

# TRIBUNALE DI VICENZA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 410/2022

GIUDICE DOTT. PRENDINI LUCA

Causa promossa da

AMCO S.P.A. E PER ESSA IFIS NPL SERVICING SPA

Contro

LOTTO UNICO

COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO

### RELAZIONE DI STIMA

(CON RIFERIMENTO ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)  
BASATA SU I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)

CUSTODE GIUDIZIARIO  
I.V.G. VICENZA

Tecnico estimatore:

Arch. Stefano Valdisolo  
Studio Tecnico  
Via Roma, 26  
36025 Noventa Vic.na (VI)

Noventa Vic.na li 21 FEBBRAIO 2023

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## SCHEDA SINTETICA

- 01 **Procedura esecutiva immobiliare n. 410/2022 R.G.**  
02 **Giudice** Dr. Luca Prendini  
03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 28/03/2023 h 11:30  
04 **Custode Giudiziario** I.V.G. Vicenza  
05 **Esperto** arch. Stefano Valdisolo  
06 **Lotti** (cfr pag. 10 ): Lotto UNICO  
07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 9 ): 1/1 piena proprietà  
08 **Tipologia Bene** (cfr pag. 13 ): Appartamento + Autorimessa.  
09 **Stato** (cfr pag. 14 ): Scarso
- 10 **Ubicazione** (cfr pag. 11 ): Comune di Montebello Vicentino – Via Pilotto, 7 int. 5  
11 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 15 ):  
Comune di Montebello Vicentino – Catasto Fabbricati – foglio 6  
P.lla 282 Sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Rendita 469,98 € - Via Pilotto piano: S1-2  
P.lla 282 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 13 mq Rendita 20,81 € - Via Pilotto piano: S1  
12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale**: presenti difformità  
13 **Comparabili reperiti e confronto con Subject** (cfr pag. 24 ):  
14 **Superficie commerciale e valore €/m<sup>2</sup> - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 32 ): 123,70 m<sup>2</sup> - 889,44 €/m<sup>2</sup>  
15 **Valore di libero mercato - OMV (Open Market Value)** (cfr pag. 32 ): 110.022,02 €  
16 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 32): sufficiente  
17 **Possibili interessati** (cfr pag. 33 ): Per quanto a conoscenza, nessuno  
18 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 34 ): inserire annunci siti web  
19 **Occupazione**: Contratto di locazione  
20 **Titolo di occupazione e data termine** conduttore  
21 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 22 ): 27/09/2022 – trascrizione Pignoramento  
22 **Oneri** (cfr pag. 23 ) e **Vincoli** (cfr pag. 23): NO  
23 **APE** (cfr pag. 14 ): Classe energetica F 195,75 kWh/m<sup>2</sup> anno  
24 **Allegati**:
  - All. 01 - Atto di proprietà;
  - All. 02 – Contratto di locazione;
  - All. 03 - Pratiche edilizie autorizzative;
  - All. 04 - Catasto;
  - All. 05 - Planimetrie ed ortofoto;
  - All. 06 - Documentazione fotografica;
  - All. 07 - Attestato di prestazione energetica;
  - All. 08 - Certificati di residenza storico, civile, di famiglia;
  - All. 09 - Dati ricavati da aste sullo stesso comune

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## INDICE – SOMMARIO

QUESITO.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	7
Operazioni svolte dall’C.T.U. ....	7
QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI .....	8
IMMOBILI 01.....	8
DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO .....	8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI.....	9
DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):.....	9
1/1 di piena proprietà .....	9
VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA’ .....	9
Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato .....	9
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	10
FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO.....	10
<b>QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E</b>	
<b>RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE .....</b>	<b>11</b>
<b>UBICAZIONE - LOTTO UNICO .....</b>	<b>11</b>
Comune di Montebello Vicentino – Via Pilotto, 7 int. 5 .....	11
DESCRIZIONE E STATO DEL BENE.....	13
<u>Appartamento + Autorimessa.</u> ....	13
IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA .....	13
NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI: .....	13
Complessivamente vi sono diverse manutenzioni di natura straordinaria da eseguire. Vi è la	
presenza di macchie di umidità.....	13
STATO DELL’IMMOBILE .....	14
Scarso .....	14
CONSISTENZA .....	14
Superficie lorda commerciale (s.l.c.) .....	14
QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI .....	14

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



N.B.: ANCHE SE NON CITATE NELL' ATTO DI COMPRAVENDITA SI RILEVA CHE  
COMPETONO LE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI  
COMUNI, AI SENSI DELL' ART. 1117 DEL C.C., SULL' AREA COPERTA E SCOPERTA  
DELL' EDIFICIO CONDOMINIALE, SULLE PARTI LOCALI ED IMPIANTI DI USO

COMUNE.....	14
FOTOGRAFIE.....	14
QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA.....	15
IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE .....	15
Comune di Montebello Vicentino – Catasto Fabbricati – foglio 6.....	15
Esecutati – di piena proprietà. ....	proprietari per la quota di 1/1 15
STORIA CATASTALE VENTENNALE .....	15
QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI.....	18
CONFINI .....	18
QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	18
P.Illa 282 Sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Rendita 469,987 € - Via Pilotto piano: S1-2.....	18
P.Illa 282 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 13 mq Rendita 20,81 € - Via Pilotto piano: S1	
QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	19
<i>Atto di compravendita del Notaio Gianfranco Di Marco in data 16/02/2004 rep. 25237/4791 in favore di</i> .....	19
<i>Comune di Montebello Vicentino - Catasto Fabbricati – foglio 6</i> .....	19
<i>P.Illa 282 Sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Rendita 469,98 € - piano: S1-2</i> .....	19
<i>P.Illa 282 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 13 mq Rendita 20,81 € - piano: S1</i> .....	19
<i>Trascrizione in data 05/01/1994 ai NN. 237/136</i> .....	19
<i>Atto di compravendita del Notaio Giuseppe Giardina in data 23/12/1993 rep. 87304/5820 in favore di</i> .....	19
<i>Comune di Montebello Vicentino - Catasto Fabbricati – foglio 6</i> .....	19
<i>P.Illa 282 Sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Rendita 469,98 € - piano: S1-2</i> .....	19
<i>P.Illa 282 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 13 mq Rendita 20,81 € - piano: S1</i> .....	19

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA .....	19
Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI.....	19
QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	21
L'immobile è occupato dai sig.ri .....	in forza di un
contratto di locazione con decorrenza dal 15/08/2021 e termine 14/08/2025 e registrato in data	
06/09/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Soave al n. 2241 serie 3T. Il contratto riguarda sia	
l'unità abitativa che l'autorimessa. ....	21
conduttore.....	21
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente .....	21
SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il	
cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta.....	21
2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	22
27/09/2022 – trascrizione Pignoramento .....	22
2) Nota di Trascrizione del 27/09/2022 NN. 21680 RG 15232 RP .....	22
QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE.....	23
QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO .....	23
QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	23
QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI .....	24
<u>Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.).....</u>	32
110.022,02 € ARROTONDABILE A 110.000,00 €.....	32
123,70 m <sup>2</sup> .....	32
889,44 €/m <sup>2</sup> .....	32
<u>Prezzo a base d'asta .....</u>	32
€ 110.000,00.....	33
€ 3.000,00.....	33
€ 1.000,00.....	33
€ 106.000,00.....	33
GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ .....	33
sufficiente.....	33

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

POSSIBILI INTERESSATI ALL' ACQUISTO .....	33
Per quanto a conoscenza, nessuno. ....	33
MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ: .....	34
- risulta essere un immobile totalmente da riqualificare per gli standard attuali. ....	34
INIZIATIVE DI VENDITA .....	34
inserire annuncio sui siti web <a href="http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it">www.tribunale.vicenza.giustizia.it</a> e <a href="http://www.astalegale.net">www.astalegale.net</a> .....	34
CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI.....	34
Il bene è in piena proprietà agli esecutati.....	34
PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO.....	34
VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL' ASTA .....	34
90.100,00 €.....	34
QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A. ....	34
RESIDENZA .....	34
STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE.....	34
CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO.....	34
INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE .....	34
Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione. ....	35

## 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".*

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: [stefano@architettovaldisolo.it](mailto:stefano@architettovaldisolo.it) P. IVA 04255050249



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 15/11/2022

Data Giuramento: 16/11/2022

Deposito relazione: 24/02/20223

Data udienza: 28/03/2023 h. 11:30

### Operazioni svolte dall'C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari.
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile; accesso agli uffici comunali per richiesta C.D.U., altri atti notarili e documenti acquisiti tramite canali informatici e postali.
4. Invio inizio operazioni peritali.
5. sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
6. ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards).
7. invio della relazione di stima alle parti.
8. deposito della relazione finale.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI

### IMMOBILI 01

#### DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO

Trattasi di un appartamento al piano secondo di una palazzina condominiale, con autorimessa e cantina disposte nel piano seminterrato, ubicato nel Comune di Montebello Vicentino in Via Pilotto al civico 7 interno 5.

L'appartamento è raggiungibile da un androne con scala condominiale.

Dall'ingresso si entra quasi direttamente nella cucina in cui trova anche dislocazione una zona pranzo. Da quest'ultima si può accedere ad un terrazzo.

A destra dell'ingresso si trova il soggiorno anch'esso dotato di accesso al terrazzo.

Dal corridoio, che definisce la zona notte, si può arrivare a due bagni e a tre camere da letto.

Il portoncino di ingresso è blindato e i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo con tapparelle in plastica; i fori più esposti sono anche dotati di serramenti in alluminio. I pavimenti della zona giorno sono in palladiana, mentre quelli delle camere in parquet; quelli dei bagni sono in piastrelle così come i rivestimenti.

Vi è la presenza piuttosto generalizzata del fenomeno dell'umidità di condensa posizionata negli angoli alti delle stanze rivolte a Nord-Est. E' stato evidentemente eseguito un ripristino per una macchia di umidità nella zona del soggiorno che dovrà essere verificato nel tempo.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori, posizionati in gran parte in nicchie sotto le finestre, che deve essere verificato.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è quantomeno da verificare in quanto piuttosto datato, così come l'impianto idro-termo-sanitario.

Il contatore dell'energia elettrica è presente.

Generalmente l'appartamento è in condizioni piuttosto scarse sia dal punto di vista igienico-sanitario che manutentivo e meriterebbe una opera di manutenzione straordinaria.

L'autorimessa, con superficie di circa 15 mq, è raggiungibile sia da vano scale che da una rampa di accesso carraio ed al momento è utilizzata come ripostiglio. Anche la cantina, limitrofa all'autorimessa, è raggiungibile dal vano scale e utilizzata come ripostiglio.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI**

Comune di Montebello Vicentino – Catasto Fabbricati – foglio 6

P.lla 282 Sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Rendita 469,98 € - Via Pilotto piano: S1-2

P.lla 282 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 13 mq Rendita 20,81 € - Via Pilotto piano: S1

Esecutati:

– nato a Toliesso Aboisso (Costa d'Avorio) il

18/06/1969 – c.f.:

– nata a Grand Bassam (Costa d'Avorio) il

01/01/1967 – c.f.:

**DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):**

1/1 di piena proprietà

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

**Trascrizione in data 24/02/2004 ai NN. 4634/2999****Atto di compravendita del Notaio Gianfranco Di Marco in data 16/02/2004 rep. 25237/4791****Contro:** proprietari per la quota di 1/1 piena proprietà;**Favore:** proprietari per la quota di 1/1 piena proprietà;

Immobili:

Comune di Malo – Catasto Fabbricati – foglio 5

P.lla 282 Sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Rendita 469,98 € - Via Pilotto piano: S1-2

P.lla 282 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 13 mq Rendita 20,81 € - Via Pilotto piano: S1

regime patrimoniale indicato in atto: nell'atto viene citato il "regime patrimoniale dello stato di provenienza".

Prezzo pagato e data acquisto: € 60.000,00 in data 16/02/2004

**VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'**

Comune di Montebello Vicentino								atto	nota tr.	pignoramento	nota tr.
Catasto Fabbricati								16/02/04	24/02/04	22/07/22	27/09/22
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.	verifica corrispond.	verifica corrispond.	verifica corrispond.
01	6	282	5	A3	6,5	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
02	6	282	11	C6	13 mq	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI

Descrizione di eventuali passaggi catastali intermedi che hanno modificato identificativi (es. passaggio da terreno a fabbricato con cambio particella, frazionamenti, fusioni, ecc.):

**Confronto titolo-visure-pignoramento:** corrispondono ai dati immobile pignorato

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## FORMAZIONE DEI LOTTI

### FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO

IMMOBILI 01: MAPPALE N. 282 SUB. 5 – APPARTAMENTO PIANO SECONDO CON  
CANTINA AL PIANO SEMINETERRATO

IMMOBILI 01: MAPPALE N. 2852 SUB. 11 – AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO



Sede:

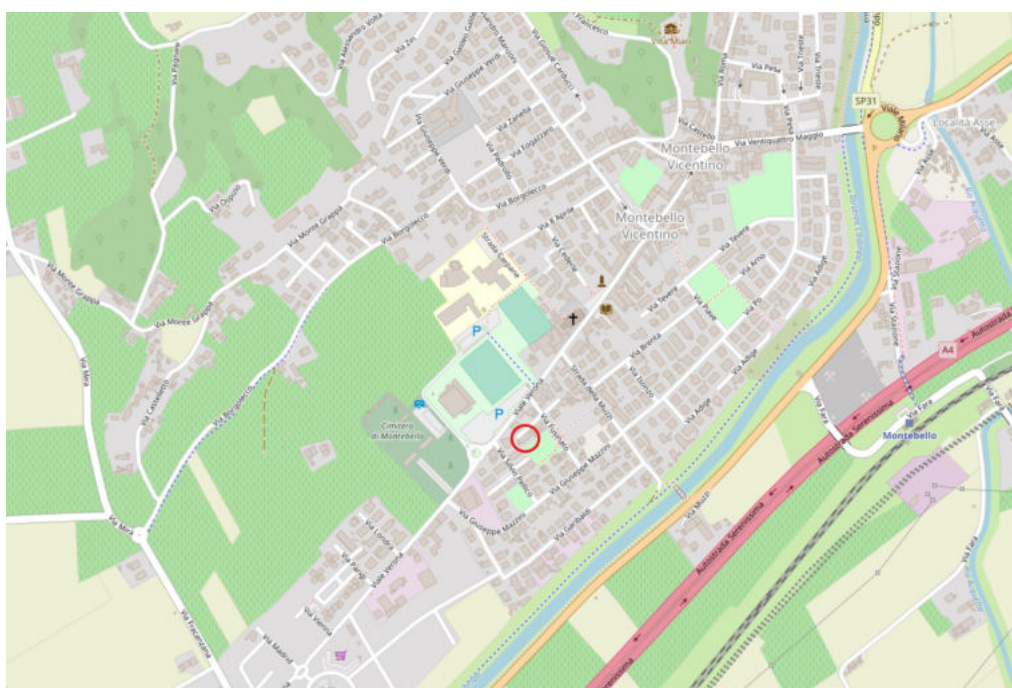
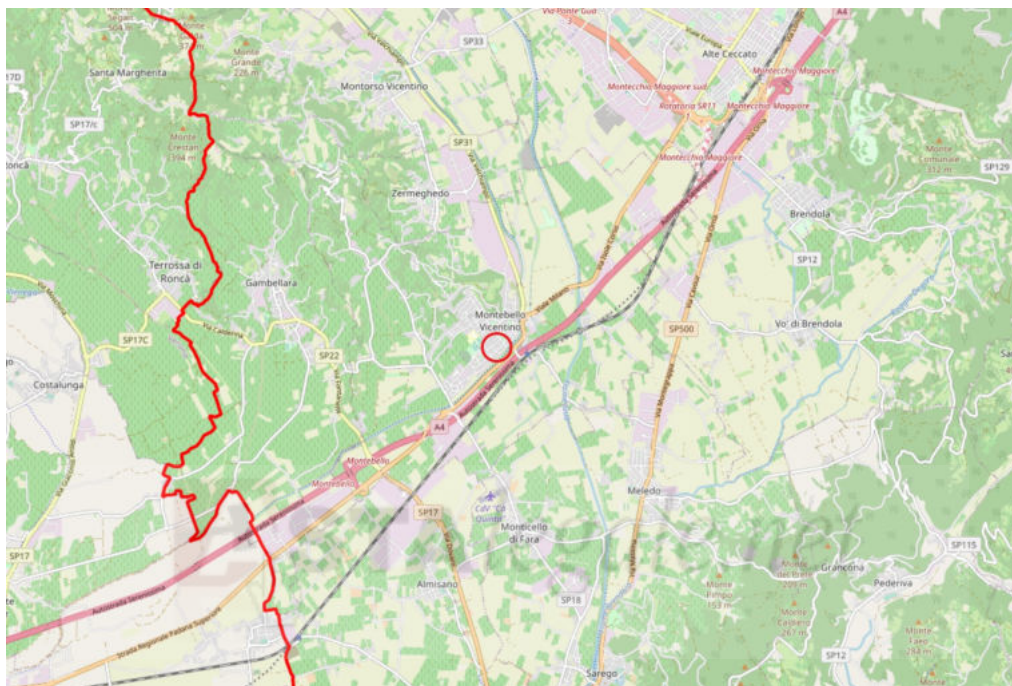
● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

### UBICAZIONE - LOTTO UNICO

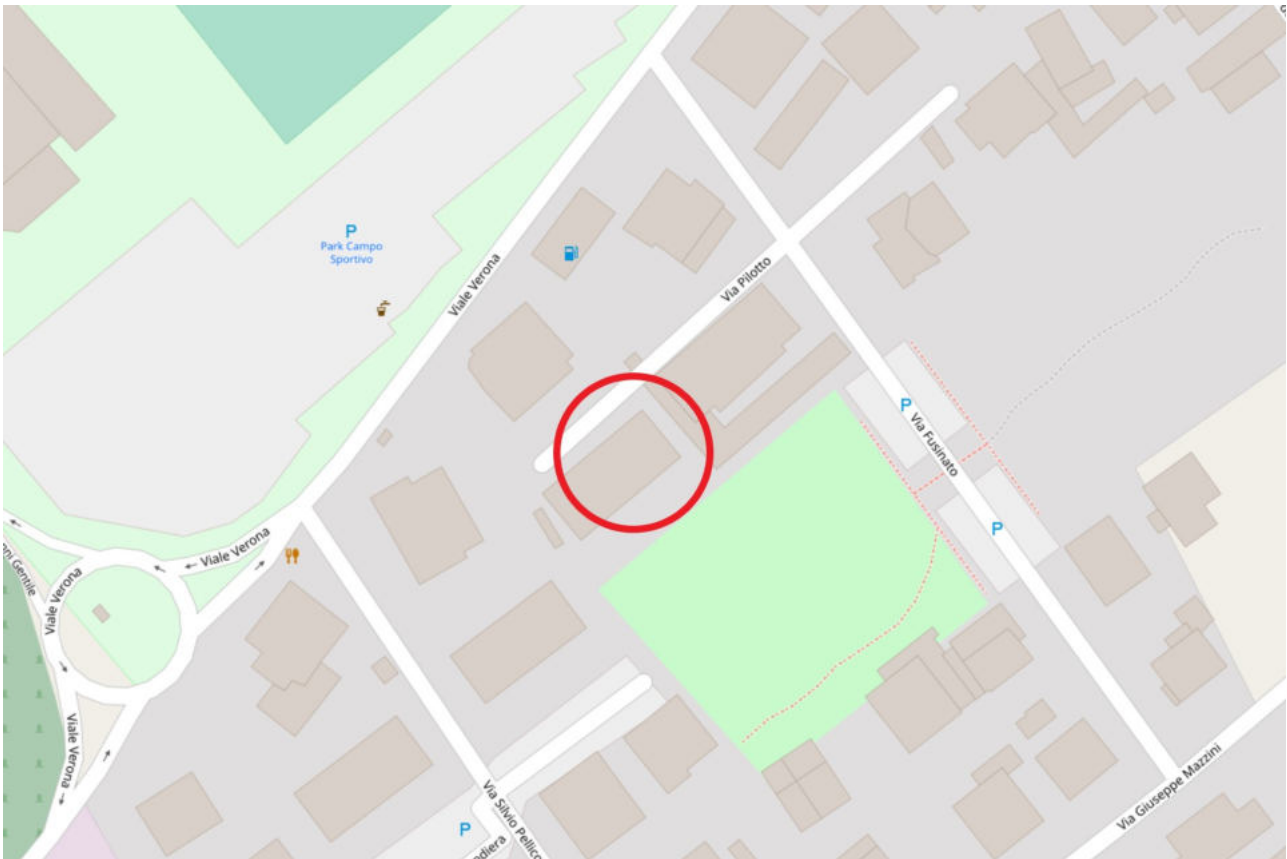
#### Comune di Montebello Vicentino – Via Pilotto, 7 int. 5

Il bene si trova in una zona residenziale ubicata in prossimità del centro storico. La zona è servita nelle immediate vicinanze dai principali servizi come, uffici comunali, banca, chiesa, negozi, centro sportivo, ecc..



Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## DESCRIZIONE E STATO DEL BENE

### Appartamento + Autorimessa.

Trattasi di un appartamento al piano secondo di una palazzina condominiale, con autorimessa e cantina disposte nel piano seminterrato, ubicato nel Comune di Montebello Vicentino in Via Pilotto al civico 7 interno 5.

L'appartamento è raggiungibile da un androne con scala condominiale.

Dall'ingresso si entra quasi direttamente nella cucina in cui trova anche dislocazione una zona pranzo. Da quest'ultima si può accedere ad un terrazzo.

A destra dell'ingresso si trova il soggiorno anch'esso dotato di accesso al terrazzo.

Dal corridoio, che definisce la zona notte, si può arrivare a due bagni e a tre camere da letto.

Il portoncino di ingresso è blindato e i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo con tapparelle in plastica; i fori più esposti sono anche dotati di serramenti in alluminio. I pavimenti della zona giorno sono in palladiana, mentre quelli delle camere in parquet; quelli dei bagni sono in piastrelle così come i rivestimenti.

Vi è la presenza piuttosto generalizzata del fenomeno dell'umidità di condensa posizionata negli angoli alti delle stanze rivolte a Nord-Est. E' stato evidentemente eseguito un ripristino per una macchia di umidità nella zona del soggiorno che dovrà essere verificato nel tempo.

Generalmente l'appartamento è in condizioni piuttosto scarse sia dal punto di vista igienico-sanitario che manutentivo e meriterebbe una opera di manutenzione straordinaria.

L'autorimessa, con superficie di circa 15 mq, è raggiungibile sia da vano scale che da una rampa di accesso carraio ed al momento è utilizzata come ripostiglio. Anche la cantina, limitrofa all'autorimessa, è raggiungibile dal vano scale e utilizzata come ripostiglio.

## IMPIANTI E RISPONDEZZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori, posizionati in gran parte in nicchie sotto le finestre, che deve essere verificato.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è quantomeno da verificare in quanto piuttosto datato, così come l'impianto idro-termo-sanitario.

Il contatore dell'energia elettrica è presente.

Redatto l'attestato prestazione energetica tramite l'Esperto Estimatore.

## NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

**Complessivamente vi sono diverse manutenzioni di natura straordinaria da eseguire. Vi è la presenza di macchie di umidità.**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

**STATO DELL'IMMOBILE**

(ottimo, buono, sufficiente, scarso, usare solo una di queste categorie):

**Scarso**

**CONSISTENZA****Superficie lorda commerciale (s.l.c.)**

La consistenza è stata calcolata in base alla S.E.L. (superficie esterna lorda) dai rilievi effettuati e con opportuni coefficienti (rapporti mercantili) poi si determina la S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale).

Si rimanda alla sezione stima con I.V.S. per le specifiche dei parametri e criteri.

Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)
Appartamento	106,62	1,00	106,62
Terrazzi	10,70	0,25	2,68
Cantina	11,31	0,50	5,65
Autorimessa	14,58	0,60	8,75
<b>Totale complessivo dell'abitazione</b>			<b>123,70</b>

**QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI**

Le unità immobiliari sono in un condominio senza amministratore.

Non sono specificate le quote millesimali. Le spese condominiali riferite a acqua e luce delle parti comuni se le dividono equamente tra condomini e ammontano a circa 50,00 € a semestre.

**N.B.: ANCHE SE NON CITATE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA SI RILEVA CHE COMPETONO LE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL C.C., SULL'AREA COPERTA E SCOPERTA DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE, SULLE PARTI LOCALI ED IMPIANTI DI USO COMUNE.**

**FOTOGRAFIE**

Si veda l'allegato n. 06.

**APE** - Attestato prestazione energetica - Classe energetica F 195,75 kWh/m<sup>2</sup> anno.

Si veda l'allegato n. 07.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili pignorati sono così censiti all’Agenzia delle Entrate:

#### Comune di Montebello Vicentino – Catasto Fabbricati – foglio 6

P.lla 282 Sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Rendita 469,98 € - Via Pilotto piano: S1-2

P.lla 282 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 13 mq Rendita 20,81 € - Via Pilotto piano: S1

#### Esecutati –

proprietari per la quota

di 1/1 di piena proprietà.

Si veda l’allegato n. 04.

### STORIA CATASTALE VENTENNALE

#### Catasto Fabbricati

##### Foglio 6 Particella 282 Sub. 5 - A/3

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione modifica identificativo del 28/07/2006 Pratica n. VI0161857 in atti dal 28/07/2006 (n. 35794.1/2006);
- Variazione del 19/09/2014 Pratica VI0180728 in atti dal 19/09/2014 (n. 96487.1/2014);
- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 10/10/2018 Pratica n. VI0106769 (n. 36064.1/2018).

#### Catasto Fabbricati

##### Foglio 6 Particella 282 Sub. 11 – C/6

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione modifica identificativo del 28/07/2006 Pratica n. VI0162078 in atti dal 28/07/2006 (n. 35806.1/2006);
- Variazione del 19/09/2014 Pratica VI0180740 in atti dal 19/09/2014 (n. 96496.1/2014);
- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 10/10/2018 Pratica n. VI0106774 (n. 36069.1/2018).

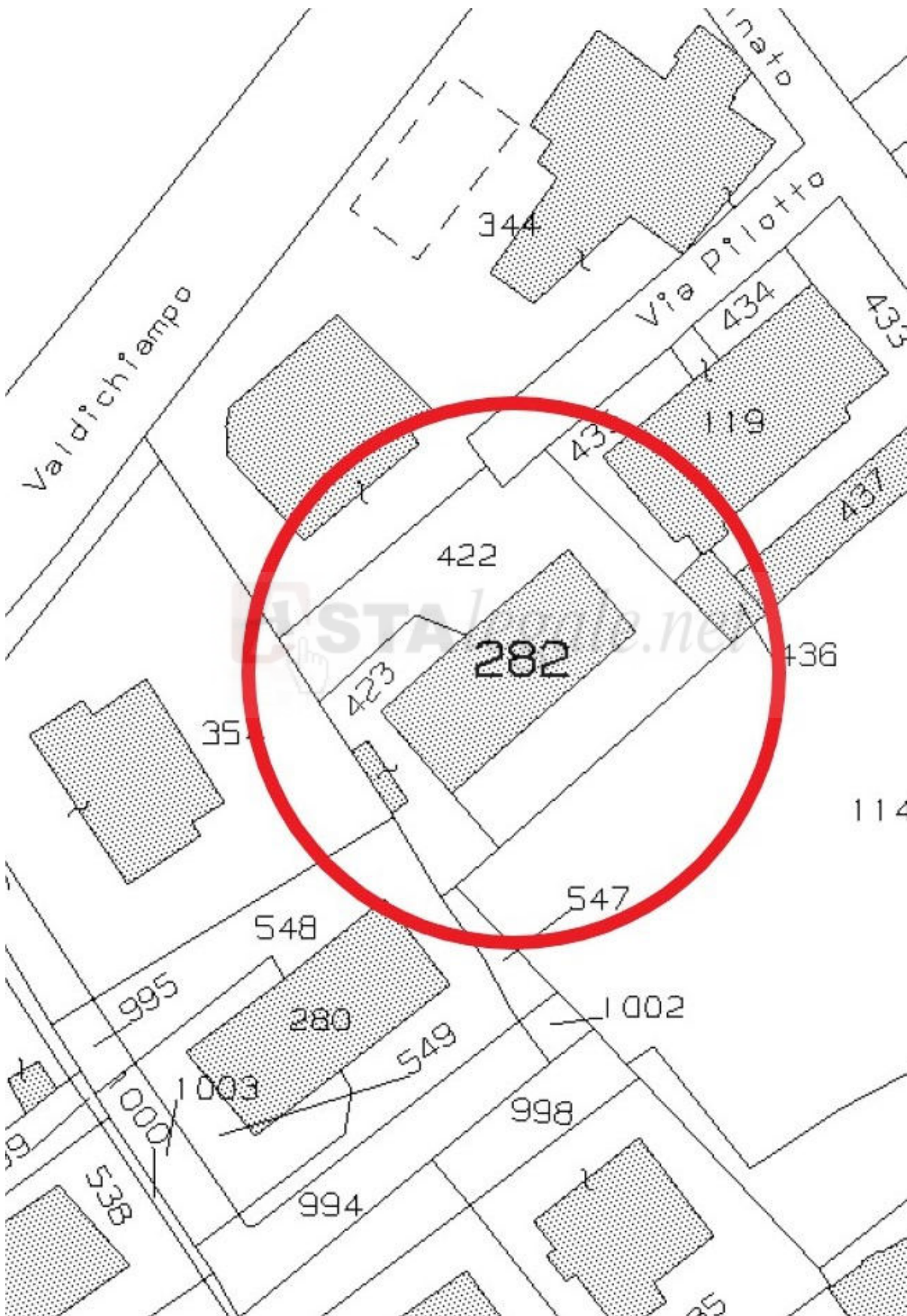
Si precisa che la Particella 282 al Catasto Terreni originariamente, impianto meccanografico del 31/12/1973, aveva una superficie pari a 938 mq e classificata come seminativo arborato; successivamente con la variazione d’ufficio del 22/04/1983 in atti dal 14/01/1986 (n. 220483) è stata variata in Ente urbano con riduzione della superficie a 238 mq. Analogamente sono stati variati anche le particelle 422 e 423, rispettivamente di area pari a 540 e 160 mq, classificandole entrambe come Ente urbano. Di fatto queste due particelle costituiscono l’area di pertinenza del fabbricato censito con il mappale 282.

Si veda l’allegato n. 04.

Sede:

• Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## Ingrandimento mappa catastale

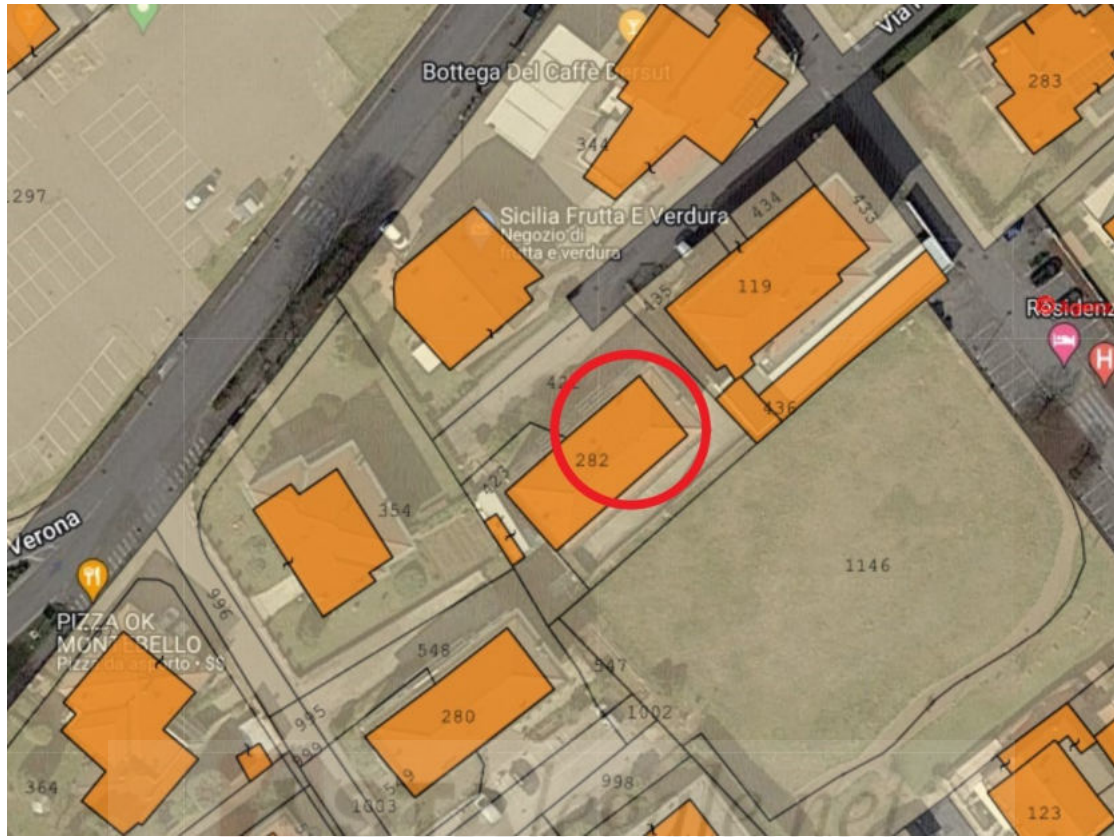


Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## Ortofoto e mappa catastale



Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

**Verifiche conformità tra rilievo ed accatastamento****Rispetto alle planimetrie catastali si sono riscontrate difformità.****QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI**

Costo regolarizzazione: 1.000,00 € circa (contributi ed iva esclusi).

Variatione catastale con pratica Docfa.

**CONFINI**

Appartamento

Confini N.E.S.O.: muro perimetrale; muro perimetrale; atrio comune ed altra unità; muro perimetrale.

Cantina

Confini N.E.S.O.: altra unità; corridoio; atrio comune; muro perimetrale.

Autorimessa

Confini N.E.S.O.: altra unità; muro perimetrale; altra unità; corridoio.

**QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Lotto UNICO

**Vedasi Quesito 2** – Descrizione e stato dei beni a pag. 13.

Immobili sono così censiti:

Comune di Montebello Vicentino – Catasto Fabbricati – foglio 6

P.lla 282 Sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Rendita 469,98 € - Via Pilotto piano: S1-2

P.lla 282 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 13 mq Rendita 20,81 € - Via Pilotto piano: S1

Quota 1/1

**Confini**

Vedasi punto precedente;

**VALORE DI STIMA 110.000,00 €**

**VALORE A BASE D'ASTA 90.100,00 €**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 27/09/2022 – trascrizione Pignoramento.

*Trascrizione in data 24/02/2004 ai NN. 4634/2999*

**Atto di compravendita del Notaio Gianfranco Di Marco in data 16/02/2004 rep. 25237/4791 in favore di**

*Comune di Montebello Vicentino - Catasto Fabbricati – foglio 6*

*P.IIa 282 Sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Rendita 469,98 € - piano: S1-2*

*P.IIa 282 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 13 mq Rendita 20,81 € - piano: S1*

*Trascrizione in data 05/01/1994 ai NN. 237/136*

**Atto di compravendita del Notaio Giuseppe Giardina in data 23/12/1993 rep. 87304/5820 in favore di**

*Comune di Montebello Vicentino - Catasto Fabbricati – foglio 6*

*P.IIa 282 Sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Rendita 469,98 € - piano: S1-2*

*P.IIa 282 Sub. 11 cat. C/6 cl. 2 13 mq Rendita 20,81 € - piano: S1*

## QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

**C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)**

**Il Certificato di Destinazione, vista la natura del bene, non è stato richiesto.**

**Titoli e documenti urbanistici, cronologicamente per anno, rilasciati dal Comune di Montebello Vicentino:**

- Licenza Edilizia n. 887 del 22/05/1973;
- Licenza Edilizia n. 1094 del 05/04/1975;
- Licenza di abitabilità del 21/04/1990;

**Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi**

Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI

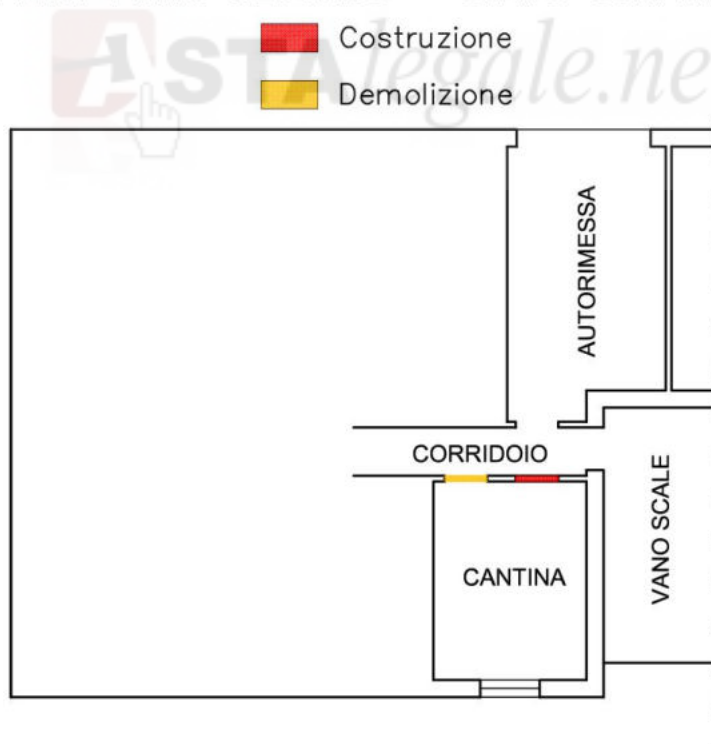
**Costo regolarizzazione: 2.500,00 € (contributi ed iva esclusi) + 516,00 € sanzione**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

**Verifica conformità - stato rilevato e comparazione con stato approvato**

PIANTA PIANO SECONDO – STATO COMPARATIVO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO – STATO COMPARATIVO

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

**Immobile occupato da** (generalità di chi occupa l'immobile): **al momento del sopralluogo svolto in data 20/01/2023 alle ore 15:30 non vi erano presenti gli esecutati ma i sig.ri**

**L'immobile è occupato dai sig.ri** \_\_\_\_\_ **in** \_\_\_\_\_  
**forza di un contratto di locazione con decorrenza dal 15/08/2021 e termine 14/08/2025 e registrato in data 06/09/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Soave al n. 2241 serie 3T. Il contratto riguarda sia l'unità abitativa che l'autorimessa.**

Tale contratto, essendo stato stipulato prima della trascrizione del pignoramento, risulta opponibile alla procedura.

Il canone mensile stabilito nel contratto di locazione è di € 400,00 e si ritiene congruo.

Il contratto prevede il rinnovo per un uguale periodo previo il versamento dell'imposta ove prevista.

### **Titolo di occupazione**

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

**conduttore.**

## QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) **Domande giudiziali: NO**
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO**
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: NO**
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO**
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: NO**
- 6) **Esistenza di Regolamento condominiale: NO**
- 7) **Sequestri Penali: NO**

**SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta.**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

**1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO****1) Nota di Iscrizione del 24/02/2004 NN. 4635/974**

**Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Notaio Gianfranco Di Marco rep. 25238/4792 del 16/02/2004**

**Favore:**

**Contro:**

**per la quota di 1/1  
immobili:**

**- Abitazione**

**Comune di Montebello Vicentino - Catasto Fabbricati – foglio 6  
p.lla 282 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 consistenza vani 6,5;**

**- Autorimessa**

**Comune di Montebello Vicentino - Catasto Fabbricati – foglio 6  
p.lla 282 sub. 11 cat. C/6 cl. 2 consistenza vani 13 mq;**

**Capitale: 160.000,00 €**

**Ipoteca: 320.000,00 €**

**Durata 25 anni**

**2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**27/09/2022 – trascrizione Pignoramento**

**2) Nota di Trascrizione del 27/09/2022 NN. 21680 RG 15232 RP**

**Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili  
Tribunale di Vicenza rep. 3667 del 22/07/2022**

**a favore di  
contro**

**per la quota di 1/1  
immobili:**

**- Abitazione**

**Comune di Montebello Vicentino - Catasto Fabbricati – foglio 6  
p.lla 282 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 consistenza vani 6,5;**

**- Autorimessa**

**Comune di Montebello Vicentino - Catasto Fabbricati – foglio 6  
p.lla 282 sub. 11 cat. C/6 cl. 2 consistenza vani 13 mq;**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

### 3) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

- **Costo regolarizzazione: 2.500,00 € (contributi ed iva esclusi) + 516,00 sanzione**

### 4) DIFFORMITÀ CATASTALI

- **Costo regolarizzazione: 1.000,00 € (contributi ed iva esclusi)**

## QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO

## QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico:

Non risultano gravami per livelli, censo od uso civico

## QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI

### PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

Le unità pignorate sono in un piccolo condominio senza amministratore.

#### 1) **l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali**

Le spese condominiali riferite ad acqua e luce delle parti comuni se le dividono equamente tra condomini e ammontano a circa 50,00 € a semestre.

#### 2) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

Non è stato possibile reperire l'importo di questa tipologia di spese.

#### 3) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori a data perizia**

Non è stato possibile reperire l'importo di questa tipologia di spese.

#### 4) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:**

Non è stato possibile reperire questo tipo di informazione.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

### Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile sarà stimato 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 del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), che consiste nel confronto del bene in oggetto con altri immobili simili alienati di recente e riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, indicando estremi di tali atti e dei relativi conteggi comparativi e alle caratteristiche considerate (consistenza, accessori, epoca della compravendita, stato, ecc.).

Per maggiori dettagli si fa riferimento agli allegati.



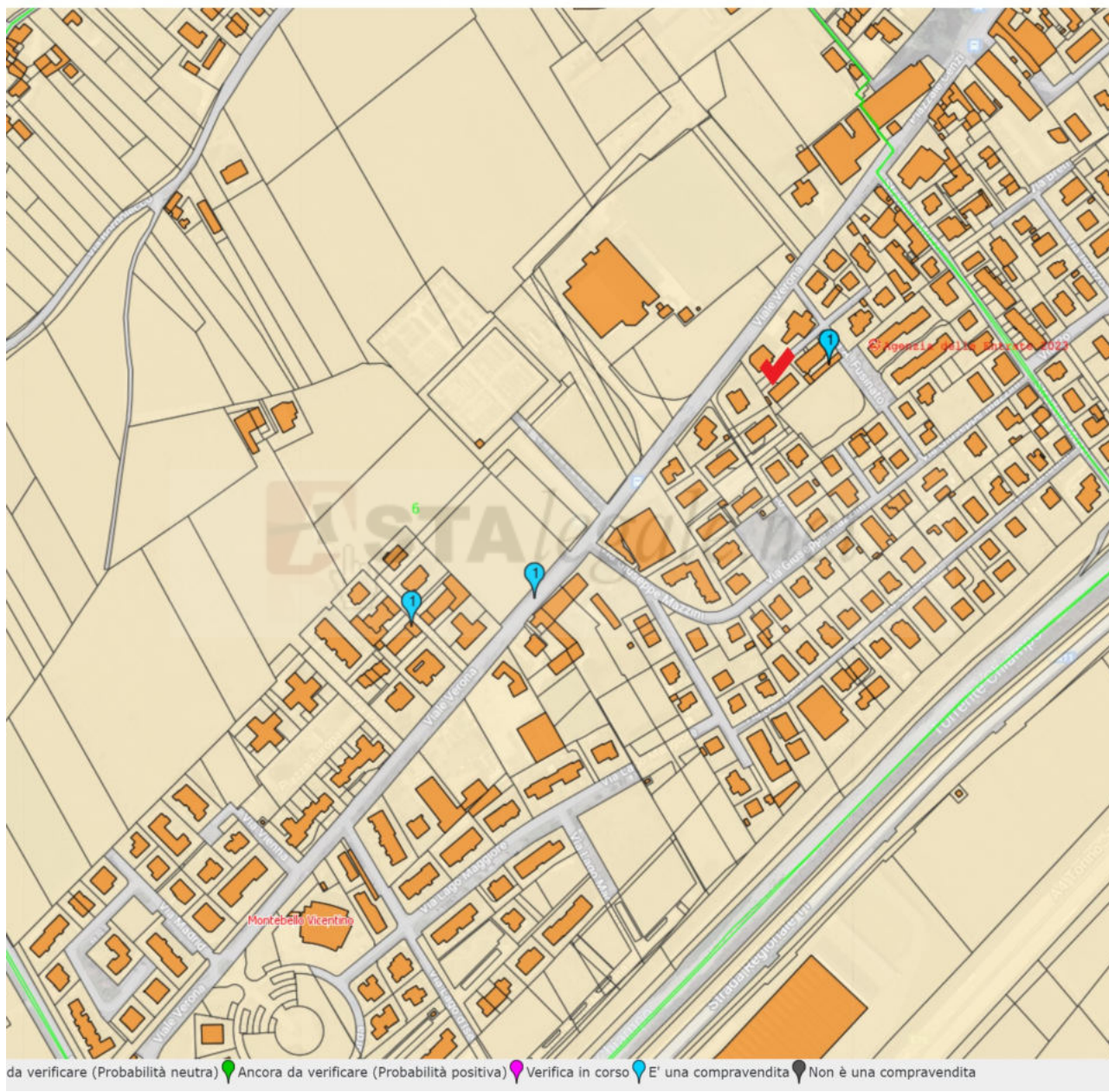
Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"****FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre abitazioni simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato



Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

**SCHEDE DEI TRE COMPARABILI**

SCHEDE IMMOBILE COMPARABILE																									
<p><b>Dati urbanistici:</b></p> <p>Città: Montebello Vicentino            Quartiere:            Indirizzo: Via Pilotto, 7            Scala:            Interno:            Piano/i: primo            Zona: Semicentrale</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Struttura in c.a. con tamponamenti in murature</p>	<p><b>Estratto</b></p> 																								
<p><b>Breve descrizione</b></p> <p>Appartamento al piano primo con autorimessa e cantina al piano seminterrato</p> <p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: anni 1973            Stato conservazione: scarso            Classe Energetica: F 110,43 kWh/mq anno            Strutture: c.a.</p>	<p><b>Dati provenienza:</b></p> <p>Provenienza dato:            Atto di compravendita a firma del Notaio Pia Marinucci in data 31/01/2023 Rep. 19551</p> <p>Data form. prezzo:</p> <p>Prezzo vendita: 115.000,00 €</p>																								
<b>Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:</b>																									
<p><b>Metodo misura superfici</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.  <input type="checkbox"/> S.I.N.  <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p><b>Dati metrici e/o dotazione immobile:</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>106,62</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td>10,70</td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td>11,31</td> </tr> <tr> <td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td> <td>14,58</td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	106,62	Superficie balconi BAL (mq):	10,70	Superficie Cantina CAN (mq):	11,31	Superficie Autorimessa AUT (mq):	14,58	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Altro:		Altro:		Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	106,62																								
Superficie balconi BAL (mq):	10,70																								
Superficie Cantina CAN (mq):	11,31																								
Superficie Autorimessa AUT (mq):	14,58																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
<p><b>Caratteristiche inestimabili:</b></p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità,            Altro:</p>																								

**COMPARABILE A**

Sede:


● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p><b>Dati urbanistici:</b></p> <p>Città: Montebello Vicentino            Quartiere:            Indirizzo: Via Londra            Scala:            Interno:            Piano/i: Primo            Zona: Semicentrale</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Struttura in c.a. con tamponamenti in murature</p>	<p><b>Estratto</b></p> 																								
<p><b>Breve descrizione</b></p> <p>Appartamento al piano primo con autorimessa al piano seminterrato</p>	<p><b>Dati provenienza:</b></p> <p>Provenienza dato:            Atto di compravendita a firma del Notaio Renato Facchin in data 10/02/2022 Rep. 27019</p>																								
<p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: anni 1973            Stato conservazione: scarso            Classe Energetica: F 107,01 kWh/mq anno            Strutture: c.a.</p>	<p>Data form. prezzo:</p> <p>Prezzo vendita: 93.000,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.  <input type="checkbox"/> S.I.N.  <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>106,62</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td>10,70</td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td>11,31</td> </tr> <tr> <td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td> <td>14,58</td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Superficie principale SUP (mq):	106,62	Superficie balconi BAL (mq):	10,70	Superficie Cantina CAN (mq):	11,31	Superficie Autorimessa AUT (mq):	14,58	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Altro:		Altro:		Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	106,62																								
Superficie balconi BAL (mq):	10,70																								
Superficie Cantina CAN (mq):	11,31																								
Superficie Autorimessa AUT (mq):	14,58																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità,            Altro:</p>																								

## COMPARABILE B

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p><b>Dati urbanistici:</b></p> <p>Città: Montebello Vicentino            Quartiere:            Indirizzo: Viale Verona            Scala:            Interno:            Piano/i: Primo - Secondo            Zona: Semicentrale</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Strutture in murature</p>	<p><b>Estratto</b></p> 																								
<p><b>Breve descrizione</b></p> <p>Appartamento con autorimessa e corte esclusiva</p>	<p><b>Dati provenienza:</b></p> <p>Provenienza dato:            Atto di compravendita a firma del Notaio Giovanni Muraro in data 17/02/2021 Rep. 60059</p>																								
<p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: ante 1967            Stato conservazione: scarso            Classe Energetica: G 439,76 kWh/mq anno            Strutture: murature in laterizio</p>	<p>Data form. prezzo:</p> <p>Prezzo vendita: 105.000,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.  <input type="checkbox"/> S.I.N.  <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>102,50</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td> <td>43,50</td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Corte esclusiva:</td> <td>350,00</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	102,50	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN (mq):		Superficie Autorimessa AUT (mq):	43,50	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Corte esclusiva:	350,00	Altro:		Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	102,50																								
Superficie balconi BAL (mq):																									
Superficie Cantina CAN (mq):																									
Superficie Autorimessa AUT (mq):	43,50																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Corte esclusiva:	350,00																								
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità,            Altro:</p>																								

## COMPARABILE C

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

**SCHEDA DEL SUBJECT**

SCHEDA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE																									
<p><b>Dati urbanistici:</b></p> <p>Città: Montebello Vicentino            Quartiere:            Indirizzo: Via Pilotto, 7 int. 5            Scala:            Interno:            Piano/i: Secondo            Zona: Semicentrale</p> <p><b>Legenda mappa:</b></p> <p>S: sujet            1= Comparabile A            2= Comparabile B            3= Comparabile C</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Struttura in c.a. con tamponamenti in murature</p>																									
<p><b>Breve descrizione Subjet (S)</b></p> <p>Appartamento al piano secondo con autorimessa e cantina al piano seminterrato</p> <p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: anni 1973            Stato conservazione: scarso            Classe Energetica: F 195,75 kWh/mq anno            Strutture: c.a.</p>	<p><b>Rilievo fotografico Subjet (S)</b></p> <p>Esterni</p> 																								
<b>Caratteristiche quant. e qual. Subjet (S):</b>																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.  <input type="checkbox"/> S.I.N.  <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td style="text-align: right;">106,62</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td style="text-align: right;">10,70</td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td style="text-align: right;">11,31</td> </tr> <tr> <td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td> <td style="text-align: right;">14,58</td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Area di corte:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Portico:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table> <p>Caratteristiche inestimabili:</p> <p>Inquinamento acustico, panoramicità,            Altro:</p>	Superficie principale SUP (mq):	106,62	Superficie balconi BAL (mq):	10,70	Superficie Cantina CAN (mq):	11,31	Superficie Autorimessa AUT (mq):	14,58	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:		Portico:		Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	106,62																								
Superficie balconi BAL (mq):	10,70																								
Superficie Cantina CAN (mq):	11,31																								
Superficie Autorimessa AUT (mq):	14,58																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:																									
Portico:																									
Altro:																									
Altro:																									

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

**FASE 02 – ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI****Tabella dei dati****TABELLE ESPLICATIVE DELLA VALUTAZIONE CON METODO MCA**

Tabella dei dati				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via Pilotto, 7	Via Londra	Viale Verona	Via Pilotto, 7
Sup. Principale/ragguagliata(*)	106,62	106,62	102,50	106,62
Sup. Terrazzo	10,70	10,70		10,70
Sup. Cantina/Disbrigo	11,31	11,31		11,31
Sup. Garage	14,58	14,58	43,50	14,58
Sup. Portico				
Sup. giardino				
Sup. locali comuni				
Sup. area esterna			350	
Manutenzione	2	2	2	2
Piano (**)	1	1	1	2
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	2	1	1	2
Zona	2	2	2	2
Qualità	2	2	2	2
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 115.000,00	€ 93.000,00	€ 105.000,00	
Data	31/01/23	10/02/22	17/02/21	20/02/23
Differenza mesi	0	12	24	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4= buono; 5= ottimo

(\*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

(\*\*) Per il piano terra va indicato 0

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Andamento annuo prezzi	4,34%	rapporto mercantile superficie principale	1,00
Rapporto mercantile zona	2,00%	rapporto mercantile balconi	0,25
Rapporto mercantile qualità	1,00%	rapporto mercantili cantina/disbrigo	0,50
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantile autorimesse	0,60
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile Portico	0,50
Costo marginale manutenzione	€ 21.600,00	rapporto mercantile locali comuni	0,20
Costo realizzazione di un bagno	€ 8.000,00	rapporto mercantile giardino 5%	0,05
		rapporto mercantile giardino 2%	0,02

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	123,70	Prezzo marginale:	€ 929,68
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	123,70	Prezzo marginale:	€ 751,83
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	135,60	Prezzo marginale:	€ 774,34
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	123,70		
	<b>Prezzo marginale assunto:</b>		<b>€ 751,83</b>	

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

**Analisi dei prezzi marginali e tabella di valutazione****ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo data A	€ 415,73	€/mese	
Prezzo data B	€ 336,20	€/mese	
Prezzo data C	€ 379,58	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 929,68	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 751,83	€/mq.	<b>PREZZO MARGINALE</b> € 751,83
Prezzo superficie principale C	€ 774,34	€/mq.	
Prezzo livello di piano A	€ 1.150,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 930,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 1.050,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 187,96	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 375,92	€/mq.	
Prezzo soffitta	€ 375,92	€/mq.	
Prezzo garage	€ 451,10	€/mq.	
Locali comuni	€ 150,37	€/mq.	
Prezzo giardino 10%	€ 37,59	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 15,04	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 21.600,00		
Bagno	€ 8.000,00		

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 115.000,00	€ 93.000,00	€ 105.000,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 0,00	€ 4.034,41	€ 9.109,95
PREZZO PIANO	<b>-€ 1.150,00</b>	<b>-€ 930,00</b>	<b>-€ 1.050,00</b>
SUP. PRINCIPALE	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.097,54
SUP. BALCONI	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.011,15
SUP. CANTINA	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.251,60
SUP. GARAGE	€ 0,00	€ 0,00	<b>-€ 13.045,77</b>
SUP. POSTO AUTO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. GIARDINO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. LOCALI COMUNI	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. AREA ESTERNA	€ 0,00	€ 0,00	<b>-€ 5.262,82</b>
BAGNO	€ 0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
MANUTENZIONE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO CORRETTO	€ 113.850,00	€ 104.104,41	€ 112.111,65
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 920,39	€ 841,60	€ 826,78
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 889,44 /mq		
<b>PREZZO CORRETTO MEDIO</b>	<b>€ 110.022,02</b>		
		<b>DIVERGENZA:</b>	<b>9,36%</b>

**VALORE STIMATO € 110.022,02**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## Valore di mercato ordinario

Sulla base degli atti di compravendita/aste e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima in asta e in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Calcolo superficie commerciale del subject					
Descrizione	Sup. (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato (€)
Abitazione piano secondo	106,62	1,00	106,62	889,44	94.832,09
Terrazzi	10,70	0,25	2,68	889,44	2.383,70
Cantina	11,31	0,50	5,65	889,44	5.025,34
Autorimessa	14,58	0,60	8,75	889,44	7.782,60
<b>Totale complessivo</b>			<b>123,70</b>	<b>Totale Valore</b>	<b>110.022,02</b>

### Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - OMV (*Open Market Value*)

**110.022,02 € ARROTONDABILE A 110.000,00 €.**

Superficie Lorda Commerciale

**123,70 m<sup>2</sup>**

Valore unitario €/m<sup>2</sup>

**889,44 €/m<sup>2</sup>**

### Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizione presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione
- lo stato di possesso

Sede:

• Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- potenzialità di aumento valore immobile.

Si riporta la tabella riassuntiva, in cui si applica la riduzione minima del 15% per mancanza della garanzia del venditore, porta già alla definizione del prezzo a base d'asta, previa detrazione delle spese di regolarizzazione.

Valore Complessivo di Mercato

**€ 110.000,00**

Oneri di regolarizzazione edilizia - urbanistica

**€ 3.000,00**

Oneri di regolarizzazione catastale

**€ 1.000,00**

Valore totale

**€ 106.000,00**

Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max): 15%

**€ 15.900,00**

Probabile vendita in seconda o terza asta in quanto seppur il valore €/mq offerta minima è in linea con valori medi di aggiudicazione di altri immobili residenziali già aggiudicati in asta nel comune, le condizioni manutentive dell'immobile sono scarse.

Per le aggiudicazioni più recenti si vedano le schede riportate nell'allegato n. 09.

## GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):

sufficiente

## POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

(indicare se vi sono parenti, vicini o altri soggetti che hanno espresso interesse all'acquisto):

Per quanto a conoscenza, nessuno.

Sede:

• Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

**MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:**

(es. ubicazione, stato di manutenzione o di occupazione, diritto oggetto di esecuzione parziale come beni in quota od usufrutto/nuda proprietà, condizioni socio-ambientali o di degrado, posizione e panoramicità, ecc.):

- risulta essere un immobile totalmente da riqualificare per gli standard attuali.

**INIZIATIVE DI VENDITA**

(forme di pubblicità in relazione al tipo di bene indicando siti web):

inserire annuncio sui siti web [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

**QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E  
PROGETTO DIVISIONALE****CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI**

**Il bene è in piena proprietà agli esecutati.**

**PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO****VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA**

**90.100,00 €**

**QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A.  
RESIDENZA**

Gli esecutati non hanno più la residenza nell'immobile pignorato, come certificato dal Comune di Montebello Vicentino.

**STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE**

Il Comune di Montebello Vicentino non ha potuto fornire il Certificato di Matrimonio in quanto celebrato fuori dallo Stato Italiano.

Nell'atto viene citato il "regime patrimoniale dello stato di provenienza".

**CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO**

I debitori non sono una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

**INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE**

Problemi particolari, informazioni utili, criticità che l'Esperto Stimatore ritiene importanti segnalare:

**Complessivamente vi sono diverse manutenzioni di natura straordinaria da eseguire. Vi è la presenza di macchie di umidità.**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: [stefano@architettovaldisolo.it](mailto:stefano@architettovaldisolo.it) P. IVA 04255050249

**Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.**

\* \* \* \* \*

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.  
Arch. STEFANO VALDISOLO  
Firmato digitalmente



Ordine degli Architetti  
Planificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

ARCHITETTO  
Stefano Valdisolo

**STEFANO  
VALDISOLO**  
n° 1152

 **ASTAlegale.net**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249