TRIBUNALE DI VICENZA

Provincia di Vicenza

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER CONTO DI RED SEA SPV SRL
contro:

****** ********* (C.F. **********)quota 1/2

e ****** ********* (C.F. **********)quota1/2

R.G.E. 589/2021

Giudice: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode: ATS ANVIPES-IVGVI

RAPPORTO DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c. come modificato per effetto del D.L. 83/2015)
del 17/06/2022

Trattasi di appartamento, nel Comune di Montecchio Maggiore (VI), sviluppato al piano primo e composto da tre locali: soggiorno, cucina, due camere, un servizio igienico, una lavanderia, una stireria, un ripostiglio e due terrazze; un posto auto in autorimessa comune al piano terra.

Indirizzo – Montecchio Maggiore (VI), Viale della Stazione n° 83 piano 1 (appartamento)
Montecchio Maggiore (VI), Via E. Fermi n° 15B piano T (posto auto)

Esperto incaricato: Arch. Ing. Elisabetta Mioni
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vicenza al n. 2013
Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1796
C.F. MNILBT81P44E864Y
Con studio in Caldogno (VI) Via Altura, 142 – 36030 - Tel. 349 4102032
Email: elisabetta@mioni.eu PEC: elisabetta.mioni@archiworldpec.it

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 589/2021 R.G.E., promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA (C.F. 08360630159) con sede legale in Via Valtellina, 15/17 – 20159 Milano (MI) **per conto di RED SEA SPV SRL** (C.F. 04938320266) con sede legale in Via Vittorio Alfieri, 1 – 31015 Conegliano (TV)
contro
****** ********* **(C.F. **********)** quota 1/2
e ****** ********* **(C.F. **********)** quota1/2

Diritto:

piena proprietà per la quota di **1/1** di immobile ad uso residenziale (appartamento)

piena proprietà per la quota di **2/12** di immobile ad uso residenziale (posto auto)

Bene: Trattasi di appartamento, nel Comune di Montecchio Maggiore (VI), sviluppato al piano primo e composto da tre locali: soggiorno, cucina, due camere, un servizio igienico, una lavanderia, una stireria, un ripostiglio e due terrazze; un posto auto in autorimessa comune al piano terra.

Ubicazione:

Montecchio Maggiore (VI), Viale della Stazione n° 83 piano 1 (appartamento)

Montecchio Maggiore (VI), Via E. Fermi n° 15B piano T (posto auto)

Stato: stato di conservazione mediocre

L'APPARTAMENTO al Foglio 10 Part. 707 Sub 10 a Nord-Ovest in parte affaccia su corte esterna comune, in parte confina con A.U.I. e bene comune non censibile, affaccia a Nord-Est su bene comune non censibile, affaccia a Sud-Est su Via E. Fermi, a Sud-Ovest in parte confina con parti comuni e in parte affaccia su Viale Stazione.

L'autorimessa comune di cui fa parte il POSTO AUTO al Foglio 10 Part. 707 Sub 13 (stessa proprietà) confina a Nord-Est con A.U.I., affaccia a Sud-Est su Via E. Fermi e confina a Sud-Ovest e Nord-Ovest con mappale 707 (condominio a cui afferisce la proprietà).

Lotti: No

Dati Catastali attuali:

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Montecchio Maggiore (VI), Viale della Stazione n° 83 Foglio 10 Part. 707 Sub 10 piano 1, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale 129 mq, escluse aree scoperte 127 mq, rendita €. 725,11.

POSTO AUTO (*in autorimessa comune, per la quota di complessivi 2/12*) C/6 censito al Catasto Fabbricati in Montecchio Maggiore (VI), Via E. Fermi n° 15B Foglio 10 Part. 707 Sub 13 (*ex Sez. Urb. A Foglio 10 Part. 1143*) piano T, cat. C/6, classe U, consistenza 126 mq, rendita €. 377,43.

Differenze rispetto al pignoramento: Sì, si segnala la variazione dell'identificativo catastale del bene, di cui all'unità negoziale 2 della nota di trascrizione del pignoramento, da Sez. Urb. A Foglio 10 Part. 1143 all'attuale identificativo Foglio 10 Part. 707 Sub 13.

Irregolarità/abusi: Sì, difformità edilizie e catastali sanabili, si segnala che l'autorimessa presenta copertura in amianto in cattivo stato di conservazione.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Valore di mercato più probabile: €. 148.092,04

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 115.000,00

Vendibilità: media

Motivo: la zona a principale destinazione residenziale popolare è situata in prossimità delle arterie viabilistiche principali (casello autostradale, viabilità di collegamento Valdagno/Arzignano-Lonigo).

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da persone, tra cui minori, e da cose

Titolo di occupazione: compravendita

Oneri: Regolarizzazione catastale ed edilizia

Varie: nulla da segnalare

APE: Classe energetica E

QUESITO

Il giorno 20/01/2022 la sottoscritta Arch. Elisabetta Mioni ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., in prima istanza il giorno 08/04/2022, a seguito di comunicazione del CTU inoltrata agli esecutati e ai legali, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva, con utilizzo di dispositivi di protezione individuale, come da protocollo Covid-19.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) competente per il territorio,

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore (VI), la scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

Durante le operazioni peritali non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o presso l'esecutato, che si riporta in allegato.

QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il pignoramento immobiliare riguardante beni oggetto della presente stima è stato notificato a ****** ********* (C.F. **********) e ****** ********* (C.F. **********) il giorno 08/11/2021 ad ambo gli esecutati, atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 25/11/2021. L'iscrizione a ruolo è stata registrata dalla cancelleria il 01/12/2021 e l'atto di precetto notificato il 22/09/2021. Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità datate 01/12/2021. L'attestazione di conformità non ricomprende la nota di trascrizione.

L'atto di pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montecchio Maggiore (VI) il giorno 09/12/2021 ai nn. R.G28545 R.P. 20277 contro ****** ********* (C.F. **********) e ****** ********* (C.F. **********) per la **quota di 1/1 e 2/12 di piena proprietà** dei beni oggetto di esecuzione.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 14/12/2021.

Il deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva è datato 12/01/2021.

L'oggetto di pignoramento comprende la piena proprietà, nella quota di 1/1, del seguente bene:

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Montecchio Maggiore (VI), Viale della Stazione n° 83 Foglio 10 Part. 707 Sub 10 piano 1.

L'oggetto di pignoramento comprende la piena proprietà, nella quota di 2/12, del seguente bene:

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

POSTO AUTO (*in autorimessa comune*) C/6 censito al Catasto Fabbricati in Montecchio Maggiore (VI), Via E. Fermi n° 15/B Foglio 10 Part. 707 Sub (*ex Sez. Urb. A Foglio 10 Part. 1143*) piano T.

Si evidenzia che l'oggetto di pignoramento comprende il bene, di cui all'unità negoziale 2 della nota di trascrizione del pignoramento, identificato alla Sez. Urb. A Foglio 10 Part. 1143, successivamente soppresso e variato nel Foglio 10 Part. 1143 e successivamente soppresso e variato nell'identificativo attuale Foglio 10 Part. 707 sub 13, come si evince nella visura storica per immobile in allegato.

Diritti:

Tutti i beni indicati al precedente paragrafo risultano di proprieta' a ****** ********* (C.F. **********) e ****** ********* (C.F. **********) in quota 1/2 ciascuno.

Bene ed ubicazione:

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Montecchio Maggiore (VI), Viale della Stazione n° 83 Foglio 10 Part. 707 Sub 10 piano 1.

POSTO AUTO (*in autorimessa comune per totali 2/12*) C/6 censito al Catasto Fabbricati in Montecchio Maggiore (VI), Via E. Fermi n° 15/B Foglio 10 Part. 707 Sub 13 (*ex Sez. Urb. A Foglio 10 Part. 1143*) piano T.

Confini:

L'APPARTAMENTO al Foglio 10 Part. 707 Sub 10 a Nord-Ovest in parte affaccia su corte esterna comune, in parte confina con A.U.I. e bene comune non censibile, affaccia a Nord-Est su bene comune non censibile, affaccia a Sud-Est su Via E. Fermi, a Sud-Ovest in parte confina con parti comuni e in parte affaccia su Viale Stazione.

L'autorimessa comune di cui fa parte il POSTO AUTO al Foglio 10 Part. 707 Sub 13 (stessa proprietà) confina a Nord-Est con A.U.I., affaccia a Sud-Est su Via E. Fermi e confina a Sud-Ovest e Nord-Ovest con mappale 707 (condominio a cui afferisce la proprietà).

Lotti:

Visto lo stato dei luoghi non si procede alla formazione di lotti di vendita.

Ubicazione:

Si riportano nel seguito le immagini da satellite della zona con l'indicazione dei beni in esame (fonte **https://www.geomappe.org/**) e la sovrapposizione con la mappa SOGEI.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Figura 1. Foto satellitare

Figura 2. Foto satellitare immobile con sovrapposizione mappa SOGEI

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO CON POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COLLETTIVA

È oggetto di stima la piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di un appartamento sito in Viale della Stazione n° 83, in una zona periferica a Sud-Est rispetto al centro storico del Comune di

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Montecchio Maggiore, in un contesto misto a destinazione residenziale e con la presenza nelle vicinanze di immobili ad uso commerciale e industriale e di viabilità ad alta percorrenza.
Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato costruito prima del 01 Settembre 1967. L'immobile non è dotato di ascensore.
L'accesso pedonale avviene a Sud-Ovest dalla pubblica via detta Viale della Stazione.
L'appartamento è sito al piano primo, interno 2, affaccia su 3 lati e confina a Nord-Ovest con l'adiacente unità residenziale.
L'appartamento è composto da un ingresso da quale si accede alla cucina e una lavanderia con affaccio su Viale della Stazione a Sud-Ovest. Dalla cucina e dalla zona soggiorno adiacente si accede a due terrazze. Dal soggiorno si arriva ad un disimpegno che conduce alla zona notte, composta da due camere da letto, un ripostiglio, un bagno ampio e una stireria. La camera matrimoniale 2 affaccia su Via E. Fermi ed è orientata a Nord-Est mentre l'altra camera singola 1 è orientata Nord-Ovest.
Dal vano scala comune al piano terra si accede ad un'area scantinata in cui sono presenti dei piccoli spazi delimitati da strutture a maglia metallica e ad uso dei vari condòmini.
Da Via E. Fermi al civico 15/B si accede all'autorimessa comune, la cui quota in capo agli esecutati è pari a 2/12, corrispondente a 21 mq di spazio per posto auto di proprietà. L'accesso avviene da un portone scorrevole in ferro con tamponamento. La struttura dell'autorimessa è realizzata con travi (sia orditura primaria che secondaria) in ferro che poggiano su muri perimetrali e **copertura in onduline di cemento amianto**. La struttura di copertura non risulta in perfetto stato di conservazione, in modo particolare poiché in alcuni punti risulta tagliata o rotta/sfondata. Tanto appurato, in fase di stima dell'immobile, si prevede la decurtazione della quota parte dei costi previsti per la messa in sicurezza della copertura.
Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è mediocre. Non si evidenziano difetti strutturali che ne compromettano la stabilità statica. Le finiture sono di qualità mediocre e le pià recenti realizzate presumibilmente all'epoca dell'intervento edilizio in capo all'immobile nel 1989. La camera matrimoniale 2 presenta importanti segni di infiltrazioni e muffe e necessita di un intervento di risanamento per garantire la salubrità ambientale. I pavimenti interni sono di diverse tipologie: pavimento in gres per i disimpegni, cucina, soggiorno, camera e stireria, ceramica monocottura per il bagno, lavanderia e ripostiglio e parquet per la camera matrimoniale 2. Esternamente l'immobile è rifinito con intonaco.
L'utilizzo del bene e la vetustà ne comportano lo stato di usura per il quale di ritiene siano necessari interventi di manutenzione per il miglioramento dello stato.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Le aperture esterne sono dotate di infissi in PVC con vetrocamera e avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato e la porta di ingresso all'appartamento è in legno tamburato non blindata.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano e radiatori. Come descritto dal tecnico che ha redatto l'APE, si raccomanda per il miglioramento delle prestazioni energetiche l'installazione di una caldaia a condensazione.
L'immobile è dotato di impianto di raffrescamento in zona giorno e non risultano interventi di miglioramento della prestazione energetica successivi all'epoca di realizzazione del fabbricato.
Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità dell'impianto elettrico e idrico-sanitario, pertanto si ritiene necessario che si debba effettuare una verifica tecnica ed adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i..

L'immobile presenta certificazione di prestazione energetica CLASSE E.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

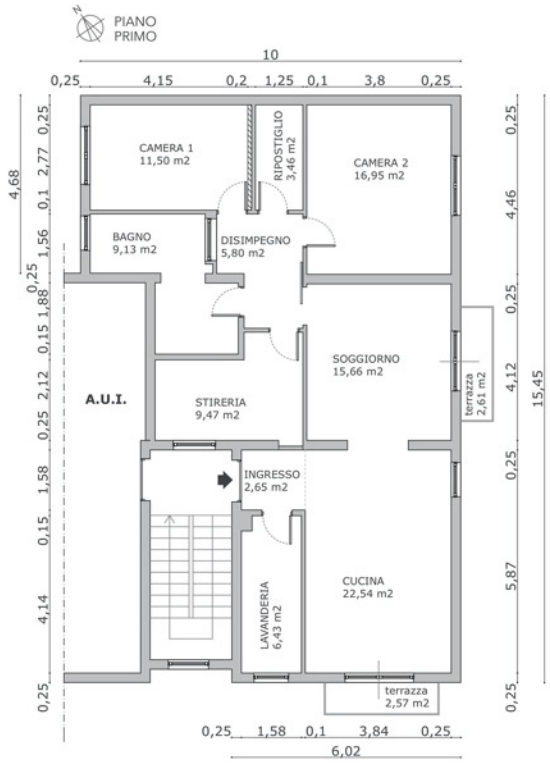


Figura 3. Planimetria appartamento piano primo

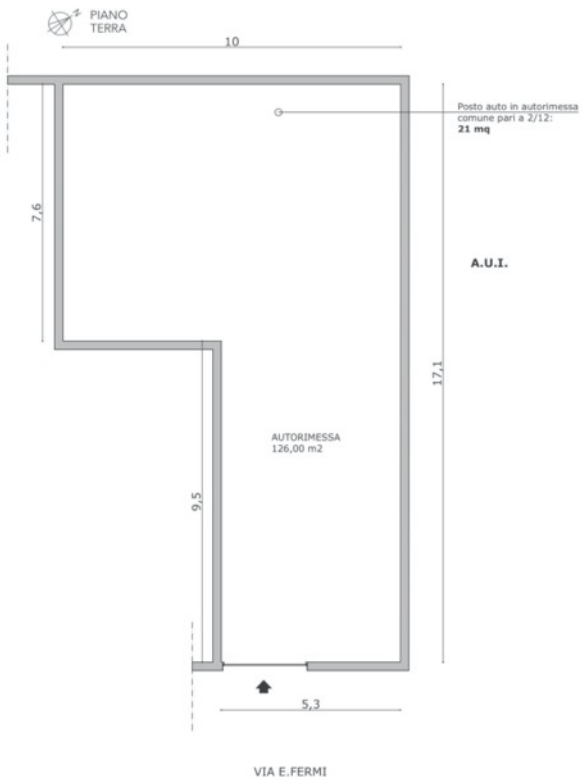


Figura 4. Planimetria autorimessa comune piano terra

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati in Montecchio Maggiore (VI), Viale della Stazione n° 83 Foglio 10 Part. 707 Sub 10 piano 1, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale 129 mq, escluse aree scoperte 127 mq, rendita €. 725,11.

Il posto auto in autorimessa comune è identificato al Catasto Fabbricati in Montecchio Maggiore (VI), Via E. Fermi n° 15/B Foglio 10 Part. 707 Sub 13 (*ex Sez. Urb. A Foglio 10 Part. 1143*) piano T, cat. C/6, classe U, consistenza 126 mq, rendita €. 377,43.

Tutti i beni sono intestati a ****** ********* (C.F. **********)e ****** ********* (C.F. **********), in quota **1/2** ciascuno.

Superfici principali:

SUPERFICI PRINCIPALI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Superficie principale abitabile	100%	98,00	98,00
SUPERFICI DI ORNAMENTO			
Terrazzi e Logge	35%	5,18	1,81
VANI ACCESSORI E PARCHEGGI			
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	22,87	8,00
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	21,00	7,35
		TOTALE	**115,17**

NOTA: Si precisa che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. Inoltre, non è stata effettuata alcuna analisi statica e/o impiantistica del/dei bene/beni, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o l'esecutato stesso, che si riporta in allegato.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

CARATTERISTICHE DI FINITURA GENERALE

LOCALE	RIVESTIMENTO
Ingresso	gres
Lavanderia	ceramica monocottura
Cucina	gres
Soggiorno	gres
Disimpegno	gres
Servizio igienico	ceramica monocottura
Stireria	gres
Ripostiglio	ceramica monocottura
Camera 1	gres
Camera 2	parquet
Terrazza	gres
Cantina	cemento
Posto auto in autorimessa comune	cemento

Foto 1. Inquadramento generale – Angolo Sud – incrocio tra Viale Stazione e Via E. Fermi

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Foto 2. Esterno – Sud-Ovest – ingresso all'immobile da Viale Stazione

Foto 3. Esterno – Sud-Est – Via E. Fermi

Foto 4. Esterno – Sud-Est/Nord-Est – ingresso all'autorimessa comune da Via E. Fermi

Foto 5. Esterno – Nord-Est

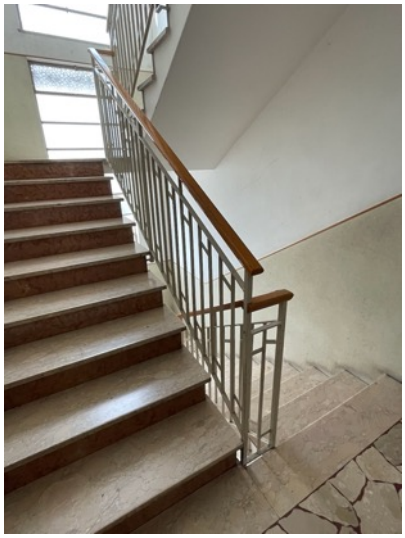


Foto 6. Vano scala comune

Foto 7. Porta di accesso all'APPARTAMENTO

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Foto 8. Ingresso

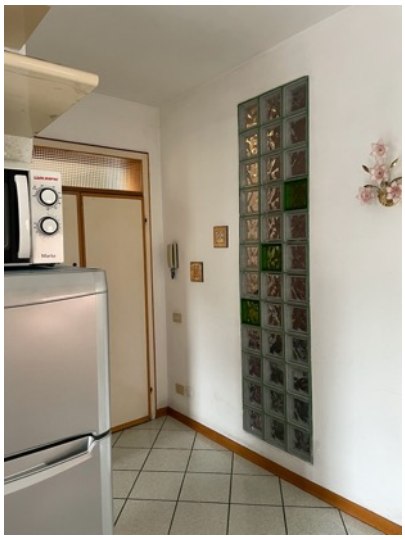


Foto 9. Ingresso

Foto 10. Lavanderia

Foto 11. Lavanderia

Foto 12. Cucina

Foto 13. Cucina

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Foto 14. Cucina

Foto 15. Soggiorno

Foto 16. Soggiorno

Foto 17. Soggiorno

Foto 18. Disimpegno zona notte

Foto 19. Stireria

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Foto 20. Stireria

Foto 21. Stireria

Foto 22. Bagno

Foto 23. Bagno

Foto 24. Bagno

Foto 25. Bagno

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Foto 26. Camera 1

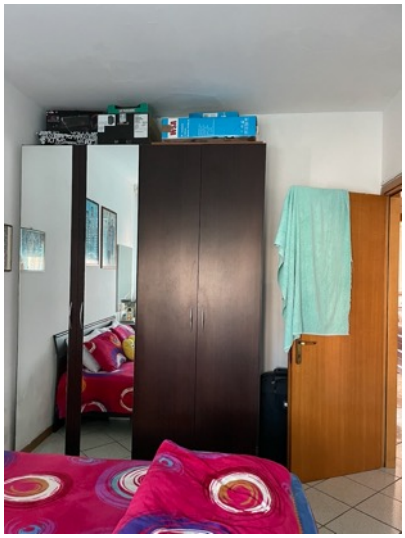


Foto 27. Camera 1

Foto 28. Camera 1

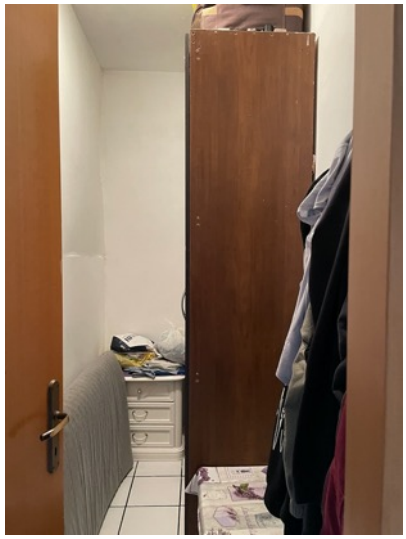


Foto 29. Ripostiglio

Foto 30. Camera 2

Foto 31. Camera 2

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Foto 32. Camera 2

Foto 33. Dettaglio degrado pareti Camera 2

Foto 34. Dettaglio degrado pareti Camera 2

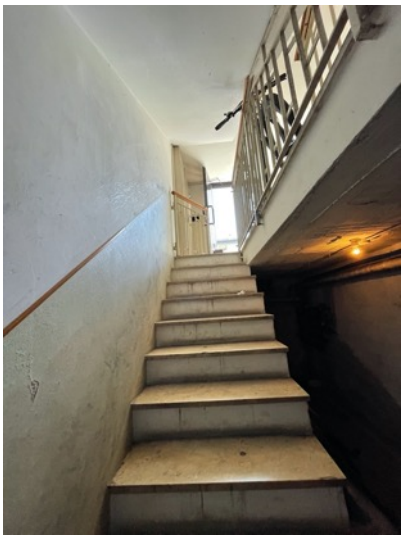


Foto 35. Vano scala di accesso al piano seminterrato comune

Foto 36. Ripostiglio piano seminterrato comune

Foto 37. Autorimessa comune piano terra

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Foto 38. Posto auto in autorimessa comune

Foto 39. Dettaglio copertura Autorimessa

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Montecchio Maggiore (VI), Viale della Stazione n° 83 Foglio 10 Part. 707 Sub 10 piano 1, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale 129 mq, escluse aree scoperte 127 mq, rendita €. 725,11.

POSTO AUTO (*in autorimessa comune*) C/6 censito al Catasto Fabbricati in Montecchio Maggiore (VI), Via E. Fermi n° 15B Foglio 10 Part. 707 Sub 13 (*ex Sez. Urb. A Foglio 10 Part. 1143*) piano T, cat. C/6, classe U, consistenza 126 mq, rendita €. 377,43.

QUESITO N. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Procedura esecuzione immobiliare n. 589/2021 R.G.E., promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA (C.F. 08360630159) con sede legale in Via Valtellina, 15/17 – 20159 Milano (MI) **per conto di RED SEA SPV SRL** (C.F. 04938320266) con sede legale in Via Vittorio Alfieri, 1 – 31015 Conegliano (TV)
contro
****** ********* **(C.F. **********)**quota 1/2
e ****** ********* **(C.F. **********)**quota1/2

Diritto:

piena proprietà per la quota di **1/1** di immobile ad uso residenziale (appartamento)

piena proprietà per la quota di **2/12** di immobile ad uso residenziale (posto auto)

Bene: Trattasi di appartamento, nel Comune di Montecchio Maggiore (VI), sviluppato al piano primo e composto da tre locali: soggiorno, cucina, due camere, un servizio igienico, una lavanderia, una stireria, un ripostiglio e due terrazze; un posto auto in autorimessa comune al piano terra.

Ubicazione:

Montecchio Maggiore (VI), Viale della Stazione n° 83 piano 1 (appartamento)

Montecchio Maggiore (VI), Via E. Fermi n° 15B piano T (posto auto)

Stato: stato di conservazione mediocre

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

L'APPARTAMENTO al Foglio 10 Part. 707 Sub 10 a Nord-Ovest in parte affaccia su corte esterna comune, in parte confina con A.U.I. e bene comune non censibile, affaccia a Nord-Est su bene comune non censibile, affaccia a Sud-Est su Via E. Fermi, a Sud-Ovest in parte confina con parti comuni e in parte affaccia su Viale Stazione.

L'autorimessa comune di cui fa parte il POSTO AUTO al Foglio 10 Part. 707 Sub 13 (stessa proprietà) confina a Nord-Est con A.U.I., affaccia a Sud-Est su Via E. Fermi e confina a Sud-Ovest e Nord-Ovest con mappale 707 (condominio a cui afferisce la proprietà).

Lotti: No

Dati Catastali attuali:

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Montecchio Maggiore (VI), Viale della Stazione n° 83 Foglio 10 Part. 707 Sub 10 piano 1, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale 129 mq, escluse aree scoperte 127 mq, rendita €. 725,11.

POSTO AUTO (*in autorimessa comune, per la quota di complessivi 2/12*) C/6 censito al Catasto Fabbricati in Montecchio Maggiore (VI), Via E. Fermi n° 15B Foglio 10 Part. 707 Sub 13 (*ex Sez. Urb. A Foglio 10 Part. 1143*) piano T, cat. C/6, classe U, consistenza 126 mq, rendita €. 377,43.

Differenze rispetto al pignoramento: Sì, si segnala la variazione dell'identificativo catastale del bene, di cui all'unità negoziale 2 della nota di trascrizione del pignoramento, da Sez. Urb. A Foglio 10 Part. 1143 all'attuale identificativo Foglio 10 Part. 707 Sub 13.

Irregolarità/abusi: Sì, difformità edilizie e catastali sanabili, si segnala che l'autorimessa presenta copertura in amianto in cattivo stato di conservazione.

Valore di mercato più probabile: €. 148.092,04

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 115.000,00

Vendibilità: media

Motivo: la zona a principale destinazione residenziale popolare è situata in prossimità delle arterie viabilistiche principali (casello autostradale, viabilità di collegamento Valdagno/Arzignano-Lonigo).

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da persone, tra cui minori, e da cose

Titolo di occupazione: compravendita

Oneri: Regolarizzazione catastale ed edilizia

Varie: nulla da segnalare

APE: Classe energetica E

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Al ventennio l'immobile oggetto della presente stima risulta essere di proprietà:

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

- Dal **26/09/2006** degli esecutati ****** ********* (C.F. **********)e ****** ********* (C.F. **********), in quota **1/2 ciascuno** di piena proprietà per l'immobile al Foglio 10 Part. 707 Sub 10 e in quota **1/12 ciascuno** di piena proprietà dell'immobile al Foglio 10 Part. 707 Sub 13 *(ex Part. 1143 soppressa)*, ricevuto da ********* ********* (C.F. **********), con ATTO DI COMPRAVENDITA ricevuto dal notaio Daniela Cupini di Vicenza (VI) del 26/09/2006 rep. n. 11291/2155 e trascritto il 28/09/2006 ai nn. 26703/15964.

- Dal **26/04/1989** al **26/09/2006** di ********** ********* (C.F. **********), in quota **1/1** di piena proprietà per l'immobile al Foglio 10 Part. 707 Sub 10 e in quota **1/6** di piena proprietà dell'immobile al Foglio 10 Part. 707 Sub 13 *(ex Part. 1143 soppressa)*, ricevuto da ********** ********* (C.F. **********), con SCRITTURA PRIVATA ricevuta dal notaio Giuseppe Giardina di Vicenza (VI) del 26/04/1989 rep. n. 11291/2155 e trascritto il 17/05/1989 ai nn. 5963/4429.

QUESITO N. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Inquadramento Urbanistico:

PIANO DEGLI INTERVENTI P.I. (*vedasi Cdu allegato*)

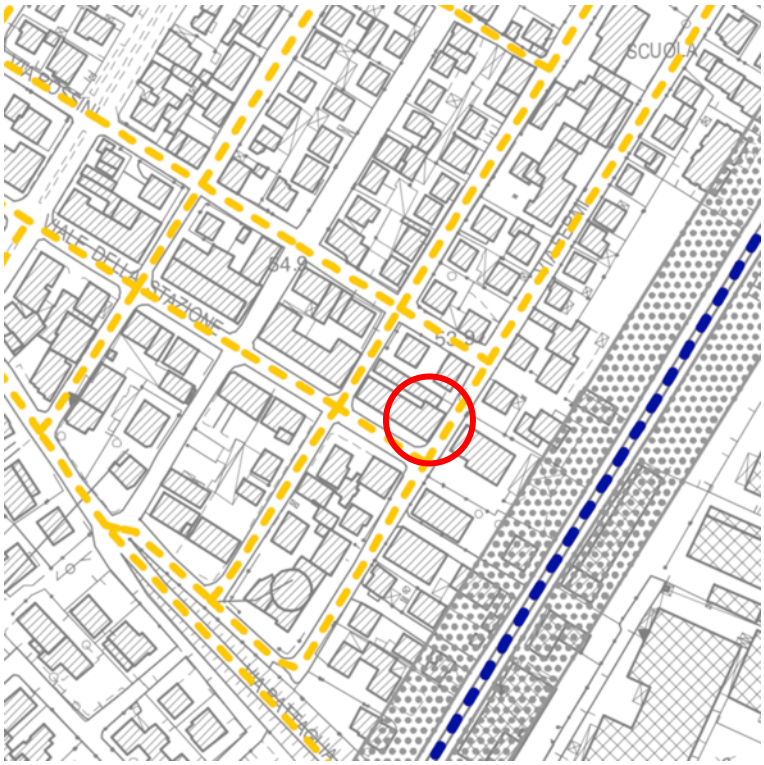
Dal punto di vista urbanistico l'immobile distinto in Catasto al Foglio 10 Part. 707 è classificato come **ZONA B / 29**, Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate.

Vincoli e limiti evidenziati:

- Area inclusa nel Piano di Area dei Monti Berici (si fa riferimento all'art. 15 delle norme tecniche del PAT);
- viabilità/fasce di rispetto (si fa riferimento all'art. 23 delle norme tecniche del PAT).

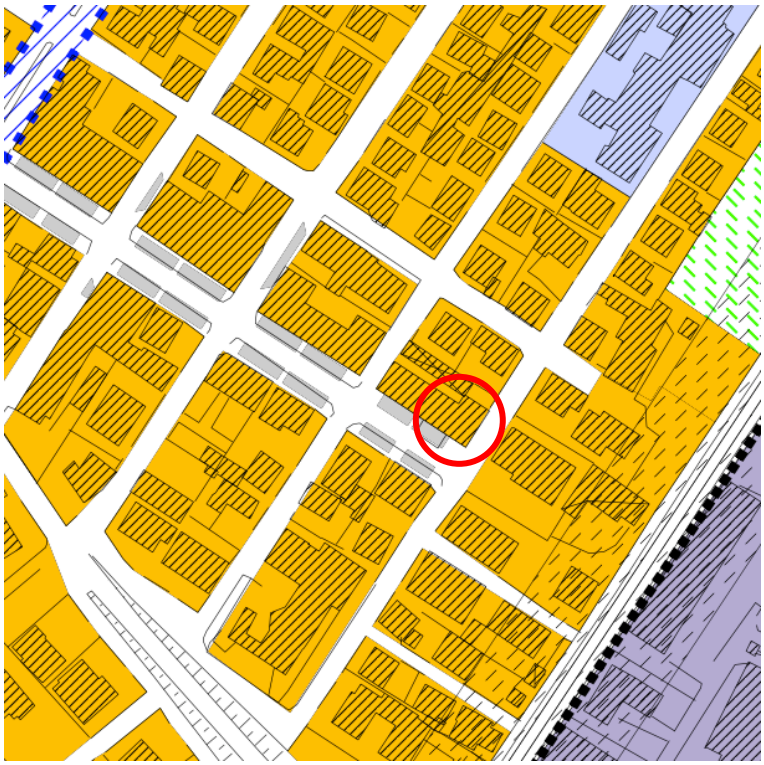
Si allega un estratto del P.I. vigente nel Comune di Montecchio Maggiore (VI):

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f



P.I. elaborato T 03.1 “CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE”

Si allega un estratto del P.R.G. nel Comune di Montecchio Maggiore (VI):



P.R.G. elaborato 13 “ZONE SIGNIFICATIVE”

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Titoli abilitativi edilizi

L'immobile in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 01 Settembre 10967 ed è stato autorizzato dai seguenti titoli edilizi trovati presso l'Archivio del Comune di Montecchio Maggiore (VI):

- Concessione edilizia n. 7044 del 25/05/1989.

<u>POSTO AUTO (in autorimessa comune) identificato al catasto Fabbricati - Foglio 10 Part. 707 Sub 13</u>

Non sono stati rivenuti elaborati planimetrici presso l'archivio comunale pertanto lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo risulta CONFORME dal punto di vista **edilizio**.
Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultato CONFORME alla planimetria **catastale**.

<u>APPARTAMENTO identificato al catasto Fabbricati - Foglio 10 Part. 707 Sub 10</u>

Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultato PARZIALMENTE CONFORME all'ultima planimetria **edilizia** depositata presso l'archivio comunale.
Nello specifico si rileva:

- L'accesso alla lavanderia avviene direttamente dall'ingresso e il tramezzo risulta meno spesso;
- La cucina risulta di metratura maggiore in quanto è stata demolita la parete divisoria tra Ingresso e cucina;
- L'apertura tra la cucina e soggiorno e la porta di accesso alla zona notte dal soggiorno risultano più ampie;
- Il locale stireria risulta di metratura inferiori e il tramezzo confinante con l'ingresso è stato realizzato senza angoli ottusi;
- Il bagno risulta di metratura maggiore ed è stata spostata la porta di accesso;
- Il tramezzo tra bagno e disimpegno zona notte è stato realizzato più spesso ed è presente un sopraluce;
- E' stata realizzata una parete in cartongesso tra camera 1 e ripostiglio e il tramezzo divisorio risulta leggermente traslato verso Est;
- Le porte di accesso al ripostiglio, stireria e camera 2 risultano leggermente traslate.

Si rilevano alcune difformità risalenti all'epoca di realizzazione, in quanto uniformi su tutto l'immobile:

- Le aperture esterne di Soggiorno, Camera 2 e 3 risultano leggermente traslate;
- Le due terrazze sugli affacci Sud-Est e Sud-Ovest risultano di dimensioni inferiori.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultato PARZIALMENTE CONFORME alla planimetria **catastale**.

Nello specifico si rileva:

- L'apertura tra la cucina e il locale lavanderia risulta chiusa;
- Il tramezzo tra lavanderia e ingresso risulta meno spesso;
- La porta di accesso alla zona notte dal soggiorno risulta più ampia;
- Il locale stireria risulta di metratura maggiore;
- Il tramezzo tra bagno e disimpegno zona notte risulta più spesso ed è presente un sopraluce;
- E' stata realizzata una parete in cartongesso tra camera 1 e ripostiglio, inoltre il tramezzo divisorio risulta leggermente traslato verso Est;
- Le porte di accesso a ripostiglio, bagno, stireria e camera 2 risultano leggermente traslate.

Si rilevano alcune difformità risalenti all'epoca di realizzazione, in quanto uniformi su tutto l'immobile:

- Le aperture esterne di soggiorno, camera 2 e 3 risultano leggermente traslate;
- Le due terrazze sugli affacci Sud-Est e Sud-Ovest risultano di dimensioni inferiori.

Per le difformità descritte, nella presente stima, sono stati computati gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile (composto da appartamento e quota di autorimessa) è di proprietà di ****** ********* (C.F. **********) in quota **1/2** e ****** ********* (C.F. **********) in quota **1/2**. Allo stato del sopralluogo il bene era occupato da cose e da persone.

QUESITO N. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Usufrutto, uso, abitazione: non presenti.

Servitù: non presenti.

Convenzioni edilizio-urbanistico: non presenti.

Vincoli storico-artistici: non presenti.

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: non presenti.

Prelazione agraria: non presente.

Altri vincoli o oneri: Area inclusa nel Piano di Area dei Monti Berici; viabilità/fasce di rispetto.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli attualmente in essere sul bene e strettamente collegate alla procedura in essere:

1. **ISCRIZIONE** del **28/09/2006** - Registro Particolare **6524** Registro Generale **26704** Pubblico ufficiale DANIELA CUPINI Repertorio 11292/2456 del 26/09/2006 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SCRL** contro ******** ******** **e** ****** ********.
2. **TRASCRIZIONE** del **09/12/2021** - Registro Particolare **20277** Registro Generale **28545** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4944 del 08/11/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di **RED SEA SPV SRL** contro ****** ****** **e** ****** ******.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Le spese condominiali gestite in modo autonomo tra i condomini sono stimate in 10€/bimestre per la luce delle scale.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), applicato e mediato tramite comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da: compravendita di immobili con analoghe caratteristiche, "ask in price" (fonte immobiliare.it) e i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate. Tale processo è stato dettato dalla mancanza di immobili comparabili all'immobile oggetto di stima.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

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

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

"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".

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

La "superficie commerciale" degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal *"Codice delle valutazioni immobiliari"*, III Edizione di Tecnoborsa: *"l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento".*

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Si precisa che la valutazione comprende i valori delle aree comuni interne ed esterne.

Si precisa, inoltre, che non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, che si riporta in allegato.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili, Comune di Montecchio Maggiore (VI) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Comune di Montecchio Maggiore (VI), Foglio 10 mappale 349 sub 4 cat A/2 classe 2 vani 5, immobile ubicato in Viale della Stazione n. 41, sviluppato al piano primo, superficie principale (SEL) di mq 95, tre locali più un cucinino, un servizio igienico e un ripostiglio, stato di manutenzione sufficiente. Immobile di Classe Energetica D. Atto di compravendita in data 29/10/2019 Rep. 10745 Racc. 8875, Notaio Tommaso De Negri in Vicenza (VI). Prezzo di vendita €. 65.000,00.

Comparabile 2

Comune di Montecchio Maggiore (VI), Foglio 10 mappale 358 sub 28 cat A/2 classe 3 vani 5, immobile ubicato in Via Pietro Ceccato n. 7, sviluppato al piano settimo, superficie principale (SEL) di mq 74, tre locali più una cucina e un servizio igienico, stato di manutenzione mediocre. Garage al piano interrato ubicato in Viale della Stazione e identificato al Foglio 10 mappale 803 sub 24 cat C/6 classe U consistenza mq 14. Immobile di Classe Energetica B. Atto di compravendita in data

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

15/11/2019 Rep. 43156 Racc. 15725, Notaio Giuseppe Curreri in Montecchio Maggiore (VI). Prezzo di vendita €. 40.000,00.

Comparabile 3

Comune di Montecchio Maggiore (VI), Foglio 10 mappale 64 sub 9 cat A/2 classe 2 vani 6,5, immobile ubicato in Via Luigi Galvani n. 12, sviluppato al piano secondo, superficie principale (SEL) di mq 116,5, quattro locali più una cucina, un servizio igienico e un ripostiglio, stato di manutenzione mediocre. Garage al piano interrato ubicato in Via Archimede n. 13 e identificato al Foglio 10 mappale 64 sub 52 cat C/6 classe U consistenza mq 27. Immobile di Classe Energetica G. Atto di compravendita in data 27/11/2019 Rep. 43229 Racc. 15776, Notaio Giuseppe Curreri in Montecchio Maggiore (VI). Prezzo di vendita €. 75.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS il più probabile valore di mercato si attesta a **€. 148.092,04.**

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

i.	costi per la regolarizzazione catastale:	€	800,00
ii.	costi per la regolarizzazione edilizia:	€	1.500,00

La messa in sicurezza dell'amianto può avvenire tramite incapsulamento del manto esistente sia sul fronte interno che sull'esterno, oppure tramite rimozione e realizzazione di nuova copertura.

Per il calcolo dei costi di messa in sicurezza del manto in cemento amianto si è fatto riferimento al Prezzario Regione Veneto 2022.

IPOTESI 1 -

- rimozione del manto *voce P.02.06.a RIMOZIONE DI LASTRE DI CEMENTO AMIANTO ONDULATE O PIANE PER LASTRE CON STRUTTURA SOTTOSTANTE CONTINUA E SUPERFICIE FINO A 300mq* ***23,29 €/mq***

- conferimento a discarica *P.02.08.00 SMALTIMENTO IN DISCARICA DI MATERIALE CONTENENTE AMIANTO* ***0,46 €/kg***

- realizzazione di nuova copertura *E.21.18.02 MANTO GRECATO IN ACCIAIO ZINCATO PREVERNICIATO copertura a due falde* ***15,39 €/mq***

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

Totale ipotesi 1 - 6.978,40 €*: rimozione e sostituzione della copertura totale* ***48,68 €/mq*** *più oneri di discarica, così conteggiati: rimozione amianto (130 mq x 23,29 €/mq) 3.027,70 € + oneri di discarica (0,46 € x 15 kg/mq) 1.950,00 € + nuova copertura (130 mq x 15,39 €/mq) 2.000,70 €*

IPOTESI 2 -

Voce P.02. 11 INTERVENTO DI INCAPSULAMENTO PERMANENTE DI LASTRE O TEGOLE IN CEMENTO AMIANTO

Incapsulamento *permanente di pareti verticali e controsoffitti, costituiti da lastre in conglomerato contenente amianto, realizzato con un ciclo a tre riprese, previa asportazione manuale di eventuali depositi di varia natura, il tutto senza scalfire le superfici. Prezzo dell'intervento comprensivo delle seguenti lavorazione provviste:*
A) Applicazione di sigillante verniciabile, monocomponente, TIXOTROPICO a base di COPOLIMERI acrilici in dispersione acquosa, allo scopo di sigillare eventuali imperfezioni, giunti, fessure nei pressi di chiambrane, serramenti strutture diverse, ecc..
B) Applicazione a pennello, o rullo, o spruzzo di fondo ancorante epossidico all'acqua, bicomponente, di colore neutro, in ragione di 0,250 lt/mq.
C) Applicazione a pennello o rullo, o spruzzo di rivestimento incapsulante polimerico monocomponente in dispersione acquosa, addittivato con cariche silicee lamellari e pigmenti autoestinguenti, impermeabili all'acqua e permeabili al vapore acque, certificato in classe 1 di reazione al fuoco, in ragione di 0,200 lt/mq.
D) Applicazione al pennello o rullo, o spruzzo di pittura protettiva di finitura a base di resine acriliche in dispersione acquosa, monocomponente, colore a scelta, in regione di 0,200 lt/mq.
E) Raccolta e imballaggio in sacchetti di polipropilene di adeguato spessore e smaltimento dell'eventuale materiale rimosso o residuale venuto a contatto con lastre contenenti amianto.
F) Trasmissione alla Direzione Lavori delle schede tecniche attestanti le caratteristiche dei materiali impegnati.
26,49 €/mq

Totale ipotesi 2 - 6.887,40 €*: rimozione e sostituzione della copertura totale* ***26,49 €/mq***
Così conteggiati: 130 mq x 2 lati di incapsulamento (interno ed esterno) x 26,49 €/mq

Ai fini della stima si ritiene che l'intervento più economico ed immediato sia l'incapsulamento, per un totale di 6.887,40 € pari a **1.147,90 € per la quota di 2/12**

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

a) che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
b) che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine 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;
c) le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

d) considerato il contesto

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 20 % sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€	148.092,04
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale:	€	2.300,00
Oneri di rimozione Amianto	€	1.147,90
Oneri condominiali arretrati	€	0,00
Riduzione per vendita forzata (20%):	€	29.618,41
Totale valore a base d'asta:	€	115.025,73
arrotondato a	**€**	**115.000,00** (euro centoquindicimila/00)

Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile oggetto di stima è stato acquistato il 26/09/2006 al prezzo di € 152.000,00. Il valore attuale del bene risulta inferiore rispetto alla data di acquisto e il prezzo stimato è in linea con i prezzi di mercato attuali.

Al fine di riportare le statistiche di vendita all'incanto per immobili simili, si riporta la sintesi degli immobili aggiudicati nel 2019, 2020 e 2021 a Montecchio Maggiore (VI). I dati si riferiscono ad immobili non del tutto allineati al fabbricato oggetto di esecuzione, pertanto, i dati sono da intendere del tutto indicativi e, presumibilmente, l'asta dell'immobile in oggetto sarà meno appetibile rispetto alle vendite pregresse.

Si rappresenta che la stima è stata redatta con riferimento a valori di libero mercato, rilevati dall'acquisizione di atti di compravendita di immobili simili, pre-crisi pandemica denominata "Covid-19", per cui non si possono prevedere al momento eventuali ripercussioni sul mercato immobiliare al termine di tale emergenza quando verranno indette le aste relative all'immobile di cui trattasi.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

IMMOBILI AGGIUDICATI IN COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE (VI)

Tipo Procedura	Numero Procedura	Comune	Tipologia immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	rapporto prezzo perizia prezzo di vendita
R.G.E.	98/2005	Montecchio Maggiore	Abitativo	Appartamento posto al secondo piano composto da: ingresso-soggiorno-cucina, camera matrimoniale, camera singola, due bagni e una terrazza. La superficie lorda complessiva dell'appartamento è di circa 115,00 mq a cui si aggiungono circa 8,00 mq di terrazza scoperta.	50.431,50 €	2	29/7/2019	38.000,00 €	75%
R.G.E.	452/2016	Montecchio Maggiore	Abitativo	L'appartamento al piano primo di un fabbricato di 5 piani fuori terra, con ascensore interno, con garage e cantina al Piano seminterrato. Composto al piano primo da cucina/soggiorno con terrazzo, disimpegno, bagno e due camere, ciascuna con terrazzo.	96.236,59 €	3	11/3/2020	54.000,00 €	56%
R.G.E.	179/2016	Montecchio Maggiore	Abitativo	Appartamento al primo piano di un complesso di 11 unità abitative in fabbricato a due e tre piani fuori terra, sito a Montecchio Maggiore (VI) in via 2 Giugno n. 12 int. 8, oltre al piano interrato a garage. Senza ascensore. Con cucina-soggiorno e ingresso, due camere, due bagni, un disimpegno e un terrazzo. Garage al piano interrato. Riscaldamento autonomo. Esistono due posti auto esterni a servizio del Condominio e in comproprietà con tutti i condomini.	98.000,00 €	1	5/11/2019	90.000,00 €	92%
R.G.E.	1/2016	Montecchio Maggiore	Abitativo	Appartamento di mq 93 al p2 con soggiorno-cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio, corridoio e poggiolo. Al pS1 ripostiglio di mq9,8. Separata, autorimessa di mq 12,1.	73.000,00 €	1	5/12/2019	56.000,00 €	77%
R.G.E.	204/2017	Montecchio Maggiore	Abitativo	Appartamento di mq 98,23 al p1 con ingresso, zona giorno con dispensa, disimpegno, 3 camere, servizio igienico e terrazza. Al p.interrato autorimessa di mq 26,26.	56.730,00 €	1	13/1/2020	44.600,00 €	79%
R.G.E.	212/2017	Montecchio Maggiore	Abitativo	appartamento a Montecchio Maggiore (VI), fraz. Alte Ceccato, via L. Galvani n. 12, in zona popolare. L'abitazione è composta da ingresso, cucina, soggiorno, poggiolo, corridoio, camera matrimoniale, due camere doppie, bagno, ripostiglio, poggiolo. Superficie commerciale di 114,82 mq.; autorimessa al piano S1, con accesso dall'area di manovra comune.	82.209,00 €	1	8/10/2020	53.000,00 €	64%
R.G.E.	386/2018	Montecchio Maggiore	Abitativo	Trattasi di appartamento al p.1 composto di ingresso-corridoio, cucina-soggiorno con terrazzino, un servizio igienico e quattro camere di cui due con terrazzino. Cantina ed autorimessa al p. seminterrato.	72.000,00 €	1	16/12/2020	54.000,00 €	75%
R.G.E.	790/2017	Montecchio Maggiore	Abitativo	Il corpo scala che serve l'appartamento in oggetto ha accesso da Via Leonardo da Vinci n. 4. Trattasi di appartamento al p. 3 e ultimo composto da soggiorno con zona cottura, corridoio, 2 camere (una matrimoniale ed una singola), bagno (non finestrato), ripostiglio/lavanderia ed ampio balcone.	27.000,00 €	1	9/4/2021	25.550,00 €	95%
R.G.E.	478/2017	Montecchio Maggiore	Abitativo	Nuda proprietà di appartamento sito in Montecchio Maggiore (Vicenza) frazione Alte Ceccato via Marconi n. 37. Composto da: al p. S1: cantina; al p. 4: ampio soggiorno con angolo cottura, poggiolo, ampia terrazza, disimpegno notte, camera matrimoniale, bagno. Posto al piano S1-4 sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 101. Oltre ad autorimessa con accesso dall'area di manovra comune.	65.000,00 €	2	19/11/2021	48.750,00 €	75%
						1,44		**51.544,44 €**	**76%**

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L'immobile è oggetto di esecuzione nella sua totalità, in capo agli esecutati in quota 1/2 di piena proprietà ciascuno. Il valore di ogni quota è quindi di **57.500,00 €** per entrambi gli esecutati.

L'esperto incaricato

Arch. Ing. Elisabetta MIONI

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto N° 1 (unico): Trattasi di appartamento, nel Comune di Montecchio Maggiore (VI), sviluppato al piano primo e composto da tre locali: soggiorno, cucina, due camere, un servizio igienico, una lavanderia, una stireria, un ripostiglio e due terrazze; un posto auto in autorimessa comune al piano terra.

APPARTAMENTO identificato al catasto Fabbricati - Foglio 10 Part. 707 Sub 10, cat. A/2

POSTO AUTO (*in autorimessa comune*) identificato al catasto Fabbricati - Foglio 10 Part. 707 Sub 13 (*ex Sez. Urb. A Foglio 10 Part. 1143*), cat. C/6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà: 1/1 (appartamento) e 2/12 (posto auto)

Destinazione urbanistica: dal P.I. e P.R.G. **ZONA B / 29**, Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate.

Vincoli e limiti: Area inclusa nel Piano di Area dei Monti Berici; viabilità/fasce di rispetto.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 589/2021 DEL R.G.E.

Lotto N° 1 (unico) – Appartamento con posto auto in autorimessa comune			
Ubicazione:	Montecchio Maggiore (VI) – Viale della Stazione n° 83		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1 (appartamento) 2/12 (posto auto)
Base d'asta	**€ 115.000,00**		
Tipologia immobile:	APPARTAMENTO al piano primo censito al Foglio 10 Part. 707 Sub 10. POSTO AUTO (*in autorimessa comune*) al piano terra censito al Foglio 10 Part. 707 Sub 13 (*ex Sez. Urb. A Foglio 10 Part. 1143*).		
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato di conservazione mediocre.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso residenziale (Appartamento con posto auto).		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	occupato da persone, tra cui minori, e da cose.		

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 398f9cc0bbaba5acfd6f684f060b763f