

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 274/2023 R.G.

LOTTO 1

GIUDICE DOTT. PRENDINI LUCA

Procedura promossa da



RELAZIONE DI STIMA

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

Redatta a San Giuseppe di Cassola in data 19.02.2024

Esperto incaricato

GEOM. STEFANO DE CECCHI

CF: DCCSFN65E14C037Q

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

telefono 0424 235323 – cell. 348 3612463

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

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

Custode Giudiziario

I.V.G. VICENZA

SCHEDA SINTETICA E INDICE – LOTTO 1

Procedura es.imm. n. 274/2023 R.G.E.

Giudice dott. Prendini Luca

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 21.03.2024

Esperto geom. De Cecchi Stefano

Diritto pignorato (cfr pag. 6):

Quota di 1/1 piena proprietà: foglio 7, particella 2071 sub 5, particella 2071 sub 11;

Tipologia bene (cfr pag. 9): appartamento al piano terra con cantina ed autorimessa al piano interrato.

Ubicazione (cfr pag. 9): Marano Vicentino (VI), Via Monte Grappa 1/D

Dati Catastali attuali (cfr pag. 16): Comune di Marano Vicentino (VI), Catasto dei Fabbricati, foglio 7, per la piena proprietà di 1/1:

- Particella 2071 sub 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 61 mq, totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita €271,14, via Monte Grappa, piano S1-T;
- Particella 2071 sub 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita €34,71, via Monte Grappa, piano S1.

Metri quadri (cfr pag. 11): 76,43 commerciali

Stato (cfr pag. 10): buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 24): vi è presenza di abusi sanabili

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

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 31): 2022 (euro 80.000,00), 2022 (euro 85.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 35): 392,45

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 34): euro 64.000,00

Valore mutuo (cfr pag. 3/all. 12): euro 150.000,00 capitale

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 35): buona

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

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

Occupazione (cfr pag. 29): occupato dalla signora

Titolo di occupazione (cfr pag.--): scrittura privata registrata.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.--): Si precisa che per accedere all'unità sub 5 dal piano interrato (vano scala di cui al b.c.n.c. sub 3), occorre passare attraverso la corte esterna legata all'unità sub 7 (di altra proprietà) su cui vige di fatto, dalla originaria costituzione, un diritto di passaggio non trascritto.

ALLEGATI:

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

INDICE

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
RISPOSTE AI QUESITI	
QUESITO 1 –IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
QUESITO 2 –INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	8
QUESITO 3 –IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	16
QUESITO 4 –PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	23
QUESITO 5 –RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	23
QUESITO 6 –REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	24
QUESITO 7 –STATO DI OCCUPAZIONE	29
QUESITO 8 –VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	29
QUESITO 9 –VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	30
QUESITO 10 –ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	30
QUESITO 11 –SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	30
QUESITO 12 –VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	30
QUESITO 13 –VALUTAZIONE DELLA QUOTA	35
QUESITO 14 –ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	35

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott. PRENDINI LUCA del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 274/2023 promossa da
contro

Dopo essere stato nominato il giorno 08.11.2023, veniva a conoscenza del seguente quesito :
"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali, il Comune di Marano Vicentino (VI), l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare e presso siti specializzati immobiliari; con comunicazione via email, previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso al curatore dell'eredità giacente che il giorno 11.12.2023 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili.

Infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 19.02.2024 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 21.03.2024.

FORMAZIONE DI N. 2 LOTTI DI VENDITA

Vista l'entità dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione, visti anche i diritti pignorati, si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni oggetto del pignoramento in n. 2 lotti di vendita così formati:

LOTTO N. 1:

Appartamento al piano terra ed interrato con autorimessa al piano interrato, il tutto in via Monte Grappa 1/D nel Comune di Marano Vicentino (VI), distinti catastalmente al foglio 7, m.n. 2071 sub 5 e sub 11.

LOTTO N. 2:

Appartamento al piano terra ed interrato con autorimessa al piano interrato, il tutto in via Monte Grappa 1/B nel Comune di Marano Vicentino (VI), distinti catastalmente al foglio 7, m.n. 2071 sub 6 e sub 12.

LOTTO N. 1

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

FABBRICATO 01

Comune di Marano Vicentino (VI) – codice E912 - Catasto Fabbricati:

Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.

- **Abitazione di tipo economico, censita al C.F. del suddetto Comune al foglio 7, particella 2071, sub 5, Cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, via Monte Grappa, piano S1-T;**

Diritto (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	17.12.2001	Marano Vicentino	7	2071	5
Pignoramento	22.06.2023	Marano Vicentino	7	2071	5
Certificato catastale	14.11.2023	Marano Vicentino	7	2071	5

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: si rileva che la intestazione catastale dell'immobile risulta in capo a

FABBRICATO 02

Comune di Marano Vicentino (VI) – codice E912 - Catasto Fabbricati:

Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.

- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, censita al C.F. del suddetto Comune al foglio 7, particella 2071, sub 11, Cat. C/6, classe 2, consistenza 21 mq, via Monte Grappa, piano S1.**

Diritto (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà

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

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	17.12.2001	Marano Vicentino	7	2071	11
Pignoramento	22.06.2023	Marano Vicentino	7	2071	11
Certificato catastale	14.11.2023	Marano Vicentino	7	2071	11

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: si rileva che la intestazione catastale dell'immobile risulta in capo a



Estratto di mappa catastale Foglio 7, particella 2071 (fuori scala)



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale particella 2071 (fuori scala)

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

Ubicazione: Marano Vicentino, via Monte Grappa 1/D.

Le unità immobiliari pignorate si trovano a circa seicento metri a sud-ovest dal centro del Comune di Marano Vicentino, con accesso pedonale e carroia dalla strada comunale via Monte Grappa.



Estratto cartografia stradale (fuori scala)

Descrizione e stato del Bene: Appartamento al piano terra con cantina ed autorimessa al piano interrato.

Trattasi di un miniappartamento al piano terra con cantina ed autorimessa al piano interrato in un edificio residenziale composto da 3 unità, due piani fuori terra ed uno interrato.

L'appartamento (particella 2071 sub 5) è composto al piano interrato da cantina per circa mq 8, al piano terra da angolo cottura-soggiorno, disimpegno, camera e bagno per circa complessivi mq 54 a cui si aggiungono un balcone esterno sul lato sud per circa mq 3 ed uno scoperto di pertinenza a nord per circa mq 27.

L'autorimessa (particella 2071 sub 11), presenta forma quadrangolare regolare e sviluppa una superficie di circa mq 22.

Si precisa che per accedere all'unità sub 5 dal piano interrato (vano scala di cui al b.c.n.c. sub 3), occorre passare attraverso la corte esterna legata all'unità sub 7 (di altra proprietà) su cui vige di fatto, dalla originaria costituzione, un diritto di passaggio non trascritto.

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

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacati;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai parte a lastra di tipo predalles e parte in laterocemento;
4. pavimenti dell'abitazione in piastrelle di ceramica ad esclusione della camera in legno prefinito;
5. impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tubolari;
6. copertura a falde;

7. serramenti esterni in legno e vetro con avvolgibili motorizzati;
8. porte interne in legno del tipo tamburato;
9. porta d'ingresso dell'appartamento di tipo blindato.

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

Gli impianti presenti risultano dell'epoca di realizzo.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, termico autonomo e fognario e di climatizzazione (quest'ultimo installato a cura dell'occupante).

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

Le condizioni manutentive dell'immobile abitativo risultano discrete.

Stato degli immobili: Buono.

Consistenza

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

la "SEL" comprende:

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

La "SEL" non comprende:

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

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

Rapporto mercantile

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

Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.)

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

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale S.L.C. (mq)
particella 2071 sub 5	Cantina - Interrato	8,00	0,50	4,00
	Abitazione - Terra	54,00	1,00	54,00
	Balcone - Terra	3,00	0,33	0,99
	Scoperto di pertinenza - Terra	27,00	0,10	2,70
particella 2071 sun 11	Autorimessa - Terra	22,00	0,67	14,74
				76,43

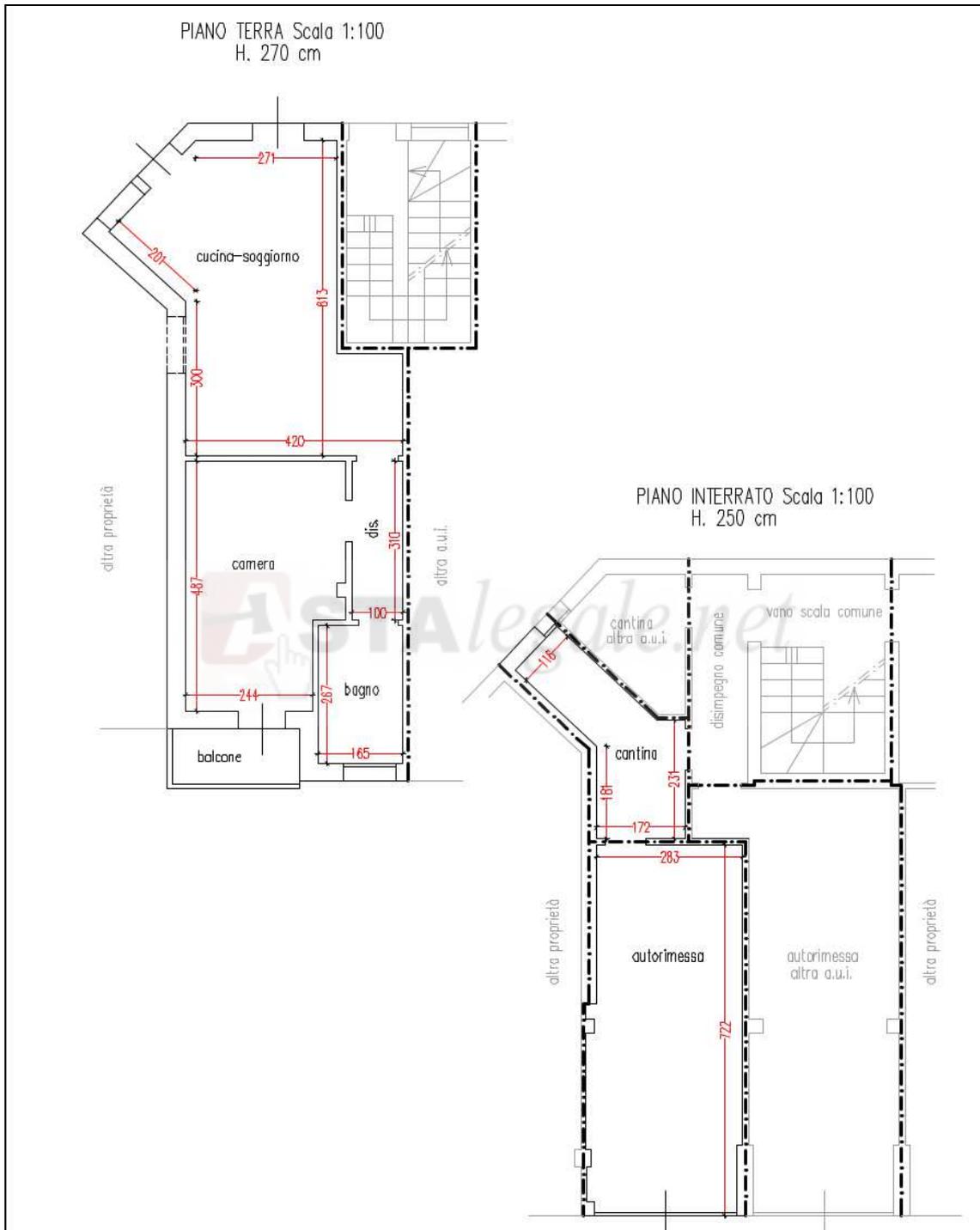
Quote millesimali condominiali

Gli immobili non risultano costituiti in condominio pertanto non è possibile reperire alcuna quota millesimale condominiale.

Piante e fotografie

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

Rilievo planimetrico unità immobiliari



Particella n. 2071 sub 5-11 (fuori scala)

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra
Tel. 0424-235323 – studio@studiodecocchi.it

Foto esterne ed interne



Vista esterna da nord



Vista esterna da nord-ovest



Vista esterna da sud-est



Vista esterna area di manovra autorimesse



Cucina-soggiorno



Cucina-soggiorno



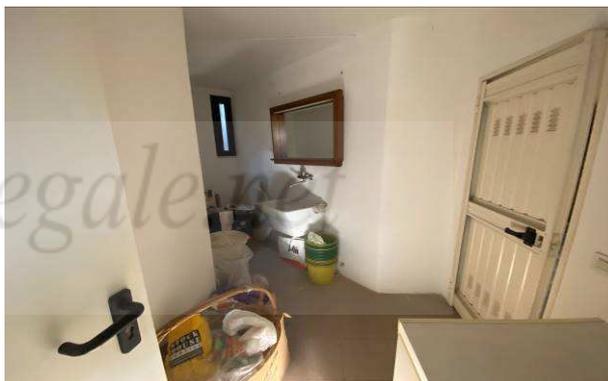
Disimpegno



Camera



Bagno

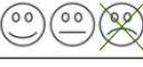
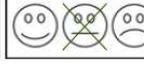
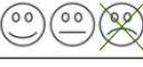
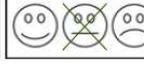
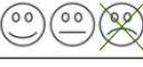
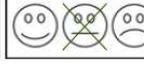


Cantina



Autorimessa

APE - Attestato prestazione energetica

		<p>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</p> <p>CODICE IDENTIFICATIVO: 20785/2024 VALIDO FINO AL: 16/02/2034</p>							
DATI GENERALI									
<p>Destinazione d'uso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale</p> <p><input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)</p>		<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare</p> <p><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:</p>		<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione</p> <p><input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà</p> <p><input type="checkbox"/> Locazione</p> <p><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante</p> <p><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Altro: PR.ESEC. 274/2023 TR</p>					
Dati identificativi									
		Regione: Veneto Comune: Marano Vicentino Indirizzo: Via Monte Grappa 1/d Piano: t Interno: Coordinate GIS: 45,6898 - 11,4252		Zona climatica: E Anno di costruzione: 2003 Superficie utile riscaldata (m ²): 45,00 Superficie utile raffrescata (m ²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³): 177,94 Volume lordo raffrescato (m ³): 0,00					
Comune catastale		Marano Vicentino(E912)		Sezione					
Foglio		7		Particella					
2071									
Subalterni		da 5 a 5		da a da a					
Altri subalterni									
Servizi energetici presenti									
<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale		<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica		<input type="checkbox"/>  Illuminazione					
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva		<input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria		<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose					
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO									
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.									
<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">   </td> <td style="text-align: center;">   </td> </tr> </table>		INVERNO	ESTATE	 	 	<p>Prestazione energetica globale</p>  <p style="text-align: center;">CLASSE ENERGETICA</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em; color: blue;">E</p> <p style="text-align: center;">EP_{g,ren}</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">92,09</p> <p style="text-align: center;">kWh/m² anno</p>		<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi:</p> <div style="background-color: #4CAF50; color: white; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 5px;"> A1 (43,86) </div> <p>Se esistenti:</p> <div style="background-color: #FFC107; color: white; padding: 5px; text-align: center;"> E (92,09) </div>	
INVERNO	ESTATE								
 	 								
		Chiave: f0ea050182		Pag. 1					
copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DE CECCHI STEFANO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82									

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Identificazione catastale attuale

I beni pignorati sono così censiti: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Marano Vicentino, Catasto dei Fabbricati, foglio 7:

- **P.IIa 2071 sub 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita € 271,14, via Monte Grappa, piano S1-T;**
- **P.IIa 2071 sub 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita € 34,71, via Monte Grappa, piano S1.**

ed intestate a:

Quota 1/1 di proprietà

Le unità immobiliari pignorate hanno proporzionali diritti sui seguenti beni comuni non censibili:

- Particella 2071 sub 1 (scivolo ed area di manovra);
- Particella 2071 sub 2 (area di ingresso);
- Particella 2071 sub 3 (vano scala da S1 a PT).

Si precisa che per accedere all'unità sub 5 dal piano interrato (vano scala di cui al b.c.n.c. sub 3), occorre passare attraverso la corte esterna legata all'unità sub 7 (di altra proprietà) su cui vige di fatto, dalla originaria costituzione, un diritto di passaggio non trascritto.

Storia catastale ventennale

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 28.08.2003**, data anteriore di un ventennio rispetto al 28.08.2023 data di trascrizione del pignoramento.

Particella 2071 sub 5-11

DAL 17.12.2001 AL 09.11.2015

- Foglio 7, m.n. 2071 sub 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 271,14, via Monte Grappa, piano S1-T;
- Foglio 7, m.n. 2071 sub 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita € 34,71, via Monte Grappa, piano S1.

ed intestata a

DAL 09.11.2015 AL 02.05.2019

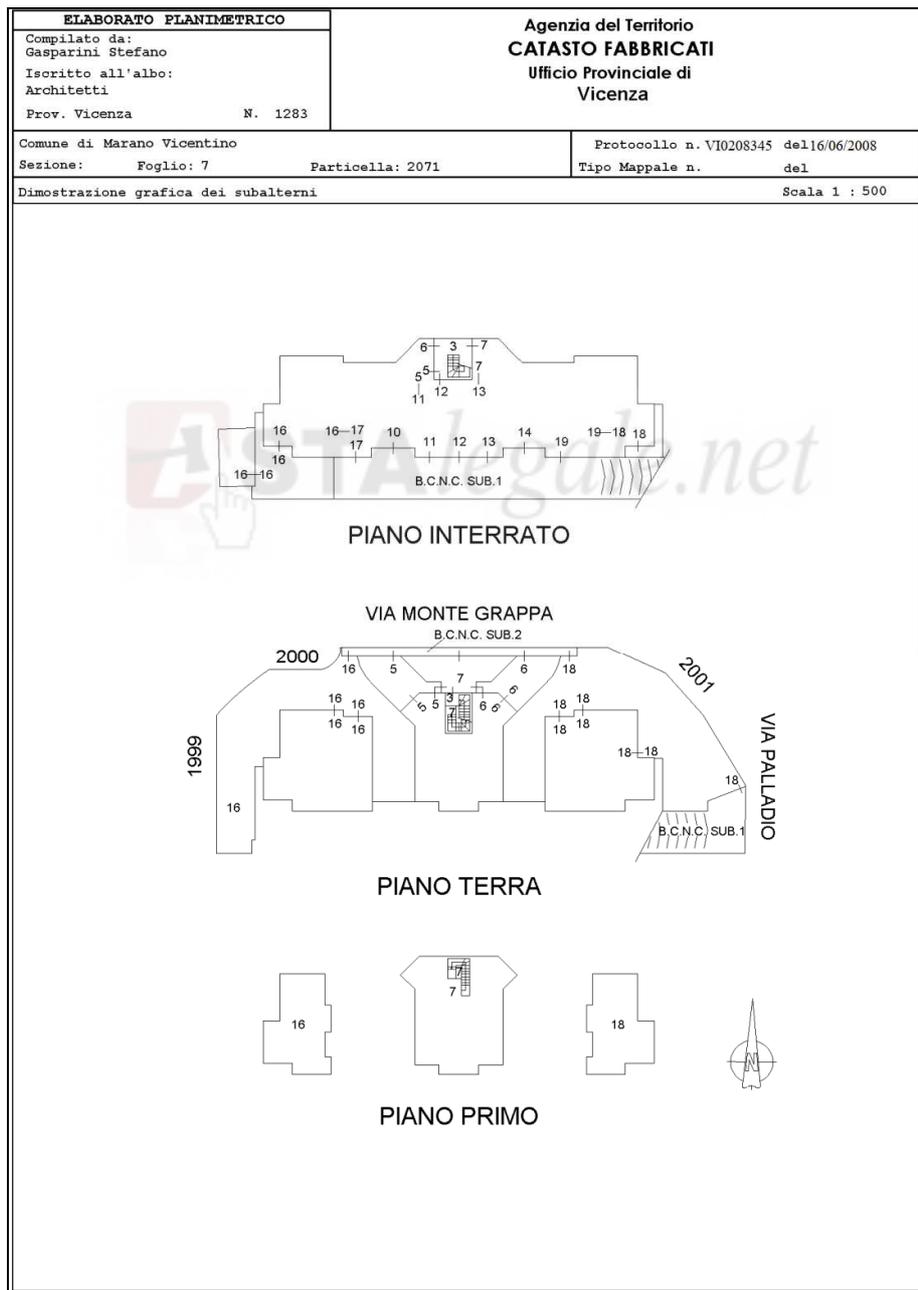
- Foglio 7, m.n. 2071 sub 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 61mq, totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita € 271,14, via Monte Grappa, piano S1-T;
- Foglio 7, m.n. 2071 sub 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita € 34,71, via Monte Grappa, piano S1.

(variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

DAL 02.05.2019

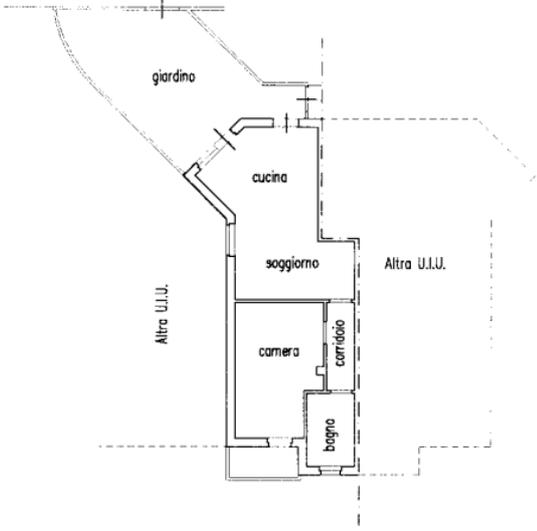
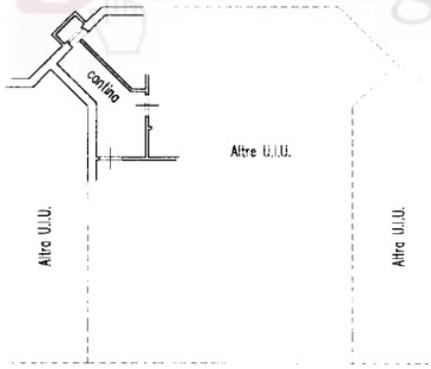
- Foglio 7, m.n. 2071 sub 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 61mq, totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita € 271,14, via Monte Grappa, piano S1-T;
- Foglio 7, m.n. 2071 sub 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita € 34,71, via Monte Grappa, piano S1.

ed intestate a



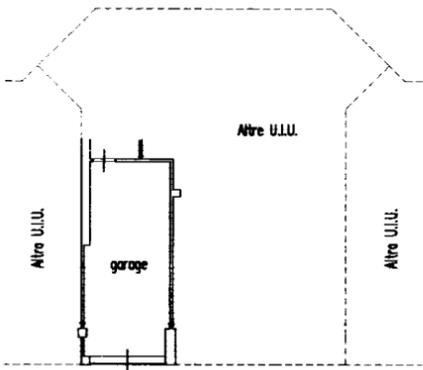
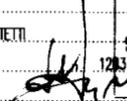
Elaborato planimetrico – foglio 7 particella 2071

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra
 Tel. 0424-235323 – studio@studiodecocchi.it

MODULARIO d. c. n. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>MARANO VICENTINO</u> via <u>MONTE GRAPPA</u> civ. <u> </u>			
		PIANO TERRA h 270	
		PIANO INTERRATO h 250	
			
SCALA DI 1: 200			
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compiata dal <u>ARCHITETTO CASPARINI STEFANO</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	
Identificativi catastali F. <u>7</u> n. <u>2071</u> sub. <u>5</u>		ORDINE ARCHITETTI DI VICENZA n° 1283	
		RISERVATO AL L'UFFICIO	
Iscritto all'albo de della provincia di data			

Scheda catastale – foglio 7 particella 2071 sub 5 (fuori scala)

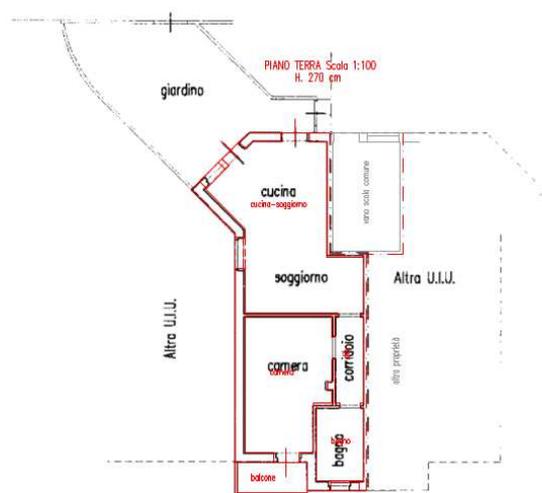
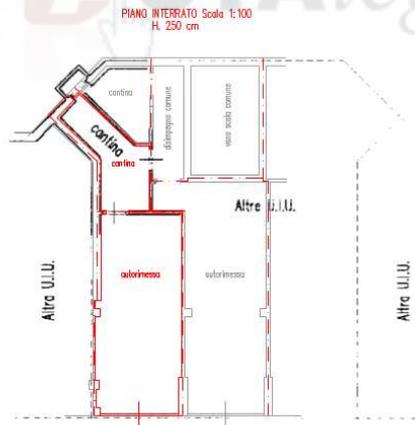
studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra
 Tel. 0424-235323 – studio@studiodecocchi.it

MODULARIO art. n. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>MARANO VICENTINO</u> via <u>MONTE GRAPPA</u> CIV. <u> </u>			
			
			
PIANO INTERRATO h 250			
706152 7/11/2001			
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 200			
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal ARCHITETTO GASPARINI STEFANO (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO	
Identificativi catastali F. <u>7</u> n. <u>2071</u> sub <u>11</u>	Iscritto all'albo de... ARCHITETTI della provincia di VICENZA data <u> </u> Firma 		

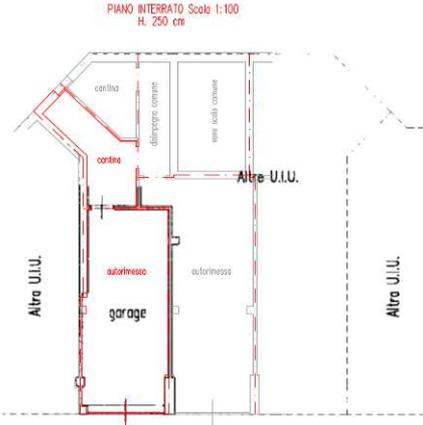
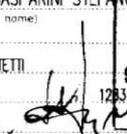
Scheda catastale – foglio 7 particella 2071 sub 11 (fuori scala)

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra
 Tel. 0424-235323 – studio@studiodececchi.it

Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale

MODULARIO a.r. n. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD BN (CEU)	
Planimetria di u.i.u. in Comune di..... MARANO VICENTINO via MONTE CRAPPA civ.....			
 <p style="text-align: right; font-size: 1.2em;"><i>PIANO TERRA</i> h 270</p>		 <p style="text-align: right; font-size: 1.2em;"><i>PIANO INTERRATO</i> h 250</p>	
		ORIENTAMENTO  SCALA DI I: 200	
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Conservato al L. UFFICIO	
Identificativi catastali F. 7 n. 2071 sub. 5		Compiuta dal ARCHITETTO GASPARINI STEFANO (Titolo, cognome e nome) Iscritto all' albo de' gli ARCHITETTI della provincia di VICENZA n. 1283 data Firma 	
		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> ORDINE ARCHITETTI DI VICENZA N° 1283 STEFANO GASPARINI ARCHITETTO </div>	

Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità
particella 2071 sub 5 (fuori scala)

MODULARIO art. n. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)	
Planimetria di u.i.u. in Comune di MARANO VICENTINO via MONTE GRAPPA civ.			
			
 <p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">PIANO INTERRATO</p> <p style="font-size: 24px;">h 250</p>			
			ORIENTAMENTO  SCALA DI I: 200
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Riservato all'ufficio	
Identificativi catastali F. 7 n. 2071 sub. 11		Compilata dal ARCHITETTO GASPARINI STEFANO (Titolo, cognome e nome) Iscritto all'albo de' gli ARCHITETTI della provincia di VICENZA n. 1283 data Firma 	
			

Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità
 particella 2071 sub 11 (fuori scala)

QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

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

2000

Concessione edilizia n. 101 del 13.06.2000

Concessione edilizia n. 102 del 28.06.2000

2001

Concessione edilizia in variante n. 342 del 17.08.2001

2002

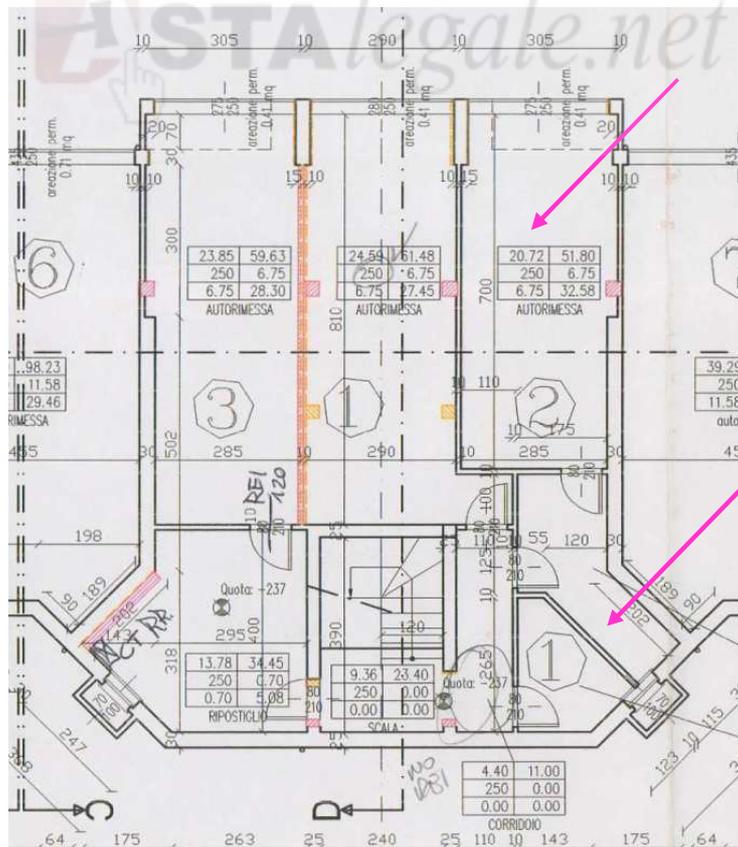
Concessione edilizia n. 90 del 17.09.2002

2003

Attestazione agibilità/abitabilità prot. N. 5450 del 05.05.2003

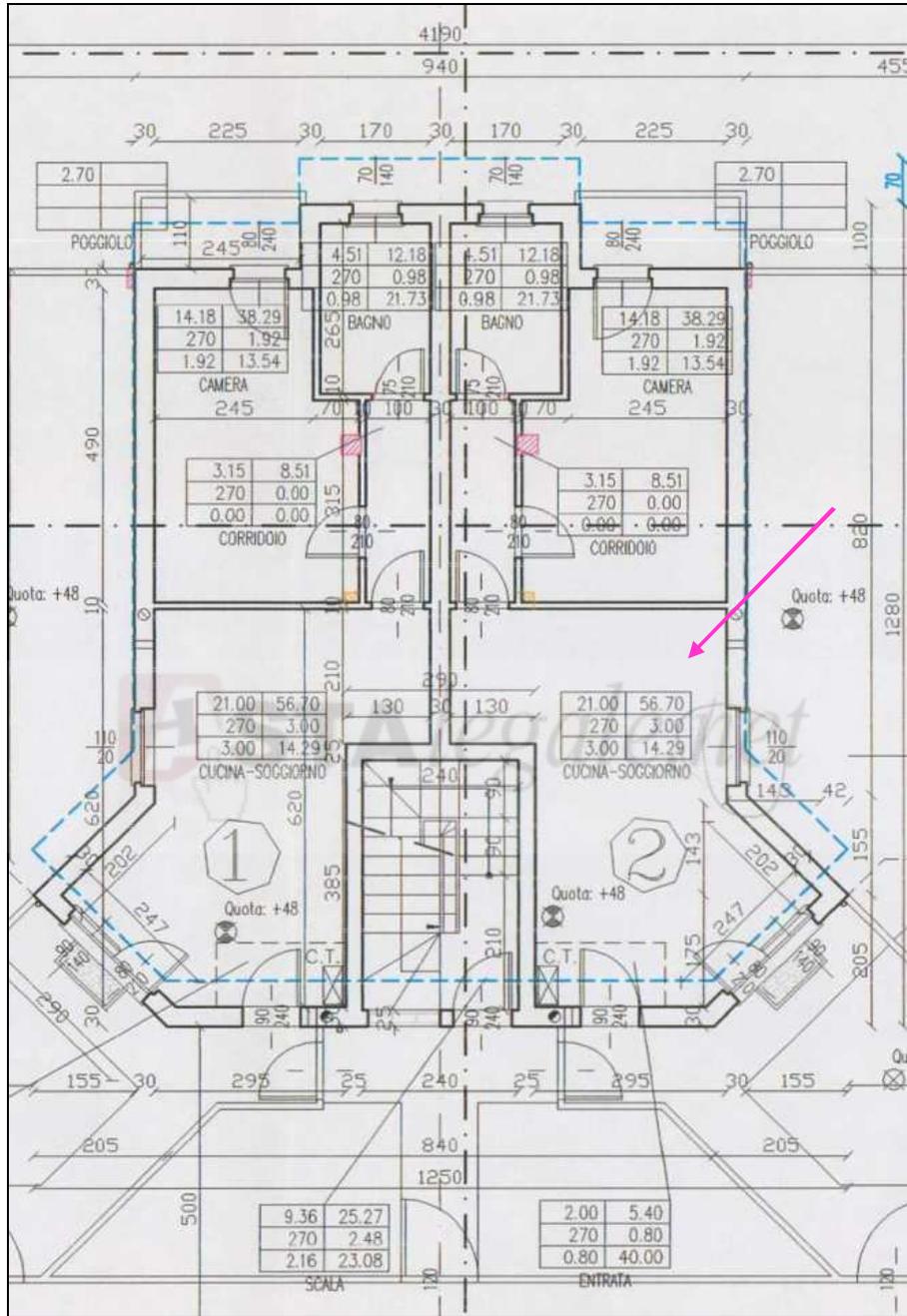
Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

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



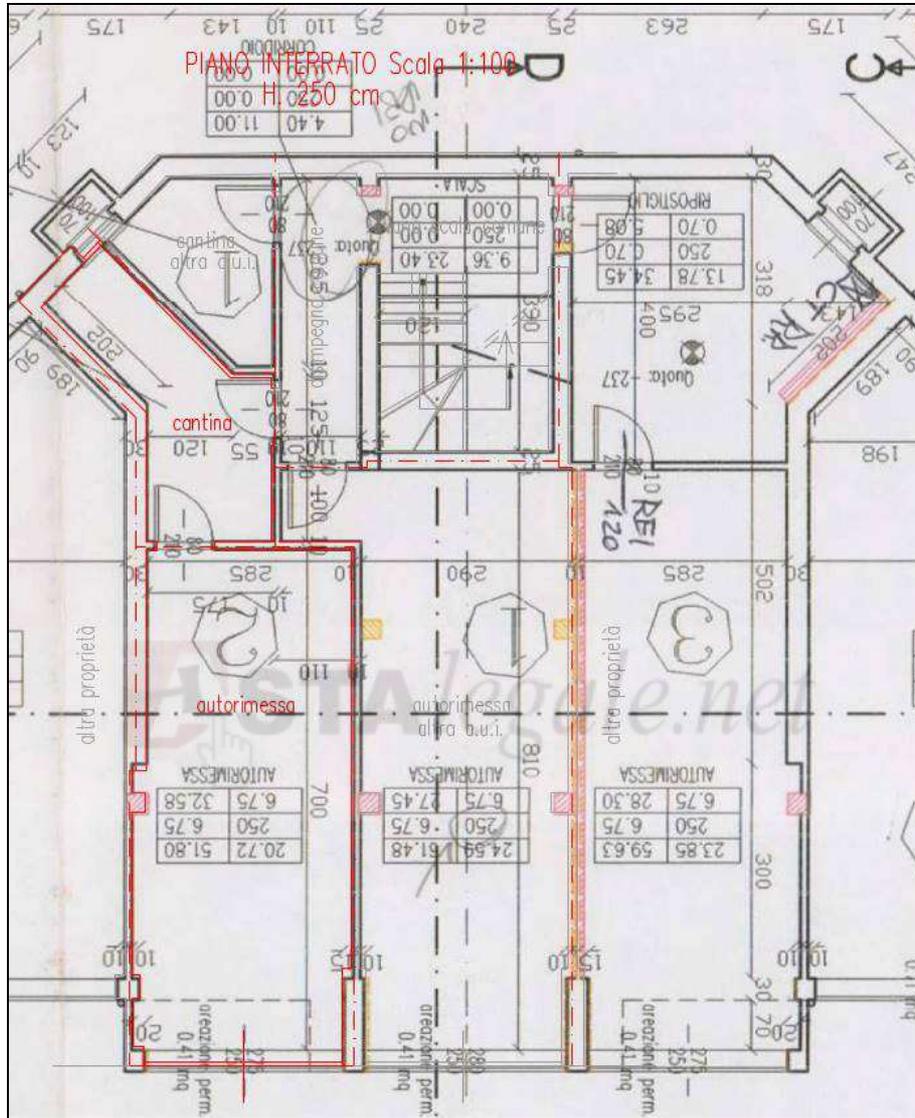
Piano Interrato particella 2071 sub 5-11 (fuori scala)

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra
Tel. 0424-235323 – studio@studiodececchi.it

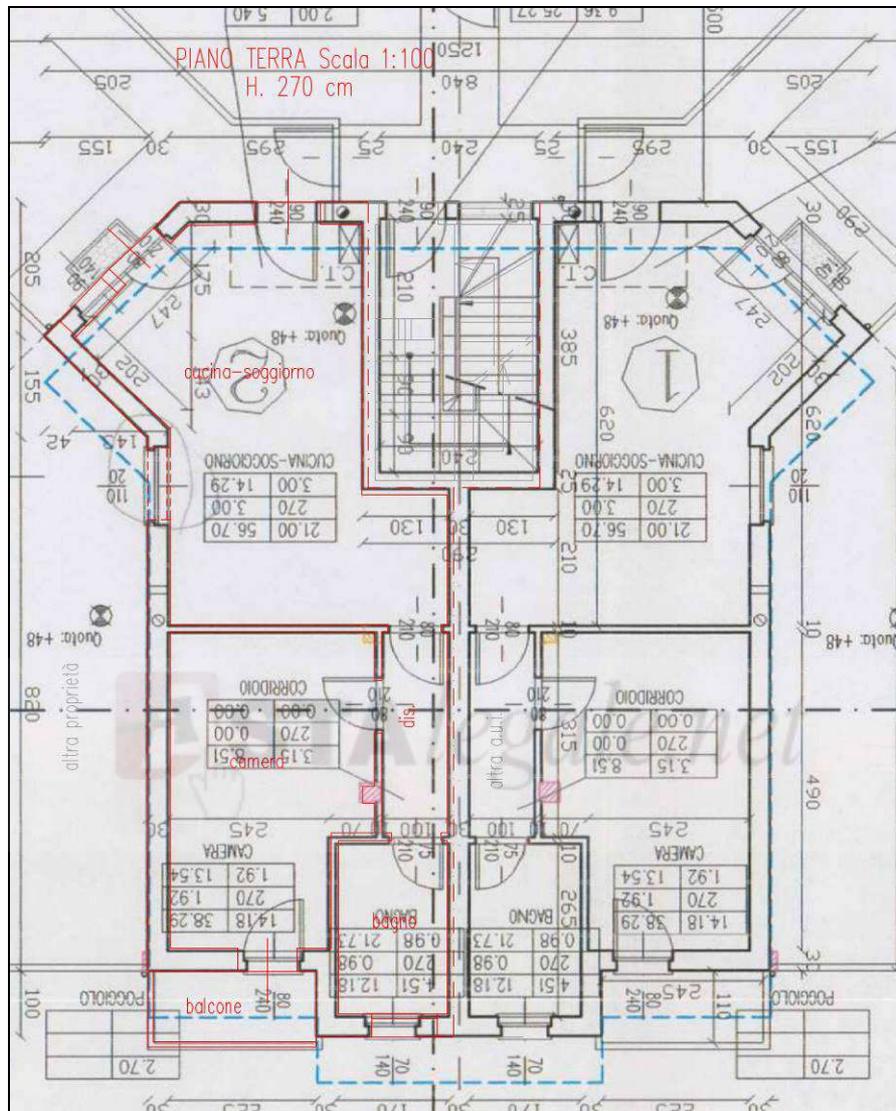


Piano Terra particella 2071 sub 5 (fuori scala)

Verifica conformità tra lo stato attuale e lo stato autorizzato



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità particella 2071 sub 5-11 - piano interrato (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità particella 2071 sub 5 - piano terra (fuori scala)

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

Descrizione delle difformità:

1. Allargamento della finestra del bagno e del soggiorno;
2. Lievi scostamenti delle murature interne ed esterne.

Sanabilità delle difformità

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

Costi per difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità oltre a spese ed oneri accessori quale Cassa Previdenziale; nel caso in esame potrebbe essere inoltre necessario coinvolgere nella pratica l'intero edificio che presenta probabilmente altre discrasie al fine di effettuare sanatoria dell'intero immobile; l'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, sanzioni ed altre spese è quantificato in circa € 3.500,00 salvo imprevisti; le presunte sanzioni amministrative, dopo accertamenti e verifiche con gli uffici preposti, possono indicarsi sommariamente in € 516,00 e tuttavia il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia.

Costo regolarizzazione circa € 4.016,00 oltre I.V.A. se dovuta.



Destinazione Urbanistica dei Beni

I beni pignorati ricadono nel Vigente Piano degli Interventi in zona C2.2/28 "Zona residenziale di espansione".



QUESITO 7 – STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dalla signora _____ giusta scrittura privata registrata in data 09.06.2023 con la quale, giusta autorizzazione del Giudice tutelare dell'eredità giacente di _____ ha autorizzato la signora _____ a rimanere all'interno dei locali a fronte del versamento della somma di € 350,00 mensili. Si precisa che suddetta occupazione ha carattere transitorio e cesserà nel termine massimo di 30 giorni dalla vendita del bene.

QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Difformità urbanistico - edilizie: **SI**
 - Costo per la regolarizzazione circa € 4.016,00 da detrarre da prezzo base d'asta
- 2) Difformità Catastali: **SI**
 - Costo per la regolarizzazione circa € 1.200,00 da detrarre da prezzo base d'asta
- 3) Domande giudiziali: **NO**
- 4) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- 5) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- 6) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
- 7) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
- 8) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**
- 9) Sequestri Penali: **NO**

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

1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:

- Nota di iscrizione del 10.06.2016 NN. 5276 R.G. / 810 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Crocenzi di Arzignano (VI) in data 12.05.2016, rep. 3822, a favore di

Particella 2071 sub 5-11 (quota 1/1 proprietà);

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

- Nota di trascrizione del 24.07.2017, NN. 7285 R.G. / 5458 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Treviso (TV) in data 29.06.2017 rep. 6718 a favore di _____ anche sui seguenti beni:
Particella 2071 sub 5-11 (quota 1/1 proprietà);
- Nota di trascrizione del 28.08.2023, NN. 8840 R.G. / 6860 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 28.06.2023 rep. 3503 a favore di _____
anche sui seguenti beni:
Particella 2071 sub 5-11 (quota 1/1 proprietà).

QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

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

QUESITO 10 – ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

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

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

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

L'occupante dichiara di versare al referente del condominio le spese per € 60,00 a fronte dell'utilizzo di pompa elettrica degli scarichi.

QUESITO 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione degli immobili

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

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito

(Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Valore di mercato ordinario

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

METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 2071 sub 5-11

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	AGIBILITA' 2001		
Comune	MARANO VICENTINC		
Indirizzo	VIA 4 NOVEMBRE		
Dati catastali	FOGLIO 7, M.N. 472 SUB 12 E M.N. 2070 SUB 11		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	79,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	3,50
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	19,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	21
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	80.000,00 €
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MAGI DI SCHIO, REP. 5590 DE 28/05/2022		

Caratteristiche comparabile B

COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	2010		
Comune	MARANO VICENTINC		
Indirizzo	VIA 4 NOVEMBRE		
Dati catastali	FOGLIO 7, M.N. 2151 SUB 42 E M.N. 2241 SUB 31		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	78,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	4,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	25,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	2
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	17
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	85.000,00 €
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO CARRARO DI SCHIO, REP. 5805DE 19/09/2022		

Caratteristiche comparabile C

SUBJECT			
Descrizione dato			
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	2001		
Comune	MARANO VICENTINC		
Indirizzo	VIA MONTE GRAPPA		
Dati catastali	FOGLIO 7, M.N. 2071 SUB 5-11		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	54,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	3,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	8,00
	superficie autorimessa	SUA	22,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	27,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono	MNP	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
p(DAT) (€/mq)		-733,33	-779,17
p(SUP) (€/mq)		990,71	990,71
p(BAL/TER) (€/mq)		326,93	326,93
p(POR) (€/mq)		495,36	495,36
p(SOF) (€/mq)		495,36	495,36
p(CAN-DEP) (€/mq)		396,28	396,28
p(AUT) (€/mq)		495,36	495,36
p(BOX) (€/mq)		0,00	0,00
p(PAS) (€/mq)		0,00	0,00
p(PAC) (€/mq)		0,00	0,00
p(SUE) (€/mq)		0,00	0,00
p(SER) (€)		2.133,33	2.133,33
p(LIV) (€)		650,00	373,13
p(STM) (€)		5.500,00	5.500,00
p(IMCOND) (€)		3.000,00	3.000,00
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)		80.000,00	85.000,00
(DAT) (mesi)		15.400,00	13.245,83
SUP (mq)		-24.767,80	-23.777,09
BAL/TER (mq)		980,80	980,80
POR (mq)		-1.733,75	-1.981,42
SOF (mq)		0,00	0,00
CAN-DEP (mq)		3.170,28	3.170,28
AUT (mq)		1.486,07	-1.486,07
BOX (mq)		0,00	0,00
PAS (mq)		0,00	0,00
PAC (mq)		0,00	0,00
SUE (mq)		0,00	0,00
SER (n)		0,00	0,00
LIV (n)		0,00	-746,26
STM (N)		5.500,00	5.500,00
IMCOND (N)		0,00	0,00
Prezzi corretti (€)		80.035,60	79.906,07
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (B-C) d%= (V max-V min) / V min x 100			0,2%
Valore di stima del subject= $\sum Vi / n$ (considerando i comparabili B,C con d<5%)			79.970,84 €
Valore di stima del subject arrotondato			80.000,00 €

Tabella aggiustamenti

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

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

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Cantina - Interrato	8,00	0,50	4,00	1.046,71	4.186,84
Abitazione - Terra	54,00	1,00	54,00		56.522,34
Balcone - Terra	3,00	0,33	0,99		1.036,24
Scoperto di pertinenza - Terra	27,00	0,10	2,70		2.826,12
Autorimessa - Interrato	22,00	0,67	14,74		15.428,51
			76,43		80.000,05

Confronto con trasferimenti pregressi:

Non è possibile fare il confronto con trasferimenti pregressi in quanto i beni risultano compravenduti nel 2001 (assieme ad altri) e per lo più al grezzo.

Prezzo a base d'asta

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

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio,
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

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

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

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

Descrizione	Valore
Valore complessivo di mercato	€ 80.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	-€ 1.200,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 4.016,00
Totale valore	€ 74.784,00
Mancanza di garanzie per vizi, ecc (min 15% - max 30%)	15% € 11.217,60
Totale Valore a base d'asta	€ 63.566,40
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 64.000,00

Valore a base d'asta € 64.000,00=
(euro sessantaquattromila/00).

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **837,37 €/mq** di superficie commerciale.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Cantina - Interrato	8,00	0,50	4,00	837,37	3.349,48
Abitazione - Terra	54,00	1,00	54,00		45.217,98
Balcone - Terra	3,00	0,33	0,99		829,00
Scoperto di pertinenza - Terra	27,00	0,10	2,70		2.260,90
Autorimessa - Interrato	22,00	0,67	14,74		12.342,83
			76,43		64.000,19

Acquisizione dati in zona di immobili aggiudicati negli ultimi 2 anni

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

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

MARANO VICENTINO										
Abitazioni - valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione										
Anno	Procedura	Foglio	Cat.	Vani	Mq	Data aggiudicazione asta	Valore aggiudicazione €	Superficie commerciale mq	Valore aggiudicazione €/mq	
2014	410	1	A/2	6,0		24/04/2018	82.500,00	139,00	593,53	
2015	583	5	A/3	5,0		05/07/2018	52.450,00	102,00	514,22	
2016	489	5	A/2	5,5		15/05/2019	32.232,00	185,00	174,23	
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione valori aggiudicazione / \sum superfici commerciali)							(\sum)	167.182,00	426,00	392,45

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

QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA

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

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

Non reperito in quanto il debitore risulta deceduto e i propri beni risultano amministrati dalla curatela dell'eredità giacente

Residenza

Non reperito in quanto il debitore risulta deceduto e i propri beni risultano amministrati dalla curatela dell'eredità giacente

Certificato della Camera di Commercio

Il debitore non era una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

Regime patrimoniale

Il debitore risulta deceduto in data _____ come da certificato di morte rilasciato dal Comune di _____

* * * * *

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

 L'ESPERTO STIMATORE
GEOM. STEFANO DE CECCHI
Firmato digitalmente