a posa diagonale





Pareti e soffitto in idropittura/marmorino con partizioni interne leggere con soluzioni d'arredo in pannellature in legno/cartongesso tinte; soglie e davanzali in lastre di marmo tipo Biancone; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno con vetrocamera, scuri alla vicentina in legno;



Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo con corpi radianti ad elementi tubolari in acciaio (Libretto d'impianto non reperibile). Impianto di condizionamento con macchina frigorifera in terrazza nord piano terra e impianto di distribuzione canalizzato a controsoffitto. Impianto tv ad antenna rettilinea; prese dati RJ45; impianto videocitofonico; climatizzatore Hermann; impianto allarme Siemens.

Stato manutentivo: ottimo: in fase di ultimazione lavori di finitura.

Cantinola al piano interrato delle autorimesse accessibile direttamente da corsia area di manovra di ca. 2,50mq

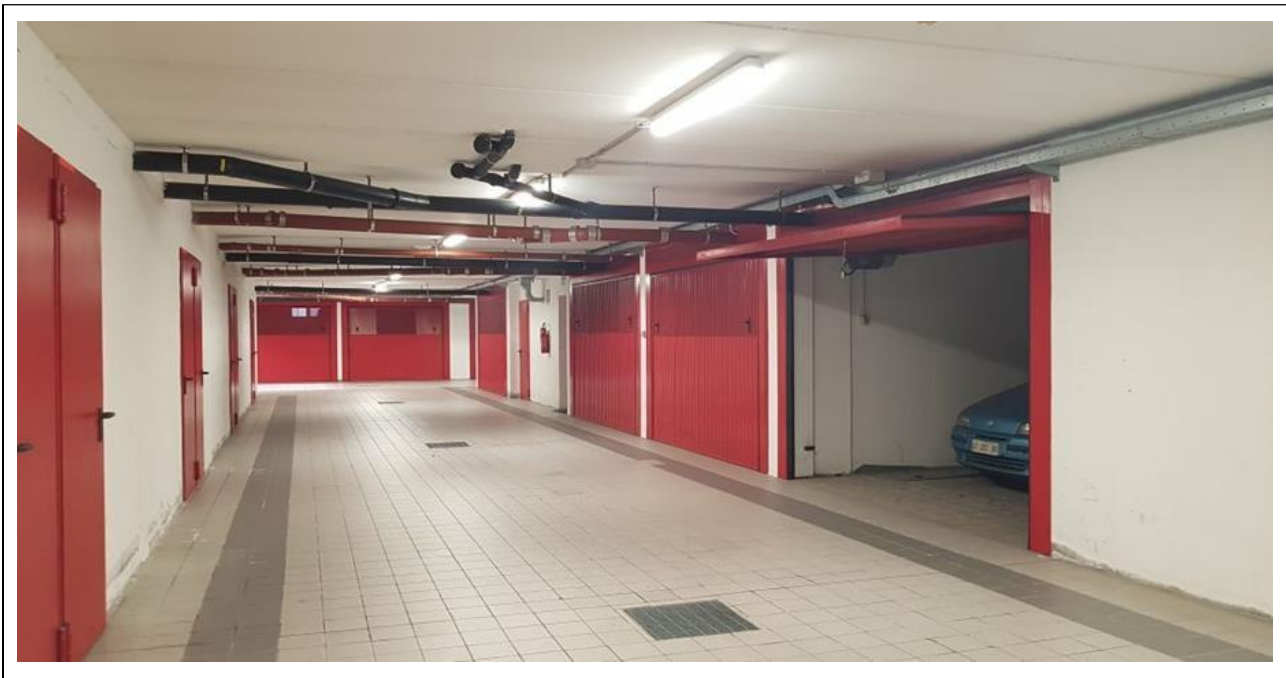
Giardino esclusivo: al piano terra, associato all'appartamento, risulta un appezzamento, sviluppato a nord e ad est del corpo di fabbrica, quale giardino di pertinenza esclusiva di forma ad "L" di ca.198mq, delimitato da recinzione plastificata a maglia romboidale su stanti in ferro h.1,00m., confinante con proprietà analoghe e accessibile direttamente dall'appartamento.



Terreno: adiacente al Parco Pubblico si rileva anche un piccolo appezzamento di terreno di forma pressoché triangolare, catastalmente identificato come “parco pubblico” (da verificare la reale qualità catastale) di ca. 70mq, accessibile direttamente dallo scoperto di pertinenza esclusiva dell’appartamento



autorimessa di ca. 31mq h. interna 2,70m h.min. 2,07m, al piano interrato, accessibile da corsia di manovra raggiungibile da rampa da via pubblica, tramite basculante in ferro motorizzato, dotata di impianto di illuminazione e di rubinetto acqua con lavatoio, con pavimentazione in piastrelle 20x20xcm di clinker, e pareti finite in idropittura bianca.



[per una puntuale descrizione fotografica si rimanda all'allegato n.02 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]



SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie degli immobili è stata calcolata/considerata secondo gli standard dell' Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/198, come da seguente tabella:

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coeff	Valore equivalente
Superficie Principale	Sup. reale lorda	94,00	1,00	94,00
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Portici-Terr. comunicanti > 25mq	Sup. reale lorda	5,00	0,10	0,50
Acc. direttamente comunicanti	Sup. reale lorda	0,00	0,50	0,00
Acc. non direttamente comunicanti	Sup. reale lorda	4,00	0,25	1,00
Corte scoperta <= sup. principale	Sup. reale lorda	94,00	0,10	9,40
Corte scoperta > sup. principale	Sup. reale lorda	174,00	0,02	3,48
Autorimessa/Posto Auto	Sup. reale lorda	31,00	0,50	15,50
		427,00		131,38

SUPERFICIE NETTA

Abitazione Piano Terra	Sup. netta	74,80
Cantina Piano Interrato	Sup. netta	2,92
Autorimessa Piano Interrato	Sup. netta	27,80
		105,52

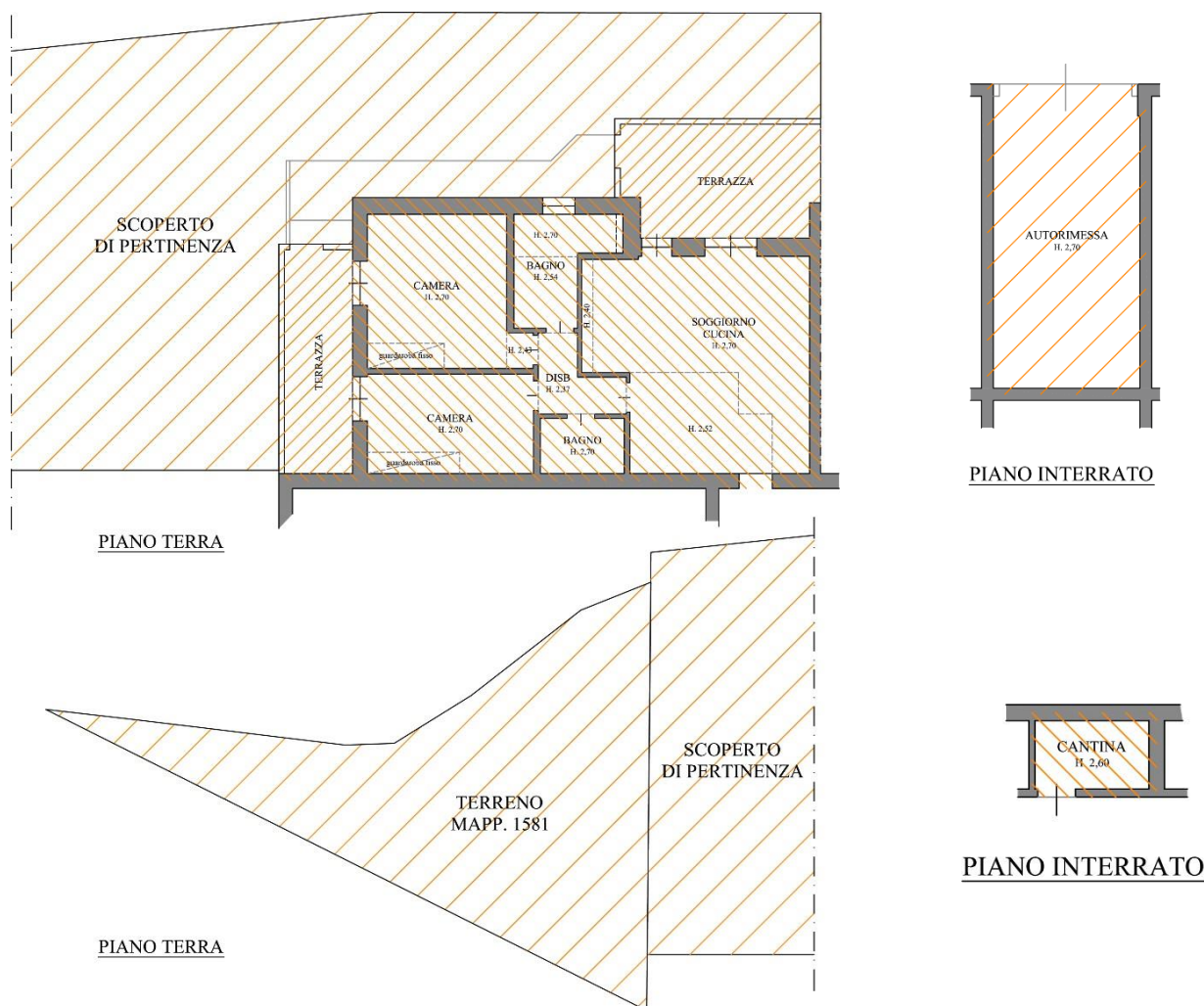


Figura 1. Pianta stato reale dei luoghi.



3.5 Certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto dal geom. Pianazzola Luca, a seguito del sopralluogo avvenuto in data 14/05/2024. Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe **E**.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Stato di Possesso

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero.

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

Si precisa che per l'immobile pignorato **non risultano contratti locativi**, come da istanza all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data **01.07.2024** prot. AGEDP-VI_136244_2024_1669: con riferimento "ai contratti stipulati dal Sig. ***** (***** (...)) Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili eseguiti, così come catastalmente indicati."

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Situazione delle unità immobiliari dal 27.04.2006 ad oggi

Appartamento: Foglio 8, Mappale 1660, sub 5, Categoria A/2

Autorimessa: Foglio 8, Mappale 1660, sub.20, Categoria C/6

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE del 17/09/2011 Pratica n. VI0337753 in atti dal 17/09/2011 (n. 136383.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2007 Pratica n. VI0191563 in atti dal 19/04/2007 (n. 14854.1/2007)
- COSTITUZIONE del 27/04/2006 Pratica n. VI0087152 in atti dal 27/04/2006 COSTITUZIONE (n. 1845.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Terreno: Foglio 8, Mappale 1581, Qualità PARCO PUBBLICO

- FRAZIONAMENTO del 16/03/2005 Pratica n. VI0045768 in atti dal 16/03/2005 (n. 45768.1/2005)
- Variazione del 16/03/2005 Pratica n. VI0045768 in atti dal 16/03/2005 (n. 45768.1/2005)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 28/01/2005 Pratica n. VI0021182 in atti dal 28/01/2005 MOD.29/2005 (n. 19536.1/2005)
- Impianto meccanografico del 30/06/1974

5.2 Intestatari catastali storici

Situazione degli intestati dal 06/11/2006 ad oggi

- 1) ***** nato a ***** (VI) il 10/11/1967, C.F. ***** Proprietà 1/1

Situazione degli intestati precedenti al 06/11/2006 (ventennio antecedente)

- 1) XXXX sede in XXXXX per il diritto di piena proprietà



5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Catasto fabbricati:

Dalla verifica della conformità catastali, tramite il confronto tra stato reale dei luoghi con rilievo metrico e le planimetrie catastali, risultano difformità rispetto a quanto chiarato, in particolare:

1. Controsoffitti per consentire la canalizzazione dell'impianto di climatizzazione, realizzati a ribassare le altezze del corridoio di disimpegno e di parte dei locali della zona giorno e della zona notte
2. Terrazze collegate tra loro da un percorso pedonale piastrellato con presenza di alcuni gradini

Catasto terreni:

Il mappale n.1581, in proprietà 1/1 all'esecutato, risulta in visura catastale descritto con qualità "**parco pubblico**"; in atto di compravendita 06.11.2006 rep.215.911 Notaio G.P. Boschetti viene descritto quale "terreno di pertinenza delle u.i. di cui alla lettera a) [ndr. m.n.1660 sub.5 cat. A/2; m.n.1660 sub.20 cat. C/6] in quanto costituisce prolungamento del giardino già accorpato all'unità abitativa". Trattandosi di palese refuso di intestazione, al fine di allineare l'effettivo uso del terreno alla corretta qualità dello stesso, sarà necessario istruire presso l'AdE Dipartimento Territorio (Catasto) **istanza di correzione dell'intestazione**.

Con inoltro pratica di Tipo Mappale si provvederebbe ad effettuare il passaggio del mappale dal catasto terreni a catasto fabbricati ("partita 1"), evidenziando che, a seguito di tale procedura, al mappale n.1581 e al subalterno 5 verrebbe assegnata diversa numerazione.

Infine, si dovrebbe concludere con la istruzione di pratica di fusione del (ex) m.n.1581 al m.n.1660 (ex) sub.5 al fine di ottenere la "**graffatura**" degli stessi mappali e potere visualizzare per corretta rappresentazione grafica la planimetria dell'unità abitativa comprensiva del suo scoperto complessivo

Pertanto:

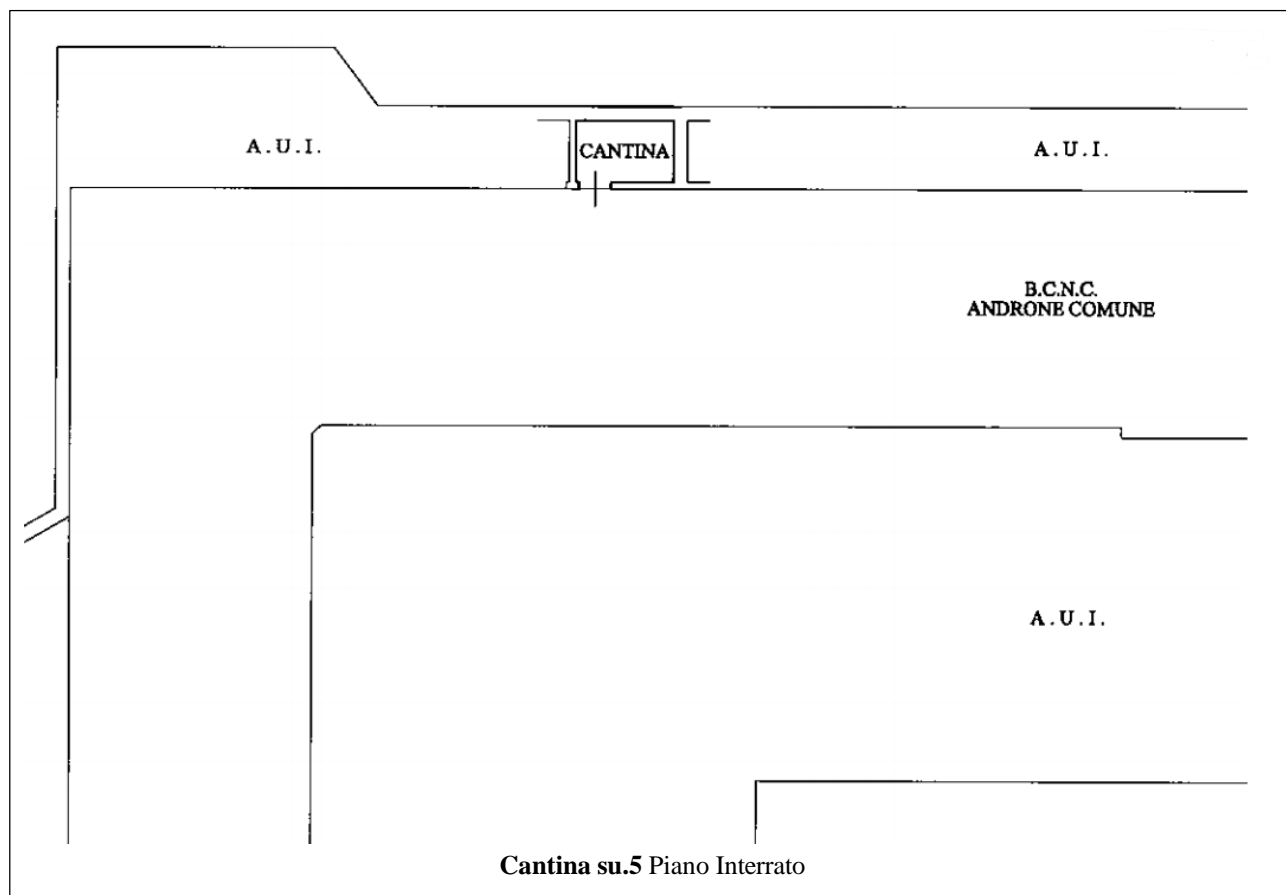
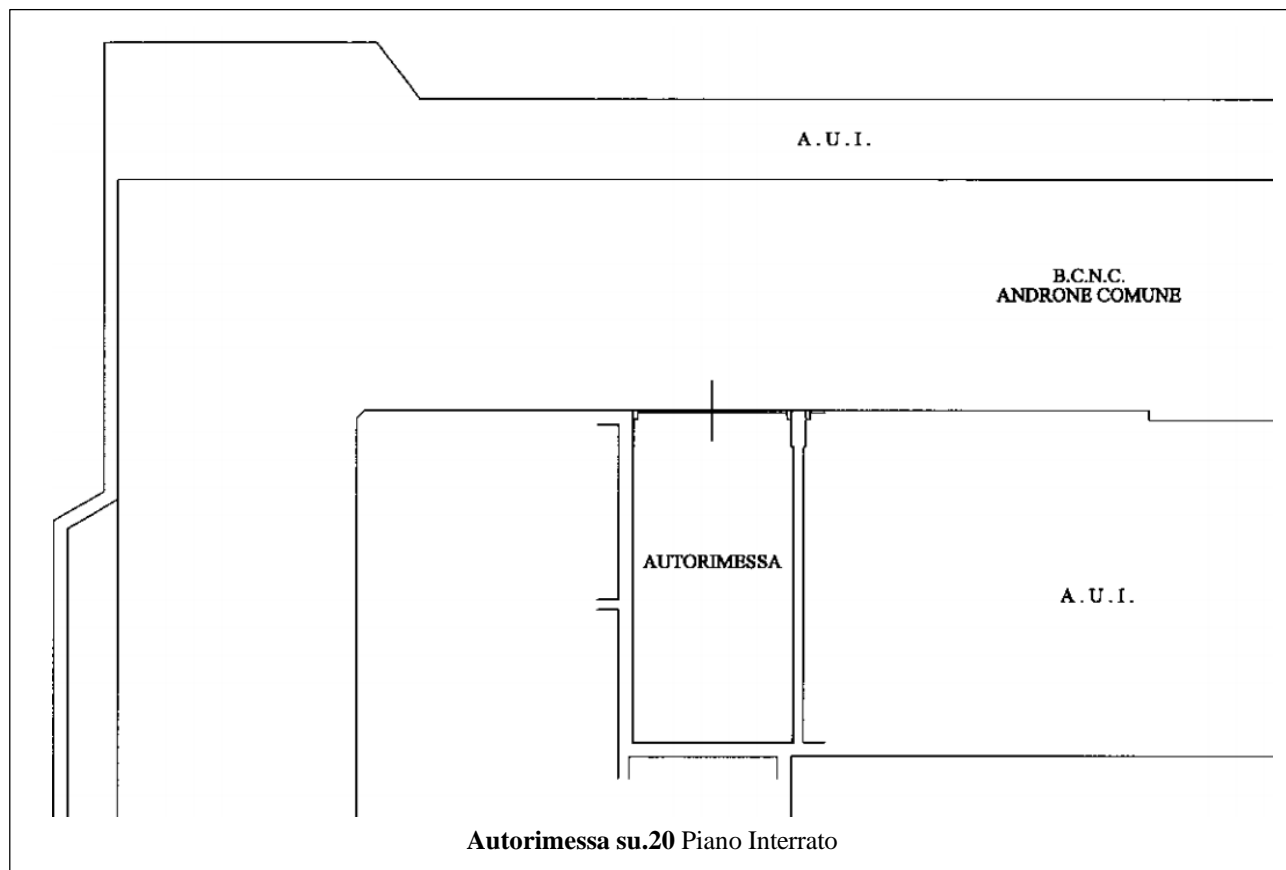
per la regolarizzazione dei beni in oggetto è necessaria la presentazione di pratiche catastali

Costi di regolarizzazione catastale:	ca. € 4.500,00
--------------------------------------	-----------------------

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale dei beni (il cui costo viene 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 procede alla regolarizzazione nel corso della procedura.



Figure 2. PLANIMETRIE CATASTALI DEI BENI



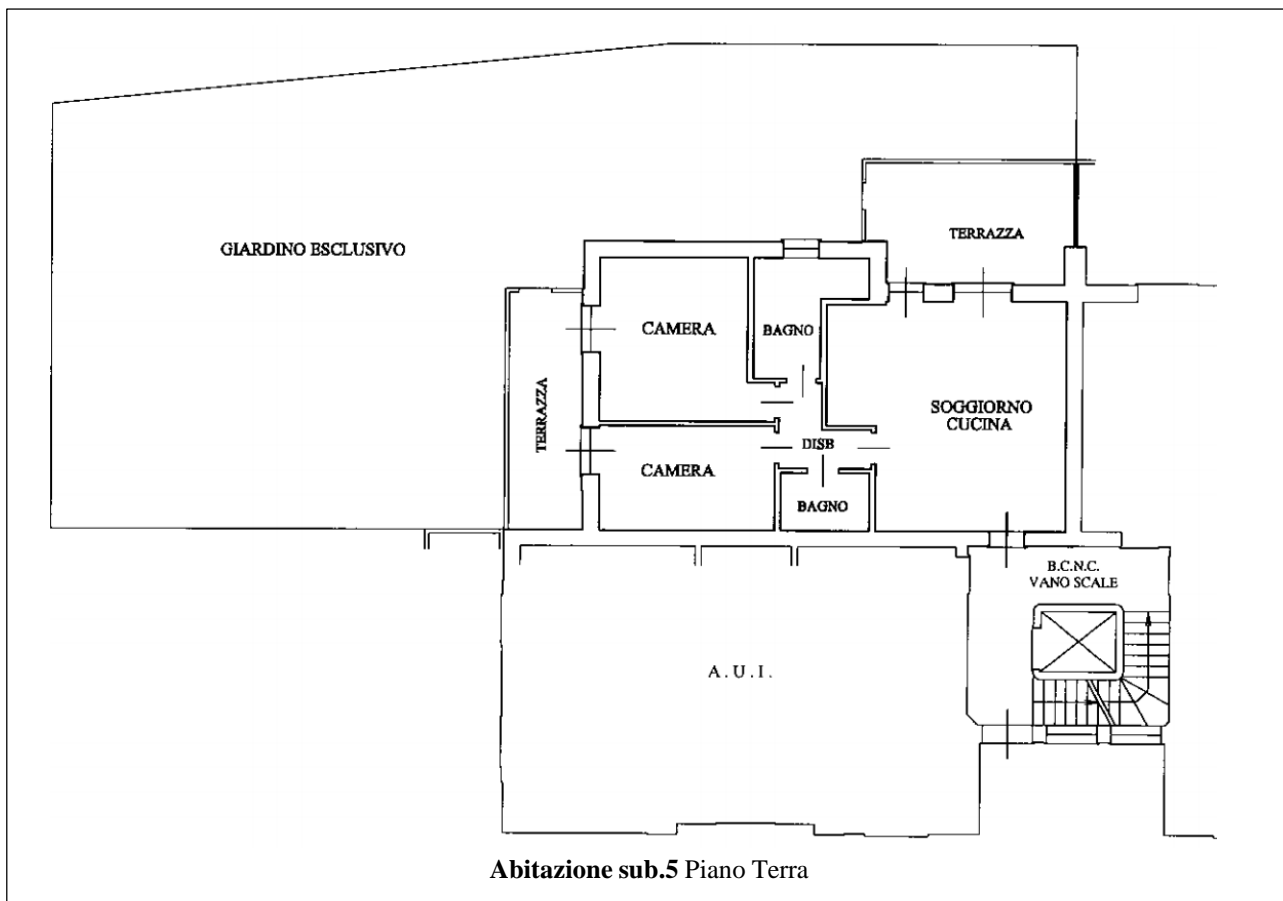
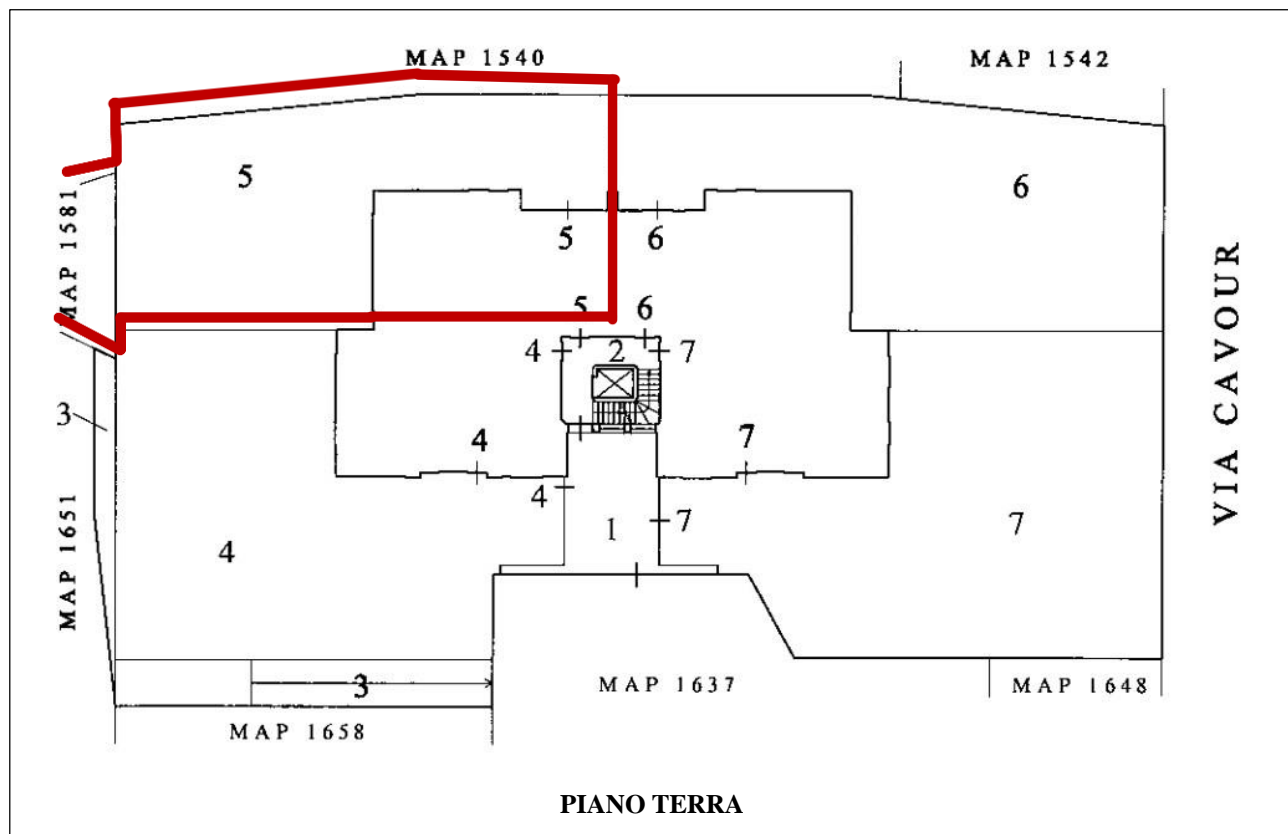


Figura 3. ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO



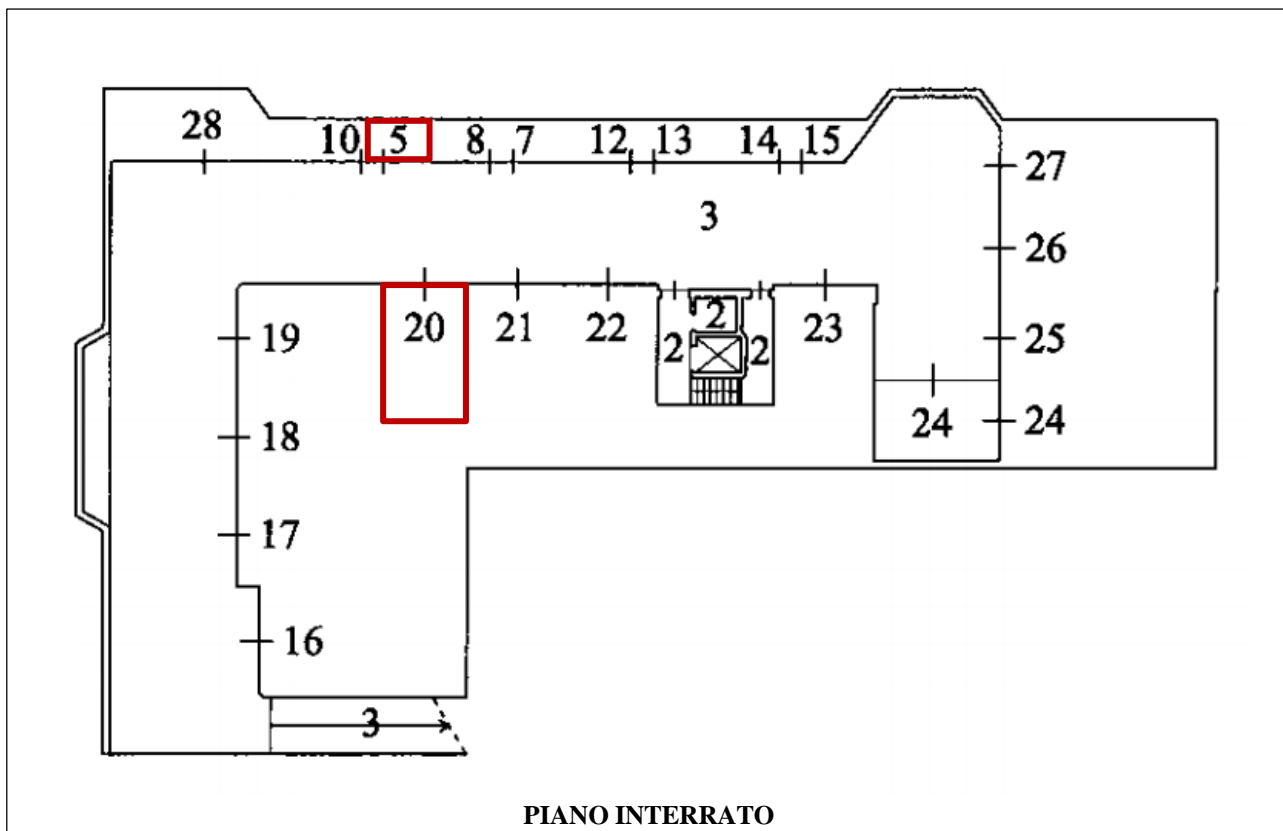
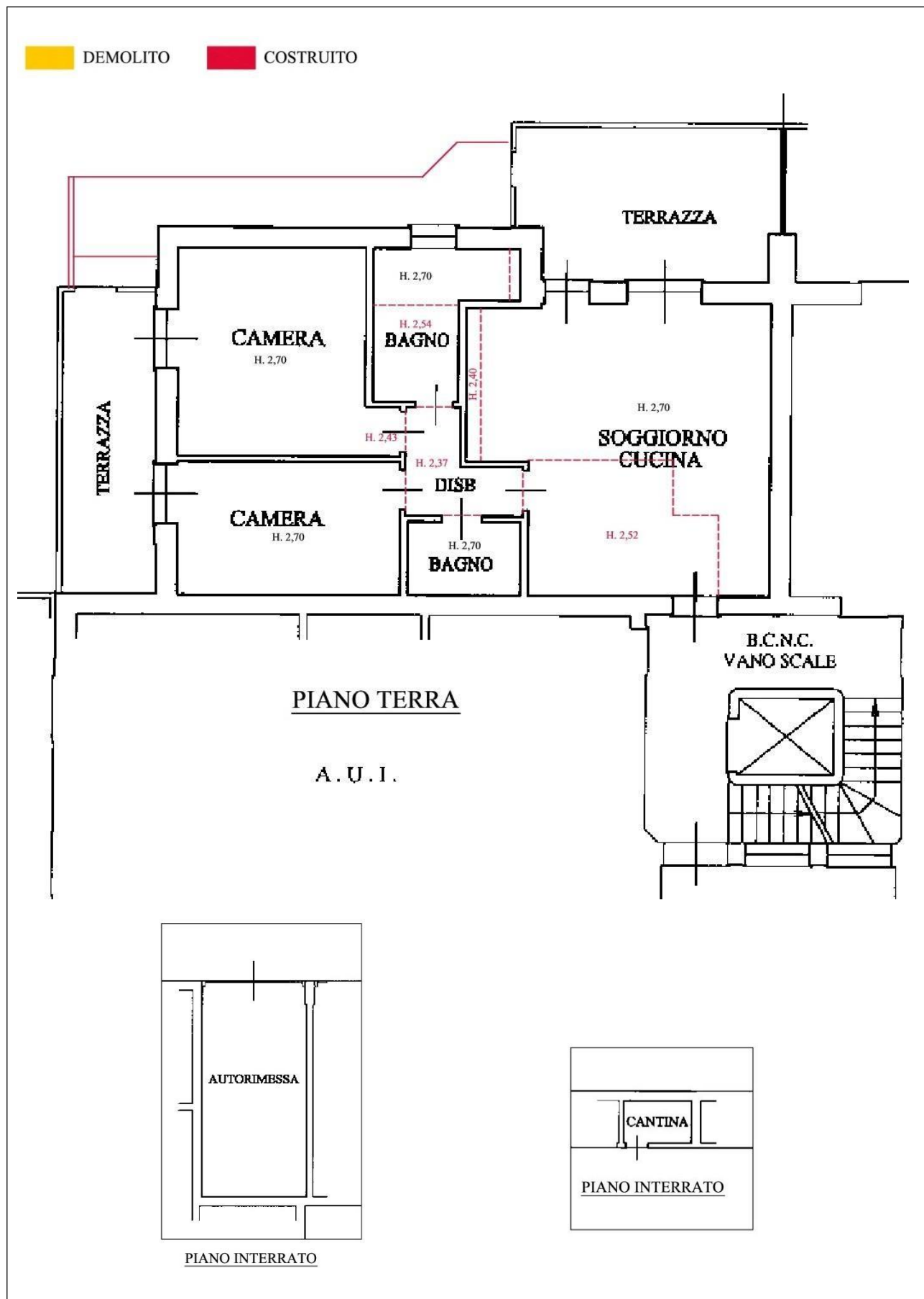


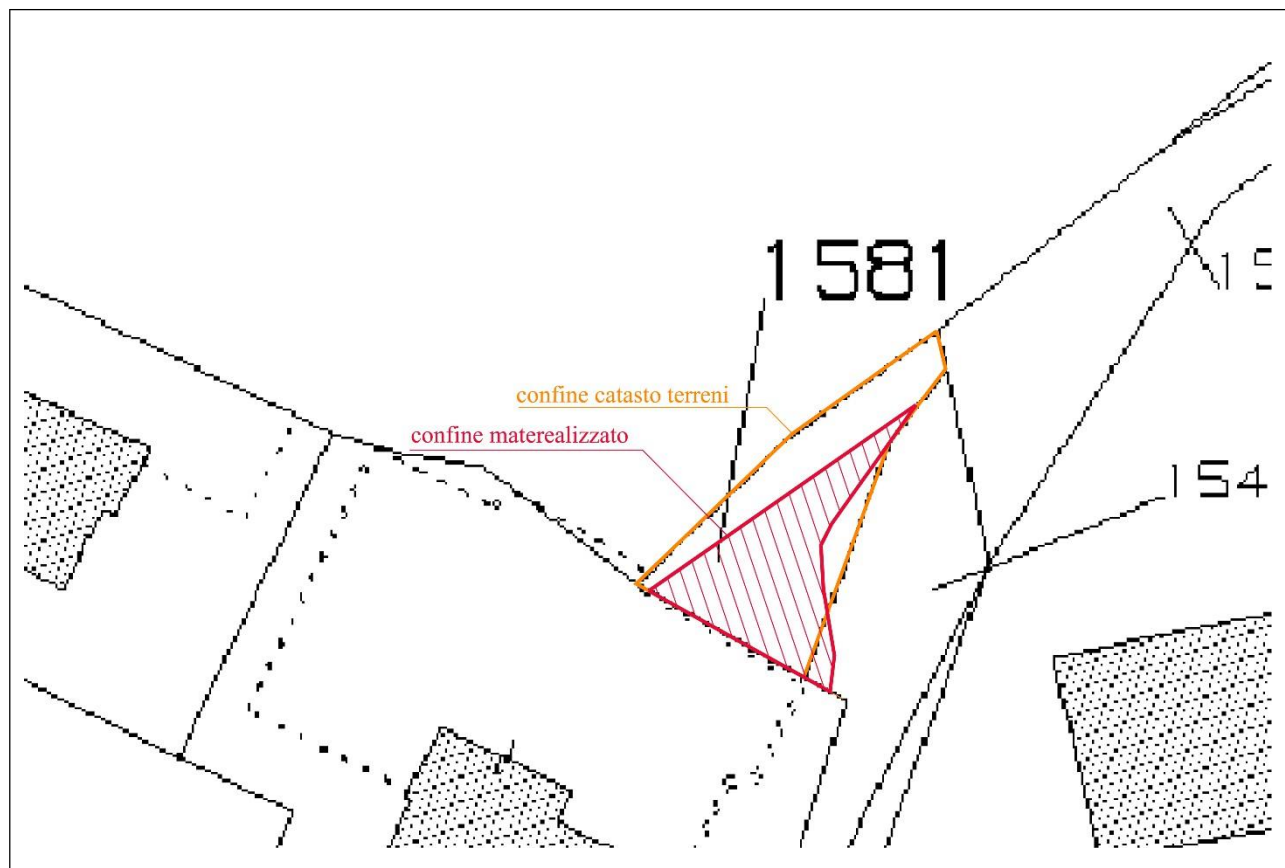
Figura 4. ESTRATTO MAPPA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE CONFINI SU ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Situazione degli intestati dal 06.11.2006 ad oggi

- 1) ***** nato a ***** (VI) il 10/11/1967, C.F. *****

In forza di Atto di Compravendita in cui la ditta **Mazzini S.R.L** cede e vende al sig. *****
 ***** per il diritto di **piena proprietà**, atto a firma del Notaio Gian Paolo Boschetti in data
 06.11.2006 ai nn.215.911/35.552 rep/racc trascrizione a RR.II. Vicenza in data 28.11.2006 ai nn.
 32764/19592 RG/RP

Situazione degli intestati precedenti al 06.11.2006 (ventennio antecedente)

- 2) XXXX sede in XXXXX per il diritto di piena proprietà
 In forza di atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. Novello Giuseppe Notaio in
 Vicenza del 13/12/1995 rep.85644 trascrizione a RR.II. Vicenza in data 28/12/1995 al n.12562



7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'esperto precisa che in data 04.07.2024 ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Creazzo rinvenendo i titoli abilitativi riguardanti i beni staggiti afferenti le pratiche di seguito:

- **Concessione Edilizia C0200034** (prot.n.8096/02) del 04.07.2022 per “costruzione due fabbricati residenziali plurifamiliare – lotti D e E-F – PdL Mazzini” intestata alla Ditta XXXX;
- **Concessione Edilizia C0200034/V01** in Variante (prot.n.19250-24350/05) del 18.10.2005
- **Concessione Edilizia C0200034** in Proroga (prot.n.14670-18340/06) del 24.07.2006
- **Agibilità attestata** per “silenzio assenso” il 06.07.2006 a far data della integrazione alla domanda di cui al protocollo n.14024 del 06.06.2006 (avvio del procedimento del 22.05.2006 prot.n.1223/06-12414/06/AC/db)

Infine, essendo il bene staggito:

- edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che dopo tale data non risulta siano stati effettuati interventi di riqualificazione energetica, non è presente presso l'ufficio tecnico del Comune alcun Attestato di Qualificazione Energetica.
- edificato con terreni esclusivi non superiori a 5.000mq, non si è proceduto alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica ad esclusione del mappale n.1581 per la sua “qualità” difforme all'uso.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dalla documentazione reperita in virtù delle per pratiche edilizie presentate nel corso degli anni presso il Comune di Bassano del Grappa (VI), e dalla successiva verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile, risultano le seguenti opere non assentite:

1. Controsoffitti per consentire la canalizzazione dell'impianto di climatizzazione, realizzati a ribassare le altezze del corridoio di disimpegno e di parte dei locali della zona giorno e della zona notte
2. percorso pedonale piastrellato con presenza di alcuni gradini di collegamento delle terrazze.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

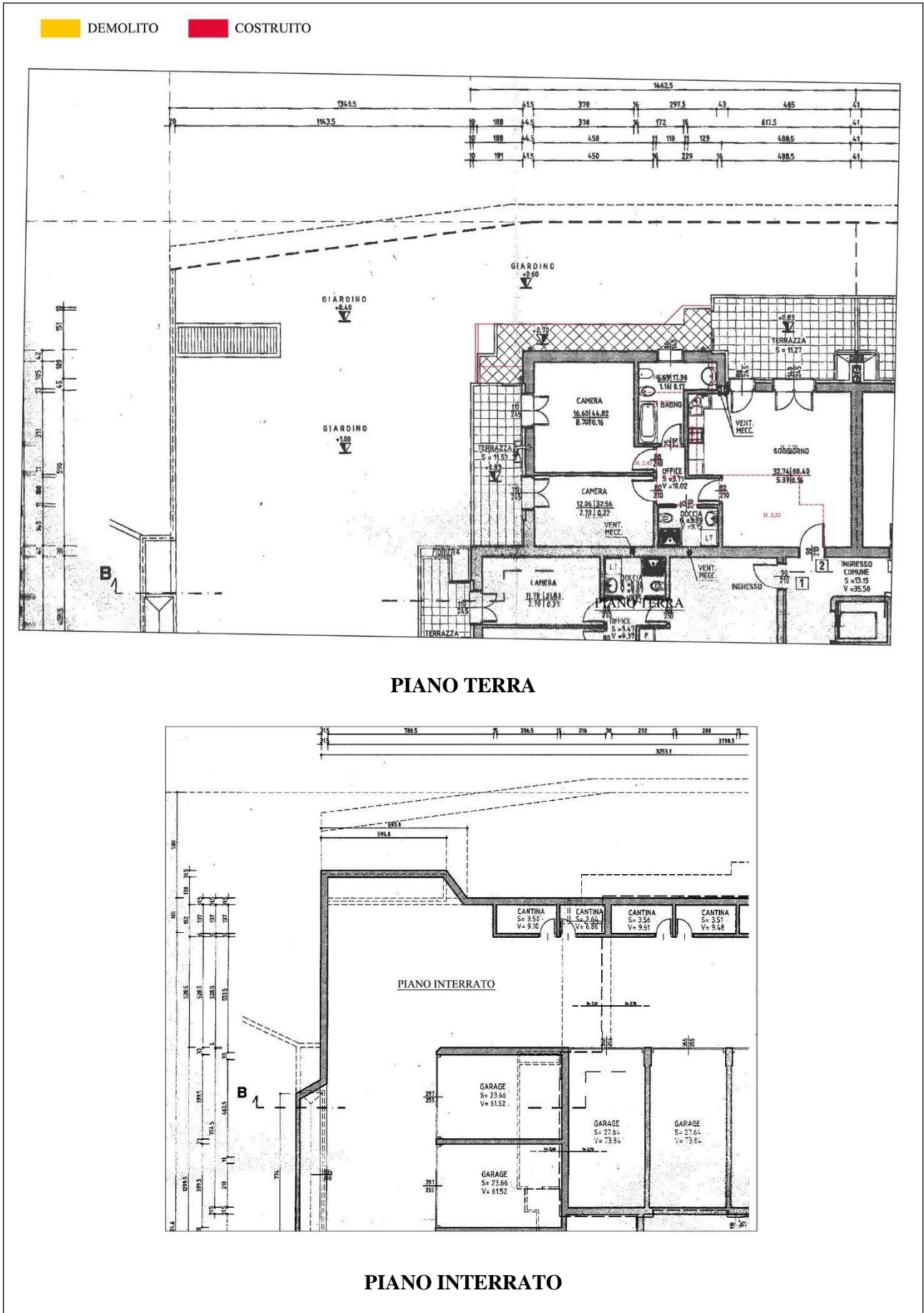
Per la regolarizzazione dei beni in oggetto è necessaria la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con una spesa stimata in:

Costi di regolarizzazione:	ca. € 3.500
----------------------------	--------------------

Si evidenzia che la regolarizzazione dei beni (il cui costo viene 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 procede alla regolarizzazione nel corso della procedura.



COMPARAZIONE STATO APPROVATO – STATO RILEVATO



PIANO TERRA

PIANO INTERRATO



7.4 Verifica destinazione Urbanistica

Riferimento urbanistico è il Piano degli interventi (P.I.) approvato con dcc n. 9 del 27-02-2014 - efficace dal 20 marzo 2014 - elaborati adeguati alla dcc n. 9 del 27-02-2014; Nono Piano degli Interventi-9PI- adottato con DCC n. 6 del 23 aprile 2024.

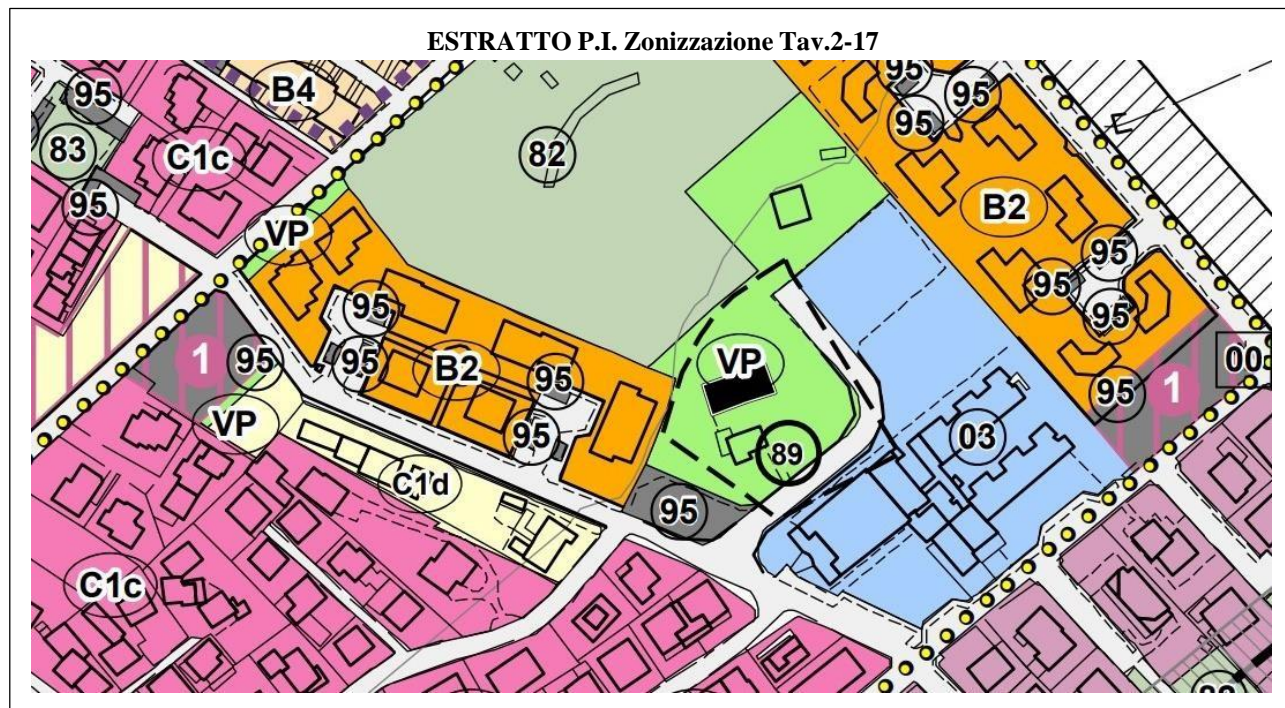
Fabbricato identificato nella **zona B2 - Residenziale di ristrutturazione e di completamento**. Norme tecniche ed indici: Art. 30 – indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,6$ mq/mq; altezza massima $H =$ ml. 9,50.

Terreno (m.n.1581) parte in zona **VP – Verde Privato**. Norme tecniche: Art. 45 del Capo V – Zone destinate ad uso pubblico e di interesse generale– Zone a Verde Privato e parte in zona **C2** con obbligo di piano attuativo

1. *Nelle aree destinate dalle tavole di Piano a verde privato non è ammessa alcuna nuova costruzione fatto salvo quanto disposto nel comma successivo. È ammessa la realizzazione di piscine private nelle pertinenze degli edifici esistenti.*
2. *Se non diversamente previsto dalle schede urbanistiche, per gli edifici sono possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.*
3. *Sono inoltre ammessi per gli edifici residenziali esistenti ampliamenti del volume esistente ed autorizzato fino ad un massimo del 20% anche nel caso di zone a verde privato interessate dai contesti figurativi di cui all'ART.49. Tali ampliamenti sono consentiti una sola volta, anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento dell'incremento previsto, e non devono comportare la creazione di nuove unità abitative.*
4. *Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rimanda agli art.li 37, comma 9 e 42.*

AVVERTENZE

Il terreno di cui al m.n.1581 insiste in zona omogenea di Piano degli Interventi VP a “verde privato” ma risulta identificato catastalmente con Qualità/Classe “parco pubblico” e si richiama quanto esposto al **paragrafo 5.4**



[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]



8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)

8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario

8.1.1	Procedimenti giudiziari civili:	<i>Nessuna</i>
8.1.2	Procedure espropriative per pubblica utilità:	<i>Nessuna</i>
8.1.3	Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:	<i>Nessuna</i>
8.1.4	Convenzioni matrimoniali:	<i>Nessuna</i>
8.1.5	Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici	<i>Nessuna</i>
8.1.6	Esistenza di regolamento condominiale e trascrizione dello stesso	Si (no trscrz)
8.1.7	Atti impositivi di servitù	<i>Nessuna</i>
8.1.8	Provvedimenti di sequestro penale	<i>Nessuna</i>
8.1.9	Domande giudiziali	<i>Nessuna</i>
8.1.10	Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	<i>Nessuna</i>
8.1.11	Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente	<i>Nessuna</i>
8.1.12	Fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ	<i>Nessuna</i>
8.1.13	Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile	<i>Nessuna</i>
8.1.14	Convenzione edilizie	<i>Nessuna</i>
8.1.15	Convenzioni urbanistiche	trscrz 31072008 nn.16576-10481
8.1.16	Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	<i>Nessuna</i>
8.1.17	Prelazione agraria	<i>Nessuna</i>
8.1.18	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale	Delib. condom. 03.11.2015 max 30% uso orto
8.1.19	Provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo	<i>Nessuna</i>
8.1.20	Costi per opere di rimessa in pristino, demolizione, bonifica da amianto o da siti inquinati	<i>Nessuna</i>
8.1.21	Trascrizioni pregiudizievoli	<i>Nessuna</i>
8.1.22	Iscrizioni pregiudizievoli	<i>Nessuna</i>

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

8.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
	<p>Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di XXXX CF. XXXX, contro ***** ***** CF. ***** a firma di Notaio GIAN PAOLO BOSCHETTI in VICENZA in data 06.11.2006 ai nn. 215912/35553 rep/racc, iscritto a RR.II.VICENZA in data 20.11.2006 ai nn. 32765/8024 RG/RP importo ipoteca: 320.000,00 (trecentoventimila/00) euro importo capitale: 170.240,00 (centosettantamila duecentoquaranta/00) euro</p>



	<p>Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di XXXX XXXXX sede XXXX CF. XXXX contro (...) ***** CF. ***** a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA in data 06.11.2015 ai nn. 1147/2015 rep iscritto a RR.II.VICENZA in data 02.12.2015 ai nn. 20693/3371 RG/RP</p> <p>importo ipoteca: 17.066,00 (diciassettemilazerosessantasei/00) euro</p> <p>importo capitale: 2.066,00 (duemilazerosessantasei/00) euro</p>
	<p>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA CF. 13756881002 contro ***** CF. ***** a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in Roma (RM) in data 06.06.2017 ai nn.1583/12417 rep iscritto a RR.II.VICENZA in data 06.06.2017 ai nn. 11120/1814 RG/RP</p> <p>importo ipoteca: 138.969,64 (centotrentottomila novecentosessantanove/64) euro</p> <p>importo capitale: 69.484,82 (sessantanovemilaquattrocentoottantaquattro/82) euro</p>
8.2.2	<i>Pignoramenti:</i>
	<p>Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di XXXXXXX XXXX sede in XXXXX CF. XXXXXX contro ***** CF. ***** a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Vicenza in data 29.11.2023 al n. 6228 e Trascritto a RR.II.VICENZA in data 15.01.2024 ai nn. 968/713 RG/RP.</p>
	<p>Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di XXXXXX XXXXX sede in XXXXX CF. XXXX contro ***** CF. ***** a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Vicenza in data 20.03.2024 al n. 1331 rep e Trascritto a RR.II.VICENZA in data 11.04.2024 ai nn. 7737/5695 RG/RP.</p>

8.3 Altre Trascrizioni

	<p>Convenzione Urbanistica (unità negoziale n.26: F.8 P.1660/5 e F.8 P.1660/20) favore di COMUNE DI CREAZZO CF. 00264180241 contro (Soggetto 39) ***** CF. ***** a firma Segretario Comunale in data 11.07.2008 al n.2792 rep e Trascritto a RR.II.VICENZA in data 31.07.2008 ai nn. 16576/10481 RG/RP.</p>
--	---

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.06 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale, di conseguenza non è presente provvedimento di declassamento o pratiche in corso per lo stesso.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico; pertanto, non è presente l'affrancazione da tali pesi (ovvero, se il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà o di natura concessoria in virtù di istituti richiamati)



11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

A seguito istanza all'amministratore condominiale, si conferma che l'unità abitativa è inserita in un fabbricato costituito in condominio, denominato "Residence Prati di Creazzo 2" amministrato da: XXXXXXXXXXX, XXXXX, XXXX, XXXXX XXX- T.XXXX email: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PEC. XXXXXX

Secondo le tabelle millesimali, trasmesse dall'amministratore di condominio e in allegato 11, i millesimi relativi all'unità staggita risultano: 19,22 (Patrimoniali); 83,45 (Proprietà); 46,91 (ascensore); 73,63 (interrato); 56,17 (rampa garage), mentre per le dotazioni, gli impianti e le servitù condominiali si rimanda al regolamento di condomino, in allegato 11 alla presente stima.

Le spese riguardanti l'immobile oggetto di stima si riassumono nella seguente tabella e per una puntuale descrizione si rimanda allegato 07, che della presente stima costituisce elemento sostanziale e integrativo, pertanto:

Spese fisse annue di gestione e manutenzione:	n.d.
Spese condominiali ordinarie (medie) annue	650,00 euro
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	0,00 euro
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni (anteriori alla data della perizia)	3.169,88 euro
Fondo di riserva anno 2023/2024 palazzine E/F	2.000,00 euro



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione

Il **procedimento di stima** adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali individuati in zone commercialmente definite omogenee secondo i parametri OMI o, diversamente, rese comparabili con oggettivi coefficienti di raccordo tra zone OMI differenti rispetto a quella del bene oggetto di stima.

La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione, secondo i principi dell'IVS, verifica la possibilità di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, valutando eventualmente l'adozione di un secondo metodo di stima solamente in via complementare o di verifica, esponendo, comunque e per completezza di informazione, i prezzi rilevati dai due principali Osservatori del Mercato Immobiliare sviluppati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e della CC.I.AA. di Vicenza. Nella valutazione di adeguatezza del risultato si considera la deviazione verificata all'interno del valore del 5%.

I parametri presi in considerazione sono le caratteristiche intrinseche dei comparabili, quindi, la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL), lo stato di conservazione e manutenzione, la classe energetica, ecc. ed inoltre quelle estrinseche individuate nella posizione, nell'orientamento e nella distribuzione interna, reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (subject).

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.09 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

12.2 Stima del valore di mercato

Quanto sopra considerato e tenuto conto del metodo IVS *International Valuation Standard* al quale ci si è riferiti per la valutazione dei beni, quindi alle indagini di effettive compravendite effettuate nel mercato immobiliare di riferimento locale, si ritiene che per i beni pignorati, di cui si può confermare la destinazione attuale quale quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, **il più probabile valore di mercato** alla data del 08.10.2024, risulti essere pari a:

€ 282.000,00 (mille/00 euro) da cui un valore unitario pari a **€/mq 2.146,00**

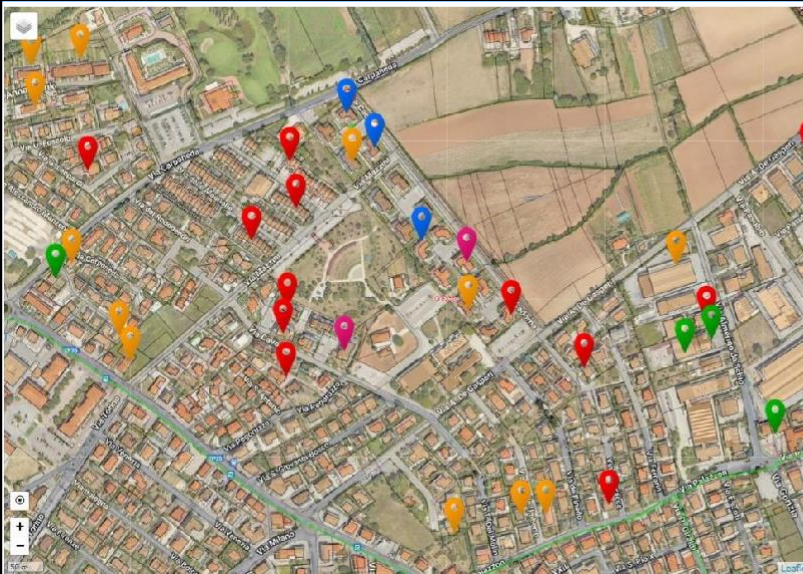
alla quale stima vengono, quindi, applicati gli opportuni adeguamenti, come più oltre specificatamente riportato, al fine di individuare il **“prezzo base d’asta del lotto”**.

A seguire le schede dei comparabili adottate, le tabelle esplicative della valutazione stimativa per *MCA Market Comparison Approach*:



Scheda Comparabile A

IMMOBILE PER COMPARAZIONE
ID 1



43 Via Cadorna
Creazzo, Veneto

Atto 12292 del Notaio BOSCHETTI GAIA del 28/12/2020

Atto 14937 del Notaio BOSCHETTI GAIA del 08/06/2023

Comune: CREAZZO (VI)	
Dati catastali: n.8 Par.1/80	
Suddivisione: 8	
Superficie totale: 210 m²	
Superficie Totale escluse aree scoperte: 202 m²	
Periodo: 18/08/2024 - 31/08/2022	
Categorie / Qualità: A 2 - Abitazioni di tipo civile	
Classi: 02	
Consistenza: 0,50 vani	
Rendimento: 740,28 Euro	
Via: VIA CADORNA	
Civico: 43	
Piani: 2-3	

Indirizzo Immobile	CREAZZO (VI) Via Cadorna		
Fonte dati	Compravendita Notaio BOSCHETTI GAIA n.14937	data	08/06/23
Zona urbanistica	residenziale	Categoria	A2/2
		Tipologia imm	abitazione civile
Zona OMI	/	costr/ristr	2020
		Destinaz. uso	residenziale

Descrizione sintetica: abitazione, al piano secondo, con aggregati locali accessori, al piano terzo. autorimessa con aggregata cantina, al piano primo sottostrada.

Bagni	3	Giardino privato	NO
Balconi/Portico	3	Box auto	SI
Ascensore	1	Piano	2
Stato di conservazione	5	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	5	Classe energetica (Kwh/mq anno)	A1 85,06

Calcolo della superficie commerciale Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 202,00	30% 25,00	10% 0,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00	10% 5,00		50% 63,00
25% 0,00	5% 0,00		
Superficie commerciale			241,50

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.697,72 €/MQ	1,00	€ 410.000,00

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 4cb0c679c338301a29dad5310813fd80

Giudice: Dott.sa Marialuisa Nitti

Custode Giudiziale: I.V.G.

Esperto incaricato: arch. Stefano Barbi

Pagina 29 di 38

Scheda Comparabile B

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID **2**



Indirizzo Immobile **CREAZZO, Via Cadorna**

Fonte dati **Compravendita Notaio MARCO GIANFRANCO n.75156** data **15/03/23**

Zona urbanistica **residenziale** Categoria **A2/2** Tipologia imm **abitazione civile** costr./ristr **2004**

Zona OMI **/** Destinaz. uso **residenziale**

Descrizione sintetica **un'abitazione sui piani secondo e terzo (locale accessorio) nonchè in un garage con annesso ripostiglio ed in un posto auto coperto pertinenti al piano interrato**

Bagni	3	Giardino privato	NO
Balconi/Portico	3	Box auto	SI
Ascensore	1	Piano	2
Stato di conservazione	4	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica (Kwh/mq anno)	C 88,32

Calcolo della superficie commerciale Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti				
vani principali	balconi	terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 102,00	30% 20,00	10% 0,00		
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00		
50% 60,00	10% 0,00		50%	72,00
25% 0,00	5% 0,00			
Superficie commerciale				174,00

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

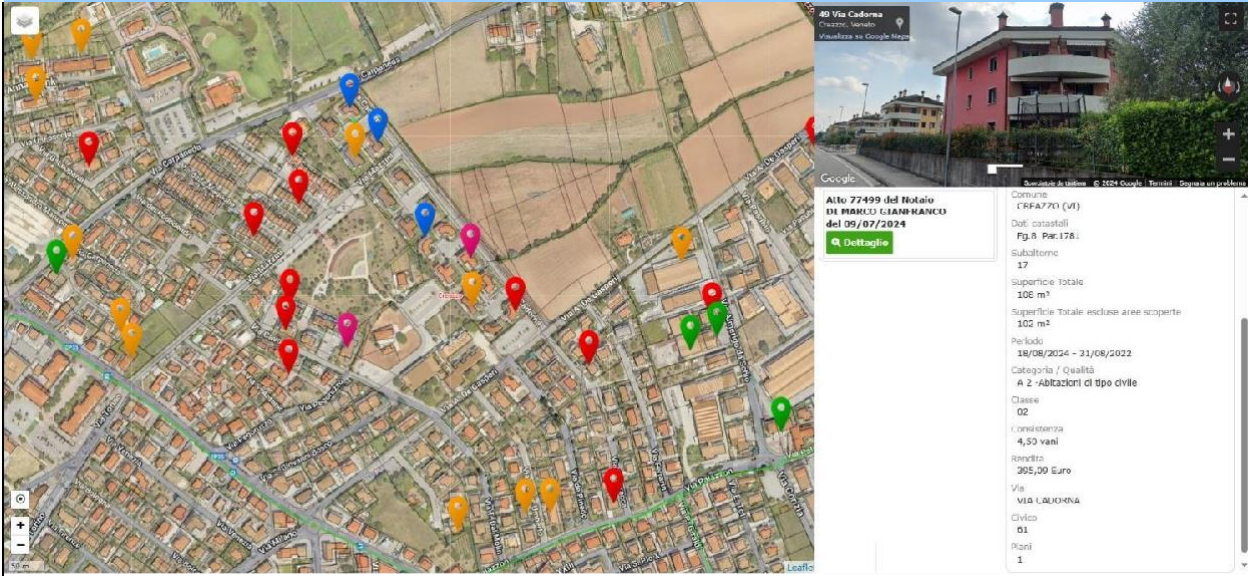
	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.551,72 €/MQ	1,00	€ 270.000,00



Scheda Comparabile C

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 3



Indirizzo Immobile **CREAZZO, Via Cadorna 61**

Fonte dati **Compravendita Notaio GIANFRANCO DI MARCO n. 77.499** data **09/07/24**

Zona urbanistica **residenziale** Categoria **A2/2** Tipologia imm **abitazione civile** costr/ristr **2013**

Zona OMI **/** Destinaz. uso **residenziale**

Descrizione sintetica **abitazione al piano primo ed in un garage pertinente al piano interrato, nell'ambito del complesso residenziale denominato "I Prati di Creazzo 3"**

Bagni	2	Giardino privato	SI
Balconi/Portico	2	Box auto	SI
Ascensore	1	Piano	1
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	5	Classe energetica (Kwh/mq anno)	B 38,91

Calcolo della superficie commerciale Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 102,00	30% 20,00	10% 0,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00	10% 0,00		50% 25,00
25% 0,00	5% 0,00		
			Superficie commerciale 120,50

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	2.240,66 €/MQ	1,00	€ 270.000,00



Scheda Comparabile D

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 4



Indirizzo Immobile | CREAZZO Via Cadorna 11

Fonte dati | Compravendita Notaio Michael Williamson Taylor n. 205 | data | 17/01/23

Zona urbanistica | residenziale | Categoria | A2/3 | Tipologia imm | abitazione civile | costr/ristr | 2001

Zona OMI | / | Destinaz. uso | residenziale

Descrizione sintetica | appartamento al piano terra e primo sottostrada composto al primo primo sottostrada da: taverna - zona cottura, bagno, cantina, scala interna di collegamento al piano terra composto da angolo cottura - soggiorno, rip., wc, corridoio, bagno, due camere, corte esclusiva e pertinenziale autorimessa al piano primo sottostrada di 45 mq

Bagni	3	Giardino privato	SI
Balconi/Portico	3	Box auto	SI
Ascensore	1	Piano	0
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	3	Classe energetica (Kwh/mq anno)	D 101,04

Calcolo della superficie commerciale Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 134,00	30% 23,00	10% 134,00	
0	15% 0,00	2% 161,00	
50% 0,00	10% 0,00		50% 52,00
25% 0,00	5% 0,00		
Superficie commerciale			183,52

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.171,53 €/MQ	1,00	€ 215.000,00



TABELLA DATI:

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile di confronto D	Subject	
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	410.000	270.000	270.000	215.000	
	data	DAT	15	18	2	20	
	Sup Principale	SUP	202,00	162,00	102,00	134,00	98,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	25,00	20,00	20,00	23,00	30,00
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	295,00	268,00
	Autorimessa	AUT	63,00	72,00	25,00	52,00	31,00
	Servizi	SER	3	3	2	3	2
	Stato Manutentivo	STM	5	4	5	3	5
	Stato Man Edificio	STE	5	4	5	3	5
	Piano	P	2	2	1	0	0
	Ascensore	ASC	1	1	1	1	1
	Posizione	POS	3	3	3	3	3
	Orientamento	OR	3	3	3	3	3
	Distribuzione	DIS	3	3	3	3	3
	Classe Energetica	CE	85,06	88,32	38,91	101,04	143

PREZZI MARGINALI:

PREZZI MARGINALI	data	DAT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Sup Principale	SUP	1.171,53	1.171,53	1.171,53	1.171,53	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	351,46	351,46	351,46	351,46	
	Area Esterna	SUE	117,15	117,15	117,15	117,15	
	Autorimessa	AUT	585,77	585,77	585,77	585,77	
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000 € cad
	Stato Manutentivo	STM	80.800,00	64.800,00	40.800,00	53.600,00	400 €/MQ
	Stato Man Edificio	STE	24.600,00	16.200,00	16.200,00	12.900,00	0,06 %
	Piano	P	2.050,00	1.350,00	1.350,00	1.075,00	0,005 ascensore
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000 € cadapp
	Posizione	POS	4.040,00	3.240,00	2.040,00	2.680,00	20 €/MQ
	Orientamento	OR	4.040,00	3.240,00	2.040,00	2.680,00	20 €/MQ
	Distribuzione	DIS	4.040,00	3.240,00	2.040,00	2.680,00	20 €/MQ
	Classe Energetica	CE	-3,40	-3,20	-6,10	-2,46	0,059 €/Kwh

TABELLA DI VALUTAZIONE:

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	410.000,00	270.000,00	270.000,00	215.000,00	
	data	DAT	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Sup Principale	SUP	-121.839,58	-74.978,20	-4.686,14	-42.175,24	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	1.757,30	3.514,60	3.514,60	2.460,22	
	Area Esterna	SUE	31.397,12	31.397,12	31.397,12	-3.163,14	
	Autorimessa	AUT	-18.744,55	-24.016,46	3.514,60	-12.301,11	
	Servizi	SER	-8.000,00	-8.000,00	0,00	-8.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	0,00	64.800,00	-12.240,00	107.200,00	
	Stato Man Edificio	STE	0,00	24.300,00	0,00	25.800,00	
	Piano	P	-4.100,00	-2.700,00	-1.350,00	0,00	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Posizione	POS	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Orientamento	OR	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Distribuzione	DIS	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	-6.858,23	-5.190,70	-6.221,45	-3.294,75	
		283.612,06	279.126,37	283.928,75	281.525,98	prezzi corretti	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

Valore medio stimato MCA	282.048,29	€
V_{mMCA}	2.146,81	€/MQ
divergenza	5%	> 1,7% VERO

Valutazione CORPI

Il valore al MQ del subject viene quindi confermato così come determinato secondo il metodo del Market Comparison Approach per un importo pari a € 1.267,70, così come ulteriormente verificato dall'analisi comparata del prezzo medio rilevato dagli Osservatori, eventualmente calibrato per il coefficiente di adeguamento, che tiene conto delle caratteristiche qualitative del bene (distribuzione, posizione, affacci, ecc.), e il coefficiente correttivo di vetustà, che tiene conto della obsolescenza dell'immobile riferito alla sua costruzione o alla sua più recente ristrutturazione generale.

Pertanto:

A. Abitazione con cantina e scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie Principale	94,00	€ 2.146,81	€ 201.800,42
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	7,50	€ 2.146,81	€ 16.101,10
Portici-Terr. comunicanti > 25mq	0,50	€ 2.146,81	€ 1.073,41
Acc. direttamente comunicanti	0,00	€ 2.146,81	€ 0,00
Acc. non direttamente comunicanti	1,00	€ 2.146,81	€ 2.146,81
Corte scoperta <= sup. principale	9,40	€ 2.146,81	€ 20.180,04
Corte scoperta > sup. principale	3,48	€ 2.146,81	€ 7.470,91
- Valore corpo:	115,88		€ 248.772,69
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 248.772,69
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 248.772,69

B. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	15,50	€ 2.146,81	€ 33.275,60
- Valore corpo:	15,50		€ 33.275,60
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 33.275,60
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 33.275,60

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione con cantina e scoperto	115,88	€ 248.772,69	€ 248.772,69
B	Autorimessa	15,50	€ 33.275,60	€ 33.275,60
		131,38		€ 282.048,29



12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Adeguamenti e correzioni alla stima

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il prezzo a base d'asta viene ricalibrato tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita forzata dell'immobile e la vendita al libero mercato, pertanto, viene applicata una riduzione di valore (ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie 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.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€ 42.307,24
Riduzione del valore del 5% per eventuale presenza di contratto locativo opponibile alla procedura (comprensiva di deposito cauzionale):	€ 0,00
Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per importo superiore al 10% del valore in diritto e quota	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale :	€ 8.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 239.741,05

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 231.741,05



Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzosa per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e agronomiche che lo compongono, sia pari a:

PREZZO BASE D'ASTA del LOTTO 001 (Unico)

€ 231.000,00

duecentotrentunomila/00 euro

Resta inteso che:

- Il valore di stima è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.
- i beni di cui alla presente procedura vengano acquisiti come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

Fonti di informazione

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza; CC.I.AA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Creazzo; Agenzie Immobiliari di Creazzo; Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it. borsinoimmobiliare.it.

12.4 Confronto con trasferimenti progressi

I beni oggetto di stima sono stati compravenduti con atto di compravendita a firma del Notaio Gian Paolo Boschetti in data 06.11.2006 ai nn.215.911/35.552 rep/racc; in cui veniva *dichiarato e confermato nella somma di euro 200.780,00* (duecentomilasettecentoottanta/00).

12.5 Giudizio di vendibilità'

Considerata la zona a vocazione residenziale, urbanisticamente con densa edificazione, di buon valore paesaggistico, ben connessa con la viabilità primaria della SP35 (300m), prossima al centro cittadino di Creazzo; l'immobile in ottimo stato di conservazione, il pignoramento per la quota di 1/1 di proprietà, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: ottima.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota pignorata è di 1/1 di proprietà e l'immobile risulta non comodamente divisibile.



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Il debitore esecutato alla data del pignoramento, secondo copia di certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia del 27.06.2024 Ufficio Anagrafe del Comune di Creazzo, risulta essere iscritto all'indirizzo XXXXX Comune di *****.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il debitore esecutato, alla data del 27.06.2024 risulta celibe

15. LOTTI

I beni descritti nella presente perizia costituiscono un unico lotto ai fini della procedura esecutiva.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla di particolare ad eccezione di quanto rilevato al punto 5.4 della presente relazione, per quanto al m.n. 1581.

Si rende il presente RdV Rapporto di Valutazione, con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

ARCHITETTO
Sezione A/a

**STEFANO
BARBI**
n° 690

Relazione lotto **001** creata in data **08.10.2024**

Codice documento: **E24-123**-perizia

L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

Si precisa che gli allegati elencati e depositati con la presente relazione, costituiscono elemento sostanziale e integrativo.

