

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 183/2022

GIUDICE DOTT. ROSATO MARIA ANTONIETTA

Causa promossa da

RED SEA SPV SRL N.Q. DI MANDATARIA DI PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

Contro

LOTTO UNICO

COMUNE DI MALO

RELAZIONE DI STIMA

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

CUSTODE GIUDIZIARIO
I.V.G. VICENZA

Tecnico estimatore:

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

Noventa Vic.na li 01 DICEMBRE 2022

Sede:

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

SCHEDE SINTETICA

- 01 **Procedura esecutiva immobiliare n. 183/2022 R.G.**
- 02 **Giudice** Dr.ssa Maria Antonietta Rosato
- 03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 09/01/2023 h 10:00
- 04 **Custode Giudiziario** I.V.G. Vicenza
- 05 **Esperto** arch. Stefano Valdisolo
- 06 **Lotti** (cfr pag. 10): Lotto UNICO
- 07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 9): 1/1 piena proprietà
- 08 **Tipologia Bene** (cfr pag. 13): Appartamento + Autorimessa + Posto auto.
- 09 **Stato** (cfr pag. 14): Buono
- 10 **Ubicazione** (cfr pag. 11): Comune di Malo – Via Amerigo Vespucci, 34
- 11 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 15):
Comune di Malo – Catasto Fabbricati – foglio 18
P.lla 552 Sub. 6 cat. A/2 cl. 4 vani 6 Rendita 573,27 € - Via Marco Polo, snc piano S1-T-1
P.lla 552 Sub. 17 cat. C/6 cl. 2 mq 37 Rendita 70,70 € - Via Marco Polo, snc piano S1
P.lla 552 Sub. 11 cat. C/6 cl. 1 mq 16 Rendita 25,62 € - Via Marco Polo, snc piano T
- 12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale**: non conforme edilizia – nessuna catastale
- 13 **Comparabili reperiti e confronto con Subject** (cfr pag. 30): Si
- 14 **Superficie commerciale e valore €/m² - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 37): 146,90 m² - 895,88 €/m²
- 15 **Valore di libero mercato - OMV (Open Market Value)** (cfr pag. 37): 131.607,68 €
- 16 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 38): buona
- 17 **Possibili interessati** (cfr pag. 38): Per quanto a conoscenza, nessuno
- 18 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 39): inserire annuncio sui siti web
www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net
- 19 **Occupazione** (cfr pag. 25): Occupato in forza di un contratto di locazione
- 20 **Titolo di occupazione e data termine** conduttore
- 21 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 28): 12/05/2022 – trascrizione Pignoramento
- 22 **Oneri** (cfr pag. 29) e **Vincoli** (cfr pag. 29): NO
- 23 **APE** (cfr pag. 14): Classe energetica D 70,20 kWh/m² anno
- 24 **Allegati**:
- All. 01 - Atto di proprietà;
 - All. 02 – Contratto di locazione;
 - All. 03 - Pratiche edilizie autorizzative;
 - All. 04 - Catasto;
 - All. 05 - Planimetrie ed ortofoto;
 - All. 06 - Documentazione fotografica;
 - All. 07 - Attestato di prestazione energetica;
 - All. 08 - Certificati di residenza storico, civile, di famiglia;
 - All. 09 - Dati ricavati da aste sullo stesso comune

Sede:

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

INDICE – SOMMARIO

QUESITO.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
Operazioni svolte dall’C.T.U.	7
QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI	8
IMMOBILI 01.....	8
DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO	8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI.....	9
DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):.....	9
1/1 di piena proprietà	9
VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA’	10
Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato	10
FORMAZIONE DEI LOTTI	10
FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO.....	10
QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E	
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	11
UBICAZIONE - LOTTO UNICO	11
Comune di Malo – Via Amerigo Vespucci, 34.....	11
DESCRIZIONE E STATO DEL BENE.....	13
<u>Appartamento + Autorimessa + Posto auto.</u>	13
IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA	13
NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI: NESSUNO.....	14
Vi è la presenza di macchie di umidità nel sottotetto che, per la risoluzione, necessita di un	
intervento di manutenzione straordinaria.....	14
STATO DELL’IMMOBILE	14
Buono.....	14
CONSISTENZA	14
Superficie lorda commerciale (s.l.c.)	14
QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI	14

Sede:

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



N.B.: DALL' ATTO DI COMPRAVENDITA SI RILEVA CHE NELLE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL C.C., E' COMPRESA LA QUOTA DI COMPROPRIETA' PROPORZIONALE DELLE PARTI COMUNI, E SEGNOTAMENTE DELLA PARTICELLA 552 SUB. 1 COSTITUITA DALL'INGRESSO CARRAIO, SCIVOLO, SCALA E SPAZIO DI MANOVRA. 14

FOTOGRAFIE..... 14

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA..... 15

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE 15

Comune di Malo – Catasto Fabbricati – foglio 18..... 15

Esecutati – proprietari per la quota di 1/2 di
piena proprietà ciascuno..... 15

STORIA CATASTALE VENTENNALE 15

QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI..... 19

CONFINI 19

QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 19

P.lla 552 Sub. 6 cat. A/2 cl. 4 vani 6 Rendita 573,27 € - Via Marco Polo, snc piano S1-T-1 19

P.lla 552 Sub. 17 cat. C/6 cl. 2 mq 37 Rendita 70,70 € - Via Marco Polo, snc piano S1 19

P.lla 552 Sub. 11 cat. C/6 cl. 1 mq 16 Rendita 25,62 € - Via Marco Polo, snc piano T..... 19

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 20

- *Trascrizione in data 02/03/2007 ai NN. 2877/1909* 20

Atto di compravendita del Notaio Giuseppe Curreri in data 13/02/2007 rep. 13883/1888 in favore di e contro 20

Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18..... 20

P.lla 552 Sub. 6 – P.lla 552 Sub. 17 – P.lla 552 Sub. 11..... 20

- *Trascrizione in data 06/05/2005 ai NN. 5231/3540* 20

Atto di compravendita del Notaio Gianluca Rosa in data 27/04/2005 rep. 31563/8021 in favore di e contro 20

Comune di Malo - Catasto Terreni – foglio 18..... 20

P.lla 477 - 492..... 20

Sede:

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



- <i>Trascrizione in data 04/04/2005 ai NN. 4062/2758</i>	20
<i>Atto di compravendita del Notaio Giulio Carraro in data 10/03/2005 rep. 166852 in favore di</i> <i>e contro</i>	20
<i>Comune di Malo - Catasto Terreni – foglio 18</i>	20
<i>P.lla 368 – 475 – 476 – 477 – 478 – 479 – 480 – 481 – 482 – 483 – 484 – 485 – 486 – 487 – 488 –</i> <i>490 – 492 – 493 – 494 – 495 – 496 – 497 – 498 – 499</i>	20
- <i>Trascrizione in data 19/12/1991 ai NN. 8629/6794</i>	20
<i>Atto del Notaio Paolo Brando in data 26/11/1991 rep. 18845 – Trasformazione di società a</i> <i>responsabilità limitata in società in accomandita semplice.</i>	20
QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA	20
Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI.....	20
QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE	25
L'immobile è occupato dal sig. in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 08/10/2021 per la durata di 4 anni con decorrenza dal 10/10/2021 e fino al 10/10/2025 e registrato in data 13/10/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Valdagno al n. 2549.	25
conduttore.....	25
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	26
SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta	26
2) <i>Nota di Iscrizione del 19/09/2017 NN. 9297/1326</i>	27
3) <i>Nota di Iscrizione del 19/09/2022 NN. 10492/1461</i>	27
2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	28
12/05/2022 – trascrizione Pignoramento	28
1) <i>Nota di Trascrizione del 12/05/2022 NN. 5132/3817</i>	28
2) <i>Nota di Trascrizione del 10/08/2018 NN. 8606/6276</i>	28
QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE	29
QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	29
QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	29
QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI	30

Sede:

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



<u>Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)</u>	37
131.607,68 €.....	37
146,90 m ²	37
895,88 €/m ²	37
<u>Prezzo a base d'asta</u>	37
€ 131.607,68.....	38
€ 5.000,00.....	38
€ 0,00.....	38
€ 126.607,68.....	38
GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ	38
buona.....	38
POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO	38
Per quanto a conoscenza, nessuno.	38
MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:	39
- risulta essere un immobile in linea per gli standard attuali.	39
INIZIATIVE DI VENDITA	39
inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net	39
CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI	39
Il bene è in piena proprietà agli esecutati.....	39
PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO	39
VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA	39
107.616,53 €.....	39
QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A.	39
RESIDENZA	39
STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE	39
CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO	39
INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE	39
Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.	40

Sede:

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



QUESITO

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 12/07/2022

Data Giuramento: 14/07/2022

Deposito relazione: 05/12/2022

Data udienza: 09/01/2023 h. 10:00

Operazioni svolte dall'C.T.U.

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

Sede:

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

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI

IMMOBILI 01

DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO

Trattasi di un appartamento al piano primo di un edificio costituito da sei unità abitative, con autorimessa e ripostiglio dislocati al piano interrato, oltre ad un posto auto al piano terra, ubicato nel Comune di Malo in Via A. Vespucci al civico 34.

L'appartamento è raggiungibile da una scala esterna, che dalla corte di proprietà, conduce ad un terrazzo al piano primo da cui si accede all'unità abitativa.

L'ingresso da direttamente in un ampio soggiorno in cui trova anche dislocazione una zona cucina. Da quest'ultima si può accedere ad un ulteriore terrazzo posto sul lato Ovest.

Tramite un piccolo disbrigo si può accedere ad una camera da letto matrimoniale e un bagno.

Dalla corte, tramite una scala interna, si può arrivare al piano interrato in cui trova ubicazione un ampio vano autorizzato come ripostiglio ma utilizzato come taverna, oltre che un bagno cieco ed una grande autorimessa. Quest'ultima è raggiungibile anche con una rampa e una corsia condominiali.

Si precisa che dal soggiorno parte una scala ad un'unica rampa che conduce ad un sottotetto non conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Malo.

Il portoncino di ingresso è blindato e i serramenti esterni sono in legno con vetro camera con balconi alla padovana; i pavimenti sono in piastrelle di gres sia per la zona giorno che per la zona notte, così come per i terrazzi. Anche al piano terra, sia nel ripostiglio-taverna che nel bagno e nell'autorimessa le pavimentazioni sono in gres porcellanato. Le finestre presenti che danno su delle bocche di lupo sono con serramenti in legno e vetro camera. Il basculante dell'autorimessa è in lamiera. Il solaio del piano interrato è costituito da lastre del tipo Predalles.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento radiante.

L'impianto elettrico è sottotraccia, così come l'impianto idro-termo-sanitario.

Il contatore dell'energia elettrica è presente.

Generalmente l'appartamento è in condizioni buone sia dal punto di vista igienico-sanitario che manutentivo. E' stata notata la presenza di umidità al piano sottotetto dovuta probabilmente ad infiltrazioni sia da uno dei lucernari che in corrispondenza dell'attacco muro copertura sul lato ad Ovest, oltre che nel bagno.

Il posto auto, accessibile direttamente dalla strada, è asfaltato ed è adiacente all'accesso carraio ed alla corte esclusiva.

Sede:

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI

Comune di Malo – Catasto Fabbricati – foglio 18

P.lla 552 Sub. 6 cat. A/2 cl. 4 vani 6 Rendita 573,27 € - Via Marco Polo, snc piano S1-T-1

P.lla 552 Sub. 17 cat. C/6 cl. 2 mq 37 Rendita 70,70 € - Via Marco Polo, snc piano S1

P.lla 552 Sub. 11 cat. C/6 cl. 1 mq 16 Rendita 25,62 € - Via Marco Polo, snc piano T

Esecutati:

–

DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):

1/1 di piena proprietà

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

Trascrizione in data 02/03/2007 ai NN. 2877/1909

Atto di compravendita del Notaio Giuseppe Curreri in data 13/02/2007 rep. 13883

Contro:

proprietario per la quota di 1/1 piena proprietà;

Favore:

proprietari per la quota di ½ di piena proprietà

ciascuno;

Immobili:

- Abitazione

Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 6 cat. A/2 cl. 4 consistenza vani 6;

- Autorimessa

Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 17 cat. C/6 cl. 2 consistenza 37 mq;

- Posto Auto

Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 11 cat. C/6 cl. 1 consistenza 16 mq;

E' compresa nella vendita e nel relativo prezzo la quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni dell'intero fabbricato a norma dell'art. 1117 del c.c., e segnatamente della particella 552 sub. 1 costituita dall'ingresso carraio, scivolo, scala e spazio di manovra.

regime patrimoniale indicato in atto: al momento dell'atto gli acquirenti erano coniugati in regime di separazione dei beni.

Prezzo pagato e data acquisto: € 183.710,00 in data 13/02/2007

Sede:

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

VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO											
Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza											
Dati da visura catastale								titolo proprietà		Pignoramento	
Comune di Malo								atto	nota tr.	atto	nota tr.
Catasto Fabbricati								13/02/07	02/03/07	01/04/22	12/05/22
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
01	18	552	6	A2	6	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
02	18	552	17	C6	37 mq	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
03	18	552	11	C6	16 mq	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI

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

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

FORMAZIONE DEI LOTTI**FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO**

IMMOBILI 01: MAPPALE N. 552 SUB. 6 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO – TERRA - INTERRATO

IMMOBILI 01: MAPPALE N. 552 SUB. 17 – AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO

IMMOBILI 01: MAPPALE N. 552 SUB. 11 – POSTO AUTO PIANO TERRA

Sede:

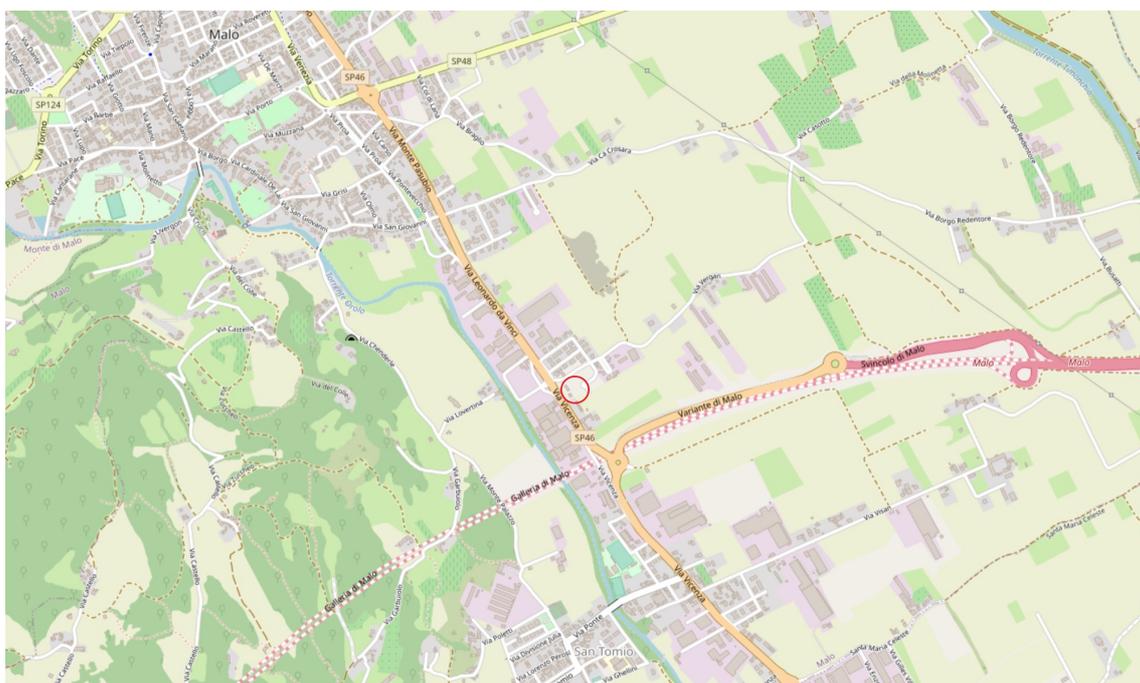
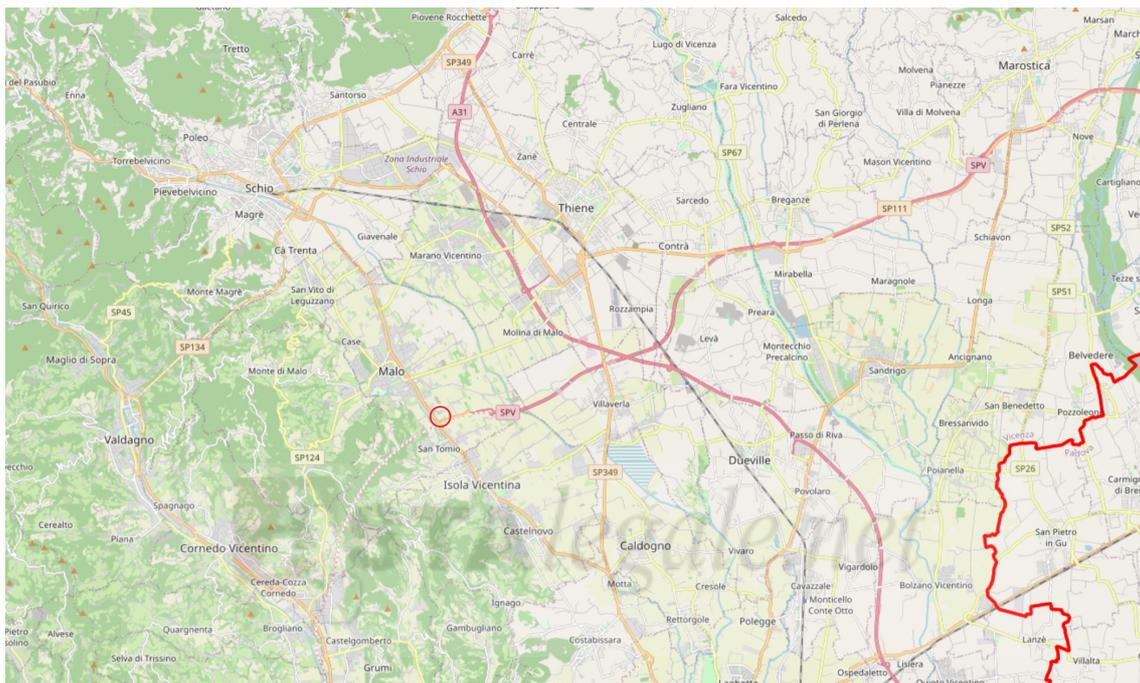
● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

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

UBICAZIONE - LOTTO UNICO

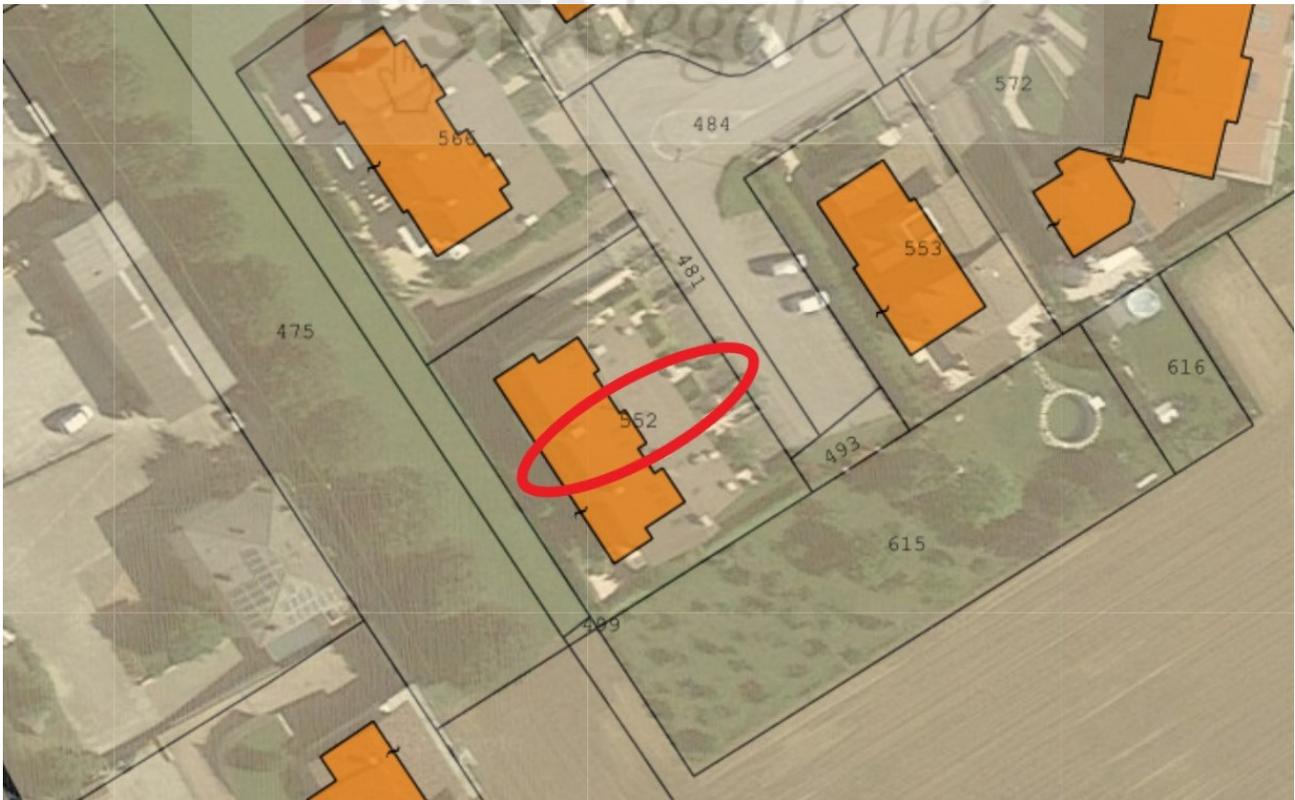
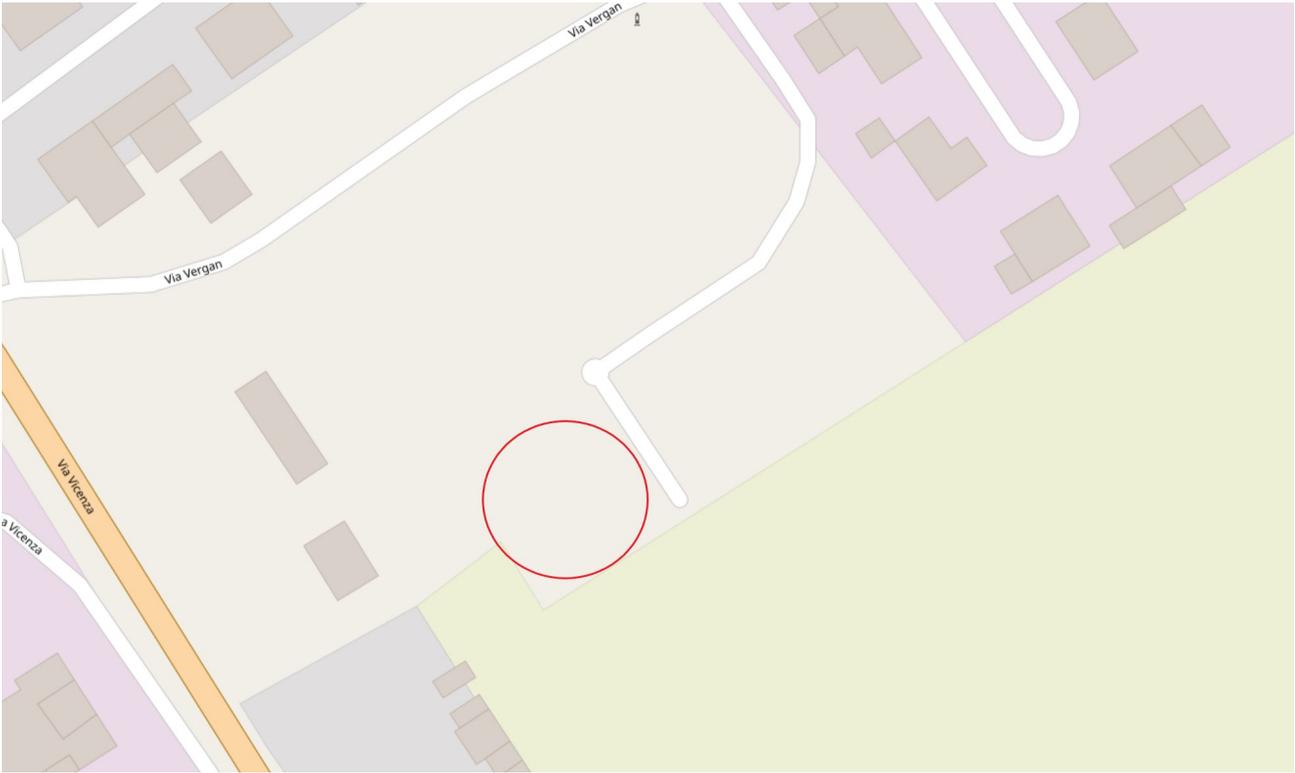
Comune di Malo – Via Amerigo Vespucci, 34

Il bene si trova in una zona residenziale periferica rispetto al centro storico. La zona è servita nelle immediate vicinanze da servizi come, asilo nido, negozi, ecc., oltre che essere in prossimità dello svincolo della Superstrada Pedemontana Veneta.



Sede:

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



Sede:

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

DESCRIZIONE E STATO DEL BENE

Appartamento + Autorimessa + Posto auto.

Trattasi di un appartamento al piano primo di un edificio costituito da sei unità abitative, con autorimessa e ripostiglio dislocati al piano interrato, oltre ad un posto auto al piano terra, ubicato nel Comune di Malo in Via A. Vespucci al civico 34.

L'appartamento è raggiungibile da una scala esterna, che dalla corte di proprietà, conduce ad un terrazzo al piano primo da cui si accede all'unità abitativa.

L'ingresso da direttamente in un ampio soggiorno in cui trova anche dislocazione una zona cucina. Da quest'ultima si può accedere ad un ulteriore terrazzo posto sul lato Ovest.

Tramite un piccolo disbrigo si può accedere ad una camera da letto matrimoniale e un bagno.

Dalla corte, tramite una scala interna, si può arrivare al piano interrato in cui trova ubicazione un ampio vano autorizzato come ripostiglio ma utilizzato come taverna, oltre che un bagno cieco ed una grande autorimessa. Quest'ultima è raggiungibile anche con una rampa e una corsia condominiali.

Si precisa che dal soggiorno parte una scala ad un'unica rampa che conduce ad un sottotetto non conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Malo.

Il portoncino di ingresso è blindato e i serramenti esterni sono in legno con vetro camera con balconi alla padovana; i pavimenti sono in piastrelle di gres sia per la zona giorno che per la zona notte, così come per i terrazzi. Anche al piano terra, sia nel ripostiglio-taverna che nel bagno e nell'autorimessa le pavimentazioni sono in gres porcellanato. Le finestre presenti che danno su delle bocche di lupo sono con serramenti in legno e vetro camera. Il basculante dell'autorimessa è in lamiera. Il solaio del piano interrato è costituito da lastre del tipo Predalles.

Generalmente l'appartamento è in condizioni buone sia dal punto di vista igienico-sanitario che manutentivo. E' stata notata la presenza di umidità al piano sottotetto dovuta probabilmente ad infiltrazioni sia da uno dei lucernari che in corrispondenza dell'attacco muro copertura sul lato ad Ovest, oltre che nel bagno.

Il posto auto, accessibile direttamente dalla strada, è asfaltato ed è adiacente all'accesso carraio ed alla corte esclusiva.

IMPIANTI E RISPONDEZZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento radiante.

L'impianto elettrico è sottotraccia, così come l'impianto idro-termo-sanitario.

Il contatore dell'energia elettrica è presente.

Sede:

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

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

NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI: NESSUNO

Vi è la presenza di macchie di umidità nel sottotetto che, per la risoluzione, necessita di un intervento di manutenzione straordinaria

STATO DELL'IMMOBILE

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

Buono

CONSISTENZA

Superficie lorda commerciale (s.l.c.)

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

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

Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)
Appartamento	77,51	1,00	77,51
Terrazzi	24,66	0,25	6,16
Ripostiglio-Bagno Piano interrato	45,77	0,75	34,33
Autorimessa	38,50	0,60	23,10
Posto auto	16,00	0,20	3,20
Corte esterna esclusiva	32,50	0,08	2,60
Totale complessivo dell'abitazione			146,90

QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari non sono in un condominio.

Le uniche spese condominiali si riferiscono alla quota parte di una bolletta dell'energia elettrica per il cancello carraio, pedonale e le luci esterne.

N.B.: DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA SI RILEVA CHE NELLE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROMIETÀ SULLE PARTI COMUNI, AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL C.C., E' COMPRESA LA QUOTA DI COMPROMIETÀ PROPORZIONALE DELLE PARTI COMUNI, E SEGNOTAMENTE DELLA PARTICELLA 552 SUB. 1 COSTITUITA DALL'INGRESSO CARRAIO, SCIVOLO, SCALA E SPAZIO DI MANOVRA.

FOTOGRAFIE

Si veda l'allegato n. 06.

APE - Attestato prestazione energetica - Classe energetica D 70,20 kWh/m² anno.

Si veda l'allegato n. 07.

Sede:

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

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

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

Comune di Malo – Catasto Fabbricati – foglio 18

P.Illa 552 Sub. 6 cat. A/2 cl. 4 vani 6 Rendita 573,27 € - Via Marco Polo, snc piano S1-T-1

P.Illa 552 Sub. 17 cat. C/6 cl. 2 mq 37 Rendita 70,70 € - Via Marco Polo, snc piano S1

P.Illa 552 Sub. 11 cat. C/6 cl. 1 mq 16 Rendita 25,62 € - Via Marco Polo, snc piano T

Esecutati –

proprietari per la quota

di 1/2 di piena proprietà ciascuno

Si veda l'allegato n. 04.

STORIA CATASTALE VENTENNALE

Catasto Fabbricati

Foglio 18 Particella 552 Sub. 6 - A/2

- Costituzione del 16/11/2006 pratica n. VI0258334 in atti dal 16/11/2006 costituzione (n. 4825.1/2006);
- Variazione toponomastica del 15/12/2014 pratica n. VI0290252 in atti dal 15/12/2014 variazione di toponomastica (n. 176487.1/2014).
- Variazione nel classamento del 16/11/2007 pratica n. VI0448642 in atti dal 16/11/2007 variazione di classamento (n. 32786.1/2007) – Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Catasto Fabbricati

Foglio 18 Particella 552 Sub. 17 – C/6

- Costituzione del 16/11/2006 pratica n. VI0258334 in atti dal 16/11/2006 costituzione (n. 4825.1/2006);
- Variazione toponomastica del 15/12/2014 pratica n. VI0290263 in atti dal 15/12/2014 variazione di toponomastica (n. 176498.1/2014).
- Variazione nel classamento del 16/11/2007 pratica n. VI0448642 in atti dal 16/11/2007 variazione di classamento (n. 32786.1/2007) – Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Catasto Fabbricati

Foglio 18 Particella 552 Sub. 11 – C/6

- Costituzione del 16/11/2006 pratica n. VI0258334 in atti dal 16/11/2006 costituzione (n. 4825.1/2006);

Sede:

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

- Variazione toponomastica del 15/12/2014 pratica n. VI0290257 in atti dal 15/12/2014 variazione di toponomastica (n. 176492.1/2014).
- Variazione nel classamento del 16/11/2007 pratica n. VI0448642 in atti dal 16/11/2007 variazione di classamento (n. 32786.1/2007) – Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Al Catasto Terreni la Particella 552 è stata generata in data 07/09/2009 con Tipo Mappale Pratica n. VI0181977 in atti dal 07/09/2006 (n. 181977.1/2006), sopprimendo le Particelle 477 e 492.

La Particella 477 è stata generata con il Frazionamento del 20/04/2004 Pratica n. VI0051951 in atti dal 20/04/2004 (n. 51951.1/2004). Deriva dalla Particella 53 presente nell'impianto meccanografico del 30/06/1974.

La Particella 492 è stata generata con il Frazionamento del 20/04/2004 Pratica n. VI0051951 in atti dal 20/04/2004 (n. 51951.1/2004). Deriva dalla Particella 371 a sua volta generata dal Frazionamento del 30/03/1995 in atti dal 30/03/1995 (n. 489.3/1995). A sua volta la Particella 371 deriva dalla Particella 64 presente nell'impianto meccanografico del 30/06/1974.

Si veda l'allegato n. 04.



Sede:

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

Ingrandimento mappa catastale



Sede:

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

Ortofoto e mappa catastale



Sede:

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

Verifiche conformità tra rilievo ed accatastamento

Rispetto alle planimetrie catastali non si sono riscontrate difformità.

QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI

Costo regolarizzazione: nessuno.

CONFINI

Appartamento Sub. 6

Confini N.E.S.O.: altra unità immobiliare sub. 5; muro perimetrale; altra unità immobiliare sub. 7; muro perimetrale.

Posto auto Sub. 11

Confini N.E.S.O.: altra unità immobiliare sub. 3; Via Vespucci; altra unità immobiliare sub. 6; altra unità immobiliare sub. 6 (stessa proprietà).

Autorimessa Sub. 17

Confini N.E.S.O.: altra unità immobiliare sub. 16; altra unità immobiliare sub. 6 (stessa proprietà); altra unità immobiliare sub. 18; muro perimetrale su corsia.

QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Lotto UNICO

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

Immobili sono così censiti:

Comune di Malo – Catasto Fabbricati – foglio 18

P.la 552 Sub. 6 cat. A/2 cl. 4 vani 6 Rendita 573,27 € - Via Marco Polo, snc piano S1-T-1

P.la 552 Sub. 17 cat. C/6 cl. 2 mq 37 Rendita 70,70 € - Via Marco Polo, snc piano S1

P.la 552 Sub. 11 cat. C/6 cl. 1 mq 16 Rendita 25,62 € - Via Marco Polo, snc piano T

Quota 1/1

Confini

Vedasi punto precedente;

VALORE DI STIMA 131.607,68 €

VALORE A BASE D'ASTA 107.616,53 €

Sede:

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

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 12/05/2022 – trascrizione Pignoramento.

- *Trascrizione in data 02/03/2007 ai NN. 2877/1909*

Atto di compravendita del Notaio Giuseppe Curreri in data 13/02/2007 rep. 13883/1888 in favore di e contro

Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18

P.IIa 552 Sub. 6 – P.IIa 552 Sub. 17 – P.IIa 552 Sub. 11

- *Trascrizione in data 06/05/2005 ai NN. 5231/3540*

Atto di compravendita del Notaio Gianluca Rosa in data 27/04/2005 rep. 31563/8021 in favore di e contro

Comune di Malo - Catasto Terreni – foglio 18

P.IIa 477 - 492

- *Trascrizione in data 04/04/2005 ai NN. 4062/2758*

Atto di compravendita del Notaio Giulio Carraro in data 10/03/2005 rep. 166852 in favore di e contro

Comune di Malo - Catasto Terreni – foglio 18

P.IIa 368 – 475 – 476 – 477 – 478 – 479 – 480 – 481 – 482 – 483 – 484 – 485 – 486 – 487 – 488 – 490 – 492 – 493 – 494 – 495 – 496 – 497 – 498 – 499

- *Trascrizione in data 19/12/1991 ai NN. 8629/6794*

Atto del Notaio Paolo Brando in data 26/11/1991 rep. 18845 – Trasformazione di società a responsabilità limitata in società in accomandita semplice.

QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

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

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

Titoli e documenti urbanistici, cronologicamente per anno, rilasciati dal Comune di Malo:

- Permesso di Costruire n. 05/P/050 del 27/05/2005;
- Permesso di Costruire n. 05/P/086 del 03/10/2005 in Variante;
- Denuncia Inizio Attività prot n. 18251 del 20/09/2006 – Variante finale;
- Certificato di Agibilità del 02/02/2007

Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

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

Il piano sottotetto, raggiungibile dalla scala che parte dal soggiorno del piano primo, e costituito da due grandi spazi e un bagno cieco, con altezze min e max rispettivamente pari a 0,88 e 2,20 ml., risulta totalmente abusivo e non sanabile.

Sede:

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

La regolarizzazione comporta necessariamente il ripristino dello stato autorizzato che si dovrà attuare con la rimozione della scala e la chiusura del foro del solaio tra piano primo e sottotetto.

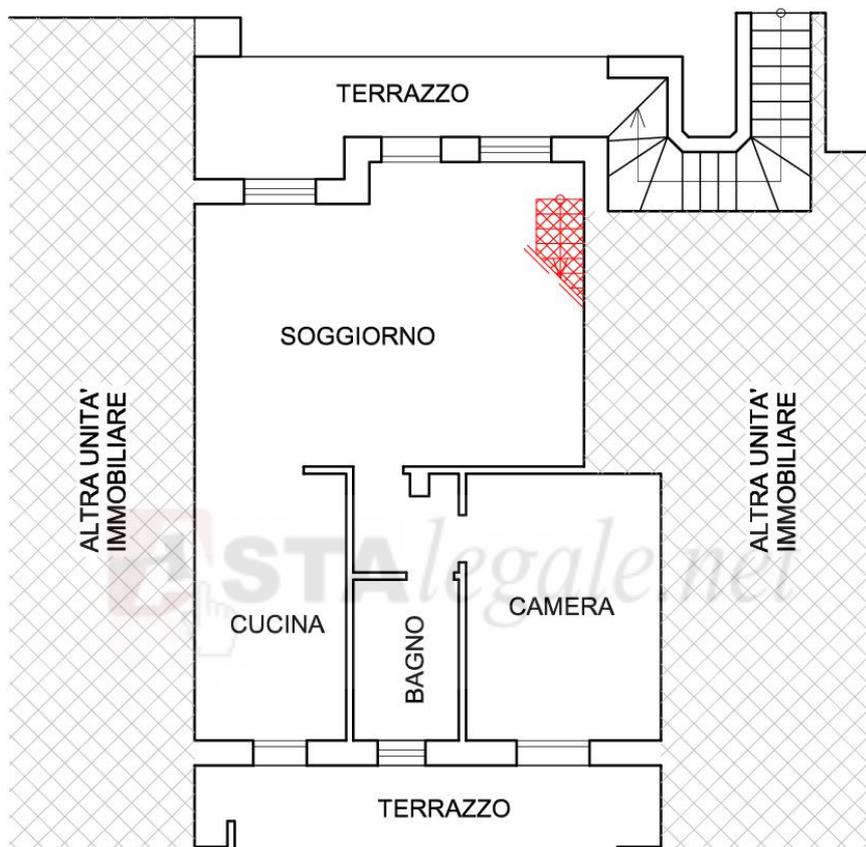
Al piano interrato, nel locale autorizzato come ripostiglio, trovano ubicazione un angolo cottura e un camino a legna. In alternativa alla regolarizzazione edilizia si propone il ripristino dello stato autorizzato con la demolizione del camino e lo smontaggio dell'angolo cottura.

Costo regolarizzazione: 5.000,00 €



Sede:

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

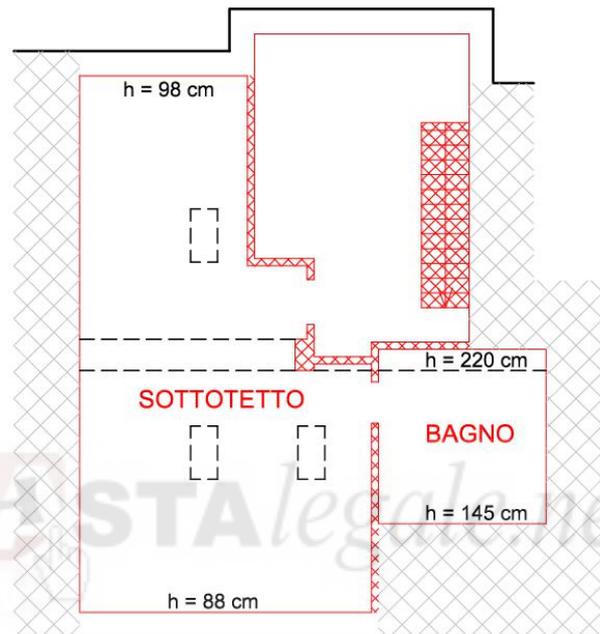
Verifica conformità - stato rilevato e comparazione con stato approvato

PIANTA PIANO PRIMO – STATO COMPARATIVO

 COSTRUITO IN DIFFORMITA'

Sede:

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

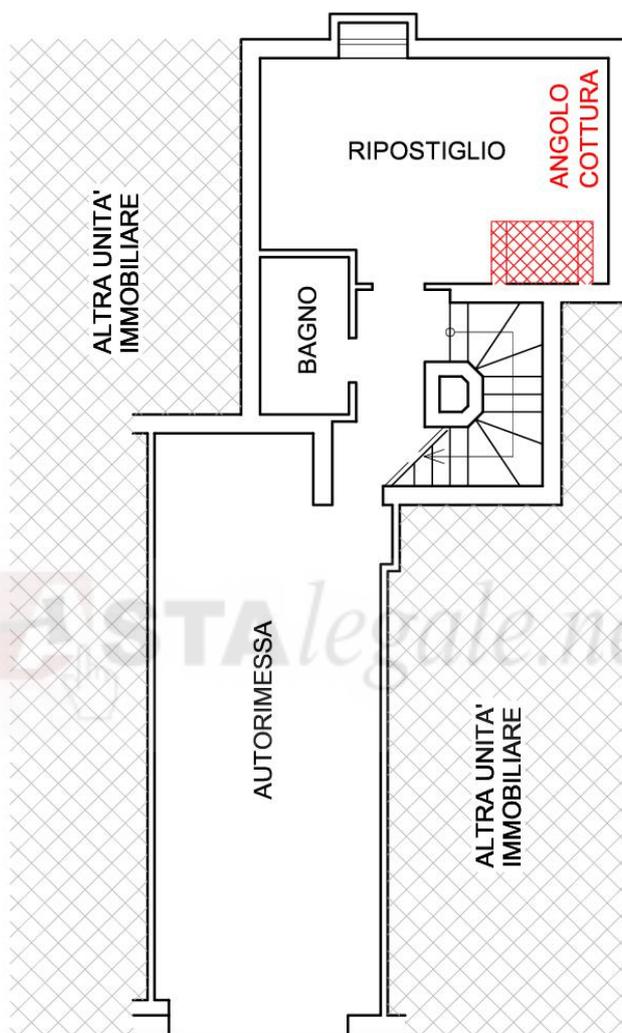


PIANTA SOTTOTETTO – STATO COMPARATIVO
TUTTO IL PIANO RISULTA NON AUTORIZZATO

 COSTRUITO IN DIFFORMITA'

Sede:

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



PIANTA PIANO INTERRATO – STATO COMPARATIVO

 COSTRUITO IN DIFFORMITA'

Sede:

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

QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Immobile occupato da: al momento del sopralluogo svolto in data 31/08/2022 alle ore 13:30 non vi erano presenti gli esecutati ma la sig.ra _____, sorella del conduttore

L'immobile è occupato dal sig. _____ in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 08/10/2021 per la durata di 4 anni con decorrenza dal 10/10/2021 e fino al 10/10/2025 e registrato in data 13/10/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Valdagno al n. 2549.

Tale contratto, essendo stato registrato in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, risulta opponibile alla procedura.

Il canone mensile è di 350,00 € e si ritiene congruo riferito a un immobile nelle condizioni manutentive in cui si trova e nella zona in cui è ubicato quello in oggetto. Si precisa che all'interno del contratto di locazione, tra le parti è stato concordato che il conduttore, visto lo stato di degrado in cui si trovava l'immobile, si impegnava a far eseguire dei lavori di ripristino a proprie spese, decurtando le mensilità del canone di affitto quantomeno per tre anni. Il tutto meglio specificato nel punto 4 bis del contratto di locazione che si allega. Vedere Allegato 02.

La sorella del conduttore, in sede di sopralluogo, dichiara che i lavori di riqualificazione dell'unità abitativa locata hanno riguardato:

- Rimozione e ripristino delle malte al piano sottotetto;
- Sistemazione e ripristino dell'impianto elettrico;
- Installazione dei sanitari e del lavabo nei bagni del piano sottotetto ed interrato, oltre che i due scaldasalviette del bagno al piano primo;
- Tinteggiatura di tutti i locali.

Si precisa inoltre che il condizionatore è stato fatto installare dal conduttore.

Titolo di occupazione

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

conduttore.

Sede:

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

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: NO
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: SI
Si fa presente che in data 28/09/2011 con Rep. 3926/2011 il Tribunale di Vicenza emette Atto Giudiziario derivante da una ordinanza di assegnazione casa familiare a favore di _____, Trascritto in data 11/11/2011 ai nn. 10609/7520. Interessa tutti i subalterni, ovvero i sub. 6 – 17 – 11 della P.lla 552, oltre che il sub. 1 per la quota proporzionale delle parti comuni. Nella ordinanza è citato anche il piano sottotetto, che ricordo comunque essere abusivo e non sanabile.
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: NO
- 6) Esistenza di Regolamento condominiale: NO
- 7) Sequestri Penali: NO

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

1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO

1) Nota di Iscrizione del 02/03/2007 NN. 2878/592

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

Notaio Giuseppe Curreri rep. 13884 del 13/02/2007

Favore: BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L.

Contro:

per la quota di 1/1;

Immobili:

- Abitazione

Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18

p.lla 552 sub. 6 cat. A/2 cl. 4 consistenza vani 6;

- Autorimessa

Sede:

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

Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 17 cat. C/6 cl. 2 consistenza 37 mq;

- Posto Auto

Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 11 cat. C/6 cl. 1 consistenza 16 mq;

Capitale: 155.000,00 €

Ipoteca: 310.000,00 €

Durata 20 anni

2) Nota di Iscrizione del 19/09/2017 NN. 9297/1326

IPOTECA RISCOSSIONE – Avviso di addebito esecutivo
Agenzia delle Entrate Riscossione rep. 1661/12417 del 13/09/2017
Favore: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Contro:

per la quota di 1/2;

Immobili:

- Abitazione

Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 6 cat. A/2 cl. 4 consistenza vani 6;

- Autorimessa

Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 17 cat. C/6 cl. 2 consistenza 37 mq;

- Posto Auto

Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 11 cat. C/6 cl. 1 consistenza 16 mq;

Capitale: 78.737,26 €

Ipoteca: 157.474,52 €

3) Nota di Iscrizione del 19/09/2022 NN. 10492/1461

IPOTECA RISCOSSIONE – Avviso di addebito esecutivo
Agenzia delle Entrate Riscossione rep. 4034/11322 del 16/09/2022
Favore: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Contro:

per la quota di 1/2;

Immobili:

- Abitazione

Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 6 cat. A/2 cl. 4 consistenza vani 6;

- Autorimessa

Sede:

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

**Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 17 cat. C/6 cl. 2 consistenza 37 mq;**

- Posto Auto

**Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 11 cat. C/6 cl. 1 consistenza 16 mq;**

Capitale: 32.406,63 €

Ipoteca: 64.813,26 €

2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

12/05/2022 – trascrizione Pignoramento

1) Nota di Trascrizione del 12/05/2022 NN. 5132/3817

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tribunale di Vicenza rep. 1521 del 01/04/2022

Favore: RED SEA SPV S.R.L.

Contro:

per la quota di 1/1;

Immobili:

- Abitazione

**Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 6 cat. A/2 cl. 4 consistenza vani 6;**

- Autorimessa

**Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 17 cat. C/6 cl. 2 consistenza 37 mq;**

- Posto Auto

**Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 11 cat. C/6 cl. 1 consistenza 16 mq;**

2) Nota di Trascrizione del 10/08/2018 NN. 8606/6276

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tribunale di Vicenza rep. 3860 del 23/06/2018

Favore: BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

Contro:

per la quota di 1/1;

Immobili:

- Abitazione

**Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18
p.lla 552 sub. 6 cat. A/2 cl. 4 consistenza vani 6;**

- Autorimessa

Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18

Sede:

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

p.lla 552 sub. 17 cat. C/6 cl. 2 consistenza 37 mq;

- Posto Auto

Comune di Malo - Catasto Fabbricati – foglio 18

p.lla 552 sub. 11 cat. C/6 cl. 1 consistenza 16 mq;

3) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

- Costo regolarizzazione: 5.000,00 €

4) DIFFORMITÀ CATASTALI

- Costo regolarizzazione: NESSUNO

QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO

QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

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

Non risultano gravami per livelli, censo od uso civico

QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

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

Le unità pignorate non sono in un condominio.

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

Le sole spese in comune che vengono pagate riguardano una quota parte della bolletta della corrente elettrica per l'apertura del cancello carraio, pedonale e le luci esterne.

Non essendo presente il conduttore non è stato possibile appurare l'entità delle spese.

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Non è stato possibile reperire dall'Amministratore del Condominio l'importo delle spese straordinarie già deliberate.

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

Non è stato possibile reperire dall'Amministratore del Condominio l'importo delle spese condominiali scadute.

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

Non è stato possibile reperire dall'Amministratore del Condominio tale informazione.

Sede:

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

QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Metodo di valutazione

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

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

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

Per maggiori dettagli si fa riferimento agli allegati.



STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"

FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI

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

Sede:

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

SCHEDE DEI TRE COMPARABILI

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici:</p> <p>Città: Malo Quartiere: Indirizzo: Via A. Vespucci, 28 Scala: Interno: Piano/i: Primo - Terra - Interrato Zona: Periferica</p> <p>Tipologia costruttiva: Struttura in c.a. con tamponamenti in murature</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione</p> <p>Appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato e posto auto e corte al piano terra</p>	<p>Dati provenienza:</p> <p>Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Lorenzo Magi in data 17/03/2022 Rep. 5248</p>																								
<p>Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato Anno di costruzione: 2005 Stato conservazione: buono Classe Energetica: E 152,93 kWh/mq anno Strutture: cemento armato</p>	<p>Data form. prezzo: Prezzo vendita: 124.000,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>79,59</td></tr> <tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td>23,77</td></tr> <tr><td>Superficie Posto auto POS (mq):</td><td>16,00</td></tr> <tr><td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td><td>36,63</td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Area di corte:</td><td>64,00</td></tr> <tr><td>Ripostiglio + Bagno:</td><td>42,94</td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	79,59	Superficie balconi BAL (mq):	23,77	Superficie Posto auto POS (mq):	16,00	Superficie Autorimessa AUT (mq):	36,63	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	64,00	Ripostiglio + Bagno:	42,94	Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	79,59																								
Superficie balconi BAL (mq):	23,77																								
Superficie Posto auto POS (mq):	16,00																								
Superficie Autorimessa AUT (mq):	36,63																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	64,00																								
Ripostiglio + Bagno:	42,94																								
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								

COMPARABILE A

Sede:

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

SCHEMA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici:</p> <p>Città: Malo Quartiere: Indirizzo: Via A. Vespucci, 36 Scala: Interno: Piano/i: Terra - Interrato Zona: Periferica</p> <p>Tipologia costruttiva: Struttura in c.a. con tamponamenti in murature</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione</p> <p>Appartamento al piano terra con autorimessa al piano interrato e posto auto e corte al piano terra</p> <p>Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato Anno di costruzione: 2005 Stato conservazione: buono Classe Energetica: E 79,35 kWh/mq anno Strutture: cemento armato</p>	<p>Dati provenienza:</p> <p>Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Lorenzo Magi in data 31/05/2022 Rep. 5500</p> <p>Data form. prezzo: Prezzo vendita: 170.000,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>93,30</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td>124,07</td> </tr> <tr> <td>Superficie Posto auto POS (mq):</td> <td>16,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td> <td>42,00</td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Area di corte:</td> <td>47,77</td> </tr> <tr> <td>Ripostiglio + Bagno:</td> <td>41,25</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Superficie principale SUP (mq):	93,30	Superficie balconi BAL (mq):	124,07	Superficie Posto auto POS (mq):	16,00	Superficie Autorimessa AUT (mq):	42,00	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	47,77	Ripostiglio + Bagno:	41,25	Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	93,30																								
Superficie balconi BAL (mq):	124,07																								
Superficie Posto auto POS (mq):	16,00																								
Superficie Autorimessa AUT (mq):	42,00																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	47,77																								
Ripostiglio + Bagno:	41,25																								
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								

COMPARABILE B

Sede:

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

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici:</p> <p>Città: Malo Quartiere: Indirizzo: Via Cà Serena Scala: Interno: Piano/i: Primo - Terra - Interrato Zona: Periferica</p> <p>Tipologia costruttiva: Strutture in c.a. e solai in laterocemento</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione</p> <p>Appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato e posto auto e corte al piano terra</p>	<p>Dati provenienza:</p> <p>Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Lorenzo Magi in data 12/05/2022 Rep. 5407</p>																								
<p>Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato Anno di costruzione: 2019 Stato conservazione: ottimo Classe Energetica: A4 2,99 kWh/mq anno Strutture: cemento armato</p>	<p>Data form. prezzo: Prezzo vendita: 269.500,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>158,30</td></tr> <tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td>33</td></tr> <tr><td>Superficie Posto auto POS (mq):</td><td>15,00</td></tr> <tr><td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td><td>36,30</td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Area di corte:</td><td>12,00</td></tr> <tr><td>Ripostiglio + Bagno:</td><td>24,2</td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	158,30	Superficie balconi BAL (mq):	33	Superficie Posto auto POS (mq):	15,00	Superficie Autorimessa AUT (mq):	36,30	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	12,00	Ripostiglio + Bagno:	24,2	Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	158,30																								
Superficie balconi BAL (mq):	33																								
Superficie Posto auto POS (mq):	15,00																								
Superficie Autorimessa AUT (mq):	36,30																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	12,00																								
Ripostiglio + Bagno:	24,2																								
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								

COMPARABILE C

Sede:

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

SCHEMA DEL SUBJECT

SCHEMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE																									
<p>Dati urbanistici:</p> <p>Città: Malo Quartiere: Indirizzo: Via A. Vespucci, 34 Scala: Interno: Piano/i: Primo - Terra - Interrato Zona: Periferica</p> <p>Legenda mappa:</p> <p>S: subiet 1= Comparabile A 2= Comparabile B 3= Comparabile C</p> <p>Tipologia costruttiva:</p> <p>Struttura in c.a. con tamponamenti in murature</p>																									
<p>Breve descrizione Subjet (S)</p> <p>Appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato e posto auto e corte al piano terra</p> <p>Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato Anno di costruzione: 2005 Stato conservazione: buono Classe Energetica: G 220,17 kWh/mq anno Strutture: c.a.</p>	<p>Rilievo fotografico Subjet (S)</p> <p>Esterni</p> 																								
Caratteristiche quant. e qual. Subjet (S):																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>77,51</td></tr> <tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td>24,66</td></tr> <tr><td>Superficie Posto auto POS (mq):</td><td>16,00</td></tr> <tr><td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td><td>38,50</td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Area di corte:</td><td>32,50</td></tr> <tr><td>Ripostiglio + Bagno:</td><td>45,77</td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table> <p>Caratteristiche inestimabili:</p> <p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>	Superficie principale SUP (mq):	77,51	Superficie balconi BAL (mq):	24,66	Superficie Posto auto POS (mq):	16,00	Superficie Autorimessa AUT (mq):	38,50	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	32,50	Ripostiglio + Bagno:	45,77	Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	77,51																								
Superficie balconi BAL (mq):	24,66																								
Superficie Posto auto POS (mq):	16,00																								
Superficie Autorimessa AUT (mq):	38,50																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	32,50																								
Ripostiglio + Bagno:	45,77																								
Altro:																									
Altro:																									

Sede:

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

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

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via A. Vespucci, 28	Via A. Vespucci, 36	Via Cà Serena	Via A. Vespucci, 34
Sup. Principale/ragguagliata(*)	75,59	93,30	158,30	77,51
Sup. Terrazzo	23,77	124,07	33,00	24,66
Sup. Ripostiglio	42,94	41,25	24,20	45,77
Sup. Garage	36,63	42,00	36,30	38,50
Sup. Portico				
Sup. Posto auto	16,00	16,00	15,00	16,00
Sup. locali comuni				
Sup. area esterna	64,00	47,77	12,00	32,50
Manutenzione	4	4	5	4
Piano (**)	1	0	1	1
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	2	2	2	2
Zona	2	2	2	2
Qualità	2	2	2	2
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 124.000,00	€ 170.000,00	€ 269.500,00	
Data	17/03/22	31/05/22	12/05/22	30/11/22
Differenza mesi	8	5	6	

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

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

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

(**) Per il piano terra va indicato 0

Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	2,91%	rapporto mercantile superficie principale	1,00
Rapporto mercantile zona	1,00%	rapporto mercantile balconi	0,25
Rapporto mercantile qualità	1,00%	rapporto mercantili ripostiglio	0,75
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantile autorimesse	0,60
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile Posto auto	0,20
Costo marginale manutenzione	€ 58.800,00	rapporto mercantile locali comuni	0,05
Costo realizzazione di un bagno	€ 5.500,00	rapporto mercantile giardino 5%	0,20
		rapporto mercantile giardino 2%	0,08

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	144,04	Prezzo marginale:	€ 860,90
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	187,48	Prezzo marginale:	€ 906,78
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	210,44	Prezzo marginale:	€ 1.280,65
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	146,90		
	Prezzo marginale assunto:		€ 860,90	

Sede:

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

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

Prezzo data A	€ 300,57	€/mese	
Prezzo data B	€ 412,07	€/mese	
Prezzo data C	€ 653,25	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 860,90	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 906,78	€/mq.	
Prezzo superficie principale C	€ 1.280,65	€/mq.	
			PREZZO MARGINALE
			€ 860,90
Prezzo livello di piano A	€ 1.240,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 1.700,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 2.695,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 215,22	€/mq.	
Prezzo ripostiglio	€ 645,67	€/mq.	
Prezzo soffitta	€ 645,67	€/mq.	
Prezzo garage	€ 516,54	€/mq.	
Locali comuni	€ 43,04	€/mq.	
Prezzo giardino 10%	€ 172,18	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 68,87	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 58.800,00		
Bagno	€ 5.500,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 124.000,00	€ 170.000,00	€ 269.500,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 2.404,55	€ 2.060,35	€ 3.919,51
PREZZO PIANO	€ 0,00	-€ 1.700,00	€ 0,00
SUP. PRINCIPALE	€ 1.652,93	-€ 13.593,59	-€ 69.552,02
SUP. BALCONI	€ 191,55	-€ 21.395,49	-€ 1.794,97
SUP. RIPOSTIGLIO	€ 1.827,26	€ 2.918,45	€ 13.927,19
SUP. GARAGE	€ 965,93	-€ 1.807,89	€ 1.136,39
SUP. POSTO AUTO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. GIARDINO	€ 0,00	€ 0,00	€ 172,18
SUP. LOCALI COMUNI	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. AREA ESTERNA	-€ 2.169,47	-€ 1.051,67	€ 1.411,87
BAGNO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
MANUTENZIONE	€ 0,00	€ 0,00	-€ 88.200,00
PREZZO CORRETTO	€ 128.872,74	€ 135.430,15	€ 130.520,15
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 894,73	€ 722,38	€ 620,22
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 895,88 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 131.607,68		
		DIVERGENZA:	5,09%

VALORE STIMATO € 131.607,68

Sede:

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

Valore di mercato ordinario

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

Calcolo superficie commerciale del subject					
Descrizione	Sup. (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato (€)
Appartamento	77,51	1,00	77,51	895,88	69.439,66
Terrazzi	24,66	0,25	6,16	895,88	5.518,62
Ripostiglio-Bagno	45,77	0,75	34,33	895,88	30.755,56
Autorimessa	38,50	0,60	23,10	895,88	20694,83
Posto auto	16,00	0,20	3,20	895,88	2.866,82
Corte esterna esclusiva	32,50	0,08	2,60	895,88	2.329,29
Totale complessivo			146,90	Totale Valore	131.607,68

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

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

131.607,68 €

Superficie Lorda Commerciale

146,90 m²

Valore unitario €/m²

895,88 €/m²

Prezzo a base d'asta

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

Sede:

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

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione
- lo stato di possesso
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (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.
- potenzialità di aumento valore immobile.

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

Valore Complessivo di Mercato

€ 131.607,68

Oneri di regolarizzazione edilizia - urbanistica

€ 5.000,00

Oneri di regolarizzazione catastale

€ 0,00

Valore totale

€ 126.607,68

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

€ 18.991,15

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

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

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):

buona

POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

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

Per quanto a conoscenza, nessuno.

Sede:

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

ASTAlegale.net



MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:

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

buona

- risulta essere un immobile in linea per gli standard attuali.

INIZIATIVE DI VENDITA

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

inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net

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

Il bene è in piena proprietà agli esecutati.

PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO

VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA

107.616,53 €

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

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

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Il Comune di Zugliano ha fornito il Certificato di Matrimonio.

Con Sentenza n. 1905/15 Sent. e n. 3926/11 R.G. del Tribunale di Vicenza in data 25/03/2015 depositata in data 13/10/2015 è stata dichiarata la separazione giudiziale tra i coniugi di cui all'atto controscritto Zugliano 20/06/2019

Nell'atto di compravendita gli esecutati si sono dichiarati coniugati in regime di separazione dei beni.

CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO

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

INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE

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

Sede:

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

Vi è la presenza di macchie di umidità nel sottotetto.

Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.

* * * * *

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

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



Ordine degli Architetti
Planificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

ARCHITETTO
Sezione A/a

STEFANO
VALDISOLO
n° 1152

 ASTAlegale.net

Sede:

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