TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

UNICREDIT S.P.A.

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **278/2014**

Giudice dell'Esecuzione Dott.sa **Silvia Saltarelli**

Custode Giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 unico

Tecnico Incaricato: Arch Giuseppe Gavazzo

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 619
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 760
C.F. GVZPPP60C27L840B– P.Iva 01924530247

con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8, 36040
telefono: +39 0444 583245
cellulare: +39 335.6498006
fax: +39 0444 266348
email ordinaria: mailto:info@studiogavazzo.it
email certificata:mailto:giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura **Esecuzione n° 278/2014** **Lotto 1 unico**
UNICREDIT SPA./ [redacted]

diritto	*pag.*9	**piena proprietà PER LA QUOTA DI 1/2 ; piena proprietà PER LA QUOTA DI 1/2**
bene	*pag.*9	**Appartamento con posto auto scoperto e corte esterna esclusiva**
ubicazione	*pag.*9	**Caldogno località Cresole, Vicenza, Via Fornaci n.3 int. 1**
stato	*pag.*12	**buono**
lotti	*pag.* 9	**unico**
dati catastali	*pag.*9	Catasto fabbricati: intestato a [redacted] (proprietà 1/2 in regime di comunione di beni con [redacted]) e a [redacted] (proprietà 1/2 in regime di comunione di beni con [redacted] Comune di Caldogno ,foglio 17 particella 153: **sub. 22**, Categoria A/3, Classe 4,Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 72 m² (Totale escluse aree scoperte: 72 m²), posto al piano T, - via Fornaci rendita: Euro 262,10; Comune di Caldogno ,foglio 17 particella 200: **sub.7**, Categoria C/6, Classe 1,Consistenza 23m^2, Superficie Catastale Totale 23 m² , posto al piano T, - via Fornaci - rendita: Euro 35,64 **sub. 3**, Categoria area urbana, Consistenza 25m^2, Superficie Catastale Totale 25 m² , posto al piano T, - via Fornaci
differenze rispetto al pignoramento	*pag* 21	**nessuna**
irregolarità/abusi	*pag.* 21	**no**
valore di stima	*pag.* 16	**Base d'asta 74.000,00**
vendibilità	*pag.*29	**discreta**
motivo	*pag.*29	**Considerata la zona e la tipologia del fabbricato**
pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc	*pag.*29	**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**

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

occupazione	*pag.*16	**Occupato**
titolo di occupazione	*pag.*16	**Proprietario per la quota di 1/2 ed esecutato, occupante senza titolo**
oneri	*pag.*	
varie	*pag.*	
APE	*pag.*	**si** **vedasi allegato 6**

Allegati

1	**Documentazione fotografica**
2	**Documentazione catastale -visure planimetrie ecc.**
3	**Atto di provenienza**
4	**Titoli abilitativi - concessioni agibilità ecc.**
5	**Ispezioni Ipotecarie e certificati di matrimonio e residenza**
6	**A.P.E.**
7	**comunicazione alle parti - raccomandate pec. Ecc.**

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

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. Giuseppe Gavazzo , iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619, con studio in via Dal Ponte 187/8 a Torri di Quartesolo veniva incaricato in data **04/02/16** dal **G.E. Dott.sa Silvia Saltarelli** di procedere alla stima dell'immobile sito in **Caldogno, via Fornaci n. 3 int. 1** In ottemperanza all'incarico ricevuto, 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 periferica del Comune di Caldagno e precisamente in località Cresole via Fornaci n. 3 int. 1.
- durante il sopralluogo eseguito in data 15/02/2017 si è provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando le caratteristiche e il livello di finitura ;

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

- 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 22/02/2017 si è effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caldgno per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto;

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

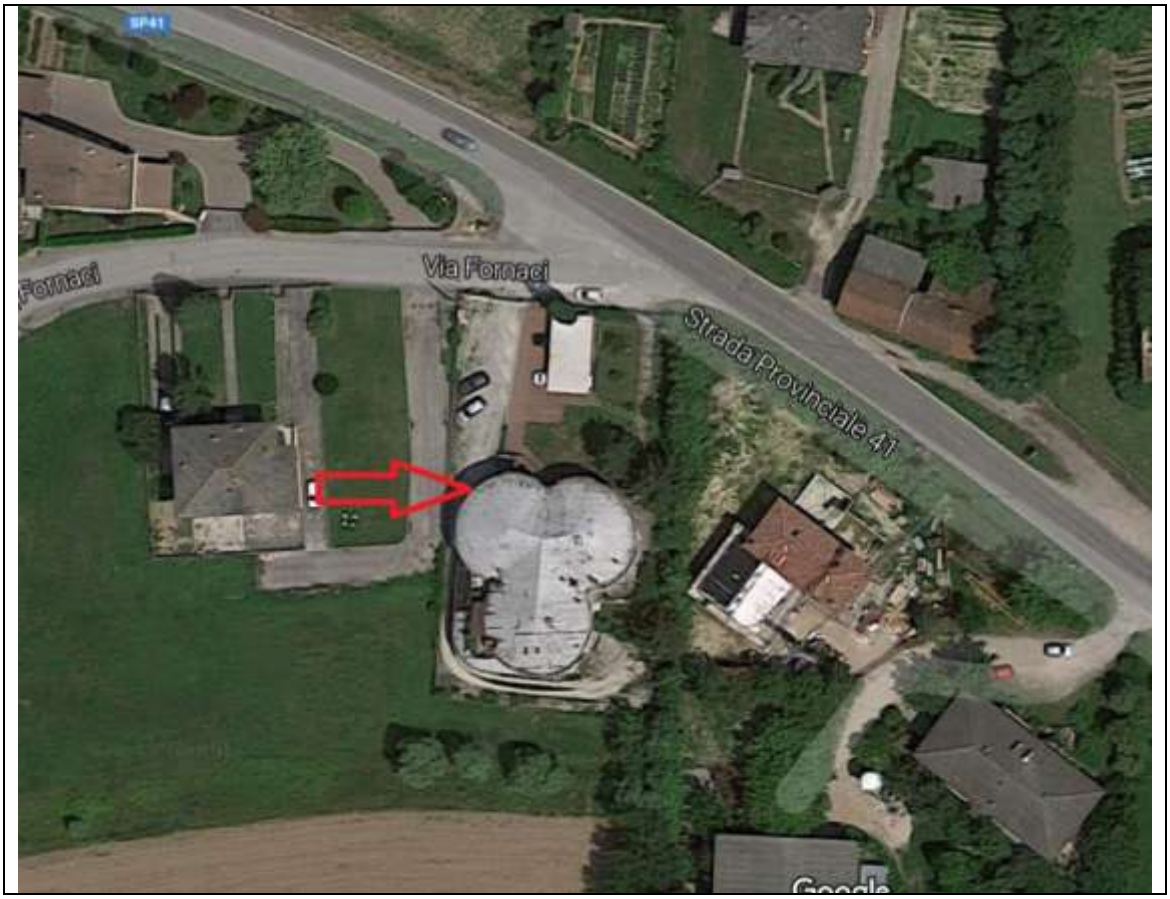
Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

Localizzazione del bene:

Comune di Caldogno, località Cresole, via Fornaci n. 3 int.1

ORTOFOTO

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c



ORTOFOTO PARTICOLAREGGIATA

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

VISTA da corte interna

VISTA via Fornaci

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

Beni in CALDOGNO (VI) località Cresole, via Fornaci n. 3 int.1
Lotto 001 unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2 [redacted] (esecutato) [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]

Piena proprietà per la quota di 1/2 [redacted] (esecutata) [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]

trattasi di abitazione al piano terra con area scoperta e posto auto , siti in Comune di Caldogno, località Cresole via Fornaci n. 3 int.1

Identificato in catasto fabbricati, intestato a:

[redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Comune di Caldogno, Fog. 17 particelle:

153 sub.22, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 72 m² (Totale escluse aree scoperte: 72 m²), posto al piano T, - via Fornaci n.1 , rendita: Euro 262,10

- **200**, sub. 7, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 23 m², Superficie Catastale Totale m² 23 , posto al piano T., - via Fornaci snc.- rendita: Euro 35,64
- **200**, sub. 3, Categoria area urbana , Consistenza 25 m², , posto al piano T, - via Fornaci snc. rendita: Euro -----

compresa la quota in comproprietà in ragione di legge sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell' art. 1117 del Codice civile ed il particolare sul:
mapp. 153 sub 17 bene comune non censibile ai subalterni dal 18 al 22 (ingresso comune);
mapp. 153 sub 23 bene comune non censibile a tutti i subalterni (corte);

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

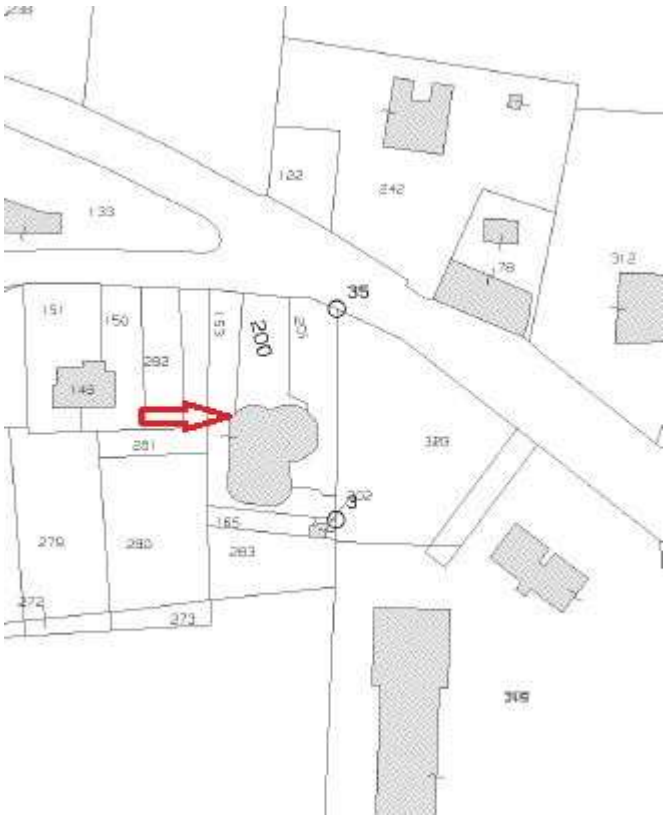
mapp. 200 sub. 1 bene comune non censibile a tutti i subalterni (corte) il tutto come riportato nella di provenienza.

Coerenze e confini :

– **appartamento mapp. 153 sub 22**- ruotando in senso n.e.s.o. rispetto all'elaborato planimetrico: p.lla 200 sub 3;p.lla 153 sub 23 b.c.n.c.; p.lla 153 sub 21; p.lla 153 sub 17 b.c.n.c.(ingresso) .

-posto auto p.lla 200 sub. 7 - ruotando in senso n.e.s.o. rispetto all'elaborato planimetrico: p.lla 200 sub 6; p.lla 201;p.lla 200 sub. 8; p.lla 200 sub 1 (b.c.n.c.).

-area urbana p.lla 200 sub. 3 - ruotando in senso n.e.s.o. rispetto all'elaborato planimetrico: p.lla 200 sub 1 (b.c.n.c.). su due lati; p.lla 153 sub. 22; p.lla 153 sub 23 (b.c.n.c.)



ESTRATTO DI MAPPA

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A. *DESCRIZIONE SINTETICA*

Trattasi di appartamento con posto auto e area di corte esclusiva , sito al piano terra di una palazzina ubicata in zona periferica del Comune di Caldogno e precisamente in località Cresole , via Fornaci n. 3 int. 1 Esso fa parte di una palazzina costruita circa nel 1970 e ristrutturata nel 2007 (data agibilità)

L'abitazione si distribuisce su un unico livello e sviluppa una superficie lorda di circa mq. 70, essa è composta da pranzo-soggiorno, due camere, un bagno e disimpegno.

All'esterno , adiacente all'appartamento si trova lo scoperto di pertinenza catastalmente individuato come area urbana di mq. 25. Nonchè il posto auto di catastali mq. 23 coperto da pergolato in legno con soprastante telo ombreggiante.

B. *DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA*

-Abitazione- Le finiture sono costituite da : pavimento in ceramica su tutto il reparto giorno e disimpegno e in parquet nelle 2 camere, il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica fino a circa h = ml. 2,20 . Esso è dotato dei sanitari d'uso in ceramica bianca con rubinetteria monocomando.

Murature e soffitti sono intonacati a civile con sovrastante coloritura del tipo tradizionale, Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera protetti esternamente da balconi in legno , le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è del tipo blindato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e serpentina a pavimento. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche in plastica.

La pertinenza esclusiva prospiciente la zona giorno è delimitata da parapetto in grigliato metallico, e pavimentata in betonella.

-Posto auto scoperto - è posto al piano terra e protetto da pergolato in legno con sovrastante telo ombreggiante, esso è pavimentato con betonella e accessibile dalle aree comuni scoperte (b.c.n.c.)

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e dipinto, lo scoperto è mantenuto parte con pavimentazione in betonella e parte sterrato.

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

Stato manutentivo generale : **buono** si precisa che nelle camere vi è presenza di muffe sia in parte dei muri perimetrali che in parte dei soffitto

soggiorno

angolo cottura

bagno

camera

Il sito

Caratteristiche zona:	periferia a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali, agricole

La superficie commerciale è stata calcolata/considerata secondo gli standard della Borsa Immobiliare della CCIAA di VICENZA

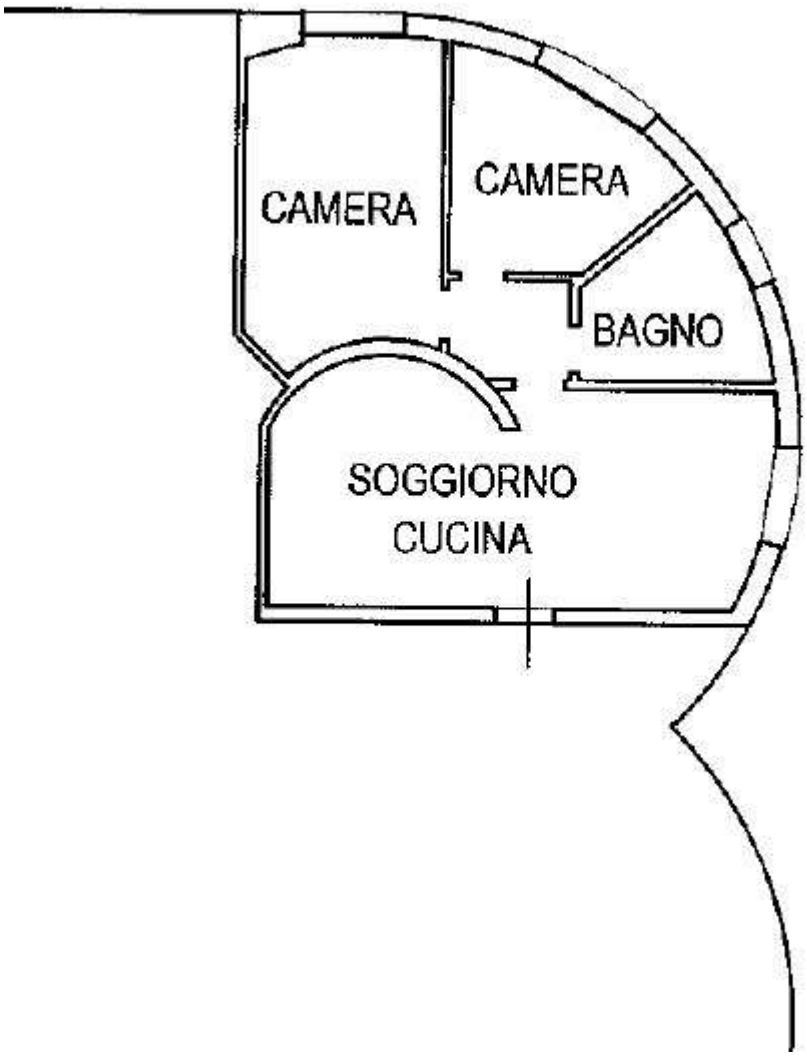
Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

Caratteristiche dimensionali e descrittive

superfici lorde ed equivalenti commerciali

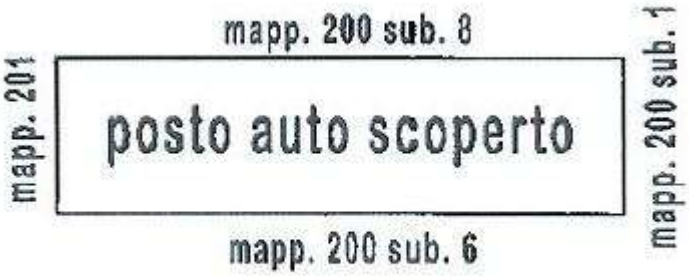
abitazione

Destinazione	Parametro	Valore	Coeff	Valore equivalente
abitazione	Sup. lorda	70,00	1,00	70,00
Posti auto scoperto	Sup. catastale	23,00	0.20	4.6
Terreno di pertinenza esclusivo (area urbana)	Sup. catastale	25	0.16	4.00
	Sup. reale lorda			**78,60**

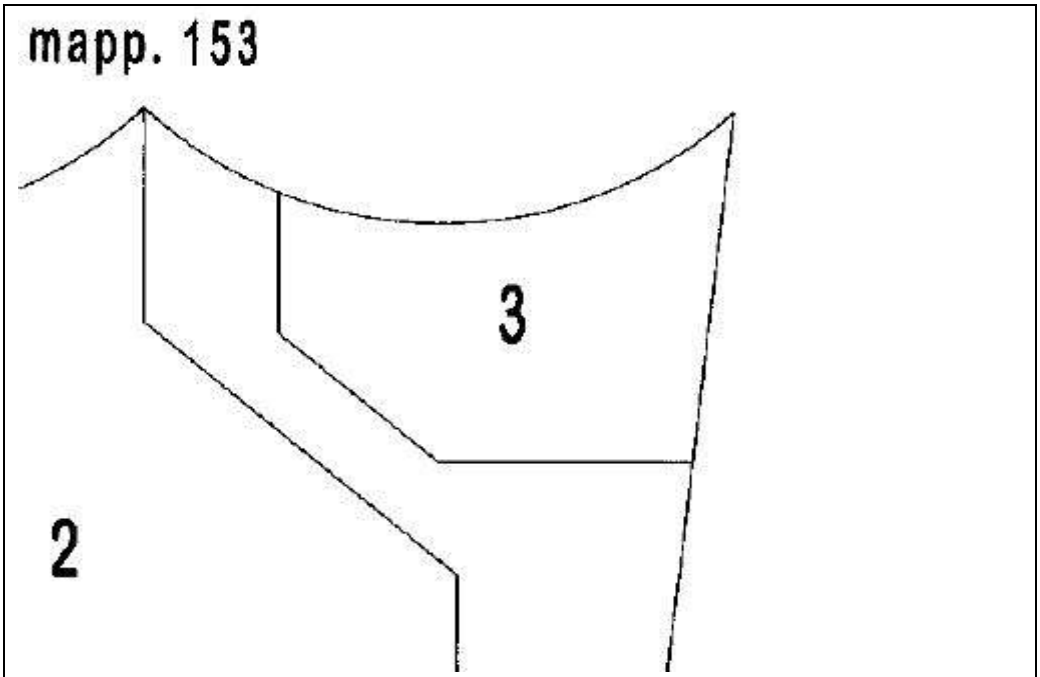


PIANTA PIANO TERRA MAPP. 153 SUB 22 APPARTAMENTO

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c



PIANTA POSTO AUTO MAPP 200 SUB 7



AREA URBANA MAPP. 200 SUB 3 (pertinenza scoperta giardino)

caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: abitazione	
Strutture verticali:	materiale: presumibilmente laterizio e strutture in c.a. condizioni: buone
Solai:	tipologia: presumibilmente con struttura in latero-cemento
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno in legno tamburato condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

	vetro camera , protezione: balconi in legno condizioni: buone/sufficienti
Manto di copertura :	materiale: tegole o coppi in laterizio/cemento condizioni: non determinabili
Pavim. Interna :	materiale: piastrelle in ceramica , per il reparto giorno, parquet per le camere. condizioni: buone
Porta di accesso alla abitazione:	tipologia: del tipo blindato ad anta singola a battente, materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone
Impianti:	
Antenna	tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili, conformità: le dichiarazioni di conformità sono allegate alla richiesta di agibilità
Gas :	tipologia: con tubazioni sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, condizioni: buone, conformità: le dichiarazioni di conformità sono allegate alla richiesta di agibilità
Elettrico :	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: le dichiarazioni di conformità sono allegate alla richiesta di agibilità
Idrico :	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro zincato, condizioni: scadenti , conformità: le dichiarazioni di conformità sono allegate alla richiesta di agibilità
Termico :	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile , diffusori: impianto a pavimento , condizioni: buone, conformità: le dichiarazioni di conformità sono allegate alla richiesta di agibilità

2.1 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto è classificato in CLASSE ENERGETICA E , come risulta dall'attestato di prestazione energetica n. 40424/2017 del 21/04/2017 valido fino al 21/04/2027

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

3. STATO DI POSSESSO: occupato

Alla data del sopralluogo 15/02/2017 gli immobili erano abitati dal sig. [redacted] (proprietario della quota di 1/2 ed esecutato) nonchè dalla sig. [redacted], convivente del sig. [redacted] (presente alla data del sopralluogo) e dal sig. [redacted] fratello del sig. [redacted] (non presente alla data del sopralluogo) il Sig. [redacted] occupa l'appartamento senza alcun contratto .

4. 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 a corpo arrotondato da porre a base d'asta pari a:

€ 74.000,00
(settantaquattromila /00)

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1	**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**	
	6.1.1	*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
	6.1.2	*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna***
	6.1.3	*Atti di asservimento urbanistico:* **COSTITUZIONE DI SERVITU'** … omissis i Sig. [redacted] proprietari dell'attiguo mapp. 53 del Fog. 17 del Comune di Caldogno, costituiscono a del mapp. 153 –Ente Urbano- di are 7.73 Del Fog. 17 di Caldogno di proprietà e dei sigg. [redacted] con sede in Vicenza, che, in proprio e come sopra rappresentata accettano , regolare e perpetua servitù , esclusivamente e limitatamente alla costruzione esistente in premessa citata , con possibilità , in caso di ristrutturazione, di apportare modifiche forometriche, senza modificare

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

		l'attuale esistente distanza del fabbricato del mappale 53 … omissis. Atto di rettifica e costituzione di servitù n. 57055\11.200 di rep . Notaio Paolo Brando in data 30\11\2006 trascritto a Vicenza in data 27\12\2006 ai n.ri 21303\35619 (che in copia si allega)
	6.1.4	*Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuno***
6.2	**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**	
	6.2.1	Iscrizioni: Ipoteca volontaria derivante da concessione e garanzia di mutuo a favore di UNICREDIT BANCA SPA . contro [redacted] e [redacted] a firma di notaio Monteroppi Renato in data 29\06\207 numero 843\719 rep., iscritta a Vicenza in data 23\07\207 ai numeri 20030\5194/7443 RG/RP. Importo capitale euro 170.000,00 importo ipoteca euro 255.000,00 Beni Colpiti: Comune di Caldogno, Fog. 17 p.lle 153 sub. 22, p.lla 200 sub. 3, p.lla 200 sub. 7
	6.2.1	*Pignoramenti:*
		Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di UNICREDIT S.p.a. contro [redacted] firma di TRIBUNALE di VICENZA in data 28\04\2014 ai nn. 3043\2014 rep. trascritto a Vicenza in data 23\06\2014 ai nn. 9868\7505 RG/RP. Beni Colpiti: Comune di Caldogno, Fog. 17 p.lle 153 sub. 22, p.lla 200 sub. 3, p.lla 200 sub. 7
	6.2.2	*Altre trascrizioni:* ***Nessuna***
	6.2.3	*Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna***

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa 240 euro
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	l' immobile è amministrato direttamente dai proprietari le spese di pulizia delle scale ammontano a circa 20 € mensili , secondo quanto mi viene dichiarato dall' esecutato [redacted]

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8,1	**Attuali Proprietari**
	Per la quota di 1\2 ciascuno e pertanto per l'intero: [redacted] A seguito di atto di compravendita in data 29.06.2007 n.ro 842/718 rep. Notaio Renato Monteroppi trascritto a Vicenza in data 23.07.2007 ai n.ri 20029/12015RG/RP,
8,2	**Precedenti Proprietari** 1. [redacted] con sede in Caldogno per titoli anteriori al ventennio. 2. Con atto in data 08.04.1994 n.ro 68346/13010 Notaio Bruno Bertuzzo trascritto a Vicenza in data 29.06.1994 ai n.ri 9235/6608 RG/RP, la [redacted] 3. Con atto in data 08.05.1998 n.ro 79548 Notaio Bruno Bertuzzo trascritto a Vicenza in data 23.07.1998 ai n.ri 13421/9596 RG/RP, la [redacted] ha trasferito la sede a Vicenza 4. Con atto di rettifica e costituzione di servitù in data 30\11\2006 n.ro 57055\11200 Notaio Paolo Brando trascritto a Vicenza in data 27\12\2006 ai n.ri 21303\35619 RG/RP, **ATTO DI RETTIFICA** la società [redacted] con sede a Vicenza dichiara di rettificare l'atto un data 08\05\1998 rep n. 79548 rep. Notaio Bruno Bertuzzo di Vicenza, ivi registrato il 21\07\1998 al n.ro 2264\1 atti pubblici ed ivi trascritto il 23\07\1998 ai n.ri 13421\9596 RG\RP eliminando dalla dalla descrizione dei beni di proprietà della stessa il mapp. 153\8 – C.F. Fog. 17 del Comune di Caldogno che deve essere volturato a nome della proprietaria [redacted] e confermando , ove necessario , tutto il resto…. **COSTITUZIONE DI SERVITU'** … omissis i [redacted] proprietari dell'attiguo mapp. 53 del Fog. 17 del Comune di Caldogno, costituiscono a del mapp. 153 –Ente Urbano- di are 7.73

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

Del Fog. 17 di Caldogno di proprietà e dei sigg. [redacted] con sede in Vicenza, che, in proprio e come sopra rappresentata accettano , regolare e perpetua servitù , escluusivamente e limitatamente alla costruzione esistente in premessa citata , con possibilità , in caso di ristrutturazione, di apportare modifiche forometriche, senza modificare l'attuale esistente distanza del fabbricato del mappale 53 … omissis.

5. Con atto di compravendita in data 15.01.2007 n.ro 57247/11319 rep.Notaio Paolo Brando trascritto a Vicenza in data 24.02.2007 ai n.ri 5243/3137 RG/RP, la società [redacted] ha venduto alla Società [redacted]. con sede in Vicenza, le unità immobiliari site in Caldogno Fog. 17 particella 153 subalterni 14 e 15 e il mapp. 200 del catasto terreni , dalle quali derivano le unità oggetto dell'a esecuzione.

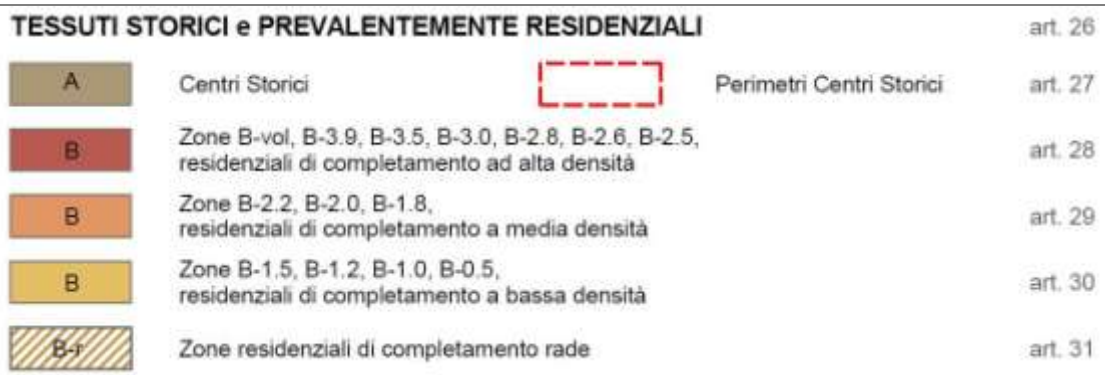
9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

9.1URBANISTICA

destinazione urbanistica: P.I. VIGENTE

ESTRATTO P.I.

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c



LEGENDA P.I.

Nel PI (piano degli interventi) adottato gli immobili in oggetto sono ricompresi in zona B-1.0 normata dall' art. 30 NTO

9.2 TITOLI ABILITATIVI

LICENZA EDILIZIA n. 1273/3 del 24/04/1970, avente ad oggetto : costruzione di un laboratorio di porcellane, rilascia a nome di : [redacted]

Agibilità n.1273/3 del 06/07/1972

CONCESSIONE EDLIZIA n. 7056 PROT. 10124 del 18/11/91 rilasciata il 29/06/92 ad oggetto : Cambio d'uso da artigianale a commerciale e modifiche interne, rilascia a nome di : [redacted]

Agibilità n.7056 del 30/09/72

COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' PROT. 12778 del 20/09/2007 ad oggetto : opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo , a nome di : [redacted]

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 07/P/040 PROT 732 CODICE PRATICA 07P00003 del 27/04/07, ,rilasciata a nome di : [redacted]

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 07/P/039 PROT 731 CODICE PRATICA 07P00004 del 24/04/07,avente ad oggetto: lavori di ristrutturazione ,rilasciata a nome di : [redacted]

RICHIESTA DI AGIBILITA' (agibilità parziale mapp. 153 sub 18 e 22) prot. 7879 del 12/06/2007 attestata per decorrenza termini

RICHIESTA DI AGIBILITA' (agibilità totale mapp. 153 e 2002) prot. 16493 del 04/12/07 attestata per decorrenza termini

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

a	*Conformità Urbanistico Edilizia*
	Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto riportato negli elaborati progetto e quanto realizzato, non sono emerse difformità di rilievo Costi ed oneri totali per la regolarizzazione : nessuno Si precisa che quanto sopra non costituisce attestazione di conformità, ma bensì indicazione di larga massima delle eventuali difformità risultanti da un confronto visivo fra quanto riportato negli elaborati di progetto e quanto realizzato. In particolare si fa presente che le difformità eventualmente riscontrate si riferiscono alla sole unità immobiliari oggetto della presente relazione e non alla rimanente parte del fabbricato in particolare per quanto riguarda le eventuali difformità relative alla posizione del fabbricato rispetto al lotto, nonchè alle distanze dai fabbricati, dai confini di proprietà e posizionamento dei confini materializzati sul posto.
b	*Conformità Catastale:*
	Non sono state riscontrate difformità di rilievo tali da comportare variazioni catastali Oneri totali per la regolarizzazione : nessuno

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta 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

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

costrizione" .

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull' assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell' immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

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, ecc. in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

COMPARABILI

- COMPARABILE 1
  Atto di compravendita in data 06/07/2016 n. 979/699 REP/RAC. notaio Alberto Giarolo trascritto a Vicenza il 18/07/2016 n.ri 13530/9703 RG/RP.
  -**Catasto dei Fabbricati del Comune di Caldogno Foglio 16 , p.lla 349 sub. 11**, cat. A/3 (appartamento)
  349 sub 9 , cat. C/6 (autorimessa)
  349 sub 17, cat. C/6 (posto auto)
  VALORE € 108.000,00,00
- COMPARABILE 2
  Atto di compravendita in data 05/07/2016 n. 19.604/ 10.450 REP/RAC. notaio Andrea Martini trascritto a Vicenza il 26/07/2016 n.ri 14160/10175 RG/RP.
  -**Catasto dei Fabbricati del Comune di Caldogno Foglio 16 , p.lla 342 sub 21 ,** , cat. A/3 (appartamento)
  342 sub 14 , cat. C/6 (autorimessa)
  342 sub 6, cat. C/6 (posto auto)
  VALORE € 125.000,00

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

- COMPARABILE 3

  Atto di compravendita in data 14/10/2016 n. 62.619/28.218 REP/RAC. notaio Gianfranco Di Marco trascritto a Vicenza il 21/10/2016 n.ri 19375/13775 RG/RP.

  -**Catasto dei Fabbricati del Comune di Caldogno Foglio 16 , p.lla 6 sub 7 ,** , cat. A/3 (appartamento)

  6 sub 6 , cat. C/6 (autorimessa)

  VALORE € 130.000,00

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 108.000,00	€ 125.000,00	€ 130.000,00	€ -
Data (mesi)	06/07/2016	05/07/2016	14/10/2016	01/05/2017
Superficie principale (m^2) SEL	95	92	107	70
Balconi (m^2)	19	12	0	0
Cantina (m^2)	11	10	0	0
Sottotetto -parte non abitabile(m^2)	0	0	0	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. non direttamente collegati (m^2)	0	0	24	0
Portici, logge e terrazze coperte		0	0	0
A-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	0	0	0	25
B-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
C-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
D-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
Locali accessori interrati e soffitte (lav. Taverne ecc.) direttamente collegati	0	0	0	0
Giardino di uso comune (m^2)	0	0	0	0
Autorimessa (m^2)	19	21	26	0
Posto auto scopero	1	1	0	1
Bagni	1	1	2	1
Stato di manutenzione	1	2	1	2

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

CONDOMINIO	1	1	1	2
Affaccio (n)	2	5	4	3
sup. commerciale	118,17	113,56	134,60	74,00

RAPPORTI MERCANTILI	
	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	0%
Balconi	33%
Cantine non direttamente collegate e/o h< ml. 2,20	50%
Locali accessori interrati e soffitte(lav. Taverne, ecc.) direttamente collegati	66%
Accessori ripostiglio /lavanderia non direttamente collegati	50%
Portici-logge e balconi coperti	50%
A-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	16%
B-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	10%
C-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	5%
D-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	2%
Giardino di uso comune	10%
Autorimessa	60%
Posto auto scoperto	€ 5.000
Costi bagno	€ 15.000,00
Stato di manutenzione/vetustà	€ 180,00

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 0,00	euro/mese	
Prezzo data B	€ 0,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 0,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 913,94	euro/m^2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.100,74	euro/m^2	€ 913,94

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

Prezzo sup. princ. C	€ 965,82	euro/m^2	SEL
Prezzo balconi	€ 301,60	euro/m^2	
Prezzo cantine	€ 456,97	euro/m^2	
Prezzo sottotetto	€ 603,20	euro/m2	
Prezzo accessori, rip./lav.	€ 456,97	euro/m2	
Prezzo locali access. interrati e soffitte(lav. taverne ecc) direttamenete collegate	€ 603,20	euro/m2	
Prezzo portici, logge, terrazze coperte	€ 456,97	euro/m2	
Prezzo terreno esclusivo -A-	€ 146,23		
Prezzo terreno esclusivo -B-	€ 91,39	euro/m2	
Prezzo terreno esclusivo -C-	€ 45,70		
Prezzo terreno esclusivo -D-	€ 18,28		
Prezzo autorimessa	€ 548,36	euro/m2	
Prezzo giaradino uso com.	€ 91,39	euro/m2	
Posto auto scoperto	€ 5.000		
Bagno	€ 15.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	**Contratto**						
		Comparabile A		**Comparabile B**		**Comparabile C**	**Subject/SEL**
Prezzo totale (euro) PRZ		€ 108.000,00		€ 125.000,00		€ 130.000,00	-
Data (mesi) DAT	10	€ 0,00	10	€ 0,00	6,6	€ 0,00	01/05/2017
Superficie principale (m^2) SUP	95	-€ 22.848,44	92	-€ 20.106,63	107	-€ 33.815,69	70
Balconi (m^2) BAL	19	-€ 5.730,39	12	-€ 3.619,19	0	€ 0,00	0
Cantina (m2)	11	-€ 5.026,66	10	-€ 4.569,69	0	€ 0,00	0
Sottotetto -parte non abitabile(m^2) ST-AB	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. (m2) RIP/LAV non direttamente collegati	0	€ 0,00	0	€ 0,00	24	-€ 14.476,77	0
Locali accessori interrati e soffitte (lav. taverne ecc.) diretamente collegate	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Portici, logge e terrazze coperte	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino eslusivo (m2) TER-ESCL -A-	0	€ 3.655,75	0	€ 3.655,75	0	€ 3.655,75	25
Giardino eslusivo (m2) TER-ESCL -B-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino eslusivo (m2) TER-ESCL -C-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino eslusivo (m2) TER-ESCL -D-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

Giardino di uso comune (m2) TER-COM	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m^2) AUT	19	-€ 10.418,89	21	-€ 11.515,61	26	-€ 14.257,43	0
Posto austo scoperto	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	€ 5.000,00	1
Bagni BAGNI	0	€ 0,00	0	€ 0,00	-1	-€ 15.000,00	1
Stato di manutenzione e vetustà MAN	1	€ 21.270,60	0	€ 0,00	1	€ 24.228,00	2
CONDOMINIO	1		1		1		2
Affaccio (n)	2		5		4		3
Prezzi corretti PRZ-CORR		€ 88.901,98		€ 88.844,63		€ 85.333,86	
		VALORE MEDIO		€ 87.693,49		4,2%	DIVERGENZA

Valore che si arrotonda per difetto pari ad € 87.000,00 (ottantasettemila /00)

da cui dalla media si ricava il Valore unitario in rapporto alla superficie commerciale **V_{um}= 1175.67 € /mq.**

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico , di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato e stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

VALORI OMI

Al fine di verificare l'attendibilità del valore stimato sin raffronta il valore sopra riportato con in valori emanati dall'OMI relativi al 2° semestre 2016

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: CALDOGNO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI DI RETTORGOLE E CRESOLE

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)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1200	1600	L	0	0	

Stampa Legenda

facendo la media fra il valore massimo di € 1.500 ed il minimo di € 1.200 si ottiene il valore medio di € 1350

Applicando ora il coefficiente relativo alla vetustà dell'immobile , considerato di 10 anni in funzione del fatto che nel 2007 esso è stato completamente ristrutturato si ottiene il valore medio unitario pari ad € 1211,96/mq.

Destinazione **Residenziale**

Agenzia Entrate: Valori Anno **2016** Semestre 2 Banca Dati Quotazioni Immobiliari

vetustà	coeff	vetustà min	vetustà max	10 min	10 max	min	max	media	anno
						1.200,00	1.500,00		
1	1,0	12,00	15,00	1.188,00	1.485,00			1.336,50	2016

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

2	1,0	12,00	15,00	1.176,00	1.470,00	1.323,00	2015
3	1,0	12,00	15,00	1.164,00	1.455,00	1.309,50	2014
4	1,0	12,00	15,00	1.152,00	1.440,00	1.296,00	2013
5	1,0	12,00	15,00	1.140,00	1.425,00	1.282,50	2012
6	1,1	12,54	15,68	1.127,46	1.409,33	1.268,39	2011
7	1,1	12,54	15,68	1.114,92	1.393,65	1.254,29	2010
8	1,1	12,54	15,68	1.102,38	1.377,98	1.240,18	2009
9	1,1	12,54	15,68	1.089,84	1.362,30	1.226,07	2008
10	1,1	12,54	15,68	1.077,30	1.346,63	**1.211,96**	2007

valore unitario stimato € 1175.67 /mq. , valore medio OMI € 1211,96/mq.

$\mathbf{D}_{divergenza}$ = (1211,96-1175,67)/1175,67 = 3.08% < 5%

Visto il minimo scostamento , e comunque contenuto al disotto del 5% il valore stimato è da ritenersi corretto.

12.0 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale , per assenza di garanzia per vizi ,per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili e non, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 13.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese condominiali arretrate	€ 0,00
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:	€ 73.950,00
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 e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente:	€ 73.950,00

VALORE del LOTTO 001 arrotondato per eccesso **€ 74.000,00**

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

12.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattandosi di un appartamento di modeste dimensioni , esso non risulta comodamente divisibile.

12.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la zona e la tipologia del fabbricato il sottoscritto ritiene che l'immobile abbia una discreta vendibilità.

12.3 Fonti di informazione:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza , Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza , Edilizia Privata e urbanistica, Agenzie immobiliari e Osservatori del Mercato: OMI, Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it, Agenzie Immobiliari di Altavilla Vicentina

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 parametri ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzosa per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari ad **€ 74.000,00(settantaquattromila/00)**

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico , di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato e stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

Con osservanza

il perito
Arch Giuseppe Gavazzo

Allegati

1	**Documentazione fotografica**
2	**Documentazione catastale -visure planimetrie ecc.**
3	**Atto di provenienza**
4	**Titoli abilitativi - concessioni agibilità ecc.**
5	**Ispezioni Ipotecarie e certificati di matrimonio e residenza**
6	**A.P.E.**
7	**comunicazione alle parti - raccomandate pec. Ecc.**

Relazione lotto 001 creata in data 02/05/17
Codice documento: **EI14-278RELAZIONE**

***

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1216bace725dcf10624fc6d9eda9837c