TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

89/2022

Astalegale.net

GIUDICE:

dott.ssa SONIA PANTANO

CUSTODE:

I.V.G. VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2022

creata con Tribù Office 6

Astalegale.net

TECNICO INCARICATO:

geometra RICCARDO ZONTA

CF:ZNTRCR59S11E970B
con studio in ROSSANO VENETO (VI) VIA BASSANO, 12/C
telefono: 0424848762
email: riccardo@erre-studio.com
PEC: riccardo.zonta@geopec.it

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2022

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (Creditore procedente)

Diritto *(cfr parag. 1)*: piena proprietà.

Bene *(cfr paragr.1)*: appartamento ed autorimessa.

Ubicazione *(cfr paragr. 1)*: Alonte VI via Verdi, 3/F.

Stato *(cfr pag. 15)*: Scarso.

Dati Catastali attuali *(cfr parag. 1)*: Comune di Alonte CF Foglio 3 m.n. 406 sub. 4 (appartamento) e m.n. 406 sub. 5 (autorimessa).

Differenze rispetto al pignoramento *(cfr paragr. 4.2.2)*: no.

Situazione urbanistico/edilizia *(cfr parag. 8)*: difformità urbanistiche regolarizzabili, costo € 2.300,00; difformità catastali regolarizzabili, costo € 400,00.

Valore di stima *(cfr paragr. 9)*: valore di mercato: € 54.300,00; valore di vendita giudiziaria: € 46.000,00.

Valore mutuo *(cfr paragr. 4.2.1/all. H)*: importo ipoteca € 223.200,00; importo capitale: € 124.000,00.

Vendibilità *(cfr pag. 15)*: sufficiente.

Pubblicità *(cfr pag. 15)*: sito Internet di "Astalegale.net".

Occupazione *(cfr paragr. 3)*: occupato dalla co-Esecutata.

Titolo di occupazione *(cfr paragr. 3)*: comproprietà.

Oneri *(cfr paragr. 5)*: non pervenuti.

APE *(cfr pag. 13)*: sì, a cura dell'Esperto.

ALLEGATI

A - Visure catastali attuali e storiche

B - Estratto di mappa scala 1:2000

C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

D - Documentazione fotografica

E – Planimetrie catastali

F - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.

G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato civile

H - Ispezioni ipotecarie

I – Compravendite notaio Giardina rep. 14670-14968; Permuta notaio Tibaldo rep. 130684; Vendita notaio Cascone rep. 134087

L - Titoli e documentazione di progetto

M - Estratto di P.I.

N – Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi

O - Dati utilizzati per la stima

P - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica

Q - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa

R - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento e autorimessa** a ALONTE via Verdi 38/F, frazione località Stamberga, della superficie commerciale di **108,37** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

FORMULAZIONE DEL QUESITO

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

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)

(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)

(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)

(Allegato E - Planimetrie catastali)

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati da ricerche e visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore pomeridiane di Martedì 14 Giugno 2022 è stato eseguito sopralluogo sui beni in comune di Alonte, alla presenza del Custode incaricato.

Il comune di Alonte (circa 1.600 abitanti), sorge nella zona Sud della provincia di Vicenza, a circa 30 km a Sud-Ovest dal Capoluogo, inserito in "Zona sismica 3" (Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021). Confina con i comuni di Lonigo, Orgiano e Val Liona dove non manca ogni tipo di servizio. Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti a circa 2,4 km a Nord-Ovest dalla sede municipale, in Via Giuseppe Verdi, 38/F (zona Stamberga), ad una quota di circa 22,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 1, interno 38/F, ha un'altezza interna di PS1: 2,28 m; P1 2,88 m.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 405-406 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi, piano: 1, intestato a

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1/2 in regime di separazione dei beni; per 1/2 in regime di separazione dei beni;, derivante da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/06/1987 in atti dal 14/07/1993 (n. 5460A/1987)
Coerenze: del m.n. 406 da Nord in senso NESO: m.n. 364, foglio di mappa del Comune di Lonigo, m.n. 479, 480, 365, 405 salvo più esatti
La particella 406 sub. 4 (abitazione) è graffata alla particella 405 sub. 4 (locale di pertinenza al m.n. 406 sub. 4 ma di altra ditta - cfr. elaborato planimetrico-elenco subalterni) .

- foglio 3 particella 406 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 36 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi, piano: S1, intestato per 1/2 in regime di separazione dei beni;
per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 06/04/2016 Pratica n. VI0038843 in atti dal 06/04/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 15684.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/06/1987, prot. n. 5460A
Coerenze: del m.n. 406 da Nord in senso NESO: m.n. 364, foglio di mappa del Comune di Lonigo, m.n. 479, 480, 365, 405 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**108,37 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 54.300,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 46.000,00**
Data della valutazione:	**23/08/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo durata 3 anni con proroga di 2 anni, stipulato il 01/05/2019, con scadenza il 30/04/2022, registrato il 30/05/2019 a Vicenza ai nn. 4964 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 1.800,00 annui.
(Allegato R - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati)

(Allegato G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato civile)

A seguito di specifica richiesta di verifica esistenza contratti di locazione/comodati, formulata all'Agenzia delle Entrate in data 03/05/2022, la stessa ha comunicato l'esistenza di un contratto in essere in scadenza il 30/04/2022, con possibilità di essere prorogato entro il 30/05/2022, perciò potenzialmente ancora in vigore alla data della verifica stessa.

NOTA IMPORTANTE

A seguito di successiva richiesta in data 02/08/2022, l'Agenzia delle Entrate in data 03/08/2022, ha confermato che il contratto non è stato prorogato.

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(Allegato H - Ispezioni ipotecarie)

Relativamente ai beni oggetto di esecuzione forzata, è stata verificata l'inesistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli attive nel ventennio precedente il pignoramento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/03/2010 a firma di notaio Cristiana Cascone ai nn. 134088/12489 di repertorio, iscritta il 09/04/2010 a Vicenza ai nn. 7976/1528, a favore di

, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 223.200,00.
Importo capitale: € 124.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni, 1 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/02/2022 a firma di UNEP Tribunale di Vicenza ai nn. 672 di repertorio, trascritta il 23/03/2022 a Vicenza ai nn. 3703/2677, a favore di

derivante da atto esecutivo o cautelare.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio non è amministrato da professionista abilitato; i millesimi non risultano richiamati "ufficialmente" negli atti di provenienza e non risultano esistenti millesimi condominiali "ufficiosi"; la gestione dell'immobile avviene mediante accordo e divisione spese a livello "familiare". I diritti immobiliari comprendono la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile.

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

(Allegato I – Compravendite notaio Giardina rep. 14670-14968; Permuta notaio Tibaldo rep. 130684; Vendita notaio Cascone rep. 134087)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2010), con atto stipulato il 15/03/2010 a firma di notaio Cristiana Cascone ai nn. 134087/12488 di repertorio, registrato il 07/04/2010 a Verona ai nn. 3727 Serie 1T, trascritto il 09/04/2010 a Vicenza ai nn. 7975/5233.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Alonte via Giuseppe Verdi, 42 Foglio 3 m.n. 405 sub. 4 graffato 406 sub. 4 e m.n. 406 sub. 5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 15/03/2010), con atto stipulato il 20/06/1983 a firma di notaio Giuseppe Giardina ai nn. 14968/1043 di repertorio, registrato il 11/07/1983 a Vicenza ai nn. 2698 Atti Privati, trascritto il 27/06/1985 a Vicenza ai nn. 6314/4763.
Il titolo è riferito solamente a Alonte C.T. Foglio 3 m.n. 405 (ex 364/d) di are 0.50.

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 15/03/2010), con atto stipulato il 20/06/1983 a firma di notaio Giuseppe Giardina ai nn. 14968/1043 di repertorio, registrato il 11/07/1983 a Vicenza ai nn. 2698 Atti Privati, trascritto il 27/06/1985 a Vicenza ai nn. 6314/4763.
Il titolo è riferito solamente a Alonte C.T. Foglio 3 m.n. 406 (ex 364/e) di are 3.40.

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di permuta (fino al 15/03/2010), con atto stipulato il 02/08/1994 a firma di notaio Franco Tibaldo ai nn. 130684/8586 di repertorio, registrato il 16/08/1994 a Arzignano ai nn. 703, trascritto il 22/08/1994 a Vicenza ai nn. 11779/8442.
Il titolo è riferito solamente a porzioni del fabbricato sito in Comune di Alonte via Verdi insistente sul m.n. 405 di are 0.50 del Foglio 3; tali porzioni risultano identificate nel N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 3 con i mappali 405 sub. 2 - 405 sub. 4, che alla partita urbana n. 140 risultano graffati rispettivamente con i numeri 406 sub. 2 - 406 sub. 4 di proprietà dell'acquirente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(Allegato L - Titoli e documentazione di progetto)

(Allegato M - Estratto di P.I.)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 34/81**, intestata a , per lavori di costruzione di un fabbricato , presentata il 24/06/1981 con il n. 858 di protocollo, rilasciata il 20/07/1981.

Concessione edilizia **N. 36/87**, intestata per lavori di variante alla C.E. 34/81, presentata il 16/07/1987, rilasciata il 24/08/1987 con il n. 2477 di protocollo.

Abitabilità **N. 4090**, intestata per lavori di fabbricato ad uso abitazione , presentata il 15/12/1988 con il n. 4090 di protocollo, agibilità del 16/12/1989 con il n. 4090 (P.E. n. 40/1987) di protocollo.

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona "B" - residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano degli Interventi Variante n. 9 del Dicembre 2021.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Eventuali ulteriori oneri, derivanti da un puntuale rilievo ai fini urbanistico-catastali e/o verifica impiantistica, rientrano nella riduzione del 15% del valore operata *"per assenza di garanzia per vizi"* nel Capitolo dedicato al *"Valore di vendita giudiziaria (FJV)"*; successivamente all'aggiudicazione, tali oneri non potranno dar luogo ad alcun risarcimento né indennità o riduzione del prezzo, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

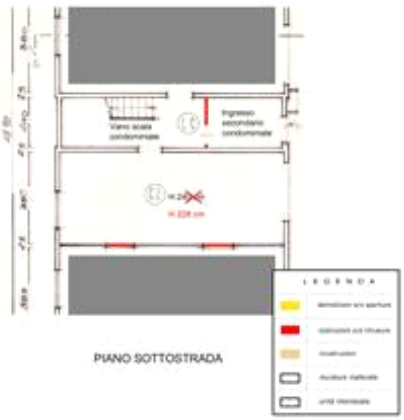
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PS1: autorimessa con altezza interna di 2,28 m anziché 2,40 m; chiusura di n. 2 finestre verso altra unità; costruzione divisorio interno nel locale comune di accesso pedonale al vano scala; (normativa di riferimento: Piano degli Interventi).
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA postuma (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata "in sanatoria").
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia per Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in "sanatoria" (CILA postuma): €.800,00
- Sanzione amministrativa: €.1.000,00
- Diritti di segreteria: €.100,00
- Segnalazione certificata di agibilità: €.350,00
- Diritti di segreteria Segnalazione Certificata di Agibilità: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.
Questa situazione è riferita solamente all'autorimessa.



Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Planimetria urbanistica dello stato reale dell'appartamento al P1

Planimetria urbanistica dello stato reale dell'autorimessa al PS1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PS1: autorimessa con altezza interna di 2,28 m anziché 2,40 m; chiusura di n. 2 finestre verso altra unità; costruzione divisorio interno nel locale comune di accesso pedonale al vano scala; (normativa di riferimento: vigente).
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione catastale (n. 1 planimetria): €.350,00
- Diritti DOCFA per n. 1 planimetria: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.
Questa situazione è riferita solamente all'autorimessa

Planimetria catastale dello stato reale dell'appartamento al P1 *Planimetria catastale dello stato reale dell'autorimessa al PS1*

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(Normativa di riferimento: Piano degli Interventi)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Durante il sopralluogo l'Esecutata ha dichiarato che il coniuge (anch'esso esecutato) sarebbe deceduto in data 28/05/2018 nel Paese di origine.

L'anagrafe del comune di Alonte ha comunicato che l'Esecutato non è mai stato residente presso il suo comune; l'anagrafe del comune di Lonigo (ultima residenza conosciuta) ha cancellato l'Esecutato dall'Anagrafe della Popolazione Residente (APR) in data 17/01/2013 per cui non vi è prova alcuna del decesso.

La situazione è stata evidenziata nella check-list e successivamente valutata dal G.E. nell'udienza del

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

26.07.2022 disponendo la prosecuzione delle operazioni di stima e confermando per gli incombenti di cui all'art. 569 cpc l'udienza del 22.11.2022 ad ore 9,30.

L'immobile risulta **conforme.**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:
non sono state eseguite verifiche specifiche. Si evidenzia che al momento del sopralluogo, il generatore termico è fuori uso, privo di libretto di impianto e non risulta effettuata la prescritta manutenzione periodica; l'impianto elettrico risulta manomesso.
Le difformità sono regolarizzabili mediante verifica da parte di personale specializzato, i cui costi sono al momento imprecisabili.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

BENI IN ALONTE VIA VERDI 38/F, FRAZIONE LOCALITÀ STAMBERGA

APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

appartamento e autorimessa a ALONTE via Verdi 38/F, frazione località Stamberga, della superficie commerciale di **108,37** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

FORMULAZIONE DEL QUESITO

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

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)

(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)

(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)

(Allegato E - Planimetrie catastali)

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati da ricerche e visure nel frattempo effettuate e previo

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

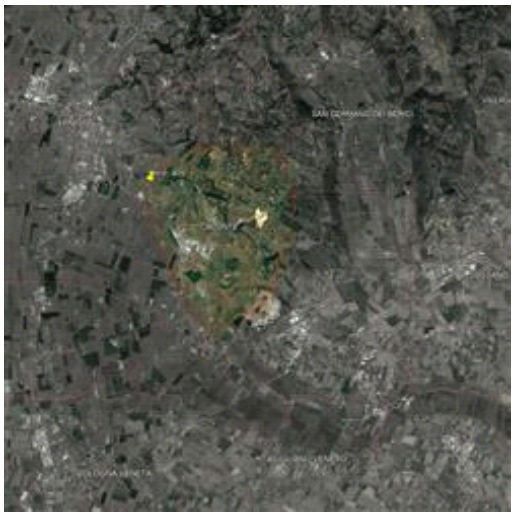
avviso fatto alle parti, nelle ore pomeridiane di Martedì 14 Giugno 2022 è stato eseguito sopralluogo sui beni in comune di Alonte, alla presenza del Custode incaricato.

Il comune di Alonte (circa 1.600 abitanti), sorge nella zona Sud della provincia di Vicenza, a circa 30 km a Sud-Ovest dal Capoluogo, inserito in "Zona sismica 3" (Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021). Confina con i comuni di Lonigo, Orgiano e Val Liona dove non manca ogni tipo di servizio. Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti a circa 2,4 km a Nord-Ovest dalla sede municipale, in Via Giuseppe Verdi, 38/F (zona Stamberga), ad una quota di circa 22,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 1, interno 38/F, ha un'altezza interna di PS1: 2,28 m; P1 2,88 m.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 405-406 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi, piano: 1, intestato a per 1/2 in regime di separazione dei beni; per 1/2 in regime di separazione dei beni;, derivante da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/06/1987 in atti dal 14/07/1993 (n. 5460A/1987)
  Coerenze: del m.n. 406 da Nord in senso NESO: m.n. 364, foglio di mappa del Comune di Lonigo, m.n. 479, 480, 365, 405 salvo più esatti
  La particella 406 sub. 4 (abitazione) è graffata alla particella 405 sub. 4 (locale di pertinenza al m.n. 406 sub. 4 ma di altra ditta - cfr. elaborato planimetrico-elenco subalterni) .
- foglio 3 particella 406 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 36 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi, piano: S1, intestato per 1/2 in regime di separazione dei beni; derivante da VARIAZIONE del 06/04/2016 Pratica n. VI0038843 in atti dal 06/04/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 15684.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/06/1987, prot. n. 5460A
  Coerenze: del m.n. 406 da Nord in senso NESO: m.n. 364, foglio di mappa del Comune di Lonigo, m.n. 479, 480, 365, 405 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



Ubicazione geografica del comune di Alonte

Veduta del condominio da Sud-Ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono confina con i comuni di Lonigo, Orgiano,

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Val Liona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ortofoto

Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	ottimo
impianti tecnici:	molto scarso
stato di manutenzione generale:	molto scarso
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(Allegato D - Documentazione fotografica)

(Allegato F - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.)

(Allegato N - Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi)

Trattasi di un appartamento (sub. 4) con autorimessa (sub. 5) inseriti in una porzione di fabbricato di tipo condominiale "a blocco" a due piani fuori terra ed uno sottostrada, composto da n. 6 alloggi e n. 4 autorimesse; i muri perimetrali sono composti da pannelli di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo coibentati con polistirolo e argilla espansa dello spessore totale di circa 20 cm; i solai risultano eseguiti con pannelli "predalles" coibentati; la copertura è a due falde inclinate con manto a finire in guaina bituminosa e lattoneria in lamiera di acciaio zincato. Le facciate esterne si presentano come da finitura dei pannelli in c.a. prefabbricati privi di tinteggiatura ed in uno stato conservativo "scarso" con zone dei pannelli dove è possibile leggere la tessitura dell'armatura sottostante *(cfr foto 01-06)*.

Vi si accede pedonalmente e, separatamente, carrabilmente dalla strada comunale di via Giusppe Verdi, 38/F *(cfr foto 07)*.

APPARTAMENTO P1 (m.n. 405-406 sub. 4)

L'ingresso al condominio avviene dal lato Sud-Est attraverso un portoncino di ingresso in alluminio e vetro posto al PT il quale conduce al vano scala intonacato e tinteggiato con impianti eseguiti sotto traccia; i gradini sono in marmo con ringhiera metallica; i serramenti sono in alluminio *(cfr foto 08, 09)*.

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Al piano primo è ubicato l'appartamento *de quo* composto da entratasoggiorno, "ripostiglio" utilizzato a cameretta, cucina con accesso ad un balcone con veduta panoramica prospettante a Sud-Est, un bagno accessoriato con lavabo, bidet, tazza w.c., spazio lavatrice e vasca, una camera doppia ed una singola con accesso ad un balcone con veduta panoramica esposto a Nord-Ovest *(cfr foto 10-20)*.

Le finiture vedono una pavimentazione in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate con soffitti ricoperti da pannelli in polistirolo decorativo, impianti predisposti in stabilimento all'interno dei pannelli di tamponamento, pareti della zona cottura e del bagno rivestiti in maiolicato. Gli impianti idrico e di riscaldamento sono autonomi con corpi radianti del tipo lamellare in acciaio e generatore termico a gas metano posto all'esterno che al momento del sopralluogo risulta dismesso (è presente una stufa a pellet posta nel soggiorno); da dichiarazione spontanea dei residenti al momento del sopralluogo, l'impianto fognario non risulta allacciato al pubblico fognolo. Il portoncino d'ingresso è in legno tamburato come i serramenti interni, quelli esterni sono in legno dotati in parte di vetro singolo ed in parte di vetro camera protetti da avvolgibili in pvc. Tutti gli ambienti sono dotati di aria e luce direttamente dall'esterno.

Il grado di manutenzione è scarso: sono evidenti sbrecciature dei pannelli prefabbricati con danneggiamento delle canalette elettriche e della distribuzione dell'mpianto termico *(cfr foto 21,22)*, manomissioni scatole e frutti elettrici *(cfr foto 23, 24)*, riparazioni della pavimentazione in modo non conforme alla regola d'arte *(cfr foto 25)*, corpi radianti arrugginiti *(cfr foto 17)*, generatore termico manomesso e dismesso *(cfr foto 26)*.

AUTORIMESSA PS1 (m.n. 406 sub. 5)

L'autorimessa si trova al piano sottostrada ed è raggiungibile attraverso una stradina sterrata scollegata rispetto all'accesso pedonale al condominio *(cfr foto 07, 06)*. Si compone di un unico locale dimensionato per un comodo posto auto collegato al corridoio che conduce al vano scala condominiale. Le finiture interne vedono una pavimentazione in cemento lisciato, pareti e soffitto intonacati con un minimo di impianto elettrico; il basculante è in lamiera ad apertura manuale, la porta di collegamento agli spazi interni condominiali è in legno tambutato. Il locale si presente praticamente inaccessibile in quanto al suo interno sono presenti un'autovettura dismessa e priva di targhe ed una serie infinita di cose interposte; il basculante è dissestato e non si apre *(cfr foto 27-29)*.

AREA SCOPERTA

Il lotto si presenta recintato su tre lati con muretto in calcestruzzo e rete metallica; l'area è destinata in gran parte a orto *(cfr foto 04) e* spazio di manovra alle autorimesse con accesso dal quarto lato che risulta aperto sulla viabilità comunale; è presente un'area destinata a verde condominiale attrezzata con giostrine per bambini *(cfr foto 30)*.

Nota relativa all'Attestato di Prestazione Energetica

Si evidenzia che la Classe Energetica risulta in "C" essendo che l'appartamento, benché originariamente dotato di un impianto termico costituito da caldaia a metano e radiatori lamellari (impianto esistente che risulta dismesso in quanto danneggiato e non funzionante), è riscaldato da "fonte energetica rinnovabile" ovvero da stufa a pellet la quale, oltre a non distribuire omogeneamente il calore nell'intero appartamento, non produce acqua calda sanitaria (ACS); l'Attestato con Classe Energetica "C", è stato perciò elaborato con simulazione di presenza di un boiler ad energia elettrica.

L'eventuale sistemazione e messa in funzione dell'impianto termico, con generatore a gas metano e produzione di acqua calda sanitaria, determinerebbe, paradossalmente, un peggioramento della certificazione energetica fino alla Classe E a causa dell'utilizzo del combustibile fossile il quale è ritenuto "energia non rinnovabile".

CLASSE ENERGETICA:

C

[69,06 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 79454/2022 registrata in data 23/08/2022

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P1 h 2,90 m	86,53	x	100 %	=	86,53
Balconi	12,00	x	30 %	=	3,60
Autorimessa PS1 h 2,40 m	36,47	x	50 %	=	18,24
Totale:	**135,00**				**108,37**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/08/2016

Fonte di informazione: Rep. n. 630 notaio Egidio Ferrara

Descrizione: appartamento P2 e garage S1 - agibilità anno 2001

Indirizzo: Alonte via G. Marconi, 12/G

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.274,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/09/2019

Fonte di informazione: Rep. n. 2506 notaio Egidio Ferrara

Descrizione: porzione di bifamiliare (alloggio e garage) - agibilità anno 1973

Indirizzo: Alonte via Molini, 6

Superfici principali e secondarie: 168

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 761,90 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/11/2019

Fonte di informazione: Rep. n. 2645 notaio Egidio Ferrara

Descrizione: appartamento P1-2 e garage al PS1 - agibilità anno 2000

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Indirizzo: Alonte via Enzo Ferrari, 10/B

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.050,72 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per omogeneità dei dati rilevati rispetto al subject, i vari Comparativi subiscono una correzione in relazione:

- alla vetustà fisica ed obsolescenza in considerazione degli anni intercorsi dalla loro costruzione/ristrutturazione;

- alla tipologia costruttiva.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	130.000,00	128.000,00	145.000,00
Consistenza	108,37	102,00	168,00	138,00
Data [mesi]	0	74,00	35,00	33,00
Prezzo unitario	-	1.274,51	761,90	1.050,72
Vetustà ed bsolescenza	0,00	14,00	-25,00	13,00
Tipologia costruttiva	3,00	8,00	8,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	5,42	5,33	6,04
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	761,90	761,90	761,90
Vetustà ed bsolescenza	1 %	1.300,00	1.280,00	1.450,00
Tipologia costruttiva		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	130.000,00	128.000,00	145.000,00
Data [mesi]	400,83	186,67	199,37
Prezzo unitario	4.849,52	-45.436,19	-22.579,05

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Vetustà ed bsolescenza	-18.200,00	32.000,00	-18.850,00
Tipologia costruttiva	-50.000,00	-50.000,00	-40.000,00
Prezzo corretto	**67.050,36**	**64.750,48**	**63.770,33**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **65.190,39**

Divergenza: 4,89% < **5 %**

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si considera superato in quanto contenuto all'interno del 5%.

L'immobile si presenta in uno scarso stato manutentivo; rispetto ai valori determinati dalle caratteristiche dei comparabili adottati, sono stati considerati ulteriori decurtazioni riguardanti il ripristino degli impianti e del basculante garage.

Benché inserito all'estremo di una zona residenziale tranquilla, metanizzata, dotata di viabilità, parcheggi, illuminazione pubblica, idrante antincendio, fognatura pubblica, con interventi edilizi mono e bifamiliari anche di recente fattura o di recente manutenzione, la vendibilità risulta sufficiente in quanto il subject, per le peculiari caratteristiche sociali, costruttive e manutentive, si rivolge ad un segmento di mercato di tipo "economico-popolare".

Riguardo le forme di pubblicità, si indica il sito Internet di Astalegale.net.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,37	x	601,58	=	**65.190,39**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ripristino impianto termico	-5.000,00
Ripristino basculante garage	-1.500,00
Ripristino impianti	-1.500,00
Arrotondamento	-190,39

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

(Allegato O - Dati utilizzati per la stima)

(Allegato P - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica)

(Allegato Q - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Alonte, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare Camera Commercio di Vicenza, ed inoltre: Atti di compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento e autorimessa	108,37	0,00	57.000,00	57.000,00
				57.000,00 €	**57.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore 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 (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 8.145,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 155,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.000,00**

data 23/08/2022

il tecnico incaricato
geometra RICCARDO ZONTA

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009