



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. RGE 407 / 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 Luisa Nitti**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20/03/2025**

Identificazione beni: Torri di Quartesolo 36040 (VI) Via Firenze 75 e 73A

Dati Catastali: NCEU, Foglio **11**, m.n. **536**, sub.**18** (A3), sub.**10** (C/6)

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

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

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



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. **407/2024**

Promossa da

contro

Giudice: Dott.ssa MARIA LUISA NITTI

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/03/2025

Esperto stimatore: arch. Stefano Barbi

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

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

Tipologia bene pignorato (pag. 8): Appartamento al piano primo e secondo con cantina e garage al piano S1.

Ubicazione (pag. 8): Torri di Quartesolo 36040 (VI) Via Firenze 75 e 73A

Dati catastali attuali dei beni (pag. 18):

- 1) Abitazione di tipo economico: C.F. Foglio 11, Mappale 536, sub 18, Categoria **A/3** Classe 5, Consistenza 5,5 vani Superficie catastale 112 mq (totale) 105 mq (e.a.s.), Rendita 411,87 euro;
- 2) Autorimessa: C.F. Foglio 11, Mappale 536, sub 10, Categoria **C/6** Classe 3, Consistenza 44mq Superficie catastale 49 mq, Rendita 97,71 euro

Superfici (pag. 8): Superficie lorda (ca.): Abitazione **141.15** mq, Autorimessa **24.50** mq.

Stato di manutenzione (pag. 8): Sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): il civico carraio del garage è il n.73A.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23): presenti difformità edilizie e catastali regolarizzabili mediante pratiche con costi per un importo di: **€ 8.500=**.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 29): € 238.962,48

Date/valori comparabili reperiti (pag. 29): **A:** 11.06.2024 importo € 130.000; **B:** 09.05.2024 importo € 166.500; **C:** 15.11.2024 importo € 213.000; **D:** 28.02.2024 importo € 160.000

Valore di vendita forzata proposto (pag. 36): base d'asta dei beni arrotondato **€ 194.000=**;

Valore debito: come da atto di pignoramento, oltre a spese ed interessi: istanza di CONDOMINIO IRENE cf.95046600243 per l'importo di preцetto di € 3.657,40 e valore della controversia (N.I.R.) di **€ 4.897,21**

Occupazione (pag. 18): stabilmente occupato dall'esecutato e dalla di lui famiglia (moglie e due figli maggiorenni).

Titolo di occupazione (pag. 18): Atto di compravendita a Rogito atto Dott. Giovanni RIZZI Notaio in Vicenza del 21.10.1997 rep.45.633, trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA il 28.10.1997 ai nn.16.959/11.918 RG/RP.

Oneri (pag. 26): sono presenti oneri giuridici gravanti sui beni oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni.

APE (pag. 18): Attestato di Prestazione Energetica **classe E**

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 38): vedasi capitolo OSSERVAZIONI FINALI; in particolare si segnalano oneri e vincoli di cui al par. 8.1;

Lotti (pag. 38): 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.	SCHEMA 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>)	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	10
3.5	Certificazione energetica	18
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	18
4.1	Stato di Possesso.....	18
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	18
5.	ASPETTI CATASTALI	18
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	18
5.2	Intestatari catastali storici	18
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	18
5.4	Giudizio di conformità catastale	19
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	23
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	23
7.	ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	23
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	23
7.2	Abusi/difformità riscontrati	24
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione edilizia dei beni e stima dei relativi costi.....	24
7.4	Verifica destinazione Urbanistica	26
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)	26
8.1	Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario	26
8.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	27
8.3	Altre Trascrizioni.....	28
9.	SUOLO DEMANIALE.....	28



10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	28
11.	SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	28
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	28
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	29
12.1	Basi del Valore e Metodo di valutazione.....	29
12.2	Stima del valore di mercato	29
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	36
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	37
12.5	Giudizio di vendibilità'	37
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	38
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	38
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	38
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	38
15.	LOTTI	38
16.	OSSERVAZIONI FINALI	38
17.	ELENCO ALLEGATI.....	39



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 Volturno 47 a Vicenza veniva nominato in data 04.12.2024 (deposito Cancelleria e ricezione pec 04.12.2024) dal **G.E. Dott.sa M.L. Nitti** per procedere alla stima dell'immobile sito in **via Firenze 75-73A a Torri di Quartesolo (VI)** In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **05.12.2024**, 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 **18.12.2024** si è effettuata richiesta di copia **certificati anagrafici** a *demografici@comune.torridiquartesolo.vi.it* (riscontro 31.12.2024 per certificazione anagrafica; rimessa al Comune di Vicenza per atto di matrimonio)
- in data **18-19.12.2024** si è inoltrata istanza pec (con successivo modulo) di **accesso agli atti** all'Ufficio Tecnico del Comune di Torri di Quartesolo 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 **31.12.2024** si è inoltrata istanza di verifica contratti locativi/comodato in essere a *dp.Vicenza@pce.agenziaentrate.it* (protocollo 7 del 02.01.2025 succ) e riscontro in data 10.01 con invio nota in cui si evidenzia che **“Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti”**

- in data **31.12.2024** si è effettuata richiesta di copia del **riassunto del certificato di matrimonio** a *uffstatocivile@comune.vicenza.it* (riscontro 07.01.2025)
- in data **16.01.2025** si è ricevuta direttamente da UTC il **link Google Drive** per potere scaricare tutta la predisposta documentazione di **accesso atti** (prot.841 doc L1456 accesso atti) afferente l'immobile pignorato.

- in data **17.01.2025** si è inoltrata all'Amministratore di Condominio Studio Immobiliare Novelli di Torri di Quartesolo *info@immobiliarenovelli.it* richiesta della documentazione relativa alla gestione condominiale ai sensi dell'art.1130 punti 8 e 9 C.C . (riscontro in pari data 17.01)
in data **17.01.2025** 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 **13.02.2025** si è provveduto ad effettuare, su preventiva prenotazione del 27.01, incontro tecnico presso il Comune di Torri di Quartesolo per verificare le condizioni di sanabilità delle difformità riscontrate.
- in data **13.02.2025** si è provveduto a depositare a PCT istanza al GE di proroga al deposito di 7 giorni a seguito dell'incontro in UTC di Torri (**18.02.2025** autorizzazione del GE)
- già presente in atti copia **nota atto di compravendita** 21.10.1997 n.45.633/6.746 rep/racc. Notaio Giovanni Rizzi in Vicenza
- 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;

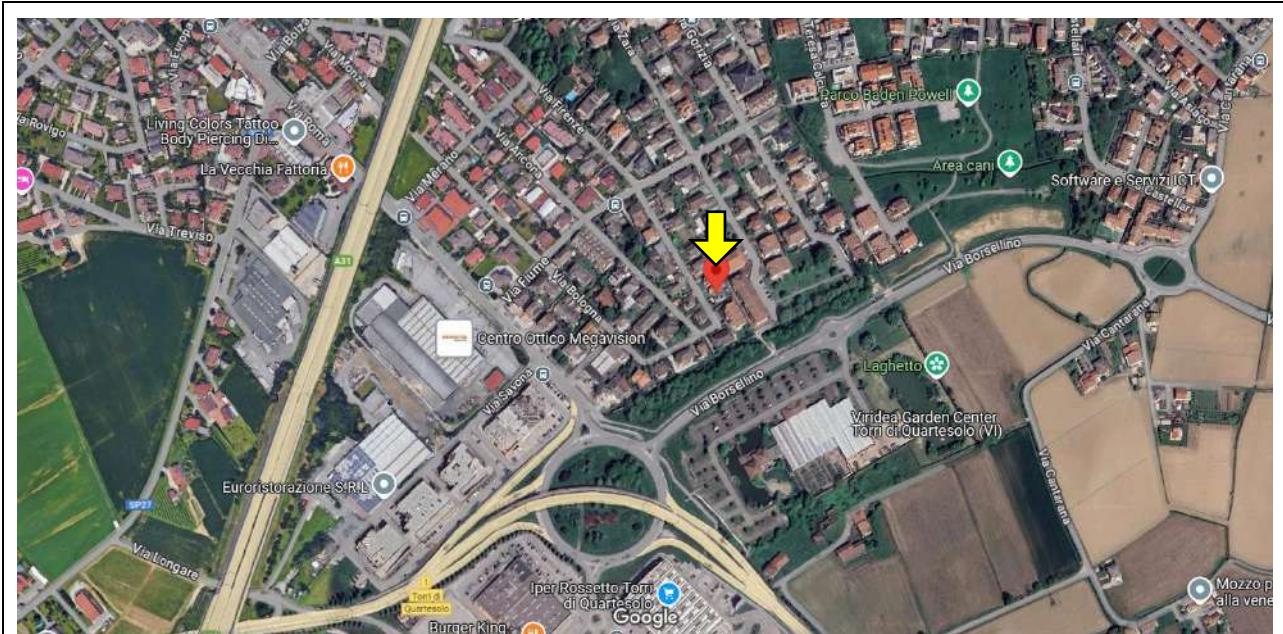
visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni oggetto di stima sono situati a Est dal centro del Comune di Torri di Quartesolo 36040 (VI) Via Firenze 75 e 73/B, costituiti da: appartamento tricamere al piano primo e piano secondo di sottotetto, in piccolo condominio fine anni '90 di 6 unità in contesto a blocco, di 3 piani fuori terra, con locali di servizio comune e autorimesse livello seminterrato, costituito, al piano primo, da zona ingresso/soggiorno con due poggioli contrapposti est-ovest, zona notte articolata attorno ad un disimpegno costituita da tre camere da letto e un bagno finestrato, al piano secondo di sottotetto, da soggiorno con parete attrezzata cucina, bagno di servizio e ampia terrazza; scoperto comune; al piano interrato autorimessa e cantina;



Caratteristiche zona:

Semicentrale residenziale a traffico locale con sufficienti aree a parcheggio pubblico.

Servizi della zona:

Nel raggio di 250m, assenza di servizi e negozi al dettaglio.

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziale, Agricola e Commerciale, località "Piramidi"; centro (Municipio) di Torri di Quartesolo a 1km.

Collegamenti pubblici:

Palina Autobus SVT a 100m (fermata linea n.19 ed E80 Via Roma 292)
Stazione Ferroviaria e Bus (Vicenza 10,5 km)
Autostrada (A4 Vicenza est 3,2km)

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 corrispondono a quanto in atto di compravendita per il diritto di piena proprietà a firma del Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, rep. 45633 del 21.10.1997, trascrizione del 28.10.1997 nn.16959/11918 RG/RP;

Intestatari:

1) per il diritto di proprietà quota

1/1



Individuazione catastale:

- 1) **Appartamento:** C.F. Foglio 11, Mappale 536, sub 18, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 Vani, Superficie catastale tot. 112 mq (escluse aree scoperte 105 mq) Rendita 411,87 euro;
- 2) **Autorimessa:** C.F. Foglio 11, Mappale 536, sub.10, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 44 mq, Superficie catastale tot. 49 mq, Rendita 97,71 euro;

Oltre alle parti comuni in quota millesimale

Area di manovra accesso garage: Foglio 11, Mappale 536, sub **3** b.c.n.c.

Accesso pedonale, corte comune: Foglio 11, Mappale 536, sub **4**, b.c.n.c.

Vano scale: Foglio 11, Mappale 536, sub **5**, b.c.n.c.

Si è valutato il compendio immobiliare in un **unico lotto** in quanto le unità immobiliari sono complementari tra loro e, comunque, la stima disgiunta non sarebbe opportuna in quanto nella valutazione dell'unità abitativa ne verrebbe svilito il valore o la funzionalità della stessa.

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

Appartamento Sub.18: P.1. sub.5 vano scala comune, subb.3-4 (b.c.n.c.) muri perimetrali su scoperto comune; P.2 subb.3-4 (b.c.n.c.) muri perimetrali su scoperto comune

Cantina Sub.18 P.S1: sub.5 vano scala comune, sub.10 (stessa proprietà), muro controterra, sub.14 (a.u.i.)

Autorimessa Sub.10 P.S1: sub.3 area di manovra, sub.11 (a.u.i.), muro controterra, sub.18 (stessa proprietà), sub.5 (b.c.n.c.) vano scala comune

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Ai civici n.75 e n.73B della pubblica Via Firenze si trovano rispettivamente i cancelli di ingresso, pedonale e carraio, al condominio “Irene”; dal primo, tramite cancelletto in acciaio zincato si accede ad uno scoperto condominiale lastricato in porfido e impreziosito da fioriere, dal quale, tramite un portoncino d’ingresso in acciaio e specchiature in vetro, si accede al vano scala condominiale.

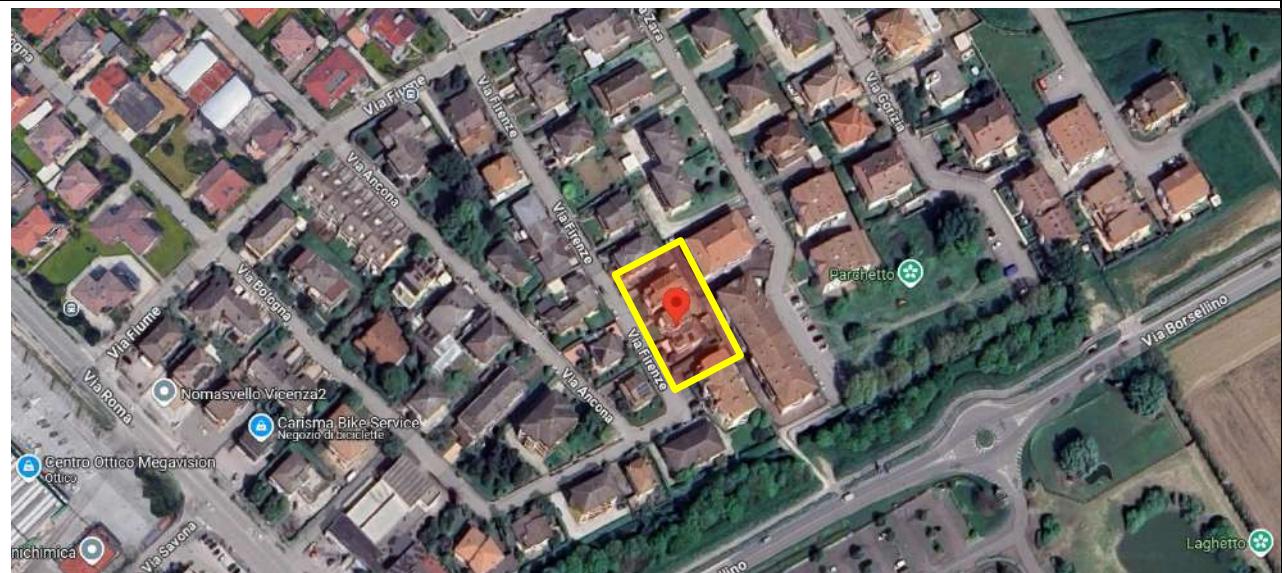


Immagine satellitare



Sovrapposizione mappa catastale e immagine satellitare (formaps)

appartamento al piano primo, accessibile da portoncino d’ingresso con telaio in ferro e blindatura doppia mappa con pannellatura legno, che immette direttamente in una zona giorno d’ingresso, che si apre a ovest in un poggio, da cui si accede ad un corridoio di disimpegno alla zona notte costituita da tre camere da letto, una camera singola da ca.9,50mq con accesso al poggio est, una seconda camera singola da ca.9,50mq con affaccio ad est e una camera doppia da ca.15mq con affaccio ad ovest, e da un bagno con vasca, completo di arredi sanitari sospesi con termoarredo; una scala a rampa rettilinea porta al piano superiore di sottotetto; nel disimpegno è installato uno split di climatizzazione



Piano 1 - Zona giorno d'ingresso, e Zona notte





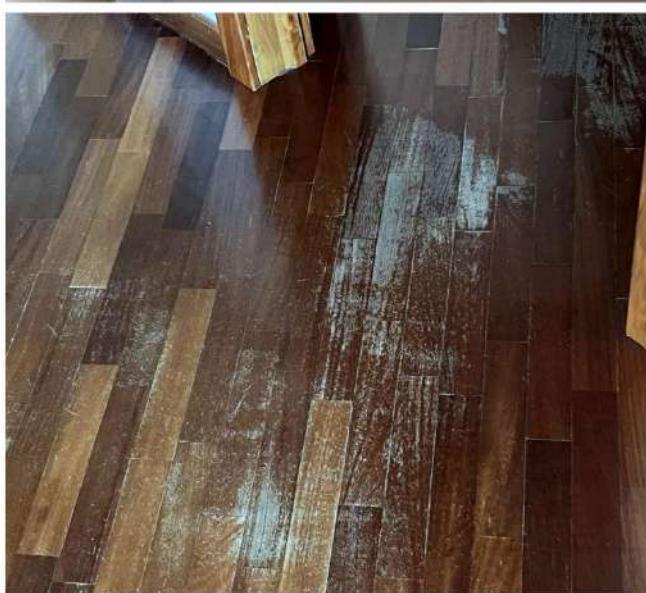
Al piano di sottotetto, con soffitto in andamento, risultano spazi abitativi principali risolti con un'ampia zona giorno con zona pranzo, soggiorno e parete cucina, con affacci ad est e con accesso ad un'ampia terrazza ad ovest, presente un bagno con box doccia, completo di arredi sanitari sospesi con attacchi lavatrice, in cui trova alloggio la caldaia a gas metano; nella zona giorno è installato uno split di climatizzazione



Pavimenti in parquet a listelli di rovere posa a cassero irregolare su tutto l'appartamento ad eccezione dei due bagni risolti con piastrelle in gres porcellanato di varie dimensioni e finiture superficiali.

Vano scala comune, con pavimento in granito serizzo e ringhiera in acciaio

Pareti e soffitto in idropittura; soglie e davanzali in lastre di marmo tipo Perlato; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno con vetrocamera, tapparelle in plastica;



Stato manutentivo pareti esterne e pavimentazioni interne in legno

Impianto termico con caldaia *Remeha* mod. *Calenta 28C* a gas metano G20 autonomo con corpi radianti ad elementi tubolari in acciaio (Libretto d'impianto codici cat. 202200000857 Chiave 61d4376be). Impianto di condizionamento con macchine frigorifere in poggiolo est piano primo. Impianto tv ad antenna rettilinea; impianto citofonico.

Stato manutentivo: **sufficiente:** alcuni zone di parquet e telai di serramenti da rigenerare, presenza di umidità e conseguenti efflorescenze di muffe in corrispondenza di alcuni ponti termici a soffitto

Cantina al piano seminterrato delle autorimesse accessibile anche direttamente da corridoio interno di ca. 12mq h.2,25m pavimentazione in piastrelle, pareti e soffitto in predalles a vista con pitturazione in idropittura

Autorimessa: al piano seminterrato, adiacente alla cantina, accessibile da area di manovra esterna raggiungibile da rampa da via pubblica e anche direttamente da corridoio interno, profonda circa 10,15m e altezza h.2,35m, tramite basculante in acciaio stampato, dotata di impianto di illuminazione; pavimentazione in piastrelle, pareti e soffitto in predalles a vista con finitura in idropittura



[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
Abitazione P.1	Sup. reale linda	75,00	1,00	75,00
Abitazione P.2	Sup. reale linda	55,00	1,00	55,00
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	Sup. reale linda	25,00	0,30	7,50
Cantina P.S1	Sup. reale linda	14,60	0,25	3,65
		169,60		141,15

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Autorimessa P.S1	Sup. reale linda	49,00	0,50	24,50
		49,00		24,50

SUPERFICIE NETTA

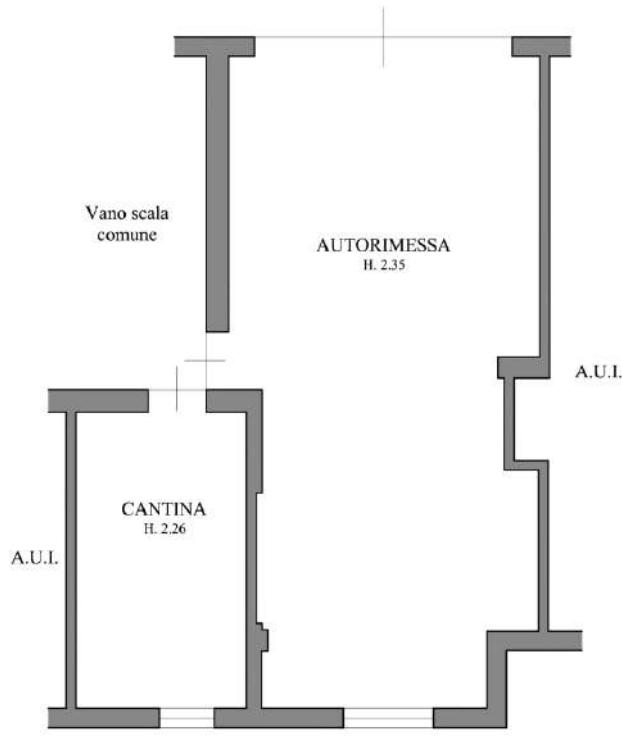
Corpo A

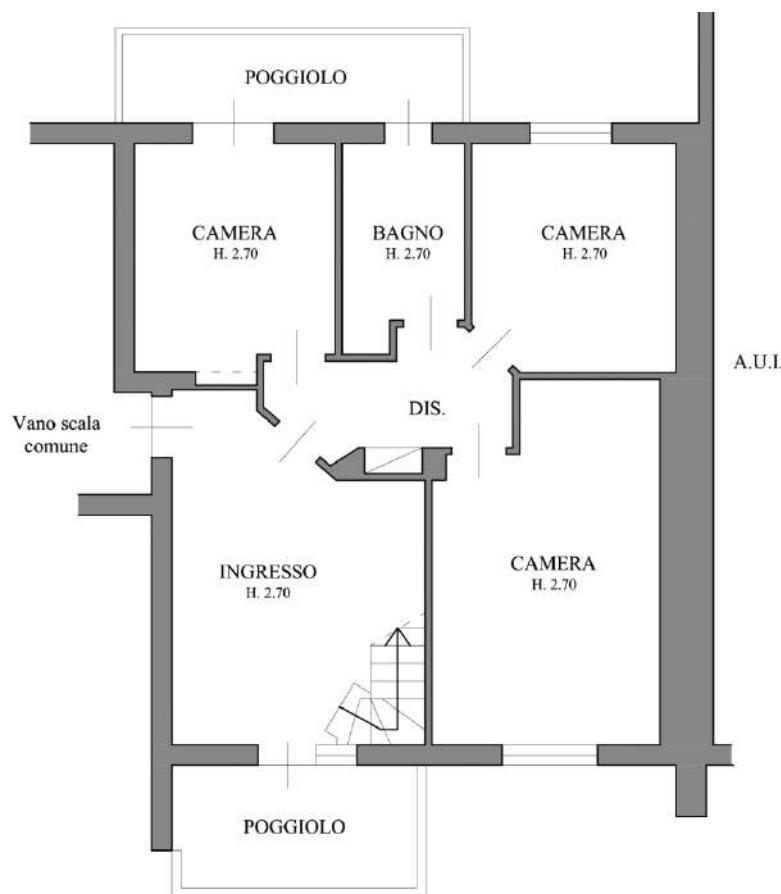
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Abitazione P.1	Sup. netta	62,50
Abitazione P.2 soffitte	Sup. netta	46,90
Cantina P.S1	Sup. netta	12,50
		121,90

Corpo B

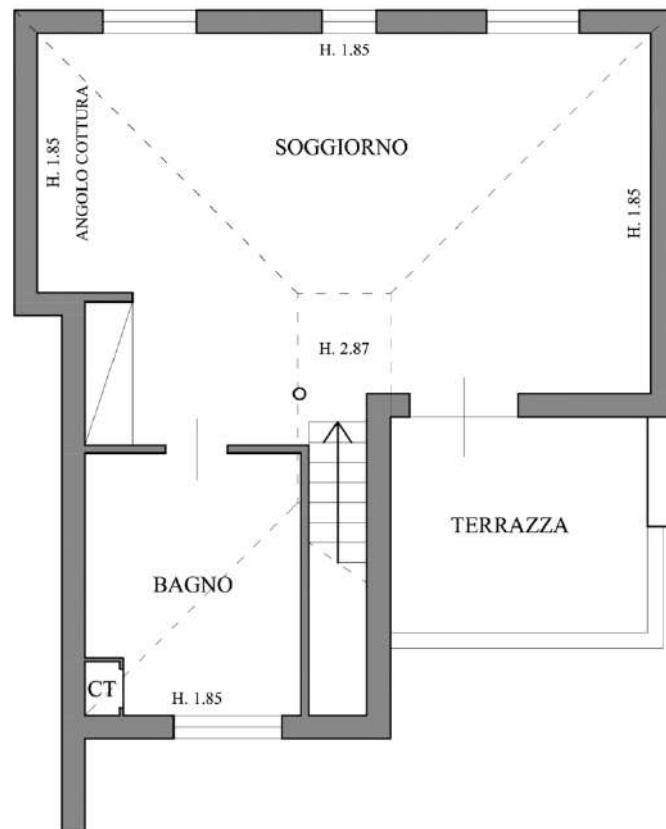
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Autorimessa P.S1	Sup. netta	45,00
		45,00

PIANTE STATO REALE DEI LUOGHI





PIANO PRIMO



PIANO SECODNO

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 17.01.2025. 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 occupato da esecutato e famiglia.

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 **10.01.2025** prot. AGEDP-VI.REGISTRO UFFICIALE.7.02-01-2025-I: in cui *“Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili esecutati, 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 11, Mappale 536, sub 18, Categoria A/3

Autorimessa: Foglio 11, Mappale 536, sub.10, Categoria C/6

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
- Atto del 21/10/1997 Pubblico ufficiale RIZZI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 45633 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 1 n. 3121 registrato in data 28/10/1997 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4378.1/1998 - Pratica n. 353499 in atti dal 28/12/2000
- VARIAZIONE del 16/04/1997 in atti dal 16/04/1997 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE MAGAZZINO, AUTORIMESSA AUTORIMESSE, POSTO AUTO, ABITAZIONI (n. G00824.1/1997)

5.2 Intestatari catastali storici

Situazione degli intestati dal 21/10/1997 ad oggi

- 1) Proprietà 1/1

Situazione degli intestati precedenti al 21/10/1997 (ventennio antecedente)

- 1) 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 difformità rispetto a quanto chiarato, in particolare:

- il piano secondo di sottotetto, sviluppato in due ambienti dichiarati ai titoli abilitativi quali “soffitta” e “sottotetto non abitabile” (superficie non residenziali), risulta, di fatto, utilizzato come soggiorno-cucina e bagno/lavanderia (superficie principali)

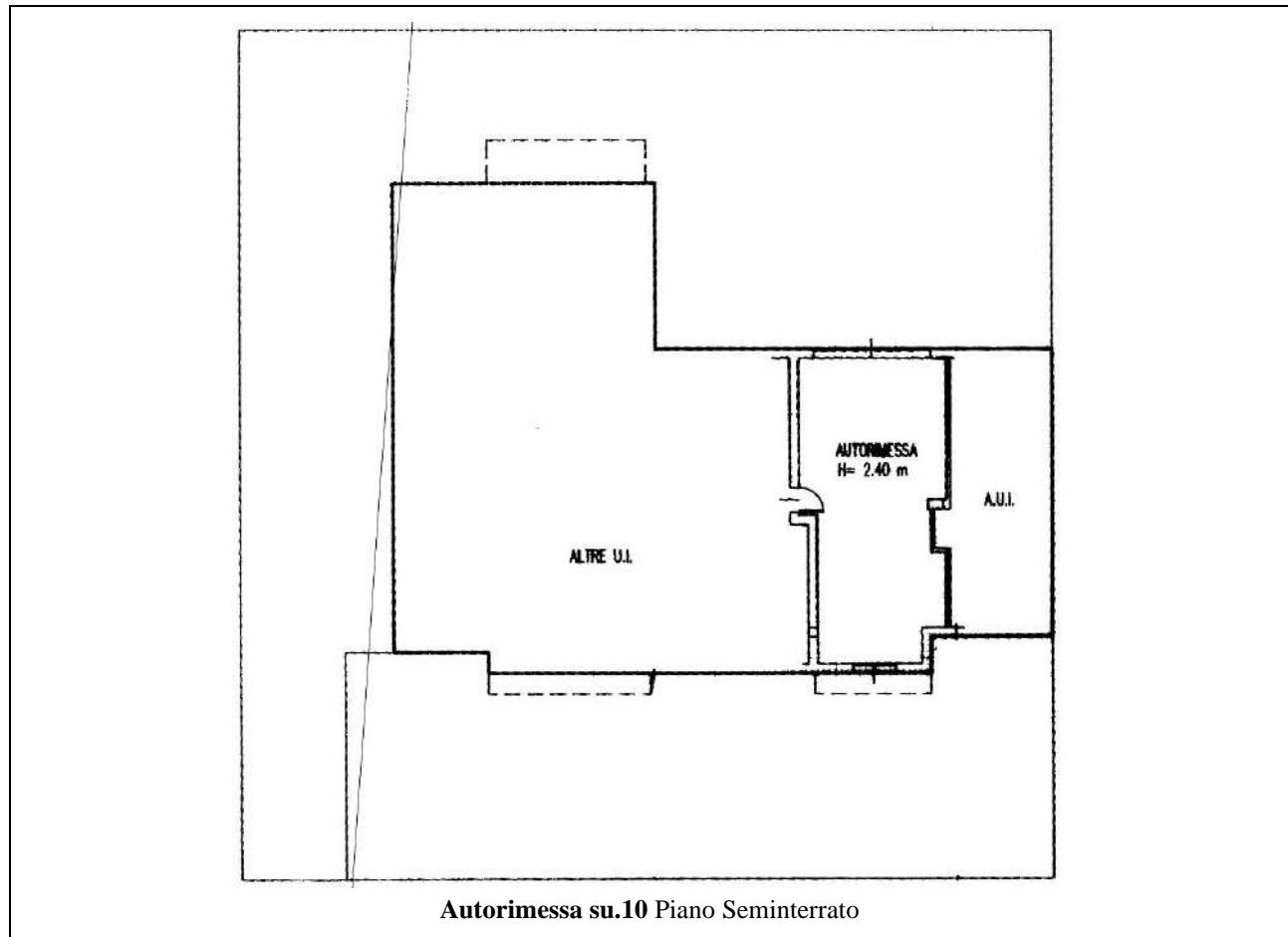
Pertanto:

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

Costi di regolarizzazione catastale:	ca. € 800,00
--------------------------------------	--------------

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 1. PLANIMETRIE CATASTALI DEI BENI



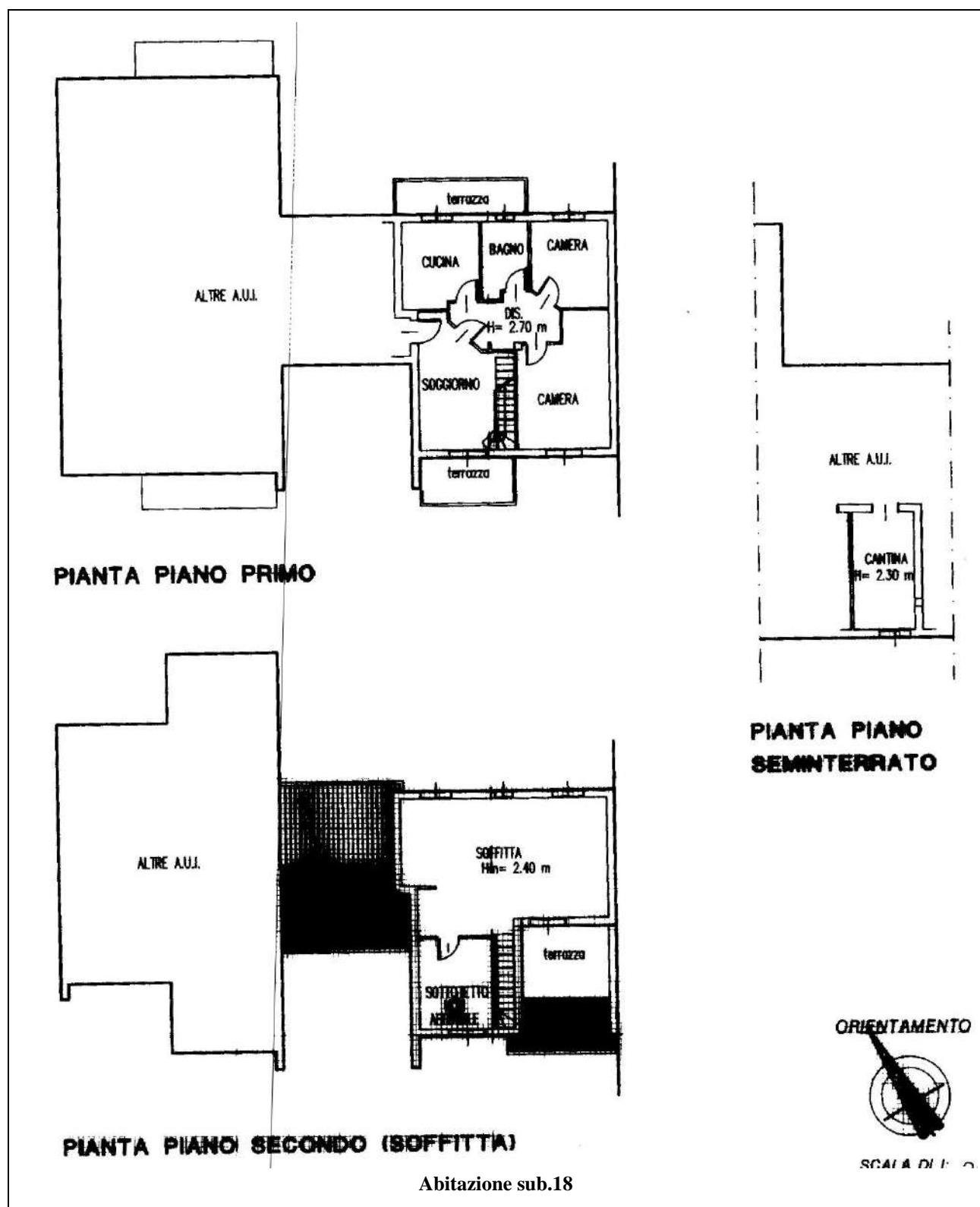


Figura 2. ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO

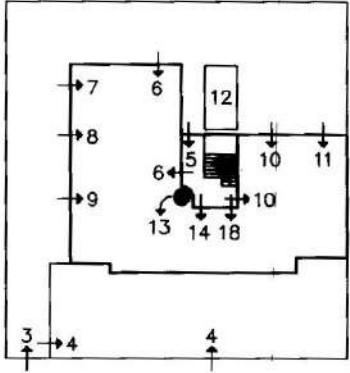
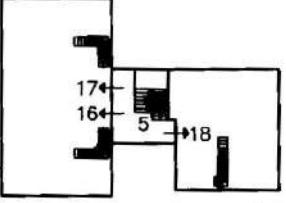
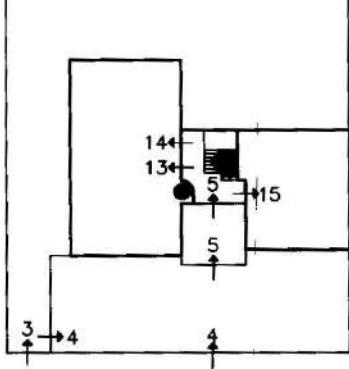
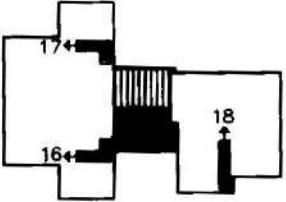
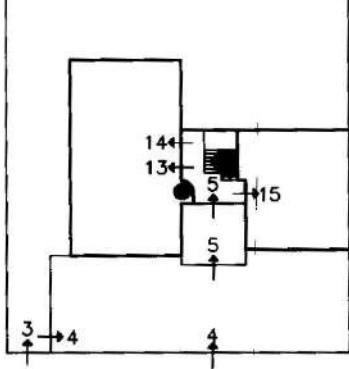
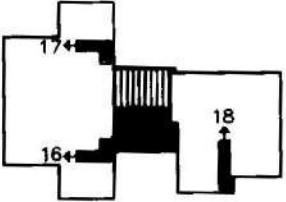
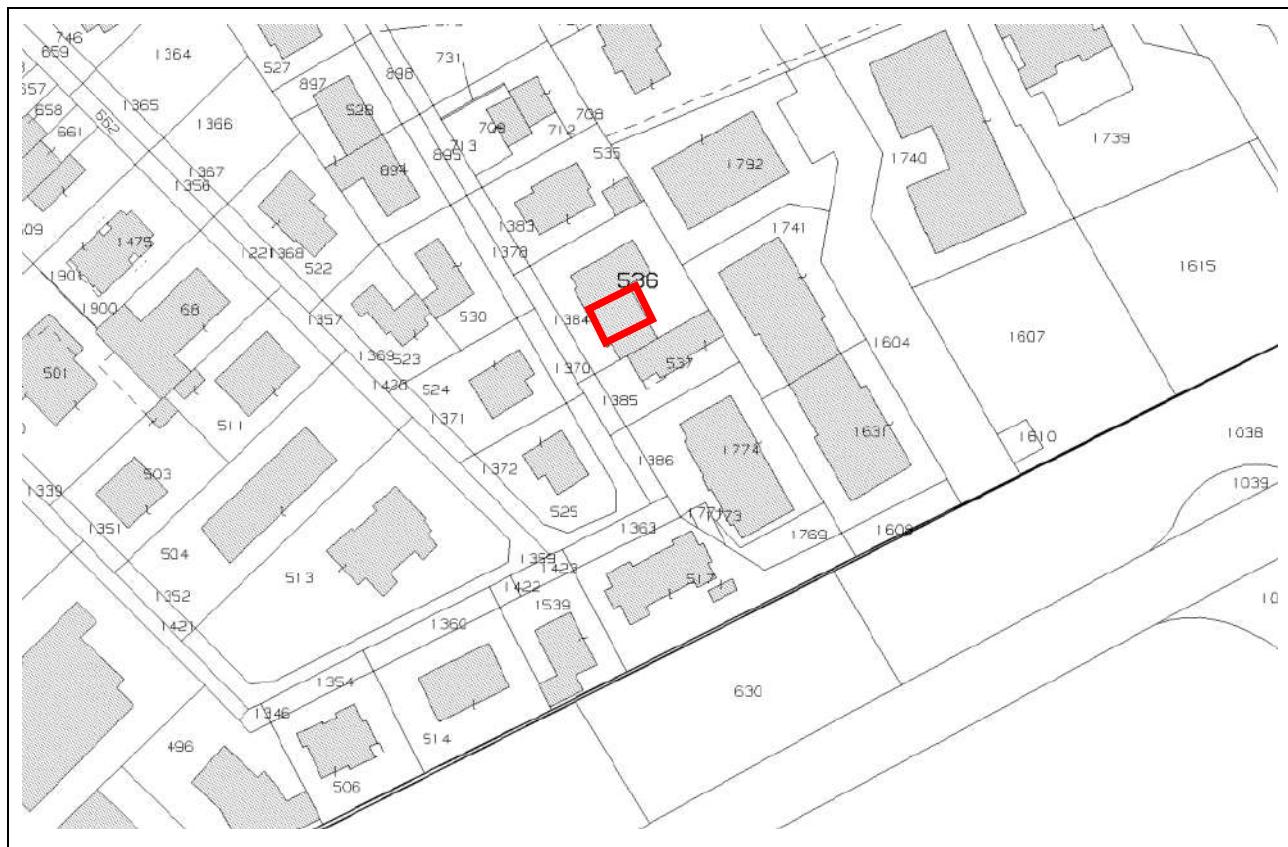
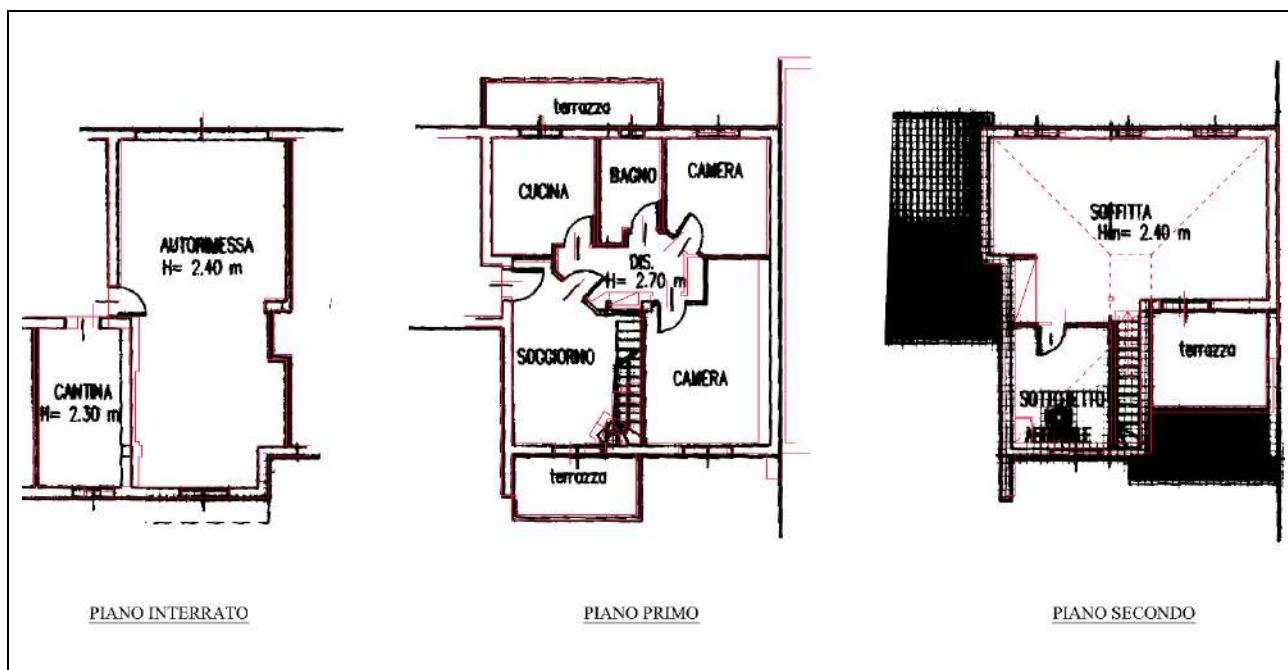
MODULARIO F. - Catasto - 432	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO					Mod. EP/2 CEU	
Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA							
ELABORATO PLANIMETRICO						Pag. n. 01 , di 01	
Comune TORRI DI QUARTEOLO	Sezione A	Foglio 11	Numero 536	Tipo mappale n. 2537	del 24/01/1997		
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNNATI						scala 1: 5 00	
 VIA FIRENZE						 PIANTA PIANO PRIMO	
 VIA FIRENZE						 PIANTA PIANO SECONDO (SOFFITTE)	
 VIA FIRENZE						 PIANTA PIANO TERRENO	
<input checked="" type="checkbox"/> Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale <input type="checkbox"/> Protocollo 6824 - 6825 - 6826 - 6827 APR. <input type="checkbox"/> Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. <input type="checkbox"/> Annulato e sostituito dal mod. EP/2 prot.						<input type="checkbox"/> L'operatore 	<input type="checkbox"/> IL TECNICO  <input type="checkbox"/> Arma di Umbria

Figura 3. 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 21.10.1997 ad oggi

1) per il diritto di proprietà

quota 1/1

In forza di Atto di compravendita a Rogito atto Dott. Giovanni RIZZI Notaio in Vicenza del 21.10.1997 rep.45.633, trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA il 28.10.1997 ai nn.16.959/11.918 RG/RP

Situazione degli intestati precedenti al 21.10.1997 (ventennio antecedente)

2) per il diritto di

piena proprietà

In forza di atto di compravendita a Rogito atto Dott. Giovanni RIZZI Notaio in Vicenza del 26.10.1995 rep.35.953, sottoscritto il 31.10.1995 n.3363 Mod. 1V e trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA il 02.11.1995 ai nn.14869/10447 RG/RP

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'esperto precisa che in data 16.01.2025 ha ricevuto via pec dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Torri di Quartesolo la documentazione relativa ai titoli abilitativi, di cui all'istanza di accesso atti del 19.12.2024, riguardanti i beni pignorati afferenti le pratiche di seguito riportate:

- **Concessione Edilizia 2114** (prot.n.1443) del 30.01.1976 per “*costruzione fabbricato ad uso abitazione civile*” intestata al Sig. ;
- **Concessione Edilizia 3367** (prot.n.1997) per *cambio intestazione* del 21.05.1979 intestata ai Sigg.
- **Concessione Edilizia 3477** (prot.n.4478) per *cambio intestazione* del 26.11.1979 intestata ai Sigg.
- **Concessione Edilizia 5168** (prot.n.5830) per “*costruzione garage seminterrato*” del 04.02.1987 intestata alla
- **Concessione Edilizia 5789** (prot.n.5574) per “*variante costruzione fabbricato uso garage seminterrato*” del 31.10.1988 intestata alla
- **Concessione Edilizia 7571** (prot.n.95/3640) per “*ristrutturazione di un fabbricato con ricavo di n.6 unità abitative*” del 09.11.1995 intestata alle
- **Concessione Edilizia 7660** (prot.n.95/9570) per *cambio intestazione* del 02.02.1996 intestata alla
- **Concessione Edilizia 7905** (prot.n.2214) per “*variante in corso d'opera alla concessione n.7660 del 02.02.1996*” del 03.04.1997 intestata alla
- **Abitabilità 7571** “parziale” (subb.14-**18**-6-7-8-9-**10**-11-12) del 25.06.1997

Infine, essendo il bene staggito:

- edificato in data anteriore al 08.10.2005 (D.Lgs.192/05 e relazione tecnica ex Legge 10) e che successivamente a 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.

[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 Torri di Quartesolo (VI), e dalla successiva verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile, risultano le seguenti opere non assentite:

1. il piano secondo di sottotetto, sviluppato in due ambienti dichiarati ai titoli abilitativi quali “soffitta” e “sottotetto non abitabile” (superfici non residenziali), risulta, di fatto, utilizzato come soggiorno-cucina e bagno/lavanderia (superfici principali)

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione edilizia dei beni e stima dei relativi costi

Per la regolarizzazione dei beni in oggetto è necessaria la presentazione di pratica edilizia in **sanatoria**

PRATICA EDILIZIA	€
SCIA/PdC di regolarizzazione in sanatoria (al lordo di oneri accessori e diritti comunali)	4.500,00

Inoltre,

considerando per la zona territoriale omogenea B.3 con If=4mc/mq gli oneri di urbanizzazione secondaria per 4,33€/mc e un costo di costruzione di 240,51€/mq (calcolato al 5%) oltre alla sanzione amministrativa di 1.032€, per un costo complessivo stimato in:

ONERI	mc - mq	€	coeff x2	€
Oneri di urbanizzazione secondaria	4,33 €/mc	129,60	561,17	2 1.122,34
Costo di Costruzione	240,51 €/mq	44,00	10.582,44	5% 2 1.058,24
Sanzione amministrativa				1.032,00
Sommano				3.212,58

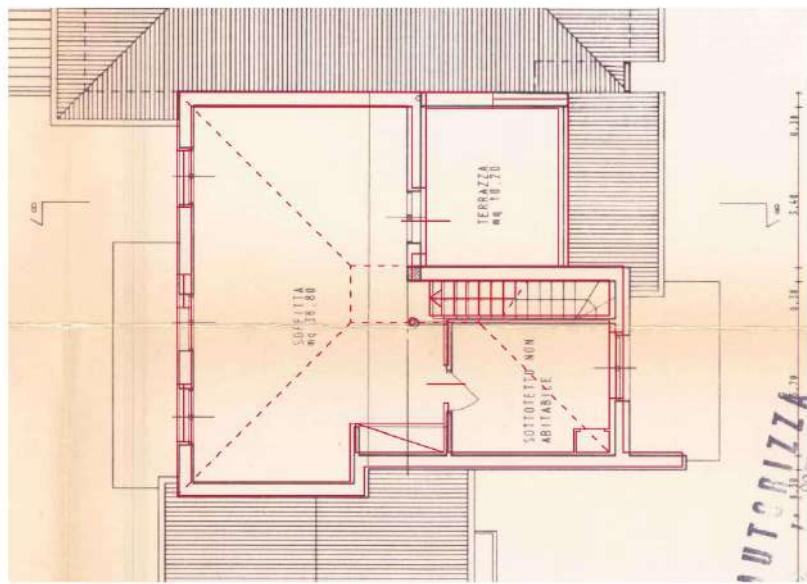
Quindi:

Costi complessivi (arrotondati) al lordo degli oneri accessori e diritti	7.700,00
--	----------

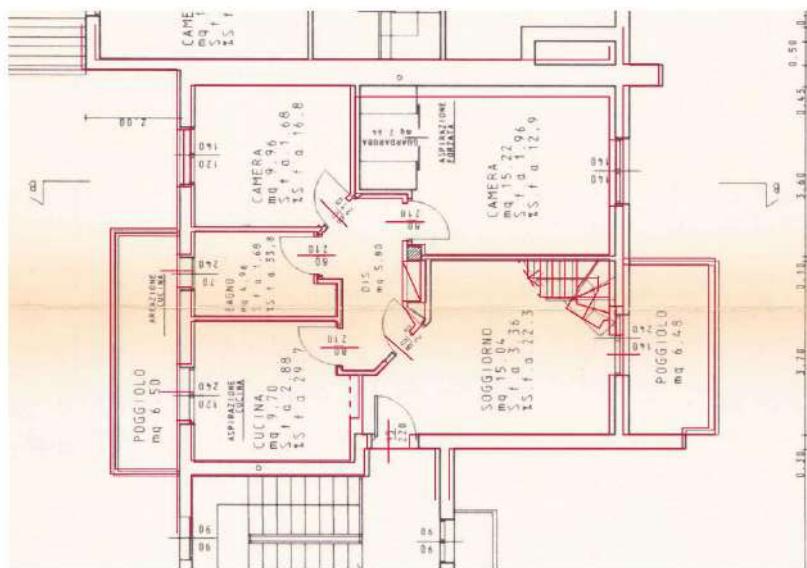
Si evidenzia che la regolarizzazione dei beni (il cui costo viene stimato in via indicativa ed esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene) dovrà essere eseguita dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che nel corso della procedura non si prevede la regolarizzazione per quanto evidenziato.



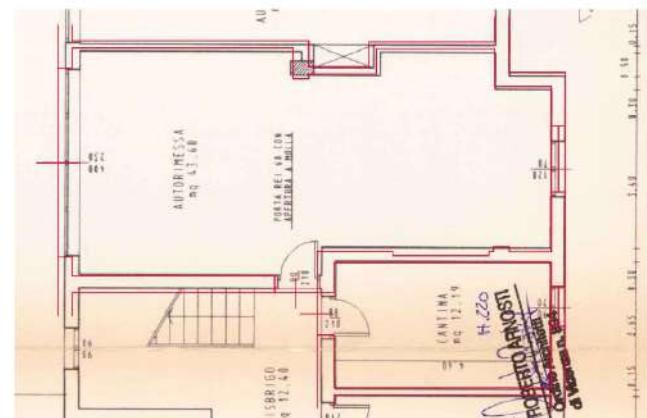
COMPARAZIONE STATO APPROVATO – STATO RILEVATO



PIANO SECONDO



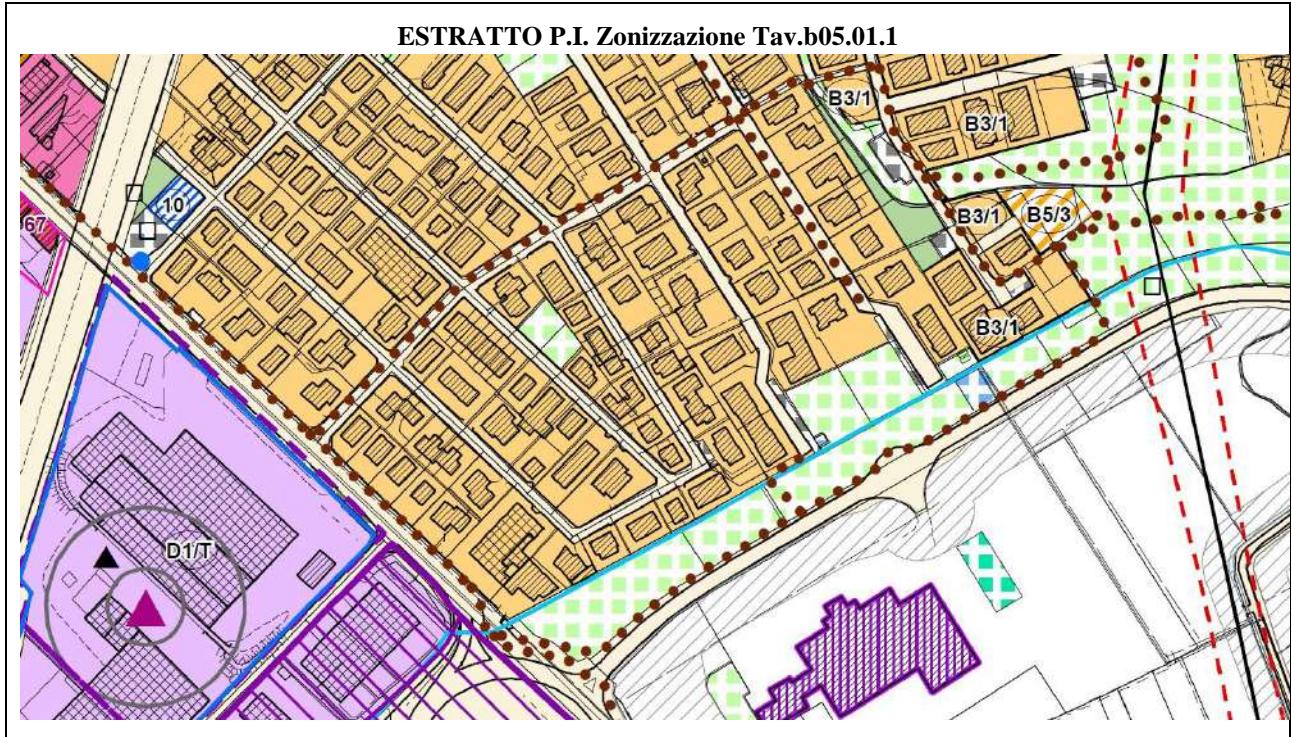
PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

7.4 Verifica destinazione Urbanistica

Riferimento urbanistico è il Quinto Piano degli interventi (P.I.) - adottato con DCC n. 14 del 26 marzo 2024. Il Fabbricato insiste sul mappale n.536 ed è individuato nella zona **B3** - Residenziale di completamento di cui le Norme tecniche ed indici: **Art. 24** – indice di edificabilità fondiaria $If = 4$ mc/mq; altezza massima $H = 12,80m$.



[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 giudiziali civili:	<i>Nullo</i>
8.1.2	Procedure espropriative per pubblica utilità:	<i>Nullo</i>
8.1.3	Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:	<i>Nullo</i>
8.1.4	Convenzioni matrimoniali:	<i>Nullo</i>
8.1.5	Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici	<i>Nullo</i>
8.1.6	Regolamento condominiale e trascrizione dello stesso	<i>Nullo</i>
8.1.7	Atti impositivi di servitù	<i>Nullo</i>
8.1.8	Provvedimenti di sequestro penale	<i>Nullo</i>
8.1.9	Domande giudiziali	<i>Nullo</i>
8.1.10	Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	<i>Nullo</i>
8.1.11	Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente	<i>Nullo</i>
8.1.12	Fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ	<i>Nullo</i>

8.1.13	Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile	<i>Nullo</i>
8.1.14	Convenzione edilizie	<i>Nullo</i>
8.1.15	Convenzioni urbanistiche	<i>Nullo</i>
8.1.16	Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	<i>Nullo</i>
8.1.17	Prelazione agraria	<i>Nullo</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>Nullo</i>
8.1.19	Provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo	<i>Nullo</i>
8.1.20	Costi per opere di rimessa in pristino, demolizione, bonifica da amianto o da siti inquinati	<i>Nullo</i>
8.1.21	Trascrizioni pregiudizievoli	<i>Nullo</i>
8.1.22	Iscrizioni pregiudizievoli	<i>Nullo</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 di Fidejussione bancaria n.64893 del 06.09.2011 a favore di , a firma di Notaio PAOLO DIANESE in VICENZA in data 06.09.2011 ai nn. 116736/38210 rep/racc, iscritto a RR.II.VICENZA in data 12.09.2011 ai nn. 17727/3809 RG/RP importo ipoteca: 200.000,00 (duecentomila/00) euro importo capitale: 235.500,00 (duecentotrentacinquemila cinquecento/00) euro</p>
	<p>Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Inguntivo a favore di a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 03.03.2018 ai nn. 1455/2018 rep iscritto a RR.II.VICENZA in data 05.04.2018 ai nn. 7301/965 RG/RP importo ipoteca: 100.000,00 (centomila/00) euro importo capitale: 270.392,22 (duecentosettantamilatrecentonovantadue/22) euro</p>
	<p>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo a favore di in data 15.10.2021 ai nn.3172/12421 rep iscritto a RR.II.VICENZA in data 18.10.2021 ai nn. 24059/3797 RG/RP importo ipoteca: 478.304,84 (quattrocentosettantaottomilatrecentozeroquattro/84) euro importo capitale: 239.152,42 (duecentotrentanovemilacentocinquantadue/42) euro</p>
8.2.2	<i>Pignoramenti:</i>
	<p>Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di , a firma di UNEP Tribunale di Vicenza in data 18.10.2024 al n. 6155/2024 e Trascritto a RR.II.VICENZA in data 12.11.2024 ai nn. 24324/17814 RG/RP</p>



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]

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 del 17.01.2025 all'amministratore condominiale e al riscontro nella medesima giornata, si conferma che l'unità abitativa è inserita in un fabbricato costituito in condominio, denominato "Irene" C.F. 95046600243 amministrato da: Immobiliare Novelli di Michele Novelli Via dei Cedri 8 – 36040 Torri di Quartesolo (VI) e-mail: info@immobiliarenovelli.it

Secondo le tabelle millesimali, trasmesse dall'amministratore di condominio, i millesimi relativi all'unità staggita risultano: 234,34 (duecentotrentaquattro/34);

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile	800,00 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) al netto delle spese legali	3.657,00 euro
Fondo di riserva	nullo

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.07 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo: ripartizione a preventivo relativo alle spese di esercizio corrente]



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 21.02.2025, risulti essere pari a:

€ 238.962,48 (duecentotrentottomilanovecentosessantadue/48 euro)

da cui un valore unitario pari a **€/mq 1.442,57**

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”**.

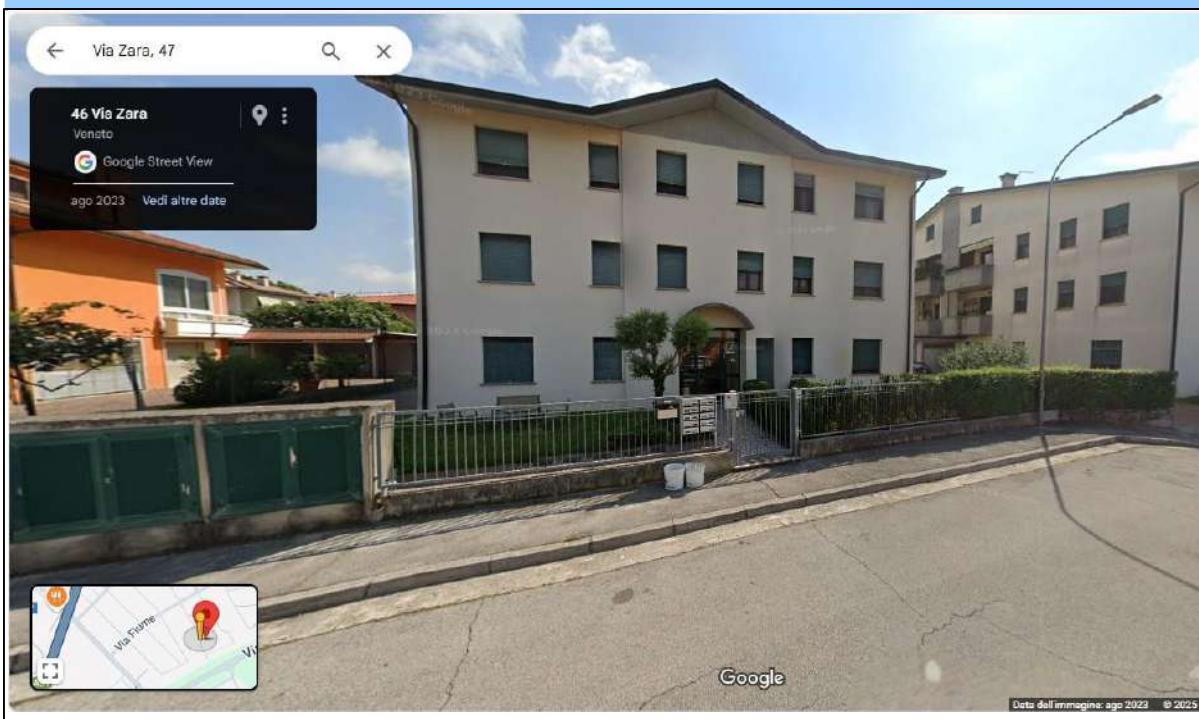
A seguire le schede dei comparabili adottate, le tabelle esplicative della valutazione stimativa per MCA *Market Comparison Approach*:



Scheda Comparabile A

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 1



Indirizzo Immobile	TOTTI DI QUARTESOLO, Via Zara			
Fonte dati	Compravendita Notaio Dott.ssa Tiziana Zanon n.2768 rep		data	11/06/24
Zona urbanistica	residenziale	Categoria	A/3	Tipologia imm
Zona OMI	/	Destinaz. uso	abitazione civile	costr/ristr 2005
Descrizione sintetica	piena ed esclusiva proprietà di un'abitazione e pertinenze autorimessa sita nel Comune di Torri di Quartesolo (VI), facenti parte di un fabbricato condominiale			
Bagni	2	Giardino privato	NO	
Balconi/Portico	1	Box auto	SI	
Ascensore	0	Piano	1	
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto	
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica (Kwh/mq anno)	D	70,96

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% 74,00	30% 7,00	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	88,60

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.467,27 €/MQ	1,00	€ 130.000,00

Giudice: Dott.sa Marialuisa Nitti

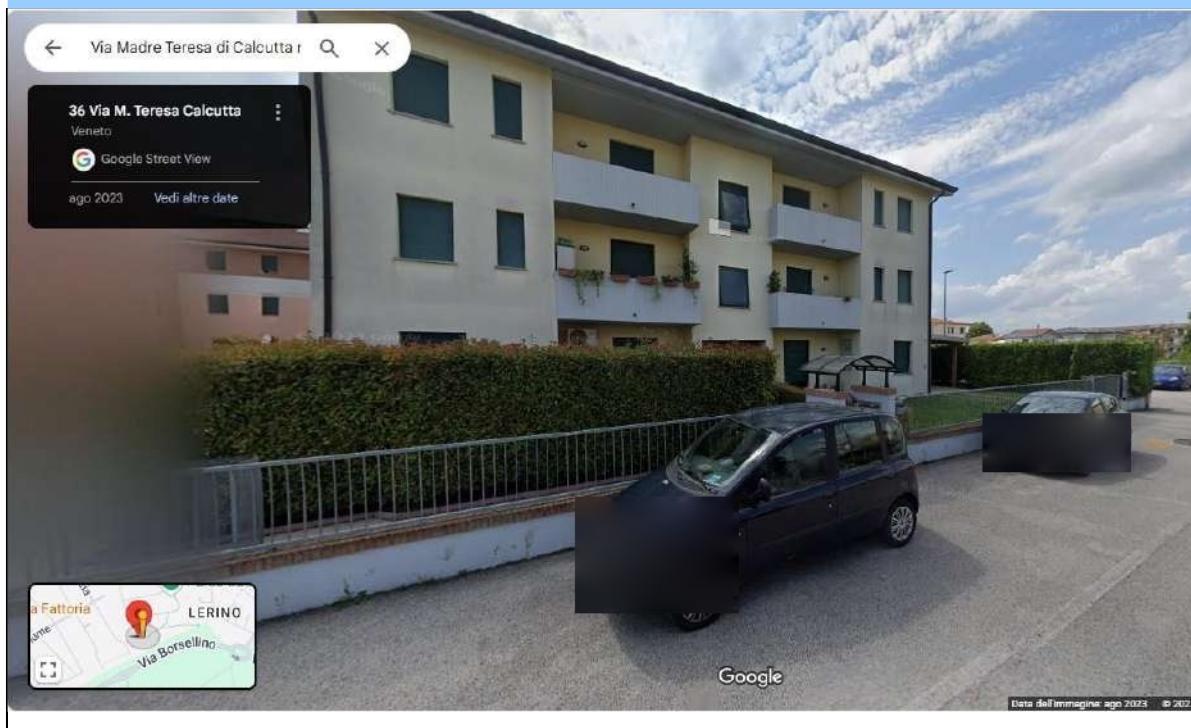
Custode Giudiziale: I.V.G.

Esperto incaricato: arch. Stefano Barbi

Scheda Comparabile B

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 2

Indirizzo Immobile **TOTTI DI QUARTESOLO, Via Madre Teresa di Calcutta**

Fonte dati Compravendita Notaio Dott. ALBERTO GIAROLO n.8964 rep data 09/05/24

Zona urbanistica residenziale Categoria A/3 Tipologia imm abitazione civile costr/ristr 2007-13

Zona OMI / Destinaz. uso residenziale

Descrizione sintetica un'abitazione dislocata ai Piani Secondo e Terzo, un garage al Piano Terra e un posto auto scoperto al Piano Terra, entrambi di pertinenza, facenti parte di un fabbricato condominiale

Bagni	1	Giardino privato	NO
Balconi/Portico	2	Box auto	SI
Ascensore	0	Piano	2
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica (Kwh/mq anno)	D 123,64

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% 99,00	30% 10,00	10% 0,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00			50% 19,00
25% 0,00			
			Superficie commerciale 111,50

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.466,37 €/MQ	1,00	€ 163.500,00

Giudice: Dott.sa Marialuisa Nitti

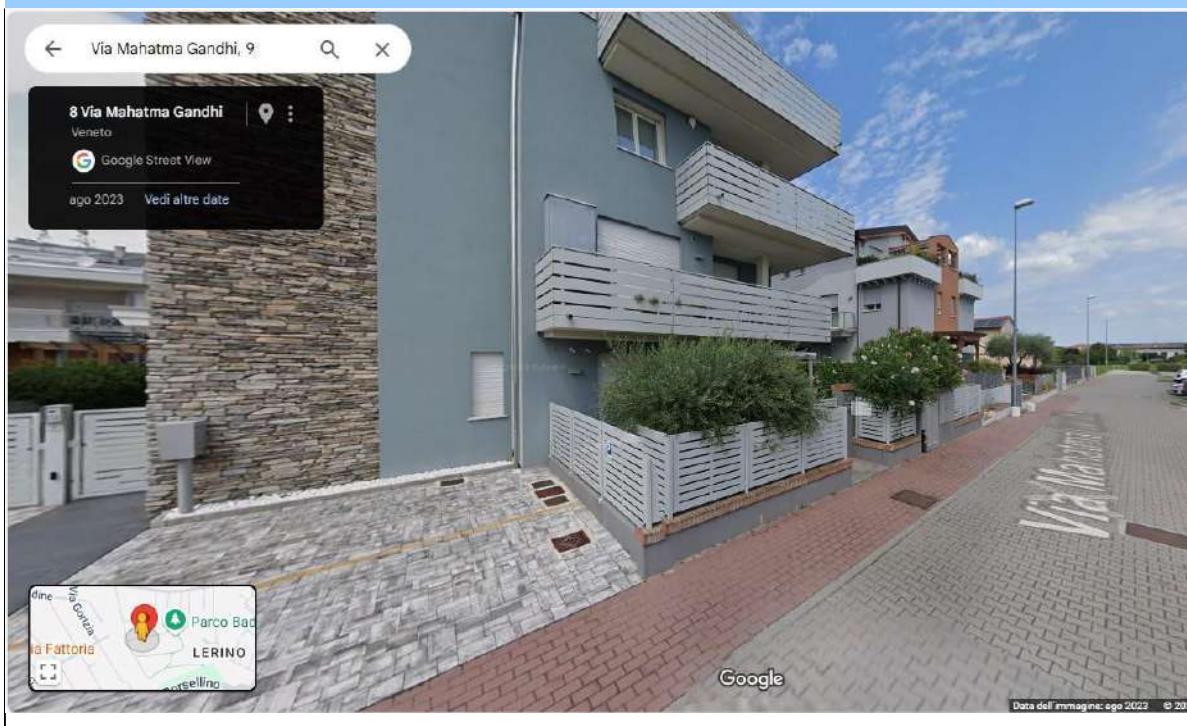
Custode Giudiziale: I.V.G.

Esperto incaricato: arch. Stefano Barbi

Scheda Comparabile C

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 3



Indirizzo Immobile	TOTTI DI QUARTESOLO, Via Mahatma Gandhi		
Fonte dati	Compravendita Notaio Dott. TOMMASO DE NEGRI n.20418 rep	data	15/11/24
Zona urbanistica	residenziale	Categoria	A/3
Zona OMI	/	Tipologia imm	abitazione civile
Destinaz. uso	costr/ristr 2018		
Descrizione sintetica	un appartamento al piano secondo e un'autorimessa pertinenziale al piano terra facenti parte del fabbricato condominiale		
Bagni	2	Giardino privato	NO
Balconi/Portico	1	Box auto	SI
Ascensore	1	Piano	2
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	5	Classe energetica (Kwh/mq anno)	A3 51,84

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% 79,00	30% 10,00	10% 0,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
	10% 0,00		50% 19,00
	5% 0,00		
			Superficie commerciale 91,50

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	2.327,87 €/MQ	1,00	€ 213.000,00

Giudice: Dott.sa Marialuisa Nitti

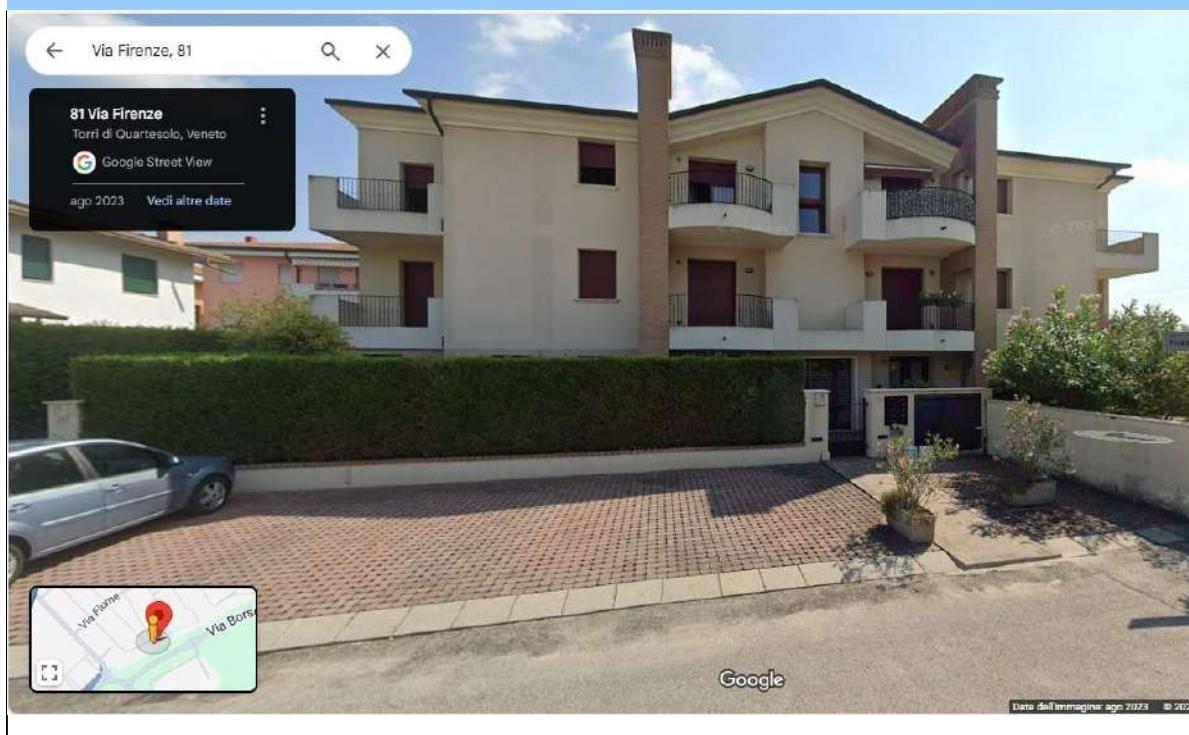
Custode Giudiziale: I.V.G.

Esperto incaricato: arch. Stefano Barbi

Scheda Comparabile D

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 4



Indirizzo Immobile

TOTTI DI QUARTESOLO, Via Firenze

Fonte dati

Compravendita Notaio Dott. Domenico Pulejon n.68648 rep

data 28/02/24

Zona urbanistica

residenziale

Categoria A/2

Tipologia imm

abitazione civile

costr/ristr 2010

Zona OMI

/

Destinaz. uso

residenziale

Descrizione sintetica

appartamento e garage facenti parte di un maggior fabbricato, denominato "Condominio Firenze"

Bagni	2	Giardino privato	NO
Balconi/Portico	2	Box auto	SI
Ascensore	0	Piano	2
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica (Kwh/mq anno)	E 125,95

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% 89,00	30% 23,00	10% 0,00	
0	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00	10% 0,00		50% 17,00
25% 0,00	5% 0,00		
			Superficie commerciale 104,40

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.532,57 €/MQ	1,00	€ 160.000,00

Giudice: Dott.sa Marialuisa Nitti

Custode Giudiziale: I.V.G.

Esperto incaricato: arch. Stefano Barbi

TABELLA DATI:

caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile di confronto D	Subject
prezzo	PRZ 130.000	163.500	213.000	160.000	
data	DAT 11	13	6	15	
Sup Principale	SUP 74,00	99,00	79,00	89,00	144,60
Sup Balconi e Terr.	BAL 7,00	10,00	10,00	23,00	25,00
Area Esterna	SUE 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	AUT 25,00	19,00	19,00	17,00	49,00
Servizi	SER 2	1	2	2	0
Stato Manutentivo	STM 3	3	5	3	3
Stato Man Edificio	STE 4	4	5	4	3
Piano	P 1	2	2	2	0
Ascensore	ASC 0	0	1	0	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 70,96	123,64	51,84	125,95	134,84

PREZZI MARGINALI:

data	DAT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Sup Principale	SUP	1.466,37	1.466,37	1.466,37	1.466,37	
Sup Balconi e Terr.	BAL	439,91	439,91	439,91	439,91	
Area Esterna	SUE	146,64	146,64	146,64	146,64	
Autorimessa	AUT	733,18	733,18	733,18	733,18	
Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000 €/cad
Stato Manutentivo	STM	25.900,00	34.650,00	27.650,00	31.150,00	350 €/MQ
Stato Man Edificio	STE	7.800,00	9.810,00	12.780,00	9.600,00	0,06 %
Piano	P	650,00	817,50	1.065,00	800,00	0,005 ascensore
Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000 €/cadapp
Posizione	POS	1.480,00	1.980,00	1.580,00	1.780,00	20 €/MQ
Orientamento	OR	1.480,00	1.980,00	1.580,00	1.780,00	20 €/MQ
Distribuzione	DIS	1.480,00	1.980,00	1.580,00	1.780,00	20 €/MQ
Classe Energetica	CE	-3,74	-0,66	-4,86	-0,52	0,059 €/Kwh

TABELLA DI VALUTAZIONE:

prezzo	PRZ	130.000,00	163.500,00	213.000,00	160.000,00	
data	DAT	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sup Principale	SUP	103.525,56	66.866,37	96.193,72	81.530,04	
Sup Balconi e Terr.	BAL	7.918,39	6.598,65	6.598,65	879,82	
Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa	AUT	17.596,41	21.995,52	21.995,52	23.461,88	
Servizi	SER	-16.000,00	-8.000,00	-16.000,00	-16.000,00	
Stato Manutentivo	STM	0,00	0,00	-55.300,00	0,00	
Stato Man Edificio	STE	-7.800,00	-9.810,00	-25.560,00	-9.600,00	
Piano	P	-650,00	-1.635,00	-2.130,00	-1.600,00	
Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	0,00	4.000,00	
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	-2.769,99	-649,73	-3.842,26	-463,63	prezzi corretti
		235.820,37	242.865,80	234.955,63	242.208,12	

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

Valore medio stimato MCA	238.962,48	€
	V_{mMCA}	1.442,57 €/MQ
divergenza	5%	> 3,4% 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 € 1.442,57, 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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione P.1	75,00	€ 1.442,57	€ 108.193,09
Abitazione P.2	55,00	€ 1.442,57	€ 79.341,60
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	7,50	€ 1.442,57	€ 10.819,31
Cantina P.S1	3,65	€ 1.442,57	€ 5.265,40
- Valore corpo:	141,15		€ 203.619,40
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 203.619,40
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 203.619,40

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 P.S1	24,50	€ 1.442,57	€ 35.343,08
- Valore corpo:	24,50		€ 35.343,08
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 35.343,08
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 35.343,08

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie londa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione con cantina	141,15	€ 203.619,40	€ 203.619,40
B	Autorimessa	24,50	€ 35.343,08	€ 35.343,08
		165,65		€ 238.962,48



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 possono 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:

€ 35.844,37

Riduzione del valore del **5%** per eventuale presenza di contratto locativo opponibile alla procedura (comprendente 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**:

€ 8.500,00

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:

€ 203.118,11

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:

€ 194.618,11



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:

VALORE del LOTTO 001 U arrotondato

€ 194.000,00

centonovantaquattromila/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 Torri di Quartesolo; Agenzie Immobiliari di Torri di Quartesolo; Immobiliare.it, Tecnocasa.it, Casa.it, borsinoimmobiliare.it.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto di stima sono stati compravenduti con atto di compravendita a firma del firma del Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, rep. 45633 del 21.10.1997, trascrizione del 28.10.1997 nn.16959/11918 RG/RP; in cui veniva *dichiarato e confermato nella somma di lire 248.000.000,00* (duecentoquarantottomilioni/00) equivalenti a 128.082,00 (centoventottomilazeroottantadue/00) euro

12.5 Giudizio di vendibilità'

Considerata la zona a vocazione Residenziale e limitrofa Agricola, urbanisticamente con media edificazione, di mediocre valore paesaggistico, ben connessa con la viabilità della zona commerciale "Piramidi" e al casello di Vicenza Ovest (3km), prossima al centro cittadino di Torri di Quartesolo; l'immobile in sufficiente 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

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

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.

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



Relazione lotto **001** unico creata in data **24.02.2025**

Codice documento: **E24-407-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 esecutati 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 esecutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori

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

