



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA PROMOSSA DA
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA CON PROC. SEC.
IQUERA ITALIA SPA
CONTRO**

N. GEN. REP. 608/2021

GIUDICE DELEGATO DR.: MARIA LUISA NITTI

**PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 01**



**APPARTAMENTO 4°P CON GARAGE AL PT
FG 12 MAPP 1560 SUB 28-8
VIA BARACCA N.2- COMUNE DI SCHIO (VI)**

TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615
ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968
C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243
STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N. 27
TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561

MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT

SCHEDA SINTETICA E INDICE**PROCEDURA ES.IMM. N. 608/2021****GIUDICE DR. MARIA LUISA NITTI****PROMOSSA DA: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA CON PROC.
SEC. IQUERA ITALIA SPA****CONTRO: -----****DIRITTO** (CFR PAG. 04): ----- PROPRIETA' 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

----- PROPRIETA' 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

BENE (CFR PAG. 04): APPARTAMENTO AL 4° PIANO CON GARAGE E CANTINA AL PT**UBICAZIONE** (CFR PAG. 04): COMUNE DI SCHIO (VI)-VIABARACCA N.2 INT 13**STATO** (CFR PAG.06): DISCRETO**DATI CATASTALI ATTUALI** (CFR PAG. 06):**COMUNE DI SCHIO (VI)**

----- NATO IN SENEGAL (EE) IL 02/12/1971 C.F. ----- PROPRIETA' 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

----- NATO IN SENEGAL (EE) IL 19/08/1958 C.F. ----- PROPRIETA' 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

*Si sottolinea che il REGIME PATRIMONIALE degli esecutati è stato dedotto dall'atto di compravendita, ma nel certificato ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO relativamente al regime patrimoniale viene riportato NESSUNA ANNOTAZIONE tale indicazione vuol dire che è stata prevista la COMUNIONE LEGALE DEI BENI***CATASTO FABBRICATI**

- **FG. 12; MAPP. N.1560; SUB.28; CAT. A/2; CL. 2; CONSIST. 5 VANI; SUP. CAT. 95 MQ, ESCLUSE AREE SCOPERTE 93 MQ; RENDITA €516,46; VIA FRANCESCO BARACCA PIANO T-4;**
- **FG. 1; MAPP. N.1560; SUB.8; CAT. C/6; CL. 4; CONSIST. 13 MQ; SUP. CAT. 16 MQ; RENDITA 50,35, VIA FRANCESCO BARACCA PIANO T;**

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR PAG.): NO**SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA** (CFR PAG.7,8): GARAGE SUB 8 NON CONFORME
APPARTAMENTO SUB 28 CONFORME**VALORE DI STIMA** (CFR PAG. 8): **€ 62.000,00****VALORE MUTUO** (CFR PAG./ALL.):**VENDIBILITÀ** (CFR PAG.9): SUFFICIENTE**PUBBLICITÀ** (CFR PAG.9): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET**OCCUPAZIONE** (CFR PAG. 9): ----- CON MOGLIE E FIGLIO MINORENNE**TITOLO DI OCCUPAZIONE** (CFR PAG.): COMPROPRIETARIO**ONERI** (CFR PAG.):**APE** (CFR PAG.06): SI - CLASSE F**PROBLEMI** (CFR PAG.): DIFFORMITÀ EDILIZIE P.INT E SPESE CONDOMINIALI
INSOLTE PARI A € 1.878,66**ALLEGATI**

- 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 2. MAPPA CATASTALE**

- 3. SCHEDA CATASTALE**
- 4. VISURE CATASTALI**
- 5. SCHEMA GRAFICO**
- 6. AUTORIZZAZIONI**
- 7. ATTO PROVENIENZA**
- 8. ESTRATTO PIANO INTERVENTI**
- 9. APE E LIBRETTO IMPIANTO**
- 10. COMPARABILI**
- 11. CERTIFICATI**
- 12. CORRISPONDENZA**

QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, 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
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (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.;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.;
- 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);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (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

altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO:	19.04.2022
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	14.03.2022;
-DATA UFFICI COMUNALI:	19.04.2022 – 08.06.2022

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**DIRITTO:**

----- proprietari per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni di un appartamento al 4° e ultimo piano di una palazzina sita nel comune di Schio in Via Francesco Baracca n. 2 con annessa cantina e garage al piano terra dello stesso stabile.

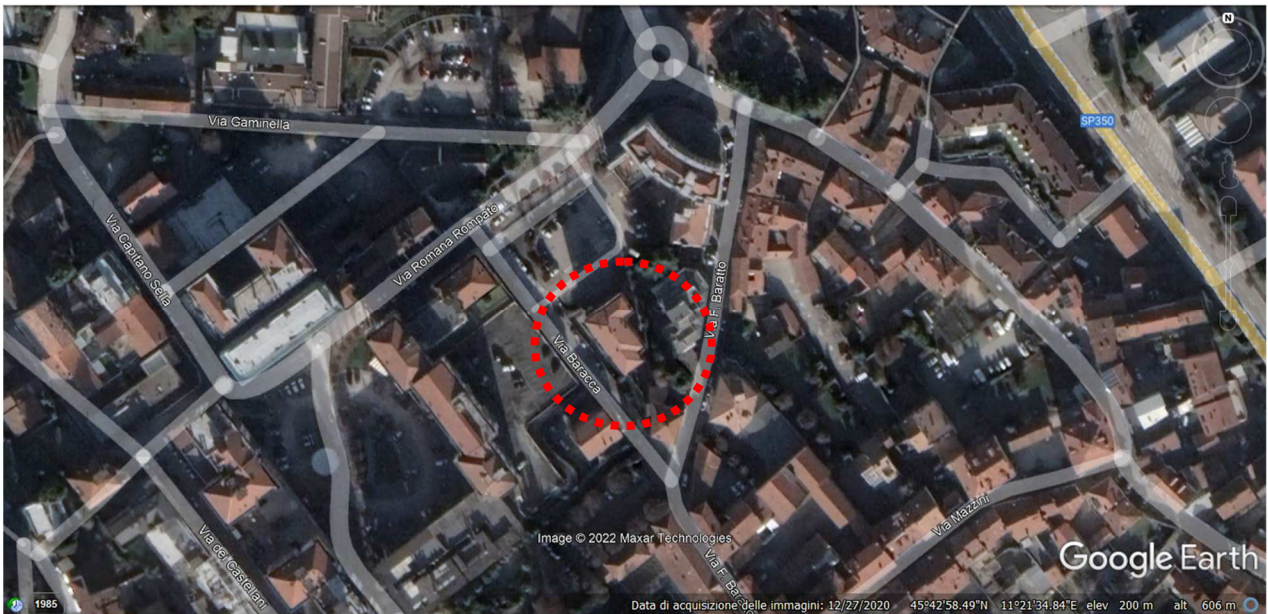
Si sottolinea che il REGIME PATRIMONIALE degli esecutati è stato dedotto dall'atto di compravendita, ma nel certificato ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO relativamente al regime patrimoniale viene riportato NESSUNA ANNOTAZIONE tale indicazione vuol dire che è stata prevista la COMUNIONE LEGALE DEI BENI

BENE E UBICAZIONE:

L'appartamento si trova nel Comune di Schio, in Via Francesco Baracca, esso fa parte di un edificio condominio a destinazione residenziale; di cinque piani fuori terra, costruito negli anni 1964-1965.

L'accesso al fabbricato avviene lungo via Baracca e anche dal parcheggio pubblico a nord.

La recinzione perimetrale composta principalmente da muretto in cemento e rete metallica.

ORTOFOTO**VISTA ESTERNA STATO ATTUALE**

DESCRIZIONE:

L'appartamento è posto al quarto piano ed è costituito da:

Ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, bagno e n. 2 camere da letto e due terrazzini. La superficie commerciale è di circa 92 mq, con altezza interna pari a 2.79 m circa. Le superfici commerciali sono calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

VISTA SOGGIORNO**VISTA CUCINA****VISTA BAGNO****VISTA CAMERA**

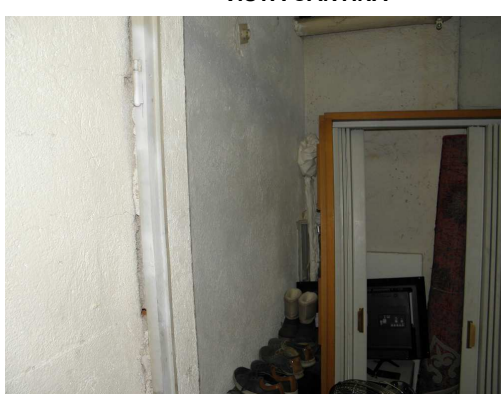
Le finiture sono costituite da: pavimenti in marmo e legno, serramenti esterni in legno con vetro semplice e contro serramenti in alluminio, tapparelle in legno, porte interne in legno e porta di ingresso di tipo blindato. Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento con split inverter in pompa di calore per freddo/caldo e stufa in soggiorno, impianto elettrico, citofono, boiler per l'acqua calda sanitaria. In cucina è presente anche una caldaia a gas metano che però al momento non è in funzione.

GARAGE E CANTINA.

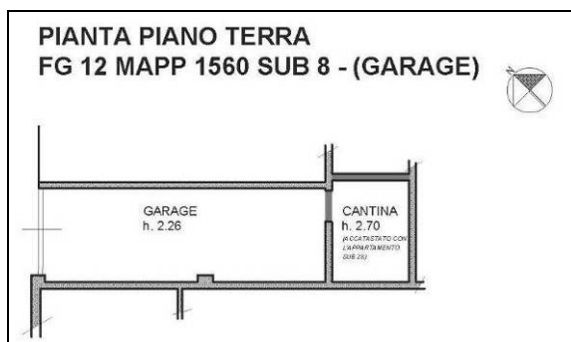
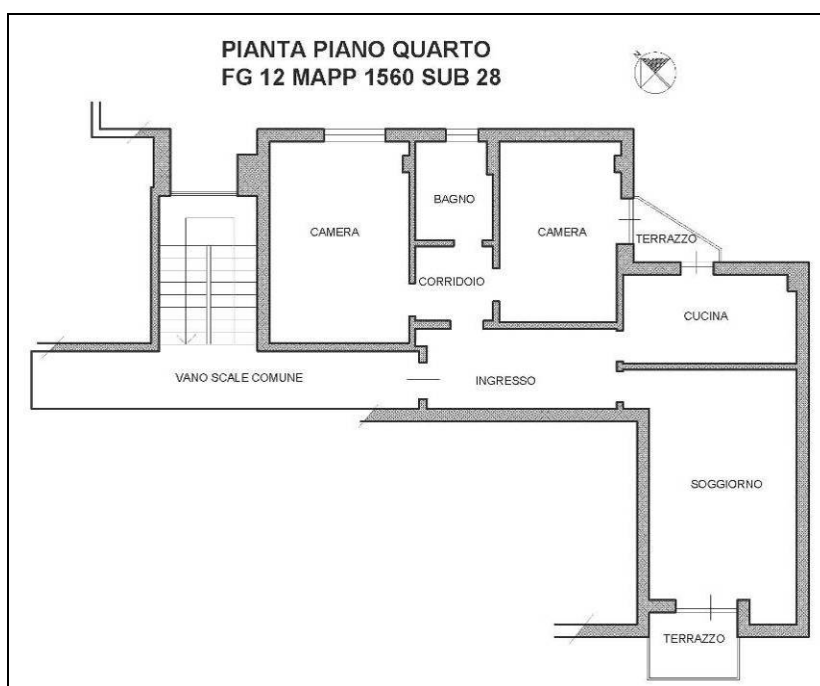
Il garage e la cantina, situati al piano terra, sono comunicanti tra loro. L'accesso carraio al garage avviene dalla corte comune esterna dell'edificio.

Le superfici sono rispettivamente di 14.60 e 4.60 mq con altezza 2.26 per il garage e 2.77 per la cantina.

Le finiture sono costituite da: pavimento in cemento e portone manuale metallico e sono dotati di punto luce.

VISTA GARAGE**VISTA CANTINA**

SCHEMA GRAFICOSITUAZIONE REALE (VEDI ALL.05)



NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile è in SUFFICIENTE stato di conservazione e manutenzione (anno costruzione 1964-1965).
 Alla data del sopralluogo non si sono rilevati particolari interventi da effettuare.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

SI - appartamento in classe F EP gl, nren 167,72 kWh/mq anno (vedi allegato 09)

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI:

COMUNE DI SCHIO (VI)

- ----- NATO IN SENEGAL (EE) IL 02/12/1971 C.F. ----- PROPRIETA'
- 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
- ----- NATO IN SENEGAL (EE) IL 19/08/1958 C.F. ----- PROPRIETA' 1/2 IN
- REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

CATASTO TERRENI

- **FG. 12; MAPP. N. 1560; QUALITÀ ENTE URBANO; SUP. 06.48;**

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 12; MAPP. N. 1560; SUB. 28; CAT. A/2; CL. 2; CONSIST. 5 VANI; SUP. CAT. 95 MQ, ESCLUSE AREE SCOPERTE 93 MQ; RENDITA €516,46; VIA FRANCESCO BARACCA PIANO T-4;**
- **FG. 1; MAPP. N.1560; SUB.8; CAT. C/6; CL. 4; CONSIST. 13 MQ; SUP. CAT. 16 MQ; RENDITA 50,35, VIA FRANCESCO BARACCA PIANO T;**

VARIAZIONI STORICHE:**CATASTO TERRENI****FG 12 MAPPALE 1560 ENTE URBANO DI AREA 06.48**

-Dall'Impianto meccanografico del 31/12/1974 il bene è individuato al Fg.12Mapp.1560, Qualità ENTE URBANO; sup. area 06.48;

CATASTO FABBRICATI**FG 12 MAPPALE 1560 SUB 28 A/2**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987il bene era individuato sez. Urbana A al Fg.12 Mapp.1560, sub. 28; cat. A/2; cl. 2; consist. 5 Vani; Rendita L. 1.240; in via Francesco Baracca piano T-4;
- Con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario il bene era individuato sez. Urbana A al Fg.12 Mapp.1560, sub. 28; cat. A/2; cl. 2; consist. 5 Vani; Rendita € 516,46 e L. 1.000.000; in via Francesco Baracca piano T-4;
- Con Variazione del 04/02/2013 Pratica n. VI0039665 in atti dal 04/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 28011.1/2013) il bene era individuato al Fg.12 Mapp.1560, sub. 28; cat. A/2; cl. 2; consist. 5 Vani; Rendita € 516,46 ; in via Francesco Baracca piano T-4;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa individuato al Fg.12 Mapp.1560, sub. 28; cat. A/2; cl. 2; consist. 5 Vani; sup. cat. 95 mq e Rendita € 516,46 ; in via Francesco Baracca piano T-4;

FG 12 MAPPALE 1560 SUB 8 C/6

- Impianto meccanografico del 30/06/1987il bene era individuato sez. Urbana A al Fg.12 Mapp.1560, sub. 8; cat. C/6; cl. 4; consist. 13 mq; Rendita L. 140; in via Francesco Baracca piano T;
- Con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario il bene era individuato sez. Urbana A al Fg.12 Mapp.1560, sub. 8; cat. C/6; cl. 4; consist. 13 mq; Rendita € 50,35 e L. 97.500; in via Francesco Baracca piano T;
- Con Variazione del 04/02/2013 Pratica n. VI0039616 in atti dal04/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.27971.1/2013)il bene era individuato al Fg.12 Mapp.1560, sub. 8; cat. C/6; cl. 4; consist. 13 mq ; Rendita € 50,35 ; in via Francesco Baracca piano T;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa individuato al Fg.12 Mapp.1560, sub. 8; cat. C/6; cl. 4; consist. 13 mq; sup. cat. 16 mq e Rendita € 50,35 ; in via Francesco Baracca piano T;

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:

La scheda catastale dell'appartamento (sub 28) è conforme.

La scheda catastale del garage (sub 8) NON è conforme (vedi all 05) per leggere modifiche di opere interne.

**CONFINI:**

MAPPALE 1560

A NORD: MAPP. 1361

A EST: MAPP 245;

A SUD: MAPP. 244

A OVEST: VIA BARACCA

REGOLARITA' URBANISTICA**TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 06)**

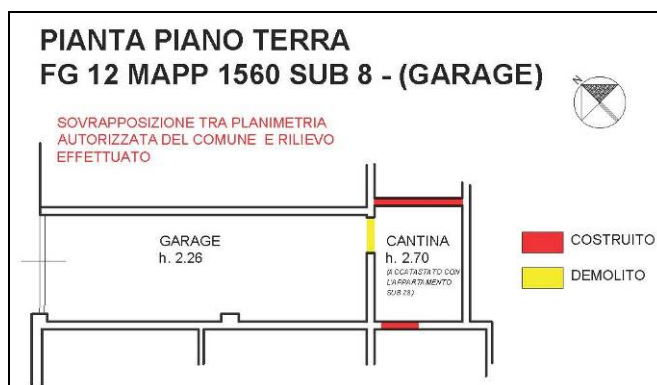
Autorizzazione n.517/10/Tec. del27/10/1964 costruzione fabbricato condominiale;

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

Abitabilità n. 74 del 09/08/1965

ABUSI:

L'appartamento è conforme secondo quanto riportato nel progetto approvato.

Il garage e la cantina NON sono conformi relativamente ad alcune modifiche interne (**VEDI ALL. 05**).**SANABILITÀ E COSTI:**

Le opere non conformi sono SANABILI; mediante la presentazione di un progetto in SANATORIA al Comune di Schio. Le spese per il progetto sopra indicato possono essere quantificate in circa **3.000,00€** comprensivo di rilievi, pratica edilizia n sanatoria, aggiornamento della documentazione catastale, sanzione amministrativa per le opere abusive e difformi.

VALORE E VENDIBILITA'**METODO DI VALUTAZIONE:**

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:

- ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- compilazione della tabella dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione
- sintesi valutativa.

Al valore totale così determinato è stata applicata una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per eventuali difformità edilizie non rilevate.

Per i comparabili sono stati analizzati i seguenti atti di compravendita: **(VEDI ALL.10)**

COMPARABILE 01

Atto di compravendita del 31.03.2022, n. rep. 5298 n. racc. 4240 Notaio MAGI Lorenzo di Schio, prezzo di vendita € 155.000,00

Comune di Schio (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 12

-mapp. 2596 sub.9 Via Monte Zebio; p.T,categ. A/2, cl. 3, consistenza vani 5, rendita € 606,84;

-mapp. 2596 sub.3, Via Monte Zebio; p.S1, categ. C/6, cl. 2, consistenza mq 21, rendita € 59,65;

COMPARABILE 02

Atto di compravendita del 28.03.2022, n. rep. 5281 n. racc.4224 Notaio MAGI Lorenzo di Schio (VI), prezzo di vendita € 137.000,00

Comune di Schio (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 12

-mapp. 2594 sub.14 Via Monte Zebio; p.T,categ. A/2, cl. 3, consistenza vani 5, rendita € 606,84;

-mapp. 2594 sub.2, Via Monte Zebio; p.S1, categ. C/6, cl. 2, consistenza mq 27, rendita € 76,69;

COMPARABILE 03

Atto di compravendita del 29.12.2021, n. rep. 26914 n. racc. 15393 Notaio FACCHIN Renato di Schio (VI), prezzo di vendita € 58.000,00

Comune di Schio (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 12

-mapp. 1345 sub.16; Via Capitano sella n. 25 ;p.4;categ. A/2, cl. 4; consistenza vani 3,5, rendita € 497,09.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 62.000,00

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:**GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:**

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare DISCRETA considerato il suo stato di manutenzione e conservazione e la sua posizione nei pressi del centro di Schio.

FORME DI PUBBLICITÀ:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

STATO DI POSSESSO**DEBITORE:**

- ----- NATO IN SENEGAL (EE) IL 02/12/1971 C.F: ----- PROPRIETA' 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
- ----- NATO IN SENEGAL (EE) IL 19/08/1958 C.F. ----- PROPRIETA' 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Si sottolinea che il REGIME PATRIMONIALE degli esecutati è stato dedotto dall'atto di compravendita, ma nel certificato ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO relativamente al regime patrimoniale viene riportato NESSUNA ANNOTAZIONE tale indicazione vuol dire che è stata prevista la COMUNIONE LEGALE DEI BENI

LOCAZIONE:**COMODATO:****ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:****AFFITTO AZIENDA:**

ALTRO:**SINE TITOLO:****OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):****VINCOLI E ONERI****DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Dal vigente Piano degli interventi di SCHIO il Fg. 12mapp. 1560, ricade, in ZTO **ZONA B Residenziale n. 395** art. 3.2 delle NTO.

PERTINENZE:**USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:****SERVITÙ:****CONVENZIONI EDILIZIE:****VINCOLI STORICO-ARTISTICI:****CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:****PRELAZIONE AGRARIA:****ALTRI VINCOLI O ONERI:****ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:**

Da corrispondenza con l'amministratore di condominio, Intercasa srl (0445-512360) risultano insolute spese condominiali alla data del 30.06.2022 pari a € **1.878,66**.

RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:**

- **Atto di compravendita** per atto a rogito Notar Ferrigato Umberto del 10.04.2003 trascritto a Schio il 24.04.2003 al n. 3553 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fg. 12 part. 1560 sub 28 e part. 1560 sub 8 dalla ditta FILIPPI Caterina (ci. FLPCTR34R60I531G) passano alla ditta ----- nato in Senegal il 02.12.1971 e ----- nato in Senegal il 19.08.1958 per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

REGIME PATRIMONIALE:

- ----- NATO IN SENEGAL (EE) IL 02/12/1971 C.F.----- PROPRIETA' 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
- ----- NATO IN SENEGAL (EE) IL 19/08/1958 C.F. ----- PROPRIETA' 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Si sottolinea che il REGIME PATRIMONIALE degli esecutati è stato dedotto dall'atto di compravendita, ma nel certificato ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO relativamente al regime patrimoniale viene riportato NESSUNA ANNOTAZIONE tale indicazione vuol dire che è stata prevista la COMUNIONE LEGALE DEI BENI

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

- Al ventennio gli immobili distinti nel NCEU Sez. A Fg. 12 pc 1560/8 e pc. 1560/28 erano intestati a FILIPPI Caterina Blesilla nata il 20.10.1934 a Schio e BARON Giuseppina nata il 03.10.1904 a Schio per la quota di 1/2 cadauna della piena proprietà a loro pervenuti da "Immobiliare Ulla s.a.s." con sede a Milano in virtù di **compravendita per atto** a rogito Notar Tommaso Valmarana del 14.06.1966 trascritto a Schio il 12 07 1966 al n 2701 del registro particolare;

- Per **effetto della morte** di BARON Giuseppina avvenuta il 16.06.1994 viene presentata il 16.06.1994 presso l'Ufficio del Registro di Schio certificato di denunciata successione repertorio n. 46/635 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Schio il 11.01.1996 al n 219 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a 1/2 di piena proprietà della de cuius relativamente agli immobili distinti nel NCEU Sez, A Fg. 12 pc. 1560/8 e pc 1560/28 passa a FILIPPI Catterina nata a Schio il 20.10.1934. Si precisa che non risulta trascritta relativa accettazione di eredità;

- **Atto di compravendita** per atto a rogito Notar Ferrigato Umberto del 10.04.2003 trascritto a Schio il 24.04.2003 al n. 3553 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fg. 12 part. 1560 sub 28 e part. 1560 sub 8 dalla ditta FILIPPI Catterina (ci. FLPCTR34R60I531G) passano alla ditta ----- nato in Senegal il 02.12.1971 e ----- nato in Senegal il 19.08.1958 per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- In base a nota di **variazione catastale** per bonifica identificativo catastale n. 27971.1/2013 in atti dal 04.02.2013 gli immobili distinti nel NCEU Sez. A Fgl. 12 pc. 1560/28 e pc. 1560/8 variano nei nuovi e definitivi identificativi distinti nel NCEU Fgl. 12 pc. 1560/28 e pc. 1560/8.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**TRASCRIZIONI A FAVORE:**

- **Atto di compravendita** per atto a rogito Notar Ferrigato Umberto del 10.04.2003 trascritto a Schio il 24.04.2003 al n. 3553 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fg. 12 part. 1560 sub 28 e part. 1560 sub 8 dalla ditta FILIPPI Catterina (ci. FLPCTR34R60I531G) passano alla ditta ----- nato in Senegal il 02.12.1971 e ----- nato in Senegal il 19.08.1958 per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

TRASCRIZIONI A CARICO:

- **Verbale Pignoramento Immobiliare** registro generale n. 14668, registro particolare n. 10964 dei 23.12.2021 a favore Amco - Asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, contro ----- nato in Senegal il 02.12.1971 (c.f. -----) e ----- nato in Senegal il 19.08.1958 (c.f. -----) per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà sui beni nel comune di Schio fg 12 mapp 1560 sub 28 (A/2) e sub 8 (C/6).

ISCRIZIONE A CARICO:

- **Ipoteca Volontaria** registro generale n. 4831 registro particolare n. 800 del 24.04.2003 - a favore Veneto Banca S.c.p.a. A R.l. con sede in Montebelluna c.f. 00208740266, domicilio ipotecario eletto in Montebelluna e contro ----- nato in Senegal il 02.12.1971 e ----- nato in Senegal il 19.08.1958 per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà - atto Ferrigato Umberto del 10.04.2003 per € 205.200,00 di cui Euro 114.00000 per sorte capitale. Durata 25 anni. GRAVA su NCEU Sez. A Fgl. 12 part. 1560 sub 28 e part. 1560 sub 8.

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:**LOTTE**

OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:

Il compendio immobiliare non è suddivisibile in lotti.

COMPOSIZIONE E VALORE:

Determinato secondo il metodo di stima pluriparametrica: Market Comparison Approach (M.C.A.)




CALCOLO VALORE DI STIMA

TABELLA DEI DATI				
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO			SUBJECT
	 04-AB2009	 03-AB2008	 07-ANTE '67	
PREZZO TOTALE (EURO)	€ 155.000,00	€ 137.000,00	€ 58.000,00	€ 0,00
DATA (MESI)	31/03/2022	28/03/2022	29/12/2021	27/06/2022
SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²) SEL	83,80	86,00	72,00	92,46
BALCONI (M ²) PORTICI	0,00	30,00	6,00	5,40
CANTINA	33,00	6,00	4,00	4,60
GARAGE	22,00	27,00	0,00	14,60
POSTO AUTO ESTERNO	0,00	0,00	0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	0	0	4	4
BAGNI	3	2	1	1
STATO DI MANUTENZIONE (N)	3	3	0	0
GIARDINO	170,00	65,00	0,00	0,00
SUP. COMMERCIALE	125,00	118,30	75,58	103,38

RAPPORTI MERCANTILI	IMPORTO
SAGGIO ANNUO DI SVALUTAZIONE DEL PREZZO	1,50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI	33%
RAPPORTO MERCANTILE DEI CANTINA	40%
RAPPORTO MERCANTILE DEI GARAGE	50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI POSTI AUTO ESTERNI	20%
LIVELLO DI PIANO	-2,50%
CORTE ESTERNA	10,00%
COSTO DI UN SERVIZIO	€10.000,00
VETUSTÀ MEDIA ANNUA	6,00
DURATA MEDIA ANNUA	15,00
COSTO INTERVENTO DI MANUTENZIONE (DA 1 A 2)	€10.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO DATA A	€ 193,75	EURO/MESE	
PREZZO DATA B	€ 171,25	EURO/MESE	
PREZZO DATA C	€ 72,50	EURO/MESE	
PREZZO SUP. PRINC. A	€ 1.240,00	EURO/M ²	PREZZO MARG.
PREZZO SUP. PRINC. B	€ 1.158,07	EURO/M ²	€613,92
PREZZO SUP. PRINC. C	€ 613,92	EURO/M ²	SEL
PREZZO BALCONI	€ 202,59	EURO/M ²	
CANTINA	€ 245,57	EURO/M ²	
GARAGE	€ 306,96	EURO/M ²	
POSTI AUTO ESTERNI	€ 122,78	EURO/M2	
CORTE ESTERNA	€ 61,39	EURO/M2	

SERVIZIO	€ 10.000,00		
COSTO MANUTENZIONE	€ 10.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO						SUBJECT/SEL
							
	COMPARABILE 01		COMPARABILE 02		COMPARABILE 03		
PREZZO TOTALE (EURO) E SEL		€ 155.000,00		€ 137.000,00		€ 58.000,00	-
DATA (MESI)	2,93	€ 568,33	3,03	€ 519,46	6,00	€ 435,00	27/06/2022
SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²)	8,66	€ 5.316,54	6,46	€ 3.965,92	20,46	€ 12.560,78	92,46
BALCONI (M ²)	5,40	€ 1.094,00	-24,60	-€ 4.983,79	-0,60	-€ 121,56	5,40
CANTINA	-28,40	-€ 6.974,12	-1,40	-€ 343,79	0,60	€ 147,34	4,60
GARAGE	-7,40	-€ 2.271,50	-12,40	-€ 3.806,30	14,60	€ 4.481,61	14,60
POSTO AUTO ESTERNO	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	4,00	-€ 15.500,00	4,00	-€ 13.700,00	0,00	€ 0,00	4,00
BAGNI	-2,00	-€ 20.000,00	-1,00	-€ 10.000,00	0,00	€ 0,00	1,00
STATO DI MANUTENZIONE	-3,00	-€ 30.000,00	-3,00	-€ 30.000,00	0,00	€ 0,00	0,00
GIARDINO	-170,00	-€ 10.436,62	-65,00	-€ 3.990,47	0,00	€ 0,00	0,00
PREZZI CORRETTI		€ 76.796,63		€ 74.661,01		€ 75.503,18	
VALORE DI STIMA (VALORE MEDIO)		DIVERGENZA	2,86%			VERO	€ 75.653,61
VALORE DI STIMA NETTO							€ 75.653,61
DETRAZIONE PER SANATORIA OPERE INTERNE PIANO TERRA (GARAGE E RIPOSTIGLIO)							-€ 3.000,00
VALORE DI STIMA DECURTATO							€ 72.653,61
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA, PER ENTUALI DIFFORMITÀ EDILIZIE NON RILEVATE				€ 72.653,61	-15%		-€ 10.898,04
TOTALE VALORE DI STIMA							€ 61.755,57
TOTALE VALORE DI STIMA ARR. VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON LE SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E/O CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE							€ 62.000,00

COMODA DIVISIBILITA'**GIUDIZIO:**

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta opportuna.

SEPARAZIONE QUOTA:**DIVISIONE TOTALE:****VALORE QUOTA:****OSSERVAZIONI FINALI****INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:**

----- durante il sopralluogo dichiarava che il comproprietario DIAKHATE ALIOUANE lo ha aiutato ad ottenere il mutuo dopodiché è sparito con parte del mutuo. ----- ha dichiarato inoltre di aver denunciato

DIAKHATE ALIOUANE una volta che lo stesso ha prelevato i soldi dal conto.

Si sottolinea che il REGIME PATRIMONIALE degli esecutati è stato dedotto dall'atto di compravendita, ma nel certificato ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO relativamente al regime patrimoniale viene riportato NESSUNA ANNOTAZIONE tale indicazione vuol dire che è stata prevista la COMUNIONE LEGALE DEI BENI

VICENZA 18.07.2022

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI