

TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

**CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI ROANA
CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP.
contro**

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 717/2014
Giudice dott. GIULIO BORELLA

**ELABORATO PERITALE
EPURATO DAI DATI SENSIBILI**

LOTTO 1 di 1

Solo chi utilizza dati di vere compravendite
può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
**MICHELA
MARCHI**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n.1.403

Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463

con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 543838

cellulare: +39 335 6100320

fax: +39 0444 543838

email: michela.architetto@libero.it



SCHEDA SINTETICA

E INDICE

Procedura es.imm. n. **717/2014** R.G., promossa da
CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI ROANA CREDITO COOPERATIVO
SOC. COOP.

Diritto (cfr. pag. 9): piena proprietà (QUOTA DI 1/1);

Bene (cfr. pag. 9): appartamento ubicato al piano secondo con autorimessa e posto auto coperto al piano interrato, con annesse parti comuni, compresa area di manovra;

Ubicazione (cfr. pag. 11): TORREBELVICINO (VI) Piazza Aldo Moro n° 4;

Stato (cfr. pag. 24-32): Buono;

Lotti (cfr. pag. 45): Lotto1;

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 9): - Beni Immobili: Catasto fabbricati - **appartamento:** *Identificato catastalmente:* FOGLIO 7, PART 1177, sub 21, Natura A2; Consistenza 4,5 vani, Piano 2 Rendita € 371,85; **autorimessa:** *Identificata catastalmente:* FOGLIO 7, PART 1177, sub 6, Natura C6; Consistenza 20 mq, Piano S1 – Rendita € 27,29; **posto auto coperto:** *Identificato catastalmente:* FOGLIO 7, PART 1051, sub 10, Natura C6; Consistenza 12 mq, Piano S1 – Rendita € 14,25.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 13): nessuna;

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 13-14): Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di Torrebelvicino, **risultano difformità** rispetto all'ultima pratica edilizia presentata (Concessione Edilizia n. C/30/2002 del 22/04/2002). In particolare a seguito del rilievo in loco emerge che, la parete divisoria tra il vano cucina/soggiorno ed il ripostiglio, è presente nel progetto ma non nell'appartamento. Sussistono anche lievi difformità edilizie (es. lievi traslazioni delle partizioni interne e delle forometrie), che non costituiscono variazioni dei parametri urbanistici essenziali e della consistenza complessiva dell'immobile. Necessaria pratica edilizia per regolarizzazione.

Costi di regolarizzazione: presentazione pratica edilizia e/o ripristino situazione ex-ante: € **3.500,00**

Dalla verifica della conformità catastale si segnala che il mappale 1177 sub 21 **presenta delle difformità** tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. In particolare, la parete divisoria tra il vano cucina/soggiorno ed il ripostiglio, è presente in planimetria ma non sul posto. Si rende necessaria pratica DOCFA.

Si segnala inoltre che nel mappale 1051, dal confronto tra gli elaborati planimetrici, l'orto-foto, e la mappa WEGIS c'è un'incoerenza nella rappresentazione cartografica. Necessaria correzione catastale; **Costi di regolarizzazione:** presentazione pratiche catastali: € **500,00**

Valore di stima (cfr. pag.45-47): € **87.129,54, arrotondato a 87.000,00 €;**

Vendibilità (cfr. pag.47): buona;

Motivo (cfr. pag. 47): ubicazione buona;

Pubblicità (cfr. pag.47): on-line e riviste di settore;

Occupazione (cfr. pag.12): occupato dagli affittuari;

Titolo di occupazione (cfr. pag.14): contratto di locazione ad uso abitativo;

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



Oneri (cfr. pag.15): € **591,29** (spese condominiali annue)

Vincoli (cfr. pag.12): pertinenze e parti comuni;

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag.12-13)

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

GIUDICE: Dott. GIULIO BORELLA

PERITO ESTIMATORE.: ARCH. MICHELA MARCHI

CUSTODE: APAG Servizio Aste Giudiziarie s.r.l.

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. PREMESSA

Nell'udienza del 18 Novembre 2016, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza, veniva nominata dal Giudice Dott. Giulio Borella, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe. Successivamente in data 24-11-2016 procede alla sottoscrizione del giuramento di rito con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t. presso il Tribunale di Vicenza, con l'incarico di redigere una perizia di stima dell'immobile sito in TORREBELVICINO (VI) Piazza Aldo Moro n° 4, come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

Veniva nominato in qualità di custode l' APAG Servizio Aste Giudiziarie s.r.l, nella figura del dr. Marco Grassetto.

2. QUESITO

Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice dispone che l'esperto provveda a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti e, segnatamente:

1. Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c immediatamente al Giudice quelli incompleti, mancanti o inidonei (vd vademecum esperto – controllo preliminare); l'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



- depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dal presente giuramento, depositata in PCT la relativa check list;
2. Identificare i diritti reali e gli immobili oggetto di pignoramento, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto –quesito 1) e i dati catastali attuali (vd vademecum –quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum –quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari**, reperibili anche su web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa;
 3. Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa), purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
 4. Precisare se vi siano **discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso**, specificando se dette discrasie importino incertezza nell'individuazione dei beni colpiti dal pignoramento;
 5. Descrivere gli immobili medesimi (vd vademecum –quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
 6. Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
 7. Determinare il valore del compendio pignorato (vd vademecum –quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
 8. Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
 9. Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 10. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum –quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria,

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;

11. Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum –quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
12. Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum- quesito 5);
13. Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vd vademecum- quesito 8-10, gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art.2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art.2812 c.c.);

FORNISCA

1. Altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vd vademecum – quesito 11):

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

Eventuali cause in corso.

ALLEGHI

2. Il Perito alla relazione di stima ampio compendio fotografico del bene, nonché la documentazione raccolta di cui sopra (tra cui la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, la documentazione inerente il regime patrimoniale familiare, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione.)

DEPOSITI

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



3. La perizia in PCT ALMENO 45 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, contestualmente depositando copia di cortesia cartacea per il giudice in Cancelleria, INVIANDO contestualmente al deposito della perizia una copia della stessa alle parti, presso i rispettivi difensori, all'indirizzo pec dagli stessi dichiarato all'atto della costituzione, nonché al Custode (Avv. Lisa Favero);

RIFERISCA

4. Immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.

FORMULI

5. Tempestiva istanza di proroga e contestuale rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì a darne comunicazione alle parti (tenendo conto che potrà essere concessa, salvo casi eccezionali, una sola proroga, per massimo 60 giorni; per le proroghe successive si applicherà al compenso la decurtazione di cui all'art.52 DPR 115/2002).

Il Giudice autorizza l'esperto:

6. a) ex art. 213 c.p.c. ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n.675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
7. b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
8. c) ad avvalersi di ausiliari, sotto la propria responsabilità, rappresentando comunque che il compenso liquidato sarà sempre e solo quello di cui alle tabelle concordate con l'Interprofessionale;
9. d) all'utilizzo del
10. mezzo proprio;
11. e) ad accedere a luoghi ex art. 68-262 c.p.c., anche avvalendosi della forza pubblica e del fabbro;

COMUNICAZIONI ED OBBLIGHI PARTICOLARI

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



11. L'esperto–sotto la propria responsabilità –dichiara altresì:

12. di essere reperibile presso **i seguenti recapiti:**

Indirizzo studio: Vicenza, Contrà Generale Chinotto 16/18

Telefono: 0444.543838 FAX stesso

Cellulare: 335.6100320

Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC): michela.marchi@archiworldpec.it

Indirizzo Mail: michela.architetto@libero.it

di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE –impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;

Di obbligarsi al **deposito della relazione di stima** nei termini indicati dal Giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati, ossia **30 giorni prima della prossima udienza, con contestuale trasmissione della perizia stessa alle parti, all'indirizzo di posta elettronica dei relativi difensori.**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, stilava la *check list* (modulo di controllo) in atti, compilata con la collaborazione del custode Dott. Marco Grassetto, APAG Servizio Aste Giudiziarie s.r.l., in data 02.03.2017, per il controllo della documentazione.

La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

In data 17.12.2016 inviava raccomandata, per la comunicazione della data d'inizio delle operazioni peritali, tramite pec: al debitore, al Creditore procedente ed al Custode Giudiziario. Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- la stima viene redatta secondo 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;

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



- tramite visure all’Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, richieste di copia di documenti a Notai, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami;
- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuare il giorno 21.12.2016 alle ore 14.00;
- in data 17.12.2016 inviava comunicazione, dell’inizio delle operazioni peritali per il procedimento di esecuzione forzata in oggetto gli avvocati GALVAN LUIGI E GALVAN GIOVANNI BATTISTA;
- l’immobile, il giorno fissato per l’accesso, risultava occupato dagli inquilini;
- in data 01.03.2017 l’esperto stimatore inviava una pec, precisamente a: torrebelvicino.vi@cert.ip-veneto.net, all’UTC di Torrebelvicino (VI) per “l’accesso atti e certificati”;
- in data 17.07.2017 la scrivente si recava di persona all’ufficio anagrafe del Comune di Torrebelvicino (VI) per richiedere e ricevere copia dei certificati anagrafici dello stato di famiglia, storico di residenza, stato civile ed estratto di matrimonio con indicazioni a margine;
- in data 21.12.2016 alle ore 14:00 l’esperto effettuava il primo sopralluogo, congiuntamente al custode giudiziario; l'alloggio risultava occupato dagli inquilini e si procedeva ad eseguire il sopralluogo, con rilievo metrico e fotografico;
- in data 29.06.2017, la scrivente procedeva ad effettuare personalmente presso l’Ufficio tecnico del Comune di Torrebelvicino (VI), la visione dei titoli abitativi e dei relativi documenti amministrativi;
- in data 01-03-2017 la scrivente inviava una pec all’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate, richiedendo la presenza di contratti di locazione intesti alla ditta [REDACTED];
- in data 13-03-2017 la scrivente riceveva pec dall’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate, con quanto emerso dall’interrogazione al sistema informativo dell’Anagrafe Tributaria.

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



Bene in Comune di Torrebelvicino (VI), Piazza Aldo Moro n° 4

Lotto 1 di 1

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO

A Appartamento posto al piano secondo di una palazzina sita in Comune di Torrebelvicino (VI), Piazza Aldo Moro n° 4 per la quota di:

- 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' - *****;

L'immobile è composto da: un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno finestrato, una loggia, per una superficie commerciale di circa 97,00 mq.

Identificato catastalmente: FOGLIO 7, PART 1177, sub 21, Natura A2; Consistenza 4,5 vani, Piano 2 Rendita € 371,85;

Confini in senso N.E.S.O. dell'appartamento: muro perimetrale esterno su proprietà comune, muro perimetrale su A.U.I. proprietà di terzi, muro perimetrale su A.U.I. proprietà di terzi, muro perimetrale esterno su proprietà comune, salvo i più precisi ed aggiornati.

B Autorimessa e posto auto interrati di una palazzina sita in Comune di Torrebelvicino (VI), Piazza Aldo Moro n° 4 per la quota di:

- 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' - *****;

Composto da una un'autorimessa ed un posto auto coperto che danno direttamente sulla corsia di manovra condominiale, per una superficie commerciale di circa 10,00 mq (lorda pari a 20,00 mq) per l'autorimessa e per una superficie commerciale di circa 7,50 mq (lorda pari a 15,00 mq) per il posto auto coperto.

Identificati catastalmente: **autorimessa:** FOGLIO 7, PART 1177, sub 6, Natura C6; Consistenza 20 mq, Piano S1 – Rendita € 27,29; **posto auto coperto:** FOGLIO 7, PART 1051, sub 10, Natura C6; Consistenza 12 mq, Piano S1 – Rendita € 14,25.

Confini in senso N.E.S.O. dell'autorimessa: corsia di manovra su area condominiale, muro perimetrale su A.U.I. proprietà di terzi, muro perimetrale esterno su proprietà comune, muro perimetrale su A.U.I. proprietà di terzi, salvo i più precisi ed aggiornati.

Confini in senso N.E.S.O. del posto auto coperto: corsia di manovra su area condominiale, muro perimetrale su A.U.I. proprietà di terzi, muro perimetrale esterno su proprietà comune, muro perimetrale su A.U.I. proprietà di terzi, salvo i più precisi ed aggiornati.

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

MRRLCU72E21A4590 - 36af6042-996f-4869-9968-f25c697878

Figura 1 - MAPPA CATASTALE ELABORATA CON SOGEI

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



2 BENE E UBICAZIONE

Appartamento ubicato al piano secondo, con autorimessa e posto auto coperto al piano interrato.

Caratteristiche di zona: nel pieno centro del comune di Torrelvico (VI) traffico moderato con presenza di parcheggi.

Caratteristiche di zone limitrofe: aree residenziali centro storico.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (km): Aeroporto (60), autobus (0,2), autostrada (10), ferrovia (6)

Servizi offerti dalla zona: municipio (ottimo), farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono).

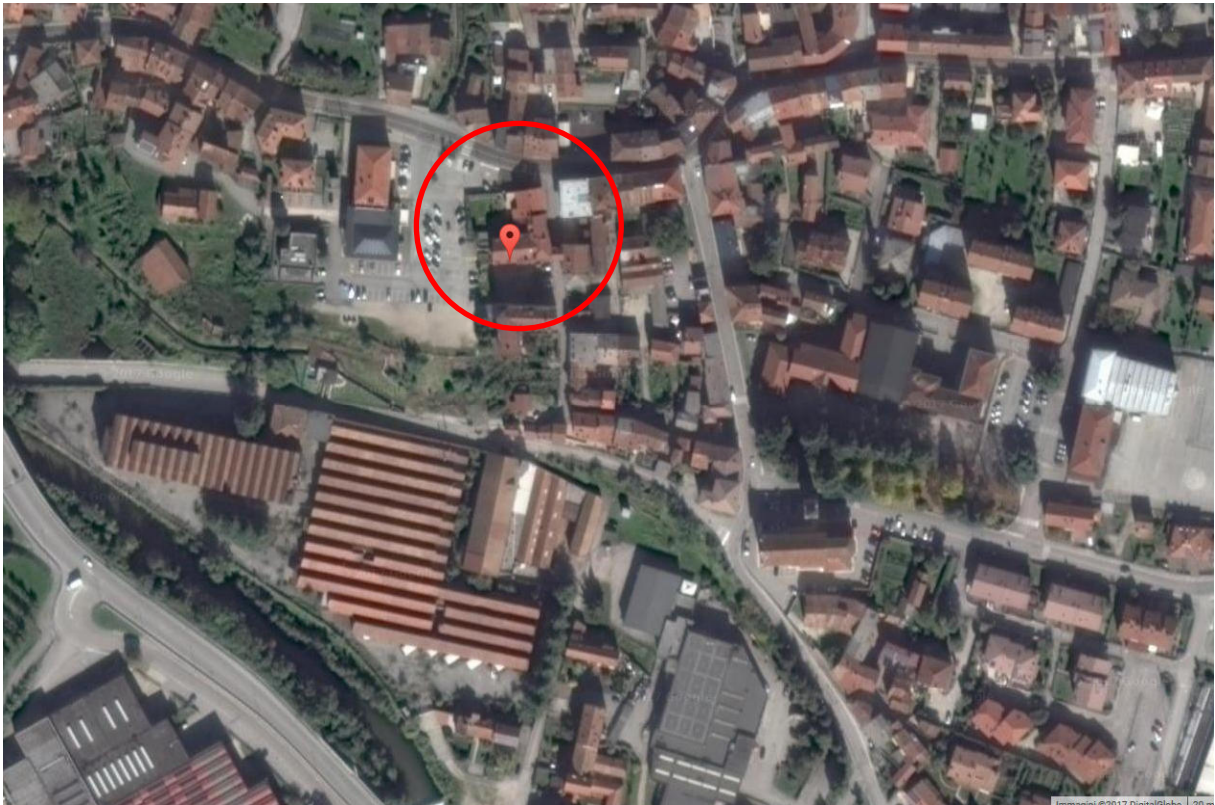


Figura 2 - Ubicazione

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Occupato dal conduttore: *****

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 *Pertinenze (art. 817 CC): autorimessa e posto auto interrati*

4.1.1 *Parti comuni (art.1117 CC):* accesso carraio, accesso pedonale, vano scale e corridoio, corsia di manovra piano interrato.

4.1.2 *Usufrutto, uso, abitazione: nessuno*

4.1.3 *Servitù: nessuna*

4.1.4 *Convenzione edilizie: nessuna*

4.1.5 *Vincoli storico-artistici: nessuno*

4.1.6 *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno*

4.1.7 *Prelazione agraria: nessuna*

4.2 *Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

4.2.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.2.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.2.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.3 *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*

4.3.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca iscritta a Schio (VI) in data 26/01/2005 ai nn. 1296/243, in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Alberto Bonato di Schio in data 20/01/2005 repertorio n. 11770/4354, regolarmente registrato, per l'importo complessivo di € 136.500,00 a favore: BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA'

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



LIMITATA sede Verona, C.F. 03231270236; contro: ***** gravante sulla quota di 1/1 delle unità immobiliari site in Torrebelvicino (VI) oggetto di esecuzione.

Ipoteca iscritta a Schio (VI) in data 24/04/2011 ai nn. 3443/619, in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Giulio Carraro di Schio in data 23/03/2011 repertorio n. 184103/17978, regolarmente registrato, per l'importo complessivo di € 110.000,00 a favore: CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI ROANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA sede Roana (VI), C.F. 00266970243; contro: ***** gravante sulla quota di 1/1 delle unità immobiliari site in Torrebelvicino (VI) oggetto di esecuzione.

Ipoteca giudiziale iscritta a Schio (VI) in data 19/06/2014 ai nn. 7205/938, in forza di atto giudiziario in data 07/08/2014 nn. 7450/2014 del Tribunale di Vicenza, per l'importo complessivo di € 95.000,00 a favore: CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO S.C. sede Brendola (VI), C.F. 00275710242; contro: ***** gravante sulla quota di 1/1 delle unità immobiliari site in Torrebelvicino (VI) oggetto di esecuzione.

4.3.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare trascritto presso a Schio in data 05/11/2014 ai nn. 8550/6683, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Vicenza in data 22/10/2014 al numero 10357/2014 di repertorio a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI ROANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA sede Roana (VI), C.F. 00266970243; contro: *****gravante sulla quota di 1/1 delle unità immobiliari site in Torrebelvicino (VI) oggetto di esecuzione.

4.4.1 Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.4.2 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: *Nessuna*

4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.5.1 Conformità urbanistico edilizia

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di Torrebelvicino, risultano difformità rispetto all'ultima pratica edilizia presentata (Concessione Edilizia n. C/30/2002 del 22/04/2002). In particolare a seguito del rilievo in loco emerge che, la parete

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



divisoria tra il vano cucina/soggiorno ed il ripostiglio, è presente nel progetto ma non nell'appartamento.

Sussistono anche lievi difformità edilizie (es. lievi traslazioni delle partizioni interne e delle forometrie), che non costituiscono variazioni dei parametri urbanistici essenziali e della consistenza complessiva dell'immobile.

Necessaria pratica edilizia per regolarizzazione.

Costi di regolarizzazione: presentazione pratica edilizia e/o ripristino situazione ex-ante: € **3.500,00**

4.5.2 Conformità catastale:

Dalla verifica della conformità si segnala che il mappale 1177 sub 21 presenta delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. In particolare, la parete divisoria tra il vano cucina/soggiorno ed il ripostiglio, è presente in planimetria ma non sul posto. Si rende necessaria pratica DOCFA.

Si segnala inoltre che nel mappale 1051, dal confronto tra gli elaborati planimetrici, l'orto-foto, e la mappa WEGIS c'è un'incoerenza nella rappresentazione cartografica. La porzione identificata nell'elaborato planimetrico con i sub. 9 e 36 (posti auto e rampa di accesso al piano interrato), in mappa risulta occupata da un corpo di fabbrica. Inoltre da quanto visibile dagli elaborati planimetrici sembrerebbe che il mappale 772 sia stato fuso al 1051. Si rende pertanto necessario un approfondimento della documentazione catastale mediante l'accesso ai modelli 58.

Costi di regolarizzazione: presentazione pratiche catastali: € **500,00**

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Debitore:

- ***** - 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA';

Locazione: Contratto di locazione N. 1425/2006 SERIE 3 stipulato in data 01/07/2006 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Schio (842) in data 19/07/2006, conduttore: ***, canone dichiarato: € 5.580,00 annui, durata 4+4 anni, e prorogato fino al 30/06/2018 come risulta da ricerca presso l'Agenzia delle Entrate.**

Comodato: nessuno

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



Assegnazione al coniuge: nessuna

Altro:-

Sine titolo: nessuno

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 591,29 derivanti dalla quota parte delle spese condominiali. La gestione condominiale è affidata allo Studio Pietrobelli S.a.s. di Pietrobelli Lorenzo e Mirco di Schio (VI).

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario

proprietario dal 08/04/2004 ad oggi:

***** - **1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA**, in forza di atto di compravendita a firma di dott. Giulio Carraro Notaio di Schio (VI) del 08/04/2004, rep. 160433, trascritto a Schio (VI) in data 27/04/2004 ai nn. 5003/3750. Per i seguenti beni immobili: Catasto fabbricati - **appartamento:** *Identificato catastalmente:* FOGLIO 7, PART 1177, sub 21, Natura A2; Consistenza 4,5 vani, Piano 2 Rendita € 371,85; **autorimessa:** Identificata catastalmente: FOGLIO 7, PART 1177, sub 6, Natura C6; Consistenza 20 mq, Piano S1 – Rendita € 27,29; **posto auto coperto:** Identificato catastalmente: FOGLIO 7, PART 1051, sub 10, Natura C6; Consistenza 12 mq, Piano S1 – Rendita € 14,25.

6.2 Precedenti proprietari

proprietari da data antecedente il ventennio fino alla data del 08/04/2004:

Per FOGLIO 7 MAPPALE 1051 SUB 10:

- [REDACTED] con atto di in data 18.2.1992 Rep. N. 23194 Notaio Giulia Clarizio.

- [REDACTED] veniva trasformata in [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] con atto di compravendita del 23.12.1999 Rep. N. 113754 Notaio Umberto Ferrigato.

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



- [REDACTED] con atto di compravendita del 09.08.2002 Rep. N. 119397

Notaio Umberto Ferrigato;

Per FOGLIO 7 MAPPALE 1177 SUB 21 E SUB 6:

[REDACTED] con atto di compravendita del 03.05.1943 Rep. N. 17590 Notaio Riccardo Benetazzo;

[REDACTED] con atto di compravendita del 25.09.1970 Rep. N. 183995 Notaio Umberto Ferrigato;

[REDACTED] con atto di compravendita del 16.12.1999 Rep. N. 113692 Notaio Umberto Ferrigato e con con atto di compravendita del 20.12.1999 Rep. N. 113711 Notaio Umberto Ferrigato;

- [REDACTED] con atto di compravendita del 09.08.2002 Rep. N. 119397 Notaio Umberto Ferrigato;

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Torreblicino, ha verificato i titoli abilitativi del bene staggito con i nominativi degli intestati al Catasto fabbricati e terreni tramite ricerche nell'archivio informatico e controllando i registri storici cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, rinvenendo la seguente documentazione:

- **Concessione Edilizia n. C/2/2000 del 26/01/2000, per Costruzione fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale all'interno del piano particolareggiato "Piazza Aldo Moro"- stralcio 2a- intestata a [REDACTED]**
- **VARIANTE ALLA Concessione Edilizia n. C/30/2002 del 22/04/2002, intestata a [REDACTED]**
- **L'Abitabilità n. AB728/2002, PRAT. PE-281-2002, in riferimento alla domanda presentata in data 06-06-2002, al n. prot.6744, da [REDACTED] è stata rilasciata in data 19-06-2002.**

Dal Controllo della documentazione, risultano difformità rispetto all'ultima pratica edilizia presentata (Concessione Edilizia n. C/30/2002 del 22/04/2002). In particolare, la parete divisoria tra il vano cucina/soggiorno ed il ripostiglio, è presente nel progetto ma non sul posto. Si rende necessaria una pratica di sanatoria e/o un ripristino della situazione ex ante.

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



Descrizione **APPARTAMENTO** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento posto al piano secondo di una palazzina sita in Comune di Torrebelvicino (VI), Piazza Aldo Moro n° 4.

L'appartamento si apre sulla zona giorno. L'unico vano soggiorno con angolo cottura si affaccia sul lato ovest del fabbricato con ampie finestrate. La zona notte orientata sull'asse Est-Ovest, si compone di due camere da letto di cui una matrimoniale, ed un bagno finestrato. É presente anche una loggia sul fronte Nord-Est del condominio.

Descrizione analitica:

Nel dettaglio il bene è rappresentato da un appartamento ubicato al piano secondo, all'interno di un condominio costruito attorno agli anni duemila, dotato di ascensore, costituito da un piano interrato e quattro piani fuori terra.

Il condominio è ubicato in Piazza Aldo Moro n° 4 a Torrebelvicino (VI) nella piazza del Municipio e nelle immediate vicinanze della Chiesa del paese e dei principali servizi. La zona è dotata di aree destinate a parcheggio.

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi





Figura 3 – Vista d'insieme condominio

L'accesso all'appartamento avviene attraverso l'atrio condominiale al piano terra, mediante scale condominiali e/o ascensore che portano al piano secondo, dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto.

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi





Figura 4 – Accesso condominiale piano terra

Il portoncino d'ingresso è di legno blindato, con apertura ad anta unica. La cucina dotata di fornelli a gas metano, presenta una sola presa d'aria di ventilazione inferiore.



Figura 5 – Portoncino d'ingresso



Figura 6 – Presa d'aria inferiore

Le finiture sono state realizzate con uno standard qualitativo di buona qualità consono al periodo di costruzione dell'immobile.

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



L'abitazione presenta problemi di formazione di muffe localizzati in prossimità delle soglie e dei contorni delle finestre, dove sono presenti dei ponti termici.



Figura 7 – Formazione di muffe



Figura 8 – Formazione di muffe

I pavimenti della zona giorno dell'appartamento compreso il disimpegno, sono in piastrelle di ceramica formato 40x40 cm color terra rossa posate a 45°. La cucina presenta un rivestimento sulla parete Est con un pannello in materiale plastico esteso per un'altezza di 1,70 m circa.

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



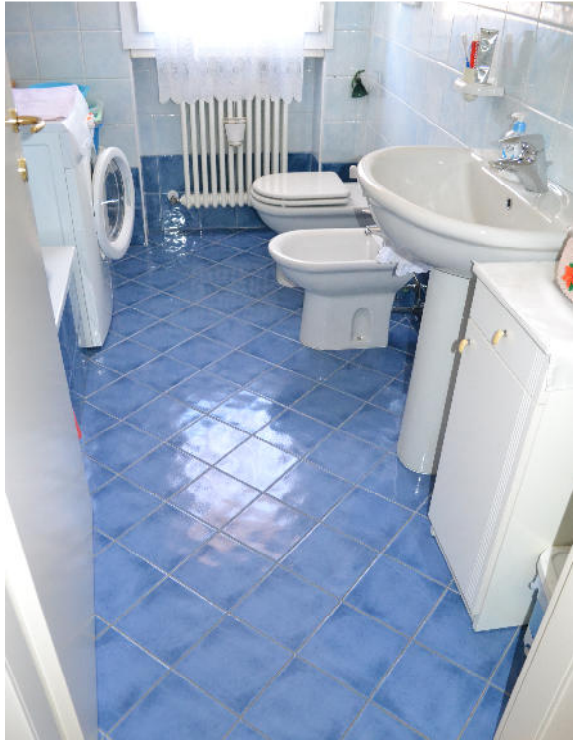


Figura 9 – Sanitari



Figura 10 – Vasca da bagno

Il bagno ha un pavimento in piastrelle formato 25x25 cm color azzurro, il rivestimento delle pareti arriva fino ad un'altezza di 2,50 m ed è costituito da piastrelle dello stesso formato di color azzurro chiaro. I sanitari presenti sono: lavabo, bidet, water e vasca da bagno. E' predisposto l'attacco per la lavatrice.

E' presente una loggia sul lato d'affaccio Nord-Ovest, dotata di tre portefinestre con parapetto metallico con forature a norma in quanto non attraversabili da una sfera di diametro 10 cm (Art. 8.1.8 D.M. 236/89).

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi





Figura 11 – Loggia lato Nord Ovest

La zona notte è costituita da due camere da letto di cui una matrimoniale. I pavimenti sono in legno prefinito in essenza di ciliegio. Il soffitto e le pareti sono tinteggiate con idropittura a tinte chiare. Le porte interne sono in legno tamburato laminato bianco. I serramenti esterni sono in PVC bianco con vetro camera. Le finestre sono dotate di balconi alla vicentina in alluminio color verde oliva.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia murale a gas metano (tipo standard anno di installazione 2002) con produzione anche di acqua calda sanitaria. La caldaia è installata nel locale bagno sulla parete a Nord è dotata di regolare libretto dell'impianto. Non è stato reperito il Certificato di Conformità della rete Gas.

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

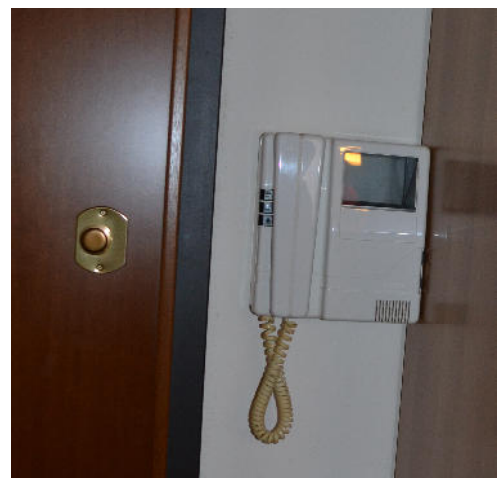
Perito: Arch. Michela Marchi





Figura 12 – Caldaia Murale

L'impianto elettrico non è stato oggetto di manutenzioni, è provvisto di interruttori differenziale e magneto termico. Non è stato reperito il certificato di conformità dell'impianto. E' presente l'impianto citofonico.



Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



Figura 13 – Quadro elettrico appartamento

Figura 14 – Impianto citofonico

Altezze interne: Appartamento 2,70 m.

L'immobile sviluppa una superficie lorda comprensiva di balconi di circa **103,50 mq.**

Per quanto concerne l'esterno l'immobile risulta finito e tinteggiato.

Stato manutentivo: buono.

Identificato al catasto fabbricati:

partita intestata a:

- 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' - *****;

L'immobile è composto da: un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto un bagno finestrato, per una superficie commerciale di circa 97,00 mq.

Identificato catastalmente: FOGLIO 7, PART 1177, sub 21, Natura A2; Consistenza 4,5 vani, Piano 2, Rendita € 371,85;

Confini in senso N.E.S.O. dell'appartamento: muro perimetrale esterno su proprietà comune, muro perimetrale su A.U.I. proprietà di terzi, muro perimetrale su A.U.I. proprietà di terzi, muro perimetrale esterno su proprietà comune, salvo i più precisi ed aggiornati.

L'edificio è stato costruito nel 2002. L'unità immobiliare è identificata con il numero 4, di Piazza Aldo Moro.

Certificazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii. è stato redatto in data 18/07/2017 dall'ing. Marco Dal Cortivo, identificato con Codice Attestato n.° 71116/2017 seguito del sopralluogo avvenuto in data 21/12/2016.

Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe **E**.

Destinazione Urbanistica

Nel Piano Degli Interventi del Comune di Torrebelvicino approvato Con deliberazione del Consiglio Comunale N. 8 in data 10/04/2014, sono state esaminate le osservazioni pervenute ed è **stata approvata**, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale N. 11 del 23/04/2004 e successive modificazioni e/o integrazioni, **l'immobile oggetto di stima è identificato ZTO**

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



A1-01/10 – Centri Storici Principali. Le Norme Tecniche operative (NTO) del comune di Torrebelvicino all' ART.25 definiscono le Zone "A1": "*Centri Storici Principali*".

Di seguito si riporta un estratto dell' Art.25:

Corrispondono ai Centri Storici di Torrebelvicino e di Pievebelvicino, per i quali si rinvia al Piano di Recupero approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 in data 20.02.2003, anche per la definizione dei tipi di intervento ammessi.

Attuazione:

Nelle tavole di P. di R. sono indicati i gradi di protezione degli edifici esistenti, ai quali corrispondono gli interventi ammessi; nelle tavole grafiche di P.I. gli edifici senza numero si intendono appartenere al grado di tutela 5 di cui all'art. 68 delle presenti norme.

Gli interventi edilizi diretti sugli edifici sono sempre possibili purché avvengano nel rispetto delle volumetrie esistenti e delle prescrizioni relative ai diversi gradi di intervento stabilite dal P. di R. e dal P.I. per gli edifici.

Gli ampliamenti previsti dal succitato P. di R. dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile (art. 873 e segg.)

Ad integrazione dei punti precedenti si applica quanto di seguito riportato:

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi

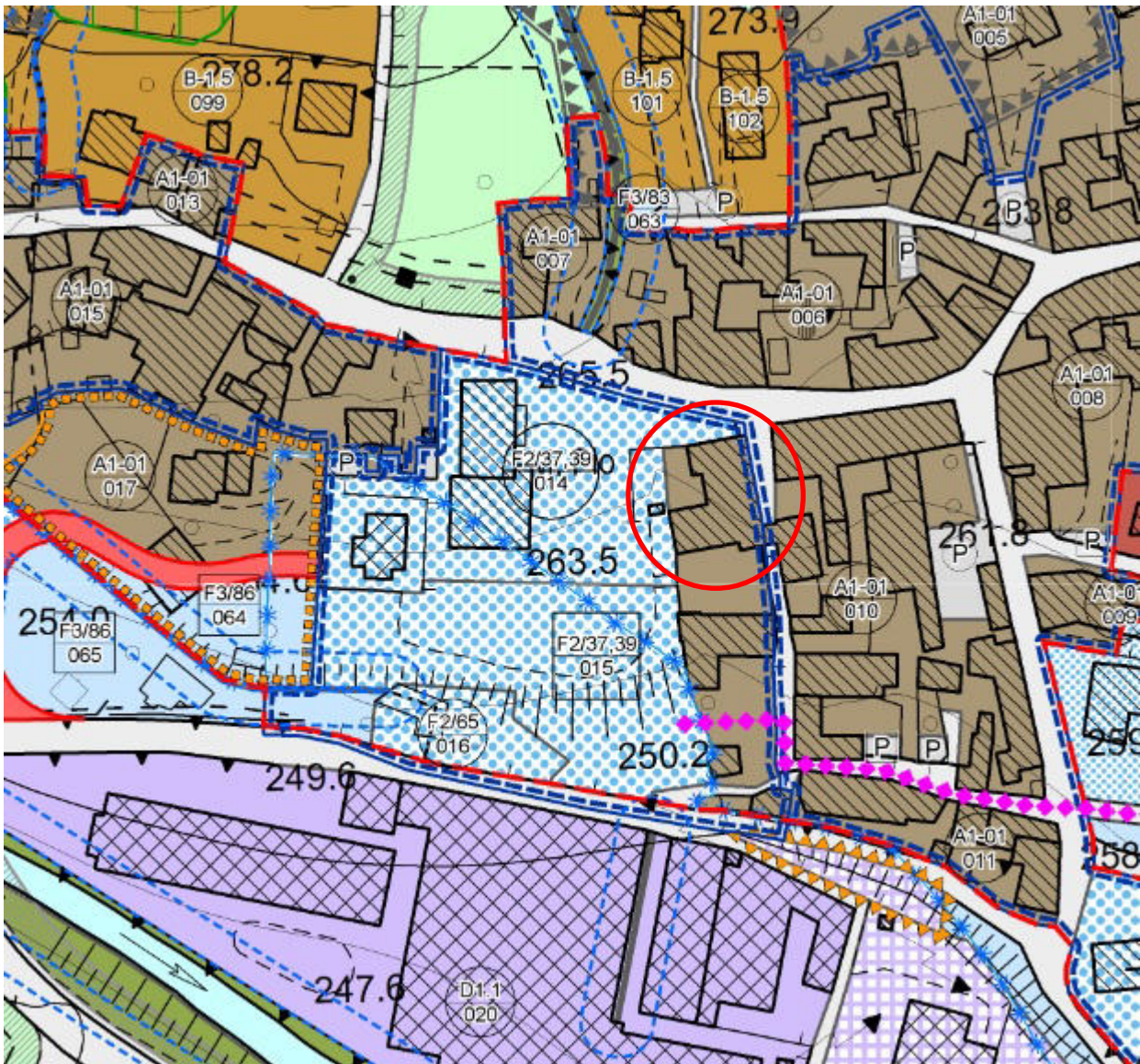


Z.t.o.	Prescrizioni particolari, indicazioni, modalità
<p>A1-02/008 (zona ex Opificio Lanerossi di Pievebelvicino)</p>	<p>- Le destinazioni d'uso ammesse sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • residenziale; • commerciale e direzionale; • ricettivo e ricreativo; • artigianato, comunque non molesto. <p>- Le attività produttive eventualmente insediate, sono soggette al trasferimento se non rientrano nelle suddette destinazioni d'uso.</p> <p>- Gli interventi edilizi devono adeguarsi alle modalità sotto precisate; l'Amministrazione Comunale, su parere della Commissione Edilizia Integrata può autorizzare eventuali deroghe per comprovati motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trattamento delle superfici esterne; Nel caso di sostituzione di intonaci deteriorati o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale; intonaci diversi (lisciatura di calce), potranno essere utilizzati nel restauro di edifici di particolare valore storico ed artistico, sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie. Non sono ammessi rivestimenti plastici o graffiati. Le componenti cromatiche dell'edificio, dovranno uniformarsi alla tradizione del luogo ed eventualmente ad edifici antichi analoghi. Sono permesse parti in ferro verniciato, vetro e vetrocemento in misura non superiore al 40% della superficie complessiva. • Serramenti ed infissi; Gli infissi dovranno essere semplici e di tipo tradizionale. • Aperture; In caso di nuove aperture o modifica di quelle esistenti, è ammessa una varietà tipologica che può eventualmente uniformarsi a quelle tipiche del luogo. • Coperture; Nei fabbricati che fanno parte del tessuto edilizio storico con caratteri di "archeologia industriale" vanno conservate le coperture esistenti aventi il tetto a falde inclinate; in tal caso devono essere impiegate tegole a canale in laterizio (coppi), o tegole marsigliesi, con esclusione di tegole in cemento, eternit, ondolux, lamiere, ecc.... Gli edifici che sono stati oggetto di ristrutturazione globale o di nuova edificazione ad uso parcheggio, è consentita la realizzazione di coperture piane se finalizzate al transito delle persone e dei veicoli. Le grondaie devono essere in lamiera preverniciata o in rame a sezione circolare del tipo e delle dimensioni di quelle originali. I comignoli devono essere del tipo di quelli preesistenti o di tipo tradizionale. E' ammessa l'apertura di lucernari tipo velux, in una percentuale non superiore a 1/10 dell'insieme delle superfici di calpestio dei vani sottostanti. • Balconi o ballatoi; Sono ammessi balconi o ballatoi a sbalzo di idonea sporgenza, esclusivamente nella parte interna dell'edificio ad U con carattere di "archeologia industriale" o nei nuovi edifici. • Recinzioni e muri di cinta. Le recinzioni lungo la strada pubblica dovranno essere con muri in pietre locali ed eventualmente mattoni o con muretti entro pilastri a sostegno di inferriate. L'altezza di tali muri non potrà essere superiore a m 1,50; sono ammesse aperture particolari quali archi o altre aperture riferibili a tipologie locali. Le recinzioni da eseguirsi lungo i tracciati delle partizioni catastali e delle partizioni tra aree verdi e parcheggio, possono essere eseguite in muratura (calcestruzzo, mattoni, sassi, ecc.), con o senza soprastante rete metallica, grigliati o simili aventi un'altezza non superiore a m 1,50.

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi





Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



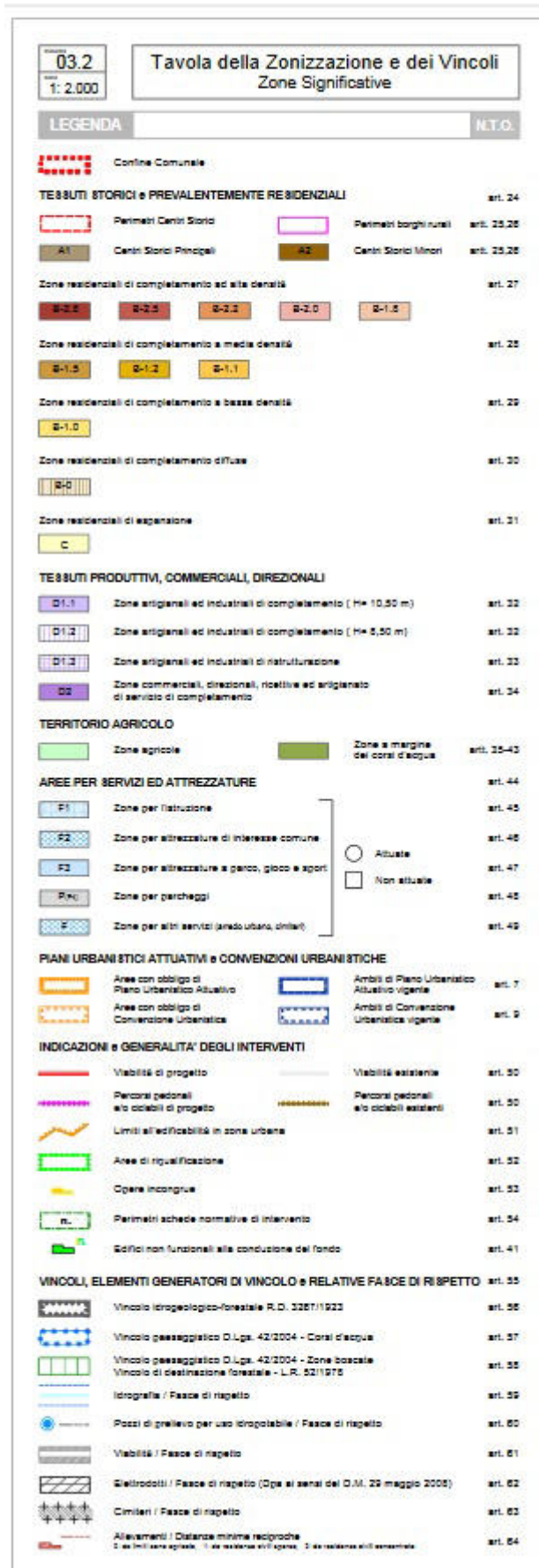


Figura 15 – Estratto Piano degli Interventi**Caratteristiche descrittive****Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* tipologia: fondazioni in c.a. condizioni: buone.
- Strutture verticali:* materiale: muratura e pilastri condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a. condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: solaio latero-cemento inclinato, condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a doppia rampa, materiale: c.a., ubicazione: atrio condominiale, servoscala: assente, ascensore: presente, condizioni: buone.
- Balconi:* tipologia: soletta in c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: sia anta singola che anta doppia a battente, materiale: PVC, protezione: balconi, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: porte a battente, materiale: legno laminato bianco, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: tegole e/o lamiera metallica, coibentazione: presente da verificare, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio, coibentazione: non presente, rivestimento: intonaco a civile, condizioni: medie.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica di varie qualità e formati per la zona giorno, legno prefinito per la zona notte, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta a battente blindato, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE
- Antenna parabolica:* non presente
- Antincendio:* non presente
- Ascensore:* presente
- Condizionamento:* non presente

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: medie, conformità: DA VERIFICARE
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: medie, conformità: DA VERIFICARE
- Idrico:* tipologia: esterna, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE
- Termico:* tipologia: caldaia standard a camera aperta, alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: medie, conformità: dotata di libretto di manutenzione.

Descrizione **AUTORIMESSA E POSTO AUTO COPERTO** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un' autorimessa ed un posto auto coperto al piano interrato di una palazzina sita in Comune di Torrebelvicino, Piazza Aldo Moro, n° 4. L' autorimessa ed il posto auto danno direttamente sulla corsia di manovra.

Descrizione analitica:

Nel dettaglio il bene è rappresentato da un' autorimessa ed un posto auto coperto al piano interrato situato all'interno di un condominio costituito da un piano interrato e quattro piani fuori terra.

Al garage si accede da una rampa condominiale a doppia senso di marcia, con pavimentazione in cemento con trattamento antiscivolo. L'accesso può avvenire anche dal vano scala condominiale.

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi





Figura 16 – Accesso condominiale ai garages interrati

Per quanto riguarda l'autorimessa il basculante d'accesso è in metallo verniciato, (Larghezza 2,45 m ed altezza 2,15 m).

Le pareti divisorie sono cemento armato. La pavimentazione è in liscio di cemento finito ad elicottero.

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi





Figura 17 – Basculante Autorimessa



Figura 18 – Posto auto coperto

Sotto il profilo impiantistico, l'autorimessa è dotata di impianto di illuminazione e di prese di corrente interne. Non sono presenti all'interno del box impianti di riscaldamento/condizionamento ed idrico.

Altezze interne: 2,40 m sotto solaio.

L'autorimessa si sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 20,00 mq.

Il posto auto si sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 15,00 mq.

Stato manutentivo: buono.

Identificato al catasto fabbricati:

partita intestata:

- 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' - *****;

autorimessa: FOGLIO 7, PART 1177, sub 6, Natura C6; Consistenza 20 mq, Piano S1 – Rendita € 27,29; **posto auto coperto:** FOGLIO 7, PART 1051, sub 10, Natura C6; Consistenza 12 mq, Piano S1 – Rendita € 14,25.

Confini in senso N.E.S.O. dell'autorimessa: corsia di manovra su area condominiale, muro perimetrale su A.U.I. proprietà di terzi, muro perimetrale esterno su proprietà comune, muro perimetrale su A.U.I. proprietà di terzi, salvo i più precisi ed aggiornati.

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



Confini in senso N.E.S.O. del posto auto coperto: corsia di manovra su area condominiale, muro perimetrale su A.U.I. proprietà di terzi, muro perimetrale esterno su proprietà comune, muro perimetrale su A.U.I. proprietà di terzi, salvo i più precisi ed aggiornati.

Destinazione Urbanistica

Nel Piano Degli Interventi del Comune di Torrebilvicino approvato Con deliberazione del Consiglio Comunale N. 8 in data 10/04/2014, sono state esaminate le osservazioni pervenute ed **è stata approvata**, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale N. 11 del 23/04/2004 e successive modificazioni e/o integrazioni, **l'immobile oggetto di stima è identificato ZTO A1-01/10 – Centri Storici Principali**. Le Norme Tecniche operative (NTO) del comune di Torrebilvicino all' ART.25 definiscono le Zone "A1": "*Centri Storici Principali*".

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: fondazioni in c.a. condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura. condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: Latero - cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: Latero - cemento, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe, materiale: c.a., ubicazione: atrio condominiale, servoscala: assente, ascensore: presente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	assenti

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: basculante, materiale: metallico, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: pareti in c.a., coibentazione: non presente, rivestimento: nessuno, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: lisciato di cemento finito ad elicottero, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: basculante, materiale: metallico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	non presente
<i>Antincendio:</i>	tipologia: estintori, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE.
<i>Ascensore:</i>	presente
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Gas:</i>	non presente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE.
<i>Idrico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	non presente

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di Stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni divisione ereditaria è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS.

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati “COMPARABILI”, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l’acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni in divisione, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con box auto), sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con “**prezzo marginale**” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

con “**superficie esterna lorda (SEL)**” viene indicata “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

Inoltre, la “**SEL**” viene calcolata comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- non comprendendo:
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con “**segmento di mercato**” viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la “localizzazione”;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con “*rapporto mercantile*” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata, edificate nella zona centrale di Brogliano. Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 3 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi.

Stima del valore delle unità immobiliari

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	Torrebelvicino		Ubicazione	Piazza Aldo Moro		n° 4
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - 2	Anno edificio : 2002	
Tipologia	Appartamento al piano secondo con autorimessa e posto auto al piano interrato					
	Comune	foglio	mapp	Sub - App.to	Sub - Autorim.	Sub - altro
	Torrebelvicino	7	1177 1051	21	6 10	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	95,00	100%	95,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	8,50	30%	2,55	Quantitativa
	Cantina/CT	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	35,00	50%	17,50	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					115,05	Mq.
Provinienza dato	Atto di compravendita del 08/04/2004 Rep. N. 160433 Notaio Giulio Carraro in Schio					
Data formazione prezzo	03/07/2017					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita						

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi





IMMOBILE COMPARABILE -A-						
Comune di :	Torrebelvicino		Ubicazione	Via 25 Luglio	n° 66	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	T-1	Anno edificio : 1960	
Tipologia	Appartamento al piano primo con garage e cantina al piano terra con corte esclusiva					
	Comune	foglio	mapp	Sub - App.to	Sub - Autorim.	Sub - altro
	Torrebelvicino	7	499	10	13	6
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	130,00	100%	130,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	19,00	30%	5,70	Quantitativa
	Cantina	CAN	34,00	50%	17,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	52,00	50%	26,00	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	155,00	10%	15,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	20,00	2%	0,40	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
	Superficie commerciale				194,60	Mq.
Provinienza dato	Atto di compravendita del 17/12/2015 – Rep. 190286 - Racc. 21874 - Notaio dott. Giulio Carraro in Schio.					
Data formazione prezzo	17/12/2015					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€		142.000,00	(euro centoquarantaduemila/00)		

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



IMMOBILE COMPARABILE -B-						
Comune di :	Torrebelvicino		Ubicazione	Via Galileo Galilei	n° 18	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1-T-1	Anno edificio : 1955	
Tipologia	Unità composta da appartamento al piano seminterrato terra e primo con autorimessa al piano terra con corte esclusiva					
	Comune	foglio	mapp	Sub - App.to	Sub - Autorim.	Sub - altro
	Torrebelvicino	7	1204 1750	2		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	93,00	100%	93,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	70,00	50%	35,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	10,00	50%	5,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	90,00	10%	9,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	107,00	2%	2,14	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					144,14	Mq.
Provinienza dato	Atto di compravendita del 23/12/2015 – Rep. 25850 - Racc. 14669 - Notaio dott. Alberto Bonato in Schio.					
Data formazione prezzo	23/12/2015					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 105.000,00		(euro centocinquemila/00)			

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



IMMOBILE COMPARABILE -C-						
Comune di :	Torrebelvicino		Ubicazione	Via Enrico Toti	n° 28	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1-T-1	Anno edificio : 1984	
Tipologia	Unità composta da appartamento al piano seminterrato terra e primo con autorimessa al piano seminterrato con corte esclusiva al piano terra					
	Comune	foglio	mapp	Sub - App.to	Sub - Autorim.	Sub - altro
	Torrebelvicino	7	2045	1	2	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	94,00	100%	94,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	37,00	50%	18,50	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	18,00	50%	9,00	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	50,00	10%	5,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					126,50	Mq.
Provinienza dato	Atto di compravendita del 24/03/2015 - Rep. 1021 - Racc. 791 - Notaio dott. Tommaso De Negri in Romano d'Ezzelino.					
Data formazione prezzo	24/03/2015					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 100.000,00		(euro centomila/00)			

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI MONTECCHIO MAGGIORE Piazza San Paolo, 39			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
				
Ubicazione	Via 25 Luglio n° 66	Via Galileo Galilei n° 18	Via Enrico Toti n° 28	Piazza Aldo Moro n° 4
Prezzo totale (euro)	€ 142.000,0	€ 105.000,0000	€ 100.000,00	
Data (mesi)	18,80	18,60	27,73	0,00
Superficie principale (m ²) SEL	130,00	93,00	94,00	95,00
Balconi e loggia (m ²)	19,00	0,00	0,00	8,50
Cantina (m ²)	34,00	70,00	37,00	0,00
soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	52,00	10,00	18,00	35,00
Posto auto esterno (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Portico	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 10%	155,00	90,00	50,00	0,00
giardino (m ²) 2%	20,00	107,00	0,00	0,00
Bagni	1	1	2	1
Livello di piano (n)	0	0	0	0
Stato di manutenzione (n)*	3	3	3	4
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	0	0	0	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0	0	0	0
Superficie commerciale	194,60	144,14	126,50	115,05

* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5

** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***	-4,20%
Rapporto mercantile dei balconi e portici	30%
Rapporto mercantile della cantina	50%
Rapporto mercantile della soffitta	50%
Rapporto mercantile della autorimessa	50%
Rapporto mercantile del posto auto esterno	20%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10%
Rapporto mercantile del giardino 2 %	2%
Saggio del livello di piano	-1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 32.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 7.000,00

*** FONTE CAMERA DI COMMERCIO di Cassola PREZZI IMMOBILI

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



Analisi prezzi marginali**ANALISI PREZZI MARGINALI**

Prezzo data A	9.343,60	€	
Prezzo data B	6.835,50	€	
Prezzo data C	9.706,67	€	
Prezzo sup. princ. A	729,70	€/mq	Prezzo Marginale
Prezzo sup. princ. B	728,46	€/mq	728,46
Prezzo sup. princ. C	790,51	€/mq	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	0,00	€	
Prezzo LIV PIANO. B	0,00	€	
Prezzo LIV PIANO. C	0,00	€	
Prezzo balconi	218,54	€/mq	
Prezzo cantina	364,23	€/mq	
Prezzo soffitta	364,23	€/mq	
Prezzo autorimessa	364,23	€/mq	
Prezzo posto auto esterno	145,69	€/mq	
Portico	72,85	€/mq	
Prezzo Giardino 10%	72,85	€/mq	
Prezzo Giardino 2%	14,57	€/mq	
Stato di manutenzione	32.000,00	€	
Bagno	8.000,00	€	
Condizionatore	3.000,00	€	
Posto auto	7.000,00	€	

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject
Prezzo totale (euro)		€ 142.000,00		€ 105.000,00		€ 100.000,00	
Data (mesi)	18,8	-€ 9.343,60	18,60	-6.835,50	27,73	-9.706,67	0,00
Superficie principale (m2)	130,00	-€ 25.496,05	93,00	€ 1.456,92	94,00	€ 728,46	95,00
Balconi (m2)	19,00	-€ 2.294,64	0,00	€ 1.857,57	0,00	€ 1.857,57	8,50
Cantina (m2)	34,00	-€ 12.383,79	70,00	-€ 25.496,05	37,00	-€ 13.476,48	0,00
Soffitta (m2)	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00
Autorimessa (m2)	52,00	-€ 6.191,90	10,00	€ 9.105,73	18,00	€ 6.191,90	35,00
Posto auto esterno (m2)	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00
Portico (m2)	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00
Giardino (m2) 10%	155,00	-€ 11.291,11	90,00	-€ 6.556,13	50,00	-€ 3.642,29	0,00
Giardino (m2) 2%	20,00	-€ 291,38	107,00	-€ 1.558,90	0,00	€ -	0,00
Bagni *	1	€ -	1	€ -	2	-€ 8.000,00	1
Livello di piano	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0
Stato di manutenzione (n)	3	€ 32.000,00	3	€ 32.000,00	3	€ 32.000,00	4
INQUINAMENTO**	0		0		0		0
N. AFFACCI	0		0		0		0
		€ 106.707,53		€ 108.973,64		€ 105.952,48	
		VALORE MEDIO con MCA		€ 107.211,22	DIVERGENZA	2,851%	< 5%

* si è considerato una durata anni 20 e vetustà anni 10
 ** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento

LOTTO 1**VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A ALLA DATA DI LUGLIO 2017****Valore di mercato attribuito:**

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanisti i, caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

€ 90.903,56 (per 97,55 mq commerciali)

Valutazione della Quota:

Tenendo conto che l'immobile è di esclusiva proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

€ 90.903,56 (per 97,55 mq commerciali)

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



VALORE DI MERCATO DELL'AUTURIMESSA E DEL POSTO AUTO COPERTO DI CUI AL PUNTO B ALLA DATA DI LUGLIO 2017

La stima viene eseguita operando una comparazione diretta tra beni analoghi considerando le caratteristiche intrinseche (consistenza stato di manutenzione conservazione ecc...) ed estrinseche (ubicazione comodità ai servizi ecc)

€ 16.307,66 (per 17,50 mq commerciali)

Valutazione della Quota:

Tenendo conto che l'immobile è di esclusiva proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

€ 16.307,66 (per 17,50 mq commerciali)

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Torrebelvicino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

8.3 Valutazioni delle superfici

Destinazione	Superficie	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	97,55	€ 90.903,56	€ 90.903,56
B. posto auto scoperto	17,50	€ 16.307,66	€ 16.307,66
		€ 107.211,22	€ 107.211,22

8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 16.081,68
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



8.5 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 per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale e messa a norma parapetti a carico della procedura:	€ 91.129,54
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 87.129,54

8.6 Giudizio di vendibilità

Buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per le buone caratteristiche dell'immobile, la buona ubicazione, malgrado la rarefazione degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche.

8.7 Forme di pubblicità

La vendita forzata dell'immobile dovrebbe essere pubblicizzata via internet (SITI NAZIONALI) e con i giornali di settore- vendite immobiliari.

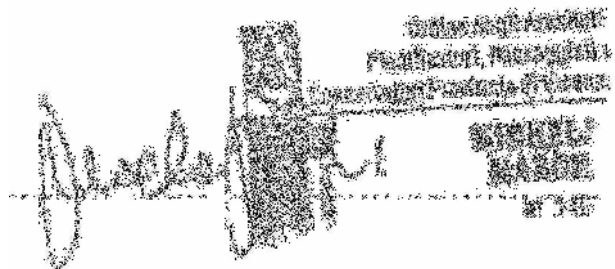
9 COMODA DIVISIBILITA'**9.1 Giudizio**

La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

Vicenza, 03 Luglio 2017

Il Perito

Arch. Michela Marchi



Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



ALLEGATI

All.01-717-2014 Nomina
All.01A-717-2014 Timbro Nomina
All.02-717-2014 Atto Pignoramento
All.03-717-2014 Atto Precetto
All.04-717-2014 Contratto Mutuo
All.05-717-2014 Istanza Vendita
All.06-717-2014 Contratto Locazione
All.07-717-2014 Nota di Trascrizione
All.08-717-2014 Procura alle liti
All.09-717-2014 Nota Iscrizione a Ruolo
All.10-717-2014 comunicazione inizio operazioni peritali
All.10A-717-2014Ricevuta di avvenuta consegna avv giovbatti stagalvan
All.10B-717-2014 RICEVUTA COMUNICAZIONE ESECUTATO-TRIBUNALE DI VIC...RITALI ESPERTO E PRIMO ACC...
All.10C-717-2014Ricevuta di avvenuta consegna INIZIO OPERAZIONI CUSTODE
All.10D-717-2014Ricevuta di avvenuta consegna avv luigi galvan
All.11-717-2014 Risposta AGENZIA ENTRATE
All.11A-717-2014 Ricevuta di avvenuta consegna PEC AGENZIA ENTRATE
All.11B-717-2014-RICHIESTA AGENZIA DELLE ENTRATE
All.12-717-2014 Comunicazione Cancelleria Borella 11-04-2017
All.13-717-2014 Avviso 498 cpc a BANCO POPOLARE
All.14-717-2014 Avviso 498 cpc a C.R.A. di Brendola
All.15-717-2014 Atto Compravendita
All.16-717-2014 Relazione ventennale
All.17-717-2014 Stato ██████████
All.18-717-2014 Certificato Abitabilità e Pratiche Edilizie
All.18A-717-2014-Concessione C-30-2002 del 22-04-2002
All.18B-717-2014 RichiestaAccessoAtti
All.19-717-2014 ElaboratoGrafico
All.20-717-2014 Doc. 01-PROCURA
All.20A-717-2014 Doc. 02-Contratto di mutuo
All.20B-717-2014 Doc. 03-RATE MUTUO
All.20C-717-2014 Doc. 04-NOTA ISCRIZIONE
All.20D-717-2014 Ricorso per intervento

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi



| All.21-717-2014 CPV COMPARABILE A
| All.21A-717-2014 CPV COMPARABILE B
| All.21B-717-2014 CPV COMPARABILE C
| All.22-717-2014 Schede Comparabili
| All.23-717-2014 Edm
| All.23A-717-2014 Elaborato planimetrico
| All.23B-717-2014 GeoSit_36af9042-996f-4869-9968-ff28c4978978
| All.23C-717-2014 Ispezione Ipotecaria
| All.23D-717-2014 Planimetrie Catastali
| All.23E-717-2014 Visure Storiche
| All.24-717-2014 APE-signed
| All.24A-717-2014 Libretto_impianto
| All.24B-717-2014-Lotto01-DICHIARAZIONE ESCLUSIONE APE AUTORIMESSA
| All.25-717-2014-Documentazione Fotografica Epurata
| All.25A-717-2014-Documentazione Fotografica

Giudice: dott. GIULIO BORELLA

Perito: Arch. Michela Marchi

