



## TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### PROCEDURA N. RGE 220 / 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 Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

Esecutato: \*\*\*\*\*

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/02/2025**

Identificazione beni: **Piovene Rocchette 36013 (VI) Via Nazario Sauro 10**

Dati Catastali: **NCEU, Foglio 5, m.n. 331, sub.2 (F4), sub.38 (C/2)**

Diritto di: **Pignorata piena proprietà per la quota di 1/1**

Esperto stimatore: **Arch. Stefano Barbi** – Vicenza, (VI) Via Volturmo, 47  
e-mail: [info@architettobarbi.it](mailto:info@architettobarbi.it) – tel: 0444 149.6295

Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Longare (VI) Via Volto 63  
e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444 953.552



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. **220/2024**

Promossa da **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI**

contro \*\*\*\*\*

**Giudice:** Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17/02/2025

**Esperto stimatore:** arch. Stefano Barbi

**Diritto pignorato** (pag. 9): piena proprietà per la quota 1/1.

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 9): nessuno.

**Tipologia bene pignorato** (pag. 8): Unità in corso di definizione (F/4) al piano terra; magazzino/deposito (C/2) al piano sottostrada.

**Ubicazione** (pag. 8): Piovene Rocchette 36013 (VI) Via Nazario Sauro 10

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 13):

- 1) Locale ad uso magazzino deposito: C.F. Foglio 5, Mappale 331, sub 38, Categoria **C/2**, Classe 2, Consistenza 137mq, Superficie catastale 151 mq, Rendita 240,57 euro;
- 2) Unità in corso di definizione: C.F. Foglio 5, Mappale 331, sub 2, Categoria **F/4**, Classe -, Consistenza - Vani -, Superficie catastale tot. - mq Rendita -;

**Superfici** (pag. 8): Superficie lorda (ca.): Unità in corso di definizione **17** mq, Magazzino/Deposito **151** mq.

**Stato di manutenzione** (pag. 8): Sufficiente

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 13): nessuno.

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 17): presenti difformità edilizie e catastali regolarizzabili mediante pratiche con costi per un importo di: € **6.000,00**.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 23): € 39.678,86

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 22): **A:** 27.04.21 importo € 93.000; **B:** 05.03.20 importo € 215.000; **C:** 31.03.21 importo € 50.000.

**Valore di vendita forzata proposto** (29): base d'asta dei beni arrotondato € **27.500,00**;

**Valore debito:** come da atto di pignoramento, oltre a spese ed interessi: istanza di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. per l'importo del precetto (N.I.R.) di € **54.397,86**.

**Occupazione** (pag. 13): libero.

**Titolo di occupazione** (pag. 13): Atto di compravendita a Rogito atto Dott. Cornelio LORETTU Notaio in Thiene del 30.04.1987 rep.18530, trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO il 29.05.1987 ai nn.3542/2888 RG/RP.

**Oneri** (pag. 20): non sono presenti oneri giuridici gravanti sui beni oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni.

**APE** (pag. 13): Attestato di Prestazione Energetica **NON RICHIESTO**

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (pag. 31): vedasi capitolo OSSERVAZIONI FINALI; in particolare si segnalano oneri e vincoli di cui al par. 8.1;

**Lotti** (pag. 31): Lotto1 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 .....	9
3.3 Confini N-E-S-O ( <i>salvo i più precisi ed aggiornati</i> ).....	9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	10
3.5 Certificazione energetica .....	13
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	13
4.1 Stato di Possesso.....	13
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	13
5. ASPETTI CATASTALI .....	13
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	13
5.2 Intestatari catastali storici .....	13
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	13
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	13
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	17
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	17
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI.....	17
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	17
7.2 Abusi/difformità riscontrati .....	17
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	18
7.4 Verifica destinazione Urbanistica.....	19
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia).....	20
8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario.....	20
8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	20



8.3	Altre Trascrizioni.....	21
8.4	SUOLO DEMANIALE .....	21
8.5	USO CIVICO O LIVELLO.....	21
9.	SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	21
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	21
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	22
10.1	Basi del Valore e Metodo di valutazione.....	22
10.2	Stima del valore di mercato .....	23
10.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	29
10.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	30
10.5	Giudizio di vendibilità' .....	30
11.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	31
12.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	31
12.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	31
12.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	31
13.	LOTTI.....	31
14.	OSSERVAZIONI FINALI .....	31
15.	ELENCO ALLEGATI.....	32



## 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 via Volturmo 47 a Vicenza veniva nominato in data 18.07.2024 (deposito Cancelleria e ricezione pec 24.07.2024) dal **G.E. Dott.sa M.A. Rosato** per procedere alla stima dell'immobile sito in **via Nazario Sauro 10 a Piovene Rocchette (VI)** In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **25.07.2024**, 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 **26.07.2024** si è inoltrata ad Agenzia delle Entrate Territorio richiesta di Variazione Intestazione Immobile per il sub.35 in quanto la planimetria non risultava associata ad alcun riferimento di codice fiscale / partita iva del soggetto proprietario
- in data **05.08.2024** si è inoltrata istanza di verifica contratti locativi/comodato in essere a dp.Vicenza@pce.agenziaentrate.it (protocollo 163122 del 06.08 succ) e riscontro in data 14.08 con invio copia registrazione contratto di comodato successivamente accertato in data 22.08 dall'AdE Ufficio di Bassano, su istanza del 19.08, non pertinente all'immobile pignorato)
- in data **05.08.2024** si è effettuata richiesta di copia **certificati anagrafici** a demografici\*\*\*\*\*@comune.\*\*\*\*\*conco.vi.it (riscontro 06.08.2024 per atto di matrimonio; rimessa al Comune di Jesolo per la certificazione anagrafica)
- in data **05.08.2024** si è reperita direttamente da AdE RR.II.SCHIO copia **nota atto di compravendita** 30.04.1987 n.18530 rep. Notaio Cornelio Loretto in Thiene, terreno identificato al Foglio 5 mm.nn.331-332-1306-1996 ex 328/b (area urbana)
- in data **06.08.2024** si è effettuata richiesta di copia **certificati anagrafici** a urp@comune.

jesolo.ve.it (riscontro medesimo giorno)



- in data **14.08.2024** si è inoltrata istanza pec di **accesso agli atti** all'Ufficio Tecnico del Comune di Piovene Rocchette per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto;
- in data **19.09.2024** si è provveduto ad effettuare il **sopralluogo** constatando l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data **19.09.2024** si è provveduto ad effettuare **l'accesso agli atti** presso il Comune di Piovene Rocchette
- in data **19.09.2024** (successivamente al pagamento dei diritti di segreteria e scansione copie) si riceveva da UTC *tecnico@comune.piovene-rocchette.vi.it* documentazione PDF delle pratiche visionate
- in data **18.10.2024** si è inoltrata all'Amministratore di Condominio Giuseppe Nardello di Piovene Rocchette richiesta della documentazione relativa alla gestione condominiale ai sensi dell'art.1130 punti 8 e 9 C.C, iterata e formalizzata con pec a 36013@pec.it del 08.11.2024. (riscontro 19.12.2024)
- 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

**Magazzino/autorimessa** al piano sottostrada, in condominio 1990 di 8 unità, di 3 piani fuori terra e 1 interrato con locali di servizio comune e autorimesse, costituito da ampia autorimessa 4.60/4.35 x 8.40m, accessibile da basculante 2.30/2.25m su corsia di manovra, e retrostante magazzino h.2.95m 17.45 x 5.95m, accessibile direttamente dall'autorimessa e dal vano scala comune, finestrato su bocche di lupo 1.20 x 1.00m h.1.55; inoltre, residuo (sub.2) di scoperto condominiale di copertura alla rampa e corsia di manovra finito parzialmente a verde di 3.65 x 4.75m;



**Caratteristiche zona:**

Centrale residenziale a traffico locale con parcheggi pubblici limitati.

**Servizi della zona:**

Nel raggio di 250m, presenza di servizi e negozi al dettaglio. (vedi legenda)

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Residenziale, Commerciale e Direzionale; Municipio di Pieve di Cadore Rocchette a 100m. Baricentrico ai principali centri limitrofi di Schio, Thiene, Arsiero.

**Collegamenti pubblici:**

Palina Autobus a 300m (fermata via Trento)

Autostrada (A4 Pieve di Cadore Rocchette 2,8km)





### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I soggetti e i loro diritti reali sui beni oggetto di stima in confronto ai diritti reali indicati nell'atto di pignoramento afferiscono gli immobili costruiti sui terreni edificabili oggetto di atto di compravendita a Rogito atto Dott. Cornelio LORETTU Notaio in Thiene del 30.04.1987 rep.18530, trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO il 29.05.1987 ai nn.3542/2888 RG/RP;

Intestatari:

- 1) \*\*\*\*\* sede a \*\*\*\*\* (VI)  
 \*\*\*\*\*, società attiva dal 24.01.1987 C.F./p.iva \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà  
 1/1 con legale rappresentante \*\*\*\*\* CF. \*\*\*\*\*



#### Individuazione catastale:

A) **C/2 Locale ad uso magazzino/autorimessa:** C.F. Foglio 5, Mappale 331, sub 38, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 137mq, Superficie catastale 151 mq, Rendita 240,57 euro;

B) **F/4 Unità in corso di definizione – Copertura a verde incolto:** C.F. Foglio 5, Mappale 331, sub 2, Categoria F/4, Classe -, Consistenza -, Superficie catastale tot. - mq Rendita - euro;

Oltre alle parti comuni in quota millesimale

**Scivolo, cortile e vano scala:** Foglio 5, Mappale 331, sub 1, b.c.n.c. a tutti i subb.

Si è valutato il compendio immobiliare in un **unico lotto** in quanto l'unità immobiliare di cui al sub.2 risulta un lastrico di risulta (copertura a verde della rampa di accesso ai garage), autonomamente privo di significativo interesse commerciale.

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

**Magazzino/autorimessa Sub.38:** muro controterra, sub.28 (a.u.i.), sub.1 (vano scala comune), sub.31 (a.u.i.), sub.33 (a.u.i.), sub.34 (a.u.i.), sub.35 (a.u.i.), sub.36 (a.u.i.).

**Unità in corso di definizione - Copertura a verde incolto Sub.2:** sub.1 (Scivolo, cortile), m.n.333 (a.u.i.), m.n.340 (a.u.i.), m.n.1157 (a.u.i.).

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

#### Corpo A Magazzino/Autorimessa

al civico n.10 della pubblica Via Nazario Sauro si stacca la rampa d'accesso al piano interrato, dove si sviluppa l'area di manovra, con pavimentazione in lisciata di cemento e pareti in cls al grezzo, disimpegno alle singole autorimesse; da questa corsia, da un ampio portone in acciaio stampato, basculante, 2.50x2.25m, si accede ad un ambiente (magazzino) ad uso garage a pianta pressoché rettangolare, circa 8.40x4.60m h.2.95m dalla cui parete di fondo, tramite porta REI, si accede ad un ulteriore ampio locale magazzino circa 6.00-17.45m h.2.95, finestrato con n.5 bocche di lupo 1.00x1.20m h.1.55m, raggiungibile anche da porta REI su vano scala condominiale.



La pavimentazione di tutta la pavimentazione di garage e magazzino è finita in piastrelle di clinker rettangolari; le murature perimetrali sono costituite in parte dai setti di c.a., in parte da blocchi di cls alveolare e in parte da blocchi laterizio forati privi di rivestimento (intonaco); il soffitto è l'intradosso in cls del solaio in predalles. Porte interne REI in acciaio; serramenti esterni in profilato di ferro con vetro retinato







Impianto termico non presente. Impianto di illuminazione con plafoniere a soffitto. Vi è la presenza di servitù di scarichi condominiali a soffitto lungo il lato ovest.

Stato manutentivo: sufficiente: da rigenerare/sostituire alcuni telai in ferro dei serramenti esterni

**Corpo B unità in corso di definizione – copertura piana finita a verde incolto**

piccolo lacerto di lastrico a verde incolto di ca. 17mq, quale coperto di parte di rampa di accesso al piano autorimesse, adiacente allo scoperto condominiale finito a prato (sub.1), separato da questo da ringhiera di recinzione metallica su cordolo in c.a., e accessibile solo da proprietà confinante di terzi a sud.



*[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:

CORPO A

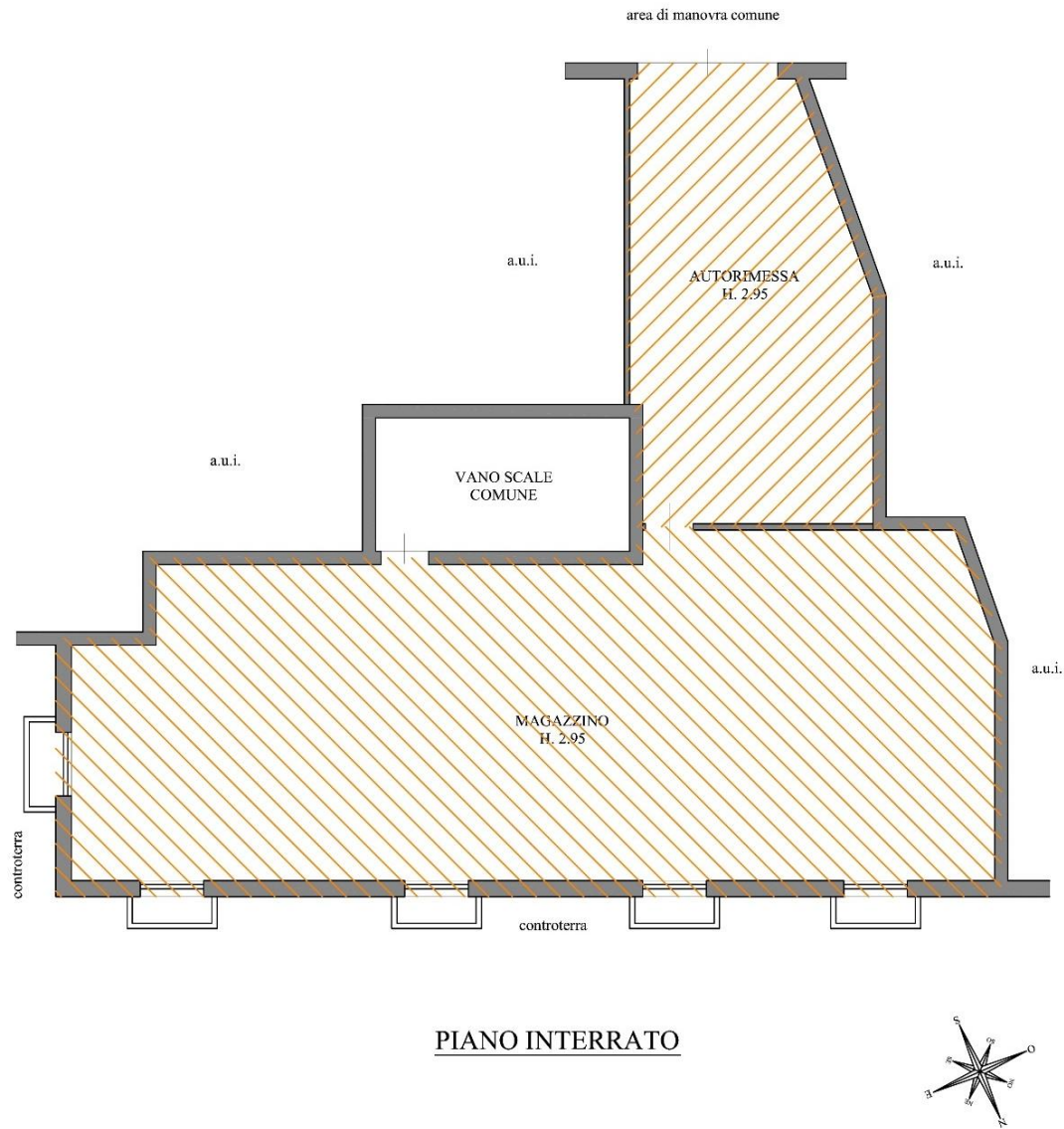
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	115,00	0,25	28,75
Autorimessa	Sup. reale lorda	36,00	0,50	18,00
		151,00		46,75

SUPERFICIE NETTA

CORPO A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Magazzino	Sup. netta	105,00
Autorimessa	Sup. netta	34,00
		139,00

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., non è stato prodotto in quanto **non obbligatorio per le unità immobiliari ad uso magazzino (C/2)**.

## 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 **16.08.2024** prot. AGEDP-VI\_168028\_2024\_1669 e **riscontro** del 22.08.2024

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

**Situazione delle unità immobiliari dal 26.03.1990 ad oggi**

Magazzino/autorimessa: Foglio 5, Mappale 331, sub 38, Categoria C/2

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0053488 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6695.1/2005)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/12/2002 Pratica n. 399045 in atti dal 19/12/2002 GARAGE-MAGAZZINO (n. 17161.1/2002)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- COSTITUZIONE del 26/03/1990 in atti dal 10/03/1999 P.F.98/99 (n. 2778/1990)

Copertura a verde incolto /Unità in corso di definizione: Foglio 5, Mappale 331, sub 2, Categoria F/A

- (ALTRE) del 26/03/1990 Pratica n. 447385 in atti dal 04/10/2001 RETT. ERRATA REG. MECC. (n. 2778.1/1990).
- COSTITUZIONE del 26/03/1990 in atti dal 08/03/1999 (n.2778.1/1990)
- VOLTURA D'UFFICIO del 26/03/1990 - INTEGR. DITTA MANCANTE PTOT. 250681/2013 Voltura n. 19837.1/2013 - Pratica n. VI0250689 in atti dal 03/12/2013

### 5.2 Intestatari catastali storici

**Situazione degli intestati dal 26.03.1990 ad oggi (ventennio)**

- 1) \*\*\*\*\* sede in \*\*\*\*\* (VI) \*\*\*\*\* Proprietà 1/1

### 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 alcune difformità rispetto a quanto dichiarato, in particolare:





1. il locale direttamente accessibile dalla basculante, ad uso autorimessa, è separato dal retrostante locale ad uso magazzino mediante una tramezza e con esso mantenuto il collegamento mediante una porta REI
2. nel locale retrostante ad uso magazzino non vi è presenza di ulteriori divisori a ricavare ulteriori vani
3. l'unità complessiva risulta con uno sviluppo perimetrale leggermente variato per adattamento e traslazione di alcune murature comuni (differenze sanate con pratica edilizia SCIA parti comuni n. 8516 del 2024)

Catasto **terreni**:

Il subalterno n.2, in proprietà 1/1 all'esecutato, risulta in visura catastale descritto con qualità **“unità in corso di definizione”**, quindi in categoria F/4, e risulta attualmente accessibile unicamente dal mappale n.333 ad est, di terzi; sarà opportuno istruire presso l'AdE Dipartimento Territorio (Catasto) **istanza di correzione della categoria catastale**.

Pertanto:

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

Costi di regolarizzazione catastale:	ca. € <b>2.000,00</b>
--------------------------------------	-----------------------

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**

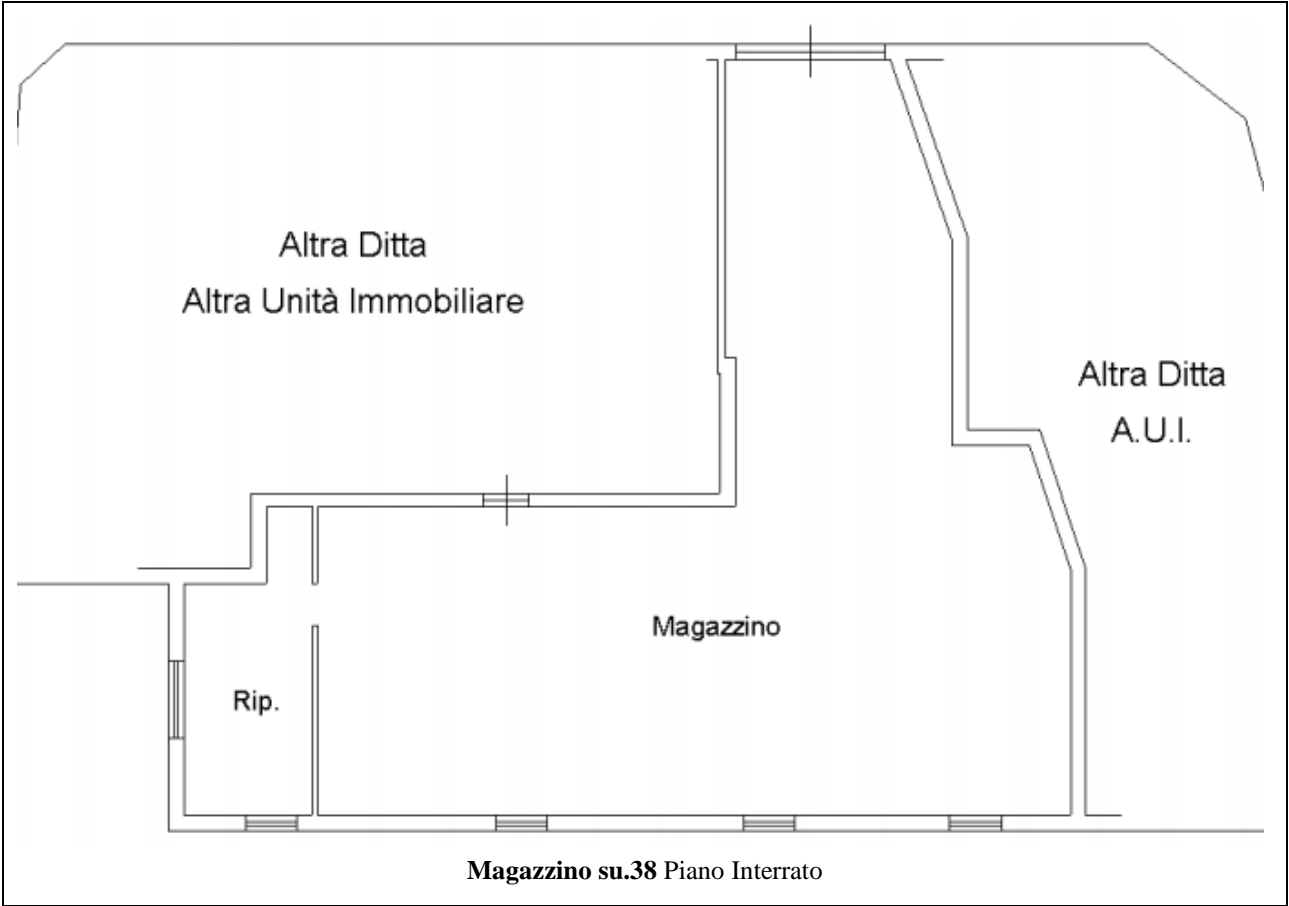
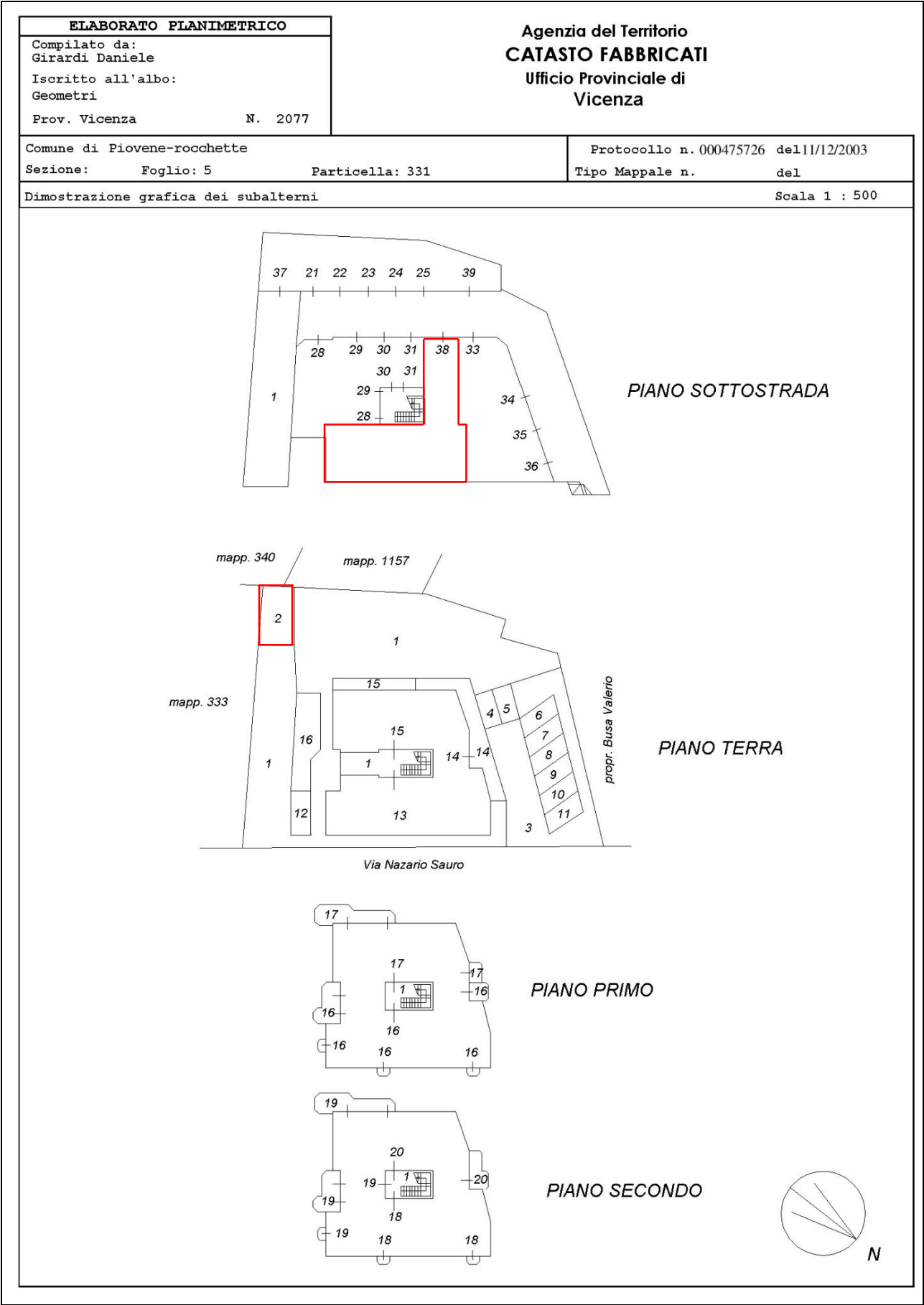
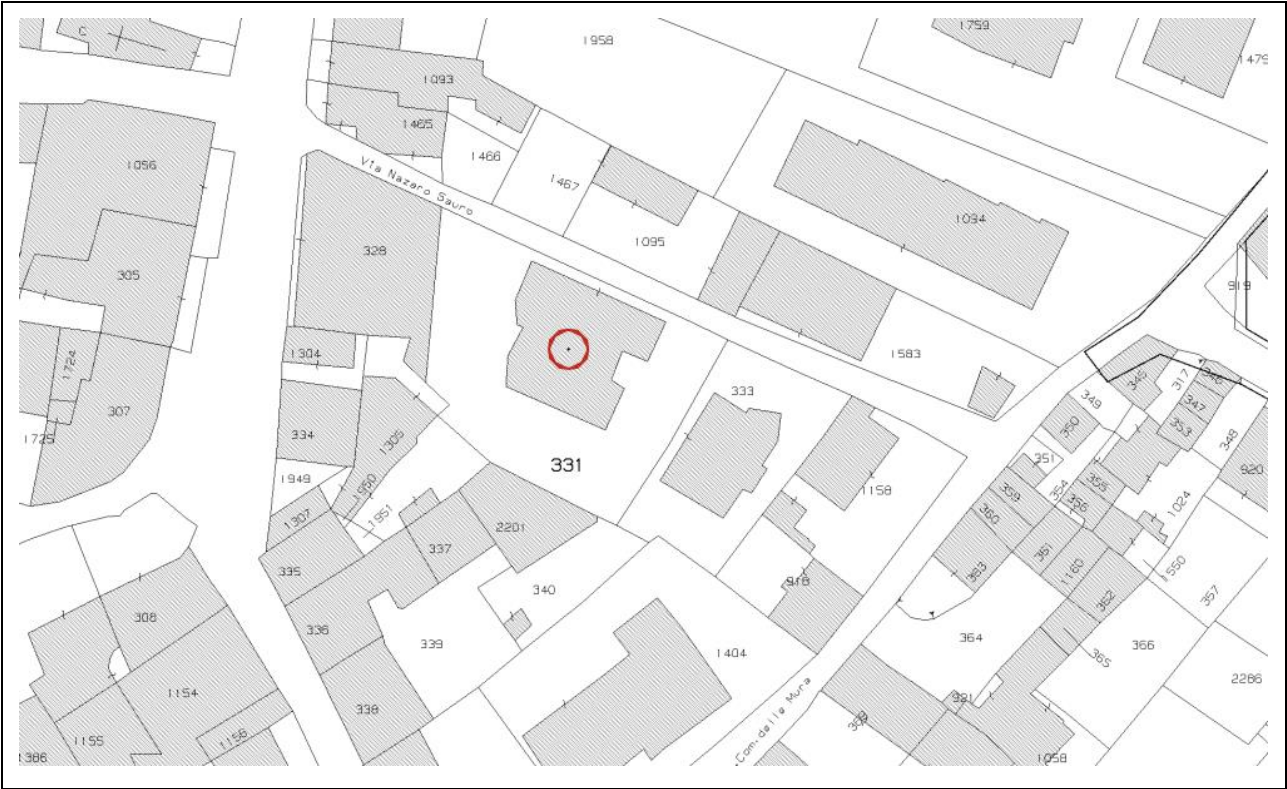


Figura 3. ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO

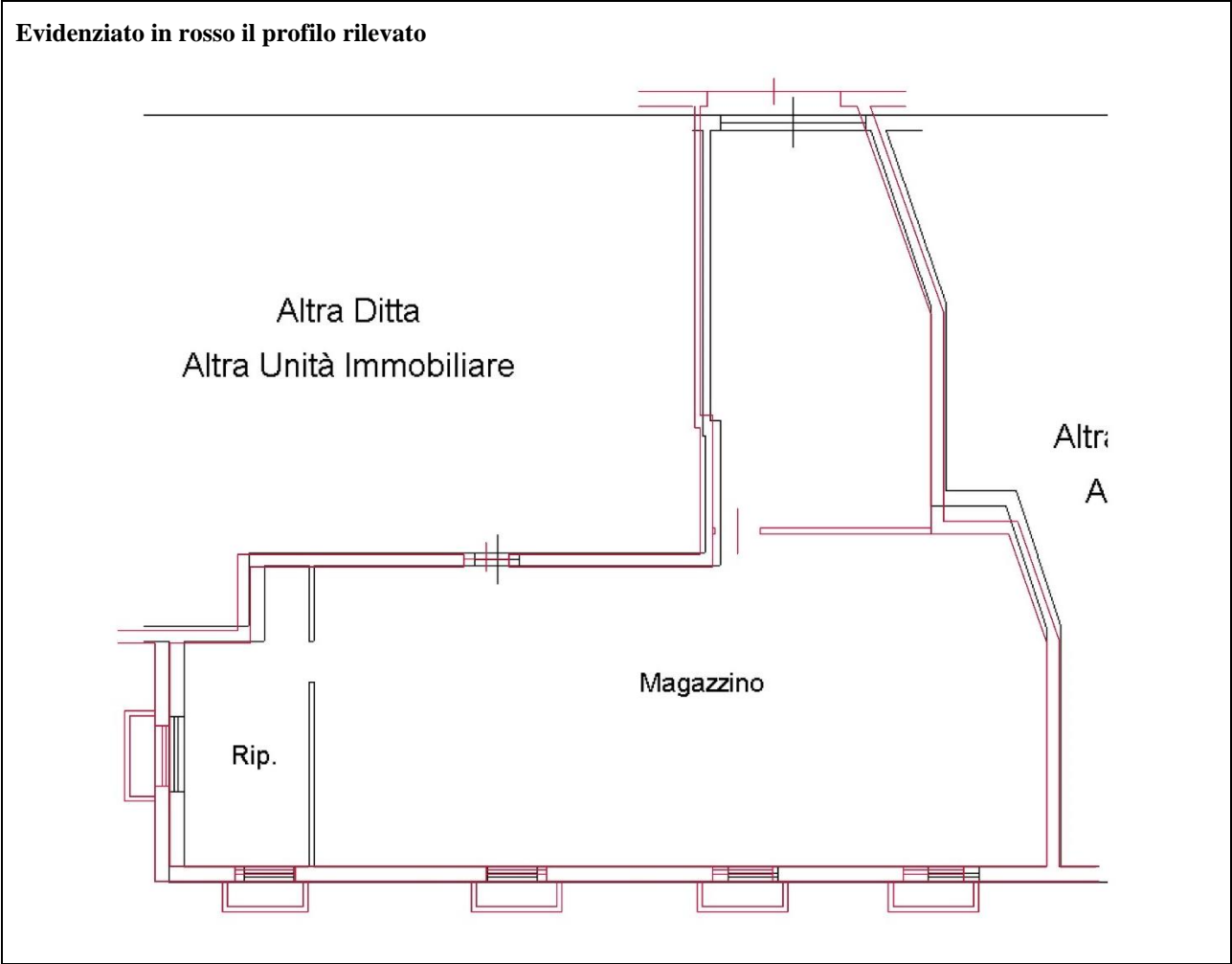


Firmato Da: BARBI STEFANO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cb0c679c338301a29dad5310813fd80

Figura 4. ESTRATTO MAPPA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Situazione degli intestati dal 30.04.1987 ad oggi (ventennio)

- 1) \*\*\*\*\* sede a \*\*\*\*\* (VI) \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, società attiva dal 24.01.1987 C.F./p.iva \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà 1/1 In forza di Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. Cornelio LORETTU Notaio in Thiene del 30.04.1987 rep.18530, trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO il 29.05.1987 ai nn.3542/2888 RG/RP; favore: \*\*\*\*\* – S.R.L. con sede in \*\*\*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà “terreno in Comune di Piovene Rocchette Sezione Unica, Foglio 5, ora solo foglio 5, m.n.331-332-1306-1996 ex 328/b (area urbana) in totale are 929, RDL. 11.686, RAL. 6.786”

## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'esperto precisa che in data 19.09.2024 ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piovene Rocchette rinvenendo i titoli abilitativi riguardanti i beni staggiti afferenti le pratiche di seguito:

- **Concessione Edilizia N.60** (prot.n.8384/86) del 20.05.1987 per “\*\*\*\*\* fabbricato a n.6 unità abitative” intestata alla Ditta \*\*\*\*\*
- **Concessione Edilizia N.108 in Variante alla N.60** (prot.n.5293/147/tec/89) del 02.10.1989 per “costruzione 7 alloggi e studio dentistico” intestata alla Ditta \*\*\*\*\*
- **Certificato di Abitabilità/Agibilità** (prot.n.008443/16/tec/09.10.89) del 11.10.1989 per costruzione fabbricato di cui alle concessioni n.60 e n.108 intestata alla Ditta \*\*\*\*\*
- **D.I.A. N.7645** del 30.05.2007 per lavori di “risanamento impermeabilizzazione terrazza comune sul retro e rifacimento pavimentazione in asfalto parcheggio privato” intestata al Condominio Sauro cf.92016710243.
- **S.C.I.A. in sanatoria N.8516** (prot. 92016710243-31052024-0841) del 06.06.2024 per accertamento di conformità, ai sensi dell'art.37 C. 4 DPR 380/2001, “per opere eseguite in difformità alla C.E.n.60 del 20.05.1987 e C.E. in variante n.108 del 02.10.1989, relativa alle **parti comuni sub.1** e all'unità immobiliare sub.16” (per modifiche interne e prospettiche) in edificio residenziale intestata al Condominio Sauro cf.92016710243.

[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 Piovene Rocchette (VI), e dalla successiva verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile, risultano le seguenti opere in difformità:



1. presenza di parete divisoria a separare il locale direttamente accessibile dalla corsia di manovra, ad uso autorimessa, dal retrostante locale ad uso magazzino, collegato ad esso mediante una porta REI
2. l'unità complessiva risulta con uno sviluppo perimetrale leggermente variato per adattamento e traslazione di alcune murature comuni (differenze sanate con pratica edilizia SCIA parti comuni n. 8516 del 2024)

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

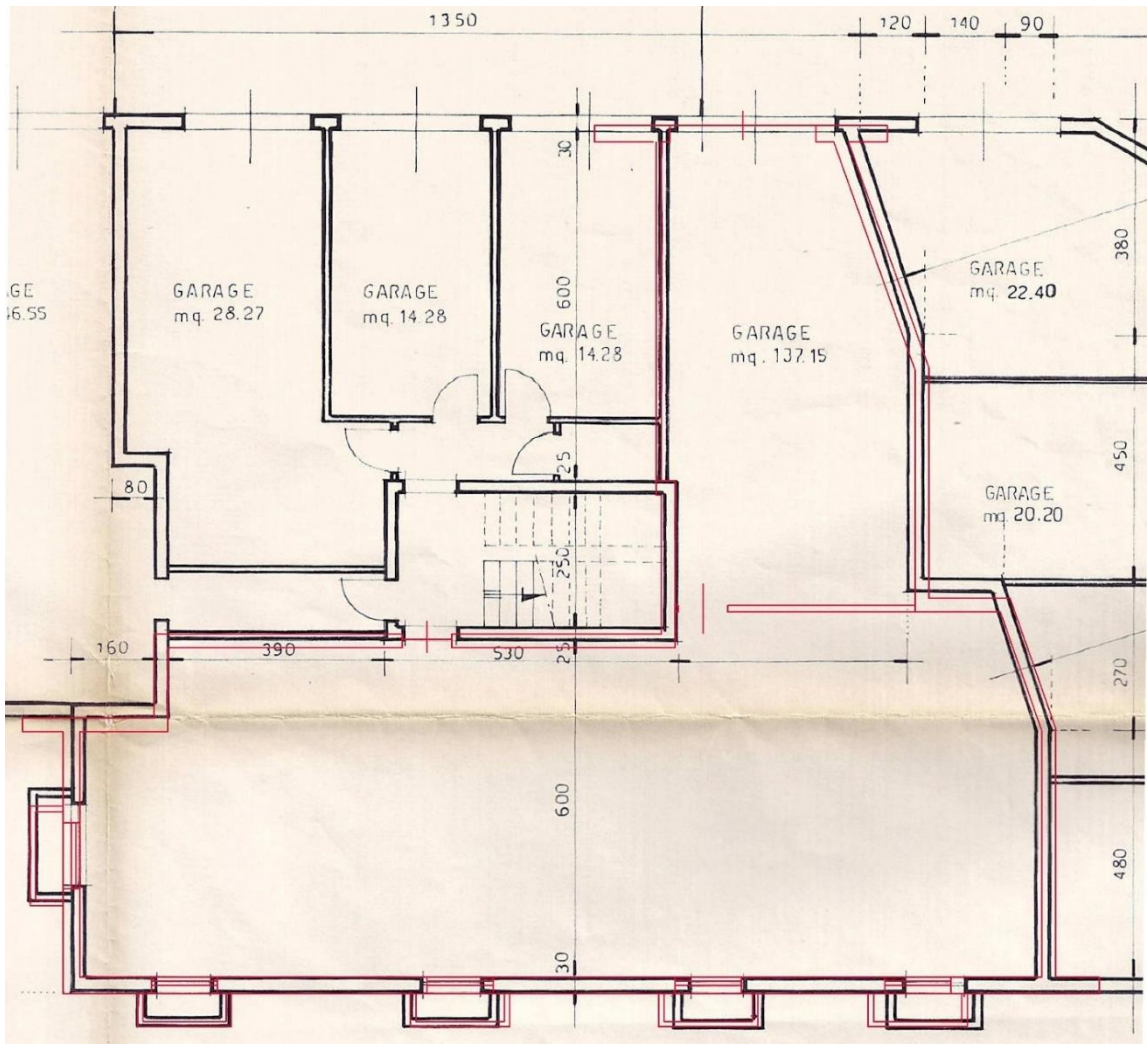
Per la regolarizzazione dei beni in oggetto è necessaria la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con una spesa stimata in:

Costi di regolarizzazione:	ca. <b>4.000</b>
----------------------------	------------------

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

Evidenziato in rosso il profilo rilevato



PIANO INTERRATO





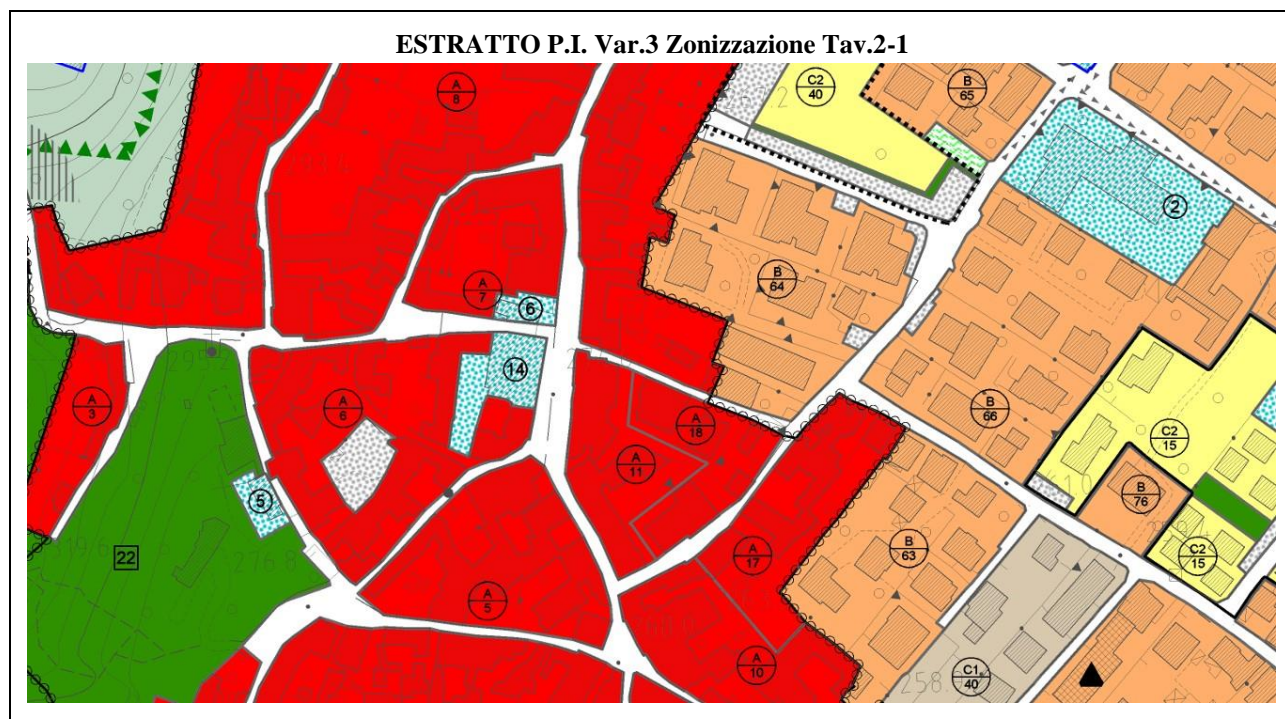
## 7.4 Verifica destinazione Urbanistica

Riferimento urbanistico è il Piano degli interventi (P.I.) Variante 3 approvato con DCC n. 24 del 09.09.2020 - adottato con DCC n. 22 del 11.03.2020.

Fabbricato identificato nella **zona A/18 – Centro Storico**. Norme tecniche ed indici: **Art. 18** – indice di Edificabilità Territoriale: non superiore del 20% del volume esistente all'interno di ciascuna zona perimetrata; altezza massima delle fronti del fabbricato: non maggiore di quella degli edifici circostanti di interesse ambientale e comunque mai superiore a 10,00 ml..

### AVVERTENZE

La piccola area di tetto piano a verde di cui al m.n.331 sub.2 è solaio di copertura di parte della rampa comune di accesso al piano interrato e risulta identificato catastalmente con Qualità/Classe “F/4 unità in corso di definizione” 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	<b>Si (no trscrz)</b>
	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	<i>Nessuna</i>
	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	<i>Nessuna</i>
	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>Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di <b>BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.</b> CF. 00129730214, contro ***** - <b>S.R.L.</b> CF. *****, a firma di Notaio LORETTU STEFANO in THIENE in data 06/10/2017 ai nn. 6261/4807 rep/racc, iscritto a RR.II.SCHIO in data 30/10/2017 ai nn. 10813/1531 RG/RP</p> <p>importo ipoteca: 90.000,00 (novantamila/00) euro</p> <p>importo capitale: 45.000,00 (quarantacinquemila/00) euro</p>
	8.2.2	<i>Pignoramenti:</i>



		Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di <b>BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.</b> CF. 00129730214, contro ***** ***** - <b>S.R.L.</b> CF. *****, a firma di UNEP c/o Tribunale di Vicenza in data 14.05.2024 al n. 2856 e Trascritto a RR.II.SCHIO in data 27.06.2024 ai nn. 6.551/5.159 RG/RP.
--	--	--

8.3 Altre Trascrizioni

		nullo.
--	--	--------

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

8.4 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.

8.5 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)

9. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

9.1 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 "Condominio Sauro" amministrato da: sig. Nardello Giuseppe, Via Caltrano, 1, Piovene Rocchette (VI) 36013– T.0445559693 email: *giuseppe@36013.it* PEC. *36013@pec.it*

Secondo le tabelle millesimali, trasmesse dall'amministratore di condominio e in allegato 11, i millesimi relativi all'unità staggita risultano: **77,912** / 1000 (proprietà), 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:

<b>Spese ordinarie</b> annue di gestione dell'immobile:	euro 800
<b>Spese straordinarie</b> di gestione immobile, già deliberate (non ancora scadute al momento della perizia)	<i>in attesa dei preventivi rifacimento parcheggio ma non ancora deliberato il costo già accordato con atto transativo con alcuni confinanti</i>
Spese condominiali <b>scadute ed insolute</b> alla data della perizia	euro 3.714,61

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



## 10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

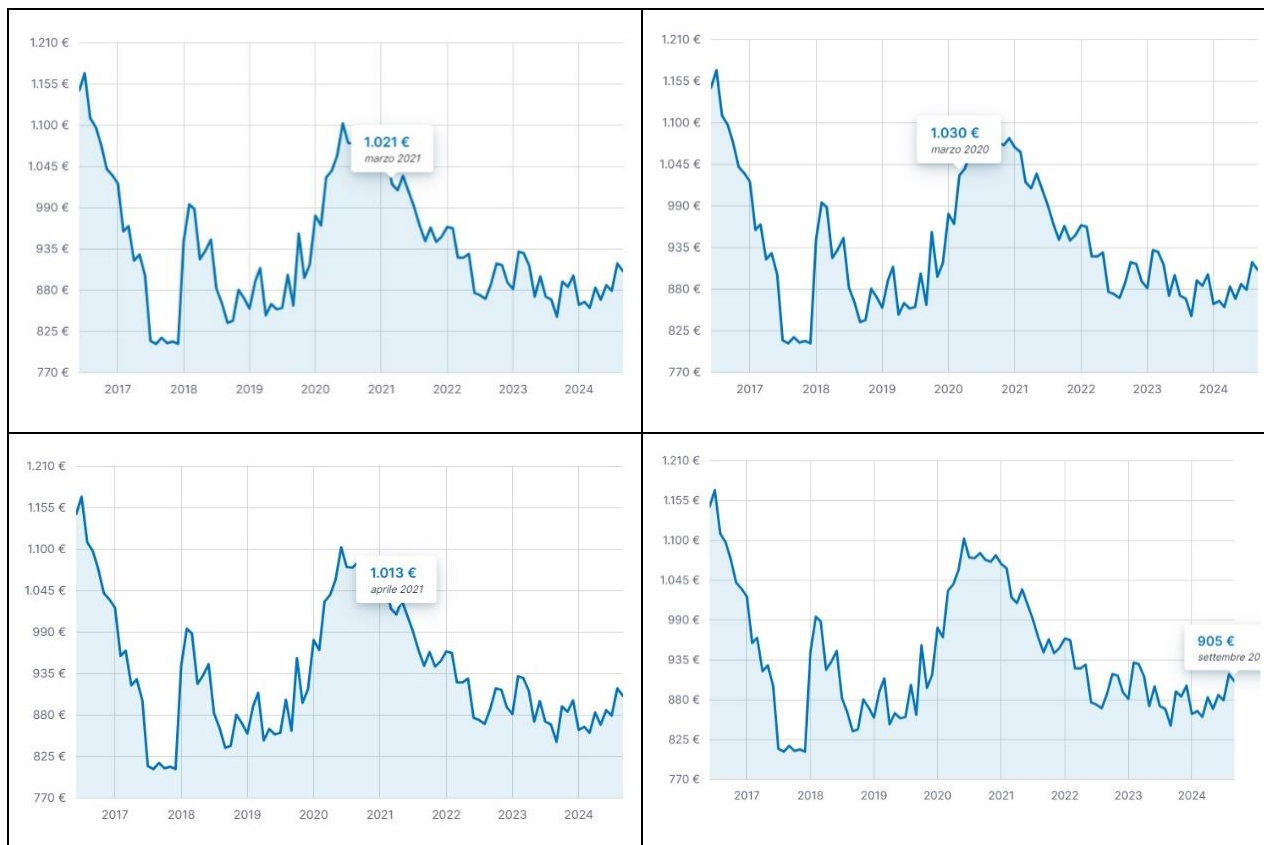
### 10.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione

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 teorico simulato in categoria A/2*).

Si evidenzia che, per economicità della procedura, si sono utilizzati i **comparabili** già in **archivio 2021** stessa zona commerciale OMI, opportunamente corretti secondo i coefficienti relativi alle variazioni per incremento dei prezzi medi di vendita dal mese di registrazione degli atti di compravendita a **settembre 2024**, così come rilevato dagli Osservatori del mercato immobiliare e riportati nel sito <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/veneto/piovene-rocchette/> (grafici riportati qui di seguito)



Dal valore **a corpo** se ne è derivato, quindi, il **valore unitario a MQ** del quale se ne è considerato, secondo i parametri dell'allegato C. DPR 138/1998 in uso dell'AdE, il **25%** per assimilazione del magazzino in categoria C/2 a "vano accessorio a servizio indiretto" e il **50%** per assimilazione di una parte di magazzino ad un uso autorimessa, in categoria C/6 a "*stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*".

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

## 10.2 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 possono confermare le destinazioni attuali, per un utilizzo come specificato, quale quelle più redditizie, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, **il più probabile valore di mercato arrotondato** alla data del 18.01.2025, risulti essere pari a:

**€ 39.600,00** (trentanovemilaseicento/00 euro) da cui un valore unitario pari a ca. **€/mq 848,00**

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

ID1

**77 Via Sant'Eurosia**  
Piovene Rocchette, Veneto  
Visualizza su Google Maps

Google

**Atto 24145 del Notaio BONVICINI FRANCESCA del 27/04/2021**

[Dettaglio](#)

Comune  
PIOVENE ROCCHETTE (VI)

Dati catastali  
Fg.6 Par.1168

Subalterno  
34

Superficie Totale  
95 m²

Superficie Totale escluse aree scoperte  
78 m²

Periodo  
27/02/2022 - 27/02/2020

Categoria / Qualità  
A 2 -Abitazioni di tipo civile

Classe  
02

Consistenza  
4,50 vani

Rendita  
429,95 Euro

Via  
VIA SANTA EUROSIA

Civico  
77

Piani  
T

Indirizzo Immobile

PIOVENE ROCCHETTE Via Santa Eurosia

Fonte dati

Compravendita\_Notaio BONVICINI FRANCESCA Atto n.24145

data

27.04.21

Zona urbanistica

residenziale

Categoria

A2/2

Tipologia imm

abitazione civile

costr/ristr

2001

Zona OMI

/

Destinaz. uso

residenziale

Descrizione sintetica

un appartamento al piano terra con giardino esclusivo ed autorimessa di pertinenza, il tutto facente parte di un complesso residenziale sito in Comune di Piovene Rocchette (VI),

Bagni	1	Giardino privato	SI
Balconi/Portico	2	Box auto	SI
Ascensore	0	Piano	0
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica (Kwh/mq)	E 184,2

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% 80,00	30% 25,00	10% 80,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 7,00	
50% 0,00	10% 17,00		50% 37,00
25% 0,00	5% 0,00		
Superficie commerciale			115,84


Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

Importo domanda	Superficie Commerciale	Valore al MQ	Valore allineato
Importo compravendita			
93.000,00 €	115,84 MQ	da cui	802,83 €/MQ

Scheda Comparabile B

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID2



122 Via A. Gritti  
Piovene Rochette, Veneto  
Visualizza su Google Maps

Atto 80646 del Notaio  
MURARO GIUSEPPE  
del 05/03/2020

Dettaglio

Dopo la verifica, nei dati dell'immobile saranno disponibili il subalterno e la superficie (ove disponibili).

Comune  
PIOVENE ROCCHETTE (VI)

Dati catastali  
Fg.6 Par.1321

Subalterno  
8

Superficie Totale  
143 m²

Superficie Totale escluse aree scoperte  
127 m²

Periodo  
27/02/2022 - 27/02/2020

Categoria / Qualità  
A 2 -Abitazioni di tipo civile

Classe  
02

Consistenza  
6,50 vani

Rendita  
621,04 Euro

Via  
VIA ANDREA GRITTI

Piani  
S1-T

Indirizzo Immobile

PIOVENE ROCCHETTE Via Andrea Gritti

Fonte dati

Compravendita\_Notaio MURARO GIUSEPPE Atto n.80646

data

05.03.20

Zona urbanistica

residenziale

Categoria

A2/2

Tipologia imm

abitazione civile

costr/ristr

2004

Zona OMI

B1

Destinaz. uso

residenziale

Descrizione sintetica

appartamento ai piani interrato e terra con aree esclusive e autorimessa di pertinenza al piano interrato) facenti parte del fabbricato condominiale.

Bagni

3

Giardino privato

SI

Balconi/Portico

1

Box auto

SI

Ascensore

0

Piano

0

Stato di conservazione

n.d.

Riscaldamento

auto

Qualità unità edilizia

4,6

Classe energetica (Kwh/mq anno)

B

83,96

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% 100,00	30% 5,00	10% 100,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 123,00	
50% 50,00	10% 0,00		50% 32,00
25% 0,00	5% 0,00		

Superficie commerciale

154,96

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

Importo domanda

Superficie Commerciale

Valore al MQ

Valore allineato

Importo compravendita

215.000,00

€

154,96

MQ

da cui

1.387,45

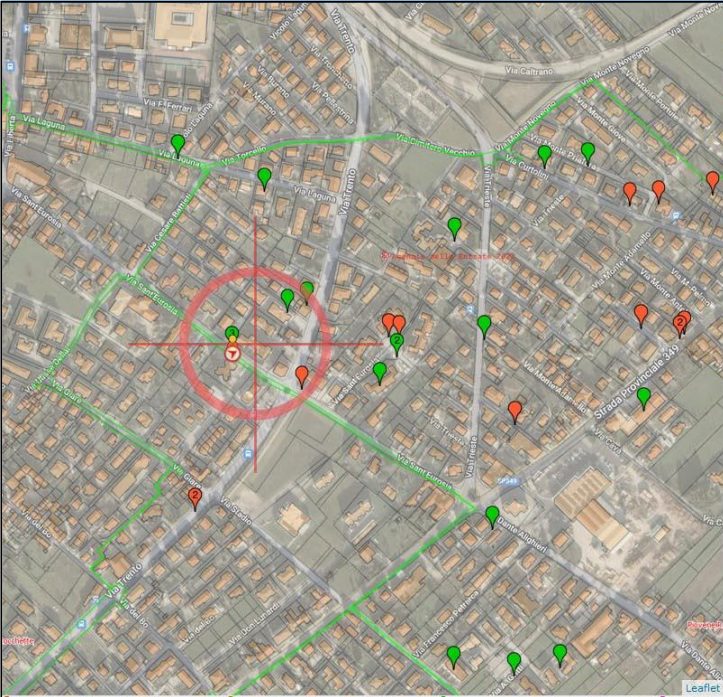
€/MQ



Scheda Comparabile C

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID3



34 Via Sant'Eurosia  
Piovene Rocchette, Veneto  
Visualizza su Google Maps

Atto 21673 del Notaio  
SANTAMARIA AMATO CARLO  
del 31/03/2021  
[Dettaglio](#)

Dopo la verifica, nei dati dell'immobile saranno disponibili il **subalterno** e la **superficie** (ove disponibili).

Comune  
PIOVENE ROCCHETTE (VI)

Dati catastali  
Fg.6 Per.1236

Subalterno  
69

Superficie Totale  
55 m²

Superficie Totale escluse aree scoperte  
54 m²

Periodo  
27/02/2022 - 27/02/2020

Categoria / Qualità  
A 2 -Abitazioni di tipo civile

Classe  
02

Consistenza  
3,00 vani

Rendita  
286,63 Euro

Via  
VIA SANTA EUROSIA

Piani  
2

Indirizzo Immobile

PIOVENBE ROCCHETTE Via Santa Eurosia

Fonte dati

Compravendita\_Notaio SANTAMARIA AMATO CARLO Atto n.21673

data

31.03.21

Zona urbanistica

residenziale

Categoria

A2/2

Tipologia imm

abitazione civile

costr/ristr

2004

Zona OMI

/

Destinaz. uso

residenziale

Descrizione sintetica

abitazione al piano secondo con cantina e autorimessa al piano interrato di pertinenza.

Bagni	1	Giardino privato	NO
Balconi/Portico	1	Box auto	SI
Ascensore	0	Piano	2
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica (Kwh/mq)	F 180,63

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% 54,00	30% 3,30	10% 0,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00	10% 0,00		50% 23,00
25% 0,00	5% 0,00		
Superficie commerciale			66,49

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

Importo domanda	Superficie Commerciale	Valore al MQ	Valore allineato
Importo compravendita			
50.000,00 €	66,49 MQ	da cui	751,99 €/MQ

Giudice: **Dott.sa Maria Antonietta Rosato**

Custode Giudiziario: **I.V.G.**

Esperto incaricato: **arch. Stefano Barbi**

Pagina 26 di 32

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

TABELLA DATI:						
caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject	
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	93.000	215.000	50.000	
	data	DAT	10,66%	12,14%	11,36%	
	Sup Principale	SUP	80,00	150,00	54,00	91,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	25,00	5,00	3,30	20,00
	Area Esterna	SUE	87,00	223,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT	37,00	32,00	23,00	15,00
	Servizi	SER	1	3	1	2
	Stato Manutentivo	STM	4	4	3	4
	Stato Man Edificio	STE	4	5	4	4
	Piano	P	0	0	2	1
	Ascensore	ASC	0	0	0	0
	Posizione	POS	3	3	3	3
	Orientamento	OR	3	3	3	3
	Distribuzione	DIS	3	3	3	3
	Classe Energetica	CE	184,2	83,96	180,63	100,00

PREZZI MARGINALI:						
PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ				
	data	DAT	9.913,80	26.101,00	5.680,00	
	Sup Principale	SUP	751,99	751,99	751,99	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	225,60	225,60	225,60	
	Area Esterna	SUE	75,20	75,20	75,20	
	Autorimessa	AUT	376,00	376,00	376,00	
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000 € cad
	Stato Manutentivo	STM	20.000,00	37.500,00	13.500,00	250 €/MQ
	Stato Man Edificio	STE	2.790,00	6.450,00	1.500,00	0,03
	Piano	P	465,00	1.075,00	250,00	0,005 ascensore
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000 € cadapp
	Posizione	POS	1.200,00	2.250,00	810,00	15 €/MQ
	Orientamento	OR	1.200,00	2.250,00	810,00	15 €/MQ
	Distribuzione	DIS	1.200,00	2.250,00	810,00	15 €/MQ
	Classe Energetica	CE	4,93	-0,94	4,72	0,059 €/Kwh

TABELLA DI VALUTAZIONE:						
TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	93.000,00	215.000,00	50.000,00	
	data	DAT	-9.913,80	-26.101,00	-5.680,00	
	Sup Principale	SUP	8.271,92	-44.367,57	27.823,73	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	-1.127,99	3.383,97	3.767,48	
	Area Esterna	SUE	-6.542,34	-16.769,44	0,00	
	Autorimessa	AUT	-8.271,92	-6.391,94	-3.007,97	
	Servizi	SER	8.000,00	-8.000,00	8.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	2.000,00	-26.250,00	6.750,00	
	Stato Man Edificio	STE	0,00	-3.870,00	0,00	
	Piano	P	465,00	1.075,00	-250,00	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
	Posizione	POS	0,00	0,00	0,00	
	Orientamento	OR	0,00	0,00	0,00	
	Distribuzione	DIS	0,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	3.947,16	-1.409,87	2.551,36	
			89.828,03	86.299,15	89.954,61	prezzi corretti

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V <sub>mMCA</sub> :			
Valore medio stimato MCA		88.693,93	€
		V <sub>mMCA</sub>	848,75 €/MQ
divergenza	5%	>	4,2% VERO

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



**Valutazione CORPI**

Il valore al MQ del **CORPO A** viene quindi confermato così come determinato secondo il metodo del Market Comparison Approach per un importo pari a € **848,75**, 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. Magazzino/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
Magazzino	28,75	€ 848,75	€ 24.401,44
Autorimessa	18,00	€ 848,75	€ 15.277,42
- Valore corpo:	<b>46,75</b>		<b>€ 39.678,86</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 39.678,86</b>
- Quota:	<b>1/1</b>		
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 39.678,86</b>

Il valore del **CORPO B** viene quindi ricondotto ad un valore di mercato pari a 0,00 zero

l'unità immobiliare di cui al sub.2 risulta un lastrico di risulta (porzione della copertura a verde della rampa di accesso ai garage), autonomamente privo di significativo interesse commerciale, ed è stato computato per un valore pari a euro 0,00 zero.

**Riepilogo**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	Magazzino/Autorimessa	151,00	€ 39.678,86	€ 39.678,86
<b>B</b>	Terreno/U. in corso definizione	17,00	€ 0,00	€ 0,00
		<b>168,00</b>		<b>€ 39.678,86</b>





### 10.3 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:

€ 5.951,83

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

Spese tecniche di **regolarizzazione urbanistica e/o catastale**:

€ 6.000,00

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:

€ 33.727,03

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:

€ 27.727,03



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 forzata 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:

**VALORE del LOTTO 001 U arrotondato**

**€ 27.500,00**

*ventisettemilacinquecento/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 Schio; CC.IAA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Piovene Rocchette; Agenzie Immobiliari di Piovene Rocchette; Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it. borsinoimmobiliare.it.

### 10.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto di stima sono derivati dalla trasformazione di terreni acquisiti con atto di compravendita a firma Dott. Cornelio LORETTU Notaio in Thiene del 30.04.1987 rep.18530: l'acquisto riguarda, infatti, i diritti di piena proprietà (1/1) per un "terreno in Comune di Piovene Rocchette Sezione Unica, Foglio 5, ora solo foglio 5, m.n.331-332-1306-1996 ex 328/b (area urbana) in totale are 929, RDL. 11.686, RAL. 6.786.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata successivamente edificata direttamente dalla stessa ditta esecutata, in data successiva all'atto di compravendita. Di conseguenza, non è possibile effettuare un confronto diretto sul valore dell'immobile acquisito in origine, essendo lo stesso di altra natura e oggetto di successiva trasformazione.

### 10.5 Giudizio di vendibilità

Considerata la zona a vocazione residenziale, a traffico locale con parcheggi pubblici limitati, connessa con la viabilità primaria della SP349 (1km), in centro cittadino di Piovene Rocchette; l'immobile (C/2) in sufficiente



stato di conservazione, il pignoramento per la quota di 1/1 di proprietà, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: sufficiente.

## 11. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota pignorata è di 1/1 di proprietà e l'immobile (C/2) risulta non comodamente divisibile.

## 12. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 12.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La ditta esecutata alla data del pignoramento, secondo Visura camerale, risulta essere iscritta al registro imprese a nominativo \*\*\*\*\* sede a \*\*\*\*\*  
(VI) \*\*\*\*\*, attiva dal 24.01.1987 C.F./p.iva \*\*\*\*\* con legale rappresentante \*\*\*\*\* CF. \*\*\*\*\*.

### 12.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il debitore esecutato risulta **Persona Giuridica**

## 13. LOTTI

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

## 14. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla di particolare ad eccezione di quanto rilevato al punto 5.4 della presente relazione, per quanto al m.n. 331 sub.2.

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  
**STEFANO BARBI**  
n° 690



Relazione lotto **001** creata in data **18.01.2025**

Codice documento: **E24-220**-perizia-E

L'esperto stimatore  
Arch Stefano barbi



**15. ELENCO ALLEGATI**

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE) – NON PRODOTTO
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 eseguiti 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 eseguiti e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli eseguiti ed ai creditori

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

