

TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE E PENALE

Esecuzione Immobiliare

“ AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. “

contro

“ XXXXX e XXXXX “

Gen. Rep. **413/2022**

(lotto **UNICO**)



Giudice Dott.ssa Sonia PANTANO

ELABORATO PERITALE

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

email: sofia1856@gmail.com

Giudice Dott.ssa Sonia PANTANO

Perito: arch. Sofia PACCHIN

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Esecuzione Immobiliare. n. **413/2022** R.G.E.

Giudice: dott.ssa **Sonia PANTANO**

Udienza ex art. 569 c.p.c. del **05/10/2023**

Esperto: arch. Sofia Pacchin

Diritto pignorato (cfr. pag. 5): intera quota di proprietà

Tipologia Bene (cfr. pag. 5): appartamento.

Ubicazione (cfr. pag. 5): Comune di Dueville (VI) – Strada Marosticana n. 537

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

C.F. – Comune di Dueville (VI) – foglio **20** – Strada Marosticana n. 541

Appartamento

- mappale n. **46 sub 15** – Cat. A/2 – Cl. 1 – P. 1° – della consistenza di vani 2,5 e della superficie catastale totale di mq. 48 (mq. 46 escluse aree scoperte); rendita € 174,30.

Stato (cfr. pag. 6): **scarso**.

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

Differenze rispetto al pignoramento (cfr. pag. 13): **No**.

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 12): **Si**: risulta decaduta la C. E. relativa alla ristrutturazione del fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento.
Costo della regolarizzazione (comprensivo di oneri e spese tecniche = **€ 8.000,00**)

Valore ipoteca (cfr. pag. 14):

– Importo ipoteca (2004): € 168.000,00 – Importo capitale € 84.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 18): marzo 2022 (**€ 32.000,00**), ottobre 2022 (**€ 87.000,00**), luglio 2023 (**€ 84.000,00**)

Valore di stima (cfr. pag. 20): **€ 37.200,00** (prezzo base d'asta **€ 24.800,00**, con offerta minima pari ad **€ 18.600,00**).

Vendibilità (cfr. pag. 19): scarsa.

Motivo (cfr. pag. 19): contesto in cui risulta inserito l'immobile.

Occupazione (cfr. pag. 12): alla data del sopralluogo, effettuato in data 10/03/2023 alla presenza del Custode Giudiziario, l'unità immobiliare risultava **libera da persone, ma occupata da mobili e da suppellettili**.

APE: da produrre

Note: si precisa che il fabbricato, in cui è inserita l'unità immobiliare, ricade parte in Comune di Vicenza e parte in Comune di Dueville (VI). L'alloggio risulta catastalmente individuato in Comune di Dueville (VI).

QUESITO

Oggi 15.12.2022 la sottoscritta arch. Sofia PACCHIN, nominata esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

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

Consapevole

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

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni;
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;
- 10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;
- 11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede

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

Comunica

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:
indirizzo: Piazza del Castello, n. 18 – Vicenza

tel.: 0444322076
cell.: 3482719129
fax: 0444322076
mail: cioffin@libero.it

PEC: sofia.pacchin@archiworldpec.it

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 1) **Giuramento:** In data 15/12/2022.
- 2) **Ispezione:** il sopralluogo è stato effettuato in data 07/02/2023 con esito negativo ed il 10/03/2023 con esito positivo.
- 3) **Accessi Uffici Pubblici:** 19/12/2022, 22/12/2022, 23/01/2023, 15/02/2023, 17/02/2023, 25/06/2023; 13/06/2023; 13/07/2023; 19/07/2023; 04/09/2023; 05/09/2023.

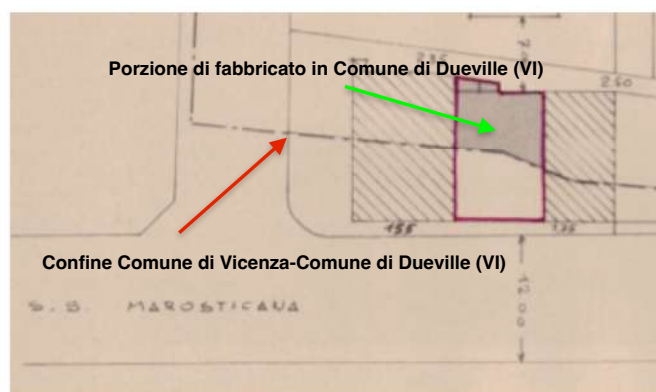
Beni in Dueville (VI) – Strada Marosticana n. 537 Lotto UNICO

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

1a) Diritto: intera quota di proprietà dell'unità immobiliare.

1b) Bene ed ubicazione:

Appartamento inserito a piano primo di fabbricato ricadente parte nel Comune di Vicenza e parte nel Comune di Dueville (VI), Strada Marosticana al civico n. 537.



2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENI

2a) Abitazione

Trattasi di mini appartamento inserito in edificio inserito su lotto ricadente parte nel Comune di Vicenza e parte nel Comune di Dueville (VI).

E' accessibile direttamente attraverso un portoncino posto al civico n. 537 ed il vano scala comune.

L'alloggio è distribuito su un unico livello a piano primo.

E' composto da: a un ingresso, un vano soggiorno con angolo cottura, una camera ed un

bagno; raggiungibile dal soggiorno è una terrazza posta in corrispondenza del prospetto ovest.

Il servizio igienico non è finestrato.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture di sufficiente qualità ma in cattivo stato di conservazione: pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i vani; le porte interne sono in legno.

I serramenti esterni sono in legno e vetro camera; gli oscuri sono costituiti da balconi in legno; il portoncino d'ingresso dell'alloggio è in legno.

Le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate a tempera.

La terrazza presenta pavimenti in piastrelle di gres ed ha parapetti in metallo.

Il vano scala di collegamento da piano terra a piano primo è rivestito in marmo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas installata sulla parete dell'angolo cottura; presenta corpi scaldanti costituiti da termosifoni in acciaio lamellare installati nella camera e nel bagno e da un ventilconvettore posto nel vano soggiorno.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Gli impianti non sono dotati di dichiarazioni di conformità.

L'alloggio presenta un'altezza utile interna di circa ml. 2,70.

L'edificio all'esterno presenta finiture e soluzioni estetiche di sufficiente qualità: pareti intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco; la copertura è a falde con manto di copertura in tegole.

Il portoncino di ingresso comune a piano terra è in legno e vetro.

Consistenza:				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano primo	Sup. reale lorda	circa mq. 46,00	1,00	mq. 46,00
Poggiolo	Sup. reale lorda	circa mq. 7,80	0,30	mq. 2,30
		complessivi mq. 267,40		complessivi mq. 48,30

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

APE: da produrre

3) DESCRIZIONE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali aggiornati

Partita catastale attuale intestata ai Sigg. **XXXXX**, nato a Velika Plana (Jugoslavia) il 04/01/1955 e **XXXXX**, nata a Simicevo Zaban (Jugoslavia) il 21/03/1951, per l'intera quota della proprietà degli immobili, quota indivisa di 1/2 ciascuno.

C.F. – Comune di Dueville(VI) – foglio **20** – Strada Marosticana n. 541

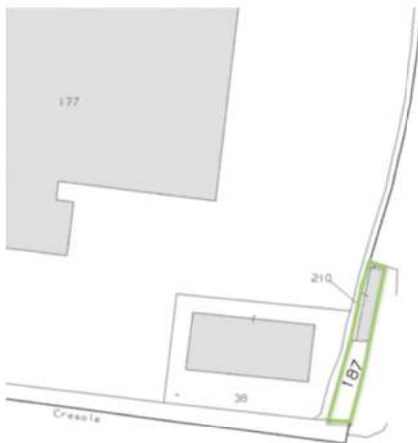
Appartamento

- mappale n. **46 sub 15** – Cat. A/2 – Cl. 1 – P. 1° – della consistenza di vani 2,5 e della superficie catastale totale di mq. 48 (mq. 46 escluse aree scoperte); rendita € 174,30.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: vano scala comune – muro perimetrale; muro perimetrale su due lati; m. n. 46 sub 14.

Il fabbricato è inserito su lotti di terreno catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza rispettivamente:

- al C.T. in Comune di Dueville (VI) al foglio **20** – mappale n. **187** (seminativo) di superficie complessiva pari a mq. 118 posto tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 210; m. n. 330 del del foglio 65 del Comune di Vicenza; via Cresole; roggia Molina.
- al C.T. in Comune di Vicenza al foglio **65** – mappale n. **330** (seminativo) di superficie complessiva pari a mq. 206 posto tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 343; Strada Marosticana; via Cresole; m. n. 187 del foglio 20 del Comune di Dueville.



Comune di Dueville
estratto di mappa foglio **20** – mappale n. **187**



Comune di Vicenza
estratto di mappa foglio **65** – mappale n. **330**

Situazione storica catastale immobili

Terreni

1. L'attuale lotto di terreno, mappale n. **187** di are 1.18 (seminativo) del foglio **20** del Comune di Dueville (VI) all'impianto meccanografico del 31/12/1974 era individuato al mappale n. **46** (seminativo) di are 1.48.

A seguito di presentazione di " *FRAZIONAMENTO* " del 08/07/1998 in atti dal 08/07/1998 al n. 4617.1/1998 veniva generato, tra gli altri, l'attuale mappale n. **187** (seminativo), di superficie pari a mq. 118.

2. L'attuale lotto di terreno, mappale n. **330** di are 2.06 (seminativo) del foglio **65** del Comune di Vicenza all'impianto meccanografico del 31/12/1975 era individuato al mappale n. **148** (seminativo) di are 2.38.

A seguito di presentazione di " *FRAZIONAMENTO* " del 25/05/1998 in atti dal 25/05/1998 al n. 3887.1/1998 veniva generato, tra gli altri, l'attuale mappale n. **330** (seminativo), di superficie pari a mq. 206.

Unità Immobiliari Urbane

L'Unità Immobiliare Urbana, individuata al mappale n. **46 sub 15** del foglio **20** del Comune di Dueville (VI), risultava dichiarata all' Ufficio del Territorio dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 con l'identificativo di mappale n. **46 sub 7** – Cat. A/4 – Cl. 3 – vani 6, del foglio **C/7** del Comune di Dueville (VI).

Successivamente a seguito di " *VARIAZIONE* " del 20/07/1992 in atti dal 05/12/1995 per " *FRAZIONAMENTO* " al n. 5888/1992, l' unità ha assunto l'attuale identificativo: m. n. **46 sub 15** (alloggio – Cat. A/2 – Cl. 1 – vani 2,5) del foglio **20** del Comune di Dueville (VI).

4) RICOSTRUZIONE TITOLI DI PROVENIENZA

Attuali proprietari

Sigg. **XXXXX**, nato a Velika Plana (Jugoslavia) il 04/01/1955 e **XXXXX**, nata a Simicevo Zaban (Jugoslavia) il 21/03/1951, per l'intera quota della proprietà degli immobili, quota indivisa di 1/2 ciascuno, in seguito ad atto di compravendita in data 23/12/2003 ai nn. 24.489/4.591 di rep./racc. del notaio Gianfranco DI MARCO di Valdagno (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Valdagno (VI) il 19/01/2004 al n. 75 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 21/01/2004 ai nn. 1.773 R.G. e 1.160 R.P.

Riferito limitatamente all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Dueville (VI) – foglio **20** – m. n. **46 sub 15** (appartamento).

L'atto risulta a carico dei Sigg. **XXXXX**, nato a Palermo il 22/02/1972 e **XXXXX**, nata a Palermo il 04/10/1978.

Precedenti proprietari

- Al ventennio il compendio immobiliare figurava in ditta ai Sigg. **XXXXX**, nato a Ghnadra (Marocco) il 01/01/1960 e **XXXXX**, nato a Casablanca (Marocco) il 07/11/1967, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno della proprietà dell'unità immobiliare per atto di compravendita in data 04/09/1992 ai nn. 81.344/5.367 di rep./racc. del notaio Giuseppe GIARDINA di Vicenza, ivi registrato il 23/09/1992 al n. 2.688 atti pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 24/09/1992 ai nn. 13.263 R.G. e 9.539 R.P.

Riferito limitatamente all'intera quota di proprietà dell'immobile catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Dueville (VI) – foglio **20** – m. n. **46 sub 15** (appartamento).

L'atto risulta a carico dei Sigg. **XXXXX**, nato a Dueville (VI) il 19/09/1939 e **XXXXX**, nata a Dueville (VI) il 09/07/1938.

- Sig. **XXXXX**, nato a Ghnadra (Marocco) il 01/01/1960, per la quota di 1/2 della proprietà dell'unità immobiliare per atto di compravendita in data 10/12/1997 al n. 114.971 di rep. del notaio Giuseppe GIARDINA di Arzignano (VI), ivi registrato il 19/12/1997 al n. 453 atti privati e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 02/01/1998 ai nn. 3 R.G. e 2 R.P.

Riferito limitatamente alla quota di 1/2 della proprietà dell'immobile catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Dueville (VI) – foglio **20** – m. n. **46 sub 15** (appartamento).

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a Casablanca (Marocco) il 07/11/1967.

- Sigg. XXXXX, nato a Palermo il 22/02/1972 e XXXXX, nata a Palermo il 04/10/1978, proprietari dell'intera quota dell'unità immobiliare, quota indivisa di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita in data 02/03/2001 al n. 44.717 di rep. del notaio Paolo BRANDO di Dueville (VI), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 27/03/2001 ai nn. 7.107 R.G. e 5.123 R.P.

Riferito limitatamente all'intera quota della proprietà dell'immobile catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Dueville (VI) – foglio **20** – m. n. **46 sub 15** (appartamento).

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a Ghnadra (Marocco) il 01/01/1960.

5) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5a) Titoli urbanistici

A seguito delle verifiche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Dueville (VI) e del Comune di Vicenza è risultato che il fabbricato, in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente relazione, è stato edificato inizialmente in data anteriore al 01/09/1967.

Non è stata rinvenuta documentazione amministrativa relativa alla costruzione del fabbricato ma risulta rilasciata, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, Autorizzazione Edilizia in data 07/08/1967 al n. **7148** P.G. e n. **1631** r. p. relativa ad " *Ampliamento e sistemazione di fabbricato residenziale esistente* "; risultano altresì rilasciate, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Dueville (VI), Licenza Edilizia in data 24/06/1965 al n. **192** relativa ad " *Ampliamento di fabbricato residenziale esistente* " e Licenza Edilizia in data 10/07/1965 al n. **221** relativa a " *Modifica prospettica di fabbricato residenziale esistente* "

Successivamente è stato oggetto di interventi autorizzati rispettivamente:

COMUNE DI VICENZA

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vicenza in data 30/09/1987 al n. **326/87** P.G. e n. **16.706** U. T. relativa alla " *Ristrutturazione di fabbricato residenziale esistente* ".
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vicenza in data 16/06/1992 al n. **326/87** P.G. e n. **16.706** U. T. relativa alla " *Variante al progetto di ristrutturazione di fabbricato residenziale esistente* ".

N.B.: *nella Concessione Edilizia viene specificato che la stessa è relativa solamente alla porzione di fabbricato inserito in Comune di Vicenza.*

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza certificato di abitabilità in data 27/07/1992 al al n. **326/87** P.G. e n. **16.706** U. T., anche rispetto alla porzione di fabbricato sito in Comune di Dueville (VI).

COMUNE DI DUEVILLE

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Dueville (VI) in data 14/04/1988 al n. **15** relativa alla " *Ristrutturazione di parte di fabbricato residenziale esistente* ".

N.B.: *in data 13/11/1992 viene inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Dueville (VI) comunicazione che la predetta Concessione Edilizia risulta decaduta.*

5b) Giudizio di conformità urbanistico–edilizia e catastale

Conformità urbanistico–edilizia:

Rispetto a quanto verificato presso presso gli Uffici Tecnici del Comune di Dueville (VI) e del Comune di Vicenza è emerso che l'unità immobiliare, inizialmente autorizzata da

entrambi gli Uffici Tecnici, risulta successivamente oggetto di diversi iter burocratici da parte dei due Uffici Tecnici ed in particolare:

- la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vicenza in data 16/06/1992 al n. **326/87** P.G. e n. **16.706** U., come già precisato, risulta relativa solamente alla porzione di fabbricato inserito in Comune di Vicenza.
- la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Dueville (VI) in data in data 14/04/1988 al n. **15**, come già precisato, risulta decaduta per decorrenza dei termini.

N.B.: *in tale situazione non si comprende a quale titolo sia stato rilasciato il certificato di abitabilità da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza in data 27/07/1992, anche sulla porzione di fabbricato posto in Comune di Dueville (VI).*

Interpellati più volte i Responsabili di entrambi gli Uffici Tecnici è stata verificata la non regolarità dello stesso.

Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza risulta sostanzialmente conforme a quanto verificato in sede di sopralluogo.

5c) Sanabilità e costi

Le problematiche riscontrate sono sanabili con presentazione di pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dueville (VI) e successiva richiesta di rilascio di certificato di abitabilità.

Le spese per la regolarizzazione dell'immobile, possono essere quantificate in circa: € **8.000,00**, comprensive di oneri e spese tecniche.

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

6a) Stato di possesso

Sigg. **XXXXX**, nato a Velika Plana (Jugoslavia) il 04/01/1955 e **XXXXX**, nata a Simicevo Zaban (Jugoslavia) il 21/03/1951, per l'intera quota della proprietà degli immobili, quota indivisa di 1/2 ciascuno.

6b) Occupazione

Alla data dei sopralluoghi, effettuato rispettivamente in data 07/02/2023 con esito negativo e successivamente in data 10/03/2023 con esito positivo, alla presenza del Custode Giudiziario, l'unità immobiliare risultava **libere da persone**, ma **occupata da mobili e da suppellettili**.

N.B.: si precisa che sono state effettuate indagini sia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Dueville (VI) che presso quello del Comune di Vicenza. Da tali indagini è emerso che i Sigg. **XXXXX**, nato a Velika Plana (Jugoslavia) il 04/01/1955 e **XXXXX**, nata a Simicevo Zaban (Jugoslavia) il 21/03/1951, sono risultati sconosciuti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Dueville (VI), mentre, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza, gli stessi sono risultati residenti nell'alloggio oggetto della presente procedura solamente sino al 04/09/2014 (i) e 12/03/2015 (i) e poi dichiarati irreperibili.

7) REGIME PATRIMONIALE

Alla data della stipula dell'atto di compravendita in data 23/12/2003 ai nn. 24.489/4.591 di rep./racc. del notaio Gianfranco DI MARCO di Valdagno (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Valdagno (VI) il 19/01/2004 al n. 75 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 21/01/2004 ai nn. 1.773 R.G. e 1.160 R.P., Sigg. **XXXXX**, nato a Velika Plana (Jugoslavia) il 04/01/1955 e **XXXXX**, nata a Simicevo Zaban (Jugoslavia) il 21/03/1951, dichiaravano di essere coniugati nel regime patrimoniale dello stato di provenienza.

8) OSSERVAZIONI RISPETTO AL PIGNORAMENTO: NO

9) VINCOLI ED ONERI

Vincoli storici-artistici ed ambientali: Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è inserito in area soggetta a vincolo di " *Protezione delle Bellezze Naturali* " per la posizione adiacente rispetto alla roggia Molina.

10) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

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

1. Iscrizioni:

1. **Iscrizione** ipoteca volontaria (Attiva) a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 20 a favore della **Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. Per Azioni a R. L.** (C.F.: 00204010243) con sede a Vicenza con atto in data 23/12/2003 ai nn. 24.490/4.591 di rep./racc. del notaio Gianfranco DI MARCO di Valdagno (VI), ivi registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 19/01/2004 al n. 76 atti pubblici ed iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 20/01/2004 ai nn. 1.774 R.G. e 367 R.P.

Importo ipoteca € 168.000,00

Importo capitale € 84.000,00

L'iscrizione è a carico dei Sigg. **XXXXX**, nato a Velika Plana (Jugoslavia) il 04/01/1955 e **XXXXX**, nata a Simicevo Zaban (Jugoslavia) il 21/03/1951.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Vicenza – foglio **20** – m. n. **46 sub 15**.

N.B.: *successivamente risulta presentato atto di rettifica con iscrizione in data 10/08/2004 ai nn. 21.276 R. G. e 4.853 R. P. per errata indicazione del Comune in cui è inserito l'immobile: è stato infatti indicato il Comune di Vicenza anziché il Comune di Dueville (VI).*

2. Pignoramenti:

1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 09/04/2015 al n. 2533/2015 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di **Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. Per Azioni** (C.F.: 00204010243) con sede a Vicenza, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 11/06/2015 ai nn. 9.926 R.G. e 7.306 R.P.

La trascrizione è a carico dei Sigg. **XXXXX**, nato a Velika Plana (Jugoslavia) il 04/01/1955 e **XXXXX**, nata a Simicevo Zaban (Jugoslavia) il 21/03/1951.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Dueville (VI) – foglio **20** – m. n. **46 sub 15**.

2. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 04/08/2022 e 24/08/2022 al n. 4452/2022 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** (C.F.: 05828330638) con sede a Napoli, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 06/10/2022 ai nn. 22.524 R.G. e 15.812 R.P.

La trascrizione è a carico dei Sigg. **XXXXX**, nato a Velika Plana (Jugoslavia) il 04/01/1955 e **XXXXX**, nata a Simicevo Zaban (Jugoslavia) il 21/03/1951.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Dueville (VI) – foglio **20** – m. n. **46 sub 15**.

3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

11) SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11a) Amministratore Condominiale: il fabbricato non è dotato di Amministratore condominiale.

11b) Spese ordinarie e straordinarie di gestione immobile: non sono note spese ordinarie o straordinarie di gestione dell'immobile

VALUTAZIONE COMPLESSIVA E VENDIBILITA'

Criterio di stima

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

Si sono poi valutate le caratteristiche dell'unità immobiliare quali consistenza, composizione, destinazione d'uso, vetustà, grado di finitura, stato di manutenzione, ubicazione.

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

L'unità immobiliare in esame (Subject) è inserita in fabbricato localizzato a Dueville (VI) in zona R1 " *Extraurbana/ ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE RURALE* " a destinazione *Residenziale*.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: DUEVILLE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1750	L			

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Si precisa che nell'area di Dueville (VI) i valori hanno subito, nell'ultimo anno, un aumento sui prezzi delle vendite immobiliari del 5,88% come da successiva tabella.



A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.171 al metro quadro**, con un aumento del **5,88%** rispetto a **Agosto 2022** (1.106 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Dueville ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2023, con un valore di € **1.179 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.036 al metro quadro.

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 32.000,00	€ 87.000,00	€ 84.000,00	€ -
Data (mesi)	14/03/2022	12/10/2022	20/07/2023	05/09/2023
Superficie principale (m ²) SEL	44	93	70	46
terrazze/portico (m ²)	0	16	0	7,8
corte esclusiva (m ²)	0	0	0	0
cantine/soffitte (m ²)	0	0	0	0
Bagni	1	1	1	1
Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
Ultimo piano	0	0	1	0
Stato di manutenzione (n)	0	1	2	0
Affaccio (n)	1	3	2	1
Box per auto (0-1)	0	1	1	0
sup. commerciale	44	97,8	70	48,34
Rapporti mercantili		Importo		
Saggio annuo di svalutazione del prezzo		6%		
Rapporto mercantile delle terrazze		30%		
Rapporto mercantile della corte esclusiva		10%		
Rapporto mercantile delle cantine		50%		
Costi di intervento da un livello al successivo		€ 10.000,00		
prezzo medio di un box auto		€ 10.000,00		

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 156,80	euro/mese	
Prezzo data B	€ 426,30	euro/mese	
Prezzo data C	€ 411,60	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 727,27	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 889,57	euro/m ²	€ 727,27
Prezzo sup. princ. A	€ 1.200,00	euro/m ²	SEL
Prezzo terrazze/logge	€ 218,18	euro/m ²	
Prezzo corte esclusiva	€ 72,73	euro/m ²	
Prezzo cantine	€ 363,64	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
box auto	€ 10.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 32.000,00		€ 87.000,00		€ 84.000,00	-
Data (mesi)	18	€ 2.822,40	10,93	€ 4.660,88	1,567	€ 644,84	05/09/2023
Superficie principale (m ²)	44	€ 1.454,55	93	-€ 34.181,82	70	-€ 17.454,55	46
terrazze/logge (m ²)	0	€ 567,27	16	-€ 596,36	0	€ 567,27	7,8
corte esclusiva	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
cantine/soffitte (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Stato di manutenzione (n)	0	€ 0,00	1	-€ 10.000,00	2	-€ 20.000,00	0
Box per auto	0	€ 0,00	1	-€ 10.000,00	1	-€ 10.000,00	0
Ultimo piano	0		0		1		0
Affaccio (n)	1		3		2		1
Prezzi corretti		€ 36.844,22		€ 36.882,70		€ 37.757,57	
		VALORE MEDIO		€ 37.161,49		2,5%	DIVERGENZA
						100,0%	

STIMA MONOPARAMETRICA

	∑ Prezzi	∑ SEL	Prezzo unitario	SEL _{sub}	Valore monop	Scarto
	€ 203.000,00	211,8	€ 958,45	48,34	€ 46.332	-19,8%

Pertanto il valore complessivo del compendio immobiliare da considerarsi è quello medio tra quelli analizzati pari a: **€. 37.161,49** che si arrotonda ad **€ 37.200,00**.

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

Fonti di informazione

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

Giudizio di vendibilità

L'immobile presenta uno scarso grado di vendibilità per il contesto in cui risulta inserito.

VALUTAZIONE

Immobile	Superf. lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (intera quota)
Appartamento	mq. 48,30	€ 37.200,00	€ 37.200,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE € 37.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di regolarizzazione urbanistica:

€ 8.000,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DETRATTE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

€ 29.200,00

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

€ 4.400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 24.800,00

Offerta minima

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta (arr.):

€ 18.600,00

PUBBLICITA'

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

Si consiglia inoltre di inviare una mail o fax della pubblicazione alle agenzie immobiliari locali e ai professionisti della zona (Arch. Geom. e Ing.) ed inoltre un avviso ai proprietari confinanti.

Relazione lotto **UNICO** creata in data 05/09/2023

il perito
Arch. Sofia Pacchin
PACCHIN
n°377