

# TRIBUNALE DI VICENZA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 510/2022 R.G.

**LOTTO 1**

**GIUDICE DOTT. PRENDINI LUCA**

## RELAZIONE DI STIMA

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

Redatta a San Giuseppe di Cassola in data 04.08.2023

**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](mailto:studio@studiodececchi.it) – PEC: [stefano.de.cecchi@geopec.it](mailto:stefano.de.cecchi@geopec.it)

**Custode Giudiziario**

**I.V.G. VICENZA**

## SCHEMA SINTETICA E INDICE – LOTTO 1

**Procedura es.imm.** n. 510/2022 R.G.E.

**Giudice** dott. Prendini Luca

**Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 12.09.2023

**Esperto** geom. De Cecchi Stefano

**Diritto pignorato** (cfr pag. 5): Quota di piena proprietà di 1/6

**Tipologia bene** (cfr pag. 10): Appartamento ai piani interrato e terra con quota parte di scoperto di pertinenza.

**Ubicazione** (cfr pag. 10): Schio, frazione di Magrè, Via Calbarine 9

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 18): Comune di Schio, sezione di Magrè, Catasto dei Fabbricati, foglio 6:

- Particella 458 sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 126 mq, totale escluse aree scoperte 122 mq, rendita € 671,39, via Calbarine 9, piano S1-T;
- Particella 458 sub 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita € 59,50, via Calbarine 9, piano T.

**Metri quadri** (cfr pag. 13): 168,14 commerciali

**Stato** (cfr pag. 11): sufficiente

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 26): vi è presenza di abusi sanabili

**Valore di mercato della piena proprietà, OMV** (cfr pag. 33): euro 120.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag. 32): 2021 (euro 64.721,00), 2021 (euro 135.000,00)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 36): 576,91

**Valore di vendita forzata proposto della quota di 1/6** (cfr pag. 37): euro 14.550,00

**Valore mutuo** (cfr pag. 3/all. 13): ---

**Valore decreto ingiuntivo** (cfr pag. 3/all. 13): € 37.120,18 quota capitale

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 36): scarsa

**Possibili interessati** (cfr pag.--): comproprietari.

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

**Occupazione** (cfr pag. 30): occupato dalla debitrice con la propria famiglia.

**Titolo di occupazione** (cfr pag.--): comproprietà.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag.--): Si evidenzia la presenza nella centrale termica al piano interrato degli impianti, della caldaia e dello scaldabagno degli immobili di cui al LOTTO 2.

**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. Certificato di Destinazione Urbanistica;
13. Elenco note debitori/beni e formalità pregiudizievoli;
14. Schema caratteristiche comparabili A-B e Subject e schema prezzi corretti;
15. Certificati ufficio anagrafe;
16. Notifica relazione di stima alla debitrice.



## INDICE

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
<b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	
<b>QUESITO 1</b> –IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
<b>QUESITO 2</b> –INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	10
<b>QUESITO 3</b> –IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	18
<b>QUESITO 4</b> –PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	25
<b>QUESITO 5</b> –RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	25
<b>QUESITO 6</b> –REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	26
<b>QUESITO 7</b> –STATO DI OCCUPAZIONE	30
<b>QUESITO 8</b> –VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	30
<b>QUESITO 9</b> –VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	31
<b>QUESITO 10</b> –ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	31
<b>QUESITO 11</b> –SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	31
<b>QUESITO 12</b> –VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	31
<b>QUESITO 13</b> –VALUTAZIONE DELLA QUOTA	37
<b>QUESITO 14</b> –ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	37

## **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. 510/2022 promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Dopo essere stato nominato il giorno 02.02.2023 e aver prestato giuramento di rito il giorno 03.02.2023, 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), 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*".

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 Schio, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare di Schio e presso siti specializzati immobiliari; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutata che il giorno 29.03.2023 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 04.08.2023 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 12.09.2023.

## **QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

### **FABBRICATO 01**

**Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)

**Comune di Schio, sezione di Magrè (VI) – per la quota di proprietà per 1/6:**

- 1) Catasto Fabbricati – Foglio 6 – Part. 458 sub 5 – Nat. A/2 – Consistenza 6,5 vani – Via Calbarine n. 9;**

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 1/6 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.

Debitrice	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Successione	1/6	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/6	Proprietà	---	---

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

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Successione	15.12.2022	Schio	6	458	5
Pignoramento	02.11.2022	Schio	6	458	5
Certificato catastale	03.02.2023	Schio	6	458	5

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna**

### FABBRICATO 02

**Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)

**Comune di Schio, sezione di Magrè (VI) – per la quota di proprietà per 1/6:**

- 2) Catasto Fabbricati – Foglio 6 – Part. 458 sub 6 – Nat. A/2 – Consistenza 6,5 vani – Via Calbarine n. 9;**

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 1/6 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.

Debitrice	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Successione	1/6	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/6	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Successione papà	15.12.2022	Schio	6	458	6
Pignoramento	02.11.2022	Schio	6	458	6
Certificato catastale	03.02.2023	Schio	6	458	6

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna**

### FABBRICATO 03

**Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)

**Comune di Schio, sezione di Magrè (VI) – per la quota di proprietà per 1/6:**

- 3) Catasto Fabbricati – Foglio 6 – Part. 458 sub 7 – Nat. C/6 – Consistenza 18 mq – Via Calbarine n. 9;**

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 1/6 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.				
Debitrice	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Successione	1/6	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/6	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Successione papà	15.12.2022	Schio	6	458	7
Pignoramento	02.11.2022	Schio	6	458	7
Certificato catastale	03.02.2023	Schio	6	458	7

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna**

**FABBRICATO 04****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)**Comune di Schio, sezione di Magrè (VI) – per la quota di proprietà per 1/6:**

- 4) Catasto Fabbricati – Foglio 6 – Part. 458 sub 8 – Nat. C/6 – Consistenza 16 mq – Via Calbarine n. 9;

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 1/6 di proprietà

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitrice	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Successione	1/6	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/6	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Illa	Sub
Successione	15.12.2022	Schio	6	458	8
Pignoramento	02.11.2022	Schio	6	458	8
Certificato catastale	03.02.2023	Schio	6	458	8

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna**



Estratto di mappa catastale Foglio 6, particella 458 (fuori scala)



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale particella 458 (fuori scala)

### Formazione ed identificazione lotti:

Data la tipologia e l'ubicazione degli immobili pignorati si ritiene costituire n. 2 lotti di vendita così formati:

LOTTO 1: FABBRICATO 01 – FABBRICATO 03;

LOTTO 2: FABBRICATO 02 – FABBRICATO 04.

## LOTTO N. 1

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

**Ubicazione: Schio, frazione di Magrè, via Calbarine 9.**

Le unità immobiliari pignorate si trovano a circa 1,5 chilometri a sud-est del centro della frazione di Magrè, con accesso dalla strada comunale via Calbarine (la strada comunale risulta costituita ancora da particelle intestate a terzi e non ancora espropriate da parte del Comune; tale passaggio avviene in maniera indisturbata e non risulta ostacolato da terzi).



Estratto cartografia stradale (fuori scala)

**Descrizione e stato del Bene: Appartamento ai piani interrato e terra con autorimessa al piano terra e quota parte di scoperto di pertinenza.**

Trattasi di un appartamento ai piani interrato e terra con autorimessa al piano terra e quota parte di scoperto di pertinenza inseriti in un edificio residenziale composto da n. 2 unità abitative, due piani fuori terra ed uno interrato, il tutto inserito in un lotto di pertinenza complessivo di circa mq 660.

L'appartamento (particella 458 sub 5) è composto al piano interrato da un locale ripostiglio con w.c. e da una centrale termica per complessivi circa mq 48; al piano terra da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno e 2 camere per complessivi circa mq 108 a cui si

aggiungono due balconi (lato nord-est e lato sud) per complessivi circa mq 20 ed un portico sul lato sud-ovest di circa mq 7.

L'autorimessa (particella 458 sub 7) sita al piano terra e comunicante con l'appartamento sopradescritto, presenta forma quadrangolare regolare e sviluppa una superficie di circa mq 22.

Nella centrale termica vi sono caldaia e scaldabagno tuttavia non funzionanti.

Nello stesso locale, pur di proprietà esclusiva del LOTTO 1, confluiscono anche gli impianti, la caldaia e lo scaldabagno delle unità immobiliari di cui al LOTTO 2.

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 in laterocemento;
4. pavimenti dell'abitazione in piastrelle di ceramica ad esclusione del piano interrato in battuto di cemento e del bagno in listoni di legno;
5. impianto di riscaldamento autonomo a radiatori lamellari;
6. copertura a padiglione;
7. serramenti esterni in legno e vetrocamera con balconi in legno;
8. porte interne in legno del tipo tamburato;
9. portoncino d'ingresso dell'appartamento in legno e vetro.

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

Gli impianti presenti risultano dell'epoca di realizzo; la caldaia non risulta funzionante.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, termico autonomo e fognario.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: **NO, tuttavia gli immobili abbisognano di sanificazione interna dovuta alla presenza di muffe diffuse ed inoltre occorre verificare il corretto funzionamento dell'impianto fognario.**

Le condizioni manutentive dell'immobile abitativo risultano sufficienti.

**Stato degli immobili: Sufficiente.**

## 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 458 sub 5	ripostiglio / c.t. - Interrato	48,00	0,40	19,20
	Abitazione - Terra	108,00	1,00	108,00
	Balconi - Terra	20,00	0,33	6,60
	Portico - Terra	7,00	0,50	3,50
	Scoperto di pertinenza (quota 50%)	248,00	0,08	19,84
particella 458 sub 7	Autorimessa - Terra	22,00	0,50	11,00
				<b>168,14</b>

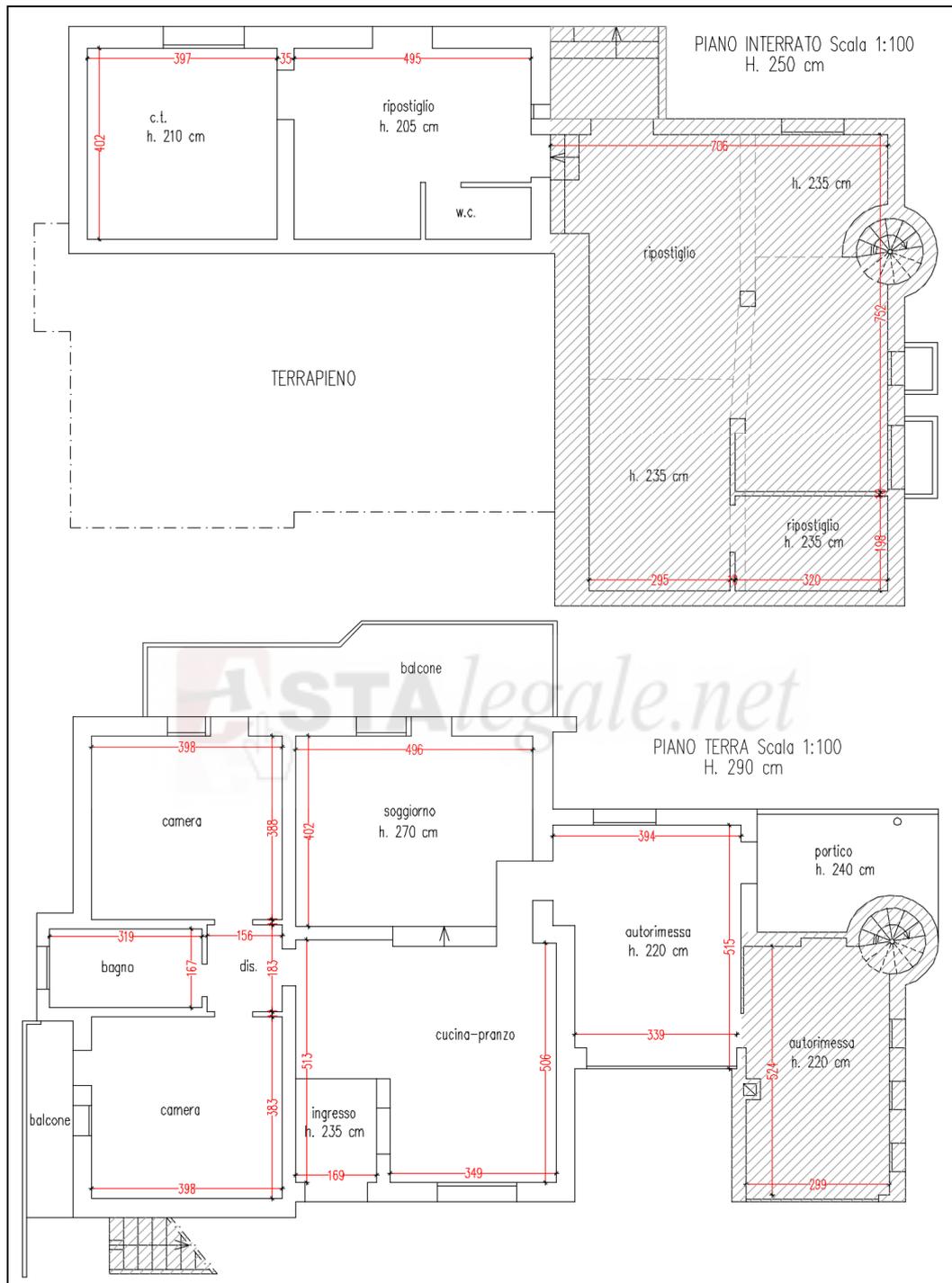
**Quote millesimali condominiali**

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



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

**Foto esterne ed interne**



Vista esterna da nord-est



Vista esterna da nord-ovest



Vista esterna da sud-ovest



Vista esterna da sud-est



Centrale termica



Ripostiglio



W.c.



Ingresso



Cucina-pranzo



Soggiorno



Camera



Camera



Bagno



Autorimessa

**APE - Attestato prestazione energetica**



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**CODICE IDENTIFICATIVO: 79553/2023 VALIDO FINO AL: 24/07/2033**



DATI GENERALI

**Destinazione d'uso**

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualficazione energetica

Altro: PR.ESEC. 510/2022 TR

**Dati identificativi**

Regione: Veneto

Comune: Schio

Indirizzo: Via Calbarine 9/A

Piano: T

Interno: .

Coordinate GIS: 45,7020 - 11,3394

Zona climatica: E

Anno di costruzione: 1968

Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 92,00

Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00

Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 357,16

Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	Schio(I531)	Sezione	Mag	Foglio	6	Particella	458
Subalterni	da 5 a 5	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

**Servizi energetici presenti**

 Climatizzazione invernale

 Ventilazione meccanica

 Illuminazione

 Climatizzazione estiva

 Prod. acqua calda sanitaria

 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

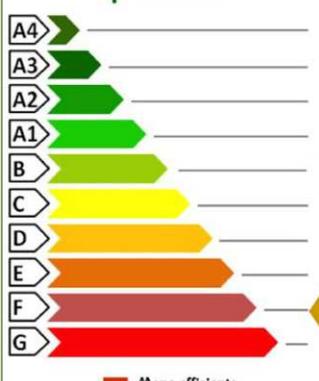
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE
 	 

**Prestazione energetica globale**

+ Più efficiente



- Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

F

EP<sub>gI,nren</sub> 150,39 kWh/m<sup>2</sup>anno

**Riferimenti**

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (47,19)

Se esistenti:

F (150,39)



**Chiave: 9549cd9ac1**

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

Pag. 1

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

Pagina 17 di 38

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

### **QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

#### **Identificazione catastale attuale**

I beni pignorati sono così censiti: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Schio, sezione di Magrè, Catasto dei Fabbricati, foglio 6:

- **P.Ila 458 sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 126 mq, totale escluse aree scoperte 122 mq, rendita €671,39, via Calbarine 9, piano S1-T;**
- **P.Ila 458 sub 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita €59,50, via Calbarine 9, piano T.**

ed intestate a:

- Quota 1/6 di proprietà
- Quota 5/6 di proprietà



I beni sopradescritti hanno proporzionali diritti sul bene comune non censibile di cui alla particella 458 sub 4 (bene comune non censibile ai sub 5-6-7-8).

### **Storia catastale ventennale**

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 04.01.2003**, data anteriore di un ventennio rispetto al 04.01.2023 data di trascrizione del pignoramento.

#### **DAL 15.12.2002 AL 09.11.2015**

- Foglio 6, m.n. 458 sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 671,39, via Calberine 9, piano S1-T;
- Foglio 6, m.n. 458 sub 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 59,50, via Calberine 9, piano T.

ed intestate a

#### **DAL 09.11.2015 AL 05.07.2016**

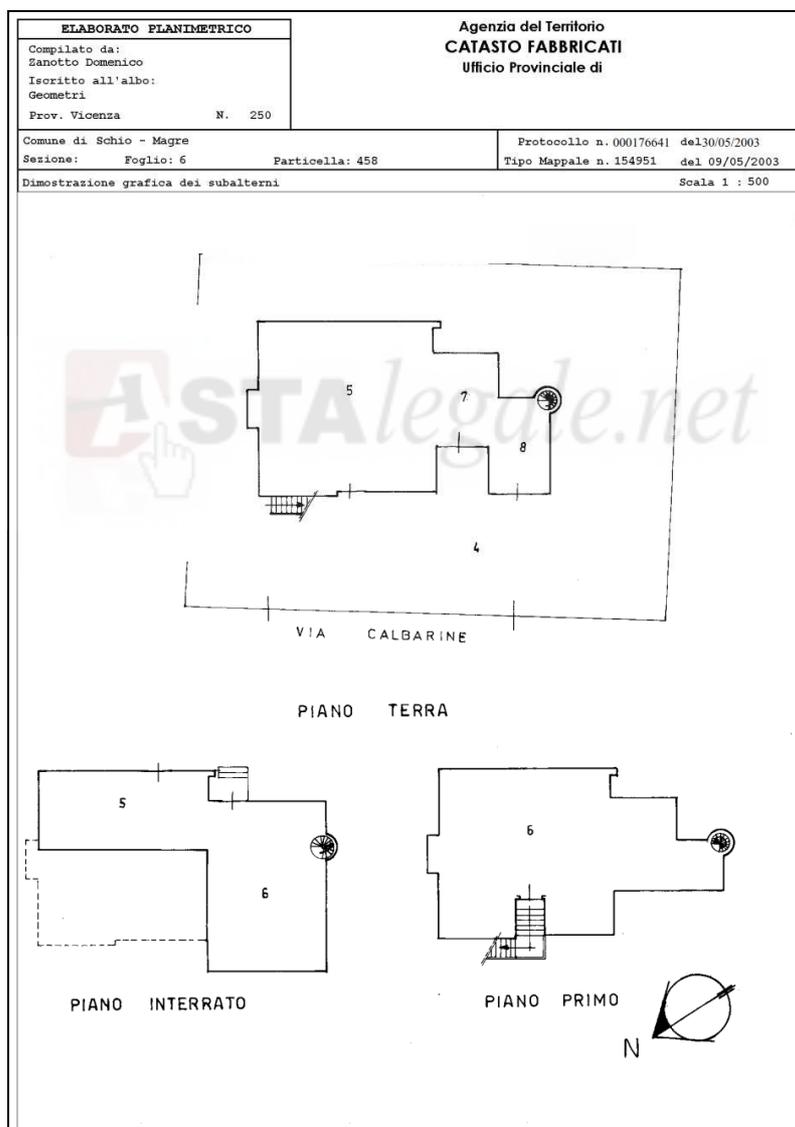
- Foglio 6, m.n. 458 sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 126 mq, totale escluse aree scoperte 122 mq, rendita € 671,39, via Calbarine 9, piano S1-T;
- Foglio 6, m.n. 458 sub 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita € 59,50, via Calbarine 9, piano T.

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

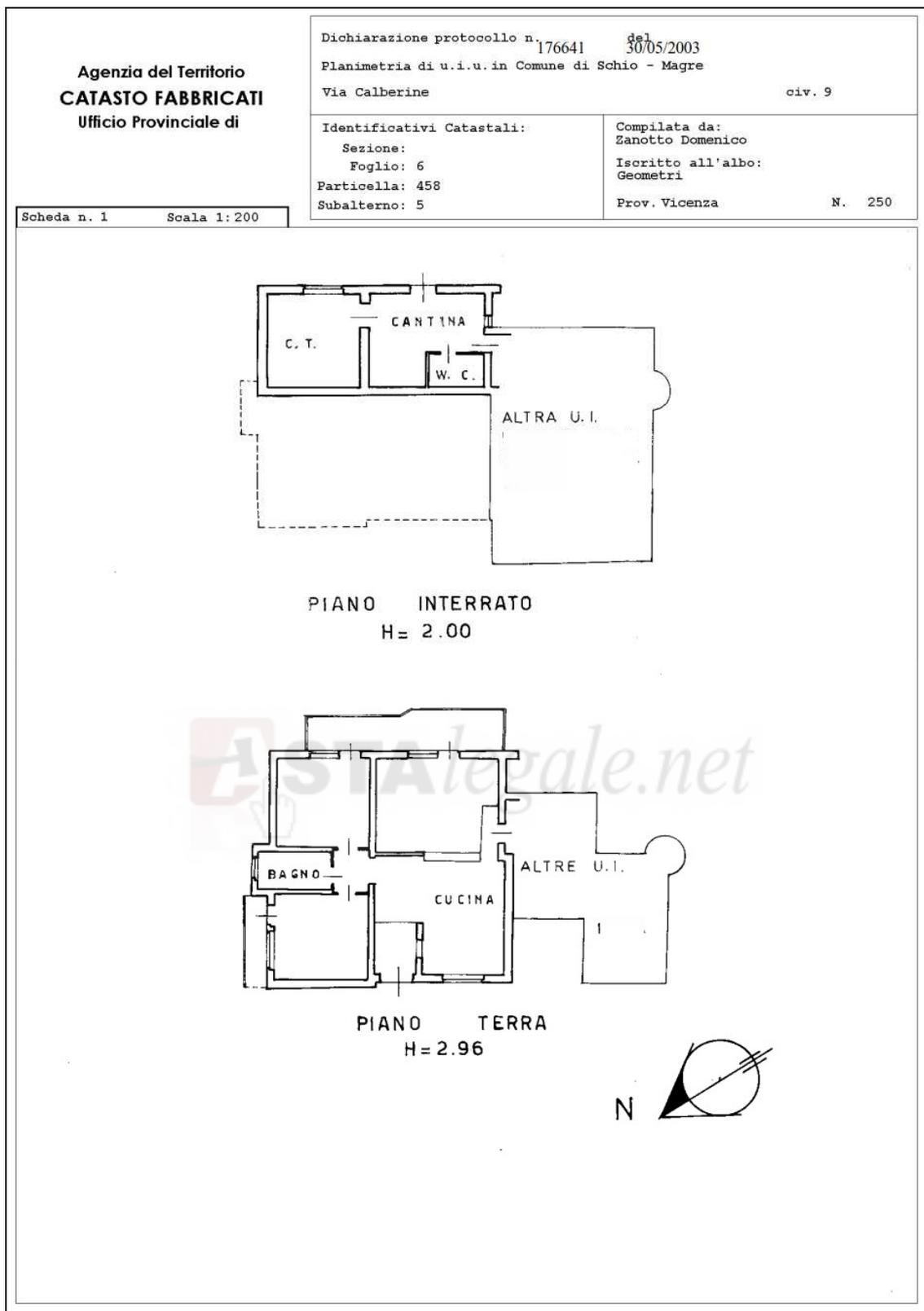
**DAL 05.07.2016**

- Foglio 6, m.n. 458 sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 126 mq, totale escluse aree scoperte 122 mq, rendita € 671,39, via Calbarine 9, piano S1-T;
- Foglio 6, m.n. 458 sub 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita € 59,50, via Calbarine 9, piano T.

ed intestate a



Elaborato planimetrico – foglio 8 particella 458 (fuori scala)

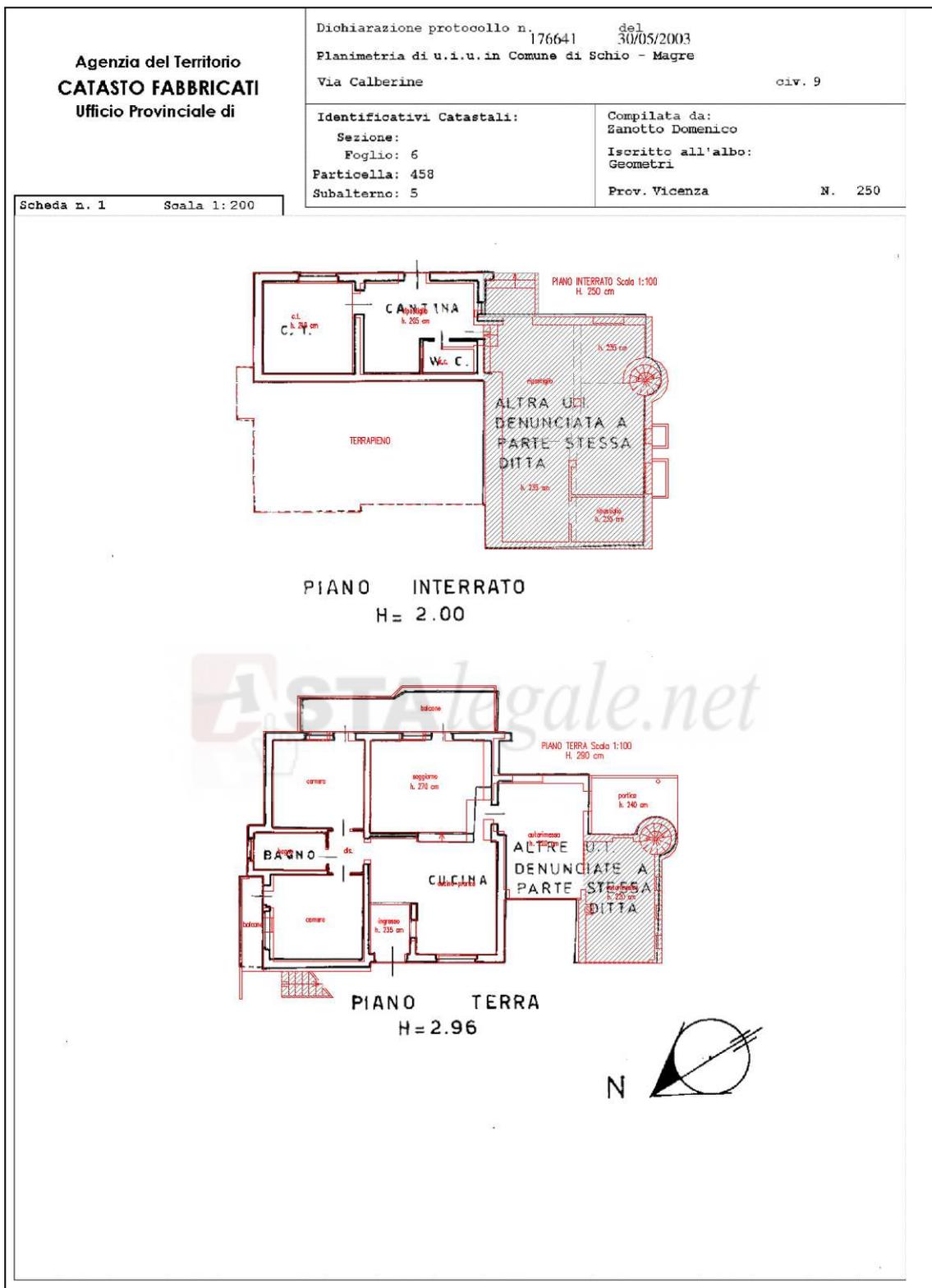


Scheda catastale – foglio 6 particella 458 sub 5 (fuori scala)

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di</b>	Dichiarazione protocollo n. 000176641 del 30/05/2003 Planimetria di u.i.u. in Comune di Schio - Magre Via Calberine civ. 9	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 458 Subalterno: 7	Compilata da: Zanutto Domenico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 250
Scheda n. 1      Scala 1:200		

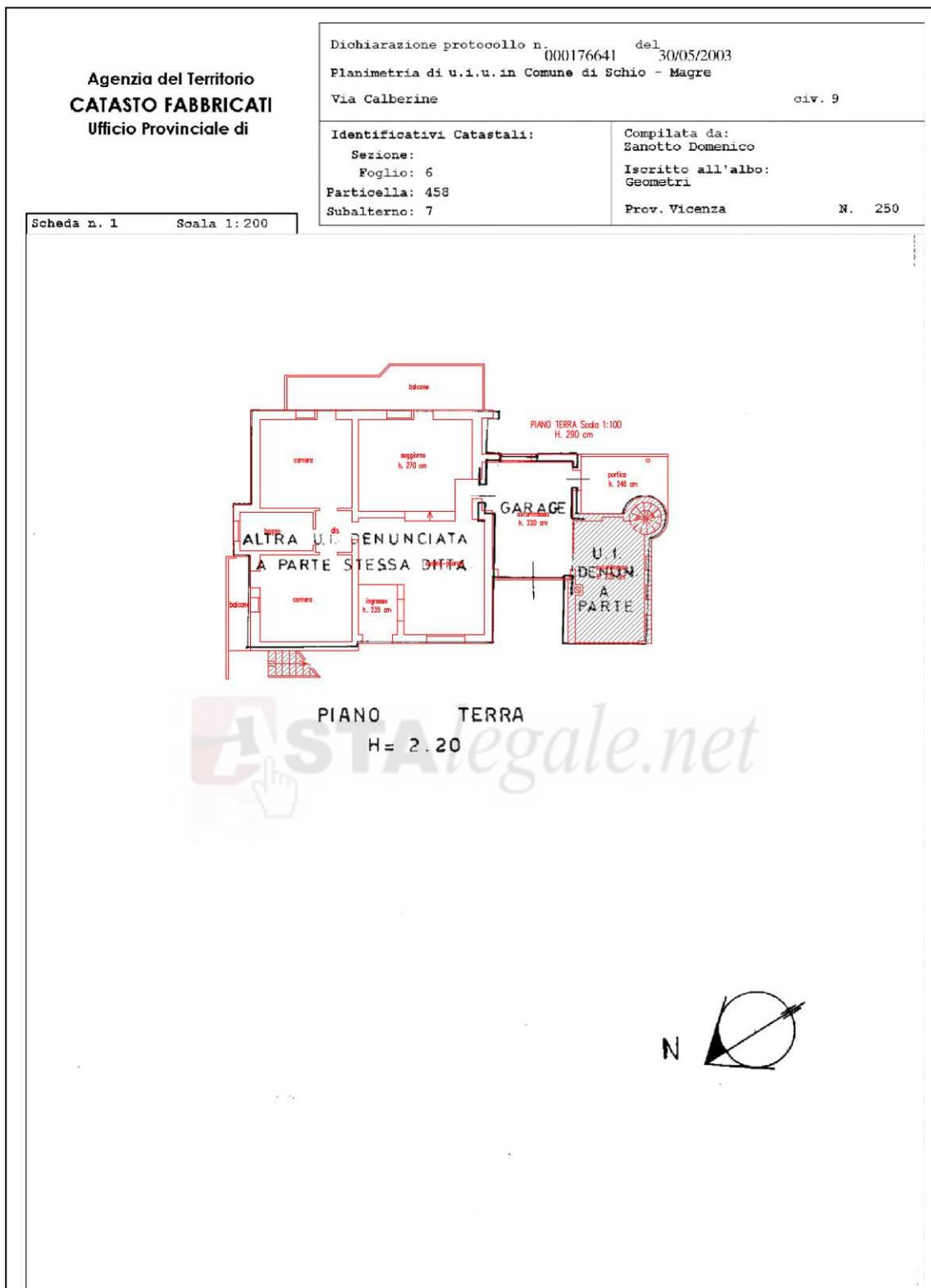
Scheda catastale – foglio 6 particella 458 sub 7 (fuori scala)

Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero)  
 con evidenziate difformità particella 458 sub 5 (fuori scala)

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



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero)  
 con evidenziate difformità particella 458 sub 7 (fuori scala)

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

Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità.

- Lievi difformità di sagoma, pareti interne, forometrie interne ed esterne.

### **Quantificazione costi per eliminare difformità catastali**

Per eliminazione le difformità riscontrate, sarà da redigere n. 1 pratica Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 1.000,00= oltre IVA se dovuta.

### **Confini degli immobili**

Confini N.E.S.O.:

- M.n. 458 sub 5-7: altri sub m.n. 458, salvo più precisi.
- M.n. 253: m.n. 213, m.n. 760, m.n. 761, m.n. 457, m.n. 658, salvo più precisi.

### **QUESITO 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

La scheda sintetica si trova a pag. 2 della presente relazione.

### **QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 04.01.2003**, data anteriore di un ventennio rispetto al 04.01.2023 data di trascrizione del pignoramento.

#### **DAL 03.05.1979 AL 15.12.2002**

Atto di compravendita Notaio Carraro di Schio (VI) in data 03.05.1979, rep. 60061, trascritto a Schio (VI) in data 23.05.1979 ai nn. 2850 RG e 2352 RP a favore di

#### **DAL 15.12.2002 AL 05.07.2016**

Successione in morte di trascritta a Schio (VI) in data  
23.07.2003 ai nn. 8301 RG e 5965 RP a favore di

**DAL 05.07.2016**

Successione in morte di \_\_\_\_\_ trascritta a Schio (VI) in data 17.08.2017 ai nn. 8458 RG e 6335 RP a favore di \_\_\_\_\_  
La debitrice, in attuazione alle disposizioni testamentarie della madre, ha riconosciuto che l'eredità fosse devoluta alla sorella.

**QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

**Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Schio:**

**1968**

Autorizzazione n. 587 del 03.08.1968

**1969**

Licenza edilizia n. 303/510 del 05.12.1969

**1970**

Licenza edilizia n. 298/564 del 17.10.1970

Autorizzazione di abitabilità n. 129 del 11.08.1970

**1982**

Licenza edilizia n. 298/564 del 17.10.1970

**1985**

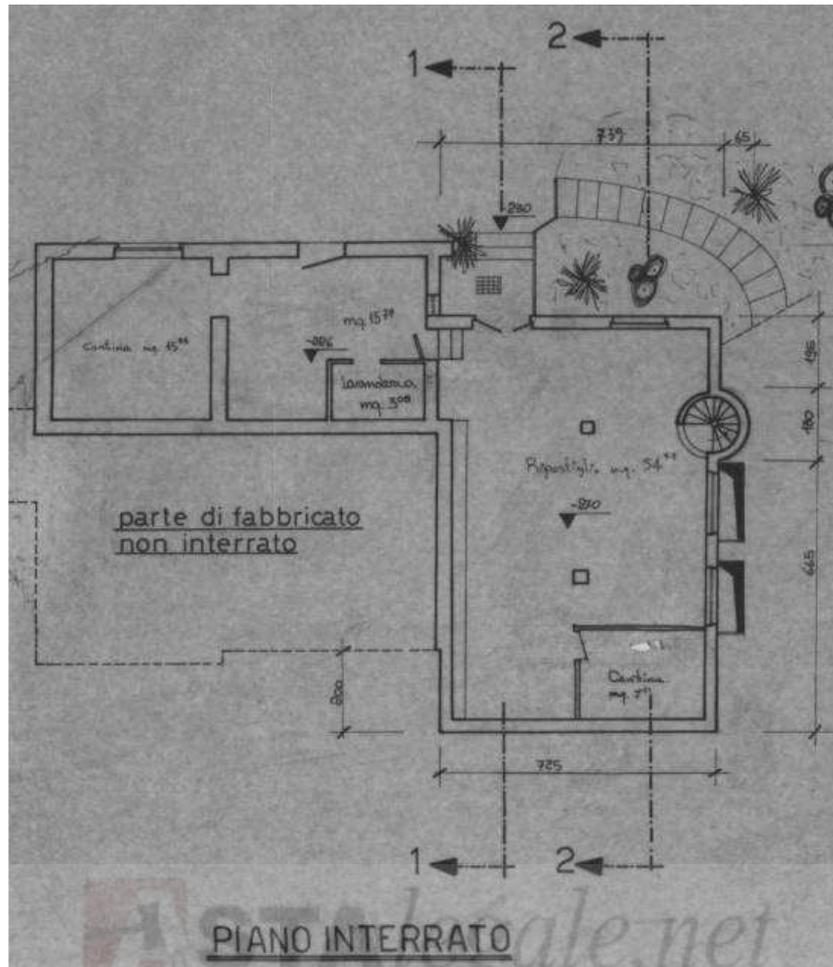
Licenza edilizia n. 63/1052 del 05.03.1985

**1985**

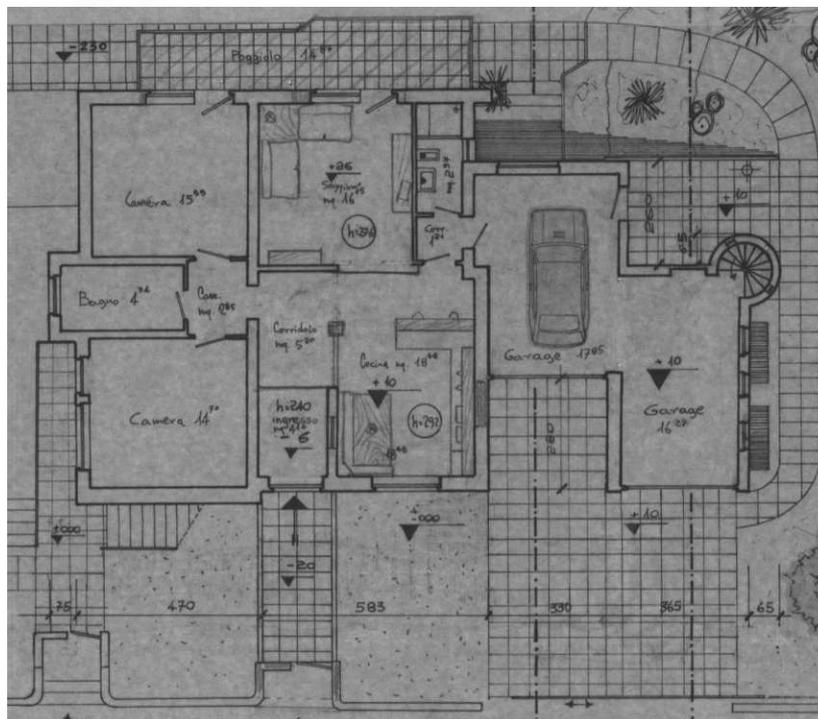
Concessione edilizia n. 1427 del 16.08.1989

**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).

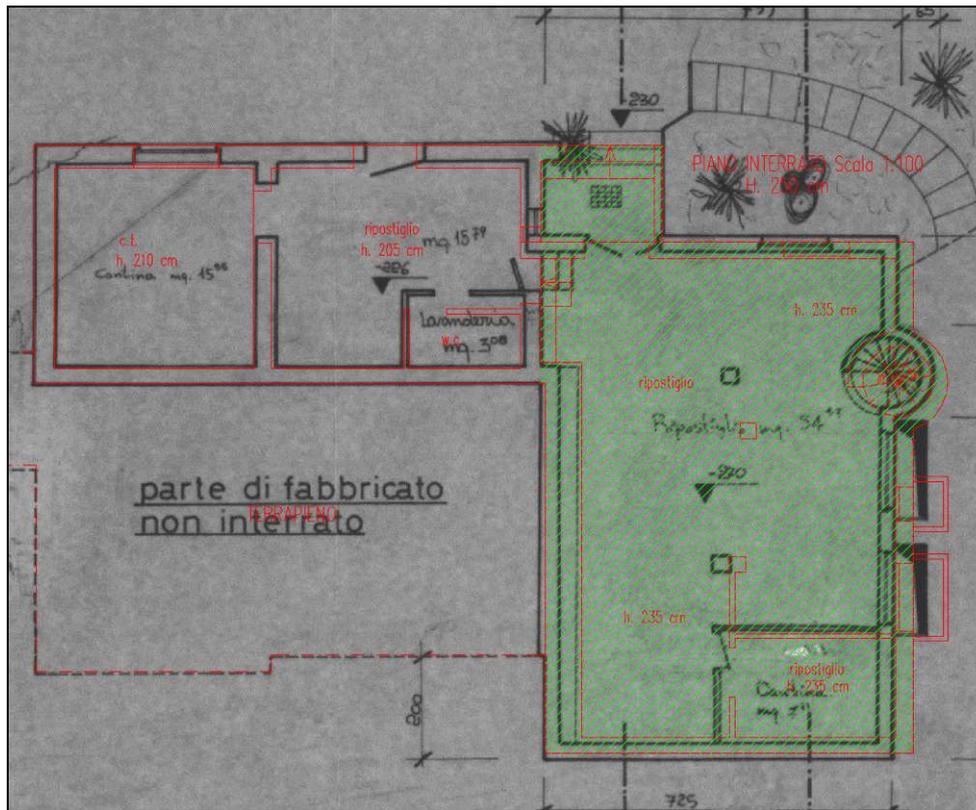


Piano interrato particella 458 (fuori scala)



Piano primo particella 458 piano terra (fuori scala)

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



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero)  
con evidenziate difformità particella 458 piano interrato (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero)  
con evidenziate difformità particella 458 piano terra (fuori scala)

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

Descrizione delle difformità:

1. Lievi scostamenti di pareti interne, forometrie interne, esterne e delle altezze interne;
2. Lieve aumento della sagoma del fabbricato;
3. Riduzione superficie locale w.c.- lavanderia;
4. Riduzione foro finestra ripostiglio;
5. Eliminazione di un locale w.c. e corridoio.

### 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

Per la regolarizzazione delle difformità sono necessari una verifica preliminare edilizia, rilievo, pratica di sanatoria, pratica di agibilità, diritti comunali e bolli, sanzioni, spese, onorari oltre Cassa Previdenziale.

Costo regolarizzazione circa € 5.000,00= oltre I.V.A. se dovuta.

### Destinazione Urbanistica dei Beni

I beni pignorati ricadono nel Vigente Piano degli Interventi in Zona Territoriale Omogenea di tipo "C1/30 – Struttura insediativa residenziale di completamento".



**QUESITO 7 – STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano in disponibilità ed occupati dalla debitrice con la propria famiglia.

**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 € 5.000,00 da detrarre da prezzo base d'asta
- 2) Difformità Catastali: **SI**
  - Costo per la regolarizzazione circa € 1.000,00 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 11.12.2013 NN. 10329 R.G. / 1262 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovereto (TN) in data 29.11.2013, rep. 1295/2013, a favore di

Particella 458 sub 5-6-7-8 (quota 1/6 diritto proprietà).

*Con annotazione ad iscrizione del 03.10.2022 (cessione dell'ipoteca) la*

- Nota di iscrizione del 22.02.2016 NN. 1538 R.G. / 225 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza (VI) in data 23.11.2015, rep. 5268/2015, a favore di

Particella 458 sub 5-6-7-8 (quota 1/6 diritto proprietà);

- Nota di iscrizione del 06.10.2017 NN. 9868 R.G. / 1401 R.P. – Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo emesso da  
02.10.2017, rep. 1716/12417, a favore  
sui seguenti beni:  
Particella 458 sub 5-6-7-8 (quota 1/6 diritto proprietà);

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

- Nota di trascrizione del 04.01.2023, NN. 122 R.G. / 83 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 22.11.2022 rep. 6057/2022 a favore di  
Particella 458 sub 5-6-7-8 (quota 1/6 diritto 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 pertanto non risultano spese.

### **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. 458 SUB 5-7

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVA'		
Tipologia	APPARTAMENTO		
Epoca costruzione/agibilità	ANTE 1987		
Comune	SCHIO-MAGRE'		
Indirizzo	VIA PAREC		
Dati catastali	FOGLIO 6, M.N. 13 SUB 1		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	202,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	97,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	1,0
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0,66
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	19
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 64.721,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MAGI DI SCHIO, REP. 4935 DE 22/12/2021		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVA'		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	2007		
Comune	SCHIO-MAGRE'		
Indirizzo	VIA CALBARINE		
Dati catastali	FOGLIO 6, M.N. 1067 SUB 17-24 / 1055 SUB 1		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	150,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	32,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	91,00
	superficie autorimessa	SUA	36,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	13
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	213,00	
Servizi igienici	SER	4	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2,0
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	23
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 135.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO FACCHIN DI SCHIO, REP. 26519 DE 24/08/2021		

Caratteristiche comparabile B

SUBJECT			
Descrizione dato			
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	1985		
Comune	SCHIO-MAGRE'		
Indirizzo	VIA CALBARINE 5		
Dati catastali	FOGLIO 6, M.N. 458 SUB 5-7		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	108,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	20,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	7,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	48,00
	superficie autorimessa	SUA	22,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	248,00	
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 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	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

<b>Prezzo marginale</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	
p(DAT) (€/mq)	-185,98	-387,93	
p(SUP) (€/mq)	258,37	258,37	
p(BAL/TER) (€/mq)	85,26	85,26	
p(POR) (€/mq)	129,18	129,18	
p(SOF) (€/mq)	129,18	129,18	
p(CAN-DEP) (€/mq)	103,35	103,35	
p(AUT) (€/mq)	129,18	129,18	
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	
p(PAS) (€/mq)	51,67	51,67	
p(PAC) (€/mq)	0,00	0,00	
p(SUE) (€/mq)	20,67	20,67	
p(SER) (€)	2.666,67	2.666,67	
p(LIV) (€)	425,00	650,00	
p(STM) (€)	75.000,00	0,00	
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	
<b>Prezzo e caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	
<b>PRZ (€)</b>	<b>64.721,00</b>	<b>135.000,00</b>	
(DAT) (mesi)	3.533,62	8.922,41	
SUP (mq)	-24.286,52	-10.851,43	
BAL/TER (mq)	1.705,22	1.705,22	
POR (mq)	904,29	-3.229,59	
SOF (mq)	-12.530,81	0,00	
CAN-DEP (mq)	4.960,65	-4.443,92	
AUT (mq)	2.842,04	-1.808,57	
BOX (mq)	0,00	0,00	
PAS (mq)	0,00	-645,92	
PAC (mq)	0,00	0,00	
SUE (mq)	5.126,01	723,43	
SER (n)	0,00	-6.000,00	
LIV (n)	-280,50	-325,00	
STM (N)	75.000,00	0,00	
IMCOND (N)	0,00	0,00	
<b>Prezzi corretti (€)</b>	<b>121.694,99</b>	<b>119.046,64</b>	
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 2 unità (A-B)			
$d\% = (V \max - V \min) / V \min \times 100$			2,2%
Valore di stima del subject= $\sum Vi / n$			€ 120.370,82
(considerando i comparabili A,B con d<5%)			
<b>Valore di stima del subject arrotondato</b>			<b>€ 120.000,00</b>

Tabella aggiustamenti

**Valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva: € 120.000,00= (euro centoventimila/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 (€)
Ripostiglio/c.t. - Interrato	48,00	0,40	19,20	713,70	13.702,94
Abitazione - Terra	108,00	1,00	108,00		77.079,06
Balconi - Terra	20,00	0,33	6,60		4.710,39
Portico - Terra	7,00	0,50	3,50		2.497,93
Scoperto di pertinenza(quota 50%)	248,00	0,08	19,84		14.159,71
Autorimessa - Terra	22,00	0,50	11,00		7.850,65
			<b>168,14</b>		

### Confronto con trasferimenti pregressi:

Non è possibile fare il confronto con trasferimenti pregressi in quanto i beni pervengono alla debitrice per successione dei genitori.

### 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	€ 120.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	-€ 1.000,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 5.000,00
Altre limitazioni d'uso	€ -
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
Totale valore	€ 114.000,00
Mancanza di garanzie per vizi, ecc (min 15% - max 30%)	15% € 17.100,00
<b>Totale Valore a base d'asta</b>	<b>€ 96.900,00</b>
<b>Totale Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>€ 97.000,00</b>

**Valore a base d'asta € 97.000,00=  
(euro novantasettemila/00).**

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **576,91 €/mq** di superficie commerciale.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Ripostiglio/c.t. - Interrato	48,00	0,40	19,20	576,91	11.076,67
Abitazione - Terra	108,00	1,00	108,00		62.306,28
Balconi - Terra	20,00	0,33	6,60		3.807,61
Portico - Terra	7,00	0,50	3,50		2.019,19
Scoperto di pertinenza(quota 50%)	248,00	0,08	19,84		11.445,89
Autorimessa - Terra	22,00	0,50	11,00		6.346,01
			<b>168,14</b>		<b>97.001,65</b>

### 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.

SCHIO										
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	
2016	154	6	A/2	6,0		06/06/2022	46.500,00	109,00	426,61	
2021	428	12	A/3	7,5		15/09/2022	257.720,00	281,50	915,52	
2021	608	12	A/2	5,0		06/02/2023	68.000,00	92,00	739,13	
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione valori aggiudicazione / $\sum$ superfici commerciali)							( $\sum$ )	372.220,00	482,50	<b>771,44</b>

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, se per intero al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**, se per la quota pignorata di 1/6 la vendibilità può ritenersi **SCARSA**.

**QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

La debitrice possiede la sola quota di 1/6 degli immobili pertanto, secondo quanto riportato dalla tabella che segue, si ottiene il valore a base d'asta della quota di proprietà :

Descrizione	Superficie Lorda Commerciale (mq)	Valore complessivo a base d'asta (€)	Quota in proprietà	Valore quota €	Riduzione per vendita in quota (%)	Valore di mercato quota €
Particelle m.n. 458 sub 5-7	168,14	97.000,00	1/6	16.166,67	10%	14.550,00

**Valore a base d'asta della quota di 1/6 della piena proprietà € 14.550,00= (euro quattordicimilacinquecentocinquanta/00).**

**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**

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di  
il 13.12.2023 risulta che:

- la famiglia della debitrice è composta da:

**Residenza**

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di  
il 13.12.2023 risulta che:

-

### **Certificato della Camera di Commercio**

La debitrice non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

### **Regime patrimoniale**

\* \* \* \* \*

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

