
TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata n°36/2023 RGE



Giudice Dottoressa Marialuisa Nitti

PERIZIA DI STIMA
lotto unico



MARCO PAGANI
GEOMETRA

*iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al N. 2472 iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N.1607 con studio
in Montecchio Maggiore (VI) Corte Capuleti n.11/1 cellulare: 3346883134
C.F. PGNMPG74A13F464Q - P.Iva 00930510243 - PEC: marco.piergiorgio.pagani@geopec.it*

**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es.imm. n.36/2023 R.G. **Giudice:** dottoressa Marialuisa Nitti

Udienza ex art 569 p.c.p. 01/02/2024 **Esperto:** geom. Marco P. Pagani

Diritto pignorato: piena proprietà per la quota 1/1 (pag.3)

Tipologia Bene: Appartamento con autorimessa (pag.3)

Ubicazione: Comune di Comune di Quinto Vicentino (VI) Via Ca' Balbi n.30 (pag.3)

Dati Catastali attuali: NCEU foglio 11 mapp. 302 subb.8 e 2 (pag.12)

Superficie: commerciale 118,25mq (pag.12)

Stato: sufficiente (pag.4)

Situazione urbanistico/edilizia: presenza difformità (pag.15)

Valore di Mercato OMV: 110.629,67€ (pag.21)

Date/Valori comparabili: 93.000€/2022, 119.000€/2022, 51.500€/2023 (pag.20)

Valori medi Aggiudicazioni Precedenti: --- (pag.23)

Valore Vendita Forzata: 89.000,00€ (pag.23)

Valore mutuo: (pag.24)

Vendibilità/appetibilità: buona (pag.24)

Possibili interessati: famiglie.

Iniziative di vendita: siti internet dedicati, agenzie imm. locali

siti internet: www.asteimmobili.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it

Occupazione: occupato (pag.18)

Titolo di occupazione: proprietà

Problemi particolari – informazioni utili – criticità:

ALLEGATI: documentazione fotografica, schema sintetico-descrittivo, planimetrie, mappa, atto compravendita, visure catastali e ipotecarie, titoli edilizi, APE, certificati residenza e matrimonio, documenti amministrazione condominiale, verifica contratti affitto, raccomandate o PEC

QUESITO

Vademecum esperto

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver prestato giuramento telematico in data 19/04/2023 e successivamente aver preso visione degli atti della procedura, il sottoscritto dava regolare inizio alle operazioni peritali fissando il sopralluogo per la visione degli immobili in oggetto in data 16/05/2023 insieme al Custode. Prima di tale data procedeva ad una verifica catastale per una corretta identificazione dei beni.

QUESITO N.1

Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

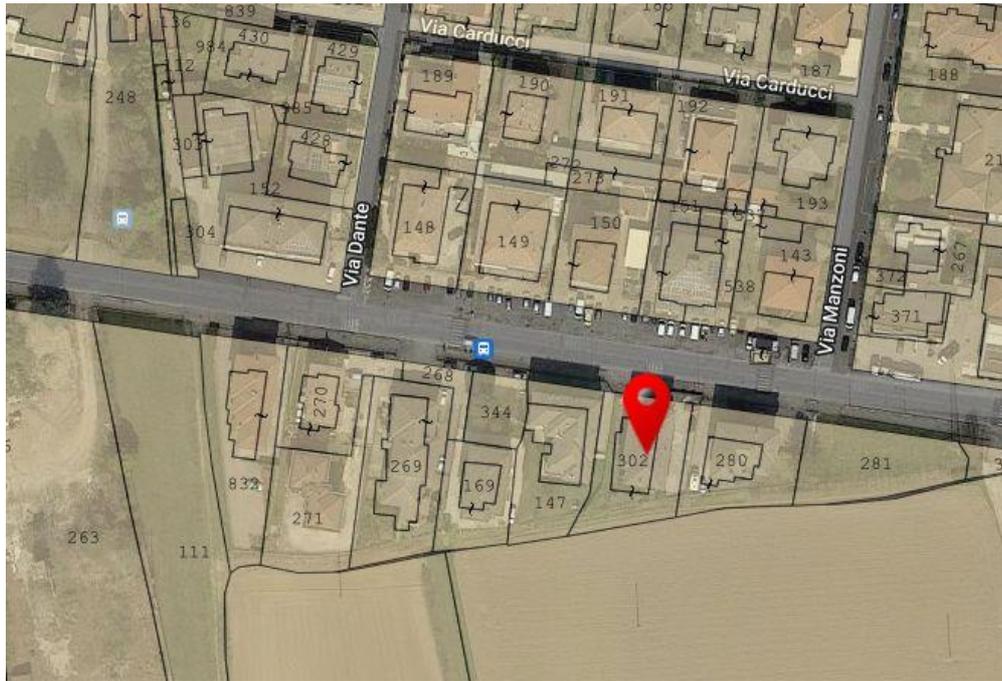
Diritti reali: Piena proprietà dei beni oggetto di procedura; il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori, in forza dell'atto di compravendita trascritto in loro favore.

Bene ed ubicazione: Appartamento al piano rialzato con cantina e autorimessa al piano seminterrato siti a Quinto Vicentino in via Ca' Balbi n.30, catastalmente censiti in Comune di Quinto Vicentino al foglio 11 mapp. 302 subb.8 e 2.

Estratto mappa catastale



Sovrapposizione tra mappa e vista aerea



Lotti per la vendita: lotto unico

Confini lotto:

Mapp.302 sub.8 piano rialzato: A Nord, Est ed Ovest affaccio su corte comune mappale 302, a Sud A.U.I. e scale comuni.

Mapp.302 sub.8 piano seminterrato: A Nord A.U.I., a Est corridoio comune, a Sud A.U.I., a Ovest muri perimetrali.

Mapp.80 sub.2 piano seminterrato: A Nord A.U.I, a Est corte comune mapp. 302, a Sud A.U.I., a Ovest corridoio comune.

QUESITO N.2

Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale

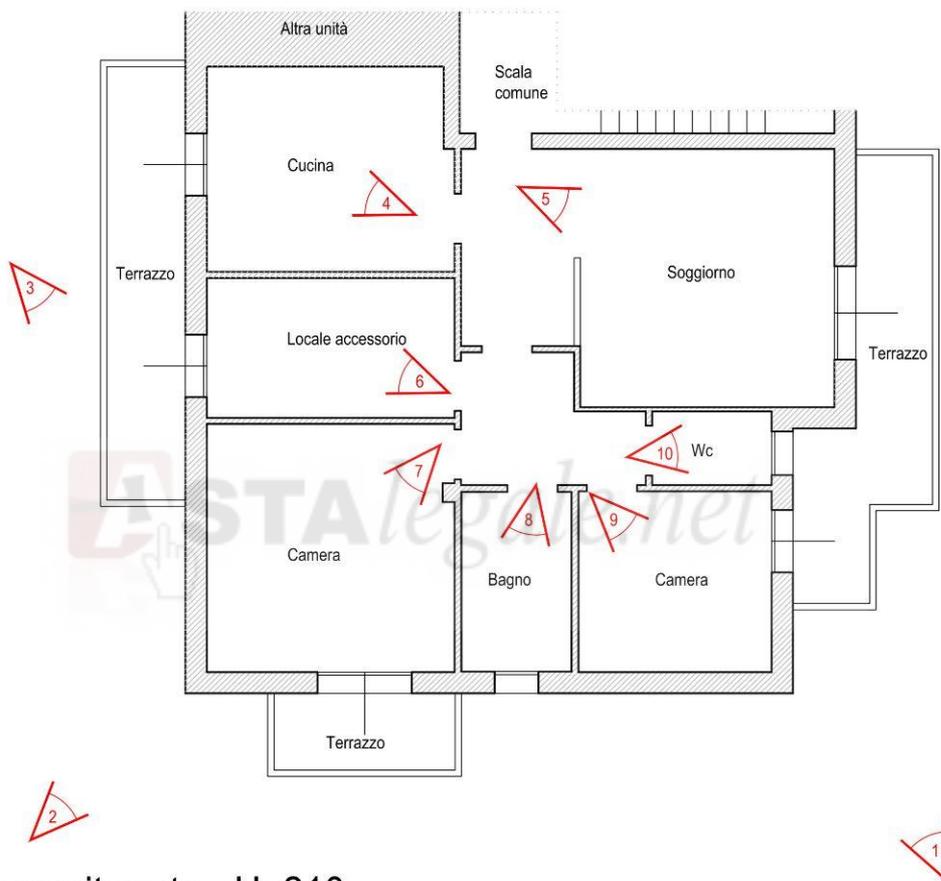
Descrizione:

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento al primo rialzato e autorimessa al piano seminterrato all'interno di un condominio sito in via Ca' Balbi n.30 a Quinto Vicentino. Il condominio risulta costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, costruito verso la fine degli anni '70 ed è in sufficiente stato conservativo compatibilmente con l'epoca costruttiva. L'appartamento è piuttosto grande ed in sufficiente stato conservativo; è composto da soggiorno, cucina, due bagni, un corridoio, due camere di cui solo una matrimoniale, un locale accessorio (in luogo di una camera, vedi punto 6 della perizia), tre terrazzi, una cantina ed una autorimessa singola al piano seminterrato. L'appartamento non risulta aver avuto interventi significativi nel corso degli anni; finiture ed impianti (per la parte che si può vedere) risultano quelli originari. Internamente si vedono muri intonacati e tinteggiati, pavimenti in marmo e ceramica, rivestimenti del bagno in piastrelle, serramenti interni in legno tamburato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, tapparelle avvolgibili in plastica. Non sono presenti i certificati di conformità degli impianti in quanto gli impianti stessi sono antecedenti la norma. L'appartamento è dotato di impianti autonomi, con riscaldamento tramite termosifoni e caldaia. Riguardo le strutture si rileva tra la documentazione presente in comune il collaudo statico del

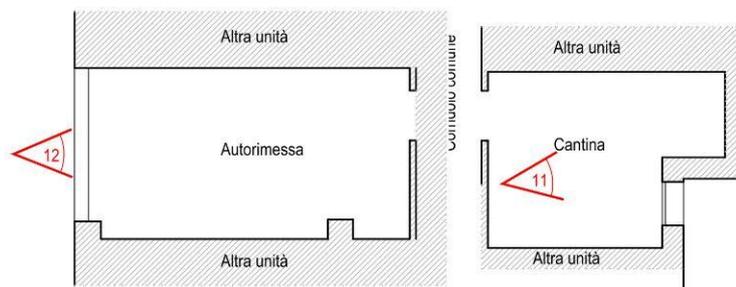
complesso. Vista l'epoca costruttiva del fabbricato non è presente particolare documentazione che riguardi le strutture. Dall'indagine visiva si presume che la struttura verticale sia composta da muratura in laterizio e pilastri in cemento armato, e quella orizzontale da solai in laterocemento e travi in cemento armato. Sono state riscontrate delle difformità che vengono evidenziate in risposta al quesito n.6. È stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Fotografie – coni visuali

Piano Rialzato - H=270cm



Piano semiterrato - H=210



Fotografia 1 – condominio vista da Via Ca' Balbi



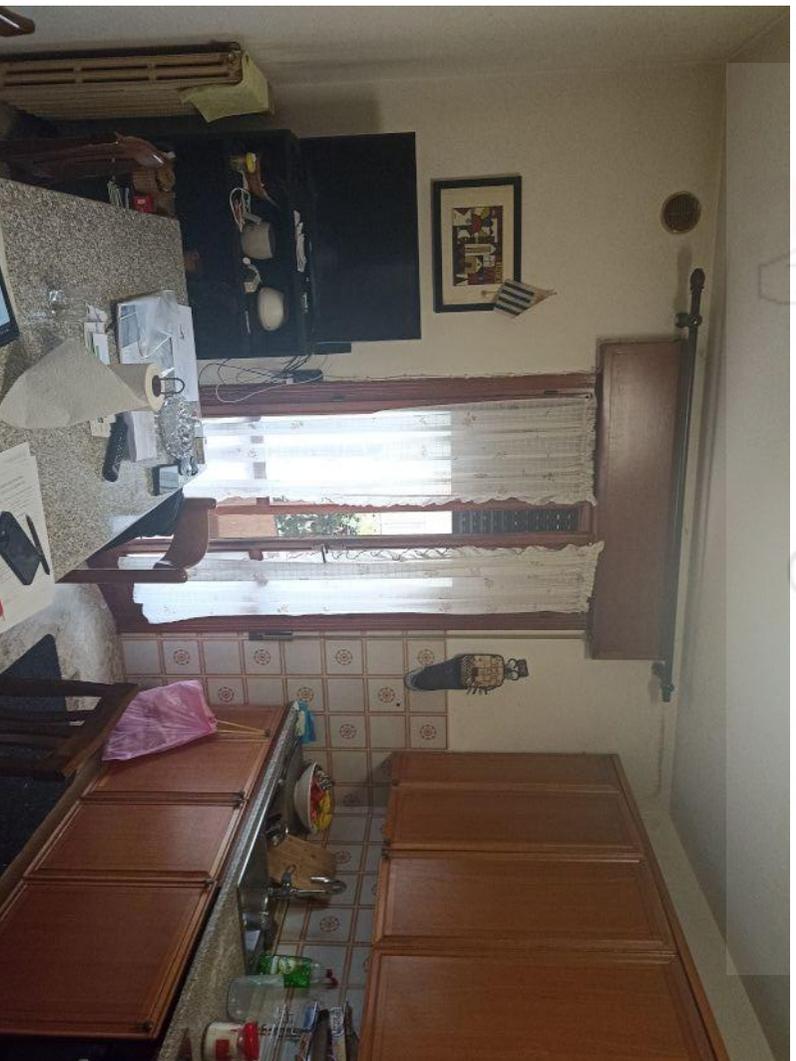
Fotografia 2 – fotografia da via Ca' Balbi



Fotografia 3 – corte comune

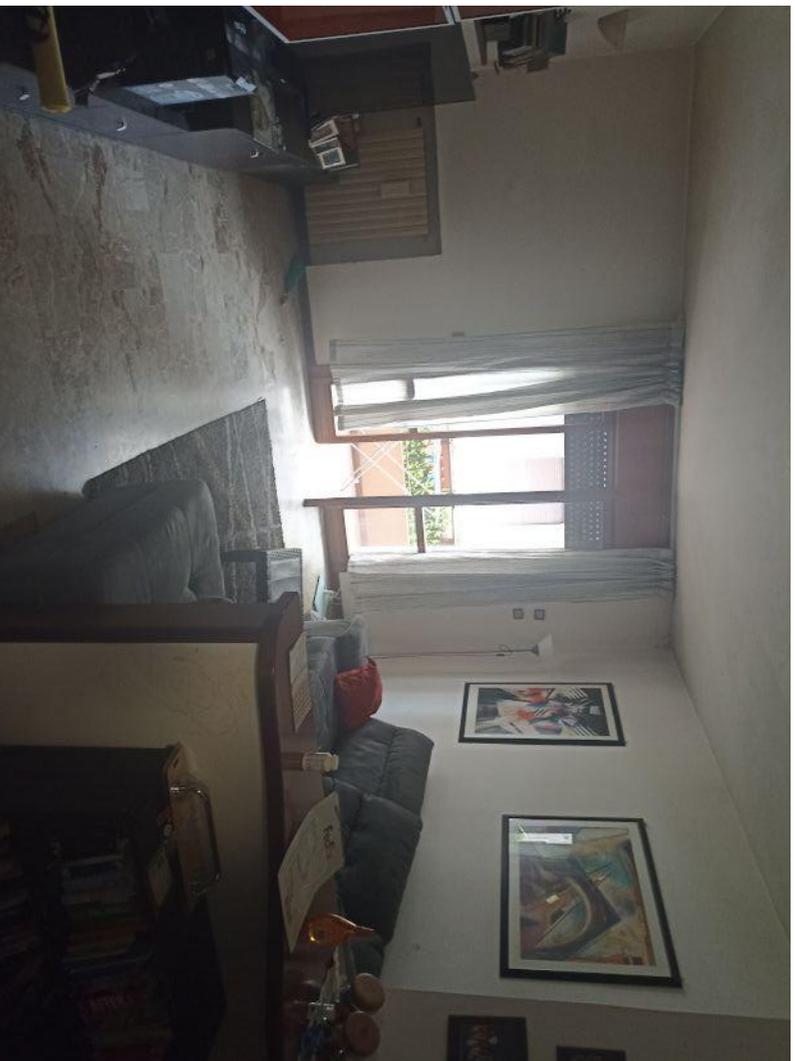


Fotografia 4

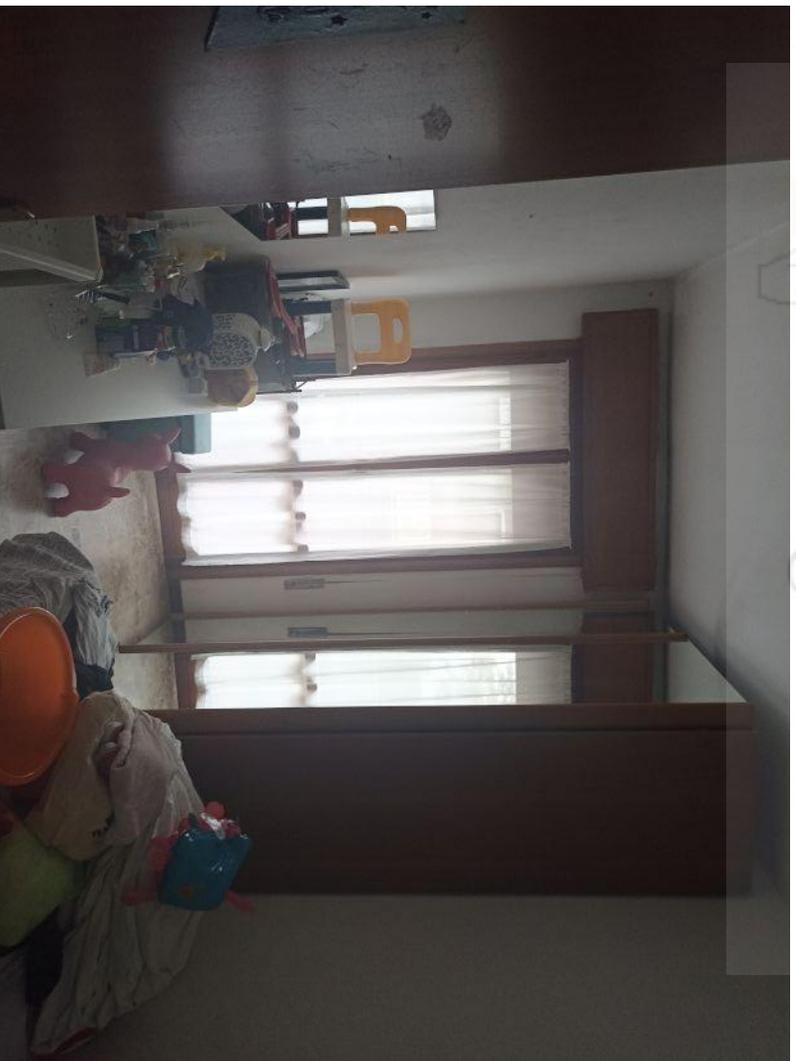


ASTALEGGALE.NET

Fotografia 5

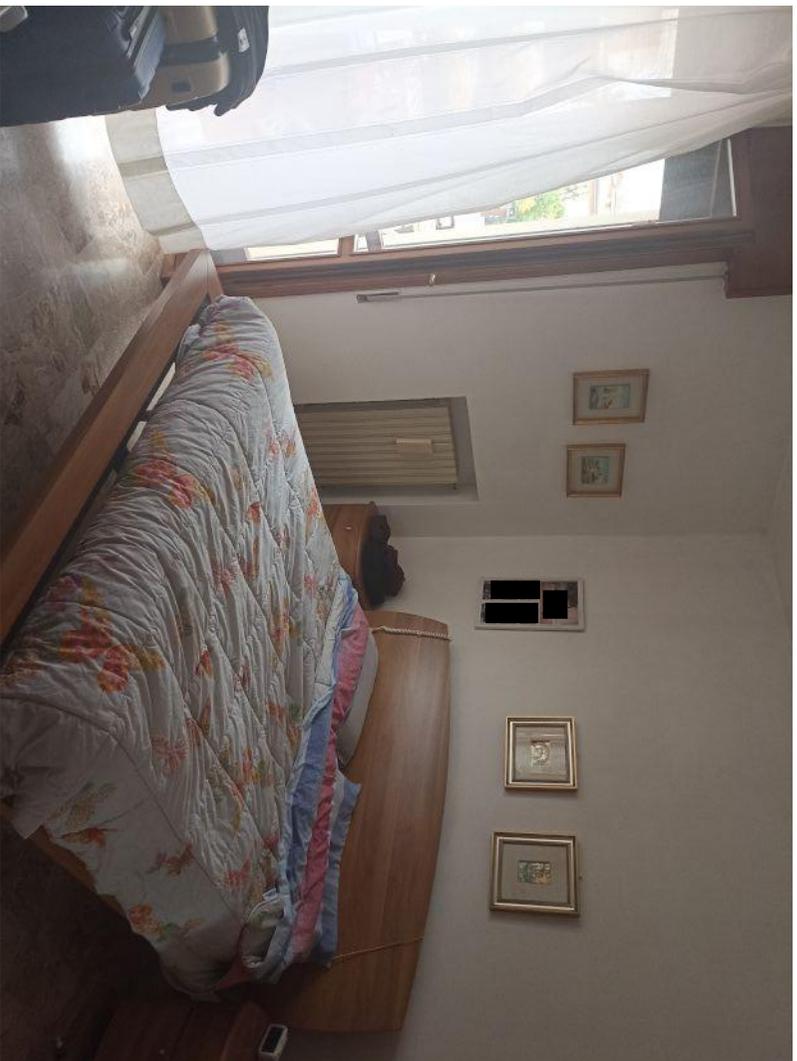


Fotografia 6



ASTALEGGALE.NET
ASTALEGGALE.NET

Fotografia 7



Fotografia 8



Fotografia 9



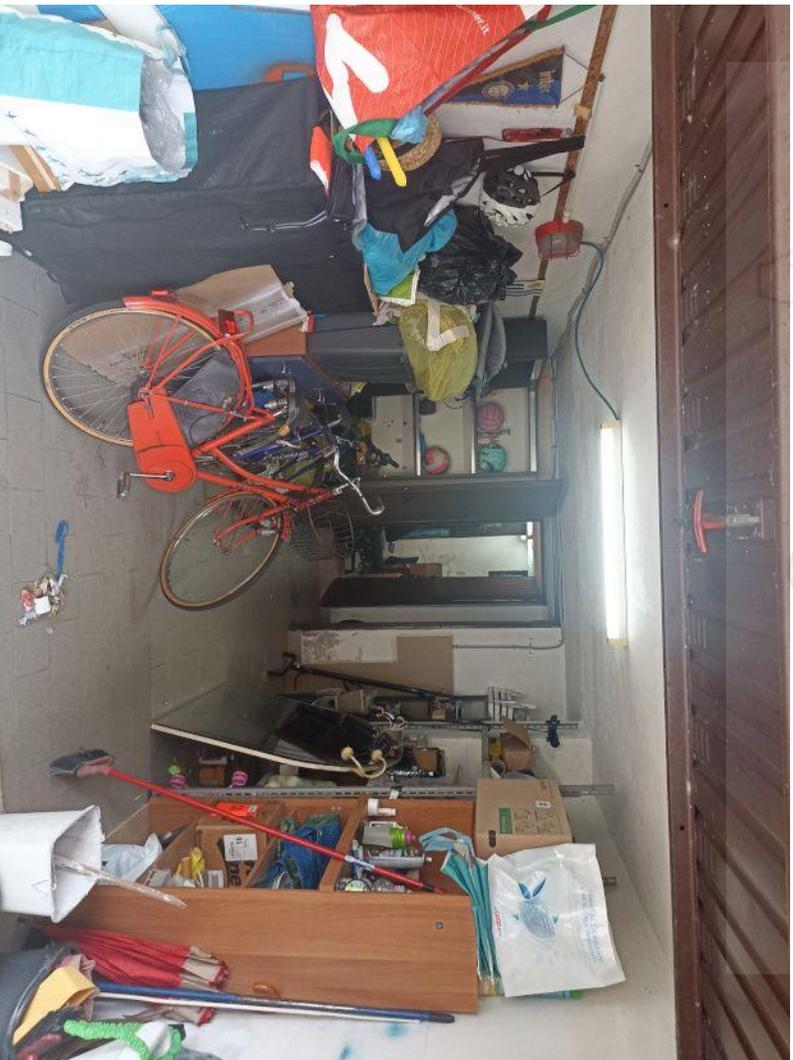
Fotografia 10



Fotografia 11



Fotografia 12 -- soffitta



Superficie commerciale

L'abitazione sviluppa una superficie di circa 97mq al lordo dei muri (SEL), con accessori indiretti (cantina) di 11mq circa e terrazze per circa 25mq e con una autorimessa di 15 mq lordi. La superficie commerciale del bene è di 118,25mq circa. Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo i criteri del Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Descrizione	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
vani principali	97	1,00	97,00
accessori diretti	0	0,66	0,00
accessori indiretti	11	0,50	5,50
logge, balconi coperti, portici	0	0,50	0,00
terrazzi	25	0,33	8,25
giardini	0	0,10	0,00
autorimesse	15	0,50	7,50
Superficie comm.le			118,25

QUESITO N.3

Identificazione catastale del bene pignorato

I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente individuati in **Comune di Quinto Vicentino**

Catasto Fabbricati:

foglio 11 **mapp. 302 sub. 8 (abitazione)**
 mapp. 302 sub. 2 (autorimessa)

NCEU: gli attuali identificativi catastali derivano dalla variazione del 10/01/1978 in atti dal 15/07/1999 (n.1/1978). Vennero soppressi gli originari protocolli per caricare gli attuali identificativi catastali.

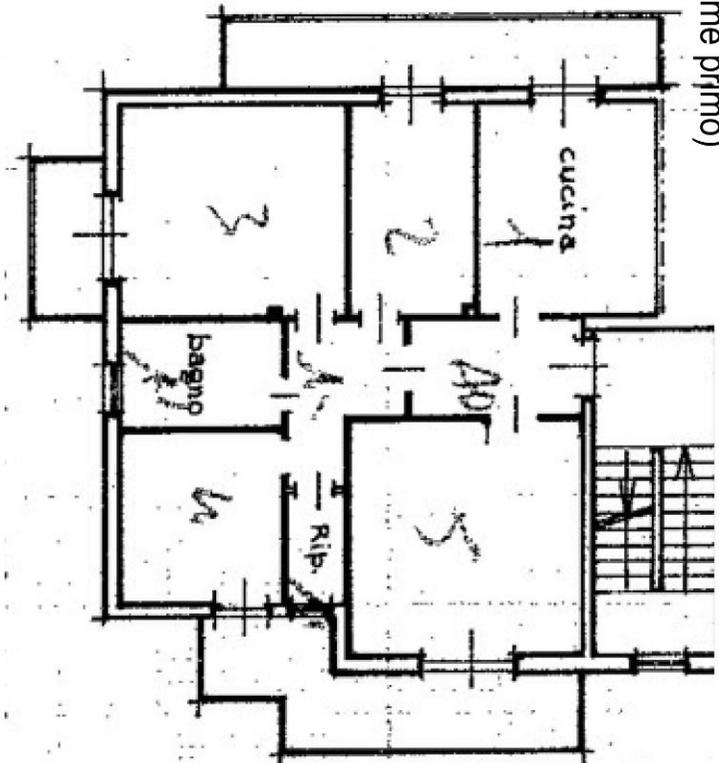
CT: il mappale 302 risulta ente urbano di 853mq dall'impianto meccanografico del 1974. Con frazionamento del del 07/11/1976 in atti dal 06/07/1981 (n. 21980) nel quale viene stralciata una porzione del mappale 147 per costituire il mappale 302.

Le planimetrie catastali sono datate 10/01/1979

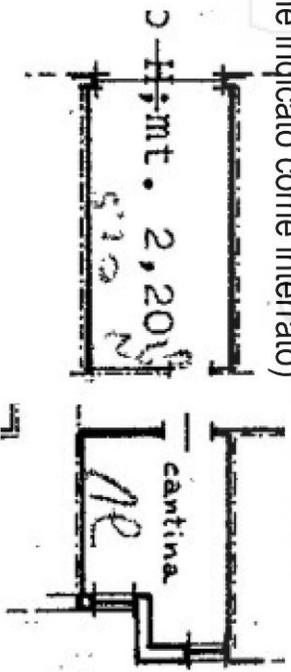
Le planimetrie non risultano conformi allo stato dei luoghi. Per la pratica di aggiornamento catastale si stima una spesa di circa 1.000,00

Planimetrie catastali

Appartamento al piano rialzato (in catasto viene indicato come primo)

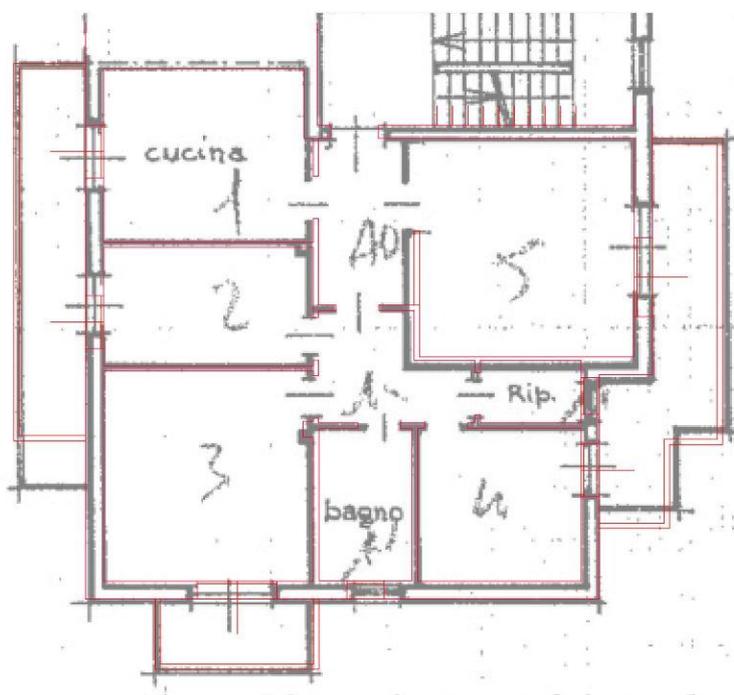


Autorimessa e cantina al piano seminterrato (in catasto viene indicato come interrato)

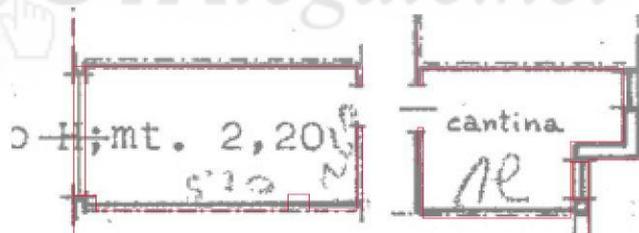


Sovrapposizione tra rilievo e planimetrie catastali

Appartamento al piano rialzato



Autorimessa e cantina al piano seminterrato



Le planimetrie non risulta conformi allo stato dei luoghi. Per la pratica di aggiornamento catastale si stima una spesa di circa 1.000,00

QUESITO N.4

Predisposizione di scheda sintetica

Lotti per la vendita: lotto unico

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento al primo rialzato e autorimessa al piano seminterrato all'interno di un condominio sito in via Ca' Balbi n.30 a Quinto Vicentino. Risulta costruito verso la fine degli anni '70 ed è in sufficiente stato conservativo; è composto da soggiorno, cucina, due bagni, un corridoio, due camere di cui solo una matrimoniale, un locale accessorio (in luogo di una camera, vedi punto 6 della perizia), tre terrazzi, una cantina ed una autorimessa singola al piano seminterrato. Le finiture risultano quelle originarie per quanto si possa vedere. Gli impianti sono autonomi, non sono presenti i certificati di conformità in quanto sono antecedenti la norma. I beni

oggetto di esecuzione sono catastalmente individuati in NCEU di Quinto Vicentino al fg. 11 mapp. 302 subb. 8 e 2. Sviluppa una superficie commerciale di circa 118,25mq. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e dal punto di vista edilizio-urbanistico si riscontrano delle difformità che richiedono la sanatoria e la rimessa in pristino. Si stima una spesa di circa 6.100€ per sanatoria, ripristino e aggiornamento catastale. PREZZO BASE 89.000,00€

QUESITO N.5

Ricostruzione atti provenienza

Titolo di acquisto del debitore:

Compravendita del 17/06/2008 rep. 7.161/3.366 del notaio Andrea Martini di Paolo trascritto a Vicenza il 07/07/2008 ai nn. 12.248/9.140 nel quale la signora xxx vendeva ai debitori

Dal 17/06/2008 alla data odierna in proprietà ai debitori la compravendita sopra descritta.

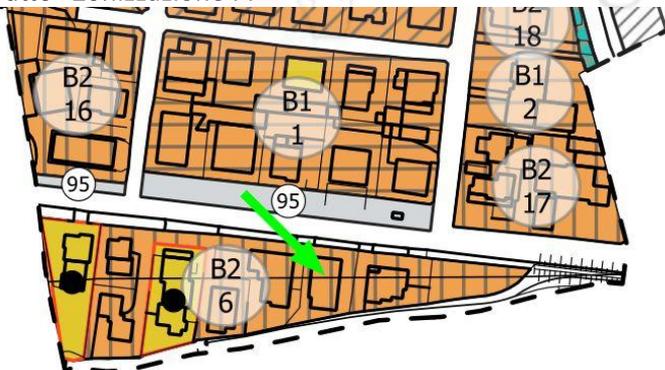
Dal 01/10/2001 a 17/06/2008: in proprietà a xxx per donazione del 1/10/2001 rep. 180.056 del notaio Gian Paolo Boschetti trascritta il 17/10/2001 ai nn. 22.339/15.364 contro xxx

Dal 31/07/1989-30/10/1989 al 01/10/2001: in proprietà a xxx per compravendita autenticata il 31/07/1989-30/10/1989 rep. 34.288/35.300 trascritta il 15/11/1989 ai nn. 13.380/9.899 contro xxx.

QUESITO N.6

Regolarità edilizia e urbanistica

Estratto "Zonizzazione PI"



Il Piano interventi Vigente consultabile sul web individua la zona come ZONA B2/6 Residenziale di completamento (Art.21 NTO). Non vengono rilevati particolari vincoli.

È stata fatta richiesta di accesso agli atti in Comune di Vicenza per la verifica sulla conformità urbanistica. Dall'accesso si è potuto rilevare che il condominio risulta essere stato oggetto dei seguenti titoli:

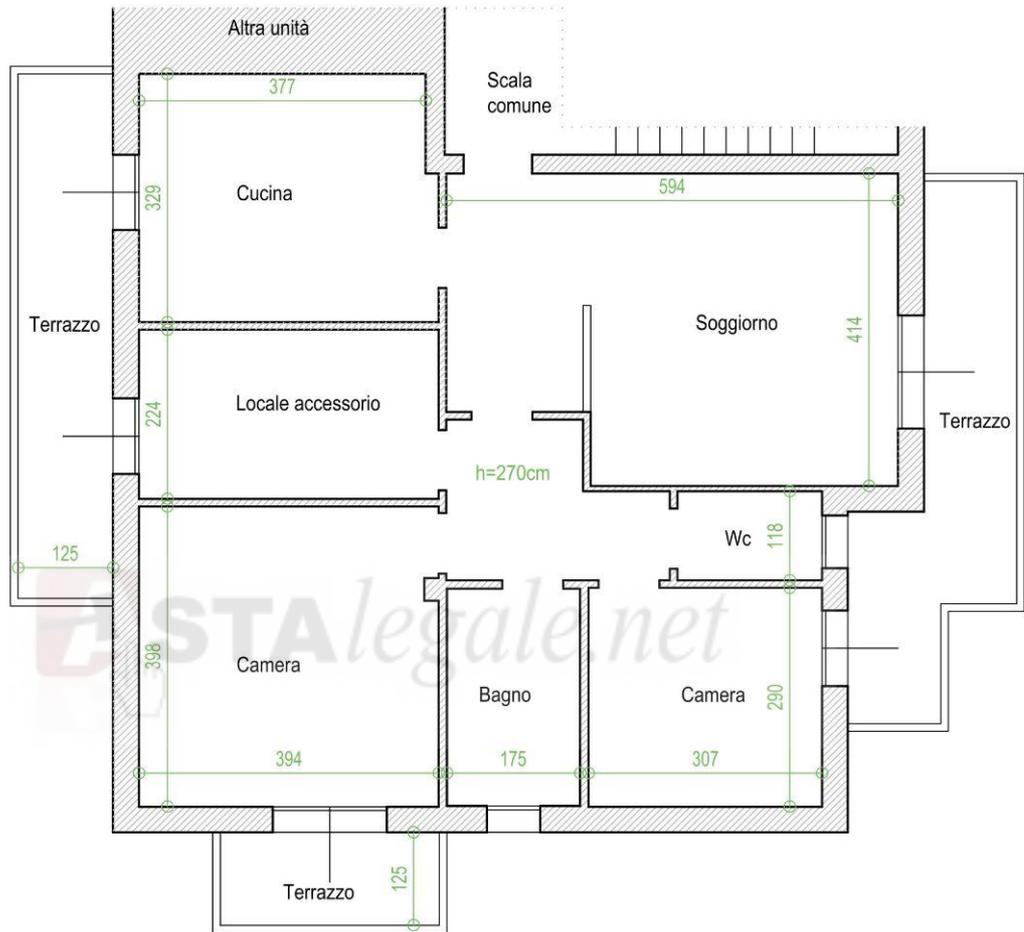
- Licenza edilizia n.40 prat. 31/76 del 23/09/1976.
- Abitabilità prot. 1175 prat. 31/1976 del 03/11/1978.
- DIA prot. 7033/01 del 05/07/2001.

È stato eseguito un rilievo manuale delle unità oggetto di pignoramento. Non sono stati condotti dei rilievi riguardanti l'intero condominio, essendo quest'ultimo non oggetto di pignoramento. Nel confronto con gli elaborati grafici allegati ai titoli sono emerse delle discrepanze; riguardano principalmente la distribuzione interna ed alcune modifiche prospettiche, e vengono evidenziate nel grafico di sovrapposizione. Lo scrivente ritiene che le difformità riguardanti l'appartamento siano sanabili con SCIA art. 22 (o Permesso di Costruire) in sanatoria, per una spesa totale di circa 3.100,00€, eccetto per una camera indicata come camera singola che non ha la superficie minima, e nella sanatoria

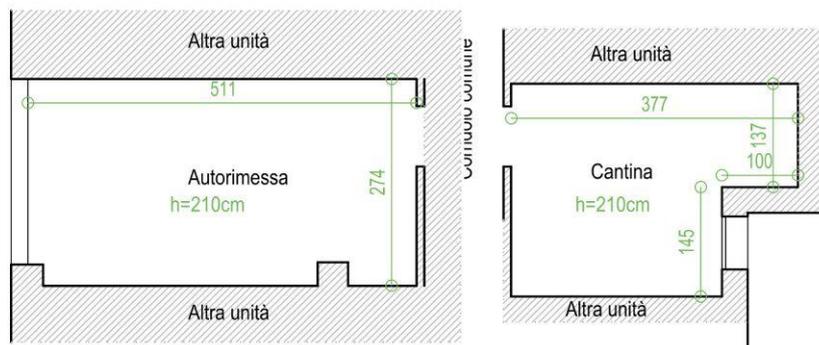
dovrà essere indicata come locale accessorio. Per quanto invece riguarda i locali al piano seminterrato si rileva un'altezza interna di circa 210cm contro i 220cm autorizzati. Tale difformità non risulta sanabile se non con il ripristino alle altezze autorizzate con demolizione del pavimento, per una spesa stimata in circa 2.000€

Rilievo del 16/05/2023

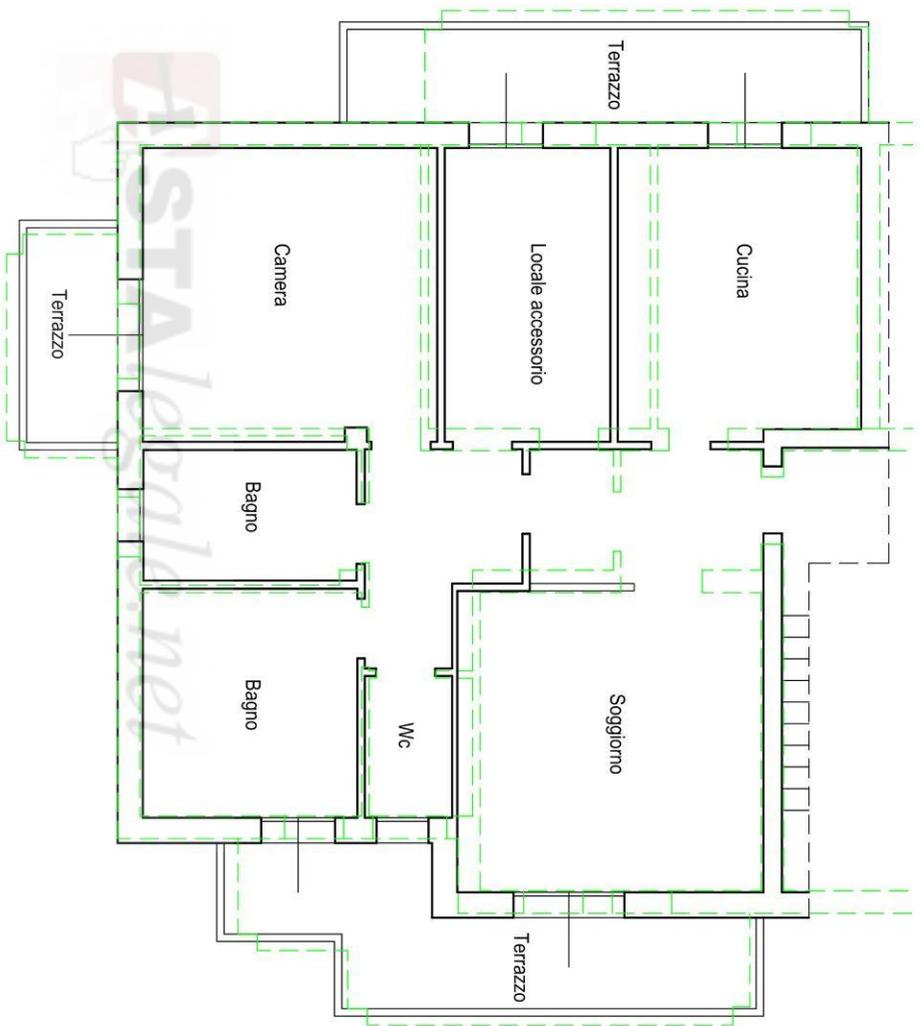
Appartamento al piano rialzato



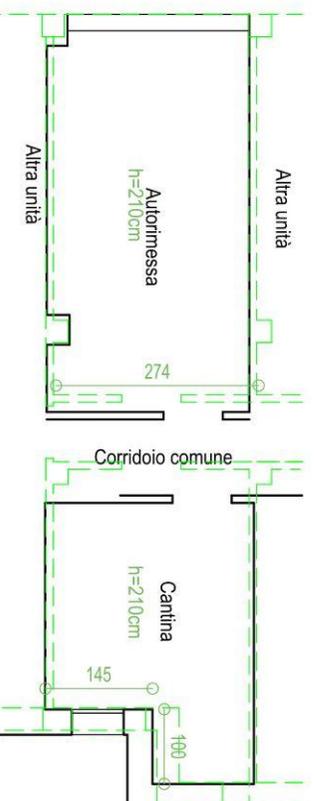
Autorimessa e cantina al piano seminterrato



Sovrapposizione (in verde lo stato autorizzato)
Appartamento al piano rialzato



Autorimessa e cantina al piano seminterrato



QUESITO N.7

Stato di possesso e occupazione

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dai debitori.

QUESITO N.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Procedure esecutive: Esecuzione imm.re 36/2023 (originante la presente procedura espropriativa)

Procedimenti giudiziari: ---

Sequestri penali: ---

Pertinenze: ---

Usufrutto, uso, abitazione: ---

Assegnazione casa coniugale: ---

Servitù: ---

Convenzioni edilizie: ---

Vincoli storico-artistici: ---

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: ---

Prelazione agraria: ---

Regolamenti condominiali: ---

Altri vincoli o oneri: ---

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: ---

- **ISCRIZIONE del 07/07/2008** - Registro Particolare 3285 Registro Generale 14249 Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Repertorio 7162/3367 del 17/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **TRASCRIZIONE del 13/05/2011** - Registro Particolare 6351 Registro Generale 9843 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. C/O TRIBUNALE Repertorio 3051 del 02/05/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **TRASCRIZIONE del 09/02/2023** - Registro Particolare 2058 Registro Generale 2917 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA - UNEP Repertorio 168 del 10/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Le spese di gestione, spese straordinarie e spese condominiali vengono trattate in risposta al quesito 11.

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

SEZIONE A:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Sanatoria e rimessa in pristino (quesito 6), aggiornamento catastale, eventuali spese condominiali art.63 CC

SEZIONE B:

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- **ISCRIZIONE del 07/07/2008** - Registro Particolare 3285 Registro Generale 14249 Pubblico

ufficiale MARTINI ANDREA Repertorio 7162/3367 del 17/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **TRASCRIZIONE del 13/05/2011** - Registro Particolare 6351 Registro Generale 9843 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. C/O TRIBUNALE Repertorio 3051 del 02/05/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **TRASCRIZIONE del 09/02/2023** - Registro Particolare 2058 Registro Generale 2917 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA - UNEP Repertorio 168 del 10/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N.9

Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale

Non risulta che attualmente i cespiti in oggetto ricadano su suolo demaniale;

QUESITO N.10

Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non risulta che i cespiti in oggetto siano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N.11

Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

L'immobile oggetto della presente fa parte del "Condominio Monte Grappa" e vi è un amministratore condominiale. L'amministratore riferisce che il condominio dovrà essere soggetto a opere di manutenzione riguardanti i terrazzi che sono in stato conservativo scadente, anche se attualmente non vi è alcuna spesa straordinaria deliberata. Non sono in corso interventi riguardanti il superbonus.

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: circa 1.100€/anno
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: l'amministratore informa che i pagamenti sono regolari.
4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: nessuno

QUESITO N.12

Valutazione e stima dei beni

Premessa:

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione dei metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto nel libero mercato. I metodi più comuni comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), il metodo della capitalizzazione finanziaria (Income Approach) ed il metodo dei costi (Cost Approach)

Metodo di valutazione:

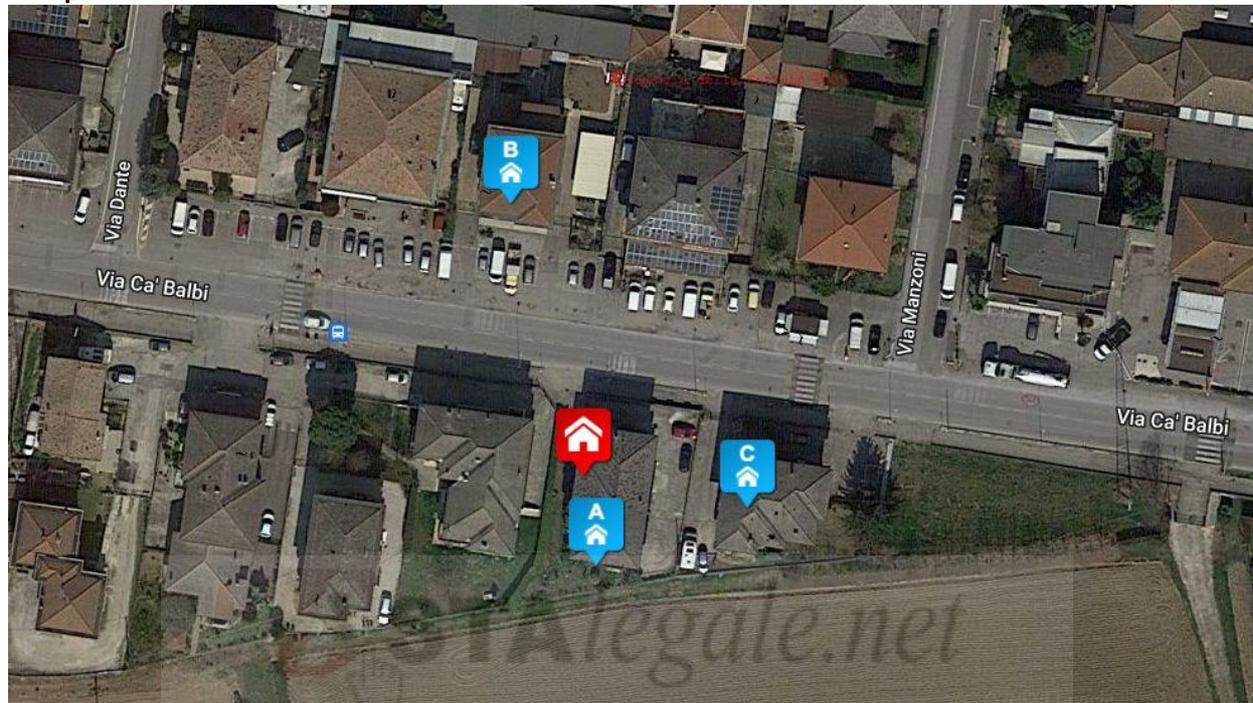
Per la valutazione è stata eseguita un'indagine di mercato condotta tramite consultazione delle banche dati disponibili, ovvero dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, del Borsino imm.re della CCAA di Vicenza, della banca dati "BIW" istituita grazie alla collaborazione tra esperti del Tribunale di Vicenza; ci si può anche avvalere della collaborazione di agenzie immobiliari, di

notai e di tecnici liberi professionisti che operano nella zona.

Dalla ricerca nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria e della banca dati sono stati reperiti dei comparabili recenti, ovvero delle compravendite di immobili che fanno parte del segmento di mercato al quale appartiene l'immobile oggetto di stima.

Delle compravendite reperite si è ritenuto di utilizzare tre atti, ovvero quelle i cui immobili risultavano più simili a quello oggetto di stima. Infatti una di queste compravendite ha per oggetto un appartamento all'interno dello stesso condominio.

Comparabili



	Soggetto	Compar. A	Compar. B	Compar. C
descrizione	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento
compravendite	17/06/08	19/05/22	21/12/22	05/09/23
	notaio Andrea Martini rep. 7161	notaio Rosella Manfrè rep. 4575	notaio Rolandi Beretta rep. 1662	notaio Lina Enza Gulino rep. 6032
destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
localizzazione	Via Ca' Balbi 30	Via Ca' Balbi 30	Via Ca' Balbi 31	Via Ca' Balbi 36
tipologia imm.re	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento
tipologia edilizia	condominio	condominio	condominio	condominio
epoca costruttiva (ristr)	1978	1978	1977	1977
manutenzione	sufficiente	sufficiente	sufficiente	sufficiente
classe energetica		F	F	G
superf. comm.le escluso box (mq)	110,75	110,75	151,29	70,62

Analisi del segmento di mercato (indici e rapporti mercantili)

Calcolo del saggio di variazione annuale dei prezzi:

si è calcolato il saggio di svalutazione (o rivalutazione) sulla base dei dati statistici medi rilevati dalla banca dati del Borsino Imm.re della CCIAA di Vicenza relativi al periodo più recente (pubblicazioni del 2022 e del 2023) per il comune dove sono siti gli immobili per l'aggiornamento dei prezzi alla data della valutazione.

Rapporti mercantili ed indici utilizzati nella valutazione:

Le superfici vengono calcolate al lordo dei muri (SEL) per ciascun immobile, tenendo conto dei vani principali (dati rilevati da planimetria e visura catastale), accessori diretti ed indiretti, portici, balconi e terrazzi e corti esclusive (dati rilevati da planimetria catastale). Si sono utilizzati per il calcolo i rapporti mercantili (coefficienti di riduzione) del Borsino Imm.re della CCIAA di Vicenza sotto riportati. La valutazione richiede la verifica dell'esistenza di fattori che possono influire sul valore dell'immobile quali:

- la presenza o meno di servizi igienici aggiuntivi (stimando le spese di realizzo di tali servizi),
- dello stato di manutenzione/conservazione degli immobili in base alla loro epoca costruttiva rilevata all'interno degli atti notarili (titoli edilizi, agibilità); nel caso specifico si nota che tutti gli immobili hanno epoche di costruzione vicine tra loro, senza che vi siano stati indicati interventi sostanziali;
- la presenza di caratteristiche qualitative che distinguono gli immobili l'uno dall'altro (posizione, contesto ecc.). Nel caso in questione non si è resa necessaria tale valutazione.

Rapporti mercantili	valore	fonti/note
saggio annuo di svalutazione del prezzo	12,64%	camera commercio
Rapporti mercantili		camera commercio
1 – Vani abitabili	100,00%	
2 – Verande, accessori interrati e soffitte collegati direttamente all'unità princ. Hmin 2,20 o 1,70 se in andamento	66,00%	
3 – Portici, logge, balconi coperti, accessori interrati e soffitte NON collegati direttamente all'unità princ. Hmin 2,20 o 1,70 se in andamento	50,00%	
4 – Rapporto mercantile balconi e terrazze (fino al 25% sup.)	33,00%	
5 Corte esclusiva	10,00%	Viene tenuto il valore del 10% per tutti per avere un parametro univoco tra gli immobili
Costo realizzazione bagno	€ 10.000,00	Valori medi
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 5.000,00	Stima
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 0,00	Dato non rinvenuto
Prezzo medio di un box auto	€ 13.250,00	media CCIAA
Prezzo medio di un posto auto scoperto	€ 5.000,00	a corpo

Valore di mercato Attribuito

Nella seguente tabella vengono rappresentati i dati dei comparabili e del bene oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristiche	Contratto			Soggetto
	Compar. A	Compar. B	Compar. C	
Prezzo totale €	€ 93.000,00	€ 119.000,00	€ 51.500,00	
Data (mesi)	19/05/22	21/12/22	05/09/23	08/11/23
1 Superficie principale (mq) SEL	97	145	62	97
2 accessori diretti (mq)	0	0	0	0
3 accessori indiretti (mq)	11	4	8	11
4 Balconi e terrazze	25	13	14	25
5 Corte esclusiva	0	0	0	0
Bagni	2	2	1	2
Posizione	0	0	0	0
Contesto	0	0	0	0
Stato di manut.	1	2	0	1
Box per auto (numero)	1	0	0	1
Posto auto	0	0	0	0
sup. commerciale escluso box	110,75	151,29	70,62	110,75

Elaborando i dati reperiti secondo le procedure MCA si calcola pertanto un **valore di mercato del lotto lotto pari a 110.629,67€.**

Deprezzamenti di stima		
Valore mercato	senza gravami	€ 110.629,67
cessioni diritti edificatori		€ 0,00
limitazioni d'uso del bene	usufrutto	€ 0,00
	quota frazionaria proprietà	€ 0,00
	abitazione coniuge	€ 0,00
	altro	€ 0,00
Sistemazione irregolarità	catastale	-€ 1.000,00
	urbanistica	-€ 5.100,00
spese condominiali		€ 0,00
		€ 0,00
		€ 0,00
totale		€ 104.529,67

Valore in caso di vendita forzata

Estratto dal quesito: *“Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto proporrà al giudice dell’esecuzione un prezzo base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 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.*

In particolare, si osserva all’attenzione dell’esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli

acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze - esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara." Tutto ciò considerato si propone al Giudice un abbattimento forfetario del 15%

	mercato	vendita forzata
valori	€ 104.529,67	€ 104.529,67
abbattimento forfetario 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi		-€ 15.679,45
mancati redditi tra data aggiudicazione e disponibilità del bene (voce compresa abbattimento forfetario)		€ 0,00
Svalutazione prezzi tra data stima e disponibilità bene (voce compresa abbattimento forfetario)		€ 0,00
deterioramento per scarsa manutenzione fra data stima e disponibilità (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese pulizia e trasloco locali abbandonati (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese legali di sfratto (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Differenze calcolo imposta registro (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
totale		€ 88.850,22
ribasso valore		€ 15.679,45
ribasso in %		15,00%

Pertanto il valore del bene in caso di vendita forzata è di 88.850,22€ arrotondato a **89.000,00€**.

Confronto con trasferimenti pregressi:

L'immobile risulta essere stato oggetto di compravendita il 17/06/2008 al prezzo dichiarato di 143.000,00€.

Rapporto rispetto i Dati delle Aggiudicazioni

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente ai beni in Thiene, si nota quanto segue:

- **aggiudicazioni:** Si riscontra un totale di 36 aggiudicazioni su 36 aste, pertanto una media del 100%
- **esperimenti:** I beni vengono aggiudicati dopo una media di 1,92 esperimenti di vendita
- **Valori:** I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del -23,13% rispetto il valore di perizia (pertanto

non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%)

Tutto ciò premesso, vista l'eterogeneità dei dati forniti, non si ritiene opportuno e corretto indicare dei valori medi.

Giudizio di vendibilità:

In zona vi è un buon mercato di beni appartenenti al segmento al quale appartiene il bene in oggetto; si ritiene che l'appetibilità sia buona.

Finanziamenti:

L'aggiudicatario dovrà tenere conto del prezzo di aggiudicazione, sommato alle imposte calcolate dal Delegato alla vendita, agli oneri a carico dell'acquirente, alla metà dell'onorario del Delegato in merito al trasferimento del bene, agli onorari del notaio per la stipula di eventuale mutuo ed iscrizione in conservatoria dei Registri Immobiliari.

QUESITO N.13

Valutazione della quota.

I debitori hanno acquisito l'intera proprietà dei beni oggetto di procedura.

Giudizio: il bene non si presta ad essere comodamente diviso.

Separazione quota: ---

Divisione totale: ---

Valore quota: ---



QUESITO N.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale di matrimonio.

XXX:

Risulta residente a Quinto Vicentino in via Ca' Balbi n.30 dal 12/09/2008. Il soggetto risulta aver contratto matrimonio il 28/02/1992 nel Comune di [REDACTED] con XXX.

XXX:

Risulta residente a Quinto Vicentino in via Ca' Balbi n.30 dal 12/09/2008. Il soggetto risulta aver contratto matrimonio il 28/02/1992 nel Comune di [REDACTED] con XXX.

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nessuna

Montecchio Maggiore, lì 22/11/2023

l'esperto geom. Marco Pagani