

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 471/2022

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni
iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 960
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1308
C.F. DBNFRC67M15L840C - P. IVA 02517550246*

con studio in Costabi---ara (VI) Via Cavour 46

telefono: ---

cellulare: ---

email: ---

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: n. 471/2021 R.G.

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/10/2023 H 9,30.

Esperto: arch. Federico De Boni.

Diritto pignorato (cfr. pag. 3): piena proprietà di 1/2 (una metà).

Tipologia bene (cfr. pag. 3): appartamento bicamere a piano terra con garage a piano interrato.

Ubicazione (cfr. pag. 3): Comune di Montecchio Maggiore, Via G. Pascoli n. 13 int. 2

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 7): Comune di Montecchio Maggiore, Catasto Fabbricati, Foglio 9:

- **Mappale 358 Sub 2**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 522,65 €;
- **Mappale 358 Sub 6**, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 28 mq, Rendita 98,33 €;

Metri quadri (cfr. pag. 3): sup. comm. ca. 110 mq; sup. lorda ca. 169 mq (appartamento + poggiolo + loggia + garage).

Stato (cfr. pag. 4-5): sufficiente/scarso.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 11): non regolare.

Valore di mercato, OMV (cfr. pag. 16): 72.216,70 €.

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 18): 1) 08/07/2022 = 1.545,09 €/mq; 2) 12/08/2022 = 1.490,74 €/mq; 3) 28/03/2023 = 1.535,74 €/mq.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. pag. 16): Astalegale: media 3,1 aste con rapporto prezzo valore del 74%. Indagine Geometri: media 4,8 aste con rapporto prezzo valore del 39%.

Valore di vendita forzata proposto (cfr. pag. 19): 55.000,00 €.

Valore ipoteche (cfr. pag. 18): 1) iscrizione del 01/07/02: ipoteca 260.000,00 € - 2) iscrizione del 22/09/05: ipoteca 25.000,00 € - 3) iscrizione del 04/05/06: ipoteca 62.456,00 € - 4) iscrizione del 17/08/07: ipoteca 21.975,56 € - 5) iscrizione 02/02/09: ipoteca 9.489,57 € - 6) iscrizione 02/02/09: ipoteca 3.602,00 € - 7) iscrizione 11/05/09: ipoteca 35.770,00 € - 8) iscrizione 12/05/09: ipoteca 20.000,00 € - 9) iscrizione 22/01/20: ipoteca 842.345,08 € - 10) iscrizione 11/05/22: ipoteca 260.000,00 €.

Vendibilità/appetibilità (cfr. pag. 16): sufficiente.

Possibili interessati (cfr. pag. --): altri condomini della medesima palazzina.

Iniziative di vendita (cfr. pag. 16): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

Occupazione (cfr. pag. 3): occupato dalla comproprietaria (con figli minori).

Titolo di occupazione (cfr. pag. 3): comproprietà.

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr. pag. 11): presenza di difformità da sanare.

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. QUESITO

Il giorno 25/11/2022 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 471/2021 dal sig. Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato, e in data 25/11/2022 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data Giuramento: 25/11/2022.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 21/12/2022.

Ispezioni presso immobile: 07/02/2023, 28/02/2023 e 12/07/2023.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 05/01/2023, 28/03/2023 e 19/07/2023.

Catasto (consultazioni telematiche): 15/12/2022, 21/12/2022, 05/04/2023, 02/05/2023, 18/07/2023.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 15/12/2022, 21/12/2022 e 18/07/2023.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 16/12/2022, 05/01/2023 e 08/02/2023.

Richieste e ricerche anagrafiche: 20/06/2023.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto.

Quota di una metà (1/2) di un appartamento bicamere a piano terra con garage a piano interrato, il tutto sito in Via G. Pascoli n. 13 int. 2 a Montecchio Maggiore (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio Maggiore (VI), Foglio 9:

- **Mappale 358 Sub 2**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 522,65 €, intestato a --- nato a -- - (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- in regime di --- e a --- nata ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---.
- **Mappale 358 Sub 6**, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 28 mq, Rendita 98,33 €, intestato a --- nato a --- (-- -) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- in regime di --- e a --- nata ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---.

N.B. Il Pignoramento (Trascrizione del 25/10/2021) che sta alla base della presente procedura colpisce la quota di --- dei beni periziati, in capo a ---; vi sono due precedenti Pignoramenti il primo (Trascrizione del 02/11/2012) contro --- per la quota di --- dei beni periziati e il secondo (Trascrizione del 21/01/2013) contro --- e --- per la quota di --- ciascuno dei beni periziati; vi è poi un ulteriore Pignoramento (Trascrizione del 09/06/2023) che colpisce la quota di --- dei beni in capo a ---.

3.2 Occupazione.

L'abitazione, con relativo garage, risulta occupata da ---, comproprietaria non eseguita, che vi abita con la propria famiglia composta da 3 figli di cui 2 minorenni (--- n. ---, --- n. --- e --- n. ---).

3.3 Ubicazione e descrizione.

Trattasi di appartamento bicamere a piano terra (leggermente rialzato) con garage a piano interrato, all'interno di un condominio che comprende un totale di 4 appartamenti con relativi accessori, il tutto sito a Montecchio Maggiore (VI) in Via G. Pascoli n. 13. L'appartamento si compone di pranzo-soggiorno con pogggiolo, cucina con loggia, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e due bagni a piano terra (rialzato), e garage a piano interrato. La palazzina è stata costruita nel 1975/76, con abitabilità del 1976.

La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 169,00 mq (abitazione con poggiolo, loggia e garage); la superficie commerciale è di ca. 110,00 mq. L'altezza interna dell'abitazione ca. 2,80 ml; l'altezza del garage è ca. 2,45 ml. La vendita si intende a corpo e non a misura.



3.4 Descrizione analitica.

Trattasi di appartamento bicamere a piano terra (leggermente rialzato) con garage a piano interrato, all'interno di un condominio che comprende un totale di 4 appartamenti con relativi garage e area di corte comune (giardino e area di manovra), il tutto sito a Montecchio Maggiore (VI) in Via G. Pascoli n. 13; i garage hanno l'accesso da Via Giarette. L'appartamento si compone di pranzo-soggiorno con poggiolo, cucina con loggia, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e due bagni a piano terra, e garage a piano interrato.

La palazzina è stata costruita nel 1975/76, con rilascio di abitabilità nel 1976. La tipologia costruttiva è quella tipica del periodo (metà anni 1970), con strutture portanti il cls. armato, murature in laterizio, solai in latero-cemento, tetto a falde con struttura in laterizio e cls., manto in tegole e lattoneria in lamiera di metallo verniciato; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'area esterna comune è in parte sistemata a giardino inerbito con siepe lungo il perimetro; la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra sono pavimentati in calcestruzzo; i marciapiedi e i percorsi pedonali comuni sono pure pavimentati in cls.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno con vetro camera, tapparelle avvolgibili in PVC e contro-telai in alluminio anodizzato con vetro semplice; il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno di tipo blindato; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica nella zona giorno, nei bagni e anche nelle camere da letto; bagni e cucina presentano pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono impianto elettrico e termoidraulico con riscaldamento a radiatori alimentato da caldaia a gas metano, che produce anche l'acqua calda sanitaria (caldaia non funzionante); gli impianti non sono a norma.

Il garage presenta pareti e soffitto sommariamente intonacati e pavimentazione in calcestruzzo liscio; la porta è in metallo; la finestra pure in metallo presenta specchiature in vetro semplice; il basculante del garage è in lamiera ad apertura manuale.

*Cucina.**Camera da letto.**Camera da letto.**Bagno.*

L'insieme appare in condizioni di manutenzione piuttosto scarse, in parte compatibili con la vetustà dell'edificio e in parte con una certa trascuratezza nelle manutenzioni. All'esterno si notano la presenza di scrostature e cavillature nell'intonaco, anche nelle parti comuni. All'interno si notano diffuse macchie di umidità/muffa in tutti i locali (per probabile ponte termico e scarsa ventilazione); le pareti sono sporche e necessitano di nuova tinteggiatura; la caldaia non funziona per cui al momento non vi è acqua calda e il riscaldamento avviene

impiegando piccole stufe; serramenti ed infissi sono ammalorati, con presenza di vetri rotti, scheggiature ed ammaccature. Il tutto necessita di manutenzione ordinaria/straordinaria.

Delle caratteristiche generali, della necessità di effettuare riparazioni (in particolare l'installazione di una nuova caldaia, la revisione di tutti gli impianti, la sostituzione dei serramenti, l'esecuzione di tinteggiature, ecc.) si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni dell'abitazione e delle pertinenze si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).

3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Non si riscontra la necessità di interventi manutentivi urgenti, tuttavia si ritiene necessaria una manutenzione generale, di carattere ordinario e straordinario, sia alle finiture sia agli impianti. Rimane a carico del futuro acquirente anche l'eventuale sgombero dei locali da eventuali materiali che dovessero ingombrare gli spazi dopo il rilascio delle unità da parte degli attuali occupanti. Dato il livello di ingombro al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare che non vi siano depositati o presenti rifiuti speciali o elementi contenenti eternit. Di questo si è tenuto conto in modo forfettario nella determinazione del prezzo di vendita.



Dettaglio soffitto bagno.



Dettaglio parete camera.



Dettaglio parete camera.



Dettaglio serramento.

3.6 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica è in fase di predisposizione; si prevede una classe energetica molto bassa.

3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

Ai beni pignorati competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni come risultanti per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.m.i. (dall'atto di provenienza si desumono 229/1000 di cui 173/1000 per l'appartamento e 56/1000 per il garage).

L'appartamento fa parte di condominio con complessivi n. 4 appartamenti; non vi è amministratore di condominio; le parti comuni vengono gestite in accordo fra le quattro ditte proprietarie, con suddivisione in quota parte delle spese condominiali (luce scale, pulizia scale e giardino, ecc.) che ammontano a ca. 15,00/20,00 € al mese.

4. STORIA CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali.

L'immobile oggetto di esecuzione è così censito al Catasto Fabbricati (C.F.) del Comune di Montecchio Maggiore (VI), Foglio 9:

- **Mappale 358 Sub 2**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 522,65 €, intestato a --- nato a -- - (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- in regime di --- e a --- nata ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---.
- **Mappale 358 Sub 6**, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 28 mq, Rendita 98,33 €, intestato a --- nato a --- (- --) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- in regime di --- e a --- nata ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---.

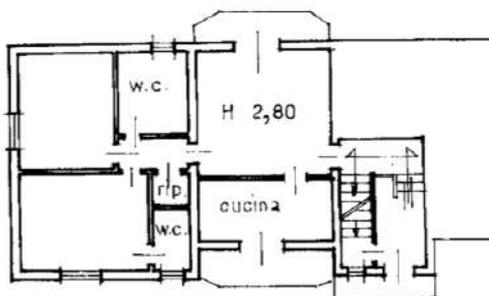
4.2 Variazioni storiche.

Al Catasto Terreni:

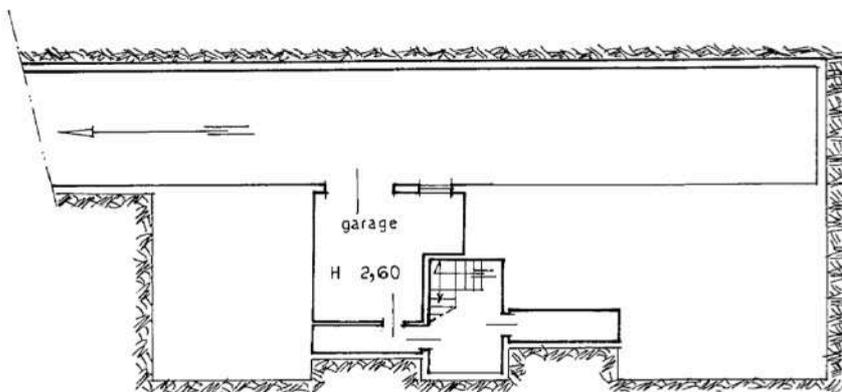
- **il Foglio 9 Mappale 358** è attualmente Ente Urbano di mq 855 a seguito di Tipo Mappale n. 572663 del 20/12/2001; deriva per Frazionamento n. 572556 del 20/12/2001 dal Mappale 358 di mq 912, che tale era all'Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Al Catasto Fabbricati:

- **il Foglio 9 Mappale 358 Sub 2** è attualmente Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 522,65 €, a seguito di Variazione per rettifica consistenza n. VI0054962 del 27/01/1977 in atti dal 06/04/2023 e di Variazione per aggiornamento planimetrico n. VI0053563 del 27/01/1977 in atti dal 04/04/2023; in precedenza è stato interessato da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, da Variazione toponomastica n. 302676 del 01/10/2003, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e da Variazione per inserimento classamento da scheda protocollo del 27/01/1977 in atti dal 09/07/1999; deriva dalla Scheda Protocollo 25 del 1977.
- **il Foglio 9 Mappale 358 Sub 6** è attualmente Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 28 mq, Rendita 98,33 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione per codifica piano incoerente n. VI017392 del 07/08/2013, da Variazione toponomastica del 01/10/2003, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e da Variazione per inserimento classamento da scheda protocollo del 27/01/1977 in atti dal 09/07/1999; deriva dalla Scheda Protocollo 30 del 1977.



Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 (estratto scheda catastale, non in scala).



Foglio 9 Mappale 358 Sub 6 (estratto scheda catastale, non in scala).

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quanto presente in visura catastale. Il pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria di Vicenza in data 25/10/2021 ai nn. 24581 R.G. e 17353 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni oggetto della presente perizia.

N.B. Nella trascrizione del Pignoramento il bene Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 è indicato con consistenza di 6 Vani, mentre si tratta di 5,5 Vani come corretto in data 06/04/2023 a seguito di segnalazione di errore all'Agenzia delle Entrate del 13/03/2023.

Vi sono poi i seguenti ulteriori pignoramenti:

- Trascrizione del **02/11/2012** ai nn. 19375 R.G. e 14417 R.P. Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 300 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 10/09/2012, a favore di --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6.
- Trascrizione del **21/01/2013** ai nn. 1506 R.G. e 978 R.P. a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e --- nata ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---.
- Trascrizione del **09/06/2023** ai nn. 12945 R.G. e 9418 R.P. a favore di --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nata ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---.

4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

Le schede catastali N.C.E.U. che descrivono gli immobili non corrispondono allo stato dei luoghi: oltre a lievi discrepanze che rientrano nelle normali tolleranze (2%) si riscontrano diversa posizione della porta della cucina, diversa altezza del garage. Si rende quindi necessaria la predisposizione di una pratica aggiornamento della posizione catastale (Docfa), previa verifica accurata delle dimensioni dei locali, per la quale si stima un costo a corpo (competenze tecnico e diritti catasto) di circa 1.500,00 €.

4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma del fabbricato e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi. Si ritiene che le imprecisioni nella sovrapposizione siano da imputare alle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale.

4.6 Confini.

- Confini del **Foglio 9 Mappale 358** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 382, 339, 405, 815 (strada pubblica Via G. Carducci), 498 (strada pubblica G. Via Pascoli) e strada comunale Giarette (Via Giarette), salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 9 Mappale 358 Sub 2** (appartamento) in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta, parete verso vano scala comune e muro perimetrale esterno sui restanti due lati, salvo di più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 9 Mappale 358 Sub 6** (garage) in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta, parete verso vano scala comune su 3 lati e parete verso altra unità immobiliare di altra ditta, salvo di più precisi ed aggiornati.



Estratto mappa catastale (non in scala).

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

Il Comune di Montecchio Maggiore ha fornito copia della documentazione relativa ai seguenti provvedimenti:

- Autorizzazione edilizia n. 17/75 del 07/02/1975 per "Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi" in Via Pascoli.
- Autorizzazione edilizia n. 139/76 del 04/05/1976 per "Variante alla Licenza n. 17 del 06/02/1975".

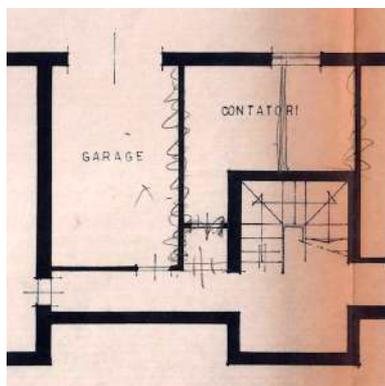
5.2 Abitabilità e agibilità.

Il Comune di Montecchio Maggiore ha fornito copia della seguente documentazione:

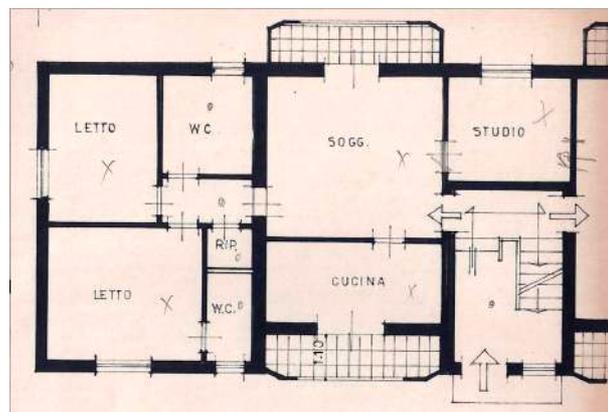
- Certificato di abitabilità n. 139/76 del 23/12/1976.

5.3 Destinazione urbanistica.

In base al CDU prot. Suap n. 5060/05-01-2023 del 02/02/2023 rilasciato dal Comune di Montecchio Maggiore (cfr. Allegato 10) i beni oggetto della presente esecuzione ricadono in Zona Territoriale Omogenea "B/21 - Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate".



Piano interrato.

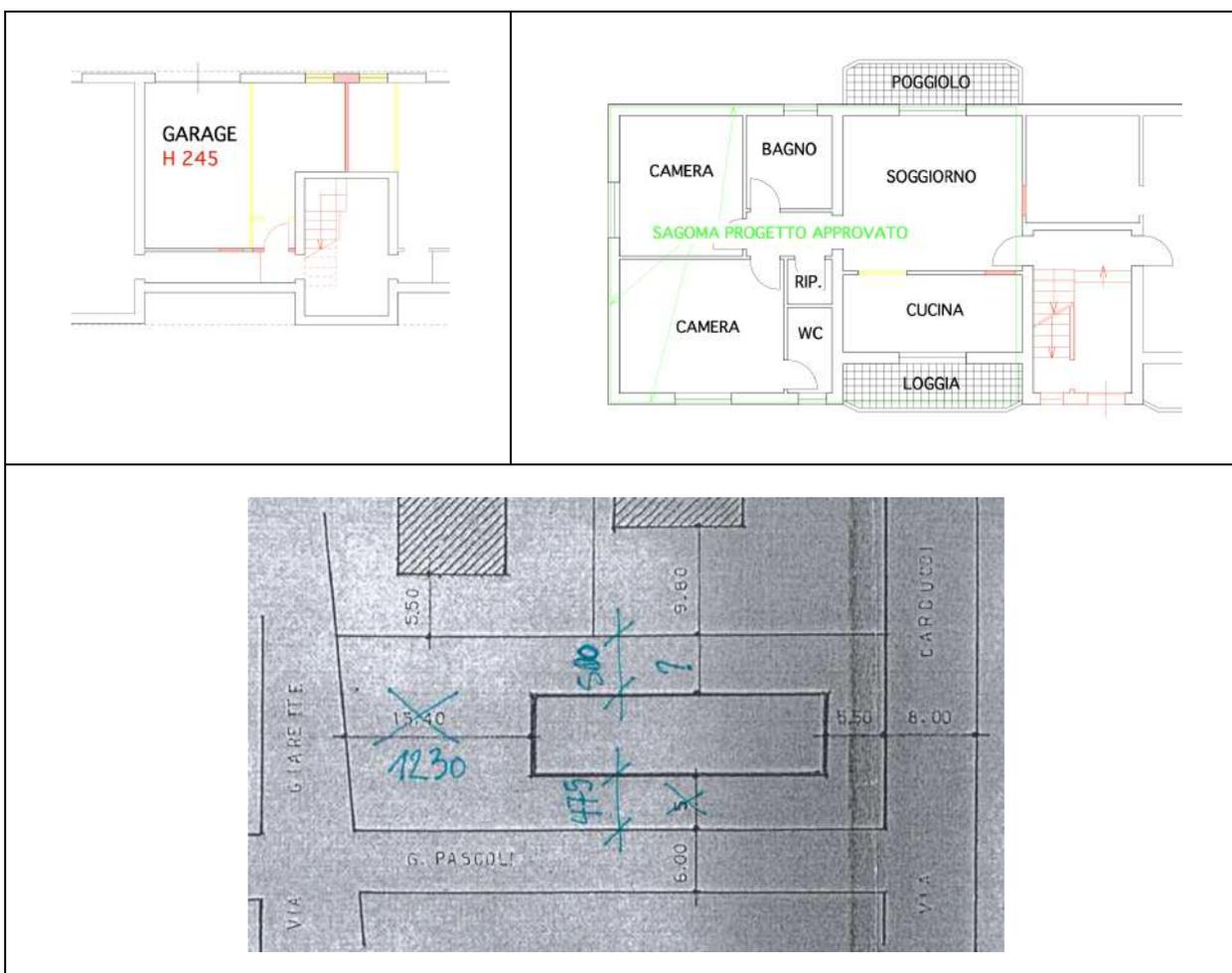


Piano terra.

Estratto progetto approvato (non in scala).

5.4 Abusi.

Dal confronto tra lo stato di fatto presente sul posto e i disegni allegati ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Montecchio Maggiore, e sulla scorta dei rilievi eseguiti sulla sola unità oggetto di esecuzione (non è stato possibile verificare le altre unità non oggetto di esecuzione), si riscontrano difformità planimetriche sia nel garage sia nell'appartamento; tali difformità sono sommariamente schizzate anche nel progetto presente agli atti del comune, segno che si tratta di variazioni (probabilmente) eseguite al momento della costruzione originaria dell'edificio nel 1975/76. Si veda in particolare come il garage sia stato ampliato occupando parte del locale contatori e l'appartamento abbia ceduto lo studio all'unità immobiliare accanto. Si rilevano inoltre altre minori difformità che portano comunque ad un edificio leggermente più grande di quello assentito; inoltre diverse misure dei locali scritte nel progetto approvato non corrispondono all'elaborato grafico e alle misure reali presenti sul posto; in generale si tratta di variazioni entro la tolleranza del 2% (cfr. Art. 34bis D.P.R. 380/2001). Il garage ha un'altezza di 2,45 ml e non di 2,50 ml come indicato nel progetto approvato (e non di 2,60 ml come indicato nella scheda catastale). Anche le distanze dai confini del fabbricato nel suo complesso non corrispondono a quelle indicate nel progetto approvato, ma questo è da imputarsi ad un ampliamento della viabilità (Via Pascoli e Via Giarette) eseguito successivamente alla costruzione del condominio.



Principali difformità (non in scala).

5.5 Sanabilità e costi.

In considerazione di quanto indicato al punto precedente si evidenzia la non regolarità dello stato dei luoghi, con necessità di procedere con una pratica di sanatoria (SCIA in sanatoria) e riordino generale dello stato di fatto a cura del futuro acquirente, che ne sosterrà anche i relativi costi, compreso le eventuali sanzioni. La sanatoria coinvolge anche parti comuni e generali del condominio, come il vano scala comune, le forometrie (in particolare del piano interrato) e la posizione nel lotto del condominio, per cui la sanatoria dovrebbe essere presentata anche a cura e spese di tutti i 4 condomini. Risulta quindi difficile determinare ora il costo di tale sanatoria; al momento si può ipotizzare che la quota di competenza dell'unità oggetto di esecuzione possa aggirarsi in circa 5.500,00 € (compreso sanzione). Tuttavia si precisa che si tratta di una stima di massima e puramente indicativa; il costo esatto della pratica di sanatoria edilizia, sarà determinabile con precisione solo al momento del rilascio dei provvedimenti autorizzativi da parte del Comune al proprietario (e all'intero condominio).

6. VALORE E VENDIBILITÀ

6.1 Metodo di valutazione.

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

6.2 Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza sono stati ricercati atti di compravendita di beni con caratteristiche simili (Categoria Catastale A/2 e A/3), stipulati nella zona (stesso foglio catastale), appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori fino ad un massimo di 3/4 anni e utilizzabili come comparabili. Quali ulteriori valori di riferimento, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, sono stati ricercati anche i valori indicati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Immobile 1: atto di compravendita Rep. 175034 Notaio Michele Colasanto in data 08/07/2022, trascritto a Vicenza in data 22/07/2022 ai nn. 17244 R.G. e 12316 R.P.
- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 151087 Notaio Beniamino Itri in data 12/08/2022, trascritto a Vicenza in data 07/09/2022 ai nn. 20528 R.G. e 14486 R.P.
- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 130825 Notaio Paolo Dianese in data 28/03/2023, trascritto a Vicenza in data 14/04/2023 ai nn. 8343 R.G. e 6010 R.P.

Immobile 1

Comune di Montecchio Maggiore (VI), Foglio 9, Mappale 347 Sub 1 e 5 (rif. int. n. 45). Trattasi di appartamento bicamere a piano terra posto in palazzina molto vicina all'edificio in esame con quota di comproprietà su garage a piano interrato. Indirizzo: Via G. Pascoli n. 10 (angolo Via Giarrette), Montecchio Maggiore (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 1971/72. Abitabilità: 1972.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	88,00	88,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	22,00	13,20
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge		

Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze		
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 101,20			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	terra con giardino comune	0,85
Orientamento	sud	1,00
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su strada ampia (posizione in angolo)	1,05
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	senza ma con giardino comune a disposizione	1,00
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	50 anni	0,70
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	centralizzato	1,03
Classe energetica	classe F	0,92
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,57031553

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
89.000,00	: 101,00	: 0,57031553	1.545,09 €/mq

Immobile 2

Comune di Montecchio Maggiore (VI), Foglio 9, Mappale 347 Sub 4 e 5 (rif. int. n. 46). Trattasi di appartamento bicamere a piano primo posto in palazzina molto vicina all'edificio in esame con quota di comproprietà su garage a piano interrato. Indirizzo: Via G. Pascoli n. 10 (angolo Via Giarrette), Montecchio Maggiore (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 1971/72. Abitabilità: 1972.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	88,00	88,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	22,00	13,20
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge	7,00	2,45
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	19,00	4,75
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 108,40			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Perito arch. Federico De Boni

Piano senza ascensore	primo senza ascensore	0,90
Orientamento	nord	0,90
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	con due balconi	1,05
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	50 anni	0,70
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	centralizzato	1,03
Classe energetica	classe F	0,92
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,54347715

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
87.500,00	: 108,00	: 0,54347715	1.490,74 €/mq

Immobile 3

Comune di Montecchio Maggiore (VI), Foglio 9, Mappale 944 Sub 3 e 4 (rif. int. n. 47). Trattasi di abitazione a piano primo con garage a piano terra posta a breve distanza dall'immobile in esame. Indirizzo: Via G. Carducci n. 40, Montecchio Maggiore (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: 2001/03. Abitabilità: 2003.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	75,00	75,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	63,00	37,80
Sup. al 50%	Ingresso e lavanderia	20,00	12,00
Sup. al 35%	Portici e logge	9,00	3,15
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	7,00	1,75
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	63,00	9,45
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 139,15	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	primo	0,90
Orientamento	nord-est	0,90
Esposizione	su due lati + 1	1,00
Affaccio	su strada e su distacco	0,90
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	con due balconi	1,05

Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	20 anni	0,85
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe D	0,96
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	normale (strada ampia e parcheggio vicino)	1,00
Trasporti	nella media della zona	0,95
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,65583756

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
140.000,00	: 139,00	: 0,65583756	1.535,74 mq

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	1.545,09 €/mq	
• Immobile n. 2	1.490,74 €/mq	
• Immobile n. 3	1.535,74 €/mq	
•		1.523,86 €/mq

Immobile Pignorato

Comune di Montecchio Maggiore (VI), Foglio 9, Mappale 358 Sub 2 e 6 (rif. int. n. 24). Appartamento bicamere a piano terra con garage a piano interrato. Indirizzo: Via G. Pascoli n. 13, Montecchio Maggiore (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 1975/76. Abitabilità: 1976.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	86,00	86,00
Sup. al 60%	Garage / soffitta	34,00	20,40
Sup. al 50%	Cantina		
Sup. al 35%	Portici e logge	6,00	2,10
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	6,00	1,50
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 110,00	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	terra	0,85
Orientamento	nord-est / nord-ovest	0,90
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su strada ampia	1,05
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	con poggiolo e loggia	1,05

Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	47 anni	0,72
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	mediocre	0,85
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe molto bassa	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,430824

Valore di compravendita medio rilevato	1.523,86 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	0,430824
Superficie commerciale del bene in esame	110 mq

Valore di mercato dell'immobile**72.216,70 €****6.4 Valore di mercato attribuito.**

A margine del metodo di valutazione MCA di IVS, si ritiene utile riportare di seguito i valori indicati dagli osservatori immobiliari più conosciuti:

- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Anno 2022 - Semestre 2) riporta un valore di riferimento per il Comune di Montecchio Maggiore, per la zona in esame (Semicentrale), compreso tra 870,00 €/mq e 1.200,00 €/mq (media 1.035,00 €/mq) per abitazioni civili in stato conservativo normale e compreso tra 1.550,00 €/mq e 1.900,00 €/mq (media 1.725,00 €/mq) per abitazioni civili in stato conservativo ottimo; trattandosi di edificio di circa 50 anni ma sito in una buona zona residenziale, vicina al centro del paese e a tutti i servizi generali, i valori rilevati si pongono in posizione intermedia tra la fascia "normale" e quella "ottima".
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza per la zona in esame (Montecchio Maggiore - Resto del territorio - Edizione 2022 pubblicato a maggio 2023) riporta un valore di riferimento compreso tra 1.300 €/mq e 1.650,00 €/mq (media 1.475,00 €/mq); i valori rilevati sono in linea con quelli medi indicati dalla Camera di Commercio.

6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.

I beni in esame sono stati acquistati in proprietà in data 04/06/2002 mediante Atto di compravendita nel quale risulta pagato un valore di € 70.200,00.

6.6 Giudizio di vendibilità.

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente. Altri condomini potrebbero essere interessati all'acquisto.

6.7 Forme di pubblicità.

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio www.astalegale.net, www.casa.it o www.immobiliare.it), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti

Astalegale per il Comune di Montecchio Maggiore per immobili con destinazioni non abitative riporta una media di 3,1 aste con un rapporto prezzo valore del 74%.

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza riporta per il Comune di Montecchio Maggiore una media di 4,8 aste con un rapporto prezzo valore del 39%.

07. STATO DI POSSESSO

7.1 Debitori.

--- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---.

7.2 Locazione. NO

7.3 Comodato. NO

7.3 Assegnazione al coniuge.

In base a sentenza di divorzio R.G. 290/2018 e N. 2454/2019 del 25/11/2019 l'abitazione risulta assegnata quale casa coniugale a --- in qualità di --- dei ---.

7.4 Affitto azienda. NO

7.5 Altro. NO

7.6 Occupazione *sine titolo*. NO

7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.). NO

8. VINCOLI E ONERI

8.1 Pertinenze. NO

8.2 Usufrutto, uso, abitazione. NO

8.3 Servitù. NO

8.4 Convenzioni edilizie. NO

8.5 Vincoli storico-artistici. NO

8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. NO

8.7 Prelazione agraria. NO

8.8 Altri vincoli o oneri. NO

8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni. NO

8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.). NO

9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

9.1 Titolo di acquisto del debitore.

--- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- in regime di --- e --- nata ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di --- in forza di Atto di compravendita Rep. 14922 e Racc. 2038 del Notaio Gianfranco Di Marco in data 04/06/2002, registrato a Valdagno in data 18/06/2022 al n. 308 serie 1V e trascritto a Vicenza in data 01/07/2002 ai nn. 14837 R.G. e 10033 R.P. da potere di --- e ---.

9.2 Regime patrimoniale.

L'esecutato, ---, è stato --- in regime di --- con --- dal --- al ---; --- dal --.

9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

--- nato ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- in regime di --- e --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di --- in forza di Atto di compravendita Rep. 31676 e Racc. 2462 del Notaio Franco Tibaldo in data 10/02/1977, trascritto a Vicenza in data 25/02/1977 ai nn. 2016 R.G. e 1673 R.P. da potere di ---. N.B. la trascrizione del 25/02/1977 ai nn. 1673 R.G. e 2016 R.P. riporta "Immobili siti in Montecchio Precalcino" anzichè Montecchio Maggiore.

9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Nulla.

9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **01/07/2002** ai nn. 14838 R.G. e 3196 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 14923 del Notaio Gianfranco Di Marco in data 04/06/2002, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e --- nata ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---; capitale 130.000,00 €, ipoteca 260.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6. Vi è Iscrizione di rinnovazione in data 11/05/2022 ai nn. 10553 R.G. e 1773 R.P.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **22/09/2005** ai nn. 23784 R.G. e 5614 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 2068 del Tribunale di Vicenza in data 15/09/2005, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---; capitale 14.827,66 €, ipoteca 25.000,00 €; gravante sulla quota di --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **22/09/2005** ai nn. 23785 R.G. e 5615 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 2068/1 del Tribunale di Vicenza in data 15/09/2005, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---; capitale 12.005,75 €, ipoteca 19.000,00 €; gravante sulla quota di --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **04/05/2006** ai nn. 12038 R.G. e 2884 R.P., Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 e s.m.i. Rep. 114345/124 di Uniriscozioni S.p.a. in data 25/04/2006, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---; capitale 31.228,00 €, ipoteca 62.456,00 €; gravante sulla quota di --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **17/08/2007** ai nn. 23438 R.G. e 6191 R.P., Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 e s.m.i. Rep. 123735/124 di --- in data 08/08/2007, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---; capitale 10.987,78 €, ipoteca 21.975,56 €; gravante sulla quota di --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **02/02/2009** ai nn. 2123 R.G. e 402 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 407/2007 del Tribunale di Vicenza in data 10/04/2007, a favore di --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---; capitale 4.389,57 €, ipoteca 9.489,57 €; gravante sulla quota di --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **02/02/2009** ai nn. 2124 R.G. e 403 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna Rep. 345/2006 del Tribunale di Vicenza in data 13/02/2007, a favore di --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---; capitale 1.102,00 €, ipoteca 3.602,00 €; gravante sulla quota di --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **11/05/2009** ai nn. 9834 R.G. e 2125 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 488/2008 del Tribunale di Vicenza in data 05/05/2008, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---; capitale 5.770,00 €, ipoteca 35.770,00 €; gravante sulla quota di --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 senza Sub e Sub 6.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **12/05/2009** ai nn. 9920 R.G. e 2139 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 1584 del Tribunale di Vicenza in data 23/04/2009, a favore di --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---; capitale 10.494,25 €, ipoteca 20.000,00 €; gravante sulla quota di --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Vicenza in data **02/11/2012** ai nn. 19375 R.G. e 14417 R.P. Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 300 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 10/09/2012, a favore di --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Vicenza in data **21/01/2013** ai nn. 1506 R.G. e 978 R.P. Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 7131 del Tribunale di Vicenza in data 17/12/2012, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e --- nata ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **22/01/2020** ai nn. 1437 R.G. e 192 R.P., Ipoteca conc. amministrativa / Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo Rep. 2982/12420 dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 21/01/2020, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---; capitale 421.172,54 €, ipoteca 842.345,08 €; gravante sulla quota di --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Vicenza in data **25/10/2021** ai nn. 24581 R.G. e 17353 R.P. Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 3531 dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Vicenza in data 10/08/2021, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **11/05/2022** ai nn. 10553 R.G. e 1773 R.P., Ipoteca in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 14923 del Notaio Gianfranco Di Marco in data 04/06/2002, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e --- nata ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di ---; capitale 130.000,00 €, ipoteca 260.000,00 €; gravante sulla --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Vicenza in data **09/06/2023** ai nn. 12945 R.G. e 9418 R.P. Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 2643 dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Vicenza in data 15/05/2023, a favore di --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e contro --- nata ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- dei beni Foglio 9 Mappale 358 Sub 2 e 6.

10. LOTTI e VALORE**10.1 Opportunità di divisione in lotti.**

Data la composizione dei beni colpiti dal pignoramento, vale a dire un appartamento bicamere con relativo garage, si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

10.2 Composizione e valore.

Quota di una metà (1/2) di un appartamento bicamere a piano terra con garage a piano interrato, il tutto sito in Via G. Pascoli n. 13 int. 2 a Montecchio Maggiore (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio Maggiore (VI), Foglio 9:

- **Mappale 358 Sub 2**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 522,65 €, intestato a --- nato a -- (-) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- in regime di --- e a --- nata ad --- (-) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---.
- **Mappale 358 Sub 6**, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 28 mq, Rendita 98,33 €, intestato a --- nato a --- (-) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- in regime di --- e a --- nata ad --- (-) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---.

Valore a corpo dell'intero: 72.216,70 €

Valore della quota di 1/2 oggetto di esecuzione: 36.108,35 €

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	10.832,51 €
Sanatoria edilizia	5.000,00 €
Aggiornamento catastale	1.500,00 €

10.4 Prezzo a base d'asta.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 54.884,19 € arrotondabile a:

Valore a base d'asta dell'intero: 55.000,00 €

Valore della quota di 1/2 oggetto di esecuzione: 27.500,00 €

11. COMODA DIVISIBILITÀ**11.1 Giudizio.**

L'immobile non è divisibile.

Vicenza, lì 19/09/2023

Il perito stimatore
arch. Federico De Boni

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Perito arch. Federico De Boni

12. ALLEGATI.

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetria catastale;
6. Atto di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR.II.;
8. Titoli edilizi;
9. Abitabilità/agibilità;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
12. Certificati anagrafici ed estratti di matrimonio;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Planimetrie stato di fatto e principali difformità;
15. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.