
TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

in qualità di procuratrice di

contro

—

N. Gen. Rep. **451/2022**

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa **Maria Antonietta Rosato**
Custode giudiziario **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio**

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969
C.F. JROPRZ60H54L840W – P. IVA 01906530249
con studio in Vicenza Piazza del Castello n. 18
tel: 392.1206820
email: joriopatrizia@gmail.com
pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 451/2022 R.G.

G.E.: dott.ssa **MARIA ANTONIETTA ROSATO** - Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**Udienza: **22.05.2023 ore 10.00**

Diritto pignorato <i>(cfr pag. 4)</i>	piena proprietà dell'intero
Tipologia bene <i>(cfr pag. 4)</i>	appartamento con autorimessa e cantina esclusive in complesso residenziale denominato "Condominio Madonna"
Ubicazione <i>(cfr pag. 4)</i>	LONIGO (VI) Via Chiavica civ. 30/A - 32
Lotti <i>(cfr pag. 6)</i>	001
Metri quadrati <i>(cfr pag. 8)</i>	circa mq 113 commerciali
Libretto imp. - APE <i>(cfr pag. 10)</i>	redazione in corso
Problemi particolari informazioni utili criticità <i>(cfr pag. 10)</i>	-----
Stato <i>(cfr pag. 10)</i>	sufficiente
Dati Catastali attuali <i>(cfr pag. 10)</i>	C.F. COMUNE DI LONIGO foglio 32° particella n. 362 subalterno 2 A/2 , cl. 1, consistenza vani 6, superficie mq 101/97 - R. € 464,81 particella n. 362 subalterno 11 C/6 , cl. 4, consistenza mq 13, superficie mq 13 - R. € 25,51 L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI LONIGO foglio 32° particella n. 362 ENTE URBANO sup. catastale mq 203 Con diritto sui seguenti ENTI URBANI <u>secondo la planimetria catastale</u> : particella n. 340 ENTE URBANO sup. catastale mq 387 particella n. 358 ENTE URBANO sup. catastale mq 728 particella n. 364 ENTE URBANO sup. catastale mq 90
Situazione urb./ediliz. <i>(cfr pag. 11 - 16)</i>	Presenti difformità sanabili - costi circa € 6.000,00 oltre a imposte di legge
Occupazione <i>(cfr pag. 17)</i>	libero - nella disponibilità degli Esecutati che lo utilizzano come propria residenza
Titolo di occupazione <i>(cfr pag. 17)</i>	-----
Valore mutuo <i>(cfr pag. 17)</i>	Mutuo fondiario in data 09.12.2009 ipoteca € 281.700,00 - capitale € 156.500,00
Comparabili reperiti <i>(cfr pag. 20)</i>	A 18.06.2021 € 80.000,00 – B 17.06.2022 € 93.000,00 C 31.05.2022 € 130.000,00 – D 24.05.2022 € 154.000,00 E 24.03.2022 € 60.000,00
Valori medi aggiud. precedenti <i>(cfr All. 8)</i>	Prezzo medio di aggiudicazione <i>66,6 % del Valore di stima</i> – Esperimenti d'asta N. medio <i>2,57</i>
Valore di mercato <i>(cfr pag. 21)</i>	€ 81.500,00 - valore al netto delle decurtazioni € 64.000,00 offerta minima € 48.000,00
Vendibilità/appetibilità <i>(cfr pag. 21)</i>	sufficiente
Iniziative di vendita <i>(cfr pag. 21)</i>	annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari

Beni in Comune di LONIGO (VI)
Via Chiavica civ. 30/A - 32

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".

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

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

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

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

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

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

**** * * * *

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

28.12.2022: nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec del 03.01.2023*)

04.01.2023: giuramento in forma telematica

02.02.2023: deposito tramite PTC della Check List

16.02.2023: accesso ai beni pignorati.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato richiesto dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA tramite *SISTER* in data **10.01.2023** e acquisito in pari data;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Lonigo – Edilizia Privata con istanza di accesso agli atti inoltrata tramite *SUAP* in data **31.01.2023** e acquisita da medesimo portale in data **22.02.2023**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**10.01.2023 – 17.04.2023**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA (**17.04.2023**).

Le fonti di informazione utilizzate per eseguire la valutazione sono state:

Agenzia delle Entrate di Vicenza (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) con la ricerca e l'acquisizione degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni forniti da Astalegale, Quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare della Camera Commercio di Vicenza, Agenzie immobiliari e operatori del mercato locale, rilevamenti Il Sole 24Ore.

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO



Ortofoto

Diritto:

Piena proprietà dell'intero.

Bene e ubicazione:

Appartamento con autorimessa e cantina esclusive in complesso residenziale denominato "Condominio Madonna" sito in Comune di Lonigo (VI), Via Chiavica civ. 30/A - 32.

Descrizione:

L'immobile in oggetto è sito in località Madonna, frazione di Lonigo, Comune di circa 15.600 abitanti sito a Sud - Ovest della Provincia di Vicenza, al confine con la Provincia di Verona e a circa 31 km dal capoluogo berico.

Il complesso residenziale è formato da due palazzine distinte con accesso promiscuo da Via Chiavica e corte condominiale; la palazzina si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato sovrapposti con ingresso e scale comuni; la pertinenza esterna è recintata lungo parte del suo perimetro e ha percorsi carrai asfaltati, percorsi pedonali in betonelle cementizie e porzioni tenute a giardino.



L'accesso e le facciate a Nord ed Est



Vista della corte comune



Ingresso condominiale e accesso esclusivo

Caratteristiche zona: periferia, lontana del centro comunale con scarsa dotazione di parcheggi pubblici.

Servizi della zona: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; scarsamente dotata dei principali servizi concentrati nel centro comunale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, rurali.

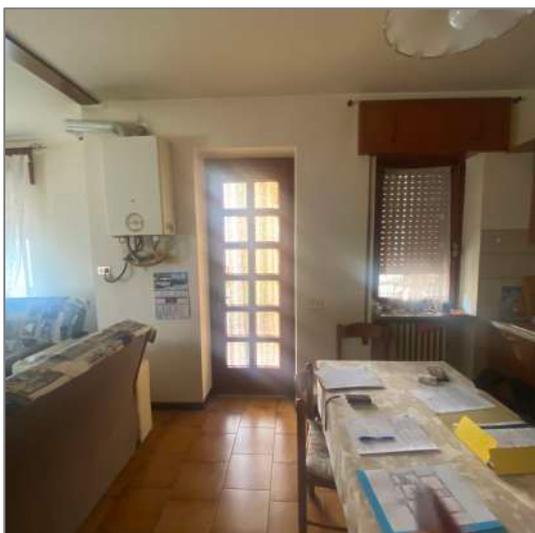
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada A4 casello di Montebello Vicentino (9), Tangenziale (14), ferrovia Stazione di Montebello Vicentino (11), ferrovia Stazione di Vicenza (31).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

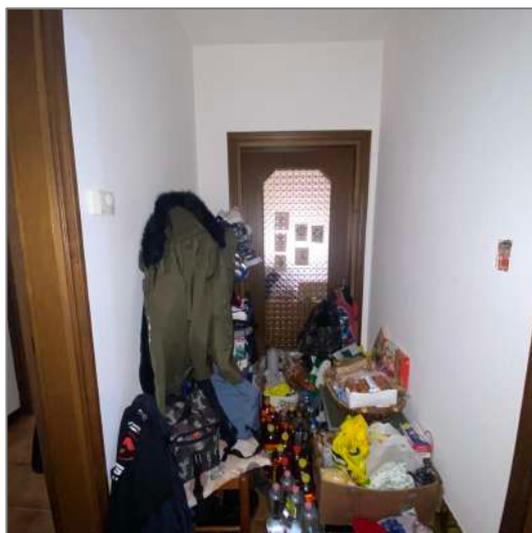
A. Appartamento con autorimessa e cantina esclusive in complesso residenziale denominato "Condominio Madonna" sito in Comune di Lonigo (VI), Via Chiavica civ. 30/A - 32.

Esso è posto al piano rialzato della palazzina, con accesso sia dalla scala condominiale che da scala esterna esclusiva ed è così composto: ingresso indipendente su ampio soggiorno con angolo cottura e corridoio di ingresso da scala condominiale, disimpegno zona notte con bagno finestrato e due camere doppie di cui una con terrazzino; i locali hanno altezza di circa mt 2,70.

Al piano interrato, con accesso dalla pertinenza promiscua, troviamo l'autorimessa esclusiva unita di fatto alla cantina con la quale costituisce un unico vano; il locale è collegato alla scala condominiale con un corridoio di disimpegno e ha altezza di circa mt 2,35.



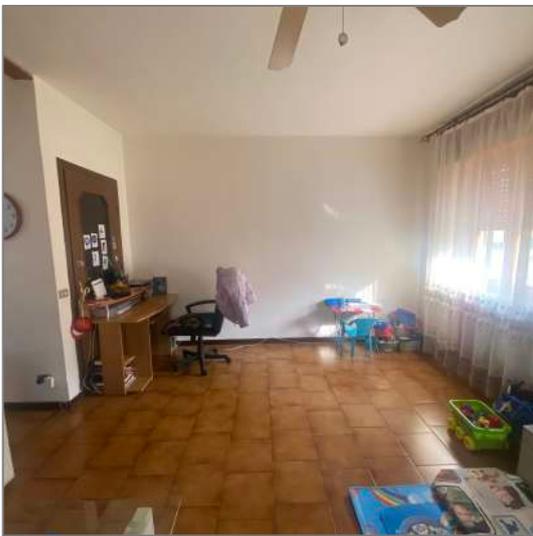
Ingresso esclusivo



Ingresso da scala condominiale



Zona giorno e angolo cottura



Zona giorno



Disimpegno zona notte



Camera





Autorimessa unita alla cantina

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
appartamento	95	100%	95	N-E-S	sufficienti
terrazza	5	30%	1,50	E	sufficienti
autorimessa/cantina	33	50%	16,50	N-E-S	sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: continue in c.a.; condizioni: non ispezionabili.
Strutture verticali: tipologia: muratura; condizioni: buone.
Solai: tipologia: laterocemento; condizioni: buone.
Scala: tipologia: c.a.; condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a due falde, materiale: laterocemento; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: a doppia anta a battente, materiale: legno mordenzato con vetrocamera, protezione: tapparelle in pvc; davanzali e soglie in marmo locale; condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Manto di cop.: materiale: tegole in cotto, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco al grezzo e fino tinteggiato; condizioni: scarse.
Pavim. interna: materiale: ceramica; condizioni: sufficienti
 terrazza - materiale: gres ceramicato condizioni: scarse
 seminterrato - materiale: gres ceramicato condizioni: scarse.
Pavim. esterna: materiale: asfalto, betonelle cementizie; condizioni: scarse.
Pareti interne: materiale: intonaco di cemento al grezzo e fino, tinteggiato, condizioni: sufficienti - presenti muffa e infiltrazioni su piccola parte del soffitto del bagno.
Rivestimento: angolo cottura/bagno, materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.

Note: bagno finestrato con lavabo, bidet, w.c. e vasca, sanitari in ceramica bianca di fattura corrente e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: sufficienti.

Scala: tipologia: a rampe; condizioni: sufficienti; ascensore/servoscala: no.

Portone di ingr.: tipologia: ad anta, materiale: legno e vetro; condizioni: sufficienti.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: da verificare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.

Fognatura: recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare.

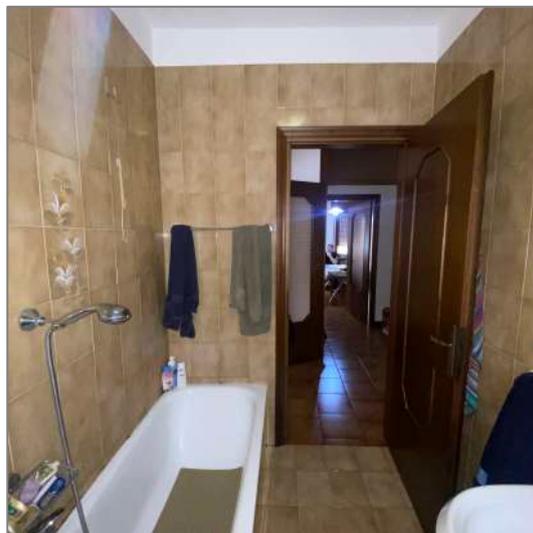
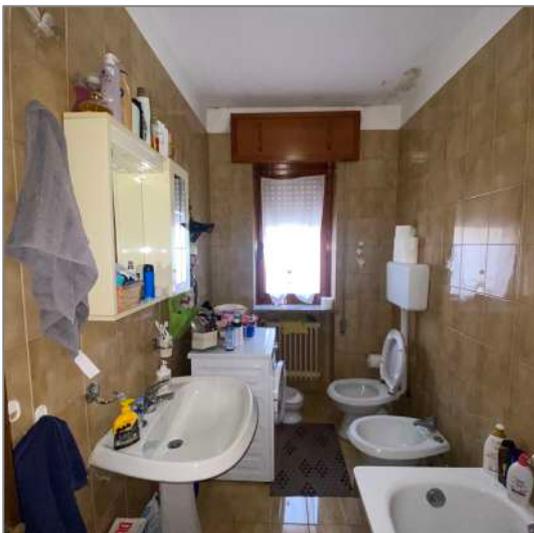
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.

Citofonico: tipologia: citofono, condizioni: da verificare.

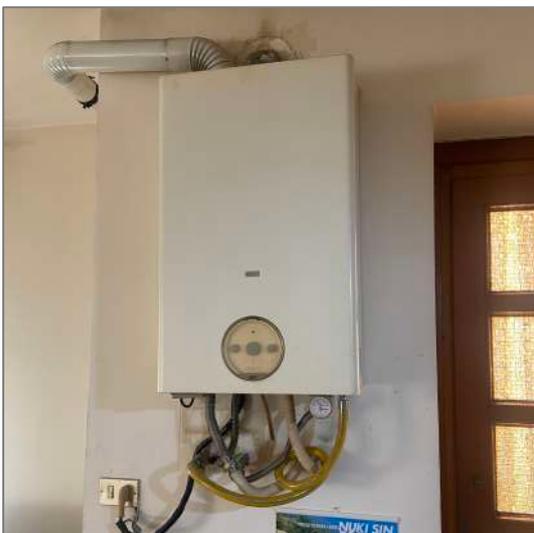
Antenna: tipologia: rettilinea-parabola, condizioni: da verificare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.

Termico: caldaia murale collocata in zona giorno, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni a parete, condizioni: da verificare.



Bagno finestrato



Caldaia murale



Umidità soffitto bagno

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente sufficiente sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture, mentre scarso in generale per l'esterno comune.

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile.

Le certificazioni relative agli impianti risalgono prevalentemente all'epoca della costruzione del complesso residenziale; andranno eventualmente verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza.

Certificazione energetica:

Gli Esecutati hanno prodotto il Libretto dell'impianto ma non l'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto di quest'ultimo è in corso la redazione ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali:

Identificato presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e in Ditta a:

***** ***** per la piena proprietà della quota di ½

nato in ***** (EE) il ***** C.F. *****

***** ***** ***** per la piena proprietà della quota di ½

nata in ***** (EE) il ***** C.F. *****

C.F. COMUNE DI LONIGO foglio 32°

particella n. **362 subalterno 2 A/2**, cl. 1, cons. vani 6, sup. mq 101/97 - R. € 464,81

particella n. **362 subalterno 11 C/6**, cl. 4, cons. mq 13, sup. mq 13 - R. € 25,51

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI LONIGO foglio 32°

particella n. **362 ENTE URBANO** sup. catastale mq 203

Con diritto sui seguenti ENTI URBANI come da risultanze della visura della planimetria catastale:

particella n. **340 ENTE URBANO** sup. catastale mq 203

particella n. **358 ENTE URBANO** sup. catastale mq 203

particella n. **364 ENTE URBANO** sup. catastale mq 203

Variazioni storiche:

Per la continuità storica dei terreni si precisa che:

⇒ la particella n. **362 ENTE URBANO** di mq 203 è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **FRAZIONAMENTO** n. **5.1/1982** del **22.06.1982** in atti dal **26.10.1998** che ha variato/soppresso le particelle nn. 363, 361, 359, 357, 364, 360, 358 e 106.

⇒ la particella n. **340 ENTE URBANO** di mq 387 è di tale consistenza in seguito a:
- da data anteriore al ventennio per **FRAZIONAMENTO** n. **5.1/1982** del **22.06.1982** in atti dal **07.10.2022** che ha variato/soppresso le particelle nn. 344, 343, 339, **39**, 342 e 341 costituendo la particella n. 340 ENTE URBANO di mq 177

- successiva **VARIAZIONE D'UFFICIO** n. **903112.1/1983** del **31.12.1983** in atti dal **07.05.2004** che ha variato/soppresso le particelle nn. 340 e 357 costituendo l'attuale particella n. 340 ENTE URBANO di mq 387.

⇒ la particella n. **358** ENTE URBANO di mq 728 è di tale consistenza in seguito a:

- da data anteriore al ventennio per **FRAZIONAMENTO** n. **5.1/1982** del **22.06.1982** in atti dal **26.10.1998** che ha variato/soppresso le particelle nn. 363, 361, 359, **357**, 364, 362, 360 e **106** costituendo la particella n. 358 seminativo arborato di mq 632
- successiva **VARIAZIONE D'UFFICIO** n. **903112.1/1983** del **31.12.1983** Pratica n. VI0116309 e VI0116310 in atti dal **07.05.2004** che ha variato/soppresso le particelle nn. 358 e 344 costituendo la particella n. 358 seminativo arborato di mq 684
- successiva **VARIAZIONE D'UFFICIO** n. **39958.1/2022** del **11.04.2022** Pratica n. VI0039958 Istanza n. **39956/22** per MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE che ha variato/soppresso le particelle nn. 358 e 349 costituendo l'attuale particella n. 358 ENTE URBANO di mq 728.

⇒ la particella n. **364** ENTE URBANO di mq 90 è di tale consistenza in seguito a:

- da data anteriore al ventennio per **FRAZIONAMENTO** n. **5.1/1982** del **22.06.1982** in atti dal **26.10.1998** che ha variato/soppresso le particelle nn. 363, 361, 359, 357, 362, 360, 358 e **106** costituendo la particella n. 364 seminativo arborato di mq 70
- successiva **VARIAZIONE D'UFFICIO** n. **903112.1/1983** del **31.12.1983** Pratica n. VI0116296 in atti dal **07.05.2004** che ha costituito l'attuale particella n. 364 ENTE URBANO di mq 90.

Per la continuità storica degli immobili in proprietà si precisa che le particelle nn. **362 subalterno 2 A/2** e **362 subalterno 11 C/6** sono di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **COSTITUZIONE** n. **143/1983** del **18.05.1983** Prot. n. **144** e n. **153** in atti dal **04.10.1995** e successiva **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** n. **2718.1/2005** e n. **2732.1/2005** del **25.02.2005** Pratica n. **VI0041517** e n. **VI0041689**.

Giudizio di regolarità/Docfa:

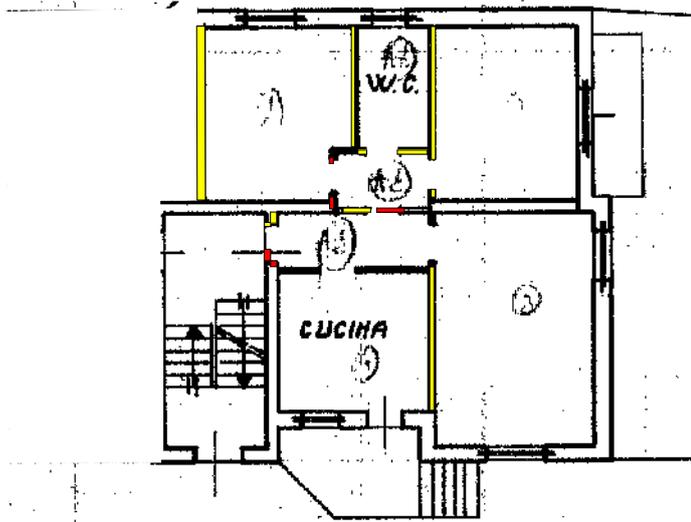
Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne alcune modeste difformità interne e nell'altezza del seminterrato, nonchè l'unione in un solo vano di autorimessa e cantina.

Andranno verificate anche le consistenze delle particelle comuni ENTI URBANI, in particolar modo la n. 364 che graficamente risulta avere una superficie decisamente superiore a quanto dichiarato.

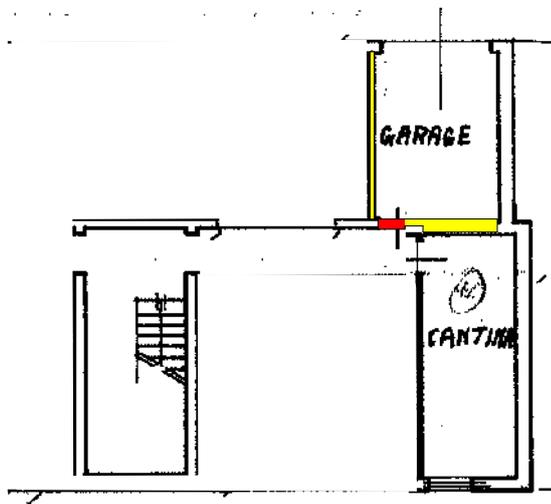
Sanabilità e costi: Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione delle schede catastali dell'appartamento aggiornate **in accordo con la regolarizzazione edilizia**.

Costi: Oneri catastali € 100,00; Spese tecniche € 2.900,00 esclusi accessori di legge.

**RILIEVO DI MASSIMA UNITA' IMMOBILIARE CON EVIDENZIATE LE
DIFFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI**



PIANO RIALZATO H = 2,70



PIANO SEMINTERRATO H = 2,35

LEGENDA

non realizzato



realizzato



scala 1:100



Confini di proprietà secondo la mappa del C.T. della particella n. 362 in senso N.E.S.O.:
particelle nn. 340 (strada comune di accesso), 364 (corte comune), 363, 358 (corte comune).



Mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (Formaps)

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

***** ***** per la piena proprietà della quota di ½

nato in ***** (EE) il ***** C.F. *****

***** ***** ***** per la piena proprietà della quota di ½

nata in ***** (EE) il ***** C.F. *****

Proprietari dal 09.12.2009 in forza di:

- atto di compravendita a firma di Giuseppe Curreri Notaio in Montecchio Maggiore in data **09.12.2009** ai nn. **20970/4821** rep./racc.

- a carico di

***** *****

nato a ***** (*****) il ***** C.F. *****

- trascritto a VICENZA in data **23.12.2009** ai nn. **26578/16365** RG/RP

Beni per la piena proprietà:

C.F. COMUNE DI LONIGO foglio 32°

particella n. **362 subalterno 2** A/2, cl. 1, cons. vani 6 - RCE. € 464,81

particella n. **362 subalterno 11** C/6, cl. 4, cons. mq 13 - R. € 25,51

Compresa la spettante quota di comproprietà (163/1000 per l'appartamento con cantina e 11/1000 per l'autorimessa) del terreno di sedime e di tutte le altre parti comuni dell'intero fabbricato.

Regime patrimoniale: stato civile libero secondo quanto dichiarato nell'atto di acquisto.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

***** *****

nato a ***** (*****) il ***** C.F. *****

Proprietario da data anteriore il ventennio (09.10.1998) in forza di:

- atto di compravendita a firma di Guido Magrelli Notaio in Cologna Veneta in data **09.10.1998** ai nn. **9761** rep.

- a carico di

***** *****

nato a ***** il ***** C.F. *****

***** *****

nato a ***** il ***** C.F. *****

- trascritto a VICENZA in data **07.11.1998** ai nn. **21938/16050** RG/RP

Beni per la piena proprietà:

C.F. COMUNE DI LONIGO foglio 32°

Protocollo anno 1983 numero 144

Protocollo anno 1983 numero 153

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici:

Il Comune di Lonigo è dotato di P.A.T. approvato in Conferenza di servizi del 21.05.2015 Prot. N. 34674 e 3° fase P.I. approvato con Delibera di C.C. n. 29 del 30.05.2019, che classificano l'area su cui sorge l'immobile in z.t.o. B3 – Residenziali di completamento con indice fondiario max di 1,50 mc/mq. normata dall'Art. 35 delle Norme Tecniche Operative.

Per ulteriori informazioni si vedano le Norme Tecniche Operative di cui si allega uno stralcio.

Abusi: Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza a quanto autorizzato, tranne alcune modeste difformità interne e nell'altezza del seminterrato, nonché l'unione di autorimessa e cantina in un unico vano. La maggior altezza del piano seminterrato andrà valutata con pratica che comprende l'intero condominio unitamente alle difformità prospettiche.

Sanabilità e costi: Le difformità dell'unità in oggetto possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Costi: Sanzione € 1.000,00; Spese tecniche e diritti segreteria € 2.000,00 esclusi accessori di legge.



STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Debitore:

libero; nella disponibilità degli Esecutati che lo utilizzano come propria residenza.

Locazione: ----

Comodato: ----

Assegnazione al coniuge: -----

Affitto azienda: ----

Altro: ----

Sine titolo: ----

Opponibilità (art. 2923 c.c.): -----.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: aggiornato al 17.04.2023.

1. Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA della durata di anni 30

- a favore di

con sede in ***** C.F. *****

- a carico di

***** per la piena proprietà della quota di 1/2

nato in ***** (EE) il ***** C.F. *****

***** per la piena proprietà della quota di 1/2

nata in ***** (EE) il ***** C.F. *****

- atto a firma di Giuseppe Curreri notaio in Montecchio Maggiore in data **09.12.2009** ai nn. **20971/4822** rep.

- iscritta a VICENZA in data **23.12.2009** ai nn. **26579/6104** RG/RP

Importo capitale € 156.500,00 - Importo ipoteca € 281.700,00

Beni: C.F. COMUNE DI LONIGO foglio 32°

particella n. **362 subalterno 2 A/2**, cl. 1, cons. vani 6 - RCE. € 464,81

particella n. **362 subalterno 11 C/6**, cl. 4, cons. mq 13 - R. € 25,51

2. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di

***** *

con sede a ***** C.F. *****

- a carico di

***** per la piena proprietà della quota di 1/2

nato in ***** (EE) il ***** C.F. *****

***** per la piena proprietà della quota di 1/2

nata in ***** (EE) il ***** C.F. *****

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **27.09.2022** ai nn. **5217** rep.

- trascritto a VICENZA in data **02.11.2022** ai nn. **24700/17286** RG/RP

Importo del debito: € 173.644,77 oltre a successivi interessi e spese

Beni: C.F. COMUNE DI LONIGO foglio 32°

particella n. **362 subalterno 2 A/2**, cl. 1, cons. vani 6 - RCE. € 464,81

particella n. **362 subalterno 11 C/6**, cl. 4, cons. mq 13 - R. € 25,51

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

1. ISCRIZIONE VICENZA in data **23.12.2009** ai nn. **26579/6104** RG/RP

2. TRASCRIZIONE VICENZA in data **02.11.2022** ai nn. **24700/17286** RG/RP

VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO
--

Pertinenze: -----
Usufrutto, uso, abitazione: -----
Servitù: -----
Convenzioni edilizie: -----
Vincoli storico-artistici: -----
Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: -----
Prelazione agraria: -----
Altri vincoli o oneri: -----

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Amministratore Geom. Stefano Dario Amministrazione Condominiale e Immobiliare
 Via Avv. G. Ceola 15 – 37047 San Bonifacio (VR) – tel. 345.8790949
 email dariogeomstefano@libero.it

Spese annuali ordinarie: <i>preventivo anno 2023</i>	€ 625,89
Spese straordinarie deliberate:	€ -----
Spese arretrate ultimo biennio:	€ 914,06

Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto eventualmente dovuto.

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

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Nel caso in oggetto la valutazione viene effettuata utilizzando la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo ha lo scopo di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Esso si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Sono state selezionate più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) *analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;*
- 2) *raccolta dati (fonte Conservatoria=Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;*
- 3) *scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;*
- 4) *calcolo e compilazione della tabella dei dati;*
- 5) *calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;*
- 6) *costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;*
- 7) *sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene;*
- 8) *conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.*

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	LONIGO		Ubicazione	via Chiavica	n°30	
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - 1	Edificato c.e. N.165/980 Agibilità in data 31.05.1982		
Tipologia	L'appartamento si trova al piano primo/rialzato di una palazzina residenziale con accesso indipendente da corte condominiale nonché da scala comune; esso è composto da ingresso esclusivo su ampia zona soggiorno con angolo cottura, corridoio di ingresso da scala comune, disimpegno zona notte con due camere di cui una con terrazzino e un bagno finestrato; i locali hanno altezza di circa mt 2,70. Al piano seminterrato con accesso dalla corte condominiale e da dalla scala comune si trova l'autorimessa esclusiva, unita di fatto alla cantina, con altezza di circa mt 2,35. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	LONIGO	32	362	Sub 2 cat. A/2	Sub 11 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mg.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	95,00	100%	95,00	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	5,00	30%	1,50	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Deposito	DEP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	18,00	50%	9,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	15,00	50%	7,50	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	APE**	APE				Qualitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					113,00	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita a firma di Giuseppe Curreri Notaio in Montecchio Maggiore in data 09.12.2009 ai nn. 20970/4821 rep/racc.					
Data formazione prezzo	19/04/23					
n. bagni in dotazione	1					

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	LONIGO				
		via Chiavica				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
	via Chiavica n°32	via Chiavica n°16	via Madonna n°12	via Madonna n°100	via Madonna n°44	via Chiavica n°30
Prezzo totale (euro)	€ 80.000,00	€ 93.000,00	€ 130.000,00	€ 154.000,00	€ 60.000,00	
Data (mesi)	18/06/21	17/06/22	31/05/22	24/05/22	24/03/22	19/04/23
Superficie principale (m ²) SEL	95,52	108,52	74,63	92,49	38,09	95,00
Balconi Portico (m ²)	12,29	12,25	7,97	11,85	5,95	5,00
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deposito (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina (m ²)	15,33	23,20	0,00	30,61	0,00	18,00
Autorimessa (m ²)	14,24	0,00	30,74	28,07	16,24	15,00
Posto auto coperto (m ²)	0,00	12,15	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	31,68	0,00	0,00
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	1	1	1	2	1	1
Livello di piano (n)	S1 - 2	S1 - 1	S1 - 1	S1 - T - 1	S1 - 1	S1 - 1
Stato di manutenzione (n)*	3	3	5	5	5	3
APE**	G	F	E	0	F	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	2	3	0	2	2
Superficie commerciale	113,99	126,23	92,39	128,55	48,00	113,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
Prezzo totale (euro)	€ 80.000,00	€ 93.000,00	€ 130.000,00	€ 154.000,00	€ 60.000,00	-	
Data (mesi)	22,33	10,20	10,77	11,00	13,03	95,00	
Superficie principale (m ²)	-€ 364,94	108,52	-€ 9.488,39	€ 14.295,74	€ 1.761,53	€ 39.939,64	
Balconi/portico (m ²)	-€ 1.534,84	12,25	-€ 1.526,42	7,97	-€ 625,31	11,85	
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Deposito (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Cantina (m ²)	€ 936,91	23,20	-€ 1.824,69	0,00	€ 6.316,23	30,61	
Autorimessa (m ²)	€ 266,69	0,00	€ 5.263,53	30,74	-€ 5.523,19	28,07	
Posto auto coperto (m ²)	0,00	12,15	-€ 1.705,38	0,00	€ 0,00	0,00	
Giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00	31,68	
Giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bagni *	1	1	1	1	2	-€ 4.571,43	
Stato di manutenzione (n)	3	3	5	-€ 24.000,00	5	-€ 24.000,00	
Livello di piano	2	1	1	€ 0,00	0	-€ 1.540,00	
APE**	G	F	E	0	F	0	
N. AFFACCI	3	2	3	0	2	2	
	€ 79.508,26	€ 83.402,45	€ 119.996,92	€ 112.408,75	€ 81.360,08		

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	50,9%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - E	€ 81.423,59	DIVERGENZA	4,90%
Valore unitario €/m ²	€ 720,56	VERO	< 5 %

Premesso che il metodo di stima è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere eseguita con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrico mediante gli IVS. Si determina quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno **valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni** che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta particolari dotazioni, mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità catastali ed edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario.

Le schede complete con i dettagli relativi al subject e agli immobili considerati per elaborare la comparazione sono riportate nell'allegato 8.

Valore di mercato attribuito:

Tenuto conto di quanto sopra indicato, si è definito il più probabile valore di mercato del bene indicato come segue:

Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE ORDINARIO arr.: € 81.500,00

AGGIUNTE

• nessuna € 0,00

DETRAZIONI

• regolarizzazione edilizia e catastale € 6.000,00

VALORE DI MERCATO: € 75.500,00

• 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 imposte/spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% su € 75.500,00 arr. € 11.500,00

Valore intero al netto delle decurtazioni € 64.000,00

VALORE A BASE D'ASTA:

*Il valore a base d'asta del bene pignorato è stimato in
€ 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00).*

OFFERTA MINIMA:

*L'offerta minima è di
€ 48.000,00 (euro quarantottomila/00)
pari al 75% del valore a base d'asta.*

Confronto con trasferimenti pregressi:

Confronto con altre compravendite ultimi diciotto mesi raffrontabili in zona.

Mutuo: Mutuo fondiario in data 09.12.2009 - ipoteca € 281.700,00 - capitale € 156.500,00.

Giudizio di vendibilità': sufficiente.

Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche dell'edificio e della localizzazione, dell'ampia offerta di immobili residenziali, si è assunto un valore di stima prudenziale.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: LOTTO UNICO.

Composizione e valore: -----

VALUTAZIONE DELLA QUOTA

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: ----

Separazione quota: -----

Divisione totale: -----

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Si allegano certificati di residenza e stato civile degli Esecutati.

Vicenza, 20 aprile 2023

*L'esperto
Patrizia Jorio
Architetto*

file sottoscritto digitalmente

ALLEGATI:

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE*
- allegato 4 - *NORMATIVA URBANISTICA: ESTRATTO P.I. VIGENTE E NORME TECNICHE OPERATIVE*
- allegato 5 - *DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI, ABITABILITA'*
- allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA
- allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- allegato 8 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI - ANALISI COMPARABILI - MCA
- allegato 9 - TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
- allegato 10 - CERTIFICATI
- allegato 11 - RILIEVO