



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare R.G. n. 573/2021

Giudice: **Dott. Pantano Sonia**

Creditore procedente: **LIBERTY SERVICING S.P.A.** la quale agisce per conto di **LEVITICUS SPV S.R.L.**

Debitori: *****

Custode: **IVG di VICENZA**

Data conferimento incarico: **24/02/2022**

Data giuramento: **02/03/2022**

Data udienza: **11/10/2022**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e s.m.i.

L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere un'abitazione sviluppata al piano primo sita in Via del Macello n. 3 del Comune di Lonigo (Vicenza)



Esperto Estimatore:

Falulera geom. Giampietro

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n. 1502

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n. 466

con studio in Cornedo Vicentino (VI), Via Monte Pasubio n.52

telefono e fax 0445 407932

e-mail: falulera@studio3tecniciassociati.it

PEC: giampietro.falulera@geopec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 573/2021 R.G., Giudice dott. Sonia Pantano promossa da:

LIBERTY SERVICING S.P.A. la quale agisce per conto di **LEVITICUS SPV S.R.L.**

contro

Diritto (cfr pag. 3): Proprietà per la quota di 1/1.

Bene (cfr pag. 4): Abitazione sviluppata al piano primo

Ubicazione (cfr pag. 4): Comune di Lonigo, Via del Macello n. 3

Stato (cfr pag. 11): Sufficiente

Dati catastali attuali (cfr pag. 9): Comune di Lonigo - Catasto dei fabbricati

- F.g. 3 m.n. 757, sub. 3 - A/4 - cl. 6 - 3 vani - Rendita € 185,92;

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 10): Nessuna differenza riscontrata

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 13): Non ci sono difformità urbanistiche

Valore di stima (cfr pag. 20): € 34.954,72

Valore a base d'asta (cfr pag. 20): € 29.700,00

Valore mutuo (cfr pag. 16): Concessione a garanzia di un mutuo per un importo di € 206.583,00 e totale di € 413.166,00

Vendibilità (cfr pag. 20): Limitata

Pubblicità: Siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locale di maggiore diffusione, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag. 15): L'immobile risulta essere libero.

Titolo di occupazione (cfr pag. 15): Proprietà.

Oneri (cfr pag. 16): No

APE (All. 2): Classe energetica **F** - 148,54 kWh/m² anno

Problemi: No

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico
- Studio documenti di causa scaricati da PCT
- Sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione, eseguito rilievo fotografico e rilievo planimetrico
- Acquisizione documenti per verifiche preliminari
- Redazione della Checklist
- Acquisizione e verifica documenti per successiva redazione delle Perizie di Stima
- Ricerca immobili comparabili per la redazione della perizia con metodo MCA
- Deposito della Checklist tramite PCT
- Ultimazione Relazione di Stima, invio della stessa alle parti
- Deposito della Relazione tramite PCT

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto reale pignorato:

Quota dell'intero di un'abitazione sviluppata al piano primo sita in Via del Macello n. 3 del Comune di Lonigo (Vicenza)

L'unità immobiliare risulta così identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Vicenza - Comune di LONIGO - Catasto dei Fabbricati:

- F.g. 3 m.n. 757, sub. 3 - A/4 - cl. 6 - 3 vani - Rendita € 185,92;

Intestata alla Sig.ra ***** nata a ***** il **/**/*****, cf: ***** , per la piena proprietà di 1/1

Beni pignorati:

Comune di Lonigo, Via del Macello n. 3 - Catasto dei fabbricati:

- F.g. 3 m.n. 757, sub. 3 - A/4 - cl. 6 - 3 vani - Rendita € 185,92;

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (vedi all. 1):



Il mappale 757 sul quale insiste il fabbricato, dove risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente stima, confina in senso orario con i mm.nn. 1631, 279, 280, 281, 271 e con la strada pubblica.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

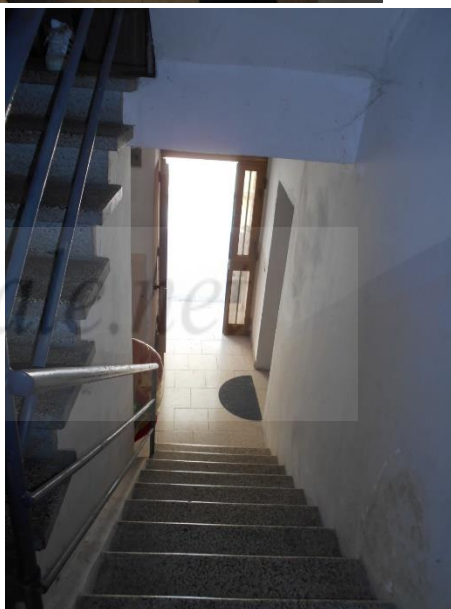
Tipologia e Ubicazione:

L'immobile pignorato risulta essere un'abitazione sviluppata al piano primo sita in Via del Macello n. 3 del Comune di Lonigo (Vicenza)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'ESTERNO DEL FABBRICATO (vedi all. 3):

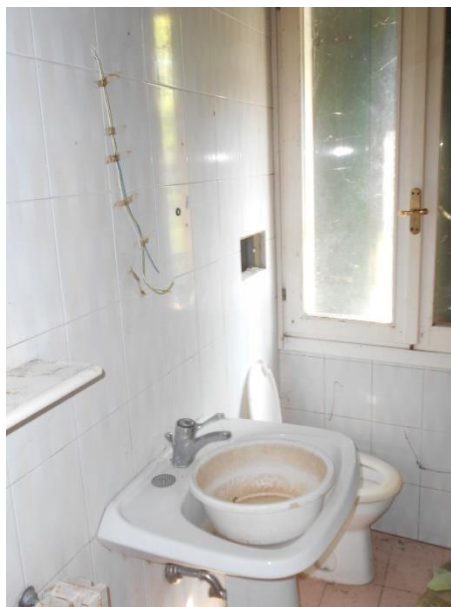


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA AL VANO SCALE DELL'ABITAZIONE:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE:





Descrizione del bene:

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo, sito in Comune di Lonigo in Via del Macello n. 3, zona centrale del Comune stesso. L'abitazione, che si presenta in uno stato di manutenzione "trascurato", è composta da ingresso, cucina/ soggiorno, disimpiego, un bagno, una camera, un ripostiglio ed un locale accessibile sal vano scale condominale, dove è posizionata la caldaia.

Per quanto riguarda le finiture dell'abitazione si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti i vani. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti risultano essere intonacate in tutti i vani ad eccezione del bagno le quali risultano essere rivestite da piastrelle di ceramica.

Sono presenti i seguenti impianti: riscaldamento, con caldaia a parete e trasmissione del calore a mezzo di radiatori lamellari in acciaio, elettrico con salvavita, idrico/sanitario autonomo e fognario allacciato alla rete pubblica.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Identificazione catastale:

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza - Comune di LONIGO – Catasto dei Fabbricati

- F.g. 3 m.n. 757, sub. 3 – A/4 – cl. 6 – 3 vani – Rendita € 185,92;

Intestata alla Sig.ra ***** nata a ***** il **/**/*****, cf: ***** , per la piena proprietà di 1/1

Estratto catastale storico:

Sono stati acquisiti gli atti in questione (vedi All. 5)

Storia catastale del bene:

Relativamente all' unità immobiliari identificate catastalmente al Comune di Lonigo - Catasto fabbricati: **Foglio 3 m.n. 757 Sub. 3**

Dal 05/02/1992

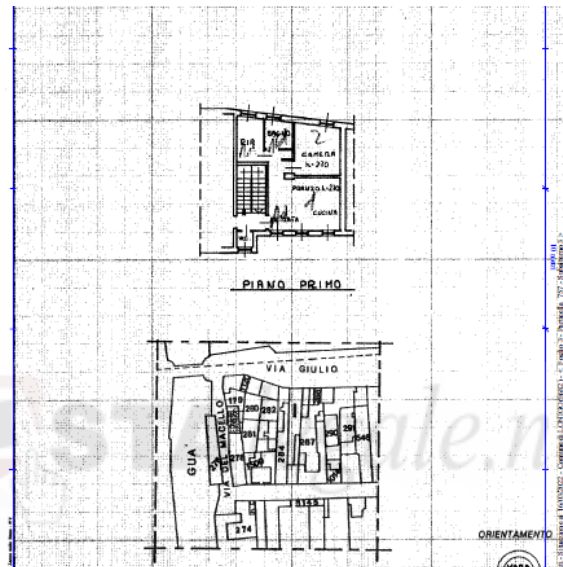
***** nata a ***** il **/**/*****, cf: ***** , per la piena proprietà di 1/1

(Atto di compravendita del 05/02/1992 Rep. n. 6517 del Notaio Guglielmi di Arzignano)

Catasto Terreni:

La particella 757 sulla quale risulta edificata l'unità immobiliare oggetto di stima, alla data del meccanografico 30/06/1974 era già catastalmente censita come "ENTE URBANO" con una superficie pari a 191 mq.

Planimetria catastale (vedi All. 6):



F.g. 3, Mapp. 757, Sub. 3

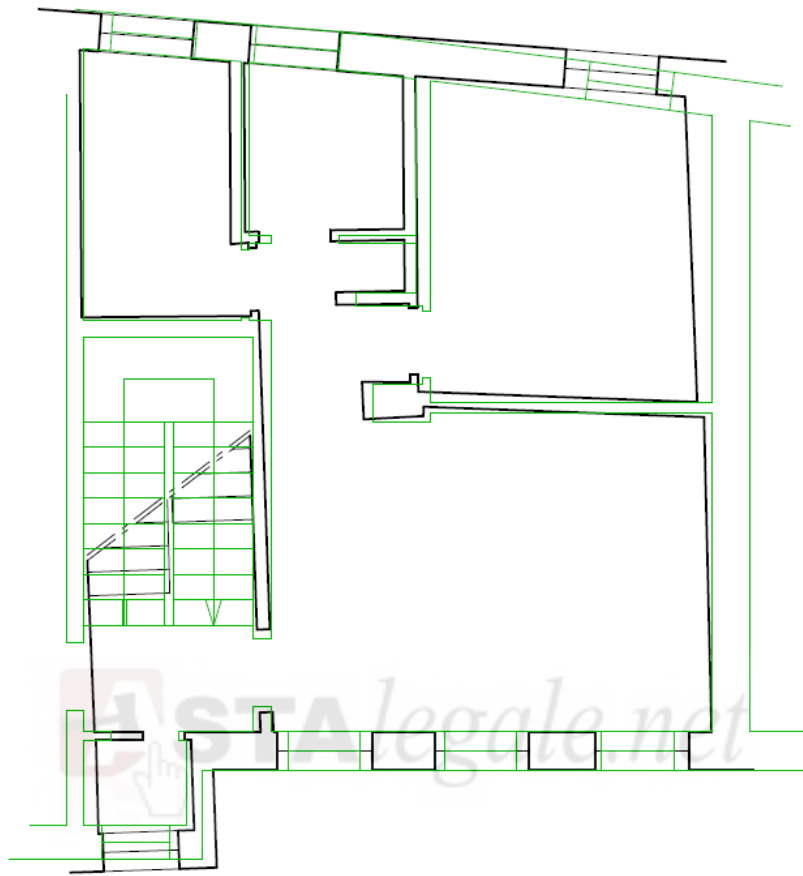
Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto:

I dati indicati risultano avere rispondenza formale.

Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

**Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale
(Vedi All. 14):**



Difformità riscontrate:

Fatte le opportune verifiche, sono state riscontrate delle lievi difformità che, vista la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2010, in presenza di lievi difformità che non comportino: variazione al numero dei vani, cambi di destinazione d'uso anche parziali, aumento della superficie calpestabile, variazione del numero delle unità, ecc., si può evitare l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto non incidono sulla determinazione della rendita catastale.

Costi per regolarizzazione difformità riscontrate: /

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Vedasi pagina 2 del presente Rapporto di Valutazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titoli di acquisto del bene in capo all'Esecutato (Vedi All. 7):

Con atto di compravendita del 05/02/1992 Rep. n. 6517 del Notaio Guglielmi di Arzignano la Sig.ra ***** nata a ***** il **/**/*****, cf: ***** , acquista l'unità immobiliare, oggetto della presente, e censita catastalmente al Comune di Lonigo - Catasto dei fabbricati: F.g. 3, m.n. 757, sub 3, per la la quota di 1/1.

Estratto di mappa (vedi All. 8):



6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (Vedi all. 12)

Titoli autorizzativi (Vedi All. 12):

Il complesso immobiliare è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Lonigo:

- C.E. in data 14/06/1990
- C.E. in data 13/11/1992
- Abitabilità del 09/09/1993

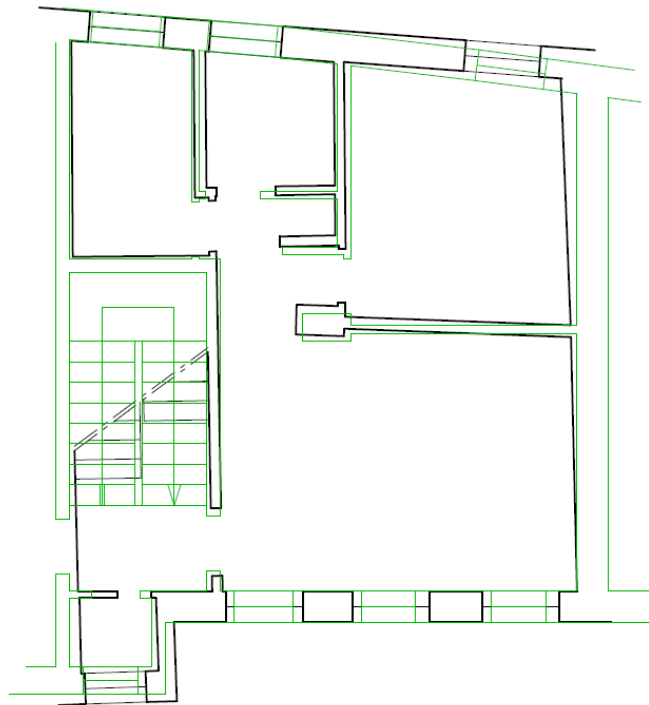
Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo:

Fatte le opportune verifiche sono state riscontrate delle lievi difformità le quali, sentito anche il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, NON necessitano della presentazione di una sanatoria.

Sanabilità delle difformità: /

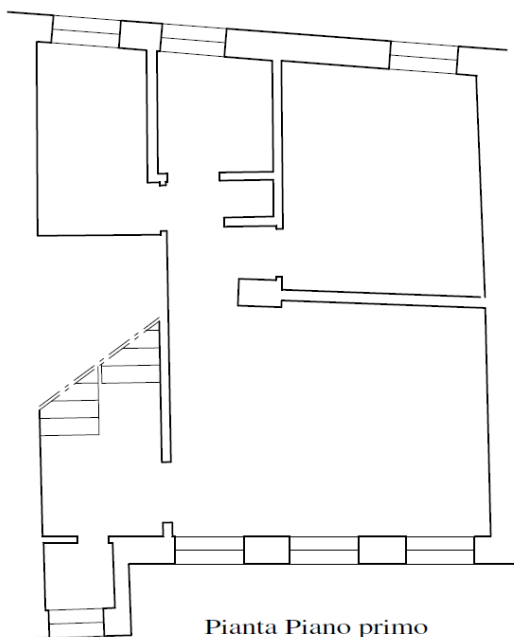
Costi per regolarizzazione difformità riscontrate: /

Sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto (Vedi All. 13):



Stato reale dei luoghi (vedi All. 4):

(rilievo indicativo e non esaustivo)



Certificato di destinazione urbanistica (Vedi All. 11):

Non è stato acquisito il documento in questione, in quanto considerando l'unità residenziale, la destinazione urbanistica del terreno è ininfluente a livello di stima.

Si riporta comunque che nel vigente Piano degli Interventi, l'immobile è identificato in zona:

e1 - CENTRO STORICO



7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Possesso:

La proprietaria dell'U.I. oggetto della presente risulta essere la Sig.ra: ***** nata a ***** il **/**/*****, cf: *****.

Occupazione:

L'unità immobiliare risulta essere libera.

Titolo di occupazione: Proprietà.

8) VINCOLI E 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:**
No
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** No
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:** No
- 6) **Esistenza di regolamento condominiale:** No **Trascritto:** No
- 7) **Sequestri penali:** No

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1) Iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria in data 19/12/1996 R.G. 19250 R.P. 3316 a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - BANCO S. GEMIN. E S. PROSP. S.C. DI CRED.A RL con sede in Verona (VR), Piazza Nogara n. 2, cf: 00275580231 contro ***** nata a ***** il **/**/*****, cf: ***** , che grava sull'unità immobiliare identificata al Comune di Lonigo F.g. 3 m.n. 757 sub. 3.

Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di apertura di credito Rep. n. 37973 in data 25/11/1996 del Notaio Pulejo Domenico di Lonigo per un importo capitale di £ 400.000,00 e totale di £ 800.000,00.

Ipoteca giudiziale in data 12/04/2006 R.G. 10089 R.P. 2443 a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOC. COOP. A R.L. con sede in Verona (VR) cf: 03231270236 contro ***** nata a ***** il **/**/*****, cf: ***** , che grava sull'unità immobiliare identificata al Comune di Lonigo F.g. 3 m.n. 757 sub. 3.

Ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona Rep. n. 637/1 in data 05/03/2001 per un importo capitale di € 41.894,69 e totale di € 72.303,96.

Verbale di pignoramento immobili del 26/09/2007 R.G. 25518 R.P. 14920 a favore di BANCO S. GEMIN. E S. PROSP. S.C. DI CRED.A RL con sede in Verona (VR), Piazza Nogara n. 2, cf: 00275580231 contro ***** nata a ***** il **/**/*****, cf: ***** , che grava sull'unità immobiliare identificata al Comune di Lonigo F.g. 3 m.n. 757 sub. 3.

Ipoteca in rinnovazione in data 18/11/2016 R.G. 21258 R.P. 3764 a favore di BANCO S. GEMIN. E S. PROSP. S.C. DI CRED.A RL con sede in Verona (VR), Piazza Nogara n. 2, cf: 00275580231 contro ***** nata a ***** il **/**/*****, cf: ***** , che grava sull'unità immobiliare identificata al Comune di Lonigo F.g. 3 m.n. 757 sub. 3.

Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di apertura di credito Rep. n. 37973 del Notaio Pulejo Domenico di Lonigo (VI) in data 25/11/1996 per un import capitale di € 206.583,00 e totale di € 413.166,00.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 23/12/2021 R.G.30022 R.P. 21374 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede a Roma (RM), cf: 14978561000, contro ***** nata a ***** il **/**/*****, cf: ***** , per la quota di 1/1 che grava sull'unità immobiliare identificata al Comune di Lonigo F.g. 3 m.n. 757 sub. 3.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

- 1) **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, definibili come spese condominiali ordinarie risulta essere pari a c.ca:** nessuna;
- 2) **Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** nessuna;
- 3) **Spese condominiale scadute non pagate nell'ultimo anno anteriore alla data della perizia:** nessuna;
- 4) **Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:** nessuno;

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

Comparabile A (vedi All. 9)

Comune di Lonigo, immobile ubicato in Via G. Cappelletto n. 21, appartamento ubicato al piano secondo, superficie commerciale di mq. 54 - 1 bagno, stato di manutenzione ottimo. Atto di compravendita stipulato in data 23 giugno 2021, Rep. n. 16363, Racc. n. 11590, del Notaio Marinucci Pia di Cologna Veneta. Prezzo di vendita € 62.000,00.

Comparabile B (vedi All. 9)

Comune di Lonigo, immobile ubicato in Via Pontespin n. 16, appartamento ubicato al piano secondo, superficie commerciale di mq. 142 - 2 bagni, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita stipulato in data 30 novembre 2020, Rep. n. 70.756, Racc. n. 38.840, del Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza. Prezzo di vendita € 125.000,00.

Comparabile C (vedi All. 9)

Comune di Lonigo, immobile ubicato in Via Tripoli n. 17, appartamento ubicato al piano terra, superficie commerciale di mq. 70 - 1 bagno, stato di manutenzione normale. Atto di compravendita stipulato in data 05 maggio 2022, Rep. n. 150.334, Racc. n. 39.156, del Notaio Beniamino Itri di Lonigo. Prezzo di vendita € 55.000,00.

Tabelle esplicative della Valutazione con Metodo MCA:

Tabella dei dati				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via G. Capelletto	Via Pontespin	Via Tripoli	Via del Macello n. 3
Sup. Principale/ragguagliata(*)	54,00	120,00	66,00	57,00
Sup. poggiolo		11,00	4,00	
Sup. cantina				
Sup. garage		38,00		
Sup. soffitta				
Sup. posto auto				
Sup. giardino			28,00	
Sup. area esterna				
Manutenzione	5	4	3	2
Piano (**)	2	2	0	1
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	2	1	1
Zona	0	0	0	0
Qualità immobile	1	1	0	0
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 62.000,00	€ 125.000,00	€ 55.000,00	
Data	23/06/21	30/11/20	05/05/22	12/09/22
Differenza mesi	14	21	4	

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	2,49%	rapporto mercantile	sup. principale/ragg.ta	1,00
Rapporto mercantile zona	2,00%	rapporto mercantile	poggiolo	0,30
Rapporto mercantile qualità	3,00%	rapporto mercantile	cantina	0,50
Rapporto mercantile del livello di piano	2,00%	rapporto mercantile	garage	0,50
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile	soffitta	0,50
Costo marginale manutenzione	€ 10.000,00	rapporto mercantile	posto auto	0,30
Costo realizzazione di un bagno	€ 7.000,00	rapporto mercantile	giardino	0,10
		rapporto mercantile	area esterna	0,05
Comparabile "A"	Sup. commerciale: 54,00	Prezzo marginale:	€ 1.148,15	
Comparabile "B"	Sup. commerciale: 142,30	Prezzo marginale:	€ 878,43	
Comparabile "C"	Sup. commerciale: 75,60	Prezzo marginale:	€ 785,71	
Soggetto di stima	Sup. commerciale: 57,00			
	Prezzo marginale assunto:	€ 785,71		

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 128,79	€/mese	
Prezzo data B	€ 259,65	€/mese	
Prezzo data C	€ 114,25	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 1.148,15	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 878,43	€/mq.	PREZZO MARGINALE
Prezzo superficie principale C	€ 727,51	€/mq.	€ 785,71
Prezzo livello di piano A	€ 1.240,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 2.500,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 1.100,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 235,71	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 392,86	€/mq.	
Prezzo soffitta	€ 392,86	€/mq.	
Prezzo garage	€ 392,86	€/mq.	
Locali comuni	€ 235,71	€/mq.	
Prezzo giardino 10%	€ 78,57	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 39,29	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
Bagno	€ 7.000,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 62.000,00	€ 125.000,00	€ 55.000,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	-€ 1.860,00	-€ 3.750,00	€ 0,00
DATA	€ 1.803,03	€ 5.452,71	€ 456,99
PREZZO PIANO	€ 1.240,00	€ 2.500,00	-€ 1.100,00
SUP. principale/ragguagliata	€ 2.357,14	-€ 49.500,00	-€ 7.071,43
SUP. poggiolo	€ 0,00	-€ 2.592,86	-€ 942,86
SUP. cantina	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. garage	€ 0,00	-€ 14.928,57	€ 0,00
SUP. soffitta	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. posto auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. giardino	€ 0,00	€ 0,00	-€ 2.200,00
SUP. area esterna	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	€ 0,00	-€ 7.000,00	€ 0,00
MANUTENZIONE	-€ 30.000,00	-€ 20.000,00	-€ 10.000,00
PREZZO CORRETTO	€ 35.540,17	€ 35.181,28	€ 34.142,70
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 658,15	€ 247,23	€ 451,62
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 613,24 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 34.954,72	DIVERGENZA:	4,09%
		VERO	<5%
VALORE STIMATO	€ 34.954,72		

Valore di mercato attribuito:

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il **più probabile valore di mercato** alla data del 12/09/2022 sia di € 34.954,72 pari a 613,24 €/mq.

Prezzo base d’asta

Considerato che:

- il più probabile valore di mercato del bene pignorato, determinato con il metodo MCA, risulta essere pari ad **€ 34.954,72**
- la riduzione proposta per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata è pari al 15%, corrispondente ad **€ 5.243,20** (€ 34.954,72 x 0,15)

ciò considerato

il **valore base d’asta dei beni pignorati** è pari ad **€ 34.954,72 - € 5.243,20 = € 29.711,52 arrotondato ad € 29.700,00 (euro ventinovemilasettecento/00).**

Giudizio di vendibilità

L’immobile ha una limitata possibilità di vendita.

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è in capo alla Sig.ra ***** nata a ***** il **/**/*****, cf: *****, per la quota di 1/1.

14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO (vedi all. 10)

In base alle risultanze presso i competenti Uffici, alla data del pignoramento l'Esecutata risultava essere irreperibile all'anagrafe nazionale mentre alla data attuale (dal 23/12/2021) risulta risiedere in ***** n. ** del Comune di *****

Come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di ***** (**), l'esecutata risulta essere di stato civile *****.

Si precisa che, dai controlli effettuati presso i vari Uffici competenti l'esecutata, Sig.ra ***** nata a ***** il **/**/*****, cf: *****, il giorno 29 aprile 1979 nel Comune di ***** (*) si è unita in matrimonio con il Sig. ***** nato a ***** il **/**/*****, cf: *****.

Nell'Estratto per riassunto di atto di matrimonio, risultano le seguenti annotazioni fatte posteriormente alla data di matrimonio:

- In data 14/12/1984 Del Notaio Dr Secondina Sola del Distretto Notarile di Biella, i coniugi ***** e ***** , entrambi residenti in ***** hanno stipulato convenzioni matrimoniali. ***** lì 22/1/1985.
- In data 22/3/1989 ***** ha presentato ricorso al Tribunale di ***** per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. ***** , lì 10/4/1989.
- In data 17-05-1991 ***** ha presentato ricorso al Tribunale di ***** per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all'atto controscritto. ***** , 14-06-1991
- In data 1.12.1994 ***** ha presentato ricorso al Tribunale di ***** per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all'atto controscritto. ***** lì 8.2.1995
- In data 5.4.1995 ***** ha presentato ricorso al Tribunale di ***** per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all'atto controscritto. ***** lì, 23-08-1995
- Con sentenza 14-11-1995/18-06-1996 del Tribunale Civile e Penale di ***** , trascritta al n. 11 Parte II Serie C dei registri di matrimonio del Comune di ***** per l'anno 1996, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di ***** con ***** cui riferisci l'atto controscritto. ***** , lì 15-10-1996

Il sottoscritto, sentito personalmente il Funzionario del Comune precisa che, nel registro anagrafico del Comune di ***** (***) non vi è alcuna annotazione che riporti il regime patrimoniale scelto ed è pertanto in attesa del documento da parte dell'Archivio Notarile di ***** il cui reperimento da parte dell'Ufficio necessita di tempi di attesa maggiori mancando il numero di repertorio e raccolta.

VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI

Sono stati confrontati i valori degli immobili aggiudicati negli ultimi anni con le relative superfici commerciali, da tale confronto è emerso che gli immobili residenziali nella zona sono stati aggiudicati senza particolari difficoltà e mediamente a circa 460€/mq, come di seguito riportato.

Tipo procedura	Esecuzione	Superficie (mq)	Valore perizia	Data aggiudicazione	Prezzo aggiudicazione	Numero Esperimento
R.G.E.	402/2016	108	50.000	06/12/2019	56.000	1
R.G.E.	252/2017	95	77.341	06/02/2020	50.000	2
R.G.E.	185/2016	115	61.000	29/07/2019	70.000	1
R.G.E.	256/2016	135	43.500	22/07/2019	48.500	1
R.G.E.	694/2015	130	44.000	05/07/2019	44.000	1

Calcolo del prezzo medio di aggiudicazione determinato dividendo la somma dei prezzi di aggiudicazione per la somma delle superfici commerciali:

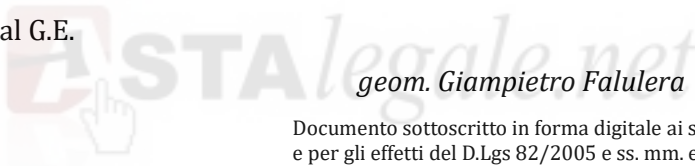
$$(56.000+50.000+70.000+48.500+44.000) / (108+95+115+135+130) = 460,55 \text{ €/mq}$$

ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
2. Attestato di prestazione energetica
3. Fotografie
4. Planimetria dello stato reale dei luoghi
5. Visura storica
6. Planimetria catastale
7. Atto di acquisto in favore dell'esecutata
8. Estratto di mappa con particella evidenziata
9. Comparabili
10. Certificati anagrafe
11. Titoli autorizzativi
12. Sovrapposizione pln stato reale dei luoghi con progetto Comune
13. Sovrapposizione pln stato reale dei luoghi con planimetrie catastali

Cornedo Vicentino, li 12/09/2022

L'Esperto incaricato dal G.E.

 *geom. Giampietro Falulera*

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi
e per gli effetti del D.Lgs 82/2005 e ss. mm. ed ii.