
TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE E PENALE

Esecuzione Immobiliare

Gen. Rep. **205/2018** riunita **132/2023**
(lotto **UNICO**)



Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO

ELABORATO PERITALE

*Esperto incaricato: arch. Sofia Pacchin
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 377
iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 514
C.F. PCCSFO56R58L840L – P. IVA 00804490241
con studio in Vicenza, Via A. Pizzocaro n. 77
tel. 3482719129
email: sofia1856@gmail.com*

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza
1 di 22

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Esecuzione Immobiliare. n. **205/2018** R.G.E. riunita n. **132/2023** R.G.E.

Giudice: dott.ssa **Maria Antonietta ROSATO**

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 26/01/2024

Esperto: arch. Sofia Pacchin

Diritto pignorato (cfr. pag. 5): intera quota di proprietà dell'unità immobiliare residenziale e quota di 94,077/1000 delle parti comuni e dell'area scoperta.

Tipologia Bene (cfr. pag. 5): appartamento, cantina e porzione indivisa di corte esterna.

Ubicazione (cfr. pag. 5): Comune di Roana (VI) – località Canove – Via Dante Alighieri n. 69

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 7/8):

C.F. – Comune di Roana (VI) – foglio **50** – Via Dante Alighieri

Appartamento e cantina (intera quota della proprietà)

- mappale n. **227 sub 5** – Cat. A/2 – Cl. 2 – P. ST/1°. – della consistenza di vani 4 e della superficie catastale totale di mq. 73 (mq. 71 escluse aree scoperte); rendita € 227,24.

Risultano parti comuni delle unità immobiliari (quota indivisa di spettanza 94,077/1000):

- mappale n. **227 sub 1** (b.c.n.c.: corte, corridoi, vano scale e ascensore comuni a tutte le unità).

Area esterna (quota indivisa di spettanza 94,077/1000)

C.T. – Comune di Roana (VI) – foglio **50**

- mappale n. **228** di are 1,55 – seminativo – Cl. 1 – RDL. € 0,60 – RAL. €. 0,44;
- mappale n. **714** di are 1,00 – prato – Cl. 1 – RDL. € 0,52 – RAL. €. 0,20.

Stato (cfr. pag. 6): discreto.

Lotti (cfr. pag. 5): lotto **UNICO**

Differenze rispetto al pignoramento (cfr. pag. 14): **No.**

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 13): **No.**

Valore ipoteche (cfr. pag. 15/16):

- Importo ipoteca 2004 € 160.000,00 – Importo capitale € 80.000,00;
- importo ipoteca 2011 € 75.000,00 – Importo capitale € 50.000,00;
- importo ipoteca giudiziale 2015 € 120.000,00 – Importo capitale € 91.201,36.

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 20): luglio 2023 (€ **77.000,00**), settembre 2023 (€ **85.000,00**), ottobre 2023 (€ **136.000,00**)

Valore di stima (cfr. pag. 22): € **92.300,00** (prezzo base d'asta € **78.500,00**, con offerta minima pari ad € **58.900,00**)

Vendibilità (cfr. pag. 21): sufficiente.

Motivo (cfr. pag. 21): consistenza e posizione dell'unità immobiliare.

Occupazione (cfr. pag. 14): alla data del 2° sopralluogo effettuato in data 19/10/2023 l'immobile risultava **libero da persone, ma parzialmente occupato da mobili e da suppellettili.**

APE: Classe F

QUESITO

Oggi 10.01.2019, e successivamente in data 09/10/2023, la sottoscritta arch. Sofia PACCHIN, nominata esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

"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".

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni;
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;
- 10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;
- 11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede

alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

Comunica

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:

indirizzo: Via Antonio Pizzocaro, n. 77 – Vicenza

cell.:

mail: sofia1856@gmail.com

PEC: sofia.pacchin@archiworldpec.it

di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;

di obbligarsi al deposito della relazione di stima nei termini indicati dal giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati, ossia 30 giorni prima della prossima udienza, con contestuale trasmissione della perizia stessa alle parti, all'indirizzo di posta elettronica dei relativi difensori.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 1) **Giuramento:** In data 10/01/2019.
- 2) **Ispezione:** il sopralluogo è stato effettuato in data 29/03/2019 e successivamente in data 19/10/2023.
- 3) **Accessi Uffici Pubblici:** 21/01/2019, 27/02/2019, 29/03/2019, 26/04/2019, 07/05/2019; 09/05/2019, 22/10/2019, 13/11/2023, 28/11/2023.

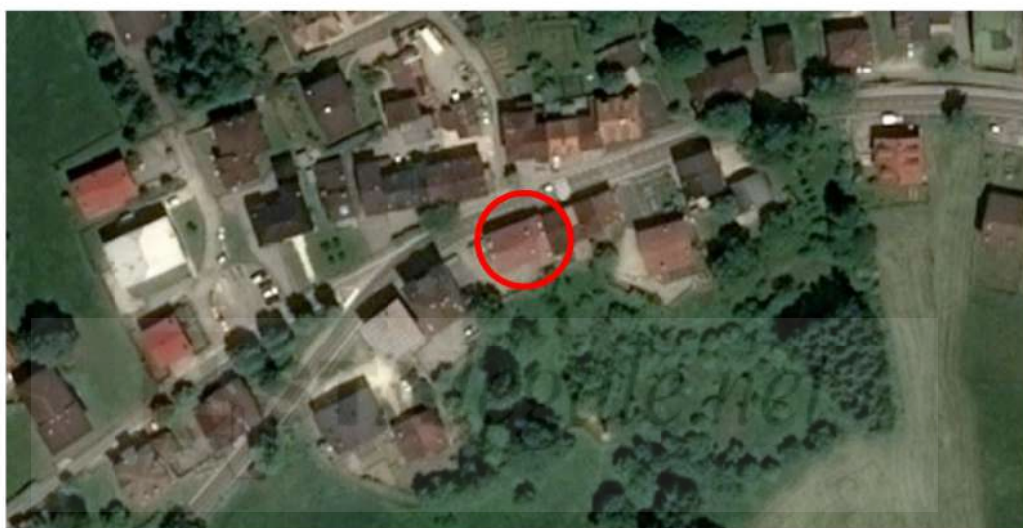
**Beni in Roana (VI) – località Canove – Via Dante Alighieri n. 69
Lotto UNICO**

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

1a) Diritto: intera quota di proprietà dell'unità immobiliare residenziale e quota indivisa di 94,077/1000 delle parti comuni e dell'area scoperta.

1b) Bene ed ubicazione:

Appartamento a piano primo, con cantina a piano seminterrato, inseriti in fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Roana (VI), località Canove, Via Dante Alighieri al civico n. 69 e porzione indivisa di area esterna adibita a posto auto.



2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENI

2a) Abitazione

Trattasi di appartamento, inserito a piano primo di edificio residenziale formato da complessivi n. 9 alloggi, denominato " *Condominio Cinzia* ", posto in zona " *centro storico* " del paese di Canove di Roana (VI), lungo la S.P. 349.

L'alloggio, a piano primo, è accessibile pedonalmente sia da via Dante Alighieri attraverso un accesso comune posto al civico n. 69, sia da piano seminterrato da un accesso comune posto sulla corte comune (mappale n. **227 sub 1**).

I vari livelli del fabbricato sono collegati internamente da un vano scala comune e da un ascensore.

E' composto da: un ingresso, un vano soggiorno con angolo cottura, una camera, uno studio ed un bagno; in corrispondenza dei prospetti sud ed ovest sono posti due piccoli poggiali raggiungibili rispettivamente dal soggiorno e dallo studio.

Il servizio igienico è finestrato.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture di discreta qualità ed in sufficiente

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

stato di conservazione: pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nel bagno, in parquet di legno nella camera e nello studio; rivestimento del bagno e dell'angolo cottura in piastrelle di ceramica; porte interne in legno; serramenti esterni in legno e vetro camera con oscuri costituiti in parte da balconi alla vicentina in legno ed in parte da tapparelle di materiale plastico; il portoncino d'ingresso dell'alloggio è in legno blindato e quello dell'ingresso comune su via Dante Alighieri è in legno e vetro.

Il vano scala comune di collegamento ai vari livelli del fabbricato è rivestito in marmo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas installata in bagno; i corpi scaldanti sono in acciaio tubolare.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Gli impianti sono dotati di dichiarazioni di conformità.

A piano seminterrato è collocato un vano cantina dotato di porta di accesso metallica e pavimento in piastrelle di ceramica; sulla parete esterna è stata verificata ampia zona con umidità di risalita.

L'alloggio presenta un'altezza utile interna di circa ml. 2,46 e la cantina di circa ml. 2,30.

L'edificio all'esterno presenta finiture e soluzioni estetiche di discreta qualità: pareti intonacate con rivestimento tipo graffiato e tinteggiate di color bianco; la copertura è a falde con manto di copertura in tegole.

L'area esterna è in manto bituminoso.

Risulta di spettanza dell'alloggio una porzione indivisa di area scoperta adibita, di fatto, a posto auto, non individuato catastalmente, ma definito per regolamento condominiale come da schema.



Schema posti auto condominiali

Consistenza:				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano primo	Sup. reale lorda	circa mq. 71,00	1,00	mq. 71,00
Cantina	Sup. reale lorda	circa mq. 6,30	0,50	mq. 3,15
Poggioli	Sup. reale lorda	circa mq. 8,70	0,30	mq. 2,60
Porzione area esterna	Sup. reale lorda	circa mq. 24,00	0,10	mq. 2,40
				complessivi mq. 79,15

Stato di manutenzione e conservazione: complessivamente **sufficiente**

Certificazione Energetica: Classe **F**.

3) DESCRIZIONE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali aggiornati

Partita catastale attuale intestata

C.F. – Comune di Roana (VI) – foglio **50** – Via Dante Alighieri

Appartamento e cantina

- mappale n. **227 sub 5** – Cat. A/2 – Cl. 2 – P. ST/1°. – della consistenza di vani 4 e della superficie catastale totale di mq. 73 (mq. 71 escluse aree scoperte); rendita € 227,24.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.:

- cantina: m. n. 227 sub 8; m. n. 227 sub 1 (corridoio comune); m. n. 227 sub 3; muro perimetrale.
- alloggio: muro perimetrale su tre lati; m. n. 227 sub 1 (corridoio comune) e m. n. 227 sub 4.

Risultano parti comuni dell'unità immobiliare (quota indivisa di 94,077/1000):

- mappale n. **227 sub 1** (b.c.n.c.: corte, corridoi, vano scale e ascensore comuni a tutte le unità).

Il fabbricato è inserito su lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Roana (VI) al foglio **50** – mappali n. **225** (fabbricato rurale) e n. **227** (ente urbano) di superficie complessiva pari a mq. 172 posti tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: strada provinciale; m. n. 230; m. n. 228 (stessa proprietà); strada comunale.

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

Partita catastale attuale intestata

783A) per la quota complessiva indivisa di 94,077/1000

della proprietà.

C.T. – Comune di Roana (VI) – foglio **50**

Area esterna

- mappale n. **228** – di are 1,55 – seminativo – Cl. 1 – RDL. € 0,60 – RAL. €. 0,44.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 227 (stessa proprietà); m. n. 1237; m. n. 714 (stessa proprietà); m. n. 219.

- mappale n. **714** di are 1,00 – prato – Cl. 1 – RDL. € 0,52 – RAL. €. 0,20.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 228 (stessa proprietà); m. n. 1237; m. n. 219 su due lati.



estratto di mappa foglio **50** – mappali nn. **225 – 227 – 228 – 714**

Situazione storica catastale immobili

Terreni

L'attuale area urbana, mappali nn. **225** e **227** di complessive are 1.72 è così distinta ed individuata dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.

I lotti di terreno, mappali nn. **225** di are 1,55 e n. **714** di are 1,00, di complessive are 2.55 sono così distinti ed individuati dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

Unità Immobiliari Urbane

L'Unità Immobiliare Urbana risulta inserita in fabbricato individuato all'impianto meccanografico del 30/06/1987 al mappale n. 227.

Il fabbricato è in seguito dichiarato all' Ufficio del Territorio in seguito a denuncia di "VARIAZIONE " del 30/09/1991 in atti dal 10/08/1992 per *VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO* al n. F02752/1991 e classificato come B/1.

Successivamente, a seguito di intervento di ristrutturazione dell'edificio, viene presentata denuncia di " *VARIAZIONE* " del 27/09/2004 al n. VI0240808 di prot. in atti dal 27/09/2004 per " *Ristrutturazione e destinazione da colonia ad abitazione* " al n. 29065.1/2004.



4) RICOSTRUZIONE TITOLI DI PROVENIENZA

Attuali proprietari

per l'intera quota di proprietà (quota indivisa di 1/2 ciascuno) in seguito ad atto di compravendita in data 11/11/2004 ai nn. 102.189/13.931 di rep./racc. del notaio Giancarlo MURARO di Asiago (VI), registrato all'Ufficio del Registro di Thiene (VI) il 15/11/2005 al n. 1.638 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 17/11/2004 ai nn. 12.928 R.G. e 9.228 R.P.

Riferito limitatamente all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Roana (VI) – foglio **50** – mappale n. **227 sub 5** (alloggio) oltre alla quota di 94,077/1000 di comproprietà sulle parti comuni (mappale n. **227 sub 1**, bene comune non censibile), e sui mappali n. **228** e n. **714** di superficie complessiva pari a mq. 255).

L'atto risulta a carico del Sig.

N.B.: si evidenzia che nell'atto di compravendita viene precisato che la parte venditrice si riserva la disponibilità e la titolarità della capacità edificatoria sull'area individuata ai mappali n. 228 e n. 714; tale vincolo è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 17/11/2004 ai nn. 12.929 R.G. e 9.229 R.P.

Precedenti proprietari

- Al ventennio il fabbricato catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Roana (VI) – foglio **50** – mappale n. **227** ed i lotti di terreno individuati al C. T. in Comune di Roana (VI) – foglio **50** – mappali nn. **228** e **714** di are 2.55 figuravano in ditta ai Sigg.

-
- A seguito di apertura di successione in data 15/03/1979 del Sig.

registrata

all'Ufficio del Registro di Thiene (VI) il 14/09/1979 al n. 42 vol. 293 e non trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI), la quota di 52/60 di sua spettanza passava ai figli:

per la

quota indivisa di 13/60 ciascuno.

N.B.: l' accettazione tacita di eredità di è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 02/07/2018 ai n.ri 6.818 R.G. e 5.022 R.P.

- A seguito di apertura di successione in data 26/03/1996

registrata all'Ufficio del Registro di Thiene (VI) il 24/09/1996 al n. 56 vol. 400, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 03/09/1997 ai nn. 6.429 R.G. e 4.852 R.P., la quota di 8/60 di sua spettanza passava alle figlie:

per la quota indivisa di 4/60 ciascuna.

N.B.: l' accettazione tacita di eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 02/07/2018 ai n.ri 6.819 R.G. e 5.023 R.P.

- A seguito di atto di compravendita in data 23/03/2002 al n. 95.134 di rep. del notaio Giancarlo MURARO di Asiago (VI), registrato all'Ufficio del Registro di Thiene (VI) il 05/04/2002 al n. 286 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 29/03/2002 ai nn. 3.314 R.G. e 2.388 R.P. il compendio immobiliare passava in ditta

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

L'atto è a carico dei



Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza
12 di 22

5) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5a) Titoli urbanistici

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roana (VI) è risultato che il fabbricato, in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione (mappale n. **227 sub 5**), è stato edificato inizialmente in data antecedente al 01/09/1967.

Successivamente è stato oggetto di intervento di ristrutturazione autorizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia rilasciato dal Comune di Roana (VI) in data 26/07/2002 al n. **169/2002** di pratica edilizia ed al n. **63.441/4.846** di prot. relativa alla ristrutturazione di edificio esistente.
- Denuncia di Inizio Attività presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Roana (VI) in data 19/10/2004 al n. **11.521** di prot. relativa a varianti alla Concessioni Edilizia n. 169/2002.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roana (VI) in data 03/11/2004 al n. **12.034** di prot.

5b) Giudizio di conformità urbanistico–edilizia e catastale

Conformità urbanistico–edilizia: **sostanzialmente conforme**

Conformità catastale: **sostanzialmente conforme**

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

6a) Stato di possesso

per l'intera quota di proprietà (quota indivisa di 1/2 ciascuno).

6b) Occupazione

Alla data del 2° sopralluogo, effettuato in data 19/10/2023 alla presenza del Custode Giudiziario, gli immobili sono risultati **liberi da persone, ma parzialmente occupati da mobili e da suppellettili.**

7) REGIME PATRIMONIALE

Alla data della stipula dell'atto di compravendita in data 11/11/2004 ai nn. 102.189/13.931 di rep./racc. del notaio Giancarlo MURARO di Asiago (VI), registrato all'Ufficio del Registro di Thiene (VI) il 15/11/2005 al n. 1.638 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 17/11/2004 ai nn. 12.928 R.G. e 9.228 R.P. i Sigg.

risultavano coniugati

in regime di comunione legale dei beni.

Successivamente, con atto in data 21/07/2006 ai nn. 79.865/13.033 di rep./racc. del notaio Enrico MELE di Vicenza, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 26/07/2006 ai nn. 9.608 R.G. e 6.342 R.P. i Sigg.

adottavano il regime di separazione

legale dei beni.

8) OSSERVAZIONI RISPETTO AL PIGNORAMENTO: **Nessuna**

9) VINCOLI ED ONERI

*Vincoli storici-artistici ed ambientali: **Nessuno***

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

10) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4. *Altre limitazioni d'uso:* nell'atto di compravendita in data 11/11/2004 ai nn. 102.189/13.931 di rep./racc. del notaio Giancarlo MURARO di Asiago (VI) viene precisato che la parte venditrice si riserva la disponibilità e la titolarità della capacità edificatoria sull'area individuata ai mappali n. **228** e n. **714**; tale vincolo è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 17/11/2004 ai nn. 12.929 R.G. e 9.229 R.P.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1. Iscrizioni:

1. **Iscrizione** ipoteca volontaria (Attiva), a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 30 a favore di _____ con atto in data 11/11/2004 ai nn.102.190/13.932 di rep./racc. del notaio Giancarlo MURARO di Asiago (VI), iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 17/11/2004 ai nn. 12.930 R.G. e 2.464 R.P.
Importo ipoteca € 160.000,00
Importo capitale € 80.000,00
L'iscrizione è a carico

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà di quelli catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Roana (VI) – foglio 50 – mappale n. **227 sub 5** (alloggio) oltre alle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

2. **Iscrizione** ipoteca volontaria (Attiva), a garanzia di mutuo della durata di anni 20 a favore _____ con atto in data 27/01/2011 ai nn.85.045/16.458 di rep./racc. del notaio Enrico MELE di Vicenza, iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 01/02/2011 ai nn. 1.041 R.G. e 171 R.P.
Importo ipoteca € 75.000,00

Importo capitale € 50.000,00

L'iscrizione è a carico del Sig.

quale terzo

datore di ipoteca

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà di quelli catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Roana (VI) – foglio **50** – mappale n. **227 sub 5** (alloggio) oltre alle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà di quelli catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Roana (VI) – foglio **50** – mappale n. **227 sub 5** (alloggio) oltre alle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

3. **Iscrizione** ipoteca giudiziale (Attiva), in forza di decreto ingiuntivo del 19/12/2014 al n. 1.617/2014 di rep. del Tribunale di Benevento a favore

, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 21/09/2015 ai nn. 7.649 R.G. e 1.014 R.P.

Importo ipoteca € 120.000,00

Importo capitale € 91.201,36

L'iscrizione è a carico

Beni immobili colpiti: quota di 1/2 di proprietà di quelli catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Roana (VI) – foglio **50** – mappale n. **227 sub 5** (alloggio) oltre alle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

2. Pignoramenti:

1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 08/03/2018 al n. 905/2018 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento a favore di _____ con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 09/05/2018 ai nn. 4.757 R.G. e 3.540 R.P.
La trascrizione è a carico

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà di quelli catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Roana (VI) – foglio **50** – mappale n. **227 sub 5** (alloggio).

2. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 14/04/2023 al n. 1559/2023 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore _____ con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 05/05/2023 ai nn. 4.748 R.G. e 3.589 R.P.

La trascrizione è a carico



Beni immobili colpiti: quota complessiva di 94,077/1000 di proprietà di quelli catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Roana (VI) – foglio **50** – mappale n. **227 sub 1** (ente comune) e al C. T. in Comune di Roana (VI) – mappali nn. **228** e **714** di superficie complessiva pari a mq. 255.

3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**
4. *Altre limitazioni d'uso:* Non si è a conoscenza dell'esistenza di altre limitazioni d'uso.

11) SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11a) Amministratore Condominiale

- “ **Immobiliare STELLA di Cunico F.Ili** “ – Via Carducci n. 8 – 36012 Asiago (VI)
(tel. +39 336 308313 – 0424462884 – mail: alessandro@immobiliarestella.com)

11b) Spese ordinarie e straordinarie di gestione immobile:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, variabili in base ai preventivi di gestione (circa): € **518,00**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € **0,00**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (ultimi 2 anni) ca.: € **825,03**

N.B.: come precisato da colloqui intercorsi con l'Amministrazione del Condominio, il debito complessivo attuale ammonta ad € **4.222,44** oltre ad € **518,44** non versate rispetto al preventivo delle spese.



12) VALUTAZIONE COMPLESSIVA E VENDIBILITA'

Criterio di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato quindi sulla comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da: compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, "la borsa immobiliare" edita dalla Camera di Commercio di Vicenza ed i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate.

Si sono poi valutate oltre alle caratteristiche dell'unità immobiliare quali consistenza, composizione, destinazione d'uso, vetustà, grado di finitura, stato di manutenzione, ubicazione, anche il notevole aumento dei valori degli immobili in tale area successivo alla pandemia.

Sono stati inoltre considerati i valori espressi adottando le metodologie comparative con il metodo IVS e più precisamente sono state analizzate le vendite di alloggi ubicati nell'area in cui risultano inserite le unità immobiliari in oggetto.



Si precisa che nell'area di Roana (VI) i valori hanno subito, nell'ultimo anno, un aumento sui prezzi delle vendite immobiliari del 14,98% come da successiva tabella.

A Ottobre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.011 al metro quadro, con un aumento del 14,98% rispetto a Ottobre 2022 (1.749 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Roana ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2023, con un valore di € 2.125 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.522 al metro quadro.

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 77.000,00	€ 85.000,00	€ 136.000,00	€ -
Data (mesi)	29/07/2023	11/09/2023	21/10/2023	13/11/2023
Superficie principale (m ²) SEL	60	45	66	71
area esclusiva 1 (m ²)	0	0	0	24
area esclusiva (m ²)	0	0	0	0
cantine (m ²)	0	9	0	6
terrazze (m ²)	7	6	14	9
portici (m ²)	0	0	0	0
Bagni	1	2	2	1
Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
Ultimo piano	0	0	0	0
Stato di manutenzione (n)	2	5	7	2
Affaccio (n)	2	2	2	3
Box per auto	1	1	1	1
sup. commerciale	62,1	52,2	70,2	79,7
Rapporti mercantili		Importo		
Saggio annuo di svalutazione del prezzo				15%
Rapporto mercantile delle aree esclusive (1)				10%
Rapporto mercantile delle aree esclusive (2)				2%
Rapporto mercantile delle cantine				60%
Rapporto mercantile delle terrazze				30%
Rapporto mercantile dei portici				50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 10.000,00			
prezzo medio di un box auto	€ 10.000,00			

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 961,22	euro/mese	
Prezzo data B	€ 1.061,08	euro/mese	
Prezzo data C	€ 1.697,73	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.239,94	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.816,24	euro/m ²	€ 1.239,94
Prezzo sup. princ. A	€ 1.937,32	euro/m ²	SEL
Prezzo aree	€ 24,80		
Prezzo terrazze/logge	€ 371,98	euro/m ²	
Prezzo cantine	€ 619,97	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
box auto	€ 10.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 77.000,00		€ 85.000,00		€ 136.000,00	-
Data (mesi)	3,567	€ 3.428,34	2,1	€ 2.228,28	0,767	€ 1.301,60	13/11/2023
Superficie principale (m ²)	60	€ 13.639,29	45	€ 32.238,33	66	€ 6.199,68	71
arre scoperte 1 (m2)							
arre scoperte 2 (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
terrazze (m ²)	7	€ 743,96	6	€ 1.115,94	14	-€ 1.859,90	9
portici (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Stato di manutenzione (n)	2	€ 0,00	5	-€ 30.000,00	7	-€ 50.000,00	2
Box per auto (1-2)	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Ultimo piano	0		0		0		0
Affaccio (n)	2		2		2		3
Prezzi corretti		€ 94.811,59		€ 90.582,54		€ 91.641,37	
		VALORE MEDIO		€ 92.345,17		4,7%	DIVERGENZA
						100,0%	

STIMA MONOPARAMETRICA

	∑ Prezzi	∑ SEL	Prezzo unitario	SEL _{sub}	Valore monop	Scarto
	€ 298.000,00	184,5	€ 1.615,18	79,7	€ 128.730	-28,3%

Pertanto il valore complessivo del compendio immobiliare da considerarsi è quello medio tra quelli analizzati pari a: **€ 92.345,17** che si arrotonda ad **€ 92.300,00**.

Tale valutazione trova inoltre riscontro sul mercato immobiliare in quanto, sentiti operatori del luogo, i valori per tale zona si collocano in tale fascia di valori commerciali.

Fonti di informazione

Fonti di informazione Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio (VI), Ufficio Tecnico del Comune di Roana (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari locali.

Giudizio di vendibilità

L'immobile presenta un sufficiente grado di vendibilità per la tipologia dell'immobile, il contesto in cui risulta inserito e lo stato di conservazione dello stesso.

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

VALUTAZIONE

Immobile	Superf. lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (intera quota)
Alloggio con cantina e porzione indivisa di area scoperta	mq. 79,15	€ 92.300,00	€ 92.300,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE € **92.300,00**

Riduzione del valore del 15% su € per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: € **13.800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.): € **78.500,00**

Offerta minima

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta (arr.): € **58.900,00**

PUBBLICITA'

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il "newspaper Aste Tribunale di Vicenza" Si consiglia inoltre di inviare una mail o fax della pubblicazione alle agenzie immobiliari locali e ai professionisti della zona (Arch. Geom. e Ing.) ed inoltre un avviso ai proprietari confinanti.

Relazione lotto **UNICO** creata in data 29/11/2023

il perito
Arch. Sofia Pacchin


Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza
22 di 22