

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 328/2022 R.G.

LOTTO UNICO

GIUDICE DOTT.SSA NITTI MARIALUISA

Procedura promossa da



RELAZIONE DI STIMA

(ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)

Redatta a San Giuseppe di Cassola in data 12.05.2023

Esperto incaricato

GEOM. STEFANO DE CECCHI

CF: DCCSFN65E14C037Q

San Giuseppe di Cassola (VI), Via Leonardo da Vinci 43

telefono 0424 235323 – cellulare 348 3612463

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855 – Albo Consulenti Tribunale di Vicenza n. 20060

e-mail: studio@studiodececchi.it – PEC: stefano.de.cecchi@geopec.it

Custode Giudiziario

I.V.G. VICENZA

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 328/2022 R.G.E.

Giudice dott.ssa Nitti Marialuisa

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 20.06.2023

Esperto geom. De Cecchi Stefano

Diritto pignorato (cfr pag. 6): Quota di 1/1 piena proprietà particella 596 sub 7 e particella 750 sub 2 graffata alla particella 741 sub 2

Tipologia bene (cfr pag. 9): Porzione d'angolo di abitazione con rimessa.

Ubicazione (cfr pag. 8): Valdagno, frazione Maglio di Sopra, Contrada Miniera 17.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 16): Comune di Valdagno, Catasto Fabbricati, foglio 8:

- Particella 596 sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 94 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 267,27, Contrada Miniera 17, piano T-1-2-3;
- Particella 750 sub 2 graffata alla particella 741 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita € 22,72, Contrada Miniera 17, piano T.

Metri quadri (cfr pag. 11): 126,15 commerciali

Stato (cfr pag. 10): discreto

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 23): vi è presenza di abusi sanabili

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 32): euro 80.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 31): 2022 (euro 75.000,00), 2021 (euro 117.804,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 35): 468,55

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 34): euro 65.000,00

Valore mutuo (cfr pag. 3/all. 12): euro 50.000,00 capitale

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 35): buona

Possibili interessati (cfr pag.--): proprietà confinanti, famiglie di 2-3 persone

Iniziative di vendita (cfr pag.--): avviso esposto sulla facciata esterna dell'edificio, pubblicità su riviste e su siti specializzati nel settore immobiliare

Occupazione (cfr pag. 28): in disponibilità della debitrice con la propria famiglia

Titolo di occupazione (cfr pag.--): proprietà.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.--): Nessuna

ALLEGATI:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;
3. Rilievo Esperto Stimatore eseguito in sede di sopralluogo;
4. Documentazione fotografica;
5. APE - Attestato prestazione energetica;
6. Certificati catastali e storici;
7. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
8. Comparazione tra planimetrie catastali e rilievo eseguito;
9. Atto di provenienza dei beni;
10. Titoli edilizi legittimanti la regolarità urbanistica;
11. Comparazione tra stato approvato e rilievo eseguito;
12. Certificato di Destinazione Urbanistica;
13. Elenco note debitori/beni e formalità pregiudizievoli;
14. Schema caratteristiche comparabili A-B e Subject e schema prezzi corretti;
15. Certificati ufficio anagrafe;
16. Notifica relazione di stima alla debitrice.

INDICE

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
RISPOSTE AI QUESITI	
QUESITO 1 –IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
QUESITO 2 –INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	8
QUESITO 3 –IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	16
QUESITO 4 –PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	22
QUESITO 5 –RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	22
QUESITO 6 –REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	23
QUESITO 7 –STATO DI OCCUPAZIONE	28
QUESITO 8 –VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	28
QUESITO 9 –VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	30
QUESITO 10 –ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	30
QUESITO 11 –SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	30
QUESITO 12 –VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	30
QUESITO 13 –VALUTAZIONE DELLA QUOTA	36
QUESITO 14 –ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	36

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa NITTI MARIALUISA del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 328/2022 promossa da

Dopo essere stato nominato il giorno 22.09.2022 e aver prestato giuramento di rito il giorno 12.10.2022, veniva a conoscenza del seguente quesito : "*Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali, il Comune di Valdagno, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare e presso siti specializzati immobiliari; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutata che il giorno 22.11.2022 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili.

In data 17.01.2023 il sottoscritto segnalava l'esigenza di aggiornare la banca dati catastale mediante la redazione di alcune pratiche e con provvedimento in data 23.02.2023 il G.E. autorizzava l'Esperto ad eseguire quanto segnalato; dopo aver provveduto a quanto autorizzato veniva depositata la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 12.05.2023 in vista della prima udienza di comparizione delle parti fissata al 20.06.2023.

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**FABBRICATO 01****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)

- Al Catasto Fabbricati in Valdagno, Sez. Q, foglio 8, mappale 596 sub 7, via Contrada Miniera 17, p. T 1-2-3, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, R.C. € 267,27, piena proprietà;

Diritto (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà

(debitrice).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitrice	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Illa	Sub
Compravendita	14.12.2011	Valdagno	8	596	7
Pignoramento	08.06.2022	Valdagno	8	596	7
Certificato catastale	11.05.2023	Valdagno	8	596	7

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna.**FABBRICATO 02****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)

- Al Catasto Fabbricati in Valdagno, foglio 8, mappale 741 sub 2, graffato al m.n. 750 sub 2, via Contrada Miniera 17, p. T, cat. C/6, cl. 2, mq 11, R.C. € 22,72, piena proprietà;

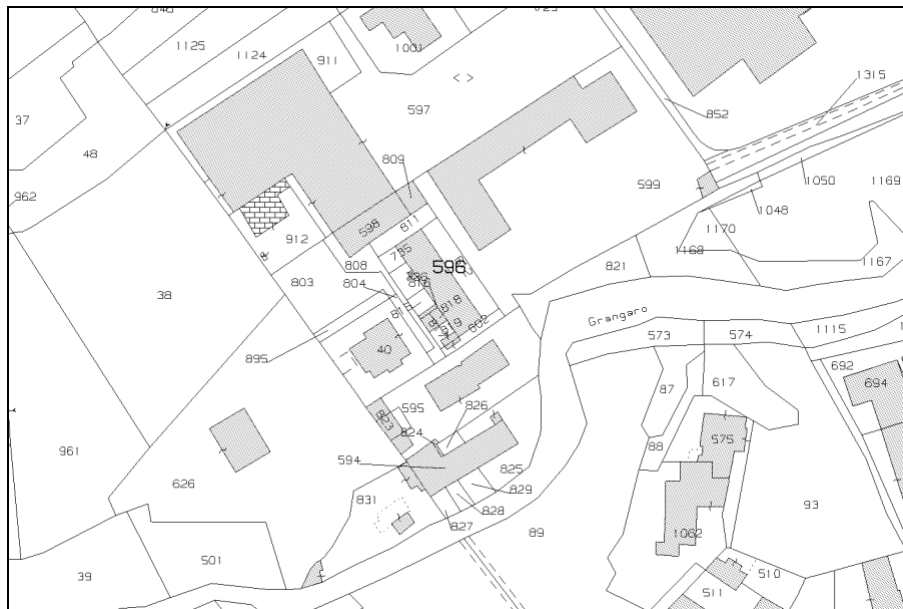
Diritto (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà

(debitrice).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitrice	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	14.12.2011	Valdagno	8	741	2
				750	2
Pignoramento	08.06.2022	Valdagno	8	741	2
				750	2
Certificato catastale	11.05.2023	Valdagno	8	750	2
				741	2

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna

Estratto di mappa catastale Foglio 8, particella 596-741-750 (fuori scala)



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale particella 596-741-750 (fuori scala)

Formazione ed identificazione lotti: LOTTO UNICO

Data la tipologia e l'ubicazione degli immobili pignorati si ritiene costituire un unico lotto di vendita formato da: FABBRICATO 01 – FABBRICATO 02.

QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Ubicazione: Valdagno, Contrada Miniera 17.

Le unità immobiliari pignorate si trovano a circa tre chilometri a nord-ovest dal centro del Comune di Valdagno, con accesso dalla strada comunale Contrada Miniera che ricalca il sedime di alcune particelle di terreno intestate a terzi da oltre un ventennio; il passaggio non risulta trascritto.



Estratto cartografia stradale (fuori scala)

Descrizione e stato del Bene: Porzione d'angolo di abitazione cielo-terra ai piani terra-primo-secondo-terzo con rimessa al piano terra.

Trattasi di una porzione d'angolo di abitazione indipendente ai piani terra, primo, secondo e terzo con rimessa al piano terra inseriti in un lotto di pertinenza di circa mq 80.

L'abitazione (particella 596 sub 7) è composta al piano terra da ingresso con vano scala e cucina per complessivi circa mq 38 a cui si aggiunge uno scoperto esclusivo di circa mq 20; al piano primo da bagno e camera per complessivi circa mq 38; al piano secondo da bagno e camera per complessivi circa mq 38; al piano terzo da soffitta non praticabile per circa mq 23.

Nel sottoscala al piano terra risulta presente un water funzionante.

La rimessa (particella 750 sub 2 graffata alla particella 741 sub 2), realizzata in legno tipo porticato, presenta forma quadrangolare regolare e sviluppa una superficie di circa mq 11; allo stato risulta avere un accesso solamente pedonale in quanto l'accesso carraio risulta chiuso da una recinzione con rete metallica.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacati;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai parte in laterocemento e parte in legno;
4. pavimenti dell'abitazione in piastrelle di ceramica ad esclusione delle camere e della soffitta che sono in legno e della rimessa che risulta in battuto di cemento; la scala di accesso ai piani è rivestita in marmo;
5. impianto di riscaldamento autonomo a radiatori lamellari;
6. copertura in legno con manto in coppi;
7. serramenti esterni in legno e vetrocamera con balconi in legno e controfinestre in alluminio ove presenti;
8. porte interne in legno del tipo tamburato;
9. portoncino d'ingresso dell'abitazione e quello verso la corte esclusiva in alluminio e vetro.

Le altezze nette interne degli immobili si desumono dall'allegato elaborato grafico di rilievo.

Gli impianti presenti risultano dell'epoca di realizzo.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, termico autonomo e fognario.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: **NO**.

Le condizioni manutentive dell'immobile abitativo risultano discrete.

Stato degli immobili: Discreto.

Consistenza

La consistenza sarà calcolata in base alla "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Alcune di tali superfici se di uso esclusivo saranno misurate sul loro perimetro e per 1/2 dei muri confinanti con altre unità o al filo muro interno se confinanti con superfici misurate con la S.E.L..

Rapporto mercantile

Il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.)

La S.L.C. è data dal prodotto della S.E.L. con il relativo rapporto mercantile riferito alla superficie principale dell'unità immobiliare ed è la superficie che convenzionalmente viene usata nelle contrattazioni e valutazioni immobiliari.

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale S.L.C. (mq)
particella 596 sub 7	Abitazione - Terra	38,00	1,00	38,00
	Scoperto esclusivo - Terra	20,00	0,10	2,00
	Abitazione - Primo	38,00	1,00	38,00
	Abitazione - Secondo	38,00	1,00	38,00
	Abitazione (Soffitta) - Terzo	23,00	0,25	5,75
particella 750 sub 2 graffata 741 sub 2	Rimessa - Terra	11,00	0,40	4,40
				126,15

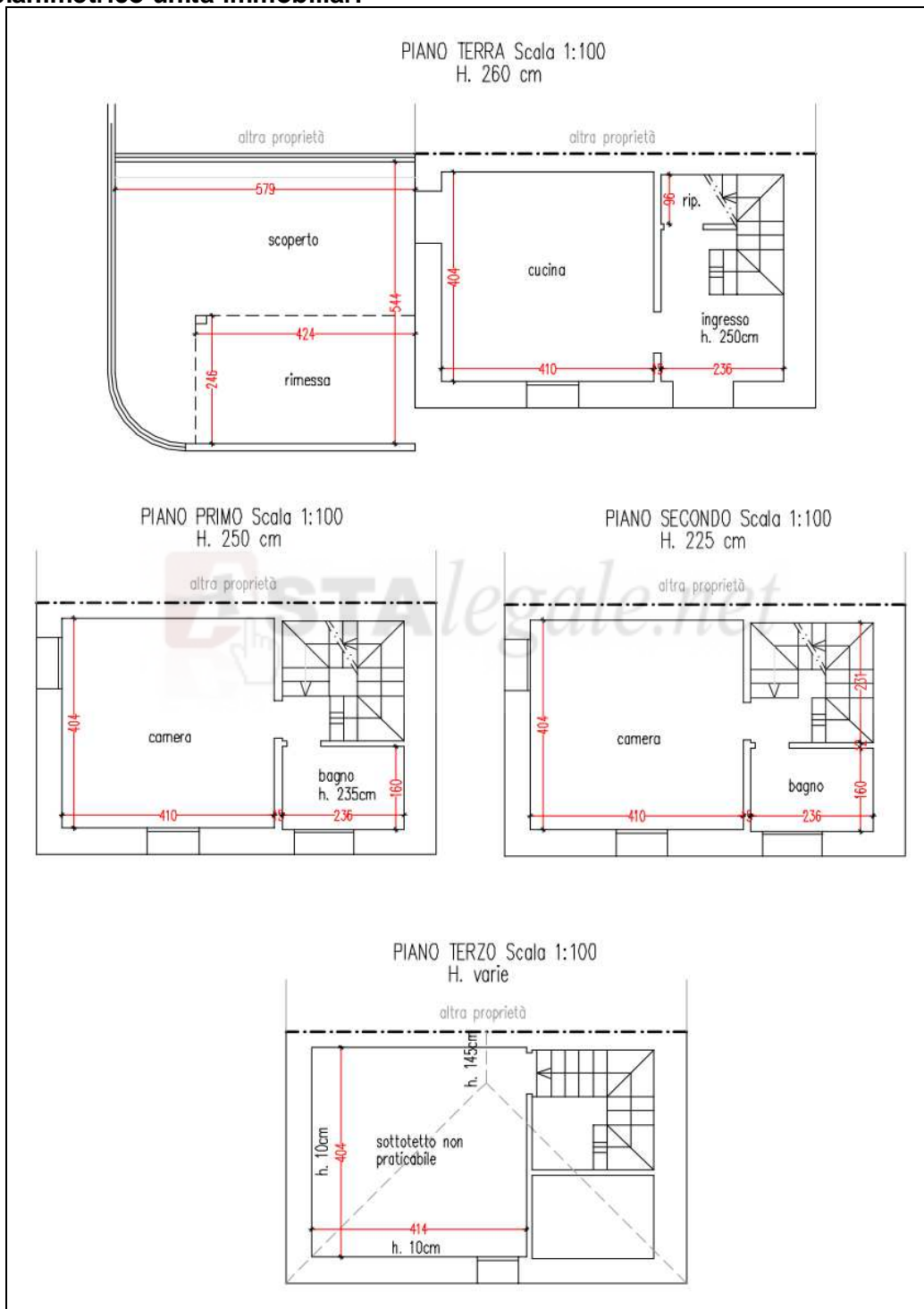
Quote millesimali condominiali

Nessuna.

Piante e fotografie

Si riportano nel seguito le piante dell'immobile sopra descritto, redatte dal sottoscritto, sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali, oltre ad alcune foto esterne ed interne dello stesso.

Rilievo planimetrico unità immobiliari



Particelle 596 sub 7 e 741 sub 2 graffata 750 sub 2 (fuori scala)

Foto esterne ed interne



Vista esterna da sud-est



Vista esterna da sud-ovest



Vista esterna da ovest



Corte esclusiva



Rimessa



Cucina



Ingresso



Camera piano primo



Bagno piano primo



Camera piano secondo

























Bagno piano secondo



Soffitta non praticabile

APE - Attestato prestazione energetica

REGIONE del VENETO		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		APE 2017										
CODICE IDENTIFICATIVO: 50020/2023 VALIDO FINO AL: 09/05/2033														
DATI GENERALI														
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: pr.esec. 328/2022 tr										
Dati identificativi														
 Regione: Veneto Comune: Valdagno Indirizzo: CONTRADA MINIERA Piano: T-1-2-3 Interno: Coordinate GIS: 45,6597 - 11,2828		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1960 Superficie utile riscaldata (m ²): 75,00 Superficie utile raffrescata (m ²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³): 661,81 Volume lordo raffrescato (m ³): 0,00												
Comune catastale		Valdagno(L551)		Sezione										
Foglio		8		Particella										
596														
Subaltermi		da 7 a 7		da a da a da a										
Altri subaltermi														
Servizi energetici presenti														
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale		<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica		<input type="checkbox"/>  Illuminazione										
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva		<input type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria		<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose										
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO														
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.														
Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		Riferimenti										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		INVERNO	ESTATE					<table border="1"> <thead> <tr> <th>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CLASSE ENERGETICA F</td> </tr> <tr> <td>EP_{gl,nren} 257,37 kWh/m²anno</td> </tr> </tbody> </table>		EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO	CLASSE ENERGETICA F	EP_{gl,nren} 257,37 kWh/m²anno	Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  A1 (85,53) Se esistenti:  F (257,37)	
INVERNO	ESTATE													
														
														
EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO														
CLASSE ENERGETICA F														
EP_{gl,nren} 257,37 kWh/m²anno														
 Chiave: 53aec661a		Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DE CECCHI STEFANO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.62												
				Pag. 1										

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Identificazione catastale attuale

I beni pignorati sono così censiti: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Valdagno, Catasto dei Fabbricati, foglio 8:

- **P.IIa 596 sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 267,27, Contrada Miniera 17, piano T-1-2-3;**
- **P.IIa 750 sub 2 graffata alla p.IIa 741 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita €22,72, Contrada Miniera 17, piano T.**

ed intestate a:

- Quota 1/1 di proprietà

Le particelle sopra descritte hanno proporzionali diritti esclusivi sulla particella 741 sub 1 (bene comune non censibile – corte comune).

Le particelle sopra descritte hanno proporzionali diritti sulla particella 750 sub 1 (bene comune non censibile – passaggio comune).

La particella 750 sub 2 graffata 741 sub 2 è individuata nella mappa del catasto terreni con le particelle 602 e 819.

 Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 11/05/2023 Ora: 7.31.18 Segue Visura n.: T6658 Pag: 1											
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2023													
Dati della richiesta		Comune di VALDAGNO (Codice:L551Q)											
Catasto Fabbricati		Sezione . (Provincia di VICENZA)											
		Foglio: 8 Particella: 596 Sub.: 7											
INTESTATO													
1		(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni											
Unità Immobiliare dal 10/05/2023													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	596	7			A/3	1	4,5 vani	Totale: 94 m ² Totale:escluse aree scoperte**: 94 m ²	Euro 267,27	VARIAZIONE del 10/05/2023 Pratica n. VI0069292 in atti dal 10/05/2023 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 69292.1/2023)	
Indirizzo		CONTRADA MINIERA n. 17 Piano T-1 - 2-3											
Notifica													
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

 Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 11/05/2023 Ora: 7.31.53 Segue Visura n.: T6689 Pag: 1											
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2023													
Dati della richiesta		Comune di VALDAGNO (Codice:L551Q)											
Catasto Fabbricati		Sezione . (Provincia di VICENZA)											
		Foglio: 8 Particella: 741 Sub.: 2											
INTESTATO													
1		(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni											
Unità Immobiliare dal 10/05/2023													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	750 741	2 2			C/6	2	11 m ²	Totale: 10 m ²	Euro 22,72	VARIAZIONE del 10/05/2023 Pratica n. VI0069292 in atti dal 10/05/2023 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 69292.1/2023)	
Indirizzo		CONTRADA MINIERA n. 17 Piano T											
Notifica													
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Storia catastale ventennale

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 29.07.2002**, data anteriore di un ventennio rispetto al 29.07.2022 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 02.11.2000 AL 27.12.2002

- Foglio 8, m.n. 596 sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 267,27, Contrada Miniera 17, piano T-1-2-3;
- Foglio 8, m.n. 741 sub 2 graffato 750 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita € 22,72, Contrada Miniera 17, piano T.

ed intestate a (1/1 proprietà).

DAL 27.12.2002 AL 14.12.2011

- Foglio 8, m.n. 596 sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 267,27, Contrada Miniera 17, piano T-1-2-3;
- Foglio 8, m.n. 741 sub 2 graffato 750 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita €22,72, Contrada Miniera 17, piano T.

ed intestate a (1/2 proprietà) e (1/2 proprietà).

DAL 14.12.2011 AL 09.11.2015

- Foglio 8, m.n. 596 sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 267,27, Contrada Miniera 17, piano T-1-2-3;
- Foglio 8, m.n. 741 sub 2 graffato 750 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita €22,72, Contrada Miniera 17, piano T.

ed intestate a (1/1 proprietà).

DAL 09.11.2015 AL 10.05.2023

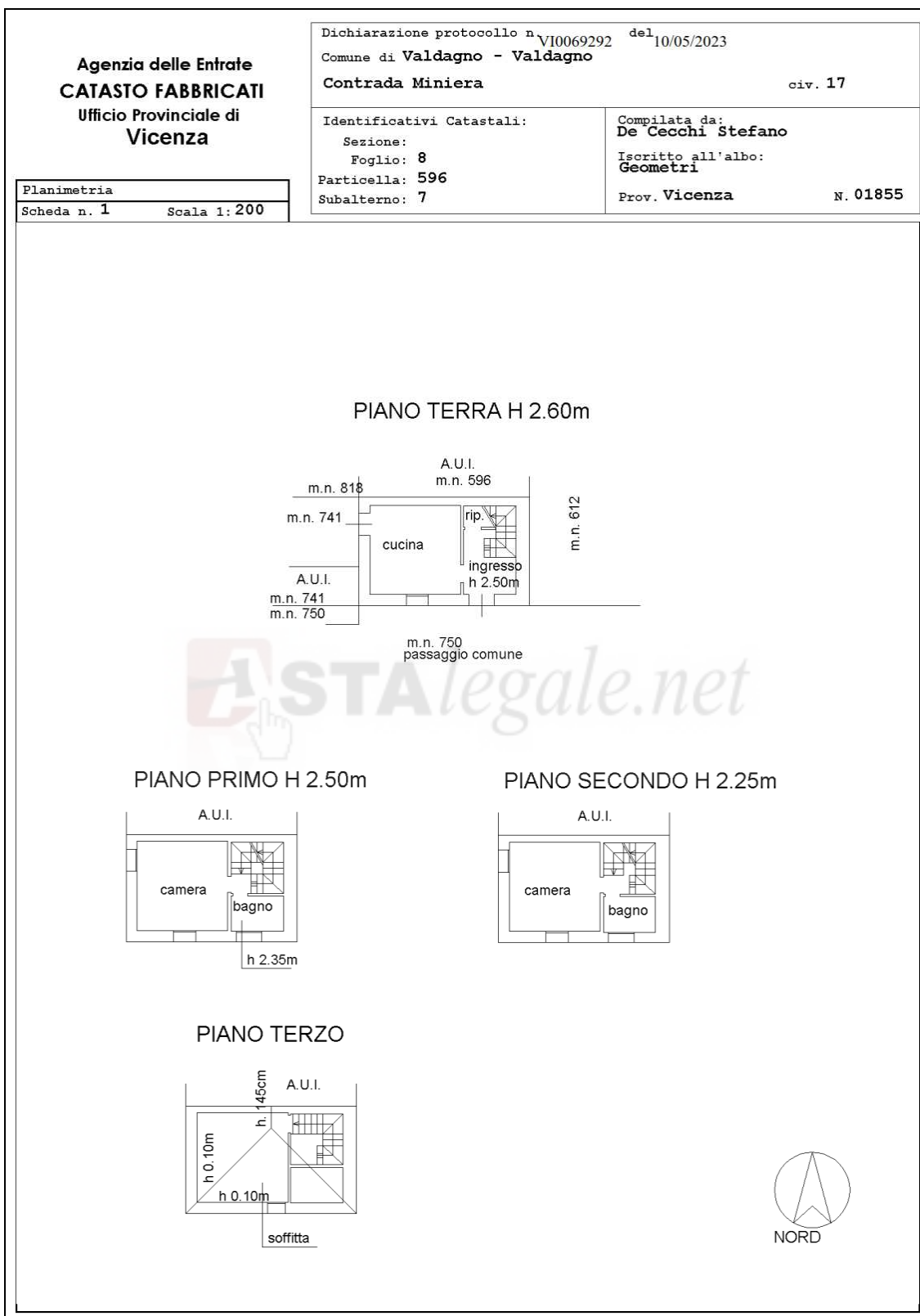
- Foglio 8, m.n. 596 sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 267,27, Contrada Miniera 17, piano T-1-2-3;
- Foglio 8, m.n. 741 sub 2 graffato 750 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, totale 11 mq, totale escluse aree scoperte 11 mq, rendita € 22,72, Contrada Miniera 17, piano T.

(Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 – dati relativi alle planimetrie presentate in data 02.11.2000, prot. n. 000281881)

DAL 10.05.2023

- Foglio 8, m.n. 596 sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 267,27, Contrada Miniera 17, piano T-1-2-3;
- Foglio 8, m.n. 750 sub 2 graffato 741 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, totale 11 mq, totale escluse aree scoperte 10 mq, rendita € 22,72, Contrada Miniera 17, piano T.

(Variazione del 10.05.2023 prot. N. VI0069292)



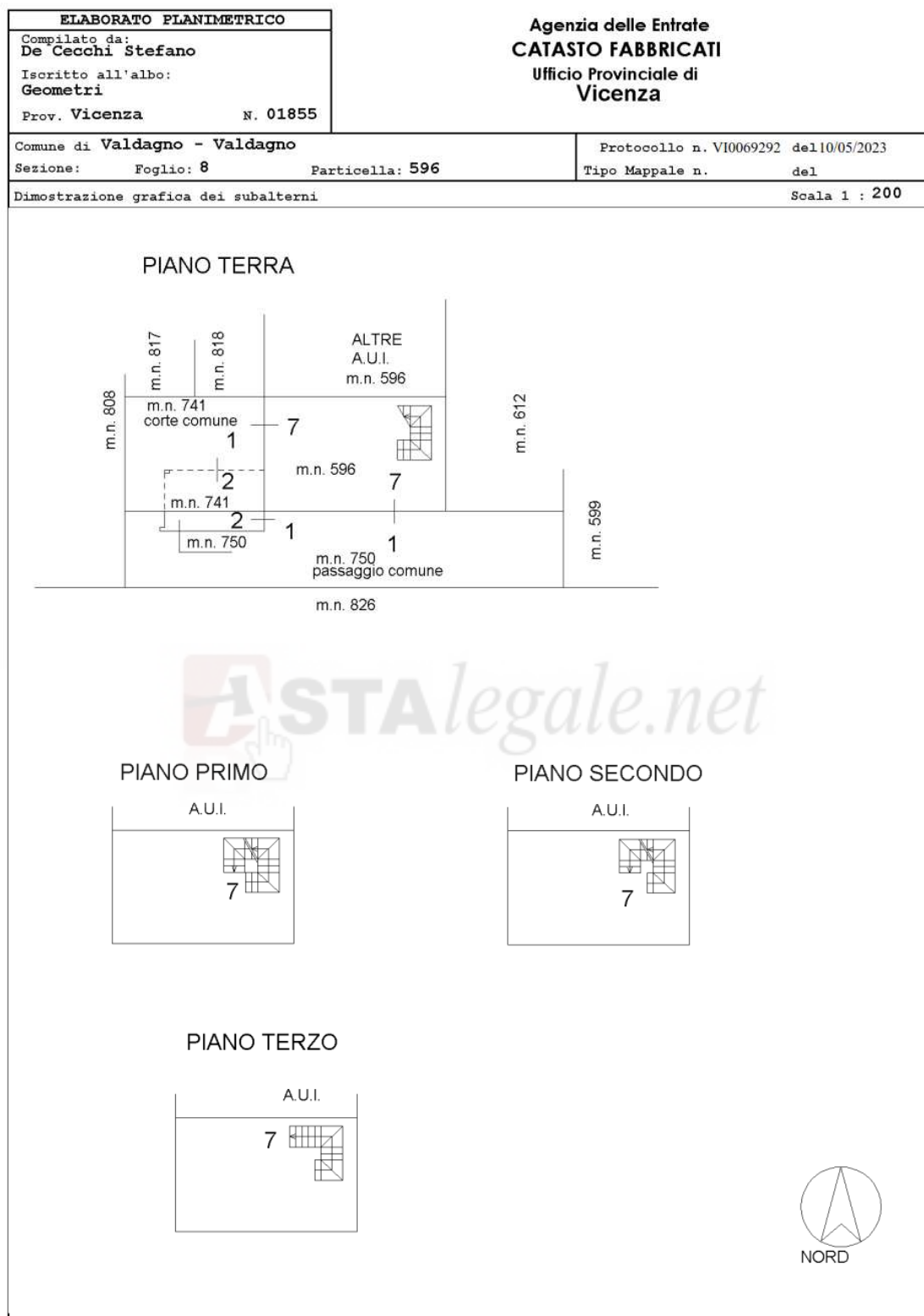
Scheda catastale – foglio 8 particella 569 sub 7 (fuori scala)

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	Dichiarazione protocollo n. VI0069292 del 10/05/2023 Comune di Valdagno - Valdagno Contrada Miniera civ. 17	
	Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 8 Particella: 741 Subalterno: 2	Compilata da: De Cecchi Stefano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 01855
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANO TERRA H 2.60m

ASTAlegale.net

Scheda catastale – foglio 8 particella 750 sub 2 graffata particelle 741 sub 2 (fuori scala)



Elaborato planimetrico – foglio 8 particella 596 (fuori scala)

Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale

Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, non risultano esserci difformità dato l'aggiornamento appena effettuato.

Confini degli immobili

Confini N.E.S.O.:

- M.n. 596 sub 7 + m.n. 750 sub 2 graffato m.n. 741 sub 2: altri sub m.n. 596, m.n. 612, m.n. 602, m.n. 819, salvo più precisi.

QUESITO 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

La scheda sintetica si trova a pag. 2 della presente relazione.

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 29.07.2002**, data anteriore di un ventennio rispetto al 29.07.2022 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 17.04.1980 AL 27.12.2002

Atto di compravendita Notaio Lupi di Valdagno in data 17.04.1980, rep. 68729 a favore di
(1/1 proprietà).

DAL 27.12.2002 AL 14.12.2011

Successione in morte di _____ eretasi in data 27.12.2002, trascritta in data
28.07.2003 ai nn. 18998 RG e 12849 RP a favore di _____ (1/2 proprietà) e
(1/2 proprietà).

Risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di _____ in data 22.12.2011 ai
nn. 24806 RG e 16392 RP.

DAL 14.12.2011

Atto di compravendita Notaio Mele di Vicenza in data 14.12.2011, rep. 85978/17040, trascritto in
data 22.12.2011 ai nn. 24805 RG e 16391 RP a favore di _____ (1/1 proprietà).

QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Valdagno:

Edificio originario edificato in data antecedente il 01.09.1967

1996

Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 5339/86 del 09.01.1996

Comunicazione di Inizio Attività prot. n. 4355 del 04.03.1996

Concessione edilizia n. C9600089 del 26.03.1996

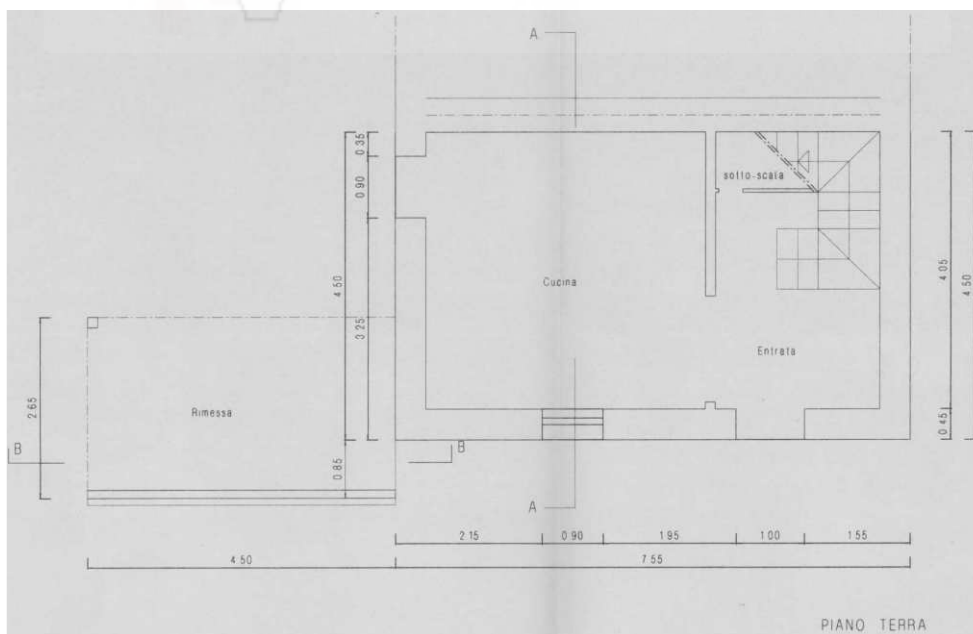
2001

Concessione edilizia n. C0100044 del 20.02.2001

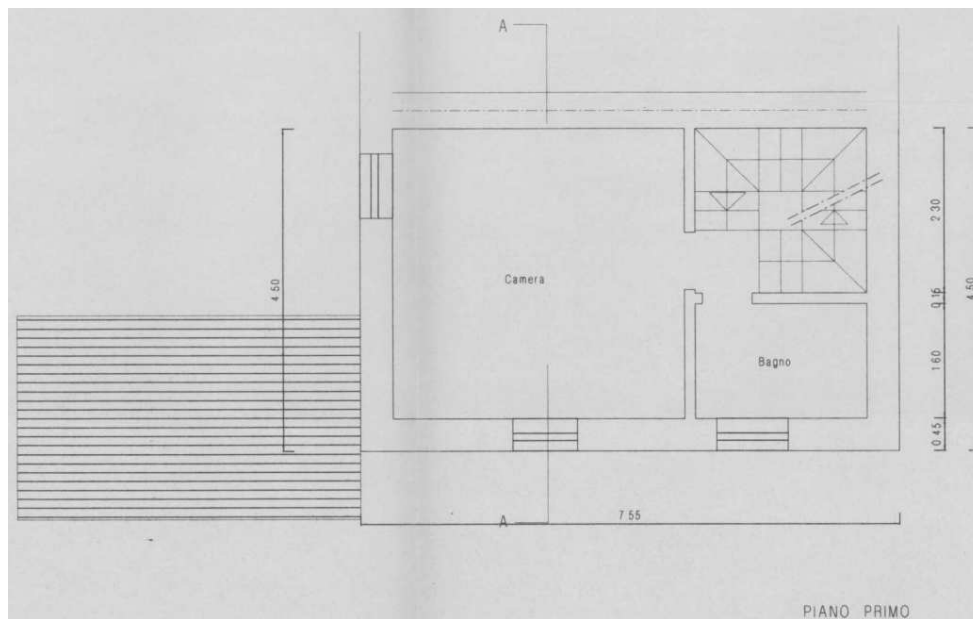
Autorizzazione di abitabilità prot. n. 20441 del 17.05.2001

Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

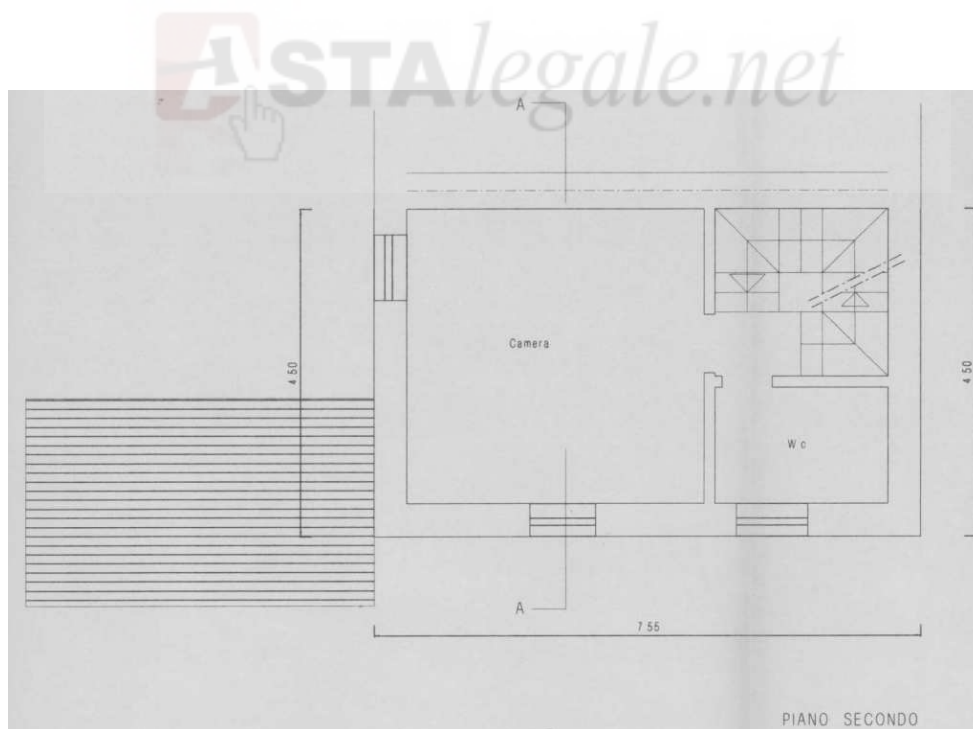
Si riportano di seguito: l'estratto dell'ultimo progetto approvato dal Comune e a seguire il rilievo planimetrico effettuato con la sovrapposizione che compara le due situazioni (in nero l'autorizzato, in rosso il rilievo).



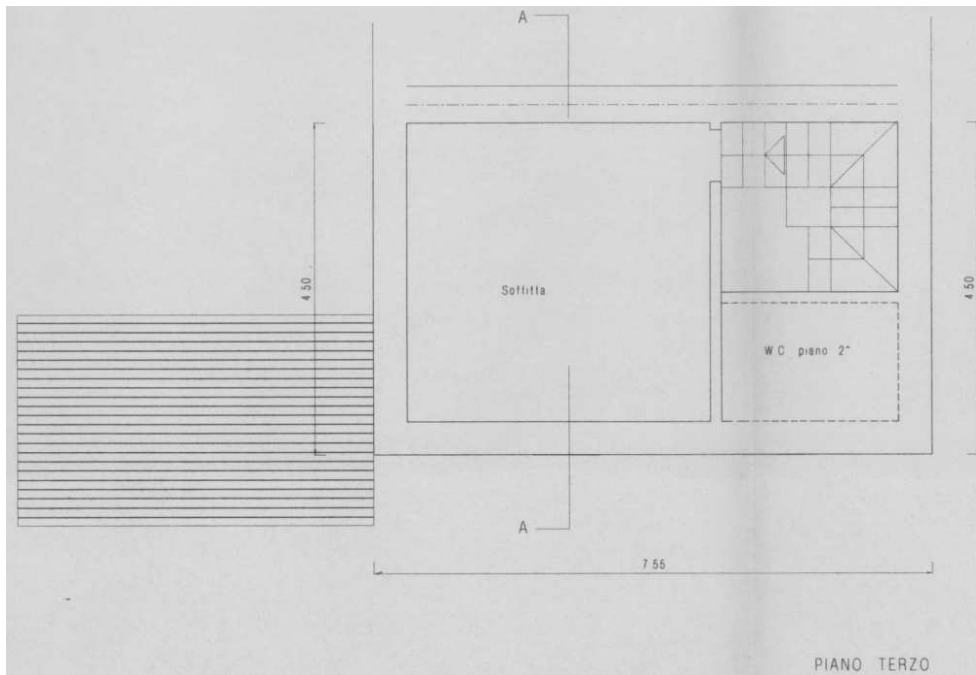
Piano terra particella 596 sub 7+750 sub 2 graffata 741 sub 2 (fuori scala)



Piano primo particella 596 sub 7 (fuori scala)

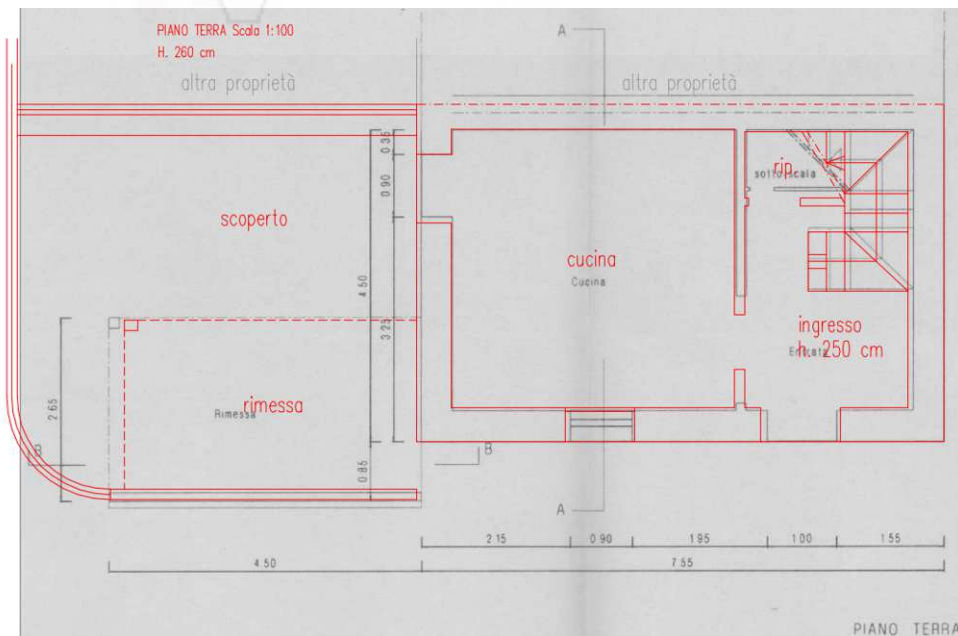


Piano secondo particella 596 sub 7 (fuori scala)

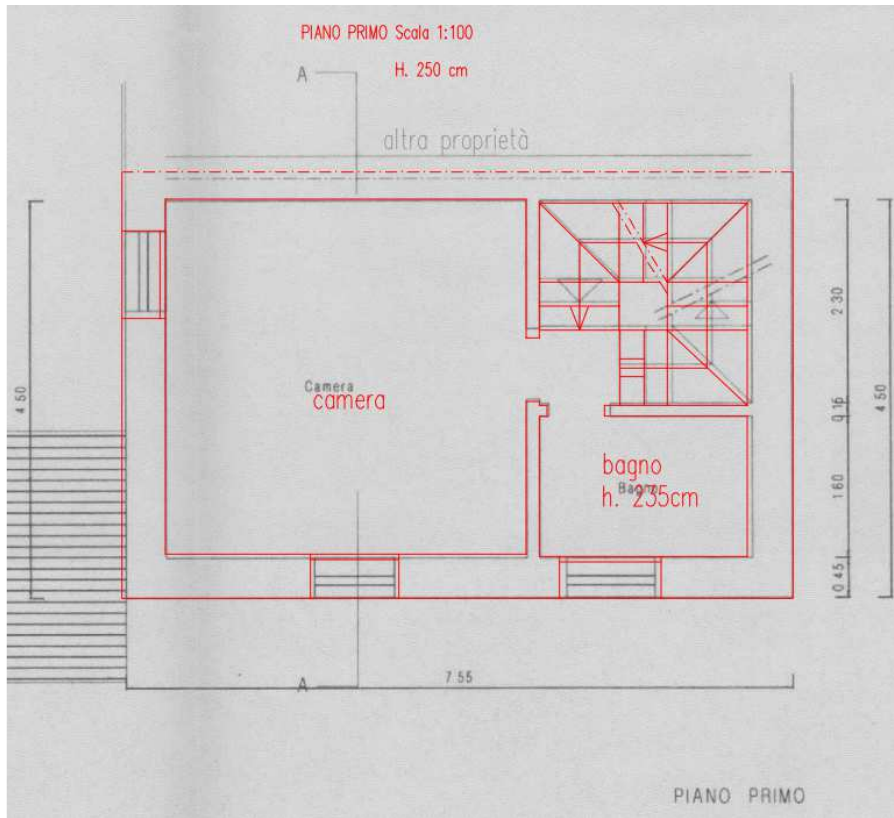


Piano terzo particella 596 sub 7 (fuori scala)

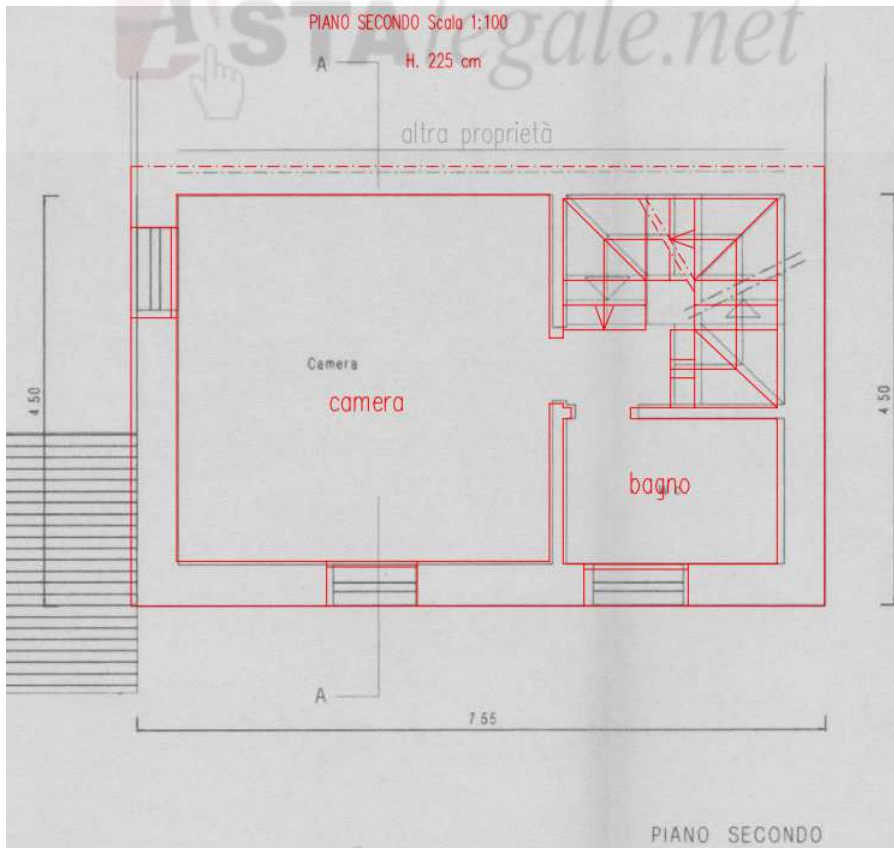
 ASTAlegale.net



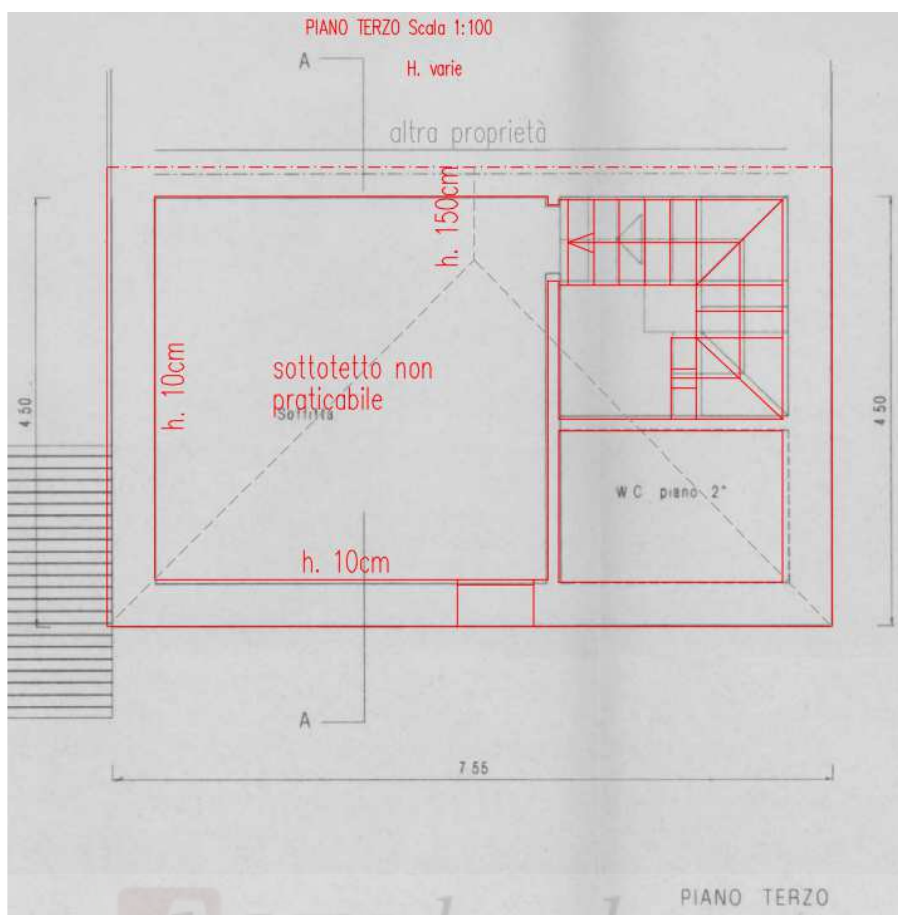
Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità particella 596 sub 7+750 sub 2 graffato m.n. 741 sub 2 – piano terra (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità particella 596 sub 7 piano primo (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità particella 596 sub 7 piano secondo (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità particella 596 sub 7 piano terzo (fuori scala)

Difformità riscontrate (SI/NO): **SI**

Descrizione delle difformità:

1. Lieve riduzione della sagoma della rimessa;
2. Scostamento della porta della cucina;
3. Aumento della sagoma del ripostiglio – sottoscala;
4. Presenza di un foro finestra sul lato sud-est della soffitta.

Sanabilità delle difformità

Le difformità, stante i colloqui avuti con l'ufficio Comunale preposto, paiono sanabili tramite pratica di Sanatoria edilizia.

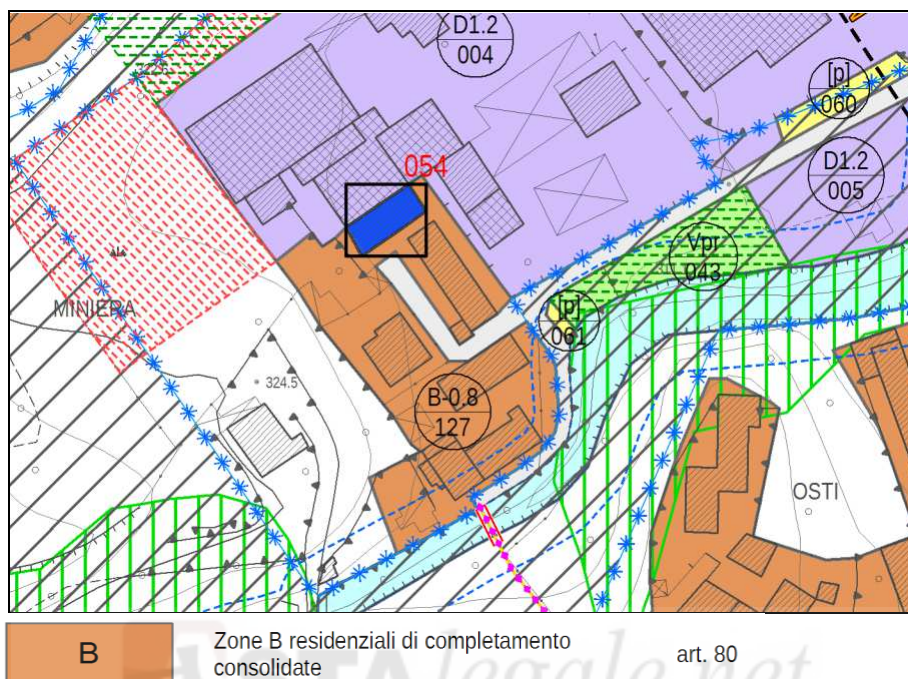
Costi per difformità riscontrate

Per la regolarizzazione delle difformità sono necessari una verifica preliminare edilizia, rilievo, pratica di sanatoria, pratica di agibilità, diritti comunali e bolli, sanzioni, spese, onorari oltre Cassa Previdenziale.

Costo regolarizzazione circa € 3.500,00= oltre I.V.A. se dovuta.

Destinazione Urbanistica dei Beni

I beni pignorati ricadono nel Vigente Piano degli Interventi “parte in ZTO B-0.8 zone residenziali di completamento e parte in sedi varie”.



QUESITO 7 – STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati ed in disponibilità del signor (figlio della debitrice).

QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Difformità urbanistico - edilizie: **SI**
 - Costo per la regolarizzazione circa € 3.500,00 da detrarre da prezzo base d'asta
- 2) Difformità Catastali: **NO**
- 3) Domande giudiziali: **NO**
- 4) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- 5) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- 6) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **SI**

- Nota di iscrizione del 02.08.2018 NN. 17622 R.G. / 2686 R.P. – Ipoteca concessione amministrativa / riscossione, in data 01.08.2018, rep. 194/11218, a favore di contro sui seguenti beni:
Particella 596 sub 7 (quota 1/1 diritto proprietà);
Particella 741 sub 2 graffata 750 sub 2 (quota 1/1 diritto proprietà).

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 29.07.2022, NN. 17911 R.G. / 12739 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 15.06.2022 rep. 3441 a favore di contro sui seguenti beni:
Particella 596 sub 7 (quota 1/1 diritto proprietà);
Particella 741 sub 2 graffata 750 sub 2 (quota 1/1 diritto proprietà).

QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **NON** ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10 – ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati **NON** sono gravati da livelli, censo od uso civico.

QUESITO 11 – SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso gli immobili non sono costituiti in condominio pertanto non risultano spese.

QUESITO 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione degli immobili

Il valore di mercato degli immobili 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.

Valore di mercato ordinario

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e con nessuna costrizione.

METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 596 SUB 7 e M.N. 750 SUB 2 GRAFFATO M.N. 741 SUB 2

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO		
Epoca costruzione/agibilità	1970		
Comune	VALDAGNO		
Indirizzo	VIA OSTI 2		
Dati catastali	FOGLIO 8, M.N. 592 SUB 3 GR 79'		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	103,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	9,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	80,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	2
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	9
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 75.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO FACCHIN DI VICENZA, REP. 27550 DE 05/08/2022		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	PORZIONE ABITAZIONE CON DEPOSITI		
Epoca costruzione/agibilità	AGIBILITA' 2001		
Comune	VALDAGNO		
Indirizzo	CONTRADA OSTI 4		
Dati catastali	FOGLIO 8, M.N. 525 SUB 1-4		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	130,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	136,00
	superficie cantina-deposito	SUC	105,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	2
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	22
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 117.804,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO BONATO DI SCHIO, REP. 30989 DE 30/07/2021		

Caratteristiche comparabile B

SUBJECT			
Descrizione dato	PORZIONE DI ABITAZIONE CON RIMESS.		
Tipologia	PORZIONE DI ABITAZIONE CON RIMESS.		
Epoca costruzione/agibilità	1967		
Comune	VALDAGNO		
Indirizzo	CONTRADA MINIERA 1'		
Dati catastali	FOGLIO 8, M.N. 596 SUB 7+741 SUB 2		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	114,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	23,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	11,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	20,00	
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono	MNP	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	1,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	
p(DAT) (€/mq)	148,81	233,74	
p(SUP) (€/mq)	553,59	553,59	
p(BAL/TER) (€/mq)	182,68	182,68	
p(POR) (€/mq)	276,80	276,80	
p(SOF) (€/mq)	166,08	166,08	
p(CAN-DEP) (€/mq)	221,44	221,44	
p(AUT) (€/mq)	276,80	276,80	
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	
p(PAS) (€/mq)	0,00	0,00	
p(PAC) (€/mq)	0,00	0,00	
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	
p(SER) (€)	2.133,33	2.133,33	
p(LIV) (€)	425,00	650,00	
p(STM) (€)	4.000,00	11.000,00	
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
PRZ (€)	75.000,00	117.804,00	
(DAT) (mesi)	-1.339,29	-5.142,24	
SUP (mq)	6.089,49	-8.857,44	
BAL/TER (mq)	-1.644,16	0,00	
POR (mq)	0,00	0,00	
SOF (mq)	3.819,77	-18.766,71	
CAN-DEP (mq)	0,00	-23.250,79	
AUT (mq)	3.044,75	3.044,75	
BOX (mq)	0,00	0,00	
PAS (mq)	0,00	0,00	
PAC (mq)	0,00	0,00	
SUE (mq)	0,00	0,00	
SER (n)	2.133,33	3.000,00	
LIV (n)	637,50	0,00	
STM (N)	0,00	11.000,00	
IMCOND (N)	-6.000,00	0,00	
Prezzi corretti (€)	81.741,40	78.831,57	
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B)			
$d\% = (V \max - V \min) / V \min \times 100$			<input type="text" value="3,7%"/>
Valore di stima del subject = $\sum Vi / n$			<input type="text" value="€ 80.286,48"/>
(considerando i comparabili A,B,C con d<5%)			
Valore di stima del subject arrotondato			<input type="text" value="€ 80.000,00"/>

Tabella aggiustamenti

Valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva: € 80.000,00= (euro ottantamila/00).

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati, degli assunti e conteggi sviluppati nel quesito 12, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Rimessa - Terra	11,00	0,40	4,40	634,17	2.790,35
Scoperto pertinenza - Terra	20,00	0,10	2,00		1.268,34
Abitazione - Terra	38,00	1,00	38,00		24.098,46
Abitazione - Primo	38,00	1,00	38,00		24.098,46
Abitazione - Secondo	38,00	1,00	38,00		24.098,46
Soffitta - Terzo	23,00	0,25	5,75		3.646,48
			126,15		

Confronto con trasferimenti pregressi:

- € 70.000,00 atto di compravendita notaio Mele Enrico di Valdagno (VI), rep. 85978/17040 del 14.12.2011.



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., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando inoltre 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;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio,
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- 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 (rivalutazione/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;

si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, il rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, visto lo stato dell'immobile e degli impianti e viste le riduzioni analitiche già operate, si applica la seguente riduzione:

15% sul valore stimato al netto delle spese di regolarizzazione ed oneri.

Descrizione	Valore
Valore complessivo di mercato	€ 80.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ -
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 3.500,00
Altre limitazioni d'uso	€ -
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
Totale valore	€ 76.500,00
Mancanza di garanzie per vizi, ecc (min 15% - max 30%)	15% € 11.475,00
Totale Valore a base d'asta	€ 65.025,00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 65.000,00

**Valore a base d'asta € 65.000,00=
(euro sessantacinquemila/00).**

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **515,26 €/mq** di superficie commerciale.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Rimessa - Terra	11,00	0,40	4,40	515,26	2.267,14
Scoperto pertinenza - Terra	20,00	0,10	2,00		1.030,52
Abitazione - Terra	38,00	1,00	38,00		19.579,88
Abitazione - Primo	38,00	1,00	38,00		19.579,88
Abitazione - Secondo	38,00	1,00	38,00		19.579,88
Soffitta - Terzo	23,00	0,25	5,75		2.962,75
			126,15		

Acquisizione dati in zona di immobili aggiudicati negli ultimi 2 anni

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali) ottenendo la tabella sotto riportata ove si possono desumere una serie di dati utili ad assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

VALDAGNO										
Abitazioni - valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione										
Anno	Procedura	Foglio	Cat.	Vani	Mq	Data aggiudicazione asta	Valore aggiudicazione €	Superficie commerciale mq	Valore aggiudicazione €/mq	
2018	135	25	A/4	9,5		25/02/2021	90.050,00	221,00	407,47	
2016	317	7	A/3	10,0		16/03/2021	44.750,00	110,00	406,82	
2015	449	11	A/4	6,5		22/04/2021	65.000,00	95,42	681,20	
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione valori aggiudicazione / \sum superfici commerciali)							(\sum)	199.800,00	426,42	468,55

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.

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

Stato di famiglia

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di Valdagno (VI) il 25.10.2022 risulta che:

- la famiglia della debitrice è composta da:

Residenza

Dal certificato contestuale di stato di famiglia e stato civile rilasciato dal Comune di Valdagno (VI) il 25.10.2022 risulta che:

-



Certificato della Camera di Commercio

La debitrice non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

Regime patrimoniale

* * * * *

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

L'ESPERTO STIMATORE
GEOM. STEFANO DE CECCHI
Firmato digitalmente