

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 377/2022 R.G.E.

AMCO Asset Management Company S.p.A.

contro

XXX XXX e XXX XXX

Giudice D.ssa Sonia Pantano

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



LOTTO UNICO

Appartamento con garage e cantina

Comune di SAREGO (VI)

Via Roma n. 32 int. 1

Tecnico incaricato: Arch. Michela Temolo

iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 859

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 925

con studio a Vicenza, viale Torino n. 26

telefono/fax: 0444525215 - cell.: 3485926448

e-mail: mik.temolo@gmail.com

PEC: michela.temolo@archiworldpec.it



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura: Esecuzione immobiliare n. **377/2022** R.G.E. promossa da AMCO Asset Management Company S.p.A. contro XXX XXX e XXX XXX.

Giudice: d.ssa Sonia Pantano.

Esperto: arch. Michela Temolo.

Diritto pignorato (pag. 5): **piena proprietà per la quota di 1/1.**

Tipologia bene (pag. 7): residenziale (appartamento al piano rialzato con autorimessa e cantina al piano scantinato).

Ubicazione (pag. 5): SAREGO (VI), Via Roma n. 32 int.1.

Dati Catastali attuali (pag. 14): Comune di SAREGO - Catasto Fabbricati - Foglio 23:

- particella n. **56 sub 7 graff. a 303 sub 7** Cat. A/3
- particella n. **56 sub 6 graff. a 303 sub 6** Cat. C/6

Differenze rispetto al pignoramento: differenze di carattere meramente nominale e non sostanziale. (pag. 5)

Consistenza (pag. 14): superficie esterna lorda m² 97,50 appartamento + m² 8,50 balconi + m² 14,00 cantina + m² 16,50 autorimessa, pari a una superficie commerciale complessiva di **m² 115,30**.

Stato (pag. 10): scadente.

Situazione urbanistico-edilizia: difformità urbanistico-edilizia regolarizzabile con un costo di circa **€ 2.500,00** dedotto dal valore a base d'asta. (pag. 20)

Valore di mercato, OMV (pag. 29): **€ 74.500,00**.

Date/valori comparabili reperiti: A): 30.04.2021 (€ 90.000,00), B): 26.04.2021 (€ 78.000,00), (pag. 27) C): 20.12.2019 (€ 80.000,00).

Valori medi aggiudicazioni precedenti: € 365,00/m² dopo mediamente 2,9 tentativi d'asta. (pag. 31)

Valore di vendita forzata (pag. 30): **€ 61.000,00**.

Divisione totale (pag. 31): no.

Valore mutuo (pag. 23): capitale € 174.000,00, ipoteca € 348.000,00.

Vendibilità/appetibilità (pag. 31): modesta.

Iniziative di vendita (pag. 31): annunci immobiliari su siti internet, agenzie immobiliari locali, cartello in facciata.

Occupazione (pag. 21): occupato da terzi.

Titolo di occupazione (pag. 22): contratto di locazione.

Opponibilità (art. 2923 c.c.) (pag. 22): sì, il canone è congruo.

Oneri (pag. 23): non risulta amministrazione condominiale. Viene versata una quota di circa € 20,00 mensili per energia elettrica e pulizie parti comuni.

Problemi particolari - informazioni utili: -



INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 14
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 17
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 19
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 21
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 23
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 23
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 24
Cap. 11	Lotti	pag. 29
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 29

ELENCO ALLEGATI:

1. Certificati di residenza degli esecutati
2. Estratto per riassunto del registro dell'atto di matrimonio degli esecutati
3. Elaborati: piante stato attuale
4. Estratto di mappa
5. Schede planimetriche catastali
6. Elaborato planimetrico p.lla 57 sub 1 b.c.n.c. corte comune
7. Visure catastali aggiornate
8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
9. Provenienza: atto di compravendita del 04.08.2005 e nota del 11.05.1978
10. Note di trascrizione per ricerca servitù di passaggio: atto di cessione quote del 15.10.1976, atto di compravendita del 10.12.1975
11. Contratti di affitto registrati presso l'AdE
12. Titoli edilizi e abitabilità
13. Attestato Prestazione Energetica
14. Schede M.C.A.
15. Analisi dati aggiudicazioni
16. Documentazione fotografica



CAP. 1

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 03.11.2022 la sottoscritta arch. Michela Temolo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di esperto estimatore nella Esecuzione immobiliare n. 377/2022 R.G.E., impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 09.05.2023 alle ore 10:00.

In data 19.11.2022 veniva inviata lettera raccomandata internazionale agli esecutati per comunicare la data del sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali.

Il sopralluogo agli immobili aveva luogo in data **20.12.2022** assieme al custode giudiziario e alla presenza dell'occupante.

In data **27.12.2022** veniva depositata tramite PTC la checklist, a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario IVG Vicenza.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- planimetrie catastali, visure catastali storiche ed estratto di mappa acquisiti il **07.11.2022** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate - UP di Vicenza - Territorio;
- copia dell'atto di provenienza acquisito l'**08.11.2022** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza;
- certificato di residenza storico ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati richiesti via pec il 07.11.2022 e ricevuti il **18.11.2022** dal Comune di Sarego;
- richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 14.11.2022 con risposta e trasmissione del contratto di locazione il **19.12.2022**;
- accesso agli atti richiesto il 14.11.2022, con risposta dal Comune di Sarego tramite invio delle scansioni delle pratiche edilizie il **30.11.2022**;
- ispezioni ipotecarie aggiornate il **21.12.2022** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e il **12.01.2023** per la ricerca della servitù di passaggio negli atti di provenienza ultraventennale;
- aggiudicazioni immobiliari in Vicenza richieste in data **27.12.2022** ad Astalegale.net;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata il **16.01.2023**.

Note generali: la stima viene redatta nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS).

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi strumentali topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. In merito al rilievo metrico degli immobili, si precisa che non è stato possibile verificare lo spessore di tutte le pareti e rilevare tutte le misure interne ed esterne anche a causa della presenza di beni mobili ivi presenti. L'analisi della conformità ed il rilievo sono riferiti ai soli beni pignorati e non al maggior fabbricato in cui l'immobile è inserito.

Trattandosi di pignoramento immobiliare, nella valutazione e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi, gli apparecchi di illuminazione e i beni mobili in generale. La valutazione viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, ed eventuali piccole differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti.



CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI

Diritto:

Il pignoramento colpisce il diritto di **intera e piena proprietà** intestato a:

- **XXX XXX** nato a Zenata (Marocco) il ---- c.f. ----, per la quota di **1/2**,
- **XXX XXX** nata a Zenata (Marocco) il ---- c.f. ----, per la quota di **1/2**.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di compravendita del 04.08.2005 ai nn. 33632 Rep. /7425 Racc. del notaio Gianfranco Di Marco, trascritto a Vicenza il 19.08.2005 ai nn. 21786 R.G. / 13862 R.P. in favore degli esecutati.

Bene e ubicazione:

Dati catastali indicati nel pignoramento:

“Comune di Sarego (VI), NCEU, foglio 23, mapp. 56 graffato al mapp. 303, sub 7, cat. A/3, consistenza 6 vani, Via Roma, piano S-1-T;

Comune di Sarego (VI), NCEU, foglio 23, mapp. 56 graffato al mapp. 303, sub 6, cat. C/6, consistenza 13 mq, Via Roma, piano S1”.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli negli atti catastali attuali, con la puntualizzazione che il subalterno come indicato nel pignoramento è da intendersi riferito ad entrambe le particelle 56 e 303 graffate (ossia 56 sub 7 graffata a 303 sub 7 e 56 sub 6 graffata a 303 sub 6). Si precisa che la descrizione riportata nell'atto di pignoramento non dà vita ad incertezza sui beni pignorati.

I dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento corrispondono agli atti catastali attuali. I dati indicati nell'atto di acquisto dei beni da parte degli esecutati corrispondono agli atti catastali al momento dell'acquisto.

Ubicazione: SAREGO (VI) - Via Roma n. 32 int. 1.

Contesto:

Il Comune di Sarego di circa 6.700 abitanti si sviluppa lungo il torrente Agno-Guà nella parte Sud-Ovest della provincia di Vicenza, a circa 22 km dal capoluogo. I beni sono ubicati in zona semicentrale a destinazione prevalentemente residenziale distante circa 350 m. dal centro del paese e dalla Strada Provinciale 500, che collega Lonigo ad Alte di Montecchio Maggiore.

Il traffico della zona è medio, con scarsa dotazione di parcheggi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è comoda ai principali servizi.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone rurali, zone residenziali.

Distanze dai servizi (km): scuola dell'infanzia (0,2), scuola primaria (0,7), supermercato (0,3), negozi al dettaglio (0,4), impianti sportivi (0,9), farmacia (0,3), ufficio postale (0,6).

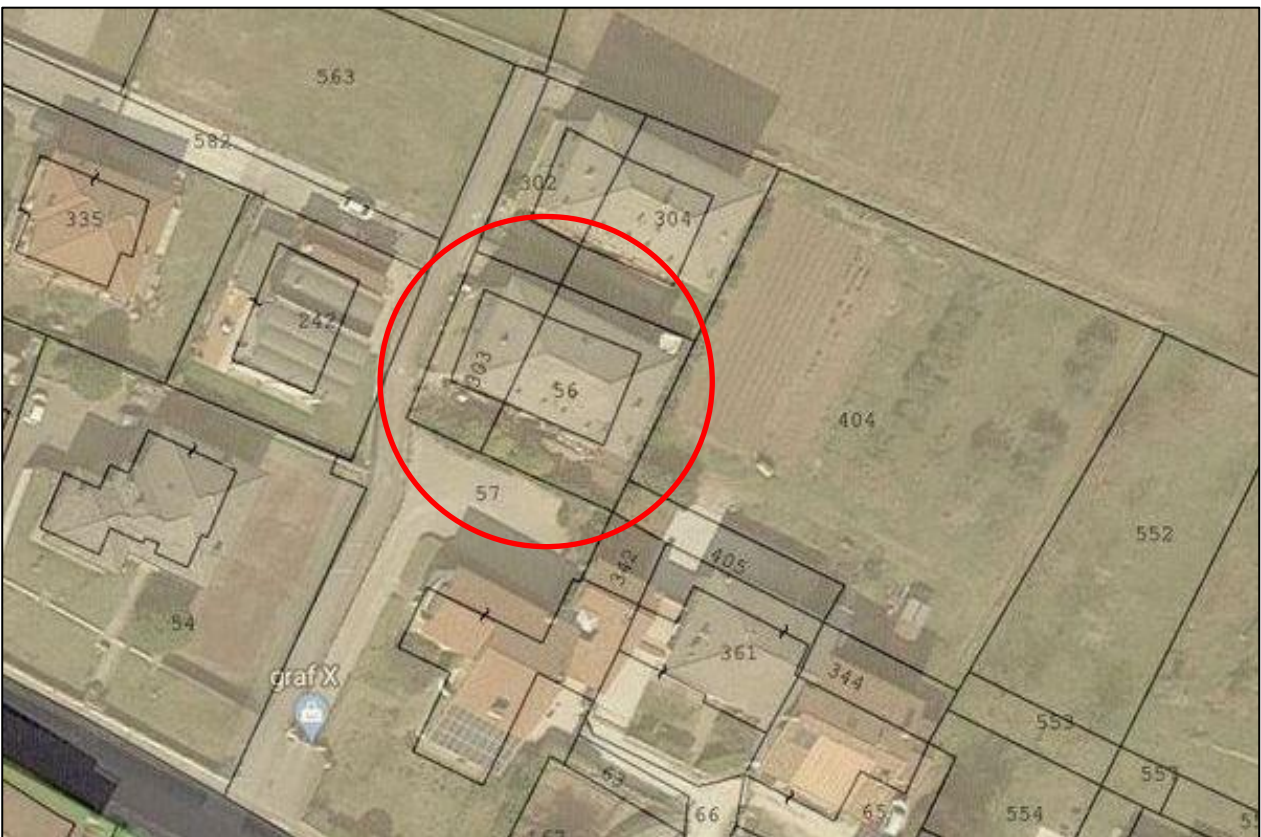
Collegamenti pubblici (km): autobus per Lonigo - Noventa (0,4), stazione ferroviaria di Lonigo (6), Casello A4 Montebello Vicentino (6,7).

Sovrapposizione fra foto satellitare e mappa catastale: la sagoma del fabbricato e del lotto corrispondono in modo sufficientemente preciso con lo stato dei luoghi.





Foto aerea. In rosso è cerchiata la posizione dell'immobile.



Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto aerea, elaborata con Stimatrix forMaps.



CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Trattasi di un appartamento situato al piano terra rialzato con cantina e autorimessa al piano scantinato. Gli immobili sono inseriti in un complesso di due palazzine residenziali gemelle e precisamente nella palazzina denominata “B”, ubicata a Sarego (VI) in Via Roma n. 32.

La palazzina si sviluppa su quattro piani, un seminterrato destinato a cantine e autorimesse e tre piani fuori terra destinati a sei appartamenti serviti da un vano scala senza ascensore. La costruzione del fabbricato è iniziata nel 1976 e terminata nel 1977, con abitabilità rilasciata nel 1978.

Parti comuni: la vendita comprende le proporzionali quote in comproprietà, pari a 145,833/1000 per l’abitazione e a 20,833/1000 per il garage, delle parti comuni dell’intero fabbricato come per legge (art. 1117 e seguenti C.C.), e segnatamente del terreno sottostante e di quello destinato a corte comune distinto con le p.lle n 303 e n. 56 di totali are 5.69, nonché del vano scale e del corridoio al seminterrato.



foto 1 - Edificio visto da Via Cacciavillani



foto 2 - Edificio visto dalla strada di accesso



foto 3 - Cancelli di ingresso pedonale civico 32



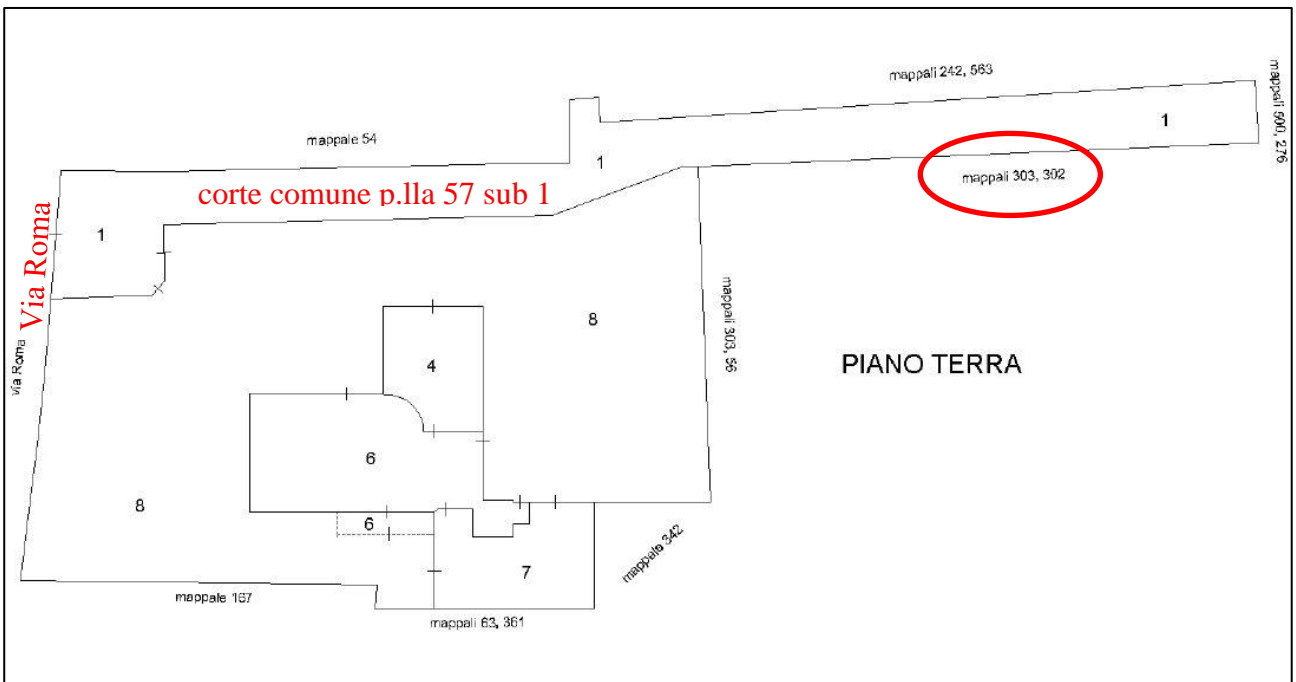
foto 4 - Accesso carraio civico 34

Accesso: l’accesso avviene da Via Roma, attraverso la corte comune catastalmente identificata al Foglio 23 p.lla 57 sub 1 bene comune non censibile (comune a tutti i sub della p.lla 57 e alle p.lle 302, **303** e 242, come indicato nell’elaborato planimetrico riportato in stralcio qui di seguito). Per la servitù di passaggio costituita su tale area di corte si veda il Capitolo 8 “Vincoli e oneri gravanti sul bene”.





Stralcio dell'estratto di mappa catastale con evidenziate le p.lle 303 e 56 su cui insiste la palazzina "B"



Stralcio dell'elaborato planimetrico della p.lla 57

Comune SAREGO	Sezione	Foglio 23	Particella 57	Tipo mappale 7875	del: 22/01/2014
------------------	---------	--------------	------------------	----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via roma	32	T			CORTE COMUNE A TUTTI I SUB DEL MAPPAL 57 ED AI MAPPALI 302, 303 E 242
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO

Stralcio dell'elenco subalterni p.lla 57



A. APPARTAMENTO CON CANTINA (p.lla 56 sub 7 graffata alla p.lla 303 sub 7)

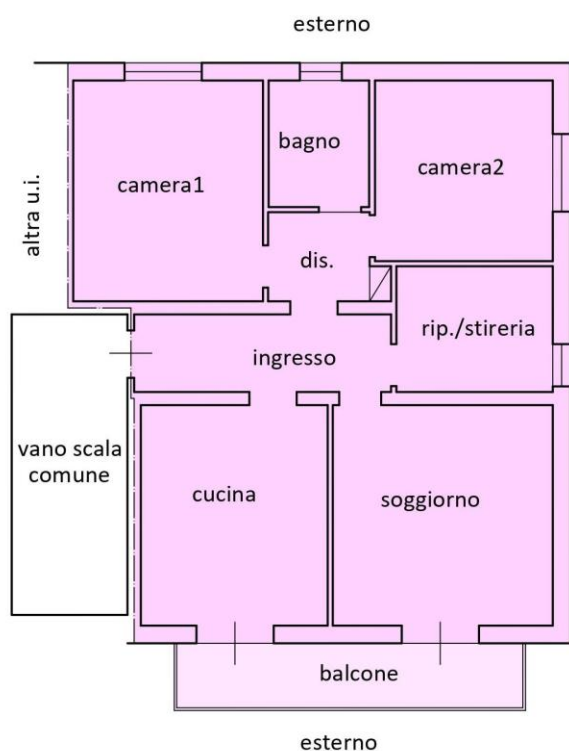
L'unità è così composta:

- al piano rialzato: ingresso, cucina, soggiorno, balcone, ripostiglio/stireria, disimpegno, bagno finestrato, n. 2 camere, altezza interna m. 2,74 circa;
- al piano seminterrato: cantina, altezza interna m. 2,20 circa.

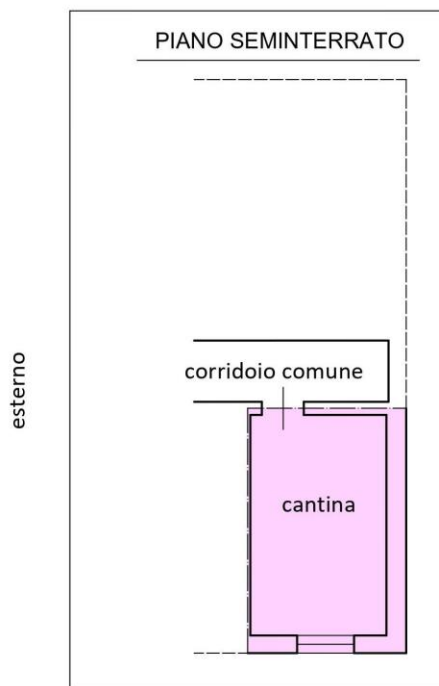
L'appartamento sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)¹ di m² 97,50 + m² 8,50 di balconi e m² 14,00 di cantina.**



STATO ATTUALE PIANO RIALZATO



PIANO SEMINTERRATO



Descrizione: l'appartamento e la palazzina in cui esso è inserito sono in uno stato di manutenzione piuttosto degradato, che bisognerebbe di interventi di manutenzione e di pulizia tanto sulle parti private che sulle parti comuni. Ciò premesso, l'unità ha un buon potenziale per dimensioni, distribuzione degli spazi interni e affacci. L'unità affaccia sul cortile comune con esposizione verso Sud (balcone, cucina, soggiorno), Est (ripostiglio, camera) e Nord (bagno, camera).

Dal portoncino che immette nel vano scala comune si sale una rampa di scale per raggiunge la porta d'entrata dell'appartamento al piano rialzato. Il vano di ingresso è un ampio corridoio, largo circa m. 1,48 e lungo m. 4,88, che distribuisce la cucina, il soggiorno, il ripostiglio/stireria e il disimpegno della zona notte. Il soggiorno di m. 4,19 x 4,18 circa e la cucina abitabile di m. 4,19 x 3,55 circa hanno entrambi accesso al balcone che affaccia sul cortile, rivolto a Sud. La stanza ripostiglio/stireria

¹ Per **superficie esterna lorda (SEL)** si intende l'area delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata su ciascun piano alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo di quelli a confine; lo spessore dei muri interni; i pilastri interni; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.); i condotti verticali dell'aria o altro tipo; la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



è dotata di finestra e misura circa m² 7,10. La zona notte è disimpegnata da un vano attrezzato con un piccolo armadio a muro in nicchia. Nella zona notte troviamo la camera matrimoniale, con superficie di circa m² 15,00, e una seconda camera con superficie di circa m² 11,60. Vi è un unico servizio igienico finestrato dotato di doccia.

Al piano seminterrato si trova la cantina, con accesso tramite il vano scale e il corridoio comuni. La cantina è di buone dimensioni (m. 4,19 x 2,59) ed è finestrata. La cantina è dotata di porta metallica e di impianto elettrico.

Impianti: sono presenti tutti gli impianti ordinari, in cattivo stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas, si precisa che al momento del sopralluogo non era in funzione ed alcuni radiatori erano smontati. L'impianto elettrico sottotraccia è vetusto con aggiunte e modifiche mediante prese e cavi esterni. La dotazione comprende aria condizionata, citofono e antenna parabolica. Data l'epoca di realizzazione e la mancanza di certificazioni di conformità, tutti gli impianti sono da verificare e adeguare alle normative vigenti.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è scadente, è necessario prevedere un intervento di manutenzione per il rinnovo complessivo di serramenti, impianti e finiture. Si segnala un vetro rotto nella porta-finestra della cucina, la presenza di muffa sulle pareti e sugli angoli del soffitto. Riferisce l'occupante che la macchia da infiltrazione visibile sul soffitto del bagno è dovuta ad una vecchia perdita preveniente dall'unità soprastante, già riparata. Lo stato di manutenzione della cantina è sufficiente. Non appaiono necessari interventi manutentivi urgenti.



foto 5 – Portone della palazzina



foto 6 – Balcone di proprietà



foto 7 – Portoncino di ingresso



foto 8 – Ingresso





foto 9 – Cucina



foto 10 – Soggiorno



foto 11 – Bagno



foto 12 – Cantina

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** fondazioni continue e a travi rovesce in c.a., condizioni: non verificabili.
Strutture: pilastri e travi, materiale: c.a. condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
Solai: materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
Copertura: a padiglione, materiale: laterizio e c.a., manto in tegole di cemento, condizioni: non verificate.
Balconi e cornici: materiale: c.a., condizioni: mediocri, sono visibili distacchi di cls dai frontalini.
Scale: a soletta rampante, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Recinzione condom.:** ringhiera in ferro e rete in ferro su muretto in cemento, condizioni: sufficienti.
Portone condominiale: anta a battente in alluminio anodizzato e vetro, condizioni: sufficienti.
Scale: gradini in marmo e ringhiera in ferro, condizioni: sufficienti.
Portoncino ingresso: anta a battente in legno tamburato, blindata, condizioni: appena sufficienti.
Infissi esterni: ante a battente in legno con vetro singolo, protezione: doppie finestre di alluminio anodizzato, avvolgibili in pvc, condizioni: mediocri. Si segnala un vetro rotto in cucina. In cantina anta a ribalta in ferro-finestra.
Infissi interni: ante a battente in legno tamburato e vetro, condizioni: mediocri. In cantina porta



- con anta di metallo verniciato, condizioni buone.
- Balconi:* pavimento in piastrelle ceramiche tipo klinker, parapetto in ferro verniciato, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* laterizio con rivestimento plastico tipo "graffiato" sul lato esterno, condizioni: esternamente sufficienti, internamente mediocri per presenza di macchie e di muffa specialmente nelle nicchie dei termosifoni e in angolo tra pareti e soffitto.
- Pareti interne:* tramezze interne in laterizio intonacato e tinteggiato, condizioni: mediocri, da ritinteggiare.
- Soffitti:* intonaco tinteggiato, condizioni: mediocri, presenza di scrostamenti e muffa.
- Pavim. interna:* piastrelle di ceramica nell'abitazione e in cantina, condizioni: da sufficienti a scarse.
- Rivestimenti:* piastrelle di ceramica in cucina e in bagno altezza cm. 160 circa, condizioni: sufficienti.
- Sanitari:* lavabo, doccia, vaso wc e bidet, materiali: ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: sufficienti.
- Impianti:*
- Impianto gas:* alimentato a metano, conformità: non rinvenuta, da verificare.
- Impianto elettrico:* sottotraccia con presenza di cavi e prese esterno muro, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, condizioni: scarse, l'impianto appare rimaneggiato e obsoleto. In cantina impianto sottotraccia.
- Impianto idrico:* alimentazione da acquedotto comunale, conformità: non rinvenuta, da verificare.
- Impianto termico:* tipologia: autonomo con caldaia murale a gas metano marca Baxi collocata nel balcone, corpi scaldanti: radiatori in nicchia sottofinestra, vi è termostato di zona, conformità: non rinvenuta, condizioni: non verificabili (l'impianto non è utilizzato dagli occupanti).
- Imp. climatizzazione:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: uno split marca Mitshubishi in ingresso, conformità: non rinvenuta, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).

Certificazione energetica: è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), cod. identificativo 103288/2021, valido fino al 31.10.2031. **La classe energetica risultante è la "F"** con un fabbisogno annuale complessivo di energia primaria stimato $EP_{gl,nren}$ di 216,65 kWh/mq anno.

A.1. AUTORIMESSA (p.lla 56 sub 6 graffata alla p.lla 303 sub 6)

Box auto al piano seminterrato, ubicato a Sarego (VI) in Via Roma n. 34. Esso fa parte del fabbricato descritto al precedente punto A. L'accesso veicolare avviene attraverso lo scivolo e l'area di manovra a cielo aperto che si trovano sul retro della palazzina. Il cancello carraio è ad apertura manuale. L'accesso pedonale può avvenire sia dall'esterno che dal corridoio comune all'interno della palazzina, tramite una porta situata sulla parete di fondo dell'autorimessa.

Descrizione: si tratta di un vano rettangolare, privo di finestre, di circa m. 4,52 x m. 2,97. Il portone ha una larghezza di circa m. 2,40. L'unità è dotata di impianto elettrico. A causa dei materiali accatastati all'interno del vano, non è stato possibile accedere e ispezionare l'unità, né verificarne l'altezza.

L'unità sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** di circa **m² 16,50**.

Lo stato di manutenzione dell'autorimessa è da considerarsi sufficiente.



Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: laterizio con rivestimento plastico tipo "graffiato" sul lato esterno, condizioni: sufficienti, per quanto rilevabile dall'esterno.

Portone: ad anta basculante con apertura manuale, materiale: lamiera di ferro verniciato, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti, per quanto rilevabile dall'esterno.

Infissi interni: anta di metallo verniciato, condizioni buone.

Impianti:

Impianto elettrico: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, da verificare.

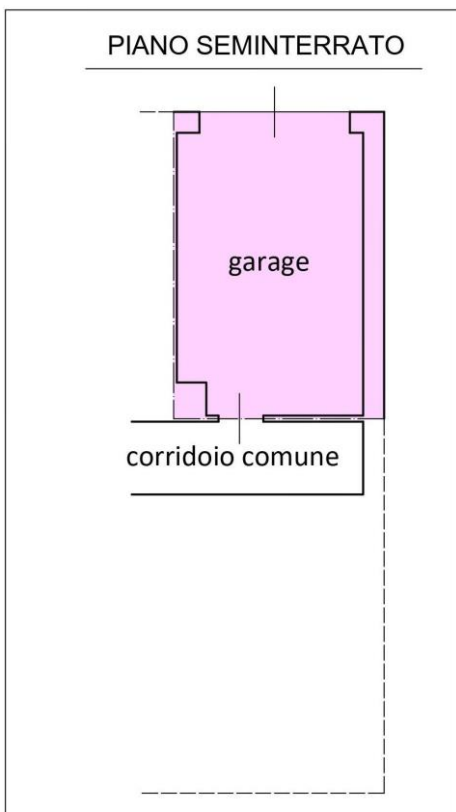


foto 13 - Scivolo e area di manovra



foto 14 - Autorimessa di proprietà



Tabella riassuntiva superfici (mq.)

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Esposizione
A. Abitazione p. rialzato	97,50	1,00	97,50	S-E-N
Balcone p. rialzato	8,50	0,30	2,55	S
Cantina p. seminterrato	14,00	0,50	7,00	S
A1. Garage p. seminterrato	16,50	0,50	8,25	N
Totale	136,50		115,30	

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Comune di SAREGO - Catasto Fabbricati - Foglio 23:

- particella n. **56 sub 7 graffata a 303 sub 7** Cat. A/3 Cl. 2 cons. 6 vani, sup. cat. totale m² 103, sup. cat. totale escluse aree scoperte m² 100, Rendita Euro 371,85, Via Roma piano: S1-T.
- particella n. **56 sub 6 graffata a 303 sub 6** Cat. C/6 Cl. 2 cons. m² 13, sup. cat. totale m² 17, Rendita Euro 14,77, Via Roma piano: S1.

Intestazione catastale:

- XXX XXX nato in MAROCCO (EE) il ----, c.f. ----, proprietà per 1/2,
- XXX XXX nata in MAROCCO (EE) il ----, c.f. ----, proprietà per 1/2.

Confini delle u.i. in senso N.E.S.O.:

- del sub 7 al piano rialzato (appartamento): muro perimetrale esterno a Nord – Est – Sud, vano scala comune e altra u. i. proprietà di terzi a Ovest; al piano seminterrato (cantina): corridoio comune a Nord, muro perimetrale esterno a Est – Sud, altra u. i. proprietà di terzi a Ovest.
- del sub 6 al piano seminterrato (garage): muro perimetrale esterno a Nord – Est, corridoio comune a Sud, altra u. i. proprietà di terzi a Ovest.

Il terreno su cui insiste il fabbricato risulta così identificato:

Comune di SAREGO - Catasto Terreni - Foglio 23:

- particella n. **56** Ente urbano Sup. are 3 centiare 54;
- particella n. **303** Ente urbano Sup. are 2 centiare 15.

Confini del terreno p.lle 56 e 303 in senso N.E.S.O.: p.lle 302, 304, 404, 405, 57.

Nella banca dati catastale telematica non risulta esservi l'elaborato planimetrico per le p.lle n. 56 e 303.

Variazioni storiche:

Per i terreni:

Il **terreno** sul quale il fabbricato è stato costruito deriva dai terreni censiti al catasto del Comune di Sarego Sez. D Foglio 8 (ora Foglio 23) p.lla n. **235** semin. arbor. di are 18.00 e p.lla n. **56** semin. arbor. di are 3.54, così identificati sin dall'impianto meccanografico del 31.12.1973.

- Con FRAZIONAMENTO del 22.01.1973 Prat. n. 556553 in atti dal 10.12.2001 (n. 4.1/1973) la p.lla n. 235 dava origine alla p.lla n. 277 semin. arbor. di are 7.00, e con successivo



FRAZIONAMENTO del 21.09.1976 Prat. n. 556581 in atti dal 10.12.2001 (n. 22.1/1976), la p.lla n. 277 dava origine alla p.lla n. 303 semin. arbor. di are 2.15.

- Con TIPO MAPPALE del 17.03.1978 Prat. n. 565842 in atti dal 17.12.2001 prot. n. 21066 (n. 14744.1/1978), le particelle n. 303 e n. 56 venivano passate dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati, costituendo gli enti urbani p.lla n. 303 di are 2.15 e p.lla n. 56 di are 3.54, corrispondenti alla consistenza attuale.

Per i fabbricati:

L'immobile urbano individuato dalla particella n. **56 sub 7 graffata a 303 sub 7**, cui corrisponde la scheda planimetrica n. 55 presentata il 19.04.1978, deriva dall'unità immobiliare:

C.F. Sez. D Foglio 8 (ora Foglio 23) particella n. 56 sub 7 graffata a 303 sub 7, Via Roma piano ST-T, Cat. A/3 Cl. 2 cons. 6 vani, da VARIAZIONE del 19.04.1978 in atti dal 06.02.1999 CLS. E

ATTRIBUZIONE DI IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 60/1978). Successivamente:

- Con VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992 è stata rivista la rendita.
- Con VARIAZIONE del 28.11.2012 Prat. n. VI0254954 (n. 47992.1/2012) è stata inserita in visura l'annotazione: prot. di rif. n. 55/1978 e l'indirizzo è stato variato in Via Roma piano S1-T.
- Con Variazione del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie;
- Con VARIAZIONE del 25.06.2020 Prat. n. VI0055201 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 24470.1/2020) è stata attribuita la scheda planimetrica prot. n. 55/1978 e cancellato il riferimento al prot. n.60/1978.

L'immobile urbano individuato dalla particella n. **56 sub 6 graffata a 303 sub 6**, cui corrisponde la scheda planimetrica n. 54 presentata il 19.04.1978, deriva dall'unità immobiliare:

C.F. Sez. D Foglio 8 (ora Foglio 23) particella n. 56 sub 6 graffata a 303 sub 6, Via Roma piano ST, Cat. C/6 Cl. 2 cons. m² 13, da VARIAZIONE del 19.04.1978 in atti dal 06.02.1999 CLS. E

ATTRIBUZIONE DI IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 60/1978). Successivamente:

- Con VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992 è stata rivista la rendita.
- Con VARIAZIONE del 28.11.2012 Prat. n. VI0254948 (n. 47988.1/2012) è stata inserita in visura l'annotazione: prot. di rif. n. 54/1978 e l'indirizzo è stato variato in Via Roma piano S1.
- Con VARIAZIONE del 25.06.2020 Prat. n. VI0055195/VI0055198 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 24464.1/2020 e n. 24466.1/2020) è stata attribuita la scheda planimetrica prot. n. 54/1978.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

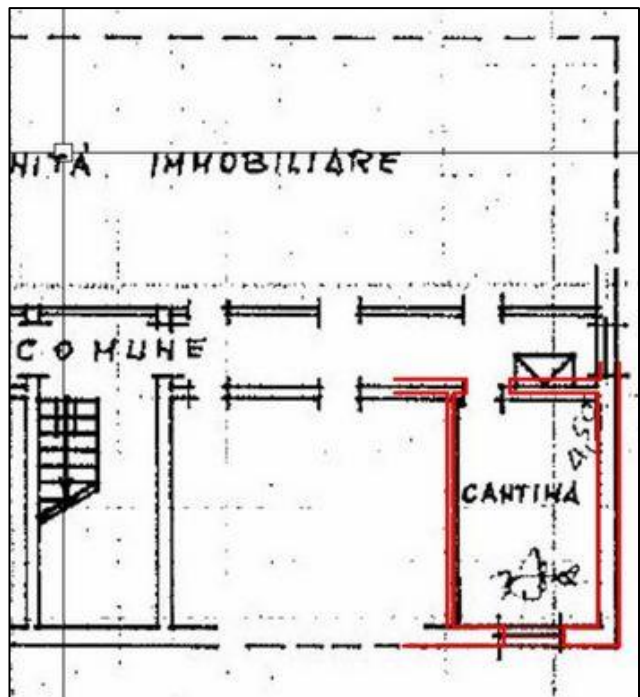
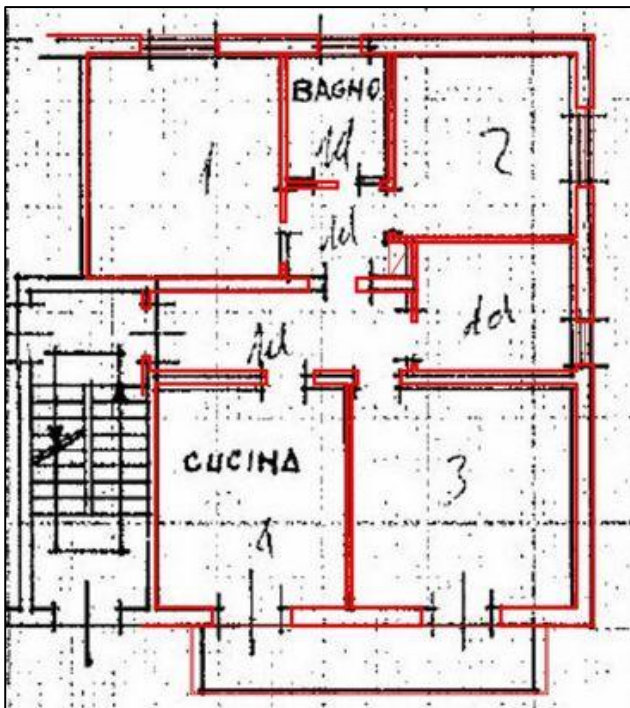
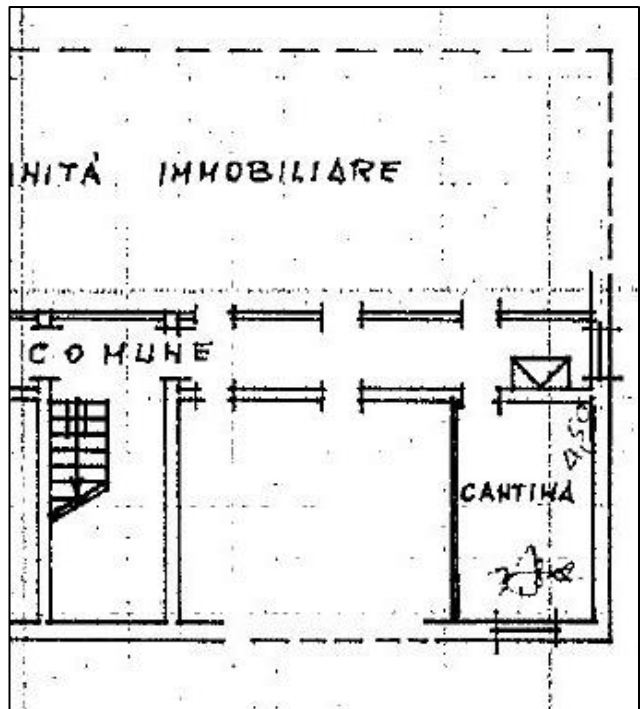
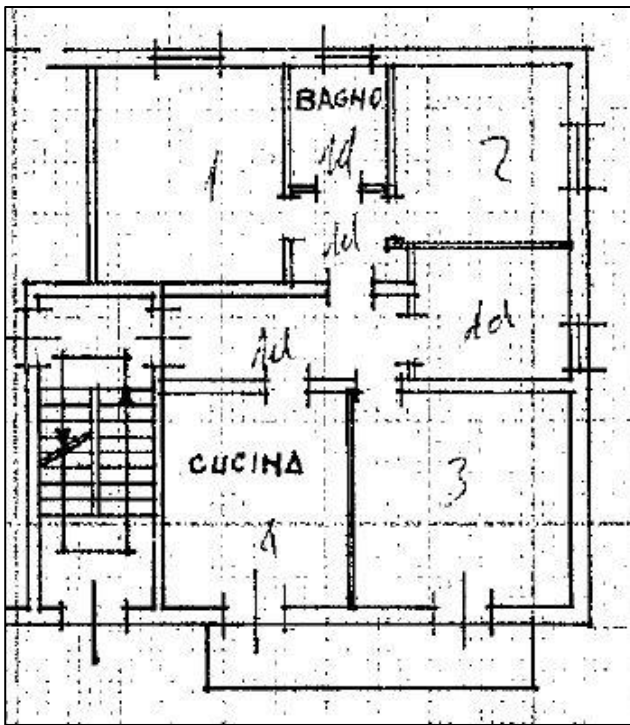
I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli negli atti catastali attuali, con la puntualizzazione che il subalterno come indicato nel pignoramento è da intendersi riferito ad entrambe le particelle 56 e 303 graffate (ossia 56 sub 7 graffata a 303 sub 7 e 56 sub 6 graffata a 303 sub 6). Si precisa che la descrizione riportata nell'atto di pignoramento non dà vita ad incertezza sui beni pignorati.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Rispetto allo stato dei luoghi, le planimetrie catastali delle unità immobiliari in esame presentano modeste differenze che non hanno rilevanza catastale ai fini dell'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto, trattandosi di lievi spostamenti di porte, pilastri e tramezzi che non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Le planimetrie risultano pertanto sostanzialmente CONFORMI.

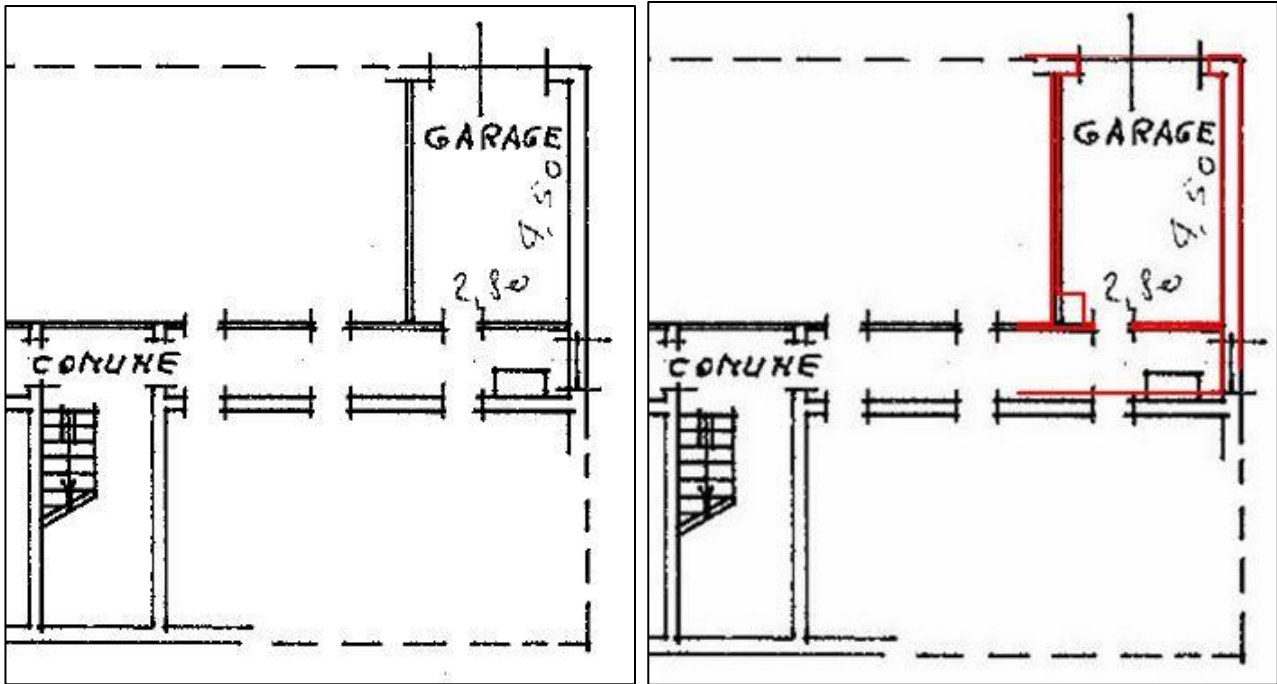
Regolarizzazione e costi: -





Stralcio planimetria catastale della particella n. 56 sub 7 graffata a 303 sub 7 con sovrapposto il rilievo dello stato attuale in rosso





Stralcio planimetria catastale della particella n. 56 sub 6 graffata a 303 sub 6 con sovrapposto il rilievo dello stato attuale in rosso

CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Titolo di acquisto dei debitori:

Dal 04.08.2005 a oggi in proprietà a:

- **XXX XXX** nato in Marocco il ---- c.f. ----, per la quota di **1/2**,
- **XXX XXX** nata in Marocco il ---- c.f. ----, per la quota di **1/2**,

per atto di compravendita del 04.08.2005 a firma del notaio Di Marco Gianfranco ai nn. 33632 Rep. / 7425 Racc., registrato a Valdagno il 17.08.2005 al n. 1037 vol. 1T e trascritto a Vicenza il 19.08.2005 ai nn. 21786 R.G. / 13862 R.P., da potere di **XXXXXX** nata a Lonigo (VI) il ---- c.f. ---- (1/1 piena proprietà).

Riferito a: SAREGO C.F. Foglio 23 particella n. 56 sub 7 graff. 303 sub 7 e particella n. 56 sub 6 graff. 303 sub 6.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio, risalendo a ritroso al primo atto *inter vivos* a carattere traslativo trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

Dal 13.08.2004 al 04.08.2005 in proprietà a:

- **XXXXXX** nata a Lonigo (VI) il ---- c.f. ---- per l'intera e piena proprietà,

per riunione di usufrutto a seguito della domanda di voltura n. 12291.1/2004 Prat. n. VI0246863 in atti dal 01.10.2004 con cui è stata comunicata all'Agenzia delle Entrate la cancellazione del diritto di usufrutto di **XXXXXX** morta in data 13.08.2004 (1/2 usufrutto).

Riferito a: SAREGO C.F. Foglio 23 particella n. 56 sub 7 graff. 303 sub 7 e particella n. 56 sub 6 graff. 303 sub 6.



Dal 23.11.2001 al 13.08.2004 in proprietà a:

- **XXXXXX** nata a Lonigo (VI) il ---- c.f. ---- per la quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/2 della piena proprietà,

per atto di donazione del 23.11.2001 a firma del notaio Colasanto Michele n. 116865 Rep., registrato ad Arzignano il 10.12.2001 al n. 1364 serie 1/V e trascritto a Vicenza il 10.12.2001 ai nn. 26644 R.G. / 18362 R.P., da potere di **XXXXXX** nata a Sarego (VI) il ---- c.f. ---- e **XXXXXX** nato a Sant'Urbano (PD) il ---- c.f. ---- (1/4 piena proprietà e 1/4 nuda proprietà ciascuno).

Riferito a: SAREGO C.F. Foglio 23 particella n. 56 sub 7 graff. 303 sub 7 e particella n. 56 sub 6 graff. 303 sub 6.

Dal 25.06.1997 al 23.11.2001 in proprietà a:

- **XXXXXX** nata a Sarego (VI) il ---- c.f. ---- per la quota di 1/4 della piena proprietà e 1/4 della nuda proprietà,
- **XXXXXX** nato a Sant'Urbano (PD) il ---- c.f. ---- per la quota di 1/4 della piena proprietà e 1/4 della nuda proprietà,
- **XXXXXX** nata a Lonigo (VI) il ---- c.f. ---- per la quota di 1/2 dell'usufrutto,

per riunione di usufrutto a seguito della domanda di voltura n. 2100.1/1998 - Pratica n. 544099 in atti dal 03.12.2001 con cui è stata comunicata all'Agenzia delle Entrate la cancellazione del diritto di usufrutto di **XXXXXX** morto in data 25.06.1997 (1/2 usufrutto).

Riferito a: SAREGO C.F. Foglio 23 particella n. 56 sub 7 graff. 303 sub 7 e particella n. 56 sub 6 graff. 303 sub 6.

Dal 11.05.1978 al 25.06.1997 in proprietà a:

- **XXXXXX** nata a Sarego (VI) il ---- c.f. ---- per la quota di 1/2 della nuda proprietà,
- **XXXXXX** nato a Sant'Urbano (PD) il ---- c.f. ---- per la quota di 1/2 della nuda proprietà,
- **XXXXXX** nata a Lonigo (VI) il ---- c.f. ---- per la quota di 1/2 dell'usufrutto,
- **XXXXXX** nato a Merlara (PD) il ---- c.f. ---- per la quota di 1/2 dell'usufrutto,

per atto privato di compravendita autenticato nelle firme il 11.05.1978 n. 37002 Rep. notaio Tibaldo Franco, registrato ad Arzignano il 30.05.1978 al n. 1037 vol. 32 e trascritto a Vicenza il 10.06.1978 ai nn. 6264 R.G. / 5288 R.P., da potere di **XXXXXX S.N.C.** con sede in Sarego (1/1 piena proprietà).

Riferito a: appartamento al piano rialzato denunciato al catasto urbano di Vicenza con scheda registrata il 14.04.1978 al n. 55 e garage al piano scantinato denunciato al catasto urbano di Vicenza con scheda registrata il 14.04.1978 al n. 54, corrispondenti ai beni pignorati. (Allegato n. 9)

Regime patrimoniale:

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito presso l'ufficio di stato civile del Comune di Sarego, risulta che gli esecutati **XXX XXX** e **XXX XXX** hanno contratto matrimonio in Marocco il 12.08.1994 (in data anteriore all'acquisto), senza alcuna annotazione. Si precisa che, nell'atto di mutuo, gli esecutati risultano essere entrambi parte mutuataria e datori di ipoteca. Il pignoramento è stato chiesto e trascritto contro entrambi per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà; viene complessivamente pignorato l'intero.

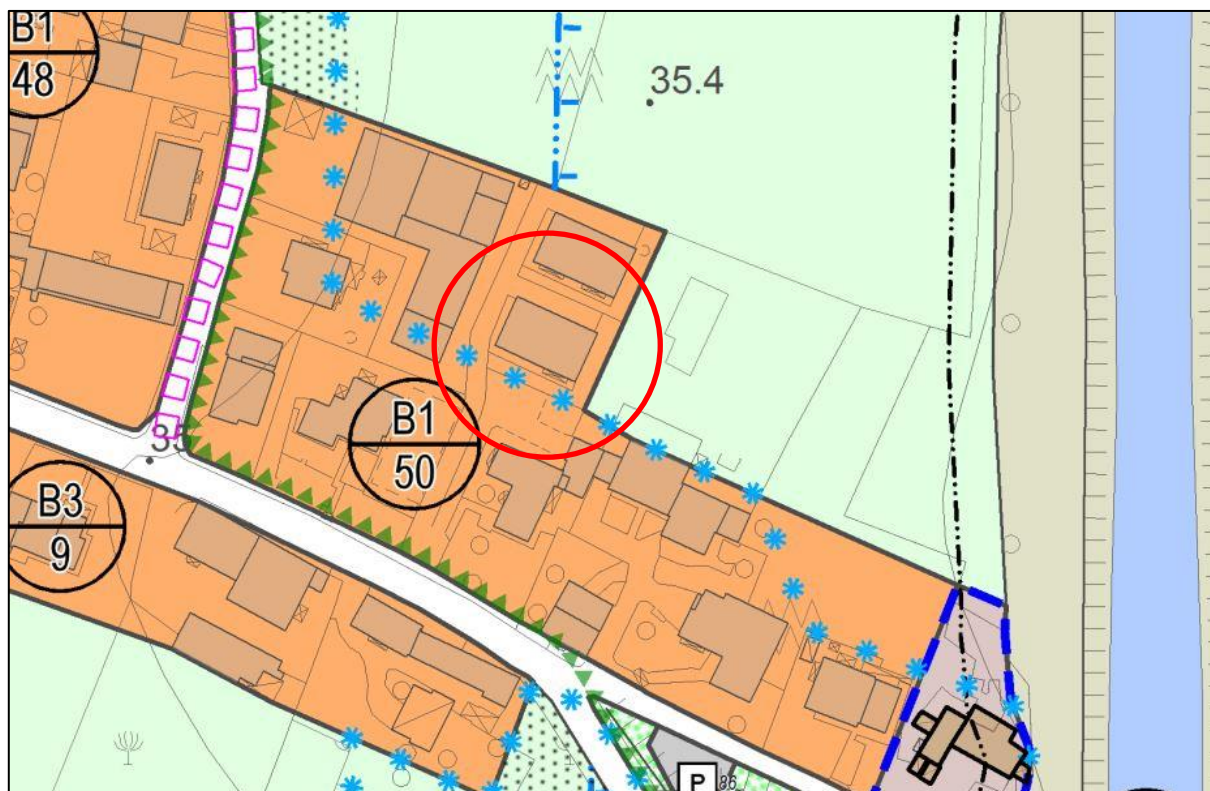


CAP. 6

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Destinazione urbanistica:

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 26.04.2022 è stato approvato il Primo Piano degli Interventi del Comune di Sarego. Secondo il PI vigente gli immobili ricadono in **Zona B residenziale di completamento, sottozona B1-50**, di cui all'art. 8 NTO, all'interno del **Piano d'Area dei Monti Berici** di cui all'art. 23 NTO e sono sottoposti al **Vincolo paesaggistico – Corsi d'acqua** di cui all'art. 23 NTO.



Estratto Tav. 3-3 Zone significative del Piano degli Interventi vigente

Titoli edilizi e abitabilità:

Con istanza di accesso agli atti in data 14.11.2022, la sottoscritta ha richiesto all'ufficio tecnico comunale di Sarego di poter prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi inerenti gli immobili pignorati. L'ufficio ha risposto via mail inviando la seguente documentazione in formato digitale:

- **Licenza Edilizia n. 1241 del 17.05.1976** rilasciata a XXXXXX e XXXXXX, per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione in Via Roma sui m.n. 277 - 56 Sez. D Foglio 8.
- **Licenza Edilizia n. 1241 del 29.10.1976** (Fabbricato B) rilasciata a XXXXXX - XXXXXX - XXXXXX - XXXXXX - XXXXXX - XXXXXX, per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione in Via Roma sui m.n. - Sez. D Foglio 8.
- **Autorizzazione di Abitabilità del 17.03.1978** per il fabbricato di nuova costruzione ad uso abitazione sito in Sarego Via Roma civ. n. 52 Sez. D Foglio 8 mappale n. 303/56. I lavori sono iniziati il 13.11.1976 ed ultimati il 29.12.1977.

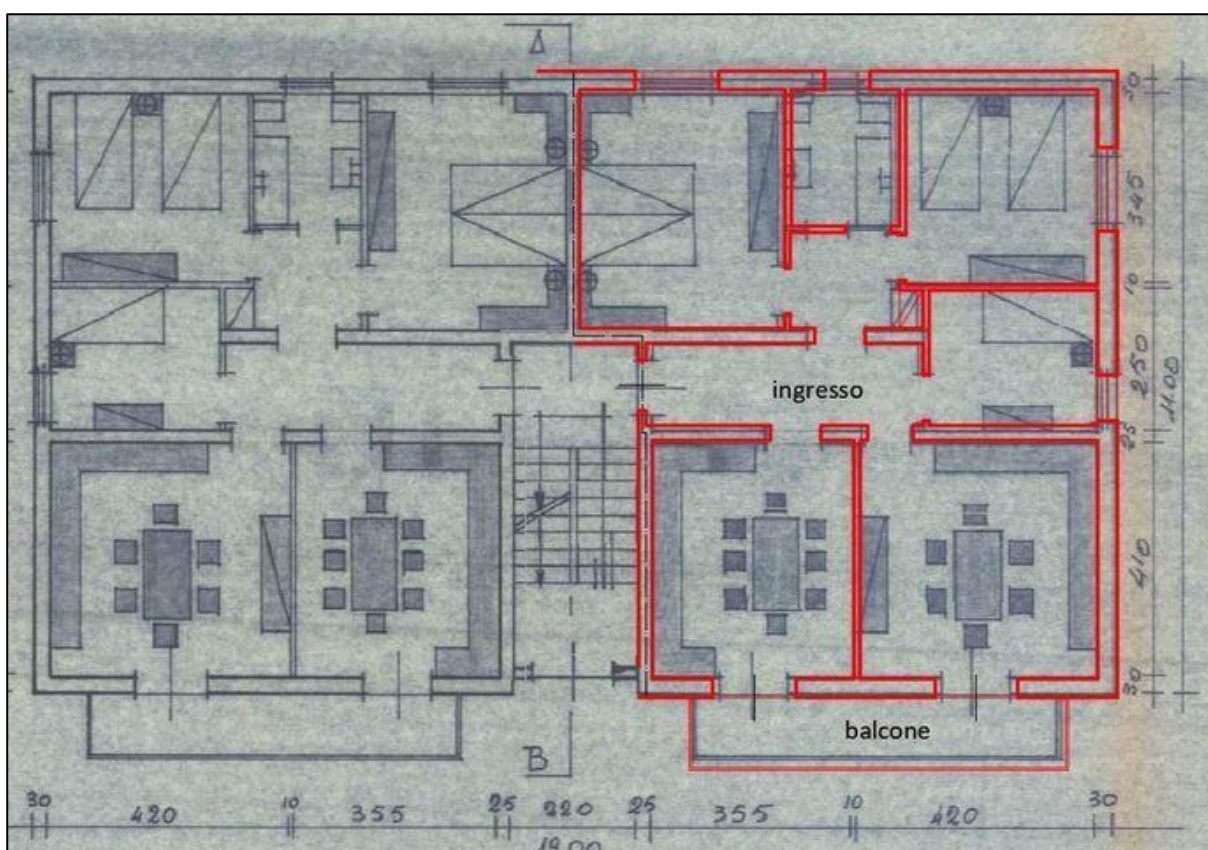
Conformità urbanistico-edilizia:

Si premette che l'analisi della conformità ed il rilievo sono riferiti ai soli beni pignorati e non al maggior fabbricato in cui l'immobile è inserito.



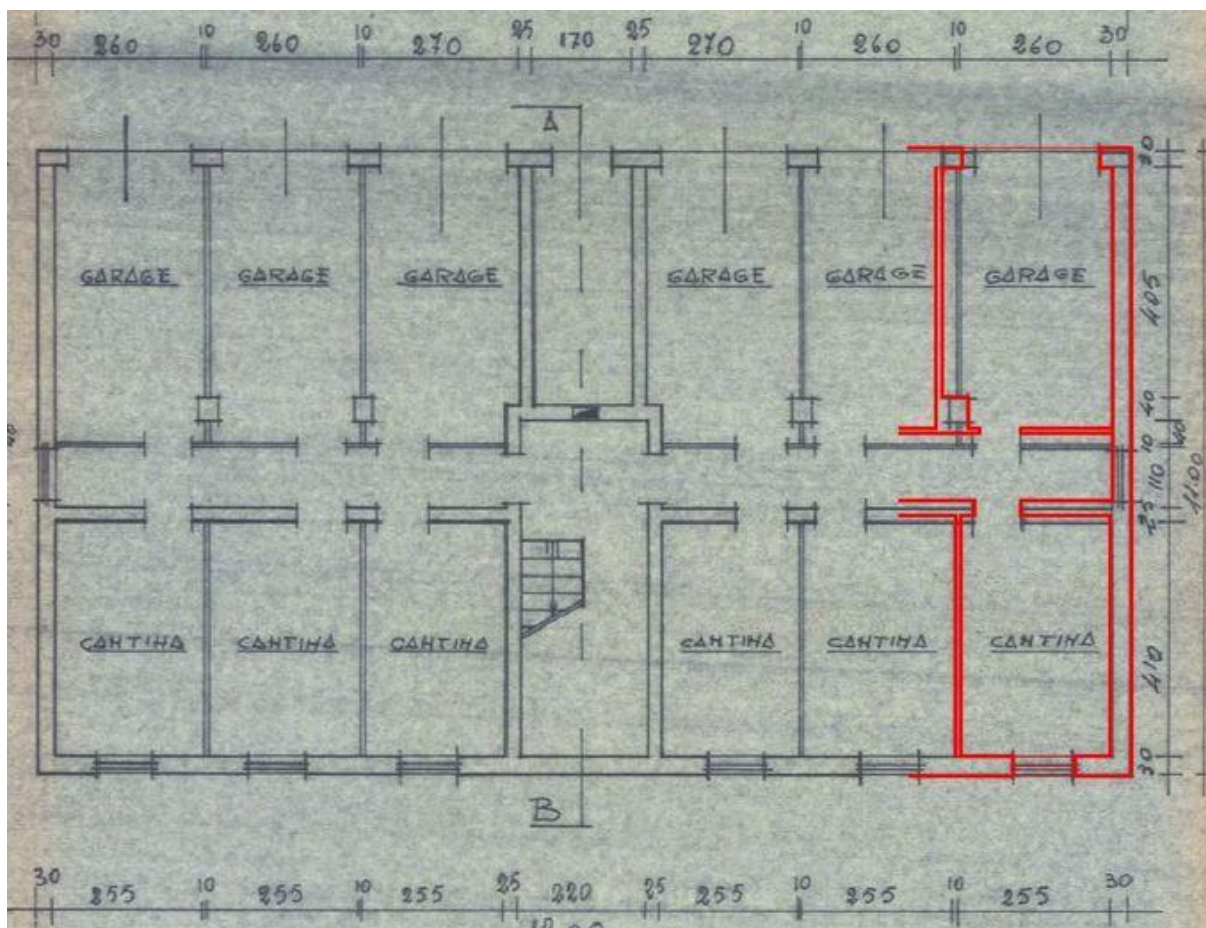
Dalla sovrapposizione tra gli elaborati allegati alla licenza edilizia e il rilievo dello stato di fatto, per l'appartamento si sono rilevate soltanto modeste differenze dimensionali, rientranti nella tolleranza fino al 2% delle misure progettuali di cui all'art. 34bis del D.P.R. n. 380/2001 e pertanto non incidenti sui parametri urbanistici. La mancanza di quotatura delle finestre negli elaborati grafici rende più difficile quantificare con certezza l'entità dello scostamento dimensionale di quanto rilevato rispetto allo stato autorizzato.

Per l'autorimessa e la cantina si sono invece riscontrate delle DIFFORMITÀ leggermente superiori alla tolleranza del 2%, dovute a modifiche interne nella posizione dei tramezzi, in particolare per quanto riguarda la larghezza dell'autorimessa. A tal proposito le variazioni, pur risultando di modesta entità, vanno ad interessare altre unità del complesso condominiale; in tal caso l'ufficio tecnico comunale potrebbe richiedere a propria discrezione che venga presentata una pratica di sanatoria comune comprendente tutte le unità interessate. Tale eventualità potrà essere definita soltanto dopo la presentazione della pratica edilizia all'ufficio tecnico comunale. La valutazione dei costi di una eventuale sanatoria condominiale esula dalla presente stima.



Piano rialzato: sovrapposizione dello stato rilevato (in rosso) con lo stato autorizzato





Piano scantinato: sovrapposizione dello stato rilevato (in rosso) con lo stato autorizzato

Sanabilità e costi:

Le difformità indicate sono **sanabili** ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, con pratica di SCIA in sanatoria, con le seguenti precisazioni:

- in caso di variazioni prospettive con la sanatoria sarà necessario richiedere l'autorizzazione paesaggistica.

Stima di massima dei costi: verifiche preliminari, SCIA in sanatoria, onorari, oblazione, spese tecniche e diritti = € 2.500,00.

La regolarizzazione è post vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata (Capitolo 10). Il costo stimato è indicativo e finalizzato alla determinazione del valore di stima. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale del 15% applicato per la vendita forzata.

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

Debitore: Alla data del sopralluogo effettuato in data 20.12.2022 gli immobili risultavano occupati da **XXXX XXXX** (terzo occupante), nato in Burkina Faso il ---- c.f. ----, assieme ad altri soggetti terzi. I debitori esecutati non erano presenti.

Il certificato di residenza storico acquisito presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sarego attesta che i debitori **XXX XXX** e **XXX XXX** dall'11.10.2016 sono iscritti nell'Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero con il seguente indirizzo: -----, BELGIO.



Locazione: sì.

Il signor **XXXX XXXX**, nato in Burkina Faso il ---- c.f. ----, occupa gli immobili in forza di **Contratto di locazione** n. 10545 serie 3T sottoscritto il 15.10.2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Vicenza in data 09.11.2021.

Il contratto del tipo 4 + 4 ha durata dal 15.10.2021 **al 14.10.2025**. Il canone di locazione concordato è pari a € 3.600,00 annui (€ 300,00 mensili). La locazione è **opponibile alla procedura** in quanto la data di registrazione è antecedente al 13.09.2022, data di trascrizione del pignoramento (vedasi successiva verifica di congruità del canone).

Per completezza di informazione si riporta che nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate è presente un precedente contratto avente oggetto gli stessi immobili (Contratto di locazione n. 5559 serie 3T registrato presso l'Agenzia delle Entrate Vicenza in data 01.10.2015 con decorrenza dal 01.10.2015 al 30.09.2019, prorogato fino al 30.09.2023, risolto in data 31.07.2021).

(Allegato n. 11)

Opponibilità (art. 2923 c.c.): sì.

VALUTAZIONE CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE fissato in 3.600,00 €/anno.

Trattandosi di un contratto del tipo "4+4", si è proceduto ad acquisire la documentazione relativa ai prezzi unitari di locazione rilevati da BorsinoImmobiliare.it per la zona centrale (Via Roma) del Comune di Sarego, immobili di seconda fascia.



La superficie commerciale delle unità immobiliari è pari a m² 115,00, da cui:

Canone mensile (valore medio) = €/ m² 3,04 * m² 115,00 = € 349,60 arr. a € 350,00.

Gli annunci immobiliari reperiti online (asking price) per appartamenti di 4 locali + 1 bagno a Sarego propongono un canone mensile di € 400,00.

Considerato quanto sopra, visto lo stato di conservazione dei beni in stima e visto il contesto in cui sono inseriti, il più probabile canone di locazione di mercato è assunto pari al Canone medio di € 375,00.

Verifica di congruità (il contratto di locazione non è mai opponibile all'acquirente ove abbia un canone inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo):

€ (375,00 * 2/3) = € 250,00
 Canone di locazione mensile dell'immobile € 300,00 > € 250,00

da cui il canone fissato nel contratto risulta congruo.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.



Altro: no

Sine titolo: no.

CAP. 8	VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE
---------------	---

Pertinenze: nessuna, tranne l'autorimessa e la cantina pignorate assieme all'appartamento.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: I beni godono di servitù di passaggio e di interrimento dei servizi sul fondo attualmente identificato nel Foglio 23 del Comune di Sarego particella 57 sub 1 bene comune non censibile (ex Sez. D Foglio 8 p.lle n. 277 e n. 272), in base al patto espresso con valore di servitù reale e perpetua contenuto nell'atto di cessione di quota – compravendite – convenzione edificatoria in data 15.10.1976 n. 30698 Rep. notaio Franco Tibaldo, trascritto a Vicenza il 10.11.1976 ai nn. 9634 R.G. / 7728 R.P., e all'atto di compravendita in data 10.12.1975 n. 23418 Rep. notaio Italo Dianese, trascritto a Vicenza il 02.01.1976 ai nn. 68 R.G. / 62 R.P. (Allegato n. 10).

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Suolo demaniale: no.

Censo, livello o uso civico: no.

Altri vincoli o oneri: no.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: alla data del sopralluogo non risulta esservi un'amministrazione condominiale. Il terzo occupante dichiarava che le spese relative alle parti comuni vengono ripartite tra le sei unità che costituiscono la palazzina "B" e versate ad uno dei proprietari che si occupa di pagare la corrente elettrica e la pulizia delle scale. Il terzo occupante dichiarava che le spese complessive ammontano a circa € 20,00 / mese.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): no.

CAP. 9	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
---------------	---

Sugli immobili in stima gravano le seguenti formalità:

Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**, iscritta a Vicenza in data **19.08.2005** ai nn. 21787 R.G. / 5200 R.P. a favore di:

- **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Vicenza (VI), c.f. 00204010243, per il diritto di proprietà per la quota 1/1,

contro:

- **XXX XXX** nato in Marocco il ----, c.f. ----, proprietà per 1/2,
- **XXX XXX** nata in Marocco il ----, c.f. ----, proprietà per 1/2,



derivante da atto del 04.08.2005 n. 33633 Rep. / 7426 Racc. del notaio Di Marco Gianfranco. Capitale € 174.000,00, Ipoteca € 348.000,00. Durata: 25 anni.

Trascrizioni:

1 - Trascrizione del **13.09.2022** ai nn. 20669 R.G. e 14568 R.P. a favore di:

- **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli (NA), c.f. 05828330638, per il diritto di proprietà per la quota 1/1,

contro:

- **XXX XXX** nato in Marocco il ----, c.f. ----, proprietà per 1/2,
- **XXX XXX** nata in Marocco il ----, c.f. ----, proprietà per 1/2,

derivante da Verbale di **Pignoramento immobili** di data 26.07.2022 n. 4323 rep. ufficiale giudiziario UNEP presso il Tribunale di Vicenza.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

- 1- Iscrizione a Vicenza del 19.08.2005 ai nn. 21787 R.G. / 5200 R.P.
- 2- Trascrizione a Vicenza del 13.09.2022 ai nn. 20669 R.G. e 14568 R.P.

CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

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 - M.C.A.), il metodo finanziario (Income Approach) e il metodo dei costi (Cost Approach).

*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**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche. Il metodo del confronto 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.

Il valutatore seleziona 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 MCA sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- rilevazione dei dati immobiliari il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa.

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:

I dati nazionali più recenti offerti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sono riportati nell'indagine trimestrale sul mercato delle abitazioni "Residenziale Statistiche III trimestre 2022" pubblicata in data 6 dicembre 2022.

Nel terzo trimestre del 2022 i principali indicatori economici congiunturali mostrano rischi di rallentamento nella maggior parte delle economie avanzate. L'economia dell'Unione europea risente fortemente della crisi scatenata dall'invasione russa dell'Ucraina e la crescita subisce una frenata rispetto alle previsioni di recupero che si prospettava nel post-pandemia. Il rialzo dei prezzi dell'energia, in particolare, continua a spingere la crescita dell'inflazione verso livelli mai sperimentati negli ultimi vent'anni, frenando la domanda interna. Per quasi la maggioranza degli operatori immobiliari l'andamento atteso dei prezzi al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni ed eserciterà un impatto negativo sui prezzi di vendita.

Nel terzo trimestre del 2022 si assiste ad un rallentamento della fase espansiva delle compravendite del settore immobiliare residenziale, con una crescita dell'1,7% rispetto allo stesso trimestre del 2021. I rialzi rilevati negli ultimi trimestri sono in ulteriore attenuazione dopo il picco raggiunto nel secondo trimestre del 2021. I tassi tendenziali segnano 1% di compravendite in più nel Nord-Est nei comuni capoluogo e 0,7% in più nei comuni minori non capoluogo.

Gli acquisti delle persone fisiche PF hanno riguardato nel III trimestre 2022 circa il 96,1% del totale del NTN, quota pressoché stabile rispetto al precedente trimestre (96,3%). La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è pari al 67% circa delle unità acquistate dalle PF, in lieve aumento rispetto al precedente trimestre. Quasi la metà, il 49,2%, è stato finanziato con mutui ipotecari. Il tasso medio di interesse stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo aumenta ancora in questo trimestre portandosi al 2,48%, 58 punti base in più in un anno.

A livello regionale, il 3 giugno 2022 OMI ha pubblicato le "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto". L'indagine analizza la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Vicenza, suddivisa in macroaree, costituite da aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. Secondo tale rapporto nel 2021 il mercato immobiliare ha ripreso vigore (Vicenza +28,6%) rispetto all'anno precedente, periodo turbato dall'emergenza sanitaria del 2020 che ha probabilmente ritardato di un anno alcune scelte di natura immobiliare degli italiani. La superficie totale normalizzata media (STN) delle unità immobiliari vendute nell'intera provincia è risultata pari a 128,10 m², con un incremento dello 0,5% rispetto a quella registrata nel 2020. Dopo la marcata flessione del numero delle transazioni del 2020 (-8,8%), Vicenza registra un consistente incremento delle transazioni (+17,8%), con dati positivi estesi a tutte le zone OMI del comune, variabili a seconda della specifica rappresentatività del mercato



di ciascuna zona, per le quali si conferma il generale andamento negativo delle quotazioni medie. Nel 2021, le quotazioni dell'intera provincia hanno subito, rispetto al 2020, una flessione media del -4,3%.

Per la macroarea OMI "Pianura Sud-Ovest" in cui è inserito il Comune di Sarego, si è registrato un notevole aumento dei volumi di vendita nel periodo 2021, pari a +39,8%. Per quanto riguarda i prezzi invece, in tale macroarea le quotazioni immobiliari risultano pressoché invariate, con una variazione pari a -0,2% tra il 2021 e il 2020.

(fonti: Pubblicazioni OMI, "*Residenziale - Statistiche III trimestre 2022*", "*Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto - 3 giugno 2021*).

Per quanto riguarda i prezzi, la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI online fornisce dati più specifici e aggiornati. Per SAREGO - zona B1 Centrale/ NUCLEO CITTADINO STORICO - residenziale - abitazioni civili - stato conservativo normale, abbiamo:

Rilevazione 1° semestre 2021: min. 850 €/m² - max. 1.000 €/m²

Rilevazione 1° semestre 2022: min. 850 €/m² - max. 950 €/m²

da cui si ricava un deprezzamento medio del -2,7%.

La Camera di Commercio di Vicenza indica per Sarego (zona unica) i seguenti prezzi unitari di vendita per appartamenti da ristrutturare senza bisogno di interventi statici:

Rilevazione prezzi relativi al 2020: min. 350 €/m² - max. 450 €/m²

Rilevazione prezzi relativi al 2021: min. 350 €/m² - max. 475 €/m²

da cui secondo la Camera di Commercio nell'ultimo periodo di rilevamento i prezzi medi delle abitazioni civili sono aumentati del 3,1%.

(fonti: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, "*Rilevazione dei valori dei beni immobili residenziali Relativa all'anno 2020*" stampato ad aprile 2021 e "*Rilevazione dei valori dei beni immobili residenziali Relativa all'anno 2021*" stampato ad aprile 2022).

Rilevazione del segmento di mercato dell'immobile in esame (Subject):

- localizzazione: Sarego in zona OMI B/1 semicentrale in posizione interna;
- tipo di contratto: compravendita immobiliare;
- destinazione attuale: residenziale;
- highest and Best Use (HBU): residenziale;
- tipologia immobiliare: appartamento usato non ristrutturato, con accessori (garage, cantina), in edificio pluripiano, costruzione anni '70;
- tipologia edilizia: fabbricato con struttura a telaio in c.a., impianti e finiture ordinari in relazione all'epoca, stato di conservazione del Subject mediocre;
- dimensione: media;
- caratteri della domanda e dell'offerta: famiglie per cambio di abitazione / prima casa;
- forma di mercato: concorrenza monopolistica - mercato dell'usato;
- livello di prezzo: livello stazionario, tendenza in aumento del numero di scambi.

Si sono reperiti 3 atti di compravendita stipulati negli ultimi 3 anni, di immobili ubicati tutti nello stesso complesso residenziale del Subject (Via Roma n. 32 palazzina "A" e Via Roma n. 36 palazzina "B").

Comparabile A: atto di vendita del 30.04.2021 n. 3712 Rep. Notaio Egidio Ferrara in Lonigo, trascritto a Vicenza il 13.05.2021 ai nn. 10736 R.G. / 7679 R.P., prezzo € 90.000,00 Appartamento al piano secondo della palazzina "A" con cantina e garage, costruzione 1976, abitabilità 1978, censito



al Fig. 23 p.lle 302-304 sub 12 cat. A/3, sub 3 cat. C/6.

Comparabile B: atto di vendita del 26.04.2021 n. 3691 Rep. Notaio Egidio Ferrara in Lonigo, trascritto a Vicenza il 04.05.2021 ai nn. 9978 R.G. / 7171 R.P., prezzo € 78.000,00. Appartamento al piano secondo della palazzina “B” con cantina e garage, costruzione 1976, abitabilità 1978, censito al Fig. 23 p.lle 56-303 sub 12 cat. A/3, sub 3 cat. C/6.

Comparabile C: atto di vendita del 20.12.2019 n. 2727 Rep. notaio Egidio Ferrara in Lonigo, trascritto a Vicenza il 09.01.2020 ai nn. 442 R.G. / 346 R.P., prezzo € 80.000,00. Appartamento al piano secondo della palazzina “A” con cantina e garage, costruzione 1976, abitabilità 1978, censito al Fig. 23 p.lle 302-304 sub 11 cat. A/3, sub 4 cat. C/6.

Le schede descrittive complete degli immobili sono contenute nell’Allegato n. 14.

Procedimento di Valutazione:

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (**SEL**) sulla base delle planimetrie catastali allegare agli atti notarili;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il **saggio annuo di svalutazione/rivalutazione** del prezzo è stato ricavato dalla media dei dati sopra citati (quotazioni immobiliari OMI, Camera di Commercio di Vicenza).

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Ubicazione	Via Roma, 36	Via Roma, 32	Via Roma, 36	Via Roma, 32
Prezzo totale (euro)	€ 90.000,00	€ 78.000,00	€ 80.000,00	
Data (mesi)	30/04/2021	26/04/2021	20/12/2019	16/01/2023
Superficie principale (m ²) SEL	97,50	97,50	97,50	97,50
Superficie balconi (m ²) BAL	8,50	8,50	8,50	8,50
Sup accessori comunicanti (m ²) ACC	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup Giardino Esclus al 10% (m ²) SUE	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup Giardino Esclus al 2% (m ²) SUE	0,00	0,00	0,00	0,00
Soffitta h> 1,50 (m ²) SOFF	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimesse/cantine Non comunicanti (m ²) ACN	30,50	30,50	30,50	30,50
Autorimessa comunicante (m ²) AUT	0,00	0,00	0,00	0,00
Impianto di riscaldamento IRI	1	1	1	1
Affacci AFF	3	3	3	3
Servizi igienici SER	1	1	1	1
Livello di Piano LIV	2	2	2	0
Classe energetica APE *	3	1	2	2
Manutenzione STM **	2	2	2	1,5
Sup. abitazione x STM e APE	115,30	115,30	115,30	115,30
Superficie commerciale	115,30	115,30	115,30	115,30

* 1= G 2= F 3= E 4= D 5= C 6= B 7= A

** 1 pessimo 2 scadente 3 medio 4 buono 5 ottimo

Rapporti mercantili	Importo
----------------------------	----------------



Saggio annuo di svalutazione/rivalutazione del prezzo	0,40%
Rapporto mercantile superficie vani principali	100%
Rapporto mercantile balconi	30%
Rapporto mercantile autorimesse e cantine non comunicanti con v.p.	50%
Rapporto mercantile autorimesse comunicanti con v.p.	60%
Rapporto mercantile soffitta H > 1,50	50%
Rapporto mercantile area esterna esclusiva (fino a SUP)	10%
Rapporto mercantile area esterna esclusiva eccedente	2%
Costo intervento di manutenzione da un livello al successivo	€ 120,00/mq.
Costo riqualificazione energetica di una classe	€ 15,00/mq.
Costo di intervento per un bagno nuovo	€ 8.000,00
Saggio del livello di piano (la presenza/assenza di ascensore fa variare di segno)	1%

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data (DAT) A	30,00	€/mese	
Prezzo data (DAT) B	26,00	€/mese	
Prezzo data (DAT) C	26,67	€/mese	
Prezzo sup. princ. (SUP) A	780,57	€/m ²	Prezzo MARGINALE
Prezzo sup. princ. (SUP) B	676,50	€/m ²	€ 676,50
Prezzo sup. princ. (SUP) C	693,84	€/m ²	SEL
Prezzo balconi (BAL)	202,95	€/m ²	
Prezzo autorimesse e cantine non comunicanti (ACN)	338,25	€/m ²	
Prezzo autorimesse comunic. (AUT)	405,90	€/m ²	
Prezzo soffitte (SOF)	338,25	€/m ²	
Prezzo area esterna (SUE) 10%	67,65	€/m ²	
Prezzo area esterna (SUE) 2%	13,53	€/m ²	
Livello di piano A	-900,00	€/piano	
Livello di piano B	-780,00	€/piano	
Livello di piano C	-800,00	€/piano	
Servizi igienici: si è considerato una vita utile n di anni 30 e vetustà t di anni 25, da cui $Ct = C * (1 - t/n)$	1.333,33	€/servizio	



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale		€ 90.000,00		€ 78.000,00		€ 80.000,00	-
Data (mesi)	20,87	€ 626,00	21,00	€ 546,00	37,43	€ 998,22	16/01/2023
SUP (m ²)	97,50	€ 0,00	97,50	€ 0,00	97,50	€ 0,00	97,50
BAL	8,50	€ 0,00	8,50	€ 0,00	8,50	€ 0,00	8,50
ACC	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
SUE 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
SUE 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
SOF	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
ACN	30,50	€ 0,00	30,50	€ 0,00	30,50	€ 0,00	30,50
AUT	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
SER	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
LIV	2	€ 1.800,00	2	€ 1.560,00	2	€ 1.600,00	0
STM	2,0	-€ 6.918,00	2,0	-€ 6.918,00	2,0	-€ 6.918,00	1,5
PREZZI CORRETTI		€ 85.508,00		€ 73.188,00		€ 75.680,22	

Verifica attendibilità del valore di stima:

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C:

$$\text{Divergenza} = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} * 100 = \frac{\text{€ } (85.508,00 - 73.188,00)}{\text{€ } 73.188,00} * 100 = 16,83\% < 5,0\% \quad \text{FALSO}$$

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili B - C:

$$\text{Divergenza} = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} * 100 = \frac{\text{€ } (75.680,22 - 73.188,00)}{\text{€ } 73.188,00} * 100 = 3,41\% < 5,0\% \quad \text{VERO}$$

Poiché la divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C è superiore al 5%, si è fatta la media aritmetica solo fra i prezzi corretti dei comparabili B e C, in base agli standard IVS.

Valore atteso Subject = Valore medio fra i comparabili B - C con MCA: € 74.434,11

Valore unitario: €/m² 645,57

Da quanto sopra, utilizzando il procedimento MCA e SdS si determina che **il più probabile valore in libero mercato (OMV)** degli immobili ed il relativo prezzo unitario sono pari a:

Immobile	Sup. Comm.	Valore unitario	Valore diritto e quota
Appartamento con cantina e autorimessa	115,30 m ²	€ 645,57/m ²	€ 74.434,11
VALORE DI MERCATO arrotondato			€ 74.500,00

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al



momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;
- assenza di garanzia postuma e di garanzia per vizi.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, si ritiene congruo applicare una **riduzione del 15%** al valore in libero mercato attribuito agli immobili.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del presente lotto è pari ad € 61.000,00 come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile in libero mercato	€ 74.500,00
Ribasso applicato per vendita forzata -15%	- € 11.175,00
A detrarre le spese per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	- € 2.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 60.825,00 arrotondato a € 61.000,00

Confronto con le aggiudicazioni passate:

I dati forniti da **Astalegale Spa** consistono in 71 lotti abitativi siti in Sarego aggiudicati tra il 2015 e il 2022.

Selezionando solo i lotti relativi ad appartamenti di cui sono noti tutti i dati necessari alla statistica (consistenza, valore di perizia, prezzo di aggiudicazione), ed escludendo le case rurali, le villette, gli immobili al grezzo e quelli non in piena proprietà, si sono analizzati 30 lotti con i seguenti risultati:



IMMOBILI AGGIUDICATI A SAREGO 2015-2022 - APPARTAMENTI		
Valore medio tentativi d'asta:	n.	2,90
Valore medio di perizia	€	59.770,00
Valore medio di aggiudicazione	€	33.410,00
Valore medio unitario di perizia (sup. commerciale)	€/mq	653,00
Valore medio unitario di aggiudicazione (sup. commerciale)	€/mq	365,00
Valore di perizia / Prezzo di aggiudicazione		56,0%
Ribasso		44,0%

Confronto con trasferimenti pregressi:

Atto di compravendita del 04.08.2005, prezzo: € 131.000,00.

Giudizio di vendibilità:

Viste le caratteristiche dell'immobile, quali lo stato di manutenzione e di conservazione, considerato la congiuntura economica negativa e l'andamento del mercato immobiliare residenziale locale, si esprime prudenzialmente un giudizio di vendibilità modesta.

Si è a conoscenza di possibili acquirenti interessati (terzi occupanti).

Forme di pubblicità:

Annunci immobiliari su siti internet quali www.astalegale.net e www.aste.com e su riviste del settore, agenzie immobiliari locali, cartello esposto in facciata.

CAP. 11

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Il compendio non è divisibile in lotti.

Composizione e valore:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un appartamento parte di un fabbricato di 6 unità abitative, ubicato al piano rialzato con autorimessa e cantina al piano scantinato in Via Roma n. 32 int. 1 a Sarego. Superficie commerciale complessiva m² 115,30. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, balcone, ripostiglio/stireria, disimpegno, bagno finestrato, n. 2 camere. Le unità sono identificate nel C.F. del Comune di Sarego al Foglio 23 particella 56 sub 7 graffata a 303 sub 7 cat. A/3 e particella 56 sub 6 graffata a 303 sub 6 cat. C/6. La costruzione del fabbricato è avvenuta con Licenza Edilizia n. 1241 del 17.05.1976 e Licenza Edilizia n. 1241 del 29.10.1976 (Fabbricato B); vi è Autorizzazione di Abitabilità del 17.03.1978. Rispetto allo stato autorizzato vi sono modeste difformità urbanistico-edilizie sanabili con un costo indicativo di € 2.500,00. **PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni: € 61.000,00.**

CAP. 12

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio:

La ditta esecutata è proprietaria per l'intero dei beni pignorati, pertanto non sussiste la necessità di divisione.

Separazione quota: No.



Divisione totale: No.

Valore quota: No.

* * * *

Vicenza, 17 gennaio 2023

L'esperto stimatore

Arch. Michela Temolo

