



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare R.G. n. 300/2022

Giudice: **Dott. Marialuisa Nitti**

Creditore procedente: **BCC DI VERONA E VICENZA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA**

Debitrici: *****

Custode: **IVG di VICENZA**

Data conferimento incarico: **20/09/2022**

Data giuramento: **27/09/2022**

Data udienza: **16/02/2023**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

Gli immobili pignorati per la piena proprietà risultano essere un laboratorio ed un negozio sviluppati al piano terra con relativo garage al piano seminterrato. Il tutto sito in Via Barbè n. 85 del Comune di Malo.



Esperto Stimatore:

Falulera geom. Giampietro

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

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

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

telefono e fax 0445 407932

e-mail: falulera@studio3tecniciassociati.it

PEC: giampietro.falulera@geopec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 300/2022 R.G., Giudice dott. Marialuisa Nitti promossa da:

BCC DI VERONA E VICENZA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA

contro

***** e *****

Diritto (cfr pag. 3): Piena proprietà in capo alle esecutate per la quota di ½ ciascuna.

Beni (cfr pag. 3): Trattasi di un laboratorio ed un negozio sviluppati al piano terra con relativo garage al piano seminterrato.

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Malo, Via Barbè n. 85

Stato (cfr pag. 8): Normale

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

- F.g. 5 m.n. 71, sub. 71 (ex sub. 8) – C/1 – cl. 5 – 31 m² – Rendita € 577,97;
- F.g. 5 m.n. 71, sub. 72 (ex sub. 8) – C/3 – cl. 2 – 73 m² – Rendita € 162,12;
- F.g. 5 m.n. 71, sub. 48 – C/6 – cl. 2 – 26 m² – Rendita € 49,68;

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

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

Valore di stima (cfr pag. 17): € 127.888,08

Valore a base d'asta (cfr pag. 20): € 106.000,00

Valore mutuo (cfr pag. 15): Concessione a garanzia di un mutuo per un importo di € 110.000,00 e totale di € 192.500,00

Vendibilità (cfr pag. 20): Normale

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

Occupazione (cfr pag. 14): /

Titolo di occupazione (cfr pag. 14): Nessuno

Oneri (cfr pag. 8): No

APE (All. 2): Classe energetica **G** – 73,00 kWh/m² anno

Problemi: No



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto reale pignorato:

Gli immobili pignorati per la piena proprietà risultano essere un laboratorio ed un negozio sviluppati al piano terra con relativo garage al piano seminterrato. Il tutto sito in Via Barbè n. 85 del Comune di Malo

Le unità immobiliari risultano così identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza - Comune di MALO - Catasto Fabbricati:

- F.g. 5 m.n. 71, sub. 71 (ex sub. 8) – C/1 – cl. 5 – 31 m² – Rendita € 577,97;
- F.g. 5 m.n. 71, sub. 72 (ex sub. 8) – C/3 – cl. 2 – 73 m² – Rendita € 162,12;
- F.g. 5 m.n. 71, sub. 48 – C/6 – cl. 2 – 26 m² – Rendita € 49,68;

Intestate alle Sig.re:

- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , per la quota di ½
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , per la quota di ½

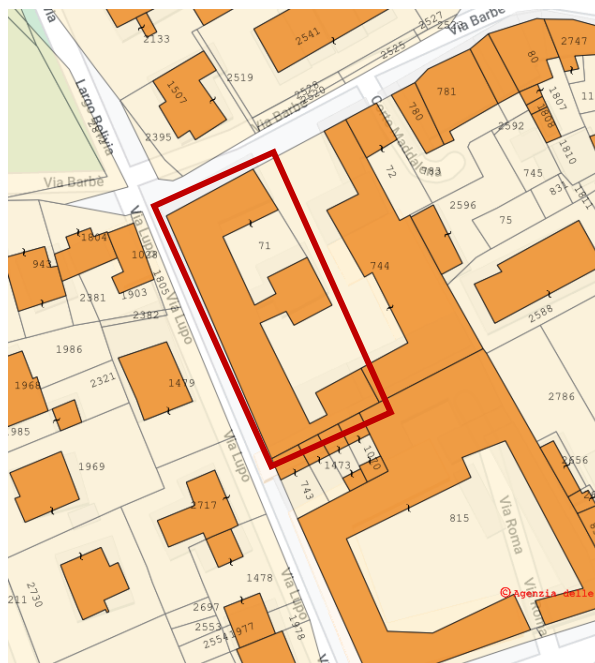
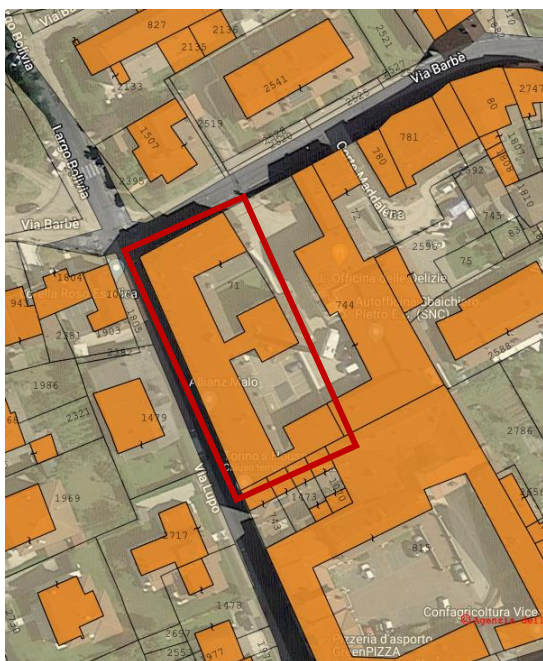
Beni pignorati:

Comune di MALO - Catasto Fabbricati:

- F.g. 5 m.n. 71, sub. 71 (ex sub. 8) – C/1 – cl. 5 – 31 m² – Rendita € 577,97;
- F.g. 5 m.n. 71, sub. 72 (ex sub. 8) – C/3 – cl. 2 – 73 m² – Rendita € 162,12;
- F.g. 5 m.n. 71, sub. 48 – C/6 – cl. 2 – 26 m² – Rendita € 49,68;



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



Il mappale n. 71 sul quale insistono le U.I. oggetto della presente confina in senso orario con i mm. nn. 744, 815, 1070, 1473, 743 e con la strada pubblica.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Tipologia e Ubicazione:

Trattasi di un laboratorio ed un negozio sviluppati al piano terra con relativo garage al piano seminterrato. Il tutto sito in Via Barbè n. 85 del Comune di Malo

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





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







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





Descrizione del bene:

Trattasi di due unità immobiliari costituenti un negozio con attigui laboratorio e deposito sviluppate al piano terra e garage al piano interrato, il tutto sito in Via Barbè n. 85 del Comune di Malo, zona centrale del Comune stesso.

Il locale commerciale è composto da due locali adibiti a negozio, disimpegno, un locale adibito a laboratorio, due ripostigli, un locale deposito, una centrale termica ed un bagno con relativo anti-bagno. Garage al piano interrato.

Il fabbricato ha una struttura in laterizio e c.a. con solai e coperto in laterocemento. Per quanto riguarda le finiture del locale commerciale si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti i vani, pareti intonacate ad eccezione delle pareti del bagno le quali risultano essere rivestite da piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti risultano essere in alluminio con vetrocamera e veneziane interne. Sono presenti i seguenti impianti: riscaldamento autonomo con caldaia a parete e trasmissione del calore a mezzo di ventilconvettori, elettrico con salvavita, idrico sanitario, condizionamento mediante split e fognario allacciato alla rete pubblica.

Per quanto riguarda invece il garage si evidenzia: pavimentazione in cemento con finitura al quarzo, pareti intonacate e portone in lamiera con apertura manuale.



3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Identificazione catastale:

Le unità immobiliari risultano così identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza - Comune di MALO - Catasto Fabbricati:

- F.g. 5 m.n. 71, sub. 71 (ex sub. 8) – C/1 – cl. 5 – 31 m² – Rendita € 577,97;
- F.g. 5 m.n. 71, sub. 72 (ex sub. 8) – C/3 – cl. 2 – 73 m² – Rendita € 162,12;
- F.g. 5 m.n. 71, sub. 48 – C/6 – cl. 2 – 26 m² – Rendita € 49,68;

Intestate alle Sig.re:

- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per la quota di 1/2
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per la quota di 1/2

Estratto catastale storico:

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

Storia catastale del bene:

Relativamente alle unità immobiliari identificate catastalmente al Comune di Malo - Catasto fabbricati - **Foglio 5 m.n. 71 subb. 71, 72 (ex. sub. 8) e 48**

Dal 05/03/2021 al 26/07/2005

***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, Proprieta' per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita Rep. n. 116451 del Notaio Ferrigato di Schio (VI) in data 05/03/2001, trascritto il 03.04.2001 ai nn. 3739/2884

Dal 26/07/2005

- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per 1/2 in regime di separazione dei beni
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, nuda proprietà per la quota di 1/2
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, nuda proprietà per la quota di 1/2

Atto di Compravendita Rep. n. 32477 del Notaio Rosa Gianluca di Piovene Rocchette in data 26/07/2005, trascritto il 02.08.2005 ai nn. 9110-9111/6228-6229.

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta che:

- la Signora ***** è deceduta in data 17/12/2012,
- Il Signor ***** è deceduto il 15/03/2020

con conseguente riunione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà.



Catasto Terreni:

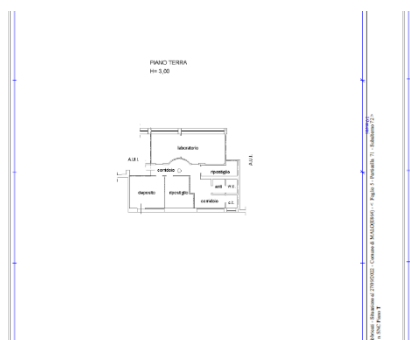
La particella 71 sulla quale risultano edificate le unità immobiliari oggetto di stima, alla data del meccanografico 30/06/1974 era censita al Foglio 5 m.n. 71 con qualità "SEMIN ARBOR" e con una superficie di mq. 744.

Con frazionamento in atti dal 19/08/1986 (n. 2080) rimase di qualità "SEMIN ARBOR" ma con una superficie di mq. 628.

Con Variazione del 15/04/2003 Pratica n. 112611 rimase di qualità "SEMIN ARBOR" ma con una superficie di mq. 1.468.

Con tipo mappale del 15/04/2003 Pratica n. 112611 la particella diventò un ENTE URBANO di mq. 1.468.

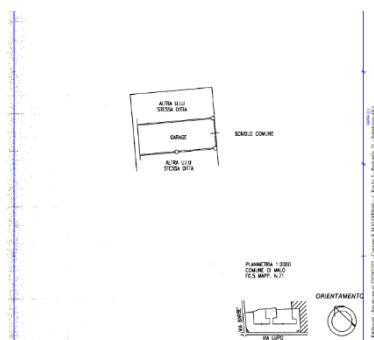
Planimetrie catastali (vedi All. 6):



F.g. 5 m.n. 71 Sub. 72



F.g. 5 m.n. 71 Sub. 71



F.g. 5 m.n. 71 Sub. 48

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

I dati così indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione di acquisto risultano avere rispondenza formale.

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

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

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

Eseguite le opportune verifiche non risultano esserci difformità rispetto alle planimetrie catastali.



Difformità riscontrate:

Nessuna

Costi per regolarizzazione difformità riscontrate:

Nessuno

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Vedasi pagina 2 del presente Rapporto di Valutazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto dei beni in capo all'Esecutato (Vedi All. 7):

Relativamente alle unità immobiliari identificate catastalmente al Comune di Malo - Catasto fabbricati - **Foglio 5 m.n. 71 subb. 71, 72 (ex. sub. 8) e 48**

Con atto di compravendita Rep. n. 116451 del Notaio Ferrigato di Schio (VI) in data 05/03/2001, trascritto il 03.04.2001 ai nn. 3739/2884 il Sig. ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , acquista per la piena proprietà le unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Con atto di Compravendita Rep. n. 32477 del Notaio Rosa Gianluca di Piovene Rocchette in data 26/07/2005, trascritto il 02.08.2005 ai nn. 9110-9111/6228-6229 i Sig.ri ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni, ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni, ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , nuda proprietà per la quota di 1/2, ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , nuda proprietà per la quota di 1/2 acquistano, ognuno per le quote sopra indicate, le unità immobiliari oggetto della presente perizia.

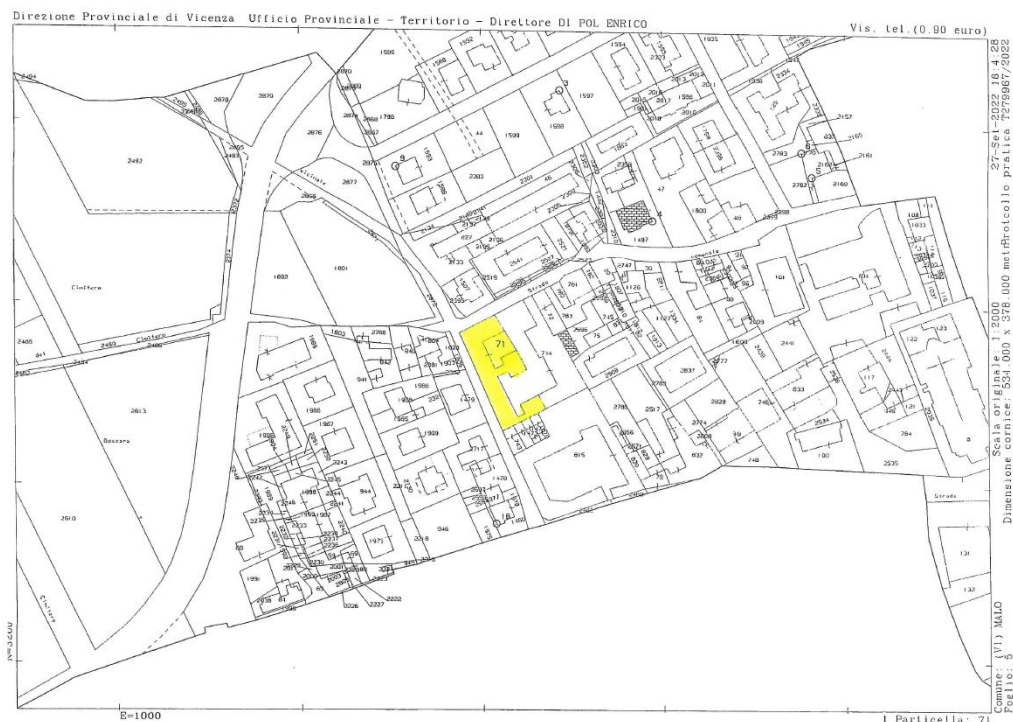
Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta che:

- la Signora ***** è deceduta in data 17/12/2012,
- Il Signor ***** è deceduto il 15/03/2020

con conseguente riunione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà.



Estratto di mappa (vedi All. 8):



6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli autorizzativi (Vedi All. 12):

Il complesso immobiliare è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi dal Comune di Malo:
C.E. in sanatoria in data 12 marzo 1992 al prot.n. 582/86;

per lavori di parziale demolizione e sua ricostruzione e più precisamente:

- autorizzazione edilizia n. 12/626 (pratica n. 558/93 di prot.) del 19 aprile 1993;
- concessione edilizia n. 24/625 di prot. del 6 maggio 1993;
- autorizzazione edilizia n. 1/631 di prot. del 7 giugno 1993;
- concessione edilizia n. 4/689 di prot. (Variante 1 alla concessione edilizia n. 24/625) del 27 aprile 1995, cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di abitabilità in data 2 giugno 1995 al n. 1199/95 di prot.;
- concessione edilizia in sanatoria, riguardante il solo M.N. 71 sub 8, n. 19/172 del 5 luglio 1996, cui ha fatto seguito il rilascio dell'agibilità in data 30 luglio 1996 al n. 1123 di prot.



Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo:

Fatte le opportune verifiche si riscontra che le unità immobiliari del piano terra risultano avere delle lievi difformità distributive interne. Per quanto riguarda in garage, questo risulta avere una profondità leggermente inferiore.

Sanabilità delle difformità:

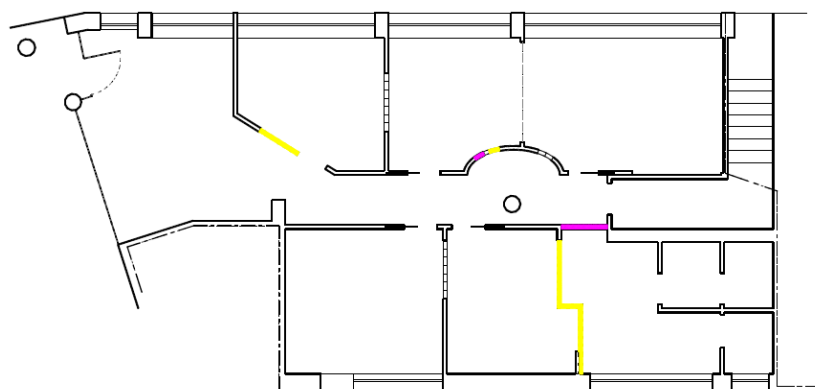
Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di idonea istanza in sanatoria al Comune di Malo.

Costi per regolarizzazione difformità riscontrate:

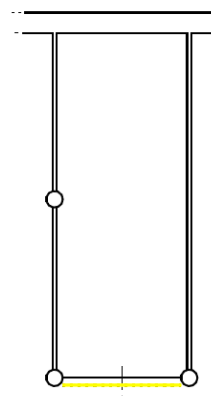
Il costo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si quantifica in € 2.500,00 comprensivo di sanzione amministrativa.

Sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto

(Vedi All. 13): /



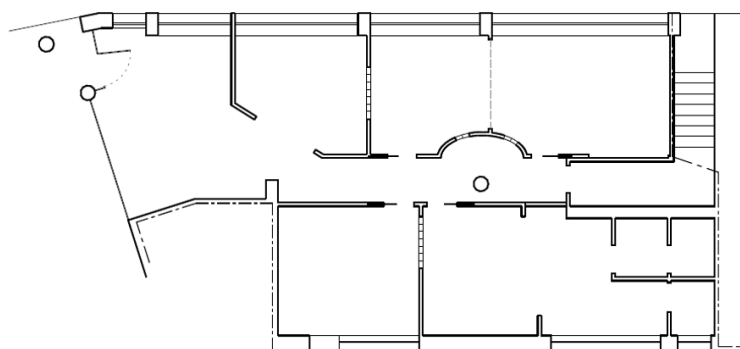
PIANTA PIANO TERRA



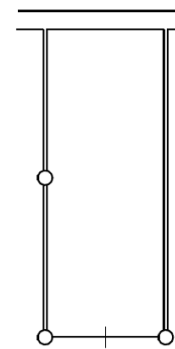
GARAGE

Stato reale dei luoghi (vedi All. 4):

(rilievo indicativo e non esaustivo)



PIANTA PIANO TERRA



GARAGE



Certificato di destinazione urbanistica (Vedi All. 11):

E' stato acquisito il certificato presso il Comune di Malo in data 09/11/2022 prot. n. 25023 il quale certifica che, in base al Piano Regolatore Comunale vigente, le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno censito in Catasto al Fig. 5 mapp. 71 sono le seguenti:

- l'immobile fa parte dell'Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) n. 1 denominato Ambito urbanizzato del Capoluogo, disciplinato dall'art. 66 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- l'immobile ricade in Aree di urbanizzazione consolidata "per la residenza e servizi per la residenza", disciplinate dall'art. 33 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- l'immobile è individuato come Centri Storici di notevole importanza "Malo capoluogo", disciplinati dall'art. 50 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- l'immobile è soggetto a Vincolo sismico (O.P.C.M. 3274/03), disciplinato dall'art. 12 delle Norme Tecniche del P.A.T.
- l'immobile ricade in Zona Centro Storico (Zona A1) disciplinata dagli artt. 15, 16, 18, 19 e 20 delle Norme Tecniche Operative e dal Prontuario per la qualità architettonica ed ambientale del P.I.;
- l'immobile è assoggettato a Piano di Recupero di iniziativa pubblica del Centro Storico, approvato con deliberazione del C.C. n. 64 del 11.06.1996 e successive varianti, disciplinato dalle relative norme di attuazione.

Il citato piano di recupero prevede per il suddetto immobile un'area classificata "Piazze e zone pubbliche o di uso pubblico prevalente o esclusivo" - Z12 come indicato nella tavola P.1 "Attrezzature

PROSPETTO DEGLI INDICI DI ZONA

Z.T.O.	Descrizione	Indice Territ.le	Altezza massima
		mc/mq	m-
A1	Zona Centro Storico	Volume esistente x1,20 con max di 2,50 mc/mq (*)	non superiore a quelle degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico ricadenti nella stessa zona ed espressa in numero di piani fuori terra.
(*) Fatto salvo il rispetto della densità fondiaria di 5,00 mc/mq, ai sensi dell'art. 7 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968.			

Si fa inoltre presente che: l'immobile ricade all'interno del perimetro del Centro Abitato così come approvato con Delibera di G.C. n. 176 del 05/10/2004 ai sensi degli artt. 3 e 4 del "Nuovo codice della Strada" approvato con D. L.vo 30/04/1992 n. 285 e successive modificazioni.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Possesso:

Le proprietarie delle U.I. oggetto della presente sono le Sig.re:

- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria per la quota di 1/2 .

- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria per la quota di 1/2 .

Occupazione: /

Titolo di occupazione:

Nessuno.



8) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- 1) **Domande giudiziali:** No
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** No
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge:**
No
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** No
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:** No
- 6) **Esistenza di regolamento condominiale:** No **Trascritto:** /
- 7) **Sequestri penali:** No

Si fa presente che parte dell'area scoperta comune al piano terra ed al piano interrato è vincolata a parcheggio pubblico come risulta dall'atto d'obbligo e vincolo del Notaio Rosa Gianluca autenticato in data 20 aprile 1995 n. 7877 di repertorio, registrato a Schio in data 5 maggio 1995 al n. 441 serie 2.

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

1) Iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria in data 02/08/2005 R.G. 9112 R.P. 1862 a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VIC. – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Fara Vicentino, cf: 00232120246 contro ***** nata a ***** (**), il **/**/****, cf: ***** , Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni, ***** nato a ***** (**), il **/**/****, cf: ***** , Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni ***** nata a ***** (**), il **/**/****, cf: ***** , nuda proprietà per la quota di 1/2, ***** nata a ***** (**), il **/**/****, cf: ***** , nuda proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Malo – Foglio 5 m.n. 71 subb. 8 e 48)

Si precisa che risulta:

- la Signora ***** è deceduta in data 17/12/2012,
 - Il Signor ***** è deceduto il 15/03/2020
- con conseguente riunione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 23/06/2022 R.G. 7103 R.P. 5297 a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VIC. – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Fara Vicentino, cf: 00232120246 contro ***** nata a ***** (**), il **/**/****, cf: ***** , proprietaria per la quota di 1/2 e ***** nata a ***** (**), il **/**/****, cf: ***** , proprietaria per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Malo – Foglio 5 m.n. 71 subb. 8 e 48)



9) VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

- 1) **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, definibili come spese condominiali ordinarie risulta essere pari a c.ca: € 500,00**
- 2) **Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna**
- 3) **Spese condominiali scadute non pagate alla data della perizia: € 504,20**
- 4) **Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: nessuno**

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

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



Comparabile A (vedi All. 9)

Comune di Malo, immobile ubicato in Via Schio n. 7, superficie (SEL) di mq. 210, bagni 1, piano terra, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita acquisito dal sito comparabilitalia.it, gennaio 2020, prezzo di vendita € 180.000,00.

Comparabile B (vedi All. 9)

Comune di Malo, immobile ubicato in Via Loggia n. 35, superficie (SEL) di mq. 115, bagni 1, piano terra, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita acquisito dal sito comparabilitalia.it, febbraio 2022, prezzo di vendita € 105.000,00.

Tabelle esplicative della Valutazione con Metodo MCA:

Tabella dei dati			
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SUBJECT
Ubicazione	Via Schio n. 7	Via Loggia n. 35	Via Barbè n. 85
Sup. Principale/ragguagliata(*)	210,00	115,00	130,00
Sup. portico			
Sup. Magazzino			
Sup. Garage			30,00
Sup. portico (fino ai 25mq)			
Sup. portico (oltre ai 25 mq)			
Sup. giardino			
Sup. posto auto esterno			
Manutenzione	4	4	3
Piano (**)	0	0	0
Ascensore	-1	-1	-1
Bagni	1	1	1
Zona	0	0	0
Tipologia costruttiva	0	0	0
Tipologia rilevamento	ATTO NOTARILE	ATTO NOTARILE	
Prezzo rilevato	€ 180.000,00	€ 105.000,00	
Data	01/01/20	01/02/22	17/01/23
Differenza mesi	36	11	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sui progetti autorizzati dal Comune.
 Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4= buono; 5= ottimo
 (*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.
 (**) Per il piano terra va indicato 0



Tabella dei saggi e dei rapporti			
Andamento annuo prezzi	1,55%	rapporto mercantile superficie principale	1,00
Rapporto mercantile zona	2,00%	rapporto mercantile balconi	0,30
Rapporto mercantile del livello di piano	2,00%	rapporto mercantili magazzino	0,50
Rapporto mercantile della tipologia	2,00%	rapporto mercantile garage	0,50
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	-1	rapporto mercantile portico (fino ai 25 mq)	0,30
Costo marginale manutenzione	€ 17.400,00	rapporto mercantile portico (oltre ai 25mq)	0,10
Costo realizzazione di un bagno	€ 8.000,00	rapporto mercantile giardino	0,10
		rapporto mercantile posto auto esterno	0,25
Comparabile "A"	Sup. commerciale: 210	Prezzo marginale: € 857,14	
Comparabile "B"	Sup. commerciale: 115	Prezzo marginale: € 913,04	
Soggetto di stima	Sup. commerciale: 145		
	Prezzo marginale assunto:	€ 857,14	

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 232,50	€/mese	
Prezzo data B	€ 135,63	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 857,14	€/mq.	PREZZO MARGINALE
Prezzo superficie principale B	€ 913,04	€/mq.	€ 857,14
Prezzo livello di piano A	€ 3.600,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 2.100,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 257,14	€/mq.	
Prezzo magazzino	€ 428,57	€/mq.	
Prezzo garage	€ 428,57	€/mq.	
Prezzo portico (fino i 25mq)	€ 257,14	€/mq.	
Prezzo portico (oltre 1 25 mq)	€ 85,71	€/mq.	
Prezzo giardino	€ 85,71	€/mq.	
Prezzo posto auto esterno	€ 214,29	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 17.400,00		
Bagno	€ 8.000,00		



TABELLA DI VALUTAZIONE			
Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	
PREZZO	€ 180.000,00	€ 105.000,00	
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	
TIPOLOGIA	€ 0,00	€ 0,00	
DATA	€ 8.370,00	€ 1.491,88	
PREZZO PIANO	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. PRINCIPALE	-€ 68.571,43	€ 12.857,14	
SUP. BALCONI	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. MAGAZZINO	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. CANTINA	€ 12.857,14	€ 12.857,14	
SUP. GARAGE	€ 12.857,14	€ 12.857,14	
SUP. PORTICO (fino ai 25 mq)	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. PORTICO (oltre ai 25 mq)	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. GIARDINO	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. POSTO AUTO ESTERNO	€ 0,00	€ 0,00	
BAGNO	€ 0,00	€ 0,00	
MANUTENZIONE	-€ 17.400,00	-€ 17.400,00	
PREZZO CORRETTO	€ 128.112,86	€ 127.663,30	
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 610,06	€ 1.110,12	
Prezzo corretto medio unitario	881,99 €/mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO con MCA	€ 127.888,08		
		DIVERGENZA:	0,35%
		VERO	<5%
VALORE STIMATO		€ 127.888,08	

Valore di mercato attribuito:

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



Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 17/01/2022 sia di € 127.888,08 pari a 882,00 €/mq.

Considerato poi che:

- il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad € 127.888,08;
 - che gli insoluti riguardanti le spese condominiali sono pari ad € 504,20
 - che le spese per la regolarizzazione delle U.I. dal punto di vista urbanistico sono pari ad € 2.500,00
- eseguite le opportune detrazioni, il **più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è pari ad € 124.883,88** (€ 127.888,08 - € 504,20 - € 2.500,00)

Prezzo base d'asta

Considerato che:

- il più probabile valore di mercato del bene pignorato, determinato con il metodo MCA, detratti gli insoluti riguardanti le spese condominiali e i costi per la regolarizzazione delle U.I. dal punto di vista urbanistico risulta essere pari ad **€ 124.883,88**;
 - la riduzione proposta per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata è pari al 15%, corrispondente ad **€ 18.732,58** (€ 124.883,88 x 0,15)
- ciò considerato

il **valore base d'asta dei beni pignorati** è pari ad **€ 124.883,88 - € 18.732,58 = € 106.151,30** arrotondato ad **€ 106.000,00 (euro centoseimila/00)**.

Giudizio di vendibilità

Gli immobili hanno una normale possibilità di vendita.

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione sono intestate alle Sig.re:

- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria per la quota di ½ .

- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , proprietaria per la quota di ½ .



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

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Schio si fa presente che:

- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, sia alla data del pignoramento che alla data attuale risulta risiedere in ***** n. ** del Comune di ***.

Dai registri degli Atti di Matrimonio del Comune di ***** al N. *** P. ** anno ***** risulta che il giorno ** del mese di ***** dell'anno ***** la Sig.ra ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, ha contratto matrimonio con il Sig. ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****.

Si precisa che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, sia alla data del pignoramento che alla data attuale risulta risiedere in Via ***** n. ***** del Comune di *****.

La Sig.ra *****

risulta essere di stato civile: LIBERO.

VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI

Dopo le opportune verifiche, non è stato possibile confrontare i valori degli immobili aggiudicati in quanto, negli ultimi anni, nel Comune di Malo non sono stati sottoposti all'asta fabbricati con analoga destinazione a quello oggetto della presente esecuzione immobiliare.



ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
2. Attestato di prestazione energetica
3. Fotografie
4. Planimetria dello stato reale dei luoghi
5. Visure storiche
6. Planimetrie catastali
7. Atto di acquisto in favore delle Esecutate
8. Estratto di mappa con particella evidenziata
9. Comparabili
10. Certificati anagrafici delle Esecutate
11. Certificato di Destinazione Urbanistica
12. Titoli autorizzativi

Cornedo Vicentino, li 07/02/2023

L'Esperto incaricato dal G.E.

geom. Giampietro Falulera

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

