

TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

BANCA POPOLARE DI VICENZA

SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

N. Gen. Rep. 224/2013

Giudice Dr.ssa Silvia Saltarelli

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 di 11

EPURATO DAI DATI SENSIBILI

COPIA DI CORTESIA

deposito _____

invio PCT _____

documento _____



Consulenti Tecnici Uniti

i professionisti delle perizie e stime immobiliari

Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi

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

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

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

telefono: +39 0444 543838

cellulare: +39 335 6100320

fax: +39 0444 543838

email: michela.architetto@libero.it

**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es.imm. n. **224/2013** R.G., promossa da:

**BANCA POPOLARE DI VICENZA
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**

Diritto (cfr. pag. 16,23,29): piena proprietà (QUOTA DI 1/1 – 4 G S.R.L.)

Ubicazione (cfr. pag. 16,23,29): Gambellara, **Via Torri di Confine, n. 18** – villa padronale derivata da ristrutturazione di un vecchio fabbricato rurale ed articolata su due livelli: piano terra e primo. Il fabbricato comprende degli ampi portici a piano terra, delle autorimesse ed un giardino piantumato. Una porzione del fabbricato ha destinazione residenziale ed altra porzione ha destinazione uffici che fanno parte di un complesso artigianale che comprende un fabbricato ad uso rimessa mezzi movimentata terra.

Stato (cfr. pag. 20,27,30): stato di manutenzione abitazione: buono;
stato di manutenzione uffici: discreto;
stato di manutenzione autorimessa: buono.

Lotti (cfr. pag. 62): Lotto **1** di **11**.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 32-34):

CATASTO FABBRICATI

- Foglio **12**, particella **345**, subalterno **2**, categoria **A/7**, classe **2**, consistenza **14 vani**, Rendita **Euro 1.265,32**;

- Foglio **12**, particella **345**, subalterno **3**, categoria **C/6**, classe **2**, consistenza **51 mq**, Rendita **Euro 47,41**;

- Foglio **12**, particella **345**, subalterno **4**, categoria **D/7**, Rendita **Euro 5.784,32**;

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 32): Nessuna

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 33-34): Difformità edilizie: Vi sono delle porzioni di fabbricato che urbanisticamente sono destinate ad ufficio, ma che nello stato di fatto hanno destinazione residenziale. Vi è inoltre una difformità per quanto riguarda l'altezza dei vani abitativi a piano primo.

Difformità a livello catastale: vi è difformità tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto, inerente la destinazione d'uso di alcuni vani residenziali ma che urbanisticamente hanno destinazione ufficio.

Valore di stima (cfr. pag.48-66): **€ 586.300,00**

(cinquecentoottantaseimilatrecento//00)

Vendibilità (cfr. pag.61): sufficiente

Motivo (cfr. pag. 61): buono stato di manutenzione e buona organizzazione distributiva dei vani all'interno del bene staggito; ma trattasi di immobile ubicato in posizione decentrata rispetto al centro del paese di Gambellara.

Pubblicità (cfr. pag.61): on-line e riviste di settore

Occupazione (cfr. pag.37): L'immobile risulta occupato dal debitore

Titolo di occupazione (cfr. pag.37-38): atto di compravendita.

Oneri (cfr. pag.37-38): -

Vincoli (cfr. pag.37-38): -

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag.38-47)

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

GIUDICE: Dr.ssa SILVIA SALTARELLI

PERITO ESTIMATORE: ARCH. MICHELA MARCHI

CUSTODE: I.V.G. VICENZA

PERIZIA DI STIMA

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

1. PREMESSA

Nell'udienza del 18 GENNAIO 2016, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza, prestava giuramento di rito presso il Tribunale di Vicenza e veniva incaricata dal Sig. Giudice Dr.ssa Silvia Saltarelli, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, con l'incarico di redigere una perizia di stima degli immobili siti in Gambellara (VI), Via Torri di Confine, n. 1, come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

Veniva nominata in qualità di custode l'I.V.G. del Foro di Vicenza.

2. QUESITO

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

norme e documenti e, segnatamente:

1. Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. immediatamente al Giudice quelli incompleti, mancanti o inidonei (vd vademecum esperto – controllo preliminare); l'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dal presente giuramento, depositata in PCT la relativa check list;
2. Identificare i diritti reali e gli immobili oggetto di pignoramento, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto –quesito 1) e i dati catastali attuali (vd vademecum –quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari**, reperibili anche su web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa;
3. Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa), purchè non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
4. Precisare se vi siano **discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso**, specificando se dette discrasie importino incertezza nell'individuazione dei beni colpiti dal pignoramento;
5. Descrivere gli immobili medesimi (vd vademecum –quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
6. Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
7. Determinare il valore del compendio pignorato (vd vademecum –quesito 12),

avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;

8. Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
9. Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum –quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
11. Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum –quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;

12. Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum- quesito 5);
13. Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vd vademecum-quesito 8-10, gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art.2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art.2812 c.c.);

FORNISCA

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

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- Eventuali cause in corso.

ALLEGHI

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

DEPOSITI

3. La perizia in PCT ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, contestualmente depositando copia di cortesia cartacea per il giudice in Cancelleria, INVIANDO contestualmente al deposito della perizia una copia della stessa alle parti, presso i rispettivi difensori, all'indirizzo pec dagli stessi dichiarato all'atto della costituzione, nonché al Custode (IVG);

RIFERISCA

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

FORMULI

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

Il Giudice autorizza l'esperto:

6. a) ex art. 213 c.p.c. ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri

Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n.675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

7. b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

8. c) ad avvalersi di ausiliari, sotto la propria responsabilità,

rappresentando comunque che il compenso liquidato sarà sempre e solo quello di cui alle tabelle concordate con l'Interprofessionale;

9. d) all'utilizzo del mezzo proprio;
10. e) ad accedere a luoghi ex art. 68-262 c.p.c., anche avvalendosi della forza pubblica e del fabbro;

COMUNICAZIONI ED OBBLIGHI PARTICOLARI

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

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

Indirizzo studio: Vicenza, Contrà Generale Chinotto 16/18

Telefono: 0444.543838 FAX stesso

Cellulare: 335.6100320

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

Indirizzo Mail: michela.architetto@libero.it

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, verificava il fascicolo e gli atti del provvedimento in esso presenti.

Procedeva, quindi, eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli Internationale 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;
- tramite visure all'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, verifica della certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami;
- in data 04-03-2016 inviava comunicazione, dell'inizio delle operazioni peritali per il procedimento di esecuzione forzata in oggetto all'avvocato Giandomenico Givani;
- in data 24-03-2016 richiedeva all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Gambellara certificato di Stato di famiglia e Matrimonio del debitore;
- in data 05-03-2016 inviava comunicazione pec al curatore dott. Trombetta Antonino, avvisando della data in cui sarebbe dovuto avvenire l'accesso ai beni pignorati e chiedendo di poter accedere all'interno degli stessi;
- a seguito di accordi verbali con l'UTC di Gambellara per l'"accesso atti e certificati", l'esperto stimatore richiedeva copia degli atti abilitativi e dei piani attuativi vigenti;
- in data 24-03-2016 l'esperto ha fatto accesso agli atti, per visionare la documentazione tecnica, all'ufficio dell'edilizia privata del Comune di Gambellara. Ha verificato anche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune, la situazione storica della residenza del soggetto debitore;

- in data 22.03.2016 alle ore 09:30 l'esperto effettuava il primo sopralluogo; l'alloggio risultava occupato dal titolare della Ditta 4G s.r.l. e si procedeva ad eseguire il sopralluogo, con rilievo metrico e fotografico, nonché rinvenimento dei documenti utili alla redazione della presente perizia;

- a seguito di una ricerca ipocatastale e sentito le agenzie di zona è stato possibile reperire i documenti relativi agli immobili da utilizzare come comparabili.

- **l'esperto estimatore precisa che a livello di verifiche catastali:**

non vi è corrispondenza tra la situazione urbanistica e quella catastale. Vi sono dei vani a piano terra e primo che hanno destinazione urbanistica direzionale (uffici) mentre nello stato di fatto hanno destinazione residenziale. Inoltre l'altezza dei vani pranzo-soggiorno, camera, anti, bagno, corridoio e cucina di ml 3,10 non corrisponde allo stato urbanistico che è di ml 2,70. Infine è presente nella planimetria catastale un fabbricato accessorio seminterrato che non è presente nella pratica urbanistica,

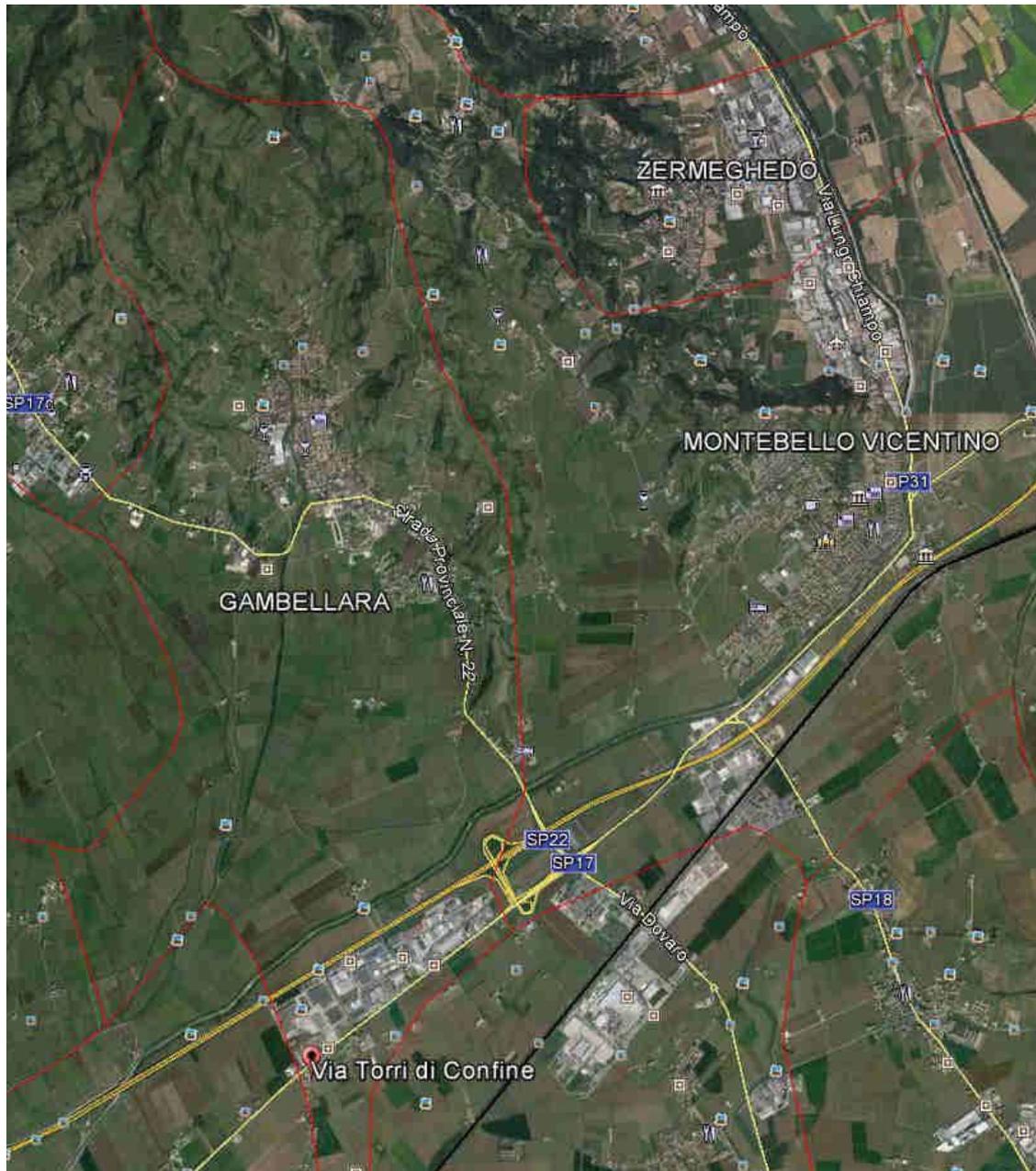
- considerazioni in merito al criterio di stima:

l'esperto estimatore ritiene che al fine di valorizzare dal punto di vista architettonico ma soprattutto commerciale il bene staggito, soprattutto la zona residenziale, limitando inoltre le zone promiscue, di creare un **unico lotto comprendente tutte le zone destinate e residenza ed ufficio**, separando, quindi, la porzione di immobile destinata a capannone artigianale, corte e terreni connessi con l'attività artigianale. SI RENDERA' NECESSARIA LA PRESENTAZIONE DELLA PRATICA CATASTALE.

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

RELAZIONE DI STIMA

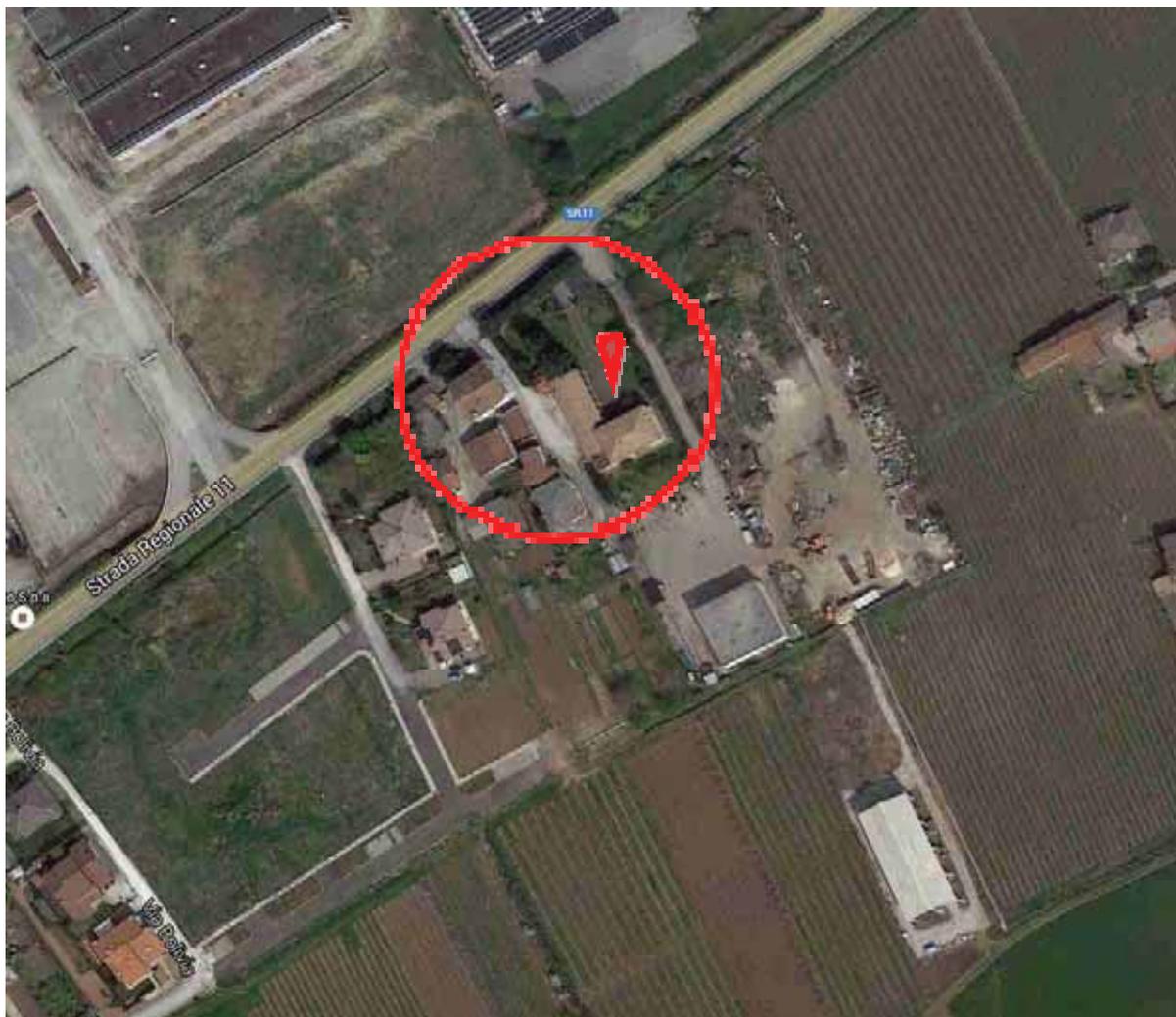
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE



MAPPA CATASTALE ELABORATA DALLA SOGEI



FOTO SATELLITARE



IDENTIFICAZIONE PLANIMETRICA DEL LOTTO N. 1



Esterno: Vista da Corte Comune



2. Individuazione caratteristiche di zona

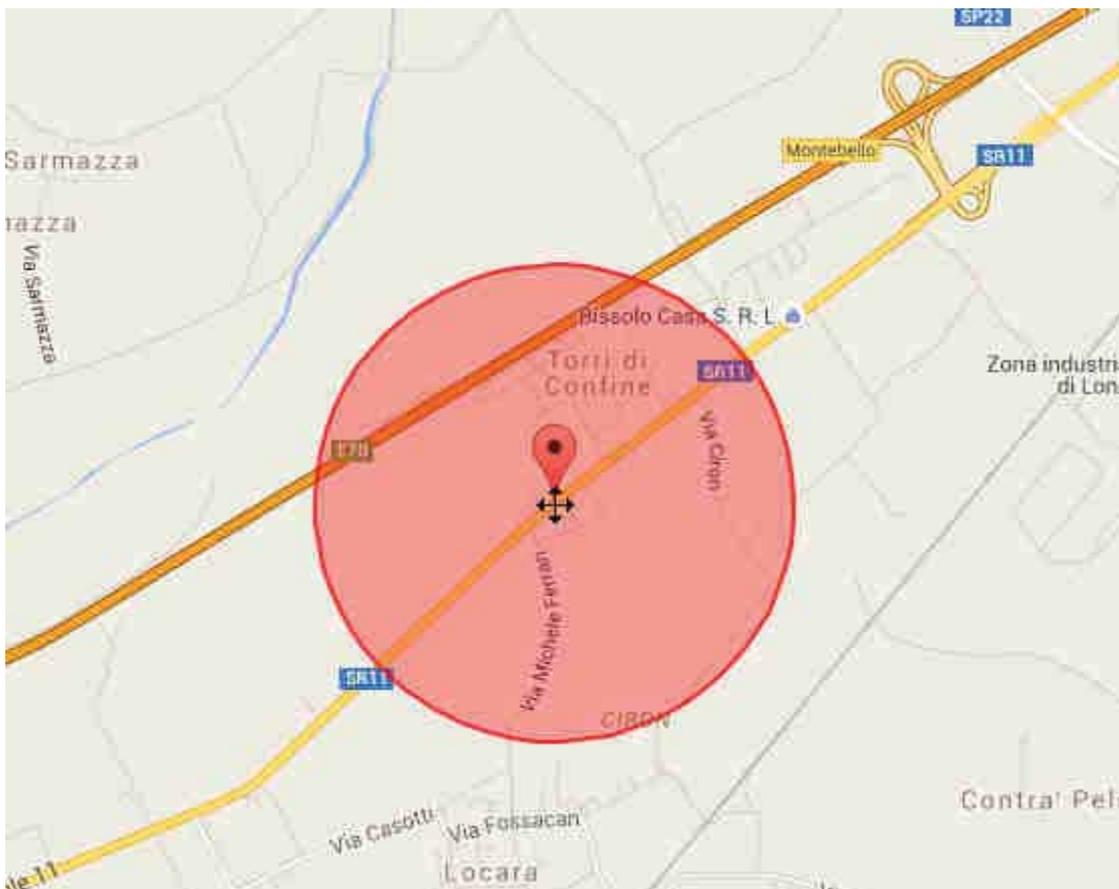
Caratteristiche zona: zona periferica di Gambellara, a confine con la Provincia di Verona in frazione Torri di Confine lontana dai servizi del paese.

Servizi della zona: Ospedale U.L.S.S. 5 Ovest Vicentino.

Caratteristiche zone limitrofe: Zona rurale, B, D1- Periferica/PERIFERIA. I principali centri limitrofi sono: San Bonifacio e Montebello Vicentino, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco naturale regionale della Lessinia, Colli Berici, le attrazioni storiche presenti sono: Soave

Collegamenti pubblici (km): autobus linea FTV

A seguito di verifiche dei punti di interesse nel raggio di 800 metri rispetto al bene in esame non esistono servizi primari, quali (scuole, bar, negozi alimentari.....)



LOTTO 1: Corpo A abitazione

Diritto:

Piena proprietà in luogo della quota di 1/1 del bene, consistente in casa indipendente derivante da intervento di ristrutturazione del 1986 (data dell'abitabilità) su due livelli fuori terra, posta in un lotto di terreno lungo la Strada Statale 11 Vicenza-Verona.

Bene e ubicazione:

Il bene oggetto della stima è rappresentato da un'unità immobiliare sita in Comune di Gambellara, più precisamente in **Via Torri di Confine, n.18**.

Il Comune di Gambellara è situato allo sbocco della vallata del Chiampo, sovrasta la pianura veneta, a confine con la provincia di Verona, a sud-ovest della provincia di Vicenza. Confina con Montebello Vicentino, Lonigo, Roncà (VR), Montecchia di Crosara (VR), Monteforte d'Alpone (VR) e San Bonifacio (VR). Il collegamento con le principali reti di traffico è agevolato dalla vicinanza sia della S.S. n. 11 Padana Superiore, sia del casello autostradale di Montebello Vicentino che immette sulla A4 Torino-Trieste. La superficie territoriale è di 12,88 Km², abitanti 3.347. E' molto conosciuto per la produzione vitivinicola, soprattutto per i suoi vini D.O.C.: recioto di Gambellara e Vin Santo di Gambellara.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità abitativa è composta da un'abitazione monofamiliare ubicata in un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra. L'impianto dell'edificio presenta una planimetria disposta a L con annesso cortile privato, giardino ed un'autorimessa posizionata al piano terra. Nello stato di fatto una porzione del fabbricato, precisamente il piano terra, è destinata ad uffici. Il comprensorio immobiliare è costituito anche da un capannone artigianale, destinato alla rimessa dei mezzi per la movimentazione del terreno e delle lavorazioni stradali.

Il bene oggetto di stima dispone di due accessi: il principale (carraio-pedonale) è costituito da un cancello in ferro che delimita la proprietà ed insiste su un'area privata di manovra che si affaccia direttamente sulla S.S.

n. 11, il secondario rappresentato sempre da un cancello in ferro, consente l'ingresso attraversando una corte comune con altre proprietà.

L'immobile, come summenzionato è disposto con pianta ad "L", e più precisamente è costituito da un corpo principale con tetto a padiglione che costituiva la vecchia casa padronale e da un corpo secondario con tetto a due falde, costruito in aderenza a quello principale, che si presume costituisca la porzione accessoria all'abitazione. Vi è inoltre un corpo a forma irregolare che è stato costruito in data più recente, con concessione del 1984. Tale porzione di fabbricato è ubicata nella zona Nord-Ovest del complesso immobiliare.

La distribuzione dei locali del fabbricato è la seguente:

- **Piano terra:** il corpo principale dello stabile internamente è costituito per una porzione da vani residenziali accessori (c.t., bagno e spogliatoi) e da un vano scala, a cui si accede tramite un sottoportico pedonale. Il vano scala conduce alla zona residenziale sita a piano primo.

Esternamente tramite il medesimo passaggio si accede anche alla porzione di fabbricato con destinazione ad uffici, che occupano la parte del corpo principale al piano di campagna.

- **Piano primo:** Salendo il vano scala sopra descritto si accede ad un grande locale destinato all' utilizzo come soggiorno-pranzo. Da questo si accede alla cucina e a un ulteriore vano adibito a soggiorno. E' da precisare che questi due ambienti (cucina e soggiorno) dal punto di vista urbanistico dovrebbero avere destinazione ad uffici. Sempre dal locale soggiorno-pranzo si accede alla zona notte che è costituita da un corridoio a cui si affacciano un bagno, un'anti-camera, che dà accesso ad un ulteriore servizio, alla camera padronale, oltre che ad altre tre camere. E' anche qui da precisare che due delle camere dovrebbero avere destinazione uffici (archivio).

La pianta del fabbricato, è così costituita:

- 1) Corpo principale: ml $18,00 \times 12,00 =$ **mq 216,00**
- 2) Corpo secondario: ml $(12,00 \times 6,10) + (9,50 \times 21,00) + 4,00 =$ **mq 203,50**
- 3) Corpo a pianta irregolare:

$ml (4,85 \times 4,85) + (4,85 \times 2,30 - 1,70) \times 4 + 1,00 =$ **mq 62,34**

- **Superficie a destinazione residenziale:**

1. Piano terra che sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq 74,40** con un'altezza utile di **ml 3,00**;

2. Piano primo che sviluppa una superficie lorda di **mq 145,20** con un'altezza utile di **ml 3,10** e **mq 38,43** con tetto in andamento ed altezza utile media di **ml 2,65**.

Al piano terra è inoltre da conteggiare la superficie a portico che si può suddividere: in area a sottopasso pedonale della superficie lorda di **mq 114,04** con altezza utile di **ml 3,00** ed area a portico a doppia altezza della superficie lorda di **mq 63,00** con altezza utile media di **ml 5,00**.

Al piano primo è infine da considerare l'area destinata a terrazza, che ha una superficie lorda di **mq 42,57**.

L'accesso all'abitazione avviene dal sottopasso al piano terra da cui per mezzo del vano scale, si accede al vano soggiorno-pranzo posto al piano primo.

Descrizione analitica:

Nel dettaglio l'abitazione fa parte di un complesso immobiliare derivato dalla ristrutturazione di un vecchio fabbricato rurale. Il complesso è articolato su due livelli, terra e primo, comprende un'abitazione della superficie lorda complessiva di **mq 258,03**, delle terrazze a piano primo della superficie lorda di **mq 42,57**, una zona porticata a piano terra della superficie lorda di **mq 177,04**, un'autorimessa a piano terra della superficie lorda di **mq 58,65** ed un'area destinata ad uffici della superficie lorda di **mq 450,05**.

Al bene si accede dal cortile privato di cui al Foglio n. 12, mapp.n. 48 in proprietà alla stessa Ditta debitoria ed al mapp.n. 122 comune ad altre ditte. Il bene ha inoltre un accesso diretto dalla S.S. 11 a mezzo di un cancello carraio in ferro.

La porta di accesso all'abitazione è in legno massiccio con particolare finitura del serramento che comprende l'inserimento di due colonne in pietra. Si accede al vano scale con pavimento in terrazzo alla Veneziana con semina di vari colori tendenti al rosso/marrone e pareti rifinite con stucchi lucidi spatolati. La scala che conduce al piano primo è realizzata in marmo,

con parapetto in ferro battuto e corrimano in legno. Si arriva nel pianerottolo di arrivo al piano primo dove una larga porta-finestra in legno separa il vano scale dal vano a soggiorno-pranzo. Questo grande ambiente della superficie di mq 63,00 ca. ha il pavimento in battuto alla Veneziana e le pareti sempre rifinite in spatolato. E' presente nel centro del muro che fronteggia l'accesso dal vano scale, un camino in pietra di ottima fattura. Le forometrie sono costituite da porte-finestre ad arco, con serramenti in legno con vetro doppio.

Da questo ambiente si arriva, attraversando una porta in legno, ad un vano adibito a soggiorno avente le stesse finiture dell'ambiente principale.

Dal locale soggiorno-cucina si accede inoltre al vano cucina, avente sempre le finiture sopra citate. E' da menzionare che questi due vani (soggiorno e cucina) pur avendo destinazione residenziale ed accatastati come tali risultano agli atti del Comune con destinazione ad ufficio e non possono, visto la saturazione del volume a disposizione, essere oggetto di richiesta di sanatoria. Non verranno perciò conteggiati come vani residenziali.

Dal vano soggiorno-pranzo, si accede inoltre, a mezzo di una porta in legno, alla zona notte che è costituita da un corridoio al quale si affacciano la camera matrimoniale, un bagno ed altre tre camere. L'accesso alla camera matrimoniale avviene a mezzo di un'anticamera a cui si affaccia il bagno padronale. L'altro bagno ha la superficie di mq 14,30 ed è dotato di vasca con idromassaggio incastonata in struttura di marmo e doccia. Dalla camera padronale si può accedere ad una terrazza costituita da pavimento in clinker e struttura lignea ad uso pompeiana. Le altre tre camere sono ubicate nel corpo secondario del complesso immobiliare ed hanno la copertura in andamento costituita da solaio in latero-cemento. Nella zona di accesso all'ultima camera vi è, nella copertura, un'infiltrazione d'acqua che ha causato il lieve dell'intonaco e la presenza di muffa. Si può accedere da questa zona ad una terrazza costituita da pavimento in clinker. Nella zona notte i pavimenti sono in listoni di legno iroko, tranne che nel bagno padronale dove sono in piastrelle di ceramica delle dimensioni cm. 30x50. Le pareti sono in spatolato nella zona del corpo principale e tinteggiatura in

idropittura nelle camere ubicate nel corpo secondario.

I serramenti sono sempre in legno con vetro-camera. Per quanto riguarda le camere posizionate sopra il sotto-passo ed autorimesse è da fare la stessa considerazione dei due vani a soggiorno e cucina. Anche in questo caso, quindi, questi due vani non verranno conteggiati come vani residenziali.

Gli oscuri dei serramenti sono balconi in legno con apertura alla Vicentina. La struttura del fabbricato è costituita da muratura in laterizio poroton con intercapedine in tramezzo di laterizio e pannello in poliuretano da cm 5; solai in latero-cemento, tranne che nella zona dei sottopassi dove è realizzato con travi e tavolato in legno. Copertura costituita da solai in latero-cemento posti in andamento, guaina impermeabilizzante e copertura in laterizio.

In merito all'impianto elettrico dell'appartamento, non è stata trovata la conformità presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gambellara, ma solo il Certificato di Regolare Esecuzione a firma del progettista e direttore dei lavori. Dal sopralluogo sembra che l'impianto sia stato realizzato a norma di Legge, ma la scrivente ritiene opportuna una verifica da parte di ditte specializzate nel settore.

L'impianto termico-idraulico è costituito da elementi terminali in ventil-convettori, tranne che nei bagni dove sono presenti i termo-arredi. L'impianto è stato realizzato con due generatori di calore di cui una caldaia standard a metano ed una pompa di calore acqua-acqua che funge anche da macchina refrigerante.

Le cornici sono in pietra tenera nel corpo principale, in c.a. nel corpo secondario ed in mattoni piani a faccia vista nei portici a doppia altezza.

I suddetti portici sono costituiti da pilastri ed archi a tutto sesto in mattoni pieni a faccia-vista.

Stato manutentivo: Buono.

Per quanto è stato possibile vedere durante il sopralluogo le strutture, a parte qualche punto in cui sono presenti delle macchie di umidità causate da risalita capillare si presentano in buono stato di conservazione.

Certificazione energetica:

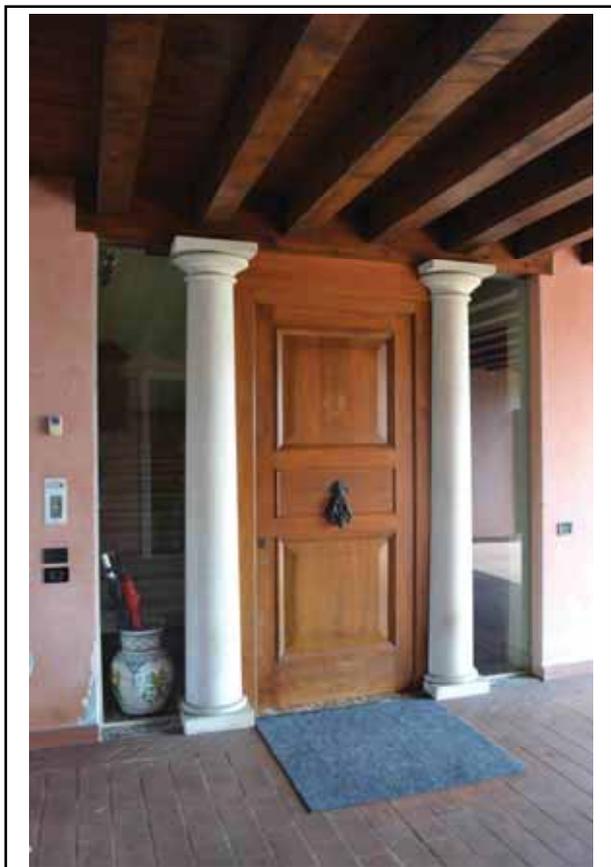
L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data **21-06-2016**, dal **Geom. Domenico Lombarda di Brendola**, identificato con Codice Attestato **64182/2016** a seguito del sopralluogo avvenuto in data **22/03/2016**.

Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe **G**com Epgl,nre pari a **354,20 Kwh/m2 anno.** (cfr. allegato 9)



Particolare entrata da corte comune

Particolare Porta d'Entrata



Particolare porta zona notte



LOTTO 1: Corpo B Uffici

Diritto:

Piena proprietà in luogo della quota di 1/1 del bene, consistente in casa indipendente derivante da intervento di ristrutturazione del 1986 (data dell'abitabilità) su due livelli fuori terra, posta in un lotto di terreno lungo la Strada Statale 11 Vicenza-Verona.

Bene e ubicazione:

Il bene oggetto della stima è rappresentato da un'unità immobiliare sita in Comune di Gambellara, più precisamente in **Via Torri di Confine, n.18**.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità abitativa è composta da un'abitazione monofamiliare inserita in un fabbricato con pianta disposta a L e sviluppato su due piani fuori terra, con annesso cortile privato, giardino ed autorimessa ubicata al piano terra. Porzione dell'edificio è destinato ad uffici. Facente parte del comprensorio immobiliare vi è anche un capannone artigianale destinato alla rimessa dei mezzi per movimento terra e lavorazioni stradali.

Il complesso immobiliare dispone di due accessi: il principale (carraio-pedonale) direttamente dalla S.S. n. 11 tramite un cancello in ferro che delimita la proprietà ed il secondario dalla corte comune con altre proprietà. L'immobile, come summenzionato è disposto con pianta ad "L", e più precisamente è costituito da un corpo principale con tetto a padiglione che costituiva la vecchia casa padronale e da un corpo secondario con tetto a due falde, costruito in aderenza a quello principale, che si presume costituissero la porzione accessoria all'abitazione. Vi è inoltre un corpo a forma irregolare che è stato costruito in ampliamento al fabbricato preesistente. Tale porzione di fabbricato è ubicata nella zona Nord-Ovest del complesso immobiliare.

La distribuzione dei locali del fabbricato è la seguente:

- **Piano terra:** il corpo principale è costituito per una porzione da vani residenziali accessori (c.t., bagno e spogliatoi) e da un vano scala a cui si accede tramite un sottopasso pedonale. Il vano scala conduce alla zona residenziale sita a piano primo.

Esternamente tramite il medesimo passaggio si accede anche alla porzione di fabbricato con destinazione ad uffici, che occupano la parte del corpo principale al piano di campagna.

Vi è inoltre una porzione del fabbricato secondario destinato ad uffici che ha entrata nella parte terminale dell'edificio e più precisamente dopo gli accessi carrai delle autorimesse. Da questa entrata si accede ad un vano scale e poi ai vani destinati ad uffici del piano primo.

- **Piano primo:** a mezzo del vano scala residenziale sopra descritto si accede ad un grande locale destinato a soggiorno-pranzo ed a due vani cucina e soggiorno. E' da precisare che questi due vani (cucina e soggiorno) dal punto di vista urbanistico dovrebbero avere destinazione uffici. Sempre dal locale soggiorno-pranzo si accede alla zona notte che è costituita da un corridoio a cui si affacciano un bagno, un anti-camera, che dà accesso ad un bagno ad alla camera padronale ed ulteriori tre camere. E' anche qui da precisare che due delle camere dovrebbero avere destinazione uffici (archivio). Dall'altro vano scale si accede invece ad un locale avente destinazione archivio.

- **Superficie a destinazione uffici:**

3. Piano terra che sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq 178,61** con un'altezza utile di **ml 3,00**;
4. Piano terra: vano con pianta a forma di croce destinato a sala riunioni (in realtà ha destinazione taverna) della superficie massima di ml. 4,40 della superficie lorda complessiva di **mq 62,34**;
5. Piano primo: vani con destinazione uffici ma aventi in realtà destinazione residenziale della superficie lorda di **mq 54,45**.
6. Vano scala di accesso al piano primo: **mq 18,15**
7. Piano primo che sviluppa una superficie lorda di **mq 136,50** con tetto in andamento ed altezza utile media di **ml 2,45**. Di questi vi è una superficie lorda di **mq 61,00** che ha in realtà destinazione residenziale (camere). Il totale della superficie lorda destinata ad uffici è quindi di **mq 450,05**.

Descrizione analitica:

Nel dettaglio la porzione destinata ad uffici fa parte di un complesso immobiliare derivato dalla ristrutturazione di un vecchio fabbricato rurale. Il fao è articolato su due livelli, terra e primo, comprende: un'abitazione della superficie lorda complessiva di **mq 219,60**, delle terrazze a piano primo della superficie lorda di **mq 42,57**, una zona porticata al piano terra della superficie lorda di **mq 177,04**, un'autorimessa al piano terra della superficie lorda di **mq 58,65** ed un'area destinata ad uffici della superficie lorda di **mq 450,05**.

Al bene si accede dal cortile privato di cui al Foglio n. 12, mapp.n. 48 in proprietà alla stessa Ditta debitoria e dal mapp.n. 122 comune ad altre ditte. L'immobile ha inoltre un accesso diretto, su un'area di manovra a ridosso della S.S. 11, attraversando un cancello carraio in ferro.

I vani adibiti ad uffici e posizionati al piano terra hanno la possibilità di entrata dalla corte comune. Si prevederà quindi l'utilizzo di tali accessi al fine di ridurre al minimo le aree comuni con l'abitazione. L'ingresso agli uffici, quindi, avverrà tramite una porta di accesso in legno, dalla corte comune sopra menzionata.

All'interno dell'ufficio si trova una sala d'attesa da cui si accede ad un vano della superficie di mq 63,84 destinato ad ufficio tecnico. Il percorso prosegue attraversando un corridoio sul quale si affacciano un vano ufficio di mq 26,95, un ripostiglio di mq 3,68, un anti w.c. di mq 2,76 ed un w.c. di mq 5,75.

Il pavimento di questi locali è in piastrelle di ceramica delle dimensioni cm 30x30, il rivestimento del w.c. è sempre in piastrelle di ceramica dim. cm 10x10. La tinteggiatura delle pareti è in idropittura. Vi sono dei problemi di umidità causati da risalita capillare.

Il vano "attesa" ha anche un altro accesso dal sottopasso costituito da una porta in legno. I serramenti sono in legno con vetrocamera.

Gli ambienti destinati ad amministrazione e direzione, ubicati al piano primo, che nella realtà sono destinati a soggiorno e cucina, hanno pavimenti in terrazzo alla veneziana e rifinitura delle pareti in spatolato. Anche in questo

caso i serramenti sono in legno con vetrocamera.

Il vano destinato a sala riunioni che nella realtà ha destinazione d'uso a taverna, ha accesso dalla corte comune ed anche dal vano scale ubicato nella zona nord del corpo secondario del complesso immobiliare. Il pavimento di questo vano è in piastrelle di ceramica cm 12x25, con la parte centrale in battuto alla veneziana. Tale ambiente ha una pianta di forma originale a croce. E' costituito da muratura in laterizio e struttura portante centrale in c.a. Il tetto della parte centrale è a falde incrociate con altezza media di ml 4,40. Le porte di accesso sono in legno massiccio. I serramenti sono in alluminio. Da questo vano si può accedere ad un vano seminterrato ad uso cantina che però non risulta riportato nella documentazione urbanistica depositata nell'uffici tecnico del Comune di Gambellara.

L'esperto rileva anche la presenza di un vano scale adiacente alle autorimesse, con pavimento in piastrelle di ceramica e porta di accesso in legno, che conduce al piano primo dove è ubicato il vano destinato ad archivio. Le scale di accesso sono in c.a. con rivestimento in piastrelle di ceramica. Questo vano, avendo la parete esterna esposta a nord presenta delle problematiche legate all'umidità che hanno causato il lieve degli intonaci in più punti.

Al piano primo, come accennato, vi è il vano destinato ad archivio, con pavimento in piastrelle di ceramica ed intonaco privo di tinteggiatura. Il coperto è in solaio di latero-cemento posto in andamento e struttura portante costituita da capriata in acciaio.

E' da evidenziare che una porzione di vano che urbanisticamente è destinata ad archivio viene in realtà utilizzata come camere.

I serramenti di questo vano, sono in legno con vetro-camera.

In merito all'impianto elettrico degli uffici, non è stata trovata la conformità presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gambellara, ma solo il Certificato di Regolare Esecuzione a firma del progettista e direttore dei lavori. La scrivente non ha rinvenuto documenti che attestino la conformità de gi impianti e che gli stessi siano stati adeguati alle attuali norme di Legge, ritiene quindi opportuna una verifica da parte di ditte specializzate nel

settore.

L'impianto termico-idraulico è costituito da elementi terminali in ventil-convettori, tranne che nei bagni dove sono presenti i termo-arredi. L'impianto è stato realizzato con due generatori di calore di cui una caldaia standard a metano ed una pompa di calore acqua-acqua che funge anche da macchina refrigerante.

Le cornici sono in pietra tenera nel corpo principale, in c.a. nel corpo secondario ed in mattoni piani a faccia vista nei portici a doppia altezza.

I suddetti portici sono costituiti da pilastri ed archi a tutto sesto in mattoni pieni a faccia-vista.

Stato manutentivo: Discreto.

Per quanto è stato possibile vedere durante il sopralluogo le strutture, a parte qualche punto in cui sono presenti delle macchie di umidità causate da risalita capillare si presentano in discreto stato di conservazione.

Certificazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii. è stato redatto in data **21-06-2016**, dal **Geom. Domenico Lombarda di Brendola**, identificato con Codice Attestato **64305/2016** a seguito del sopralluogo avvenuto in data **22/03/2016** .

Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe **F**com Epgl,nre pari a **333,68 Kwh/m2 anno**. (cfr. allegato 10)

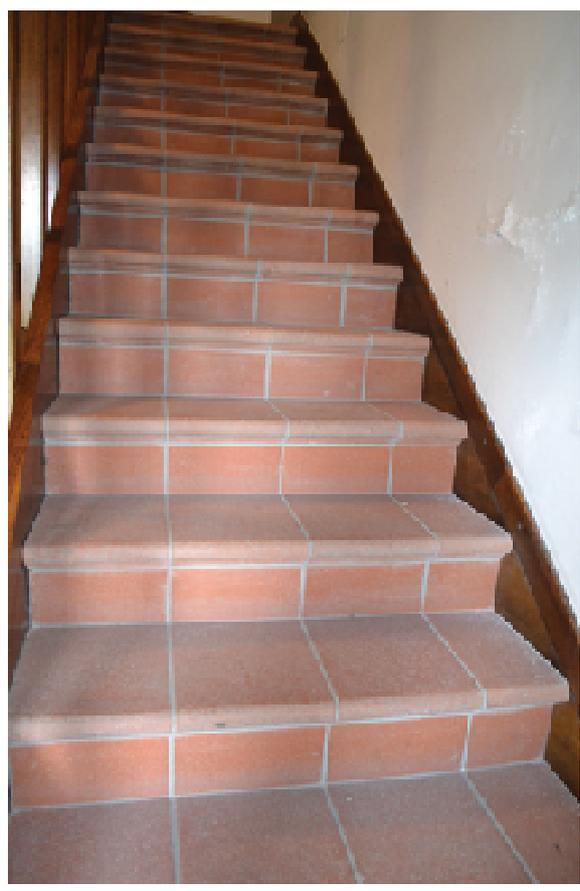
Particolare entrata uffici da corte comune



Particolare Porta d'Entrata Vano scale



Partic. scala di accesso a zona uffici p.1



LOTTO 1: Corpo C autorimessa

Diritto:

Piena proprietà in luogo della quota di 1/1 del bene, consistente in autorimessa facente parte di un complesso immobiliare derivante da intervento di ristrutturazione del 1986 (data dell'abitabilità) su due livelli fuori terra, posta in un lotto di terreno lungo la Strada Statale 11 Vicenza-Verona.

Bene e ubicazione:

Il bene oggetto della stima è rappresentato da un'unità immobiliare sita in Comune di Gambellara, più precisamente in **Via Torri di Confine, n.18**.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità oggetto di stima è costituita da un vano adibito ad autorimessa posta a piano terra di un'abitazione monofamiliare su fabbricato con pianta disposta a L e sviluppato su due piani, con annesso cortile privato e giardino.

L'accesso all'unità avviene dall'accesso carraio-pedonale ubicato in prossimità della Strada Statale n. 11.

L'accessorio è ubicato a piano terra, nel corpo secondario del fabbricato e confina con il sottopasso pedonale da cui si accede a mezzo dell'accesso secondario da corte comune.

E' costituito da un unico locale, con tre accessi carrai costituiti da portoni basculanti in alluminio con rivestimento esterno in doghe di legno.

Superficie a destinazione autorimessa:

La superficie lorda dell'unità immobiliare è di **mq 58,65**, con un'altezza utile di **ml 3,00**.

Descrizione analitica:

Nel dettaglio l'autorimessa fa parte di un complesso immobiliare derivato dalla ristrutturazione di un vecchio fabbricato rurale.

Il bene ha un accesso dalla S.S. 11 tramite un'area privata ed un cancello in ferro che delimita l'area cortiliva. Vi è poi un vialetto in porfido che si allarga a formare l'area a corte che fronteggia le unità staggite. Alle autorimesse si accede previo passaggio sotto i portici a doppia altezza che hanno

pavimento in piastrelle di ceramica simil-cotto. Anche il pavimento dell'autorimessa è in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in legno con vetro-camera. I serramenti sono in legno ed i portoni carrai sono in metallo con rivestimento in doghe di legno con apertura automatizzata.

In merito all'impianto elettrico dell'unità immobiliare valgono le stesse considerazioni fatte per l'abitazione.

Stato manutentivo: Buono.

Per quanto è stato possibile vedere durante il sopralluogo le strutture, a parte qualche punto in cui sono presenti delle macchie di umidità causate da risalita capillare si presentano in buono stato di conservazione.

Particolare entrata autorimesse



DIFFERENZE TRA RILIEVO-TITOLI EDILIZI-CATASTO BENI

STAGGITI

L'esperto stimatore sottolinea che l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambellara, a nome del Responsabile del Servizio Edilizia Privata Geom. Vittoria Apostoli, a seguito delle ricerche effettuate sulla banca dati informatica delle pratiche edilizie recenti e presso l'archivio storico del servizio urbanistica-edilizia, ha reperito la pratica edilizia n. 691 del 31/12/1984 e successiva variante n. 4269 del 19/11/1986 con relativo Certificato di Agibilità del 19/12/1986. A seguito di queste pratiche non risultano altre istanze edilizie inoltrate all'U.T. del Comune. Si rileva, rispetto a quanto presente nelle istanze edilizie depositate presso gli uffici comunali, la pratica catastale di cui al Tipo Mappale n. 48572 del 07/04/2000 e lo stato dei luoghi le seguenti differenze:

- i locali a piano terra nella pratica catastale riportati con destinazione residenziale: taverna ed ingresso hanno destinazione ad ufficio (ingresso e sala riunioni) nella pratica urbanistica;
- il locale con destinazione cantina (fabbricato accessorio seminterrato) che viene riportato nella scheda catastale come abitazione non appare nella pratica urbanistica e si presume perciò realizzato in assenza di regolare istanza edilizia;
- i locali a piano primo riportati nella pratica catastale con destinazione residenziale: soggiorno, cucina e camere del corpo secondario (aventi entrata in comune con gli altri vani residenziali); ripostiglio (avente entrata da vano scale ubicato nel piano secondario) hanno destinazione ad ufficio nella pratica urbanistica.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali-CATASTO FABBRICATI

L'immobile è censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Gambellara (VI).

Intestatario:

*****, proprietario per l'intero;

Beni Immobili- CATASTO FABBRICATI:

- Foglio **12**, particella **345**, subalterno **2**, Categ. **A/7**, classe **2**, consist. vani **14**, Sup.Cat. **mq 524,00** Rendita **Euro 1.265,32**;
- Foglio **12**, particella **345**, subalterno **3**, Categ. **C/6**, classe **2**, consist. **mq 51**, Sup.Cat. **mq 51,00** Rendita **Euro 47,41**;
- Foglio **12**, particella **345**, subalterno **4**, Categ. **D/7**, Rendita **Euro 5.784,32**;

Dati catastali attuali-CATASTO TERRENI

Il fabbricato corrispondente alle part. **345 sub 2, 3 e 4** insiste su un'area censita al NCT, **Fg. 12**, particella n. **345**, ente urbano di **mq. 5.751** a seguito di Tipo Mappale del **16/05/2000 n. 1528.1/2000** in atti dal **16/05/2000 (protoc.n. 48572)**;

- **Foglio 12, particella 147 di mq 5,751**, Fabbricato rurale a seguito di Tabella di variazione del **16/05/2000 n. 1528.1/2000** in atti dal **16/05/2000 (protoc.n. 48572)**;

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non ci sono difformità e tutti i beni pignorati sono di proprietà dell'esecutato.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dal rilievo effettuato in loco, risulta una difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e quanto derivante dalla situazione urbanistica. Come già evidenziato in precedenza vi sono dei vani a piano terra e primo rappresentati come vani residenziali mentre nella situazione urbanistica dovrebbero avere destinazione d'uso uffici e vi è inoltre un vano accessorio (cantina) che non è riportato nelle pratiche edilizie summenzionate.

Confini:

N.E.S.O.: S.S- n- 11: Strada Statale n. 11-Vr-VI; **Fg. 12 part. 260 e 262:** Terreno agricolo in proprietà alla ditta debitoria; **Fg. 12 part. 345 sub 4/porz.:** Capannone categ. d/7 ed area pertinenziale; **Fg. 12 part. 48,112 e 122:** Terreni e fabbricati di altre ditte.

Regolarizzazione Pratica catastale e costi:

Si rende necessario l'inoltro di una pratica catastale al fine di regolarizzare le differenze tra situazione catastale ed urbanistica.

E' necessario inoltre regolarizzare la suddivisione degli immobili di cui al F. 12, mapp.n. 345 sub 4 (D/7) al fine della creazione del Lotto 1.

L'esperto ipotizza che le spese tecniche necessarie alla redazione delle pratiche catastali siano pari a € 2.000,00

Di queste si calcola che € 1.200,00 siano a carico del Lotto 1 ed € 800,00 del Lotto 2.

3. REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

A seguito delle ricerche effettuate sulla banca dati informatica delle pratiche edilizie recenti e presso l'archivio storico del servizio urbanistica-edilizia, risultano i seguenti titoli abitativi:

- Pratica Edilizia n. 691 del 31/12/1984;
- Successiva variante in corso d'opera Pratica Edilizia n. 4269 del 19/11/1986;

Difformità edilizie:

- Non vi è corrispondenza nelle altezze a piano prima del corpo principale: ml 3,10 invece di ml 2,70;
- Il vano a piano terra riportato urbanisticamente come ufficio (sala riunioni) ha destinazione residenziale (taverna) come riportato anche nella scheda catastale;
- I vani a piano primo riportati urbanisticamente come uffici (amministrazione e direzione) hanno destinazione residenziale (soggiorno e cucina) come riportato anche nella scheda catastale;
- I vani a piano primo riportati urbanisticamente come uffici (archivio)

hanno destinazione residenziale (camere) come riportato anche nella scheda catastale;

- Il vano a piano primo riportato urbanisticamente come cucina ha destinazione a bagno, come riportato anche nella scheda catastale;

Abusi:

E' stato rilevato, in sede di sopralluogo, la presenza di un fabbricato accessorio costruito in aderenza al vano sala riunioni (taverna) destinato a cantina. Tale manufatto non è riportato nelle pratiche edilizie summenzionate ma nella scheda catastale.

In sede di stima non si terrà perciò conto delle superfici lorde dei vani summenzionati.

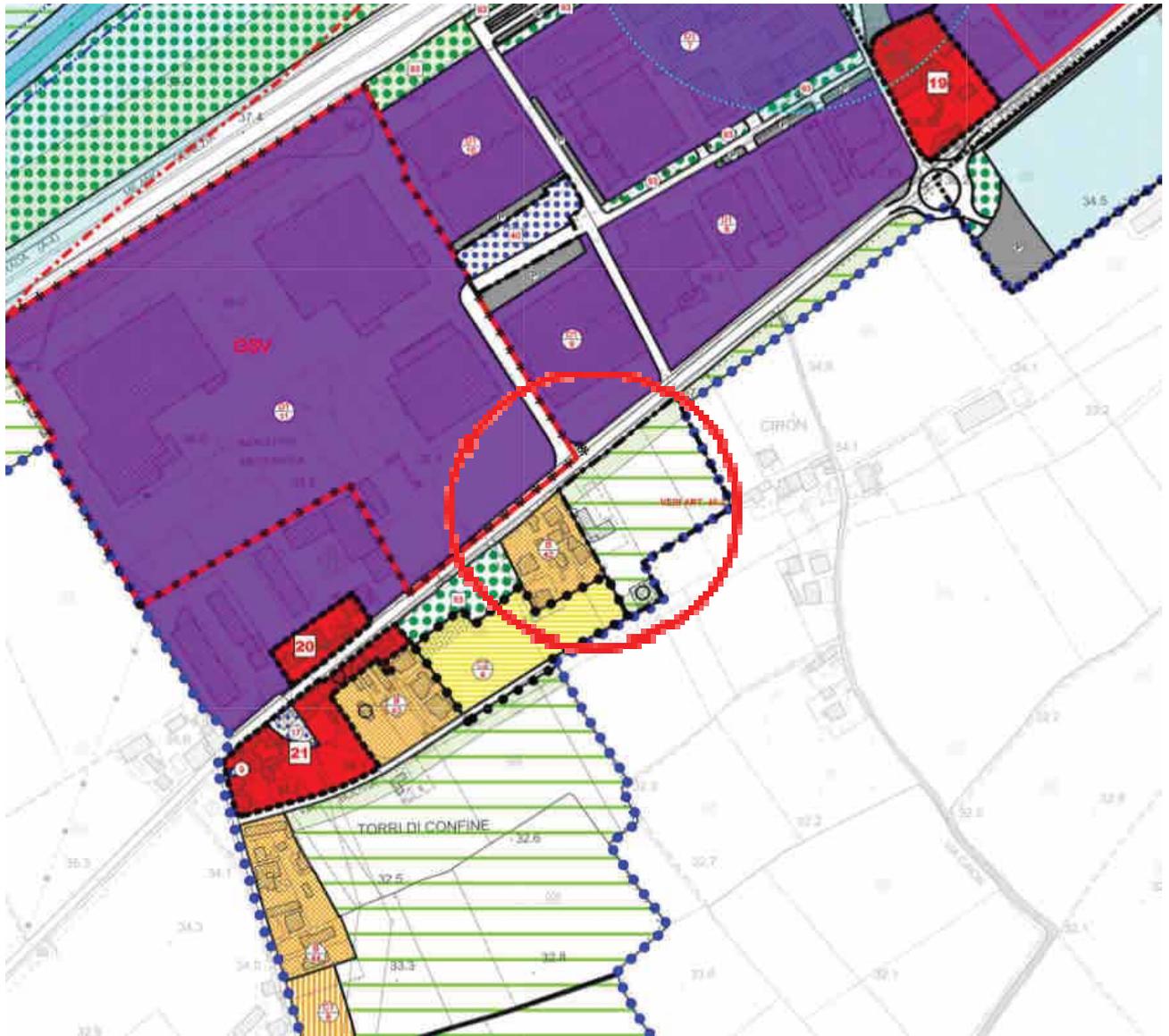
Costi di ripristino per conformare la situazione urbanistica:

L'esperto ipotizza che la regolarizzazione della situazione urbanistica comporti le seguenti spese:

- ripristino dell'altezza a piano primo a ml 2,70: € 3.500,00
- demolizione fabbricato accessorio ad uso cantina privo di autorizzazione urbanistica: € 4.000,00

Si stima quindi che le spese di regolarizzazione siano: € 7.500,00

Estratto P.R.C. – P.I.
PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI



La zona del PRC in cui ricade l'immobile staggito è identificata con la **zona territoriale omogenea agricola E/2b.**

ART. 26 - ZONE "E"

1. Sono le parti del territorio Comunale destinate all'agricoltura e alla selvicoltura; la tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate dagli artt. 44, 45, 48, e norme transitorie dell'art. 50 della LR11/04 e s.m.i. nel rispetto dei relativi atti di indirizzo e dalle presenti norme.

2. Il territorio rurale è stato suddiviso in sottozone in relazione alle differenti caratteristiche agronomiche, paesaggistiche, geo morfologiche del suolo.

2.3 E2 "zona agricola di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole vitali, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro. In funzione alla localizzazione e delle colture praticate l'area agricola E2 si suddivide in:

- **E2a** : zona agricola di primaria importanza prevalentemente dedicata alla coltura della vite in ambito doc;

- **E2b**: zona agricola di primaria importanza posta in ambito di pianura coltivata prevalentemente a seminativo, vigneto e prato;

ART. 30 - SOTTOZONE "E2" - DISCIPLINA SPECIFICA

1. Per le zone agricole E2 valgono le seguenti norme specifiche.

2. Le distanze tra le abitazioni e le stalle appartenenti ad altre aziende o dagli allevamenti di tipo intensivo di altre aziende sono quelle fissate dal D.G.R.7949.

2.1 Annessi rustici

- distanze dai confini di proprietà: Dc = 5 m;

- distanze dai fabbricati: Df = 10 m;

2.2 Allevamenti non intensivi:

- distanze dai confini di proprietà: Dc = 25 m;

- distanza dagli edifici residenziali extra proprietà: Df = 50m

- distanza dagli edifici residenziali di proprietà: Df = 10m riducibili a 5 m

se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali.

3. Altezze massime:

Altezza massima m 7,50 fuori terra oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, e, in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo.

Le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici e l'uso dei materiali dovrà uniformarsi alle costruzioni rurali tipiche del territorio di Gambellara.

4. Allevamenti zootecnici di tipo intensivo

Nelle zone E2b è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, nonché la ristrutturazione o ampliamento di quelli eventualmente esistenti nel rispetto della vigente legislazione.

Il rapporto massimo di copertura (superficie lorda di pavimento), sarà quello della classe di ampiezza della azienda richiedente.

4. STATO DI POSSESSO

- L'immobile al momento del sopralluogo del 22/03/2016 risulta occupato dal Debitore..

Debitore:

***** , proprietaria per l'intero.

Locazione: nessuna

Comodato: nessuno

Altro:-

Sine titolo: nessuno

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

da Impianto Meccanografico fino al 06/11/1986:

L'immobile risultava di proprietà di:

***** ,proprietà per l'intero;

***** ,usufrutto per 1/3;

Dal 06/11/1986 al 23/12/1998:

***** ,proprietà per l'intero;

in forza di Scrittura Privata del **06/11/1986, Volt. n. 903186** in atti dal **25/01/1991, Rep.n. 48565**, Rogante **Ottaviano Giarolo**; UR Sede **Vicenza n. 4960 del 18/11/1986**;

Dal 23/12/1998 ad oggi:

***** , proprietà per intero;

in forza di Scrittura Privata del **23/12/1998, Volt. n. 6334.2/1999** in atti dal **02/08/1999, Rep.n. 59144**, Rogante **Beniamino Itri**; UR Sede **Lonigo**;

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Pertinenze (art. 817 CC):

-

Parti comuni (art.1117 CC):

-

Usufrutto, uso, abitazione:

nessuno

Servitù:

nessuna

Convenzione edilizie:

nessuna

Vincoli storico-artistici:

nessuno

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:

nessuno

Prelazione agraria:

-

Altri vincoli o oneri:

no

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

-

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuno

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

***** , acquista con atto di compravendita in data 23/12/1998 al n.59144 di rep. Dott. Beniamini Itri, Notaio in Lonigo, Trascrizione del 14/01/1999, R.P. 579, R.G. 846, **proprietaria per la quota di 1/1 del bene pignorato.**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1. 1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

6.1. 2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

6.1. 3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

6.1. 4 Altre limitazioni d'uso: -

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

6.2.1 Iscrizioni:

-ISCRIZIONE nn. 2120/11716 CONTRO del 01/07/1998 - IPOTECA
Volontaria

Contratto di apertura di credito rogito notaio Itri Beniamino di Lonigo in data
29 giugno 1998, numero 55339 di repertorio. Per complessive

importo ipoteca: £ 500.000,00

importo capitale:£ 250.000,00 - Durata non indicata

A favore:

BANCA POPOLARE DI VERONA BANCO S.GEMINIANO E
S.PROSPERO SOCIETA' COOPERATIVA DI CREDITO A R.L. – sede
Verona - codice fiscale 00275580231

Contro:

COMUNE DI LONGO PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.45 part. 154 VIGNETO mq 2717 R.D.36,17.;

APPARTAMENTO CON CANTINA- N.C.E.U.-FG.1, part. 635, sub.19, Via Marona, A/2, 1 di 3 vani
rendita € 232,41, PIANO ST./T.;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.1 part. 635 sub.39, Via Marona C/6 di cl. 3, mq.19, rendita €31,40,
piano ST;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.4, part. 801, sub.23, Via Chiampan, A/2, cl. 3, vani 5, rendita €
542,28, PIANO ST./1°.;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.4, part. 801 sub.14, Via Chiampan, C/6, cl. 4, mq.39, rendita € 76,54,
PIANO ST.;

CANTINA- N.C.E.U.-FG.4, part. 801 sub.17, Via Chiampan, C/2, cl. 1, mq.4, rendita € 7,02, PIANO
ST.;

OLTRE AI DIRITTI DI PROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI.

-ISCRIZIONE nn. 6243/28385 CONTRO del 26/11/2003 - IPOTECA
volontaria

Contratto di mutuo rogito notaio Golin Franco di Lonigo in data 29 ottobre
2003, numero 25127/4100 di repertorio

importo ipoteca: € 400.000,00

importo capitale:€ 200.000,00 - Durata anni 10

A favore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VICENTINO - POJANA
MAGGIORE (VICENZA) SOCIETA' COOPERATIVA A
RESPONSABILITA' LIMITATA- sede Poiana Maggiore (VI) codice fiscale
00152400248

Contro:

*... omissis altri soggetti contro (terzi datori di ipoteca) per immobili
estranei all'ispezione ...*

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti beni immobili.

- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1- via Torri di Confine, 3

NCEU sez. urb. A fg.12 part.44 cat.A/4 vani 3 piano T-1

NCEU sez. urb. A fg.12 part.48 cat.A/3 vani 8,5 piano T

-annotazione nn.3209/21284 del 1° ottobre 2008- CANCELLAZIONE
TOTALE

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2006 - Registro Particolare 5640
Registro Generale 23344 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio
120704/18510 del 01/08/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti
in GAMBELLARA(VI);

importo ipoteca: € 5.000.000,00

importo capitale: € 2.500.000,00- Durata anni 10 e mesi 5

A favore:

UNICREDIT BANCAD'IMPRESAS. P.A. sede di Verona-codice fiscale
03656170960

Contro:

|*****

... omissis altri soggetti contro (terzi datori di ipoteca) per immobili
estranei all'ispezione.....

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti beni immobili.

- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.1, Via Torri di Confine b.c.n.c.;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.2, Via Torri di Confine A/7 di cl. 2, vani 14, piano
T-1- S1;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.3, Via Torri di Confine C/6 di cl. 2, mq.51, piano T;

UFFICIO E CAPANNONE - N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.4, Via Torri di Confine D/7, piano T;

N.C.E.U.-FG.12 part. 260 VIGNETO mq.543 R.D. 7,85;

N.C.E.U.-FG.12 part. 262 VIGNETO mq.6017 R.D. 86,58;

-ISCRIZIONE CONTRO nn. 5399/20803 del 27/07/2007-IPOTECA
VOLONTARIA

Contratto di apertura di credito rogito notaio Itri Beniamino di Lonigo in
data 19 luglio 2007, numero 123789/20451 di repertorio

Per complessivi

importo ipoteca: € 1.700.000,00

importo capitale: € 1.000.000,00- Durata anni 1 e mesi 7

A favore:

Giudice Dr.ssa Silvia Saltarelli
Perito: Arch. Michela Marchi

- CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO
COOPERATIVO – sede di Brendola (VI)- codice fiscale 00275710242

Contro:

,

... omissis altri soggetti contro (terzi datori di ipoteca) per immobili estranei all'ispezione ...

Grava il diritto di intera pienaproprietà dei seguenti beni immobili.

COMUNE DI LONIGO PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.45 part. 154 VIGNETO mq 2717 R.D.36,17.;

APPARTAMENTO CON CANTINA- N.C.E.U.-FG.1, part. 635, sub.19, Via Marona, A/2, 1 di 3 vani
rendita € 232,41, PIANO ST./T.;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.1 part. 635 sub.39, Via Marona C/6 di cl. 3, mq.19, rendita €31,40,
piano ST;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.1 part. 635 sub.25, Via Marona, piano ST/1°- Cat. A/2- cl.1-VANI
3,5- RCL. € 271,14;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.1 part. 635 sub.34, Via Marona C/6 di cl. 3, mq.18, RCL. € 29,75;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.4, part. 801, sub.23, Via Chiampan, A/2, cl. 3, vani 5, rendita €
542,28, PIANO ST./1°.;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.4, part. 801 sub.14, Via Chiampan, C/6, cl. 4, mq.39, rendita € 76,54,
PIANO ST.;

CANTINA- N.C.E.U.-FG.4, part. 801 sub.17, Via Chiampan, C/2, cl. 1, mq.4, rendita € 7,02, PIANO
ST.;

COMUNE DI ORGIANO PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.9, part. 643, seminativo mq.6146 R.D. 43.55;

N.C.E.U.-FG.9, part. 644, seminativo Arbor. mq.3735 R.D. 26,39;

N.C.E.U.-FG.9, part. 645, seminativo mq. 3519 R.D. 24,93;

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2008 - Registro Particolare 4469
Registro Generale 20995 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio
126449/22239 del 25/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti
in GAMBELLARA(VI), SOGGETTO DEBITORE

Contratto di apertura di credito rogito notaio Itri Beniamino di Lonigo in
data 25 settembre 2008, numero 126449/22239 di repertorio

Per complessivi:

importo ipoteca: € 3.600.000,00

importo capitale: € 1.800.000,00 - Durata anni 1 e mesi 7

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VICENTINO - POJANA
MAGGIORE (VICENZA) SOCIETA' COOPERATIVA - sede Poiana
Maggiore (VI) codice fiscale 00152400248

Contro:

,

Giudice Dr.ssa Silvia Saltarelli
Perito: Arch. Michela Marchi

... omissis altri soggetti contro (terzi datori di ipoteca) per immobili estranei all'ispezione ...

a) il diritto di intera proprietà dei seguenti beni immobili:

- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.1, Via Torri di Confine b.c.n.c.;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.2, Via Torri di Confine A/7 di cl. 2, vani 14, piano T-1-S1;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.3, Via Torri di Confine C/6 di cl. 2, mq.51, piano T;

UFFICIO E CAPANNONE - N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.4, Via Torri di Confine D/7, piano T;

N.C.E.U.-FG.12 part. 260 VIGNETO mq.543 R.D. 7,85;

N.C.E.U.-FG.12 part. 262 VIGNETO mq.6017 R.D. 86,58;

- COMUNE DI LONIGO PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.45 part. 154 VIGNETO mq 2717 R.D.36,17.;

- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD AUTORIMESSE:

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.1, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.13,00, RCL. € 14,77;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.2, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.18,00, RCL. € 20,45;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.3, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.18,00, RCL. € 20,45;

FABBRICATO ADIBITO AD UFFICI:

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.3, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 316,33;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.4, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 316,33;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.5, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 271,14;

Il mappale 48 è Ente urbano di mq.420.

COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.1, Via Torri di confine, b.c.n.c.;

N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.2, Via Torri di confine, b.c.n.c.;

- COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO PROPRIETA' PER 1/2:

N.C.E.U.-FG.6, part. 1038, Vigneto, mq.3356, Cl.1- RD. € 48,53;

A margine della nota si rileva la seguente annotazione:

- annotazione nn. 1486/10065 del 10 maggio 2010 - modifica termini di rimborso:

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA CASSA NELLA SEDUTA DEL 22 (VENTIDUE) APRILE 2010 (DUEMILADIECI), HA DELIBERATO DI CONCEDERE ALLA SOCIETA' "4 G S. R. L. ", COME COSTITUITA E RAPPRESENTATA, UNA PROROGA DAL 25 (VENTICINQUE) APRILE 2010 (DUEMILA) AL 25 (VENTICINQUE) APRILE 2012 (DUEMILADODICI) PER IL RIENTRO FINALE DELL'APERTURA DI CREDITO DI EURO

1.800.000,00 (UNMILIONEOTTOCENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO); LA CASSA E LA SOCIETA' "4 G S. R. L. ", COME COSTITUITA E RAPPRESENTATA, HANNO CONCORDATO LA VARIAZIONE IN AUMENTO DELLE COMMISSIONI DI MASSIMO SCOPERTO, ALL'INTERNO DEL FIDO, A DECORRERE DALLA DATA DELL' ATTO, ELEVANDO ALLO 0,250% (ZERO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTA PER CENTO) DAGLI ATTUALI 0,125% (ZERO VIRGOLA CENTOVENTI CINQUE PER CENTO) COME SPECIFICATO NELL'ALLEGATO "DOCUMENTO DI SINTESI" SOTTO LA LETTERA"A" ALL'ATTO.

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 2972-13814 del 29/06/2009 – IPOTECA VOLONTARIA

Contratto di mutuo fondiario rogito notaio Muraro Giovanni di Chiampo in data 26 giugno 2009, numero 41687/12354 di repertorio

Per complessivi:

importo ipoteca:€ 780.000,00

importo capitale:€ 520.000,00 - Durata anni 10

A favore: BANCA DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - sede Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243

Contro- quale terzo datore di ipoteca:

,

Debitore non datore di ipoteca:

-COSTRUZIONI GUARDA G.S.R.L.-sede Gambellara (VI) – c.f. 02715180242

In Comune di Gambellara (VI)

NCT fg.17 part.495 nat. Terreno di mq .3609

A margine della nota non si rilevano annotazioni e/o comunicazioni

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1485 del 10/05/2010 (MODIFICA TERMINI DI RIMBORSO)

2. Annotazione n. 2296 del 16/11/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2008 - Registro Particolare 4470
Registro Generale 20995

Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 126450/22240 del 25/09/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA DI CREDITO Immobili siti in GAMBELLARA(VI)-
di pari grado con l'iscrizione nn. 4469/20995 del 26 settembre 2008
Contratto di apertura di credito rogito notaio Itri Beniamino di Lonigo in
data 25 settembre 2008, numero 126450/22240 di repertorio
Per complessivi

importo ipoteca: € 3.600.000,00

importo capitale: € 1.800.000,00 - Durata anni 1 e mesi 7

A favore:

- CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO
COOPERATIVO – sede di Brendola (VI)- codice fiscale 00275710242

Contro:

*... omissis altri soggetti contro (terzi datori di ipoteca) per immobili estranei
all'ispezione ...*

a) il diritto di intera proprietà dei seguenti beni immobili:

- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.1, Via Torri di Confine b.c.n.c.;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.2, Via Torri di Confine A/7 di cl. 2, vani 14, piano
T-1- S1;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.3, Via Torri di Confine C/6 di cl. 2, mq.51, piano T;

UFFICIO E CAPANNONE - N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.4, Via Torri di Confine D/7, piano T;

N.C.E.U.-FG.12 part. 260 VIGNETO mq.543 R.D. 7,85;

N.C.E.U.-FG.12 part. 262 VIGNETO mq.6017 R.D. 86,58;

- COMUNE DI LONIGO PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.45 part. 154 VIGNETO mq 2717 R.D.36,17.;

- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD AUTORIMESSE:

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.1, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.13,00, RCL. €
14,77;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.2, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.18,00, RCL. €
20,45;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.3, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.18,00, RCL. €
20,45;

FABBRICATO ADIBITO AD UFFICI:

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.3, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. €
316,33;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.4, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. €
316,33;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.5, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. €
271,14;

Il mappale 48 è Ente urbano di mq.420.

COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.1, Via Torri di confine, b.c.n.c.;
N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.2, Via Torri di confine, b.c.n.c.;
- COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO PROPRIETA' PER 1/2:
N.C.E.U.-FG.6, part. 1038, Vigneto, mq.3356,Cl.1-RD. € 48,53;

A margine della nota si rileva la seguente annotazione:

- annotazione nn. 1486/10065 del 10 maggio 2010 - modifica termini di rimborso:

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA CASSA NELLA SEDUTA DEL 22 (VENTIDUE) APRILE 2010 (DUEMILADIECI), HA DELIBERATO DI CONCEDERE ALLA SOCIETA' "4 G S. R. L. ", COME COSTITUITA E RAPPRESENTATA, UNA PROROGA DAL 25 (VENTICINQUE) APRILE 2010 (DUEMILA) AL 25 (VENTICINQUE) APRILE 2012 (DUEMILADODICI) PER IL RIENTRO FINALE DELL'APERTURA DI CREDITO DI EURO 1.800.000,00 (UNMILIONEOTTOCENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO); LA CASSA E LA SOCIETA' "4 G S. R. L. ", COME COSTITUITA E RAPPRESENTATA, HANNO CONCORDATO LA VARIAZIONE IN AUMENTO DELLE COMMISSIONI DI MASSIMO SCOPERTO, ALL'INTERNO DEL FIDO, A DECORRERE DALLA DATA DELL' ATTO, ELEVANDO ALLO 0,250% (ZERO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTA PER CENTO) DAGLI ATTUALI 0,125% (ZERO VIRGOLA CENTOVENTI CINQUE PER CENTO) COME SPECIFICATO NELL'ALLEGATO "DOCUMENTO DI SINTESI" SOTTO LA LETTERA "B" ALL'ATTO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1486 del 10/05/2010 (MODIFICA TERMINI DI RIMBORSO)

2. Annotazione n. 2297 del 16/11/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Ipoteca volontaria (ATTIVA) gravante sull' unità immobiliare sita in Gambellara, Via Torri di Confine, n.18, identificata al Catasto Fabbricati Foglio 12, part. 345 a favore di: **"Banca Popolare di Vicenza Soc.Coop.per azioni"**, ***** , in dipendenza del contratto di Finanziamento "Ipotecario-Fondiaro" del 26 giugno 2009, N. 41.687 del repertorio Notaio Dott. Giovanni Muraro, Notaio in Chiampo; durata anni 9 (108 rate);

importo ipoteca: € 780.000,00

importo capitale: € 520.000,00

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza in data 6 maggio 2013 ai nn. 8369 R.G. e 5820 R.P., a favore della **Banca Popolare di Vicenza Soc.Coop.per azioni** con sede in **Vicenza, Via Btg. Framarin, 18**, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, C.F. 80021970241, in data 02/04/2013 al n. 1781/2013 di repertorio a favore: **Banca Popolare di Vicenza Soc.Coop.per azioni**, con sede in **Vicenza, C.F. 00204010243, *******, colpite l'unità immobiliare sita in Gambellara, via Torri di Confine, 18, identificata Beni Immobili- CATASTO FABBRICATI:

- Foglio **12**, particella **345**, subalterno **2**, Categ. **A/7**, classe **2**, consist. vani **14**, Sup.Cat. **mq 524,00** Rendita **Euro 1.265,32**;
- Foglio **12**, particella **345**, subalterno **3**, Categ. **C/6**, classe **2**, consist. **mq 51**, Sup.Cat. **mq 51,00** Rendita **Euro 47,41**;
- Foglio **12**, particella **345**, subalterno **4**, Categ. **D/7**, Rendita **Euro 5.784,32**;

oggetto della stima, e più precisamente:

1- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.1, Via Torri di Confine b.c.n.c.;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.2, Via Torri di Confine A/7 di cl. 2, vani 14, piano T-1-S1;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.3, Via Torri di Confine C/6 di cl. 2, mq.51, piano T;

UFFICIO E CAPANNONE - N.C.E.U.-FG.12 part. 345 sub.4, Via Torri di Confine D/7, piano T;

N.C.E.U.-FG.12 part. 260 VIGNETO mq.543 R.D. 7,85;

N.C.E.U.-FG.12 part. 262 VIGNETO mq.6017 R.D. 86,58;

oltre che:

2- COMUNE DI LONIGO PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.45 part. 154 VIGNETO mq 2717 R.D.36,17.;

3- COMUNE DI LONIGO PROPRIETA' PER 1/1:

APPARTAMENTO CON CANTINA- N.C.E.U.-FG.1, part. 635, sub.19, Via Marona, A/2, 1 di 3 vani rendita € 232,41, PIANO ST./T.;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.1 part. 635 sub.39, Via Marona C/6 di cl. 3, mq.19, rendita €31,40, piano ST.;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.1 part. 635 sub.25, Via Marona, piano ST/1°- Cat. A/2- cl.1- VANI 3,5- RCL. € 271,14;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.1 part. 635 sub.54, Via Marona C/6 di cl. 3, mq.18, RCL. € 29,75;

4- COMUNE DI LONIGO PROPRIETA' PER 1/1:

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.4, part. 801, sub.23, Via Chiampan, A/2, cl. 3, vani 5, rendita € 542,28, PIANO ST./1°.;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.4, part. 801 sub.14, Via Chiampan, C/6, cl. 4, mq.39, rendita € 76,54, PIANO ST.;

CANTINA- N.C.E.U.-FG.4, part. 801 sub.17, Via Chiampan, C/2, cl. 1, mq.4, rendita € 7,02, PIANO ST.;

5- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.1, Via Torri di confine, b.c.n.c.;

N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.2, Via Torri di confine, b.c.n.c.;

FABBRICATO ADIBITO AD UFFICI:

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.3, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 316,33;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.4, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 316,33;

APPARTAMENTO- N.C.E.U.-FG.12, part. 48, sub.5, Via Torri di confine, A/7, cl. 2, vani 3,5, RCL. € 271,14;

Il mappale 48 è Ente urbano di mq.420.

6- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO AD AUTORIMESSE:

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.1, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.13,00, RCL. € 14,77;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.2, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.18,00, RCL. € 20,45;

AUTORIMESSA- N.C.E.U.-FG.12, part. 44, sub.3, Via Torri di confine, Cat. C/6, cl.3, mq.18,00, RCL. € 20,45;

7- COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO PROPRIETA' PER 1/2:

N.C.E.U.-FG.6, part. 1038, Vigneto, mq.3356, Cl.1- RD. € 48,53;

8- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.17, part. 495, seminativo mq.3609 R.D. 32.62;

9- COMUNE DI GAMBELLARA PROPRIETA' PER 3282/10000:

N.C.E.U.-FG.17, part. 112, seminativo mq.1164 R.D. 10.47;

N.C.E.U.-FG.17, part. 223, seminativo Arbor. mq.625 R.D. 4.50;

N.C.E.U.-FG.17, part. 490, seminativo mq. 2258 R.D. 16.24;

N.C.E.U.-FG.17, part. 492, seminativo mq.1379 R.D. 7.44;

N.C.E.U.-FG.17, part. 497, seminativo mq.1047 R.D. 9.46;

N.C.E.U.-FG.17, part. 500, seminativo mq.1168 R.D. 8.45;

10- COMUNE DI ORGIANO PROPRIETA' PER 1/1:

N.C.E.U.-FG.9, part. 643, seminativo mq.6146 R.D. 43.55;

N.C.E.U.-FG.9, part. 644, seminativo Arbor. mq.3735 R.D. 26,39;

N.C.E.U.-FG.9, part. 645, seminativo mq. 3519 R.D. 24,93;

QUADRO D

Si precisa che per mero errore materiale all'unità negoziale 1 è stato indicato l'immobile n.12, In Lonigo Via Marona, con il mappale 635 sub.54 anziché con il coretto mappale 635 sub.34.

A margine della nota non si rilevano annotazioni.

7. VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.I.2) il valore di mercato viene così definito:

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

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni

creditizie (edizione OS/2011 - Appendice A.I.5.I) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Sulla base dei documenti sopra elencati, del sopralluogo, degli esami in situ, nonché dell'esame a campione del mercato immobiliare locale, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di valutazione ed è stata verificata l'effettiva possibilità di utilizzo, in relazione alla documentazione in nostro possesso.

- L'esperto premettere che, per effettuare una valutazione corretta del bene, soprattutto in relazione al particolare momento economico che tutto il paese sta attraversando, è necessario analizzare preventivamente il mercato ed esprimere alcune considerazioni imprescindibili, che trovano riscontro tanto nella valutazione dei beni mobili, quanto in quella dei beni immobili.

-Innanzitutto bisogna registrare che il settore edile sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati, ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia. -

Il mercato odierno in materia è certamente difficile per quanto riguarda gli immobili. Nell'esprimere una valutazione dei beni, è necessario riflettere sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese, non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore, dura ormai da un quinquennio.

MARKET COMPARISON APPROACH

Il procedimento per MCA si fonda sul principio elementare che il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha fissato il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Per la legge di Jevons, se due immobili presentano le stesse caratteristiche di formazione del valore sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo il prezzo fissato dal mercato sarà il medesimo.

L'esperto considera 3 immobili che ricadono nella stessa zona OMI e che sono stati oggetto di offerte di vendita nel periodo di tempo più prossimo (entro il semestre, come nel caso di specie e come specificato nelle schede), in quanto le compravendite avvenute a Piovene Rocchette nell'ultimo anno non comprendono beni comparabili per caratteristiche a quello staggito. La scrivente ha reperito i dati dalle agenzie immobiliari di zona (citati nella perizia e agli atti d'archivio del consulente esperto estimatore) e le informazioni relativi ai dati metrici e valutativi, utili ai fini della stima.

Si sono inoltre introdotti:

- il *Coefficiente Ponderale* atto a correggere il valore medio riportato dalla Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in base alle caratteristiche

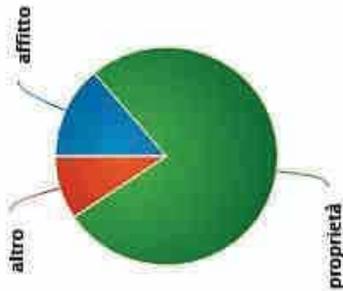
intrinseche ed estrinseche dell'immobile in perizia per definire il V Valore Medio OMI corretto; **VmOMIc.**

- il *Saggio Mercantile di Zona* che considera il rapporto tra domanda e offerta in libero mercato e, quindi, la presumibile aspettativa di alienazione in vendita forzata del bene oggetto di stima.
- Le Fonti di Informazione sono: Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico di Gambellara, Agenzie Immobiliari locali ed Osservatori del Mercato: Borsa Immobiliare Camera di Commercio Industria e Artigianato di Vicenza; Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.): **2 semestre 2015.**

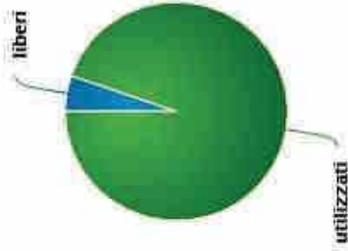
Informazioni e statistiche relative agli immobili nel comune di Gambellara

I grafici seguenti si propongono di presentare brevemente alcune informazioni di particolare interesse a proposito del **patrimonio immobiliare del comune di Gambellara**. Nel territorio comunale vi sono **1.112 edifici**, di cui il 94,69% risulta utilizzato. Il 76,82% della popolazione residente vive in abitazioni di proprietà mentre il 13,77% vive in **abitazioni in affitto**. La maggior parte del patrimonio immobiliare del comune di Gambellara è stata costruita nel periodo 1951-1965.

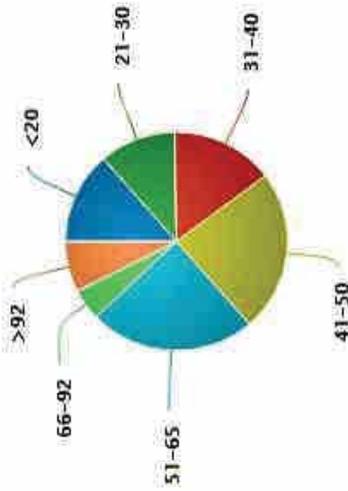
Abitazioni



Edifici

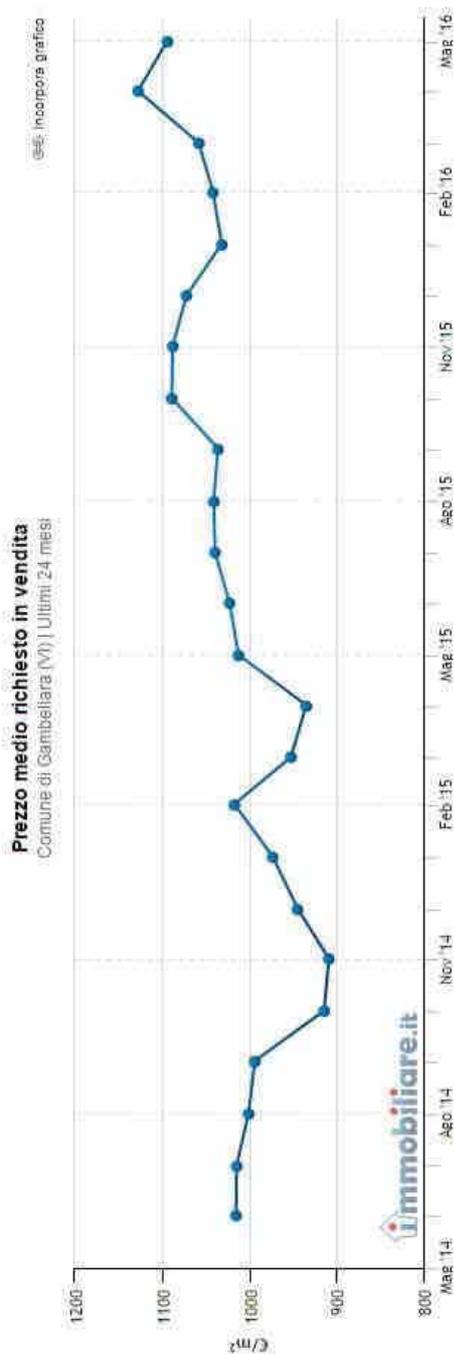


Epoca di costruzione



Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Maggio 2016 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.094 per metro quadro, contro i € 1.012 registrati il mese di Maggio 2015 (con un aumento del 8,05% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Gambellara ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2016, con un valore di € 1.127 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Novembre 2014, per un immobile in vendita sono stati richiesti € 908 per metro quadrato.



	Ago '14	Nov '14	Feb '15	Mag '15	Ago '15	Nov '15	Feb '16	Mag '16
Prezzo Medio	1.000	908	1.017	1.012	1.040	1.087	1.041	1.094
Appartamento	1.148	1.027	1.171	1.211	1.212	1.224	1.133	1.241
Casa indipendente	1.015	974	937	934	941	1.180	1.136	1.032
Rustico/Casale	558	503	641	503	631	608	688	719
Villa	889	833	688	761	717	802	817	751
Villetta a schiera	1.653	nd	nd	nd	nd	nd	1.211	1.306

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Gambellara mostra che nel mese di maggio 2016 per gli immobili residenziali sono stati richiesti in media € 1.094/m², contro i € 1.015/m² di maggio 2015 con aumento del +8,05% annuo. Prezzo medio **case indipendenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Gambellara presenti SUI SITI PUBBLICITARI IMMOBILIARI, aggiornato a maggio 2016: **1.032 €/m²**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: GAMBELLARA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE TORRI DI CONFINE

Codice zona: E1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

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	1400	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1200	1400	L	0	0	

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID **A**



Indirizzo Immobile **Via Fontanelle n. 4 - 36053 Gambellara (VI)**

Provenienza della informazione **Atto di Compr. Notaio Gianfranco Di Marco in Vicenza 29/04/2016** Costr/Ristr **1987**

Destinazione **Residenziale** Categoria **A/2** Particella **F.15.318** Subb.



Descrizione **Abitazione monofamiliare disposta sui piani terra e primo e di due garage pertinenziali a piano terra.**
Classe energetica: - F

Calcolo della superficie commercial Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie equival						
100%	150,00	33,3%		15%		
60%	50,00	30%	2,38	10%		
50%	26,00	25%		5%		
35%		20%		2%		
					Superficie commerciale	193,71

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

Importo compravendita - EUR	Superficie Commerciale	Valore di Compravendita	Valore corretto
120.000,00	193,71	619,47	619

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID **B**



Indirizzo Immobile	Via Strada Provinciale 22		
Provenienza della informazione	Retecasa di Montebello Vicentino Piazza Italia 15	Costr/Ristr	1984
Destinazione	Residenziale	Categoria A/7	Particella: <input type="text"/> Subb. <input type="text"/>



Descrizione Casa singola in località Mason con due unità immobiliari. - Classe energetica

Calcolo della superficie commerciale (Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98)

Superficie equival							
100%	350,00	33,3%	<input type="text"/>	15%	<input type="text"/>	50%	<input type="text"/>
60%	50,00	30%	<input type="text"/>	10%	<input type="text"/>		
50%	<input type="text"/>	25%	<input type="text"/>	5%	<input type="text"/>		
35%	<input type="text"/>	20%	<input type="text"/>	2%	700,00	Superficie commerciale	394,00

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

Importo compravendita - EUR	Superficie Commerciale	Valore di Compravendita	Valore corretto
275.000,00	394,00	697,97	697

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID **C**



Indirizzo Immobile **Via Borgolecco - 36053 Gambellara - VICENZA**

Provenienza della informazione **Gesticasa Montebello Vicentino, Piazza Italia 9** Costr/Ristr

Destinazione **Residenziale** Categoria **A/2** Particella Subb.



Descrizione: **Rustico ristrutturato in contesto di bifamiliare disposto su due piani fuori terra con annesso garage, corte e giardino di proprietà. Particolare cura delle finiture come veneziana e marmo. Al piano terra troviamo la zona giorno con ampia sala/soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano primo tre camere e due bagni.**

Calcolo della superficie commerciale Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie equival						
100%	<input type="text" value="210,00"/>	33,0%	<input type="text"/>	15%	<input type="text"/>	
60%	<input type="text"/>	30%	<input type="text"/>	10%	<input type="text"/>	
50%	<input type="text"/>	25%	<input type="text"/>	5%	<input type="text"/>	
35%	<input type="text"/>	20%	<input type="text"/>	2%	<input type="text" value="100,00"/>	
					Superficie commerciale	<input type="text" value="212,00"/>

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

Importo compravendita - EUR	Superficie Commerciale	Valore di Compravendita	Valore corretto
<input type="text" value="200.000,00"/>	<input type="text" value="212,00"/>	<input type="text" value="943,40"/>	<input type="text" value="943"/>

Stima del più probabile Valore di Mercato (€/MQ)

M.C.A. Market Comparison Approach		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject	
caratteristica						
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	120.000	275.000	200.000	0
	data	DAT	6	6	1	1
	Sup Principale	SUP	210,00	394,00	212,00	680,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	2,38	7,00	0,00	47,00
	Area Estema	SUE	800	700	90,00	2000
	Autorimessa	AUT	0	0	35,00	59
	Servizi	SER	0	0	1	1
	Stato Manutentivo	STM	1	1	3	2
	Stato Man Edificio	STE	2	3	4	4
	Piano	P	1	1	0	0
	Ascensore	ASC	0	0	0	0
	Classe Energetica	CE	F	F	E	G
PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ				
	data	DAT	100,00	229,17	166,67	
	Sup Principale	SUP	694,27	694,27	694,27	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	208,28	208,28	208,28	
	Area Estema	SUE	69,43	69,43	69,43	
	Autorimessa	AUT	347,13	347,13	347,13	
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	52.500,00	98.500,00	53.000,00	
	Stato Man Edificio	STE	3.600,00	8.250,00	6.000,00	
	Piano	P	600,00	1.375,00	1.000,00	
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
	Classe Energetica	CE	4,043	4,043	2,156	
TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	120.000,00	275.000,00	200.000,00	
	data	DAT	-500,00	-1.145,83	0,00	
	Sup Principale	SUP	326.306,49	198.560,97	324.917,95	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	9.293,49	8.331,23	9.789,19	
	Area Estema	SUE	83.312,29	90.254,99	132.605,40	
	Autorimessa	AUT	20.480,94	20.480,94	8.331,23	
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	0,00	
	Stato Manutentivo	STM	52.500,00	98.500,00	-53.000,00	
	Stato Man Edificio	STE	7.200,00	8.250,00	0,00	
	Piano	P	-600,00	-1.375,00	0,00	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	8.490,84	15.930,43	4.571,57	
		634.484,05	720.787,72	627.215,35		
Valore medio stimato MCA			660.829,04			
				V_{mMCA}	865,41	

Verifica della stima: metodo dell'errore percentuale

L'errore medio percentuale è dato dalla differenza tra il prezzo corretto massimo e quello minimo rapportata a quest'ultimo (tutto moltiplicato per 100).

$$\epsilon\% = \frac{P_{nc\ max} - P_{nc\ min}}{P_{nc\ min}} * 100 < 5\% (0,05)$$

Valore medio stimato MCA	660.829,04	€/MQ
	V_{mMCA}	865.41
Valore prezzo corretto	660.829,04	
deviazione	0,15% < 5%	✓

Valore di libero mercato più probabile dell'immobile (€)

inserire nella finca OMI (rettangolo rosso) la porzione di tabella interessata dall'arco temporale dalla fine lavori (o abitabilità) ad oggi:

		unità immobiliare	EI 765/12		procedura esecutiva			
		Provincia	VICENZA					
		Comune	GAMBELLARA					
		Fascia/Zona	Suburbana/Zona Industriale-Torri di Confine					
		Codice di Zona	E1					
		Microzona catastale	0,00					
		Destinazione	Residenziale					
vetustà	coeff	Agenzia Entrate: Valori Anno 2015 Semestre 1 Banca Dati Quotazioni I						
		vetustà	30	min	max	media		
		min	max	1.200,00	1.400,00	1.300,00	anno	
1	1,0	12,00	14,00	1.188,00	1.386,00	1.287,00	2016	
2	1,0	12,00	14,00	1.176,00	1.372,00	1.274,00	2015	
3	1,0	12,00	14,00	1.164,00	1.358,00	1.261,00	2014	
4	1,0	12,00	14,00	1.152,00	1.344,00	1.248,00	2013	
5	1,0	12,00	14,00	1.140,00	1.330,00	1.235,00	2012	
6	1,1	12,54	14,63	1.127,46	1.315,37	1.221,42	2011	
7	1,1	12,54	14,63	1.114,92	1.300,74	1.207,83	2010	
8	1,1	12,54	14,63	1.102,38	1.286,11	1.194,25	2009	
9	1,1	12,54	14,63	1.089,84	1.271,48	1.180,66	2008	
10	1,1	12,54	14,63	1.077,30	1.256,85	1.167,08	2007	
11	1,2	12,93	15,08	1.064,37	1.241,77	1.153,07	2006	
12	1,2	12,93	15,08	1.051,44	1.226,69	1.139,07	2005	
13	1,2	12,93	15,08	1.038,52	1.211,60	1.125,06	2004	
14	1,2	12,93	15,08	1.025,59	1.196,52	1.111,06	2003	
15	1,2	12,93	15,08	1.012,66	1.181,44	1.097,05	2002	
16	1,2	12,93	15,08	999,73	1.166,36	1.083,05	2001	
17	1,2	12,93	15,08	986,81	1.151,27	1.069,04	2000	
18	1,2	12,93	15,08	973,88	1.136,19	1.055,04	1999	
19	1,2	12,93	15,08	960,95	1.121,11	1.041,03	1998	
20	1,2	12,93	15,08	948,02	1.106,03	1.027,03	1997	
21	1,3	12,32	14,38	935,70	1.091,65	1.013,67	1996	
22	1,3	12,32	14,38	923,38	1.077,27	1.000,32	1995	
23	1,3	12,32	14,38	911,05	1.062,89	986,97	1994	
24	1,3	12,32	14,38	898,73	1.048,51	973,62	1993	
25	1,3	12,32	14,38	886,40	1.034,14	960,27	1992	
26	1,3	12,32	14,38	874,08	1.019,76	946,92	1991	
27	1,3	12,32	14,38	861,75	1.005,38	933,57	1990	
28	1,3	12,32	14,38	849,43	991,00	920,22	1989	
29	1,3	12,32	14,38	837,11	976,62	906,86	1988	
30	1,3	12,32	14,38	824,78	962,24	893,51	1987	
31	1,4	11,55	13,47	813,23	948,77	881,00	1986	

O.M.I. Stima valore per vetustà		EI 224/13					
	Casa indipendente	Via Torri di Confine 18					
	Provincia	VICENZA					
	Comune	GAMBELLARA					
	Fascia/Zona	Suburbana/Zona Industriale Torri di Confine					
	Codice di Zona	E1					
	Microzona catastale	0					
	Destinazione	Residenziale					
	Agenzia Entrate: Banca Dati Quotazioni Immobiliari						
	vetustà	30	Valori Anno 2015 Semestre 1				
vetustà	coeff	decremento		min	max	media	
		min	max	1.200,00	1.400,00	1.300,00	
22	1,3	12,32	14,38	923,38	1.077,27	1.000,32	1995
23	1,3	12,32	14,38	911,05	1.062,89	986,97	1994
24	1,3	12,32	14,38	898,73	1.048,51	973,62	1993
25	1,3	12,32	14,38	886,40	1.034,14	960,27	1992
26	1,3	12,32	14,38	874,08	1.019,76	946,92	1991
27	1,3	12,32	14,38	861,75	1.005,38	933,57	1990
28	1,3	12,32	14,38	849,43	991,00	920,22	1989
29	1,3	12,32	14,38	837,11	976,62	906,86	1988
30	1,3	12,32	14,38	824,78	962,24	893,51	1987
31	1,4	11,55	13,47	813,23	948,77	881,00	1986
V_{mMCA}		865,41					
Coeff di omogeneizzazione zone OMI				0,00			
V_{mMCAo}	OMI B/1 omogeneizzato			OMI E/1		865,41	
				V_{mOMI}		881,00	
Coeff ponderale				1,14			
				V_{mOMic}		corretto 1.004,34	
Media				934,88			
Saggio mercantile di zona				0,98			
Media corretta x saggio mercantile				916,18			
Superficie commerciale				763,60			
VALORE DI STIMA (MCA-OMI)				699.695,57			
VALORE DI STIMA ARROTONDATO				700.000,00			
deviazione Comparabile		medio	660.500,00	-5,6%	<=5%		✓

Valore di mercato dell'immobile a GIUGNO 2016

Valore di mercato attribuito:

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

700.000,00 (settecentomila/00)

Valutazione della Quota:

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

700.000,00(settecentomila/00)

Confronto con trasferimenti pregressi:

Giudizio di vendibilità': sufficiente

Motivo: stato di manutenzione e buona organizzazione distributiva dei vani all'interno del bene staggito.

Forme di pubblicità: on-line e riviste di settore

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

9. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti dei beni di cui al presente pignoramento:

Lotto n.1/11

Corpo A

- Superficie a destinazione residenziale:

1. Piano terra che sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq 74,40** con un'altezza utile di **ml 3,00**;
2. Piano primo che sviluppa una superficie lorda di **mq 145,20** con un'altezza utile di **ml 3,10** e **mq 38,43** con tetto in andamento ed altezza utile media di **ml 2,65** per un totale di **mq 183,63**.

Il totale della Superficie lorda principale è di mq 258,03

Al piano terra vi è inoltre da conteggiare la superficie a portico che si può suddividere in area a sottopasso pedonale della superficie lorda di **mq 114,04** con altezza utile di **ml 3,00** ed area a portico a doppia altezza della superficie lorda di **mq 63,00** con altezza utile media di **ml 5,00**.

Al piano primo vi è infine da conteggiare l'area destinata a terrazza che ha una superficie lorda di **mq 42,57**.

Corpo B

- Superficie a destinazione uffici:

1. Piano terra che sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq 178,61** con un'altezza utile di **ml 3,00**;
2. Piano terra: vano con pianta a forma di croce destinato a sala riunioni (in realtà ha destinazione taverna) della superficie massima di ml. 4,40 della superficie lorda complessiva di **mq 62,34**;
3. Piano primo: vani con destinazione uffici ma aventi in realtà destinazione residenziale della superficie lorda di **mq 54,45**.
4. Vano scala di accesso al piano primo: **mq 18,15**
5. Piano primo che sviluppa una superficie lorda di **mq 136,50**

con tetto in andamento ed altezza utile media di **ml 2,45**. Di questi vi è una superficie lorda di **mq 61,00** che ha in realtà destinazione residenziale (camere). Il totale della superficie lorda destinata ad uffici è quindi di **mq 450,05**.

Corpo C

Superficie a destinazione autorimessa:

La superficie lorda dell'unità immobiliare è di **mq 58,65**, con un'altezza utile di **ml 3,00**.

IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 1/11

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup.Com.	258	1,0	258
UFFICI	Sup.Com.	450	0,80	360
PORTICI	Sup.Com.	177	0,35	62
TERRAZZA P.1	Sup.Com.	47	0,30	14,10
AUTORIMESSA	Sup.Com.	59	0,50	29,50
TERRENO SCOPERTO	Sup.	2000	0,02	40,00
	Sup. reale lorda	2.991		763,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: platea, materiale: c.a. condizioni: buone

Strutture verticali: **Pareti esterne**-materiale: intonaco, muratura in poroton con intercapedine interna costituita da tramezzo in laterizio e pannello in poliuretano da cm 2. Condizione: discrete
Pareti interne- materiale: intonaco di calce e gesso, laterizi in mattoni forati da 8 cm, intonaco; condizione: buone.

Solai: pavimento interpiano-tipologia:

- solaio del primo impalcato in latero-cemento; Inter.30 cm, condizioni: buone;
- solaio del primo impalcato sottopasso: in travi e tavolato in legno: condizioni: discrete;

Manto di copertura: materiale: coppi, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: laterocemento, condizioni:

sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: I serramenti sono in legno, dotati di vetro-camera; materiale protezione: balconi alla vicentina in legno, condizioni: sufficienti.

Portone d'ingresso tipologia: a battente, materiale: è in legno e vetro-camera ed è protetto dal portico sotto-passo costituito da solaio in legno, condizioni: buone.

Pavim. Interno: zona giorno residenziale e vano scale: battuto alla Veneziana, condizioni buone;
zona notte residenziale: parquet in legno e bagno con piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Scale: tipologia: a rampa parallele, materiale: cemento rivestite in marmo, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Impianti:

Idrico: tipologia: esterna, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: DA VERIFICARE, conformità: DA VERIFICARE.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, ma DA VERIFICARE

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilconvettori e termosifoni tubolari in acciaio nei bagni condizioni: buone.
conformità: **VERIFICATO.**

Antenna: tipologia: rettilinea e parabolica condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE.

10.STIMA VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Lotto 1: Abitazione, Uffici ed autorimessa

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	258,00	€ 916,18	€ 236.374,44
Uffici (considerati all'80%)	360,00	€ 916,18	€ 329.824,80
Portici al 35%	62,00	€ 916,18	€ 56.803,16
Terrazza al 30%	14,10	€ 916,18	€ 12.918,14
Autorimessa al 50%	29,50	€ 916,18	€ 27.027,31
Terreno a 2%	40,00	€ 916,18	€ 36.647,20
	763,60	€ 916,18	€ 699.595,57
- Valore corpo:			€ 699.595,57
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero arrotondato:			€ 700.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 700.000,00

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:

€ **105.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ **8.700,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni
a carico dell'acquirente:

Nessuna

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:

€ 586.300,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima in
condizioni di vendita forzata, arrotondato a 1.000 € è:

€ 586.300,00

cinquecentottantaseimilatrecento/00 EUR

11. COMODA DIVISIBILITÀ

Giudizio: L'immobile non è comodamente divisibile

Separazione quota: -

Divisione totale: -

Valore quota: -

12. INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: **0,00**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

NON SI SONO POTUTE VERIFICARE

Vicenza li 17/04/2016

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Michela Marchi

Ordine degli Architetti
Planificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**MICHELA
MARCHI**
n° 148

ELENCO ALLEGATI:

ALL.1-224-2013-LOTTO1-DOCUMENTAZIONEFOTOGRAFICA
ALL.2-224-2013-LOTTO1B- DOCUMENTAZIONEFOTOGRAFICA_EPURATA
ALL.3-224-2013-LOTTO1-Atto di compravendita rep 59144 notaio Itri
ALL.5-224-2013-LOTTO1-PLANIMETRIE FG12PART.345SUB.2-3-4 (UFFICI)
ALL.6-224-2013-LOTTO1-APE_Casa
ALL.7-224-2013-LOTTO1-APE_UfficiCasa
ALL.8-224-2013-LOTTO1-LIBRETTO DELL'IMPIANTO -certific. caldaia abitazior
ALL.9-224-2013-LOTTO1-LIBRETTO DELL'IMPIANTO-Certific. caldaia 2 abitazio
ALL.10-224-2013-LOTTO1-VISURE STORICHE CATASTALE
ALL.11-224-2013-LOTTO1- ISPEZIONE IPOTECARIA-Elenco note per soggetto
ALL.12-224-2013-Certificato stato fan
ALL.13-224-2013-Estratto per riassunt
ALL.14-224-13-comunicazione INIZIO OPERAZIONI
ALL.15-224-2013-CERTIFACATO NOTARILE AI SENSI ART.567 COMMA
ALL.16-224-2013-CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO-FONDIARIO
ALL.17-224-2013- LOTTO1-STRUMENTO ATTUATIVO-P.R.C.-P.I. VARIANTE DEL 1-2012
ALL.18-224-2013-LOTTO1-NORME TECNICHE OPERATIVE-ZONA AGRICOLA E2
ALL.19-224-2013-LOTTO1-GeoSit
ALL.20-224-2013-LOTTO1-DOCUMENTEN
ALL.21-224-2013-PRATICHE EDILIZIE C

Vicenza li 07/07/ 2016

Arch. Michela Marchi