

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.

contro

***** *****

***** *****

N. Gen. Rep.

482/2015

Giudice dell'Esecuzione Dott. **Sara PITINARI**

Custode Giudiziario - **IVG Istituto Vendite Giudiziarie VI**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 di 1



Tecnico Incaricato: Arch Stefano Barbi

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 690
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 966
C.F. BRBSFN61T28L840R – P.Iva 02095030249*

con studio in Vicenza (VI) Via Volturmo 47, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 149.6295 (Voip)

cellulare: +39 347 469.5585

fax: +39 0444 809813

email ordinaria: <mailto:info@architettobarbi.it>

email certificata: <mailto:architettobarbi@pec.it>



SCHEDA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 482/2015 R.G.		Lotto 1 di 1
	BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA		
<i>diritto</i>	piena proprietà	in quota	1
<i>bene</i>	appartamento		
<i>ubicazione</i>	ALONTE Via Giuseppe Verdi n. 40		
<i>stato</i>	sufficiente		
<i>lotti</i>	1		
<i>dati catastali</i>	C.F.	Foglio 3 mappale 403 sub. 2 - A/3 - P.T (abitazione)	
	C.F.	Foglio 3 mappale 403 sub. 4 - C/6 - S1 (garage)	
	C.T.	nullo	
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>	nullo		
<i>irregolarità/abusi</i>	si	sanabili	amministrativo
<i>valore di stima</i>	76.700,00		
<i>vendibilità</i>	sufficiente		
<i>motivo</i>	ubicazione		
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI		
<i>occupazione</i>	locatario		
<i>titolo di occupazione</i>	contratto d'affitto reg. UR VI2 30.09.2016		
<i>oneri</i>	arretrate		n.d.
	medie annue		n.d.
	scadute (ultimi 2 anni)		n.d.
<i>varie</i>			
<i>APE</i>	si	classe	G



SOMMARIO INDICE

QUESITO	4
OPERAZIONI PERITALI.....	4
LOCALIZZAZIONE DEL BENE	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	9
3. STATO DI POSSESSO.....	14
4. GRAVAMI.....	14
5. VALORE DEL BENE.....	14
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	14
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.....	16
9.1 Urbanistica.....	16
9.2 Titoli Abilitativi.....	17
10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	17
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	20
11.1 Criterio di stima e fonti di informazione.....	20
11.2 Valutazione Corpi.....	22
11.3 Riepilogo.....	23
11.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ.....	24
12.1 Giudizio di comoda divisibilità.....	24
12.2 Giudizio di vendibilità.....	24
12.3 Fonti di informazione.....	24
12.4 Forme di pubblicità.....	24
13. CONCLUSIONI VALUTATIVE	24



QUESITO

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

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

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Stefano Barbi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 690, con studio in via Volturmo 47 a Vicenza, su nomina in data **07.11.2016** del **G.E. Dott.sa Sara PITINARI** depositava giuramento telematico in data **10.11.2016** per procedere alla stima dell'immobile sito in **via Verdi 40 p.T ad ALONTE (VI)**. A norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli *International Valuation Standards* e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- l'immobile è posto in zona suburbana Loc Stamberga (codice E1 scheda OMI) in una zona scarsamente servita dai mezzi di trasporto pubblico e priva di negozi al dettaglio;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 15.11.2016 si presentava richiesta di rilascio copia atto di compravendita Notaio Itri in Lonigo; (riscontro e rilascio in pari data)
- in data 15.11.2016 si è effettuata richiesta di copia certificati anagrafici presso protocollo.comune.alonte.vi@pecveneto.it; (riscontro 17.11 succ)
- in data 16.02.2017 si è effettuata richiesta di accesso e copia atti presso UTC protocollo.comune.alonte.vi@pecveneto.it;
- in data 15.03.2017 si è inoltrata richiesta di verifica residenza per indicazione "trasferito" da parte delle Poste incaricate della consegna della Racc A/R inizio operazioni peritali.
- in data 23.03.2017, su racc a/r del 01.03.2017, si è provveduto ad effettuare il sopralluogo atto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data 23.03.2017 si è effettuato l'accesso agli atti presso UTC di Alonte estraendo copia della documentazione atta a collazionare i titoli edilizi relativi alle unità immobiliari staggite.

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



LOCALIZZAZIONE DEL BENE:

Comune di Alonte Loc. Stamberg



Via Verdi, 40



Beni in ALONTE (VI) Località Stamberga, Via Verdi, 40
Lotto 001 (unico)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Alonte (Vicenza) Località Stamberga Via Giuseppe Verdi civ.n.40



Identificato in catasto:

fabbricati: intestata a

***** nato in ***** il 10/05/1973 ***** (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

***** nato in ***** il 09/07/1980 ***** (1) Proprietà per 1/2

Foglio: **3** Particella: **403** Sub.: **2** categoria **A/3**, classe 2, consistenza 5,5 vani superficie catastale Totale: 95 m² (83 m² escluse aree scoperte), posto al piano T, - rendita: 312,46 euro.

Coerenze e confini: NESO

dell'appartamento con scoperto esclusivo: muro perimetrale esterno su corte comune mapp.n.364, recinzione a confine su scoperto esclusivo su m.n.404, recinzione a confine su scoperto esclusivo su m.n.364, m.n.403 sub.1 (a.u.i.)



B. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **autorimessa** sita in Alonte (Vicenza) Località Stamberga Via Giuseppe Verdi



Identificato in catasto:

fabbricati: intestata a:

***** nato in ***** il 10/05/1973 ***** (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

***** nato in ***** il 09/07/1980 ***** (1) Proprietà per 1/2

Foglio: **3** Particella: **403** Sub.: **4** categoria **C/6**, classe **U**, consistenza **37** mq superficie catastale Totale: 41 m, posto al piano S1, - rendita: 40,13 euro..

Coerenze e confini: NESO

muro perimetrale esterno su corte comune mapp.n.364, muro controterra su m.n.404 e su scoperto esclusivo su m.n.364, m.n.403 sub.3 (a.u.i.)



Individuazione beni su mappa catastale Wegis



Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis



2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A. *sommatoria* dell'abitazione

appartamento su un livello al piano rialzato in palazzina due piani fuori terra: ingresso, zona giorno, cucina abitabile con terrazza a sud, due camere da letto di cui una con terrazza a nord, un bagno; al piano interrato autorimessa; scoperto di pertinenza esclusiva a sud e condominiale sulla parte nord della casa; anno 1987

descrizione analitica:

il lotto su cui è edificata la palazzina di 2 appartamenti è sito nella lottizzazione denominata Stamberga, lungo la Via S. Feliciano a metà strada tra Lonigo e Alonte, in prossimità della rotatoria su Via Rotonda; oltre il piccolo parcheggio pubblico a segnare il termine di Via Giuseppe verdi prosegue una breve strada sterrata, che conduce allo scoperto condominiale di manovra e accesso al piano garage, lungo la quale si trova il cancelletto in ferro di ingresso pedonale al civico n.40 che da accessi anche allo scoperto di pertinenza esclusiva arredato a prato; una breve rampa di scale in mattonelle ceramiche conduce al portone in alluminio e vetro, di ingresso all'appartamento. Un bussola d'ingresso conduce alla zona giorno, finestrata verso nord e da cui si accede ad una cucina abitabile a sud, con terrazza che affaccia sullo scoperto a verde privato, e al piccolo corridoio di disimpegno ai locali della zona notte, articolata in due camere da letto, una a nord, con terrazza, e una a sud, con interposto il bagno completo di arredi sanitari, con vasca e attacco lavatrice. Delle due camere da letto, quella con affaccio a sud, è più ampia (matrimoniale) di ca. 15mq, mentre quella a nord ha dimensione per un utilizzo letto singolo di ca. 12,30mq e dalla quale si accede ad una terrazza che affaccia sulla libera campagna. Dalla zona giorno, con una scala a chiocciola, mascherata all'interno di una semi-bussola chiusa da una doppia anta in legno, si accede al piano interrato, direttamente nell'autorimessa.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica monocottura 33x33cm in tutta la casa, zona giorno e zona notte, in piastrelle 20x20cm per il rivestimento della cucina per un'altezza di h.120cm, in piastrelle 20x25cm monocottura bianca per pavimento e rivestimento a tutt'altezza del bagno, piastrelle monocottura 20x10cm per i pavimenti delle terrazze; soglie e davanzali in marmo; soffitto in lastre di placogesso bianco lavorato, pareti zona notte in idropittura, pareti zona giorno e cucina in pittura spatolata ocra/salmone; porte interne in legno tamburato/massello o con specchiatura in vetro stampato (cucina e ingresso); serramenti esterni in profilato di legno massello con vetrocamera, tapparelle in plastica, zanzariera.

Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo (esterna posta al piano sottostrada in corrispondenza della basculante di accesso al garage) con corpi radianti ad elementi lamellari in acciaio e termostato di zona.

Impianto tv ad antenna rettilinea collettiva e satellitare a parabola individuale.

Stato manutentivo: esterno del fabbricato nel complesso, mediocre/scarso; interno sufficiente nel complesso (da rigenerare i serramenti in legno); presenza di muffe per umidità nel soffitto a placogesso del bagno.

Posto al piano terra (rialzato) sviluppa una sup.lorda (comm.le) compl.va di circa mq **101**

L'edificio è stato costruito nel 1987 con abitabilità nel 1989, l'appartamento non risulta essere mai stato oggetto di ristrutturazione (cfr. diffonità urbanistiche/catastali)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ca.2,90m

B. *sommatoria* del box auto

autorimessa privata al piano sottostrada, direttamente accessibile dal vano scala a



chiocciola interno all'appartamento e posto nella zona giorno, e, veicolarmente, dallo scoperto comune a nord di accesso carraio e manovra, di ca. 35mq, per due posti auto, finestrata e chiusa da un portone basculante in ferro; pavimento in lisciata di cls, pareti finite in intonaco civile con idropittura; impianto elettrico 220V, attacchi gas/acqua

Stato manutentivo: mediocre nel complesso, per quanto potuto osservare.

Posto al piano sottostrada sviluppa una sup. lorda (commerciale) complessiva di circa mq **21**

L'edificio è stato costruito nel 1987 con abitabilità nel 1989, il garage non risulta essere mai stato oggetto di ristrutturazione (cfr. diffomità urbanistiche/catastali)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ca.2,25m.

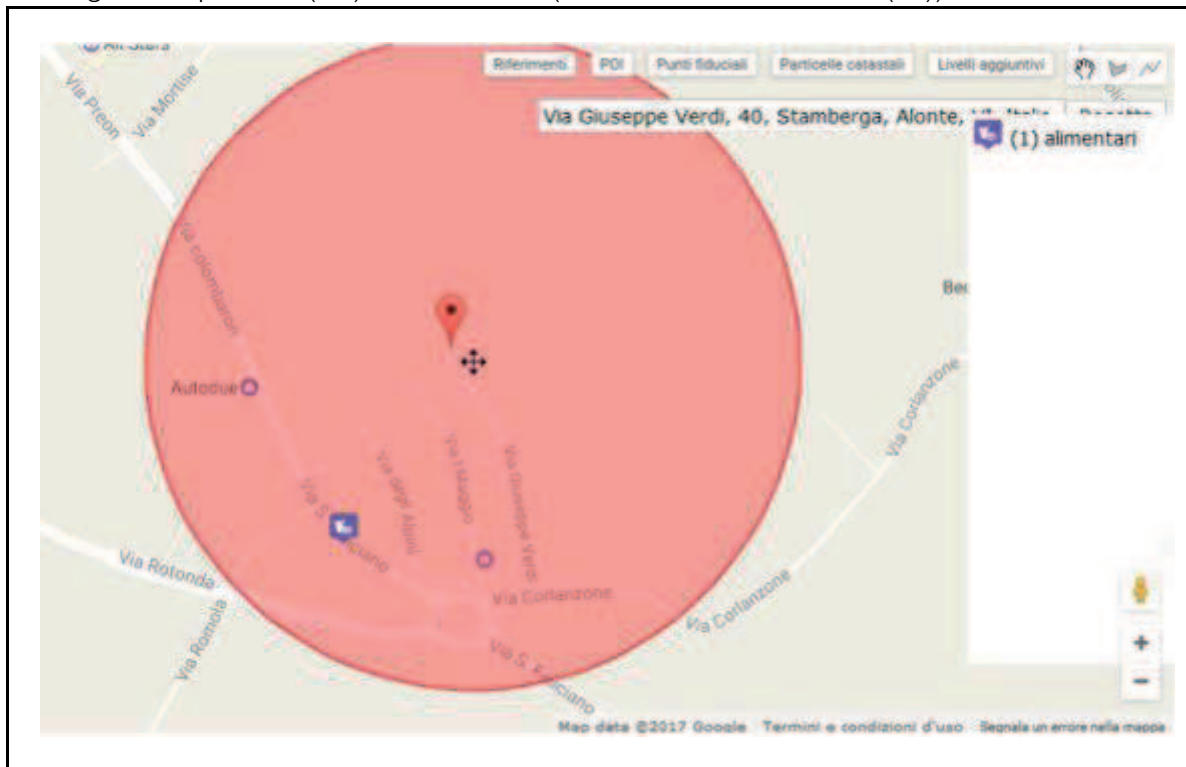
Il sito

Caratteristiche zona: suburbana (Stamberga) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (alimentari).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristica zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Lonigo.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (12km casello Montebello (A4)).



La superficie commerciale è stata calcolata/considerata:

corpo **A-B**: secondo gli standard Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/1998



Caratteristiche dimensionali e descrittive

superfici lorde ed equivalenti commerciali

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
abitazione piano terra	Sup. reale lorda	87,51	1,00	87,51
terrazza p. terra	Sup. reale lorda	14,83	0,30	4,45
corte esclusiva 10%	Sup. reale lorda	87,51	0,10	8,75
corte esclusiva 2%	Sup. reale lorda	4,23	0,02	0,08
sommano		194,08	0,10	100,79
arrotondamento	Sup. reale lorda	194		101



caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a./muratura, condizioni: buone
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocemento, condizioni:
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone
<i>Balconi:</i>	materiale: a piastra nervata in c.a., condizioni: buone



<i>Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi e quindi per quanto potuto rilevare a vista</i>	
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetrocamera, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, zanzariera. condizioni: mediocri.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato/specchiatura in vetro stampato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cls, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, setti in c.a. nel piano sottostrada, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: mediocri
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle in cotto da esterni, sistemazione a verde, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: placogesso, condizioni: mediocri (punti con presenza di muffe per umidità da ponte termico).
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle 20x20 h.120cm, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle monocottura 20x25cm, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: profilati in alluminio anodizzato con specchiature opache, accessori: nessuno serratura semplice, condizioni: buone.
<i>Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi e quindi per quanto potuto rilevare a vista</i>	
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: non rilevabili, conformità: non verificabile.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non rilevabile.
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Gas:</i>	tipologia: tubazioni a vista e parzialmente sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non accertabile.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, recapito: alla rete comunale (rif. progetto 1987), ispezionabilità: non accertata, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di

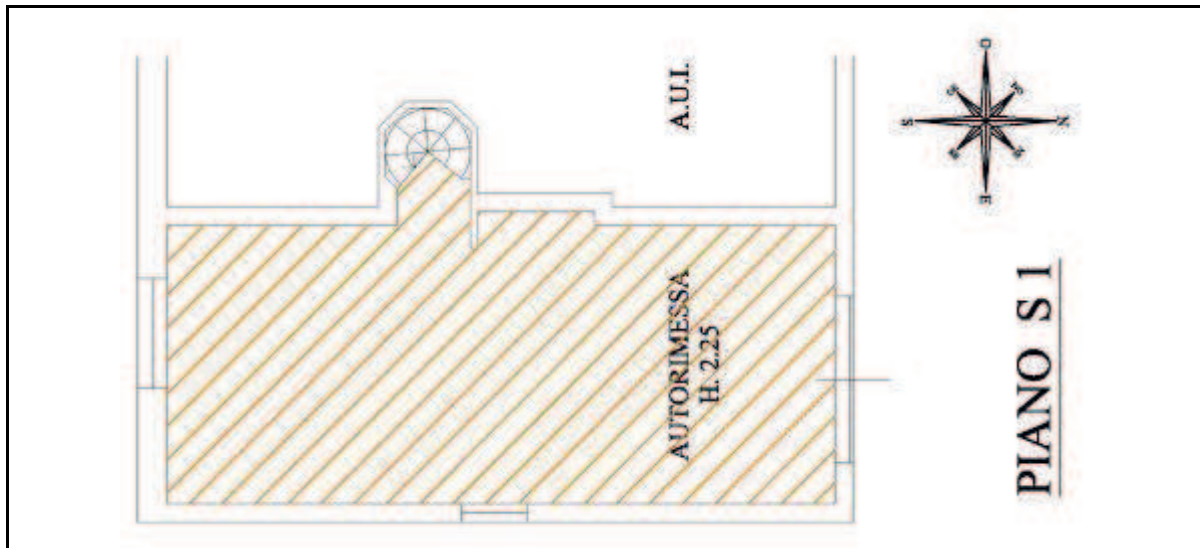


	distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non accertabile.
<i>Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi e quindi per quanto potuto rilevare a vista</i>	

superfici lorde ed equivalenti commerciali

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficient e	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	41,91	0,50	20,96
	Sup. reale lorda	42		21



caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: setti in c.a., condizioni: buone
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocemento, condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi interni:</i>	non presenti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: setti in c.a., coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: mediocri
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto grezzo di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: lisciatura di cls, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente basculante, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, recapito: alla rete comunale (rif. progetto)



	1987), ispezionabilità: non accertata, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile
<i>Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi e quindi per quanto potuto rilevare a vista</i>	

3. STATO DI POSSESSO:

A-B. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla famiglia di Goumaj Lahoucine CF.GMJLCN75A01Z330G con figli minori in qualità di locatario del bene con contratto di locazione 4+4 stipulato in data 01.10.2016 e con durata valida dal 01.10.2016 al 30.09.2020 per un importo annuo di 4.200 €. Regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Vicenza2 in data 30.09.2016 al n. 5525 serie 3T (cod.ID T6L16T005525000MD)

Congruità del canone: congruo (calcolato per un tasso medio di capitalizzazione del 4,5% sul valore di stima di cui alla presente perizia) <1/3 di deviazione
 $93.990 * 4,3\% = \text{ca. } 4.041 \text{ euro pari a ca. } 96\% \text{ del canone contrattuale}$

Opponibilità locazione: non opponibile alla procedura
 trascrizione pignoramento nn.15317/11173 RG/RP del 01.09.2015

4. GRAVAMI:

Per quanto potuto considerare, il bene staggito non è gravato da particolari oneri.

5. VALORE DEL BENE

Ritenendo corretti i calcoli e attendibili le fonti di informazione di seguito riportate, che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi abbia un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a:

€ 76.700,00

settantaseimilasettecento/00 euro

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
6.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna</i>
6.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna</i>
6.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico: Nessuno</i>
6.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuno</i>
6.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
6.2.1	<i>Iscrizioni (sui beni pignorati):</i>
	Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. Codice fiscale 00204010243, contro ***** Nato il 10/05/1973 a ***** (EE) CF. *****; ***** Nata il 09/07/1980 a ***** (EE) CF. ***** Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 ciascuno In regime di SEPARAZIONE DI BENI, a firma di Notaio ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) in Data 15/09/2003 ai nn. 99627/13610 rep/racc iscritto a RR.II. Vicenza in data 24/09/2003 ai nn. 22779/4956rg/rp



	importo ipoteca: € 240.000,00 importo capitale: € 120.000,00
6.2.2	Pignoramenti:
	Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. Codice fiscale 00204010243 contro ***** Nato il 10/05/1973 a ***** (EE) CF. *****; ***** Nato il 09/07/1980 a ***** (EE) CF. ***** Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 ciascuno a firma di UNEP Tribunale di VICENZA in data 05/08/2015 ai nn. 6192/2015 rep trascritto a RR.II.Vicenza in data 01/09/2015 ai nn. 15317 / 11173 rg/rp
6.2.3	Altre trascrizioni: Nessuna
6.2.4	Altre limitazioni d'uso: Nessuna

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	nessuno
<u>Ulteriori avvertenze.</u> Le unità abitative non sono costituite giuridicamente in condominio	

Ulteriori informazioni: nessuna

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1	Attuali Proprietari
	***** Nato il 10/05/1973 a ***** (EE) CF. *****; ***** Nata il 09/07/1980 a ***** (EE) CF. ***** Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno In regime di SEPARAZIONE DI BENI, proprietari dal 15/09/2003 ad oggi a firma di Notaio ITRI Beniamino Sede Lonigo (VI) in Data 15/09/2003 ai nn. 99626/136090 rep/racc trascritto a RR.II. Vicenza in data 24/09/2003 ai nn. 22778/15127rg/rp
8.2	Precedenti Proprietari
	***** nato a ***** il 18 aprile 1965 CF. ***** Proprietà per 1/1 proprietario dal 08.04.1998 al 15.09.2003 in forza di giusta successione in morte del padre signor ***** apertasi il giorno 8 aprile 1998 e di cui alla denuncia n. 88 vol. 148, registrata ad Arzignano e trascritta a Vicenza in data 15 settembre 1999 ai n.ri 14832/21291, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 27 agosto 1998 n. 91896 rep. per Notaio Michele Colasanto di Arzignano, ivi registrato il 7 settembre 1998 al n. 661 serie 1
	***** nato a ***** il 28.02.1934 CF. ***** Proprietà per 1/1 proprietario dal 02.08.1994 al 08.04.1998 in forza di atto di compravendita a firma Notaio TIBALDO Franco Sede ***** (VI) n.130685 rep. registrato UR Arzignano Vi n: 303 del 16/08/1994 trascritto a Vicenza il 14.09.1994 al n.9002 rp; proprietario da data antecedente il ventennio.



9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

9.1 Urbanistica

<p><i>destinazione urbanistica:</i></p>
<p>Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi adottato: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 33 del 19.06.2016 l'immobile è identificato nella zona B1 residenziale di completamento</p> <p>zone con prevalente destinazione residenziale, o altre di cui al punto 8.1, urbanizzate con indice territoriale attuale superiore a 1,5 mc/mq e superficie coperta superiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona</p>
<p>Norme tecniche ed indici: art.8 NTO (...) Destinazioni d'uso: cfr. art.8.1 presenti NTO Interventi edilizi ammessi: cfr. art 8.2 presenti NTO ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001 e quant'altro previsto dall'art. 2 della L. 23/12/1996, n° 662, nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona Zone B/PAV: cfr. art.8.4 Nelle zone B per le quali è ancora vigente un piano attuativo, puntualmente indicate dal PI (B/PAV), si intendono confermate tutte le norme edilizio-urbanistiche di cui al relativo PAV (Piano Attuativo Vigente); in assenza di talune indicazioni si deve fare riferimento ai parametri edilizio-urbanistici riportati nella relativa tabella per le zone B Parametri Urbanistici: cfr. art.8.5: Zona B1 IF mc/mq = 1,6; Hmax = 8,50m; DS = In allineamento con fabbricati preesistenti, In assenza di allineamenti D.M. 1404/68 min. 5 m DC = 5m o a confine; DF = (H1+H2)/2 min.10m o in aderenza</p>

<p>Stralcio tav.n.1.2.1. Piano degli Interventi (scala originale 1:2000) Si rimanda al testo degli articoli citati, richiamati per stralcio nell'allegato n.4 [cfr allegato n.4]</p>



9.2 Titoli Abilitativi

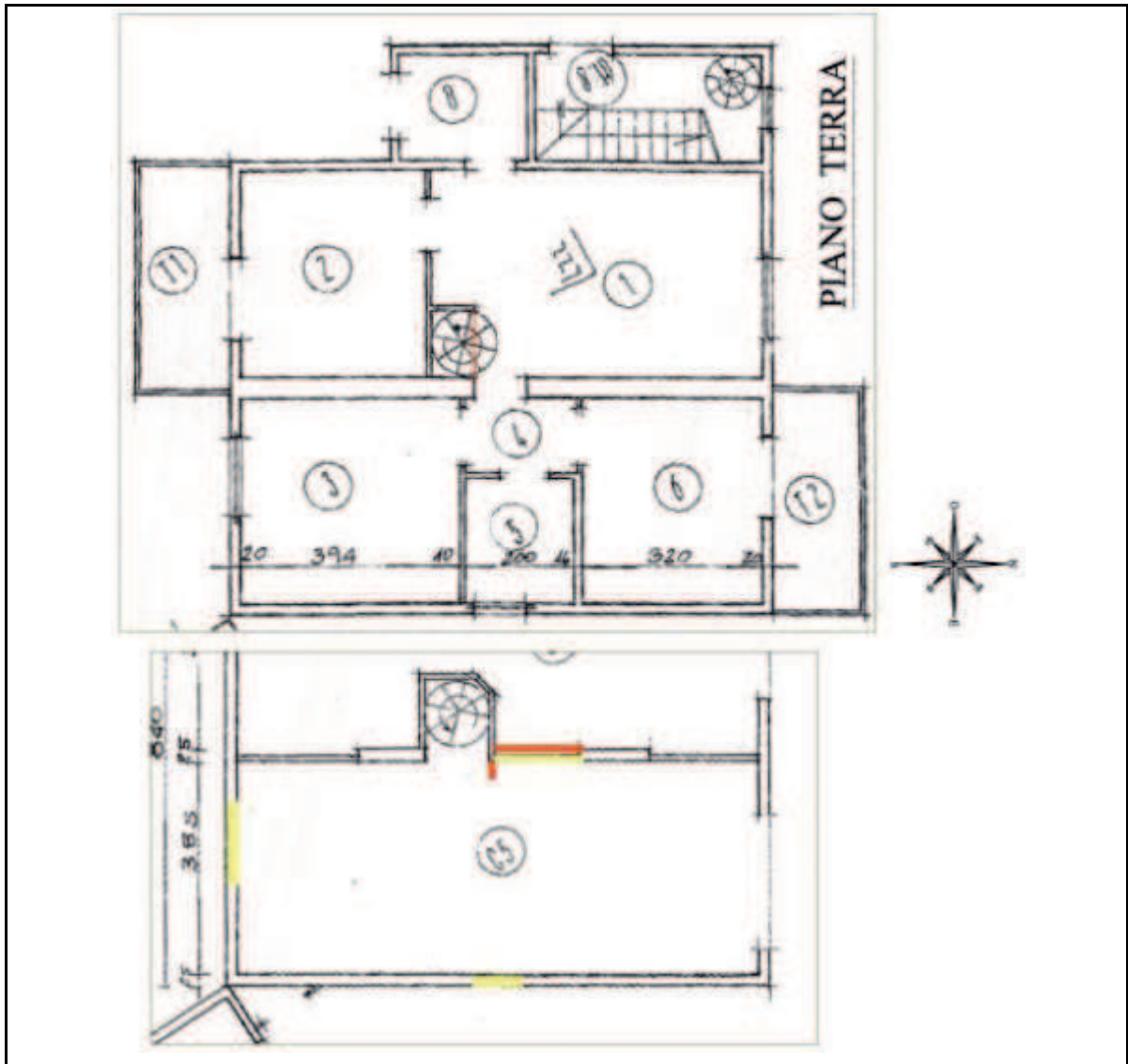
Concessione Edilizia n. 36/87 per lavori di variante alla C.E. 34/81 costruzione di un fabbricato uso civile abitazione intestata alla ditta CASA NOVA di ***** A.e.C. sede in Sovizzo su istanza presentata in data 16.07.1987
rilasciata in data **24.08.1987- n.prot.2477**
l'**abitabilità** è stata rilasciata in data **16.12.1989-** n. prot. 4090

10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

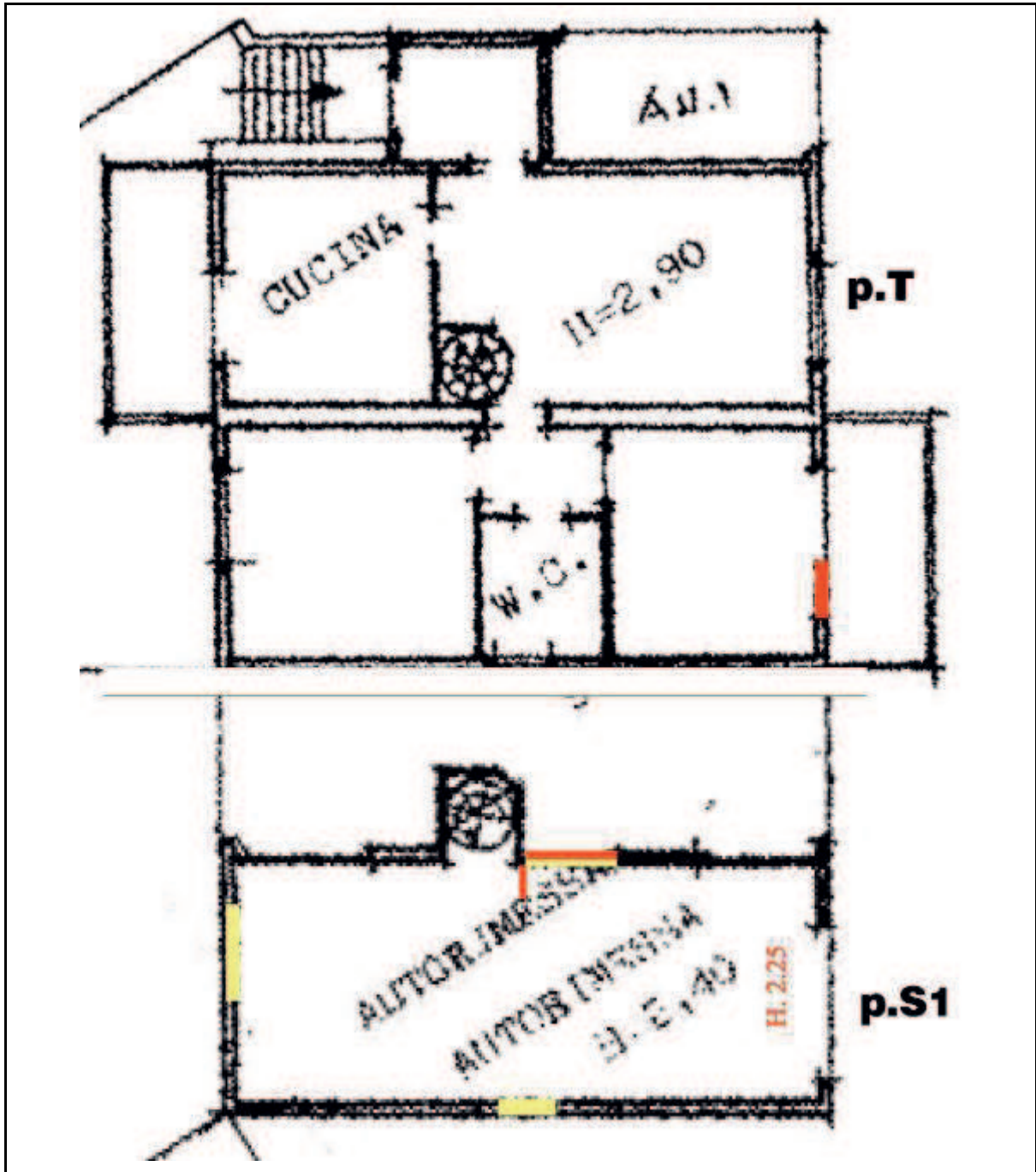
a	<i>Conformità Urbanistico Edilizia</i> Sono state riscontrate le seguenti difformità : 1 al piano seminterrato: leggera traslazione di parte di una parete divisoria di unità; apertura di due finestre, una su corte comune e una su scoperto di pertinenza Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria	Oneri totali	€ 2.516,00
b	<i>Conformità Catastale:</i> Sono state riscontrate le seguenti difformità : al piano terra: modifica in riduzione di una forometria a nord con realizzazione di una spalletta; al piano seminterrato: leggera traslazione di parte di una parete divisoria di unità; apertura di due finestre, una su corte comune e una su scoperto di pertinenza Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA	Oneri totali	€ 600,00 € 3.116,00



Sovrapposizione planimetria amministrativa (titolo edilizio)



Sovrapposizione planimetria catastale



Evidenziazione grafica delle difformità riscontrate dalla sovrapposizione della restituzione del rilievo effettuato al sopralluogo con le planimetrie catastali e con quelle allegate ai titoli abilitativi in atti più recenti di riferimento



11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Corpo A-B

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il **primo procedimento di stima** adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

Tabella Dati

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ 130.000	150.000	115.000	
	data	DAT 10	14	11	
	Sup Principale	SUP 83,61	161,77	101,75	87,51
	Sup Balconi e Terr.	BAL 17,75	5,00	0,00	14,83
	Area Esterna	SUE 0,00	102,79	0,00	91,74
	Autorimessa	AUT 37,76	55,00	34,52	41,91
	Servizi	SER 1	2	1	1
	Stato Manutenitivo	STM 3	2	2	2
	Stato Man Edificio	STE 4	3	3	2
	Piano	P 2	0	1	0
	Ascensore	ASC 0	0	0	0
	Classe Energetica	CE D	C	C	G



Prezzi Marginali

	prezzo	PRZ			
	data	DAT	108,33	125,00	95,83
PREZZI MARGINALI	Sup Principale	SUP	829,58	829,58	829,58
	Sup Balconi e Terr.	BAL	248,87	248,87	248,87
	Area Esterna	SUE	82,96	82,96	82,96
	Autorimessa	AUT	414,79	414,79	414,79
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00
	Stato Manutentivo	STM	20.902,50	40.442,50	25.437,50
	Stato Man Edificio	STE	3.900,00	4.500,00	3.450,00
	Piano	P	650,00	750,00	575,00
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	Classe Energetica	CE	7,01	9,97	9,97

Tabella di valutazione

	prezzo	PRZ	130.000,00	150.000,00	115.000,00
	data	DAT	-1.083,33	-1.750,00	-1.054,17
TABELLA DI VALUTAZIONE	Sup Principale	SUP	3.235,37	-61.604,74	-11.813,24
	Sup Balconi e Terr.	BAL	-726,71	2.446,44	3.690,81
	Area Esterna	SUE	7.610,58	-916,69	7.610,58
	Autorimessa	AUT	1.721,38	-5.429,61	3.065,30
	Servizi	SER	0,00	-8.000,00	0,00
	Stato Manutentivo	STM	-20.902,50	0,00	0,00
	Stato Man Edificio	STE	-7.800,00	-4.500,00	-3.450,00
	Piano	P	-1.300,00	0,00	-575,00
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00
	Classe Energetica	CE	-5.859,65	-16.133,91	10.147,90
			104.895,14	54.111,48	122.622,18

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

	V_{mMCA}	771,06 €/MQ
divergenza	126,6%	FALSO

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.I.AA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione
- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.



- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

ALONTE						
CC.I.AA. Provincia Vicenza						
nuovo o ristrutturato a r da ristrutturare (senza i box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona unica	1.050	1.200	400	550	5.000	7.000
resto territorio						
vetustà anni	679	749				
31						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	ottimo	1.150	1.400	0	0	
ville e villini	ottimo	1.200	1.500	0	0	
vetustà anni	normale	779	949	0	0	

Il valore del subject viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

11.2 Valutazione Corpi

Corpo A-B

Prezzo medio unitario Osservatori	=	€ 789,06
caratteristica		coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per una abitazione bicamere	1,00
altezza	>= 2,70 nella norma; terra < > 2,20	1,00
distribuzione	ben distribuito e di agevole arredabilità	1,00
posizione	si trova in zona periferica, pregevole dal punto di vista ambientale, ben connesso con la viabilità a rapido scorrimento della Strada di S. Feliciano; il fabbricato è inserito in una lottizzazione inerita in contesto agricolo	0,95
stato di conservazione	l'edificio risale al 1987; anno dell'abitabilità 1989; caratteristiche qualitative, strutturali, dimensionali e di finitura riscattate dall'epoca di costruzione/ristrutturazione; alcuni punti di deterioramento per umidità	0,95
Coefficiente complessivo		0,98
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	789,06	0,98
		€ 773,28 €/MQ



Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	771,06
valore /mq OMI	773,28
valore medio	772,17
valore arrotondato	772,00

e quindi:

A. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione piano terra	87,51	€ 772	€ 67.557,72
terrazza p. terra	4,45	€ 772	€ 3.434,63
corte esclusiva 10%	8,75	€ 772	€ 6.755,77
corte esclusiva 2%	0,08	€ 772	€ 65,31
sommano	100,79	€ 772	€ 77.813,43
	101,00		77.813,00
- Valore corpo:			€ 77.813,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 77.813,00
quota		1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 77.813,00

Corpo B

B. garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
garage	20,96	€ 772	€ 16.177,26
	21,00		
- Valore corpo:			€ 16.177,26
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 16.177,26
quota		1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 16.177,26

11.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	101,00	€ 77.813,00	€ 77.813,00
B	garage	21,00	€ 16.177,26	€ 16.177,26
			€ 16.177,26	€ 93.990,26



11.4 Adeguamenti e correzioni della 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 14.098,54
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.116,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 79.891,72
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 76.775,72

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

12.1 Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile NON è comodamente divisibile.

12.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la zona urbanisticamente ben strutturata e ben servita dalla viabilità primaria, comoda al centro del Comune di Lonigo, le mediocri condizioni manutentive del fabbricato e le sufficienti condizioni dell'unità abitativa, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità

sufficiente

12.3 Fonti di informazione:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Alonte, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare Camera di Commercio Industria e Artigianato di Vicenza 1° semestre 2016; Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.); Immobiliare.it, Tecnocasa.it

12.4 Forme di pubblicità:

ai sensi dell'art. 190 cpc: siti Internet all'indirizzo *www.tribunale.vicenza.giustizia.it*, *www.astalegale.net*, *www.aste.com* e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

13. CONCLUSIONI VALUTATIVE:

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

VALORE del LOTTO 001 arrotondato

€ 76.700,00

settantaseimilasettecento/00 euro

con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento e di avere operato



con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'III.mo Sig. Giudice.

Con osservanza



Relazione lotto 001 creata in data 12.04.2017
Codice documento: **E15-482-001**-perizia-E

L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi

A seguire le tabelle dei due Osservatori Immobiliari di riferimento citati.



Geopoi (fonte: http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi)

http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&ppr=VI&co=A2.21&linkzona=N...



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: ALONTE

Fascia/zona: Suburbana/STAMBERGA

Codice zona: E1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L	0	0
Ville e Villini	Ottimo	1200	1500	L	0	0

Stampa

Subjects:
 Via Giuseppe Verdi 40
 Loc. Stamberga
 ALONTE - VI





zona OMI del Subjec (Stamberga)

30/03/2017 16:31

1 di 1

Geopoi http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omnistampa.php?tid=2157&pre=VI&co=A220&link.zona=V...



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: ALONTE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 0

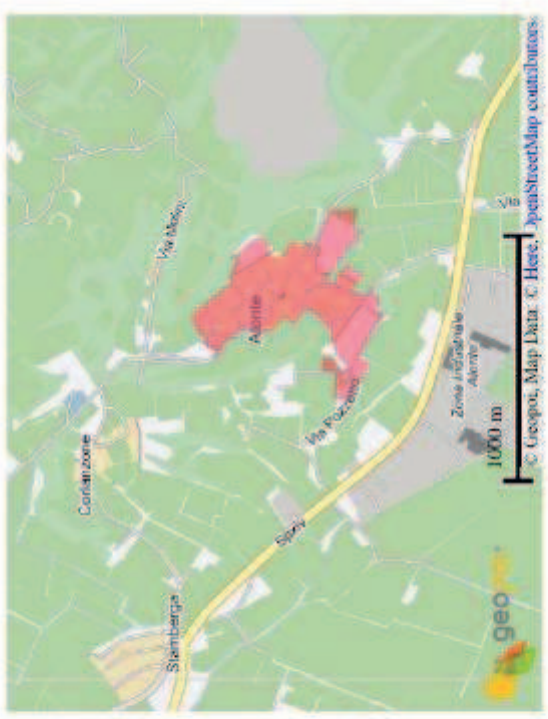
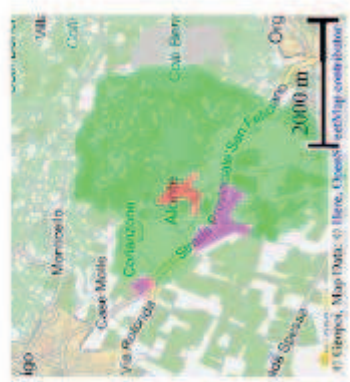
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L	0	0
Ville e Villini	Ottimo	1200	1500	L	0	0

Legenda

comparabile:
ALONTE
centrale/centro abitato
B1



zona OMI del comparabile (centro abitato Alonte)



Borsa Immobiliare CC.I.AA. di VICENZA 1° semestre anno 2016

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE ALTRI COMUNI						
Compravendita						
N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari. Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie. I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.						

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

AGUGLIARO						
zona unica	1.050	1.200	400	600	5.000	7.000

ALBETTONE						
zona unica	1.000	1.100	500	550	5.000	7.000

ALONTE						
zona unica	1.050	1.200	400	550	9.500	12.000

ALTAVILLA VICENTINA						
zona unica	1.275	1.625	550	775	9.500	14.000

ARCUGNANO						
zona unica	1.300	1.700	400	750	13.000	15.500

ARZIGNANO						
1. zona centrale o di pregio	1.400	1.900	500	900	10.000	20.000
2. resto del territorio	1.050	1.250	350	700	10.000	12.000

