

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a.
contro

N. Gen. Rep. 342/2013

Giudice dott.ssa Silvia Saltarelli

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni
iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 960
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1308
C.F. DBNFRC67M15L840C - P. IVA 02517550246

con studio in Costabissara (VI) Via Cavour 46
tel. e fax: 0444 970796
cellulare: 339 4731271
email: federico.deboni@virgilio.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Esecuzione Immobiliare n. **342/2013** R.G.

promossa da

Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a.

contro

Diritto (cfr. pag. 3): piena proprietà per l'intero.

Bene (cfr. pag. 3): porzione di bifamiliare con giardino.

Ubicazione (cfr. pag. 5): Comune di Cogollo del Cengio (VI), Via Monte Cengio n. 54.

Stato (cfr. pag. 5): buono.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 7): Comune di Cogollo del Cengio, Via Monte Cengio n. 54:

- NCEU, Foglio 27, Mappale 1165, Sub 1, Bene Comune Non Censibile;
- NCEU, Foglio 27, Mappale 1165, Sub 4, Cat. C/6, Classe U, Cons. 52 mq, Rendita 91,31 €;
- NCEU, Foglio 27, Mappale 1165, Sub 5, Cat. A/7, Classe 1, Cons. 9 vani, Rendita 1.069,07 €;
- CT, Foglio 27, Mappale 1273, Prato, Cons. 317 mq, R.D. 0,82 € - R.A. 0,74 €;

Differenze rispetto al pignoramento (cfr. pag. 9): il pignoramento colpisce Foglio 27, Mappale 1165, Sub 1, 2 e 3 e Mappale 1273; i Sub 2 e 3 sono stati sostituiti dai Sub 4 e 5.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 11): non sono stati rilevati abusi.

Valore di stima (cfr. pag. 20): 448.446,96 € (al lordo delle detrazioni).

Valore mutuo (cfr. pag. 19): 180.759,91 Capitale - 271.139,87 Ipoteca.

Vendibilità (cfr. pag. 17): sufficiente.

Pubblicità (cfr. pag. 17): stampa locale e siti internet specializzati.

Occupazione (cfr. pag. 3): occupato dall'esecutato che vi abita con la propria famiglia.

Titolo di occupazione (cfr. pag. 18): proprietà.

Oneri (cfr. --): ---

APE (cfr. pag. 7): immobile di classe D.

Problemi (cfr. pag. --): ---

PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. QUESITO

Il giorno 09/06/2016 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, accettava l'incarico di esperto estimatore nella procedura in epigrafe dal sig. Giudice dott.ssa Silvia Saltarelli, prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data Giuramento: 09/06/2016.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 22/06/2016.

Ispezioni presso immobile: 20/07/2016 e 27/07/2016.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 16/06/2016, 20/06/2016 e 08/07/2016.

Catasto (consultazioni telematiche): 15/06/2016.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 15/06/2016 e 18/10/2016.

Richieste e ricerche anagrafiche: 16/06/2016 e 20/06/2016.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto.

Piena proprietà per l'intero di una porzione di bifamiliare con giardino, intestata per l'intero a ---.

N.B. Il pignoramento risulta trascritto contro ---. Quest'ultimo era proprietario della quota di 1/2 del bene colpito dalla procedura fino alla data dell'11/10/2006 quando ha ceduto la sua quota a --- (cfr. Allegato 6 - Atto Notaio Francesco De Stefano).

3.2 Occupazione.

L'abitazione è occupata dall'esecutata, ---, che vi abita con la propria famiglia (una figlia). --- risulta residente all'estero dal 21/01/2014 (---).

3.3 Ubicazione e descrizione.

Trattasi di porzione di abitazione bifamiliare, sviluppata su complessivi 4 piani (due interrati e due fuori terra) e dotata di garage e giardino esclusivo. Si compone di: cantina al Secondo Piano Interrato; ripostiglio, cantina, garage, locale centrale termica e bagno al Primo Piano Interrato; ingresso, disimpegno, bagno e cucina-soggiorno con portico a Piano Terra; due camere da letto, due ripostigli, bagno, corridoio e due poggiori a Piano Primo; esiste anche un sottotetto non abitabile e accessibile da una scaletta retrattile posiziona nel ripostiglio vicino alla scala a Piano Primo.

L'affaccio dell'abitazione è su tre lati, con orientamento Nord-Est-Sud; la parete Ovest è in comune con altra unità abitativa di altra ditta.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 427 mq (compreso cantina, centrale termica, garage, portici e poggiori), a cui si aggiungono circa 550 mq di giardino; la superficie commerciale è di circa 354 mq.

L'altezza interna è: 2,20 ml al Secondo Piano Interrato; 2,40 ml al Primo Piano Interrato; 2,70 ml al Piano Terra; variabile da un minimo di 2,50 ml ad un massimo di circa 3,60 ml a Piano Primo.



Veduta dell'edificio dalla strada.



Veduta dell'edificio dal giardino.

3.4 Descrizione analitica.

Il fabbricato è una tipica abitazione bifamiliare costruita tra il 1994 e il 2002 ed è posto lungo Via Monte Cengio n. 54/56; nel complesso si presenta in uno stato di conservazione buono. Le pareti esterne sono in muratura intonacata e tinteggiata con inserti in pietra facciavista. Vi è recinzione costituita da muretto in cls. con sovrastante rete metallica sui lati esterni e lungo la dividente tra le due unità; verso la strada non vi è recinzione. I passi pedonale e carraio sono posti entrambi lungo Via Monte Cengio. Gli spazi esterni più prossimi all'edificio sono in parte pavimentati (piazzola di ingresso davanti al passo pedonale e al garage, parte dei marciapiedi, ecc.) mentre la restante parte del lotto (che presenta un andamento inclinato dato che si trova in zona pedemontana) è utilizzata come giardino esclusivo.

L'abitazione presenta pavimenti in parte in piastrelle di ceramica e in parte in parquet di legno; le pareti sono intonacate e tinteggiate; cucina e bagni hanno pareti rivestite in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera ed oscuri in legno con apertura alla padovana; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso in legno massello e vetro. I serramenti sono in linea con le finiture generali del fabbricato e con le soluzioni tecniche e tipologiche caratteristiche dell'epoca di realizzazione. I sanitari del bagno e le rubinetterie sono di tipo ordinario. Nel complesso le condizioni di manutenzione sono buone, in linea con la vetustà del fabbricato e non si segnalano particolari problematiche, a parte la presenza di alcune macchie presumibilmente dovute ad infiltrazione di acqua in corrispondenza dei lucernai a soffitto della zona di ingresso e del bagno a Piano Primo.

L'impianto di riscaldamento è del tipo con caldaia autonoma alimentata a gas metano; i diffusori sono pannelli radianti a pavimento. L'impianto elettrico è di tipo convenzionale sottotraccia. Gli impianti (elettrico ed idraulico) sembrano funzionare senza anomalie. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti. Non è stato reperito il libretto della caldaia, che quindi è stato predisposto appositamente per la presente procedura (cfr. Allegato 11). Il garage presenta portone basculante in legno e pavimentazione di ceramica.

I marciapiedi lungo i lati Nord ed Est del fabbricato sono ancora al grezzo, ricoperti da guaina isolante e privi della pavimentazione finale. Probabilmente per questo motivo sono presenti alcune scrostature dell'intonaco esterno nella parte bassa delle facciate Nord ed Est.



Veduta del soggiorno a Piano Terra.



Veduta della camera da letto verso Sud.

3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.

In base a quanto osservato in sede di sopralluogo si segnala la necessità di semplici interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura, riparazione infiltrazioni lucernai, completamento pavimentazioni marciapiedi esterni, manutenzione serramenti, ritinteggiatura oscuri, ecc.); di tale situazione si è tenuto conto nella determinazione del prezzo complessivo del bene.

3.6 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica, predisposto appositamente per la presente procedura (cfr. Allegato 11), riporta Classe Energetica D (108,61 kWh/m² anno).

3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

Ai beni pignorati competono le proporzionali quote sugli enti comuni, nonché i diritti di comproprietà sui muri perimetrali e di confine.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO.

Spese ordinarie di gestione dell'immobile insolute al momento di chiusura della perizia: NO.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile insolute al momento di chiusura della perizia: NO.

4. STORIA CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali.

Gli immobili sono censiti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Cogollo del Cengio, Via Monte Cengio; intestati per l'intero a ---:

- NCEU, Foglio 27, Mappale 1165, Sub 1, Bene Comune Non Censibile;

- NCEU, Foglio 27, Mappale 1165, Sub 4, Cat. C/6, Classe U, Cons. 52 mq, Rendita 91,31 €;
- NCEU, Foglio 27, Mappale 1165, Sub 5, Cat. A/7, Classe 1, Cons. 9 vani, Rendita 1.069,07 €;
- CT, Foglio 27, Mappale 1273, Prato, Cons. 317 mq, R.D. 0,82 € - R.A. 0,74 €;

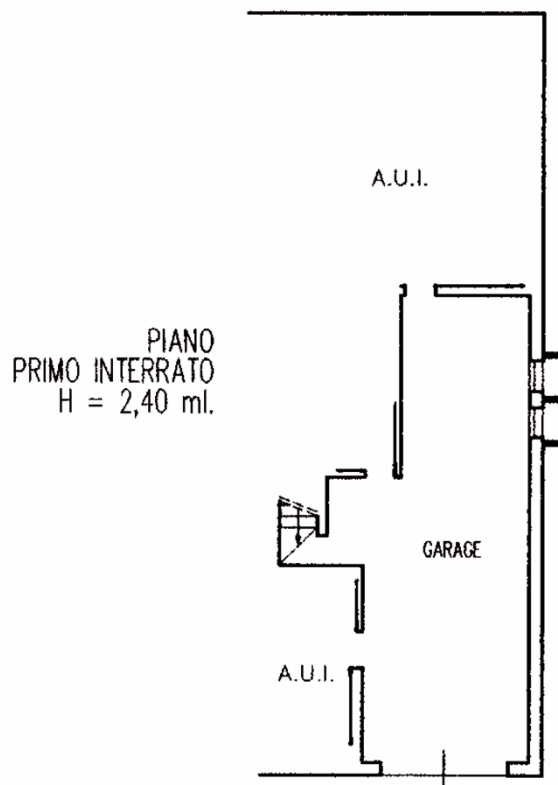


Fig. 27, Mapp. 1165, Sub 4 - Planimetria catastale (particolare non in scala)

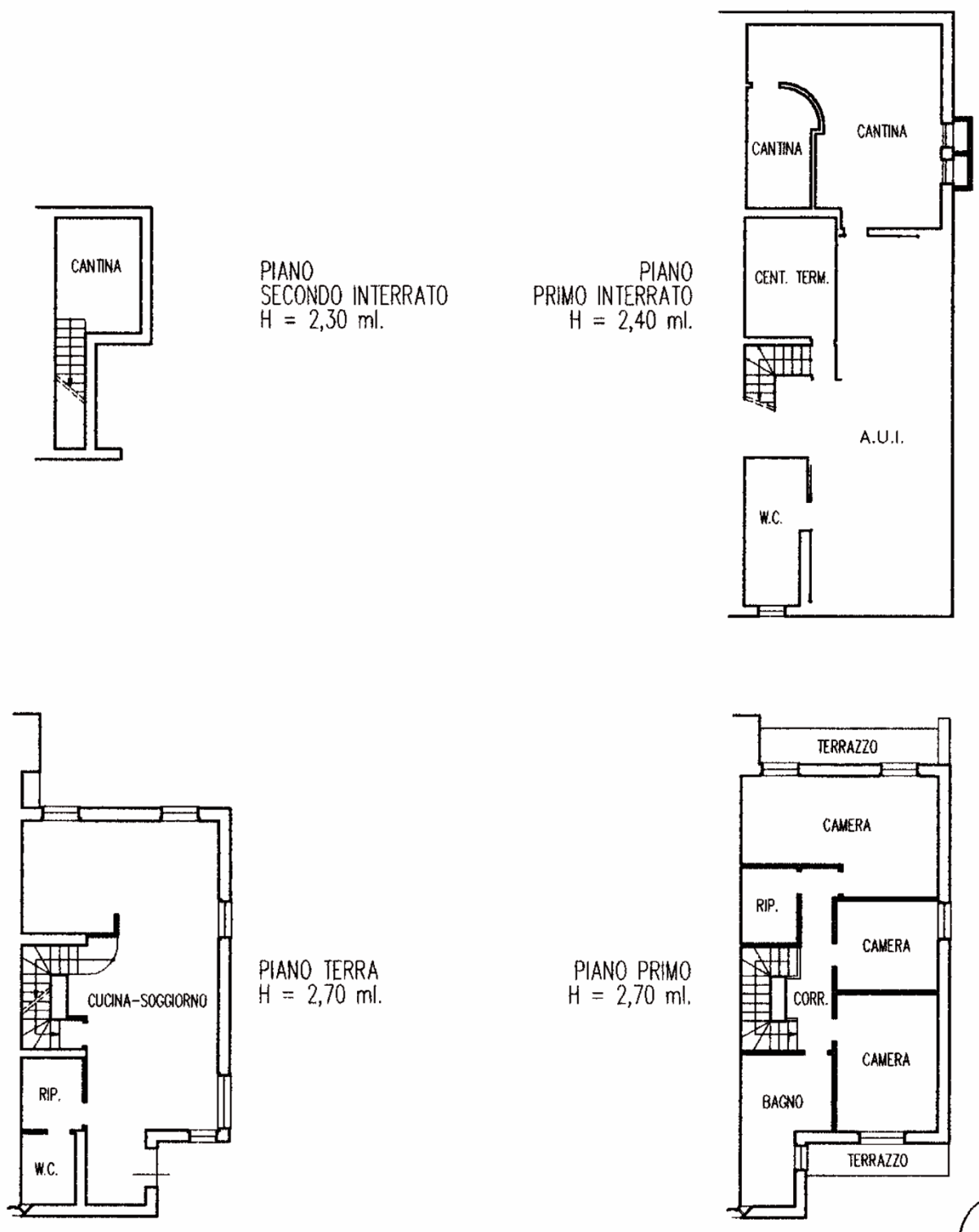


Fig. 27, Mapp. 1165, Sub 5 - Planimetria catastale (particolare non in scala)

4.2 Variazioni storiche.

Il garage di cui al NCEU Foglio 27 Mappale Numero 1165 Sub 4 è stato costituito con pratica di "Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione" prot. 70524 del 06/03/2002; da allora non ha subito variazioni significative; il Sub 4 deriva dalla soppressione dei Sub 2 e 3; precedentemente i Sub 2 e 3 erano stati costituiti con pratica del 13/05/1997 n. F00831.1/1997.

L'abitazione di cui al NCEU Foglio 27 Mappale Numero 1165 Sub 5 è stata costituita con pratica di "Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione" prot. 70524 del 06/03/2002; da allora non ha subito variazioni significative; il Sub 5 deriva dalla soppressione dei Sub 2 e 3; precedentemente i Sub 2 e 3 erano stati costituiti con pratica del 13/05/1997 n. F00831.1/1997.

La particella di cui al CT Foglio 27 Mappale Numero 1273 deriva dal Frazionamento prot. 391264 del 01/10/2001 in atti dal 01/10/2001 (n. 13241.1/2001).

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

I dati riportati dal pignoramento non corrispondono in parte a quanto presente in visura catastale e a quanto indicato nell'ultimo atto di provenienza dell'11/10/2006. Il pignoramento risulta trascritto contro --- e colpisce i beni censiti al NCEU Foglio 27 Mappale Numero 1665 Sub 1, 2 e 3 nonché al CT Foglio 27 Mappale Numero 1273. I Sub 2 e 3 sono stati soppressi con pratica di Variazione del 06/03/2002 e sono stati sostituiti dai Sub 4 e 5, che di fatto corrispondono ai precedenti Sub 2 e 3.

4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

Le schede catastali corrispondono a quanto presente sul posto.

4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma dell'edificio dove sono ubicati i beni eseguiti e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale. Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni nella sovrapposizione derivano dalle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.



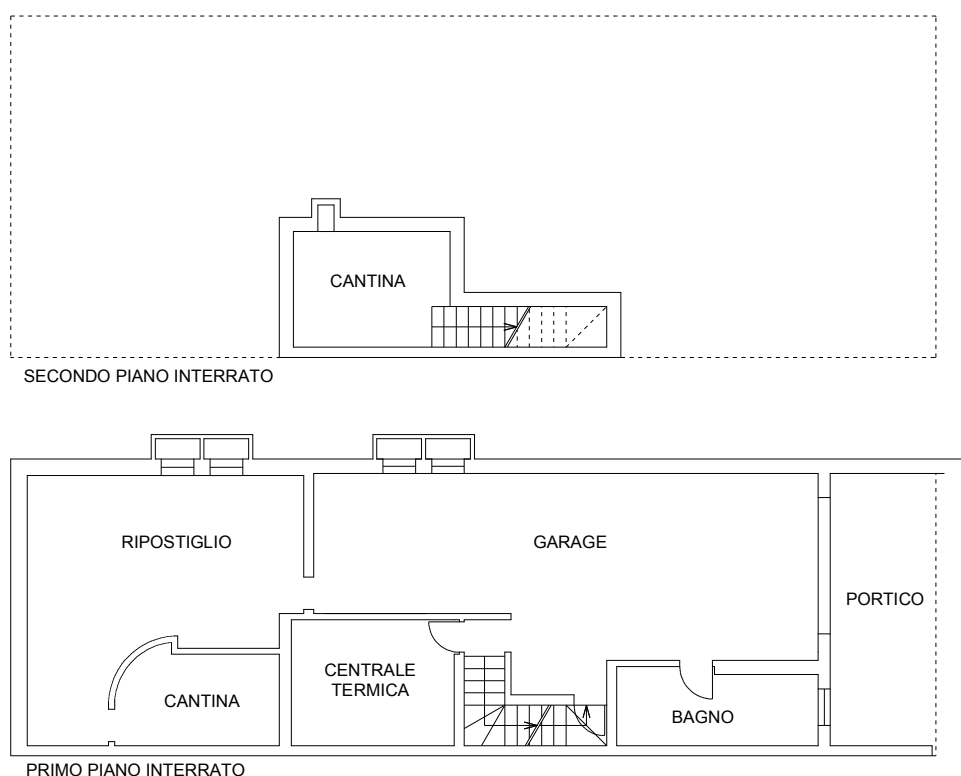
4.6 Confini.

Confini del lotto (Mappale 1165) in senso N.E.S.O.: mappali 1272, 1273, 1248, strada pubblica Via Monte Cengio e mappale 1166, salvo i più precisi ed aggiornati.

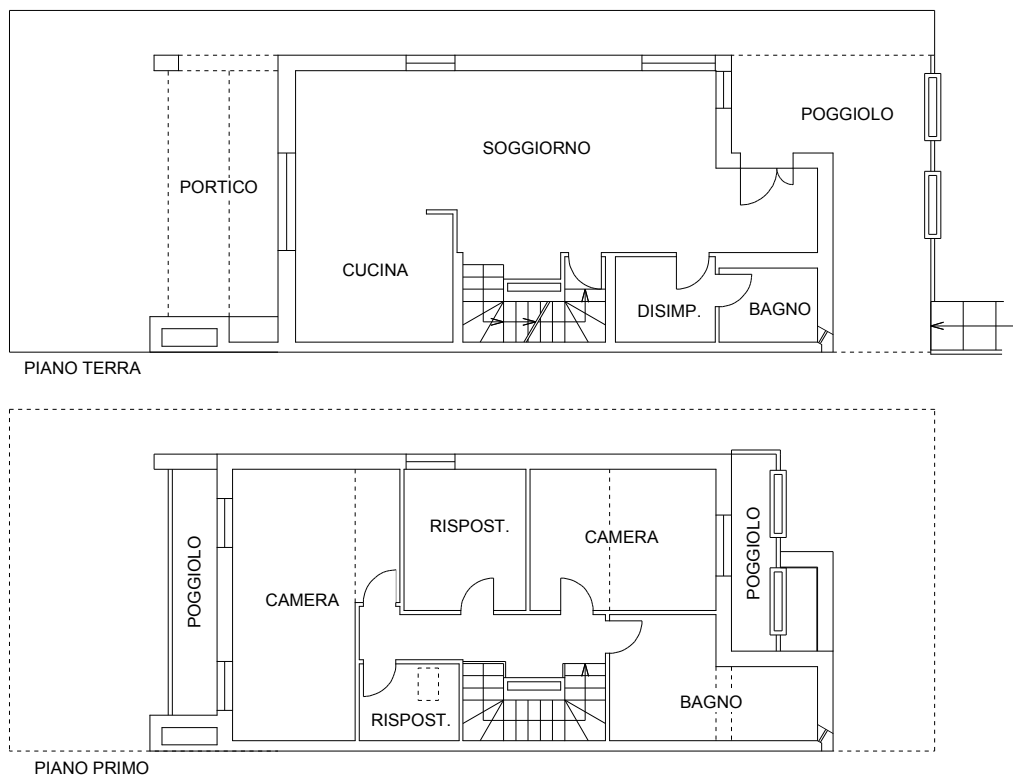
Confini del giardino (Mappale 1273) in senso N.E.S.O.: mappali 1272, 1248, 1165 e ancora 1272, salvo i più precisi ed aggiornati.

Confini dell'abitazione (Mappale 1165 sub 5) in senso N.E.S.O.: al Secondo Piano Interrato muro perimetrale contro terra su più lati e muro verso altra U.I. di altra ditta; al Primo Piano Interrato muro perimetrale contro terra su più lati, muro verso altra U.I. stessa ditta su più lati, muro perimetrale esterno e muro verso altra U.I. di altra ditta; a Piano Terra muro perimetrale esterno su più lati e muro perimetrale verso altra U.I. di altra ditta; a Piano Primo muro perimetrale esterno su più lati e muro verso altra U.I. di altra ditta, salvo i più precisi ed aggiornati.

Confini del garage (Mappale 1165 sub 4) in senso N.E.S.O.: muro perimetrale verso altra U.I. stessa ditta, muro perimetrale contro terra, muro perimetrale esterno (ingresso) e ancora muro perimetrale interno verso altra U.I. stessa ditta, salvo i più precisi ed aggiornati.



Planimetria dello stato di fatto: Pianta del Primo e del Secondo Piano Interrato.



Planimetria dello stato di fatto: Piante del Piano Terra e del Piano Primo.

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

In base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cogollo del Cengio l'edificio è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie;

- Concessione Edilizia n. 18 prot. 7940/7Tec/93-1818/94 dell'11/03/1994 rilasciata dal Sindaco di Cogollo del Cengio a --- per la "Costruzione di un edificio bifamiliare - Pratica Edilizia n. 118/93";
- Concessione Edilizia n. 20 prot. 806/17Tec/96-1291/05 del 14/05/1997 rilasciata dal Sindaco di Cogollo del Cengio a --- per "Variante alla C.E. n. 18/94 relativa alla costruzione di un edificio bifamiliare - Pratica Edilizia n. 5/96";
- Concessione Edilizia n. 20 prot. 1767/3719 del 22/04/2002 rilasciata dal Responsabile U.T.C. a --- per "Ultimazioni lavori relativi a concessione edilizia decaduta n. 20 del 14/05/1997 e variante - Pratica di concessione edilizia n. 11/02";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 10804 del 20/11/2003 presentata da --- per la "Costruzione di un muro di recinzione e sistemazione esterna".

5.2 Abitabilità e agibilità.

L'abitabilità è stata rilasciata dal Responsabile U.T.C. con provvedimento prot. 11095 del 24/10/2002.

5.3 Destinazione urbanistica.

Secondo la vigente strumentazione urbanistica del Comune di Cogollo del Cengio (cfr. Allegato 10 - CDU) i Mappali ricadono parte in "Zona B2 residenziale di completamento (volume confermato)" e parte in "Zona Agricola E".

5.4 Abusi. NO

5.5 Sanabilità e costi. NO

6. VALORE E VENDIBILITÀ

6.1 Metodo di valutazione.

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

6.2 Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio sono stati reperiti i dati riferiti a tre compravendite avvenute recentemente (anni 2013/2015) per immobili simili e che ragionevolmente si possono ritenere appartenenti allo stesso segmento di mercato. La difficoltà incontrata nel reperimento dei dati relativi a precedenti compravendite indicano un mercato locale assai stagnante. Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Immobile 1: atto di compravendita Rep. 1275 Notaio Elisa Stagnotto in data 10/12/2014, trascritto a Schio in data 17/12/2014 ai nn. 9983 R.G. e 7772 R.P.
- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 13568 Notaio Santamaria Amato Carlo in data 04/08/2015, trascritto a Schio in data 01/09/2015 ai nn. 7283 R.G. e 5615 R.P.
- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 10490 Notaio Santamaria Amato Carlo in data 19/12/2012, trascritto a Schio in data 10/01/2013 ai nn. 249 R.G. e 175 R.P.

Immobile 1

Comune di Arsiero (VI), Foglio 4, Mappale 1273, Sub 7 e 11. Trattasi di porzione di bifamiliare sita in altro comune ma comunque a breve distanza dall'immobile oggetto della presente procedura, sviluppata su tre piani di cui uno interrato e con autorimessa a Piano Interrato. Indirizzo: Via G. Caboto n. 2/A, Arsiero (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/7. Anno di costruzione 2001; abitabilità 2003.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	sup. calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili	137,28	137,28
Sup. al 60%	verande		
Sup. al 50%	pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti		
Sup. al 35%	balconi e terrazze coperti, patii e porticati		
Sup. al 25%	balconi e terrazzi scoperti	58,00	14,50
Sup. al 15%	giardini di appartamenti		
Sup. al 10%	giardini di ville e villini	186,00	18,60
Sup. al 60%	autorimesse	37,00	22,20

Sup. al 50%	locali accessori (ripostigli e depositi)	69,74	34,87
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 227,45			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	terra con giardino 0,85	0,85
Orientamento	Sud/Est 1,00	1,00
Esposizione	su più lati 1,05	1,05
Affaccio	su strada 1,00	1,00
Taglio	> mq 200 0,95	0,954
Balconi	con due balconi 1,05	1,05
Distribuzione	normale 1,00	1,00
Luminosità	normale 1,00	1,00
Vetustà	11 anni 0,940	0,940
Finitura	ordinaria 1,00	1,00
Manutenzione	normale 1,00	1,00
Riscaldamento	autonomo 1,05	1,05
Classe energetica	classe E 0,94	0,94
Locazione	libero 1,00	1,00
Stabile	nella media della zona 1,00	1,00
Parcheggio	normale 1,00	1,00
Trasporti	nella media della zona 1,00	1,00
Traffico	normale 1,00	1,00
Zona	nella media della zona 1,00	1,00
Produttività		
Altro		

Coefficiente correttivo 0,82597354

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 2:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
225.000,00	: 227,45	: 0, 82597354	1.197,65 €/mq

Immobile 2

Comune di Cogollo del Cengio (VI), Foglio 27, Mappale 1410, Sub 4, 2 e 7. Trattasi di porzione di bifamiliare sita a breve distanza dall'immobile oggetto della presente procedura, sviluppata su tre piani di cui uno interrato e con autorimessa a Piano Interrato. Indirizzo: Via Berlinguer, Cogollo del Cengio (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/7. Anno di costruzione 2013; abitabilità 2014.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	sup. calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili	164,20	164,20
Sup. al 60%	verande		
Sup. al 50%	pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti		
Sup. al 35%	balconi e terrazze coperti, patii e porticati	22,62	7,92
Sup. al 25%	balconi e terrazzi scoperti	15,00	3,75
Sup. al 15%	giardini di appartamenti		
Sup. al 10%	giardini di ville e villini	192,02	19,20
Sup. al 60%	autorimesse	40,29	24,17

Sup. al 50%	locali accessori (ripostigli e depositi)	106,86	53,43
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 272,67			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano		
Orientamento	Sud/Ovest 0,95	0,95
Esposizione	su più lati 1,05	1,05
Affaccio	su strada 1,00	1,00
Taglio	> mq 200 0,95	0,954
Balconi	con due balconi 1,05	1,05
Distribuzione	normale 1,00	1,00
Luminosità	normale 1,00	1,00
Vetustà	2 anni 1,00	1,00
Finitura	ordinaria 1,00	1,00
Manutenzione	normale 1,00	1,00
Riscaldamento	autonomo 1,05	1,05
Classe energetica	classe alta 1,066	1,066
Locazione	libero 1,00	1,00
Stabile	nella media della zona 1,00	1,00
Parcheggio	normale 1,00	1,00
Trasporti	nella media della zona 1,00	1,00
Traffico	normale 1,00	1,00
Zona	nella media della zona 1,00	1,00
Produttività		
Altro		

Coefficiente correttivo 1,1137105

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 2:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
275.000,00	: 272,67	: 1,1137105	905,57 €/mq

Immobile 3

Comune di Cogollo del Cengio (VI), Foglio 27, Mappale 1240, Sub 6 e 7. Trattasi di porzione di edificio a schiera a breve distanza dall'immobile oggetto della presente procedura, sviluppata su tre piani di cui uno interrato e con autorimessa a Piano Interrato. Indirizzo: Via Priarossa, Cogollo del Cengio (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione 1998; abitabilità 1999.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	sup. calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili	137,28	137,28
Sup. al 60%	verande		
Sup. al 50%	pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti		
Sup. al 35%	balconi e terrazze coperti, patii e porticati		
Sup. al 25%	balconi e terrazzi scoperti	17,96	4,49
Sup. al 15%	giardini di appartamenti		
Sup. al 10%	giardini di ville e villini	104,00	10,40

Sup. al 60%	autorimesse	35,98	21,59
Sup. al 50%	locali accessori (ripostigli e depositi)	77,30	38,65
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 212,41			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano		
Orientamento	Sud/Ovest 0,95	0,95
Esposizione	su due lati 1,00	1,00
Affaccio	su strada 1,00	1,00
Taglio	> mq 100 con due bagni 1,05	1,05
Balconi	con due balconi 1,05	1,05
Distribuzione	normale 1,00	1,00
Luminosità	normale 1,00	1,00
Vetustà	14 anni 0,910	0,910
Finitura	ordinaria 1,00	1,00
Manutenzione	normale 1,00	1,00
Riscaldamento	autonomo 1,05	1,05
Classe energetica	classe sotto la media 0,95	0,95
Locazione	libero 1,00	1,00
Stabile	nella media della zona 1,00	1,00
Parcheggio	normale 1,00	1,00
Trasporti	nella media della zona 1,00	1,00
Traffico	normale 1,00	1,00
Zona	nella media della zona 1,00	1,00
Produttività		
Altro		

Coefficiente correttivo 0,95072847

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 2:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
232.500,00	: 212,41	: 0,95072847	1.151,30 €/mq

Valori OMI e CCIAA

Dal momento che sono stati reperiti con molta difficoltà pochi dati relativi alla compravendita di immobili simili e che quelli trovati sono o anomali (Immobile 2) o piuttosto lontani nel tempo (Immobile 3), si ritiene opportuno prendere in considerazione anche i valori indicati dagli osservatori immobiliari più conosciuti, per le considerazioni del caso:

- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta valori per il Comune di Cogollo del Cengio per edifici del tipo "ville e villini" compresi tra 1100,00 e 1400,00 €/mq (dato secondo semestre 2015 e primo semestre 2016) e un valore medio di 1250,00 €/mq
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza non riporta valori di riferimento per il Comune di Cogollo del Cengio.

Andando a vedere la serie storica della banca dati OMI si deduce una sostanziale stabilità dei valori della zona e viste le sue caratteristiche complessive, si ritiene di dover scartare il valore relativo all'Immobile 2 (troppo basso rispetto anche ai minimi OMI) e di ritenere invece ancora attendibile il valore dell'Immobile 3 (in linea con i minimi OMI), visto anche il perdurare dello stato di sofferenza generale del mercato immobiliare.

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati e dai dati raccolti:

Valore corretto al mq	Valore medio
-----------------------	--------------

- Immobile n. 1 1.197,65 €/mq
- Immobile n. 2 905,57 €/mq (scartato)
- Immobile n. 3 1.151,30 €/mq
- Valore medio OMI 1.250,00 €/mq

1.199,65 €/mq

Immobile Pignorato

Comune di Cogollo del Cengio (VI), NCEU Foglio 27 Mappale 1165 Sub 1, 4 e 5 e CT Foglio 27 Mappale 1273. Trattasi di porzione di bifamiliare con garage e giardino. Indirizzo: Via Monte Cengio 54, Cogollo del Cengio (VI). Categoria A/7. Anno di costruzione ante 1994; abitabilità 2002.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	sup. calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili	189,09	189,09
Sup. al 60%	verande		
Sup. al 50%	pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti		
Sup. al 35%	balconi e terrazze coperti, patii e porticati	37,32	13,06
Sup. al 25%	balconi e terrazzi scoperti	37,74	9,44
Sup. al 15%	giardini di appartamenti		
Sup. al 10%	giardini di ville e villini	550,00	55,00
Sup. al 60%	autorimessa e altri locali di servizio	58,73	35,24
Sup. al 50%	locali accessori (ripostigli e depositi)	103,77	51,89
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005		mq 353,72	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	---	---
Orientamento	Sud-Est 1,00	1,00
Esposizione	su più lati 1,05	1,05
Affaccio	su strada 1,00	1,00
Taglio	> 2 mq 0,95	0,95
Balconi	con due balconi 1,05	1,05
Distribuzione	normale 1,00	1,00
Luminosità	normale 1,00	1,00
Vetustà	14 anni 1,00	1,00
Finitura	superiore 1,10	1,10
Manutenzione	normale 1,00	1,00
Riscaldamento	autonomo 1,05	1,05
Classe energetica	classe D 0,96	0,96
Locazione	libero 1,00	1,00
Stabile	nella media della zona 1,00	1,00
Parcheggio	normale 1,00	1,00
Trasporti	nella media della zona 1,00	1,00
Traffico	normale 1,00	1,00
Zona	nella media della zona 1,00	1,00
Produttività		
Altro		

Giudice dott.ssa Silvia Saltarelli
Perito arch. Federico De Boni

Coefficiente correttivo 1,05681

Valore di compravendita corretto dell'immobile in esame	1.199,65 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	1,05681
Superficie commerciale del bene in esame	353,72 mq

Valore di mercato dell'immobile in esame	448.446,96 €
---	---------------------

6.4 Valore di mercato attribuito.

Come già specificato, non avendo riscontrato nella zona un numero adeguato di immobili di confronto, si è tenuto conto anche dei valori indicati dagli osservatori immobiliari più conosciuti, con le considerazioni del caso.

6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.

L'atto di provenienza (dell'11/10/2006) non riporta il valore del bene in quanto si tratta di un "Atto di trasferimento di immobile al coniuge in esecuzione dell'accordo di separazione consensuale" (cfr. Allegato 7).

6.6 Giudizio di vendibilità.

Considerate la tipologia dell'abitazione, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica e la posizione si ritiene che la vendibilità possa essere buona; tuttavia considerata la stagnazione del mercato immobiliare in generale e della zona in particolare, nonché il fatto che si tratta di un immobile piuttosto importante, si ipotizza una vendibilità sufficiente.

6.7 Forme di pubblicità.

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio www.casa.it o www.immobiliare.it) e con sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali (Il Giornale di Vicenza).

7. STATO DI POSSESSO

7.1 Debitore.

7.2 Locazione. NO

7.3 Comodato. NO

7.3 Assegnazione al coniuge.

Con atto di trasferimento Rep. 19076 e Racc. 3700 del Notaio Francesco De Stefano in data 11/10/2006 --- la piena proprietà della quota indivisa di 1/2 di sua spettanza dei beni oggetto della presente esecuzione quale adempimento degli obblighi assunti nel corso del procedimento di separazione.

7.4 Affitto azienda. NO

7.5 Altro. NO

7.6 Occupazione *sine titulo*. NO

7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.). NO

8. VINCOLI E ONERI

8.1 Pertinenze. NO

8.2 Usufrutto, uso, abitazione. NO

8.3 Servitù. NO

8.4 Convenzioni edilizie. NO

8.5 Vincoli storico-artistici. NO

8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. NO

8.7 Prelazione agraria. NO

8.8 Altri vincoli o oneri. NO

8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:NO

8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.). NO

9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

9.1 Titolo di acquisto del debitore.

Dall'11/10/2006 ad oggi: ---, proprietaria per l'intero dall'11/10/2006 ad oggi, in forza dell'Atto di trasferimento di immobile al coniuge in esecuzione dell'accordo di separazione consensuale Rep. 19076 Racc. 3700 del Notaio Francesco De Stefano in data 11/10/2006, registrato a Schio in data 12/10/2006 al n. 3841 serie 1T esente e trascritto a Schio in data 13/10/2006 ai nn. 12953 R.G. e 8426 R.P.

9.2 Regime patrimoniale.

Nell'atto di acquisto originario del 12/02/2002 --- erano coniugati in regime di separazione dei beni. Attualmente --- risultano divorziati (cfr. Allegato 12 - Estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Velo d'Astico).

9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

- **Dal 12/02/2002 all'11/10/2006:** ---, proprietari per 1/2 ciascuno indiviso in regime di separazione dei beni in base ad Atto di Compravendita Rep. 10941 del Notaio Francesca Bonvicini in data 12/02/2002, trascritto a Schio il 26/02/2002 ai nn. 2086 R.G. e 1527 R.P.
- **Dal 24/09/1997 al 12/02/2002:** ---, proprietario per l'intero in base ad Atto di Divisione Rep. 70298 del Notaio Cornelio Loretto in data 24/09/1997, trascritto a Schio il 09/10/1997 ai nn. 7180 R.G. e 5383 R.P.
- **Da oltre il ventennio al 24/09/1997:** ---, in base ad Atto di Donazione e Compravendita Rep. 16328 del Notaio Massimo Carraro in data 03/04/1991, trascritto a Schio il 03/05/1991 ai nn. 3227 R.G. e 2561 R.P.

9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro**, iscritta a Schio in data 01/03/2002 ai nn. 2191 R.G. e 387 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Francesca Bonvicini Rep. 10942 del 12/02/2002, a favore di Banca popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni a R.L. con sede a Vicenza e contro ---, capitale € 180.759,91, ipoteca € 271.139,87.
- **Trascrizione a favore**, trascritta a Schio in data 11/01/2007 ai nn. 511 R.G. e 314 R.P., Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni a firma del Tribunale di Vicenza Rep. 6835/2006 del 14/12/2006, a favore di ---.
- **Iscrizione contro**, iscritta a Schio in data 22/07/2010 ai nn. 7476 R.G. e 1362 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Francesca Bonvicini Rep. 17343/7945 del 19/07/2010, a favore di Banca popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni con sede a Vicenza e contro ---, capitale € 70.000,00, ipoteca € 140.000,00.
- **Trascrizione contro**, trascritta a Schio in data 09/12/2011 ai nn. 11569-11570 R.G. e 8255-8256 R.P., Domanda giudiziale per Revoca atti soggetti a trascrizione a firma del Tribunale di Vicenza Rep. 1969/2011 del 28/09/2011, a favore di Banca popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni con sede a Vicenza e contro ---.
- **Iscrizione contro**, iscritta a Schio in data 31/12/2012 ai nn. 11464 R.G. e 1446 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna a firma del Tribunale di Schio Rep. 1240 del 27/11/2012, a favore di ---, capitale € 51.600,00, ipoteca € 70.000,00.
- **Trascrizione contro**: trascritta a Schio in data 09/07/2013 ai nn. 6135 R.G. e 4557 R.P., nascente da Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, Rep. 3060/2013 del 30/05/2013, a favore Banca popolare di Vicenza S.c.p.a. con sede a Vicenza e contro ---.

10. LOTTI e VALORE

10.1 Opportunità di divisione in lotti.

Data la composizione dei beni colpiti dal pignoramento, vale a dire porzione di abitazione bifamiliare con relativo giardino di pertinenza, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto.

10.2 Composizione e valore.

Piena proprietà per l'intero di una porzione di abitazione bifamiliare con garage e giardino di pertinenza, intestata a per l'intero a ---:

- NCEU, Foglio 27, Mappale 1165, Sub 1, Bene Comune Non Censibile;
- NCEU, Foglio 27, Mappale 1165, Sub 4, Cat. C/6, Classe U, Cons. 52 mq, Rendita 91,31 €;
- NCEU, Foglio 27, Mappale 1165, Sub 5, Cat. A/7, Classe I, Cons. 9 vani, Rendita 1.069,07 €;
- CT, Foglio 27, Mappale 1273, Prato, Cons. 317 mq, R.D. 0,82 € - R.A. 0,74 €;

Valore a corpo del bene:

448.446,96 €

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

67.267,04 €

10.4 Prezzo a base d'asta.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta il valore di 381.179,92 €, arrotondabile a:

382.000,00 €

11. COMODA DIVISIBILITÀ

11.1 Giudizio.

L'immobile non è divisibile.

Vicenza, lì 21 ottobre 2016

Il perito stimatore
arch. Federico De Boni

12. ALLEGATI.

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetrie catastali;
6. Atto di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR. II.;
8. Titoli edilizi;
9. Abitabilità/agibilità;
10. CDU;
11. Attestato di Prestazione Energetica e libretto caldaia;
12. Certificato di residenza, stato di famiglia ed estratto di matrimonio dell'esecutato;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Planimetria dello stato dei luoghi;
15. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.