



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 209/2024 RGE
ELABORATO PERITALE -

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

LOTTO UNO



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**
Creditore procedente:
Esecutati:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19/11/2024**
Identificazione beni: Beni in Marano Vicentino (VI), Via Santa Maria, 24/C
Dati Catastali: Comune di Marano Vicentino (Q) CF, foglio 5,
p.lla 347 sub. 12 (A2) e p.lla 347 sub 25 (C6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno
Esperto stimatore: **Arch. Marina Amaglio** - Via Riviera Berica, 561 Vicenza
Mail: marina.amaglio@archiworldpec.it – tel: 329 3088834
Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Via Volto, 63 Costozza di Longare (VI)
Mail: www.ivgvicenza.it – tel: 0444/9543915

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **209/2024**, promossa da: contro
.....

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: il 19/11/2024

Esperto stimatore: Dott. Arch. Marina Amaglio

Diritto pignorato (pag. 5): piena proprietà, quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti : nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 5): appartamento con autorimessa in condominio,

Ubicazione (pag. 5): Marano Vicentino (VI) via Santa Maria n. 24/C

Dati catastali attuali dei beni (pag. 5): Marano Vicentino (Q) CF, foglio 5,

p.lla 347, sub. 12, Cat. A/2, Cl. 3, cons. 5,5 vani, P.1, sup. totale mq. 99

p.lla 347, sub. 25, Cat. C/6, Cl. 2, cons. 15 mq, P.S1, sup. totale mq. 19

Metri quadri (pag. 7): locali di abitazione 95 m² circa, terrazzi 13 m² circa, autorimessa 19 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 7): stato di manutenzione dei beni: buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18): l'immobile sub 12 presenta alcune modeste variazioni interne sanabili con la presentazione di una pratica edilizia, costo presunto in € 3.000 ed il rifacimento della planimetria catastale, costo presunto € 1.500.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 25): valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro € 152.000,00.

Date/valori comparabili reperiti (pag. 24): comparabile A: 01/08/2022, € 160.000; comparabile B: 01/03/2022, € 139.000; comparabile C: 01/02/2021, € 190.000.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 25): valore a base d'asta dei beni : € 125.000,00

Valore debito: € 187.061,80 oltre a spese ed interessi maturandi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 12): stato di occupazione dell'immobile: nell'immobile ha la residenza Fabrello Juri.

Titolo di occupazione (pag.12): comproprietario esecutato

APE (pag. 12): Attestato di Prestazione Energetica redatto dal CTU, classe energetica F

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	4
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	5
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	5
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	5
3.3 Confini N-E-S-O.....	6
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	6
3.5 Certificazione energetica.....	12
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.1 Possesso.....	12
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	12
5. ASPETTI CATASTALE.....	12
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	12
5.2 Intestatari catastali storici.....	12
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	12
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	13
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	15
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	15
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	16
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	17
7.2 Abusi/diformità riscontrati.....	18
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	20
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	21
8.1 Oneri e vincoli.....	21
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	22
9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	23
9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	23
10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	23
10.1 Metodo di valutazione.....	23

10.2	Stima del valore di mercato.....	25
10.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	26
10.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	26
10.5	Giudizio di vendibilità'.....	26
11.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	26
11.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	26
11.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	27
12.	ELENCO ALLEGATI.....	27

Lotto : n. 1

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 09.07.2024

Data della redazione e trasmissione al custode della check list: 13.07.2024

Data della verifica catastale: 11.07.2024

Data richiesta di accesso agli atti – Comune di Marano Vicentino: 15.07.2024

Data di sopralluogo all'appartamento: 01.08.2024

Data del secondo sopralluogo all'appartamento per verifica del rilievo: 18.09.2024

Data di deposito : 03.10.2024

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento posto al piano 1 e autorimessa posto al piano S1 di un fabbricato condominiale.

Ubicato in Comune di Marano Vicentino in via Santa Maria n. 24/C

Comproprietà: ai sensi dell'art. 1117 c.c.

- sul MN. 347 sub 6 (sei), bene comune non censibile (vano scala), comune ai soli sub 12 et 13 del MN. 347,
- sul MN. 347 sub 7 (sette), bene non censibile (ingresso e marciapiede), comune ai sub 9, 10, 11, 12, 13, 15, et 37 del MN. 347 ed ai sub 3, 4 et 5 del MN. 1482,
- sul MN. 347 sub 23 (ventitre), bene non censibile (area di manovra garage e scala interna), comune ai sub dal 24 al 33 compresi del MN. 347 ed ai sub dal 13 al 21 compresi del MN. 1482,
- sul MN. 347 sub 35 (trentacinque), bene non censibile (marciapiede e portico), comune ai sub 9, 10, 11, 12, 13, 15, et 37 del MN. 347,
- sul MN. 347 sub 36 (trentasei), bene non censibile (corte), comune ai sub 9, 10, 11, 12, 13, 15, et 37 del MN. 347,
- sul MN. 1482 sub 2 (due), bene non censibile (rampa d'ingresso e area di manovra garage), comune ai sub dal 7 al 21 compresi
- del MN. 1482 sub 6 (sei), bene non censibile (area di manovra garage), comune ai sub dal 13 al 21 compresi del MN. 1482 ed ai sub dal 24 al 33 compresi del MN. 347. (da atto di provenienza)

Posizione urbanistica: area residenziale semicentrale, prossima a tutti i servizi.

Diritto pignorato e identificazione catastale beni

INTESTAZIONE E DIRITTO

..... diritto di proprietà per 1/2

..... diritto di proprietà per 1/2

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

1) Comune di Marano Vicentino (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 12

Particella 347, sub. 12, via Santa Maria n. 24, Piano 1, Cat. A/2, Cl. 3, cons. 5,5 vani, sup. totale mq. 99, totale escluse aree scoperte mq. 95, Rendita Euro 525,49.

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. **347 sub 12**: m.n. 347 sub 13-sub 6; muri perimetrali su tre lati, salvi i più precisi.

2) Comune di Marano Vicentino (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 12

Particella 347, sub. 25, via Santa Maria n. 24, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, cons. 15 mq, sup. totale mq. 19, Rendita Euro 24,79.

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. **347 sub 25**: m.n. 347 sub 23; m.n. 347 sub 26; muri perimetrali su due lati, salvi i più precisi.

Descrizione dettagliata dei beni

APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

L'immobile oggetto di relazione è situato nel comune di Marano Vicentino, in un'area di edificazione a carattere residenziale, in zona semicentrale del paese, lungo via Santa Maria.

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale più ampio con sviluppo su due piani fuori terra, sovrapposti ed un piano interrato. Il fabbricato è inserito in un complesso di più edifici, riuniti attorno ad uno spazio scoperto centrale che funge da area scoperta ed accesso a tutti.

L'appartamento in oggetto è situato al piano primo, accessibile per mezzo di una scala interna condominiale.

L'intero fabbricato presenta muratura perimetrale portante in c.a. per quanto riguarda il piano interrato, mentre la parte fuori terra è di tipo tradizionale, in laterizio, con coperture in legno e manto in tegole, i serramenti sono in legno e vetrocamera con balconi alla padovana.

L'appartamento è composto da un vano di ingresso aperto sul soggiorno/pranzo con area cottura, un disimpegno dà accesso ad un bagno e a due camere, una con accesso diretto ad un secondo bagno e ad un ripostiglio. Il soggiorno si affaccia su di una terrazza.

Al piano interrato vi è una autorimessa.

STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo dell'appartamento è risultato di buon livello.

Internamente le finiture risultano essere egualmente di buon livello con serramenti in legno e vetro camera, balconi alla padovana, pavimenti in legno e ceramica, porte interne in legno.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è presente con generatore di calore dato da caldaia a gas metano e corpi scaldanti in acciaio.

Il piano interrato ha pavimento in cemento, l'impianto elettrico è presente.

L'accesso alla autorimessa dallo spazio comune è chiuso da un basculante in alluminio.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento	95	1	95
Terrazza	13	0,3	3,9
Autorimessa	19	0,5	9,5
Totale			108,4

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

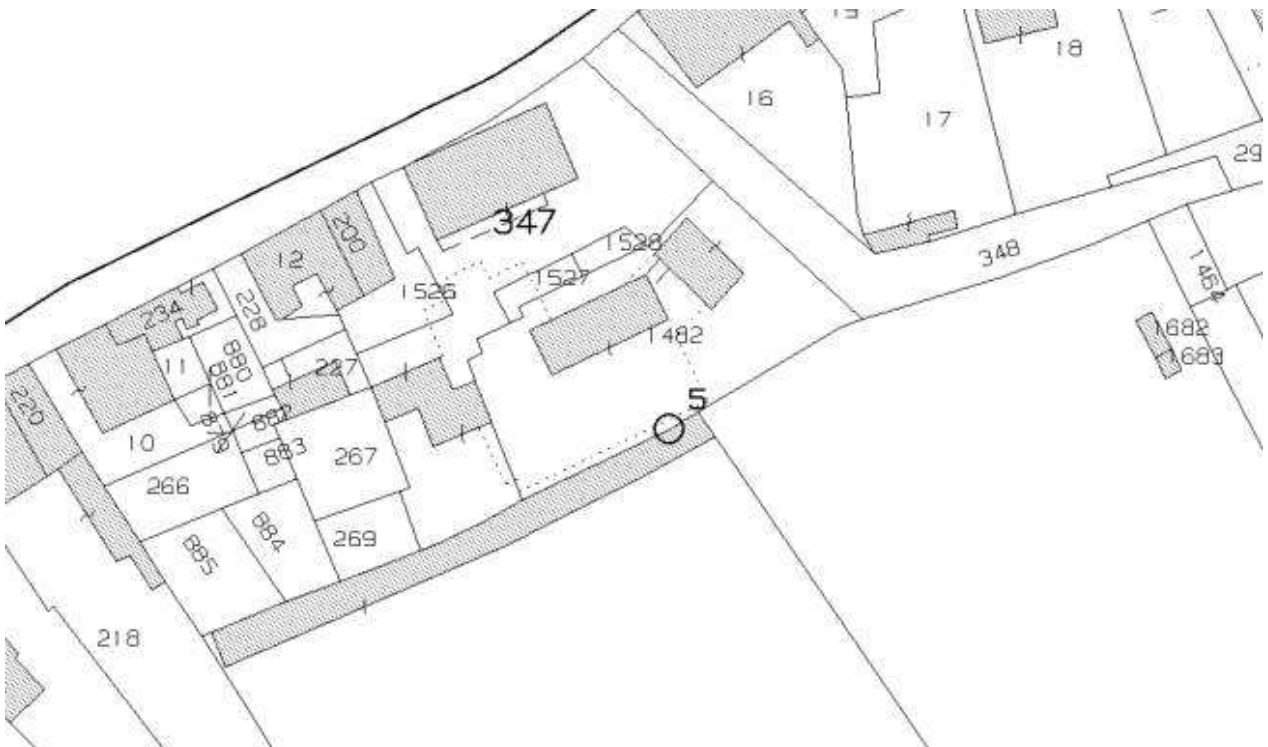


Figura 3. Planimetria immobili.



Figura 4. Foto immobili.





Certificazione energetica

Non avendo reperito tra i documenti l'attestato di prestazione energetica dell'edificio, è stato da me redatto ed inviato con codice identificativo: 9414106.164/2024 e risulta valido fino alla data del 20.08.2034.

Classe energetica **F**. (vedi allegati).

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Possesso, titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Il signor, comproprietario esecutato, risulta residente nell'immobile oggetto di pignoramento.

Intestatari catastali storici

1) IL BORGO S.R.L., con sede a Marano Vicentino (VI) C.F.: 03106050242 proprietario con:

a) atto n. 99.226 rep. e 27.590 racc. notaio Paolo Dianese del 28.01.2004 e trascritto a Schio il 24.02.2004 ai nn. 2326/2327/2328 R.G. e 1746/1747/1748 R.P.

b) atto n. 212.695 rep. e 34.528 racc. notaio Gian Paolo Boschetti del 08.02.2006 e trascritto a Schio il 24.02.2006 ai nn. 1698 R.G. e 2535 R.P.

2) diritto di proprietà per 1/2

..... diritto di proprietà per 1/2

proprietari con atto n. 213.583 rep. n. 34.746 racc. notaio Gian Paolo Boschetti del 14.04.2006 e trascritto a Schio il 09.05.2006 ai nn. 5604 R.G. e 3731 R.P.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

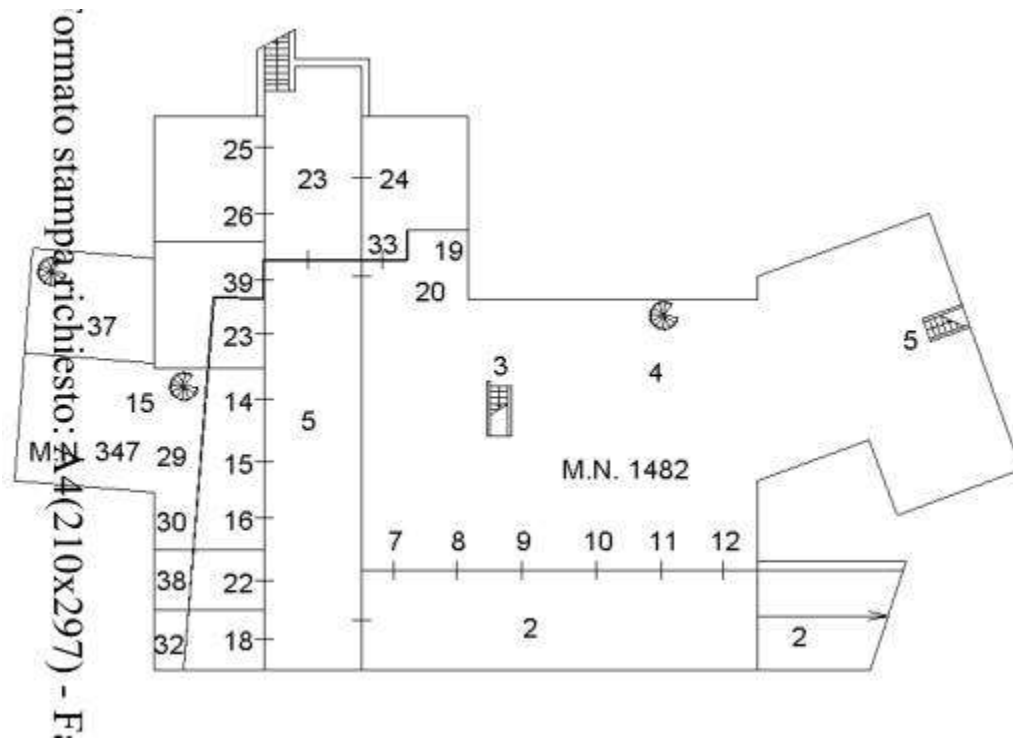
Vi è rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Giudizio di conformità catastale

Non vi sono differenze rilevanti tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali.

Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

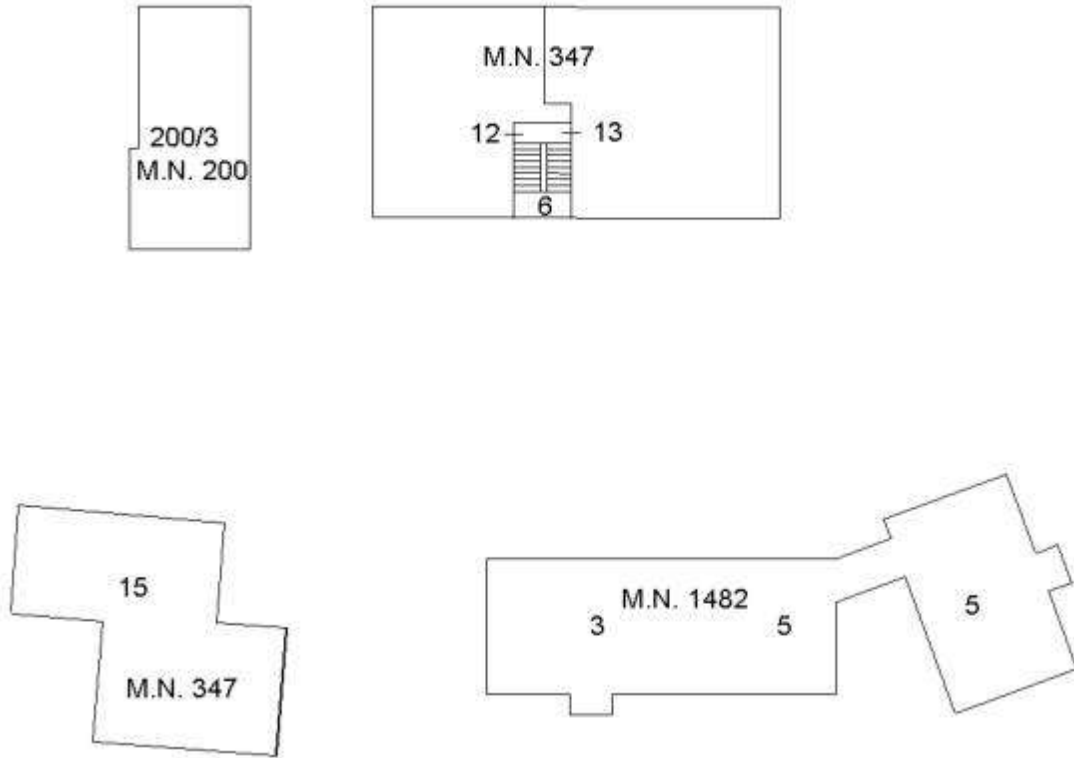
Elaborato planimetrico piano sottostrada 1



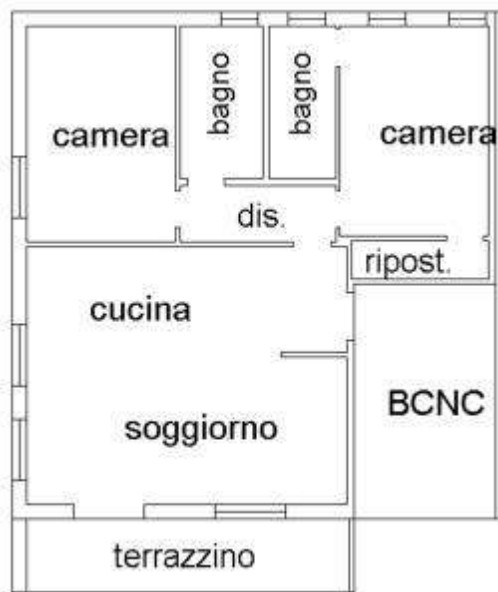
Planimetria autorimessa m.n. 347 sub 25



Elaborato planimetrico piano primo



Planimetria appartamento m.n. 347 sub 12



RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

1)diritto di proprietà per 1/2

..... diritto di proprietà per 1/2

proprietari con atto n. 213.583 rep. n. 34.746 racc. notaio Gian Paolo Boschetti del 14.04.2006 e trascritto a Schio il 09.05.2006 ai nn. 5604 R.G. e 3731 R.P. da

.....

2) proprietario con:

- atto n. 99.226 rep. e 27.590 racc. notaio Paolo Dianese del 28.01.2004 e trascritto a Schio il 24.02.2004 ai nn. 2326/2327/2328 R.G. e 1746/1747/1748 R.P.

- atto n. 212.695 rep. e 34.528 racc. notaio Gian Paolo Boschetti del 08.02.2006 e trascritto a Schio il 24.02.2006 ai nn. 1698 R.G. e 2535 R.P.

Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1)proprietario con:

a) atto n. 99.226 rep. e 27.590 racc. notaio Paolo Dianese del 28.01.2004 e trascritto a Schio il 24.02.2004 ai nn. 2326 R.G. e 1746 R.P. da:

..... per la proprietà di 5/6

..... per la proprietà di 1/6

Beni ceduti: C.F. - Comune di Marano Vicentino, fg. 5 m.n. 229.

2)proprietario con:

a) atto n. 99.226 rep. e 27.590 racc. notaio Paolo Dianese del 28.01.2004 e trascritto a Schio il 24.02.2004 ai nn. 2327 R.G. e 1747 R.P. da:

..... per la proprietà di 1/2

..... per la proprietà di 1/2

Beni ceduti:

C.T. - Comune di Marano Vicentino, fg. 5 m.n. 244 – m.n. 268.

C.F. - Comune di Marano Vicentino, fg. 5 m.n. 347 sub 1 – 2 – 3.

3) proprietario con:

a) atto n. 99.226 rep. e 27.590 racc. notaio Paolo Dianese del 28.01.2004 e trascritto a Schio il 24.02.2004 ai nn. 2328 R.G. e 1748 R.P. da:

..... per la proprietà di $\frac{1}{4}$

..... per la proprietà di $\frac{1}{4}$

..... per la proprietà di $\frac{2}{4}$

Beni ceduti: C.F. - Comune di Marano Vicentino, fg. 5 m.n. 347 sub 3 - 4.

4) diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$

..... diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$

con atto n. 213.583 rep. n. 34.746 notaio Gian Paolo Boschetti del 14.04.2006 e trascritto a Schio il 09.05.2006 ai nn. 5604 R.G. e 3731 R.P.

ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. Variante n. 7, approvata con D.C.C. n.65 del 13/12/2022 l'area viene individuata in ZTO A2/17 "NUCLEI STORICI RURALI ED AGGLOMERATI INSEDIATIVI DI INTERESSE AMBIENTALE" art 13 delle N.T.O.



TITOLI EDILIZI

Il Comune di Marano Vicentino ha reperito le seguenti autorizzazioni edilizie per l'intero fabbricato:

- 1) Permesso di costruire n. 108 del 17.12.2003 pratica edilizia n. 139/2003 rilasciato a per "ristrutturazione edificio residenziale e commerciale, riposizionamento di volumi attraverso la demolizione di manufatti esistenti e la costruzione di tre nuovi edifici".
- 2) Permesso di costruire n. 28 del 24.03.2004 pratica n. 139/2003 rilasciato a per "cambio intestazione permesso di costruire n. 108/2003 per lavori di ristrutturazione edificio residenziale e commerciale, riposizionamento di volumi attraverso la demolizione di manufatti esistenti e la costruzione di tre nuovi edifici".
- 3) Permesso di costruire n. 42 del 08.07.2005 pratica n. 51/2005 rilasciato a, per "variante a permesso di costruire n. 108/2003 e successivo 28/2004 di ristrutturazione edificio residenziale e commerciale, riposizionamento di volumi attraverso la demolizione di manufatti esistenti e la costruzione di tre nuovi edifici".
- 4) D.I.A. n. 87 del 24.08.2005 pratica n. 10853/2005 prot. dichiarata da per "variazione distribuzione interna di alcuni locali con lievo di tramezze interne".
- 5) D.I.A. in sanatoria n. 48 del 30.05.2006 pratica n. 6945/2006 prot. dichiarata da, per "piccole modifiche interne e sistemazione di alcune pareti esterne".
- 6) Attestato di agibilità del 12.06.2006 al n. 7509 di protocollo, per il m.n. 347 sub 12 ed altri.
- 7) Attestato di agibilità del 11.07.2006 al n. 9016 di protocollo, per il m.n. 347 sub 25 ed altri.
- 8) D.I.A. n. 4 del 12.01.2007 pratica n. 560 prot. dichiarata da per "non realizzazione di un tratto di pompeiana precedentemente prevista".
- 9) D.I.A. n. 26 del 19.04.2010 pratica n. 4972 prot. dichiarata daper "installazione ringhiera e cancello pedonale".

Abusi/difformità riscontrati

L'appartamento, dopo il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria di progetto autorizzata, presenta alcune modeste difformità interne nel vano soggiorno/cucina con lo spostamento di una parete e della posizione del portoncino di ingresso ed un aumento di superficie del vano ripostiglio con spostamento delle due pareti perimetrali.

Figura 6. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

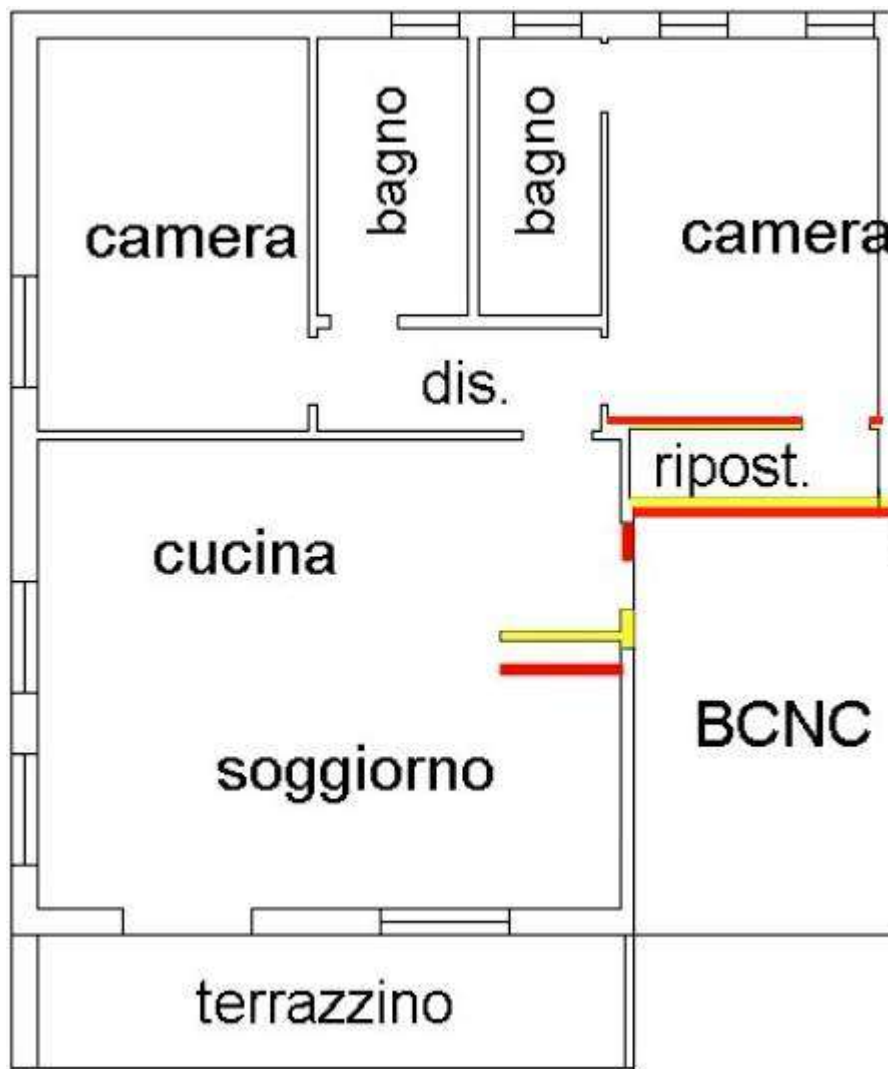
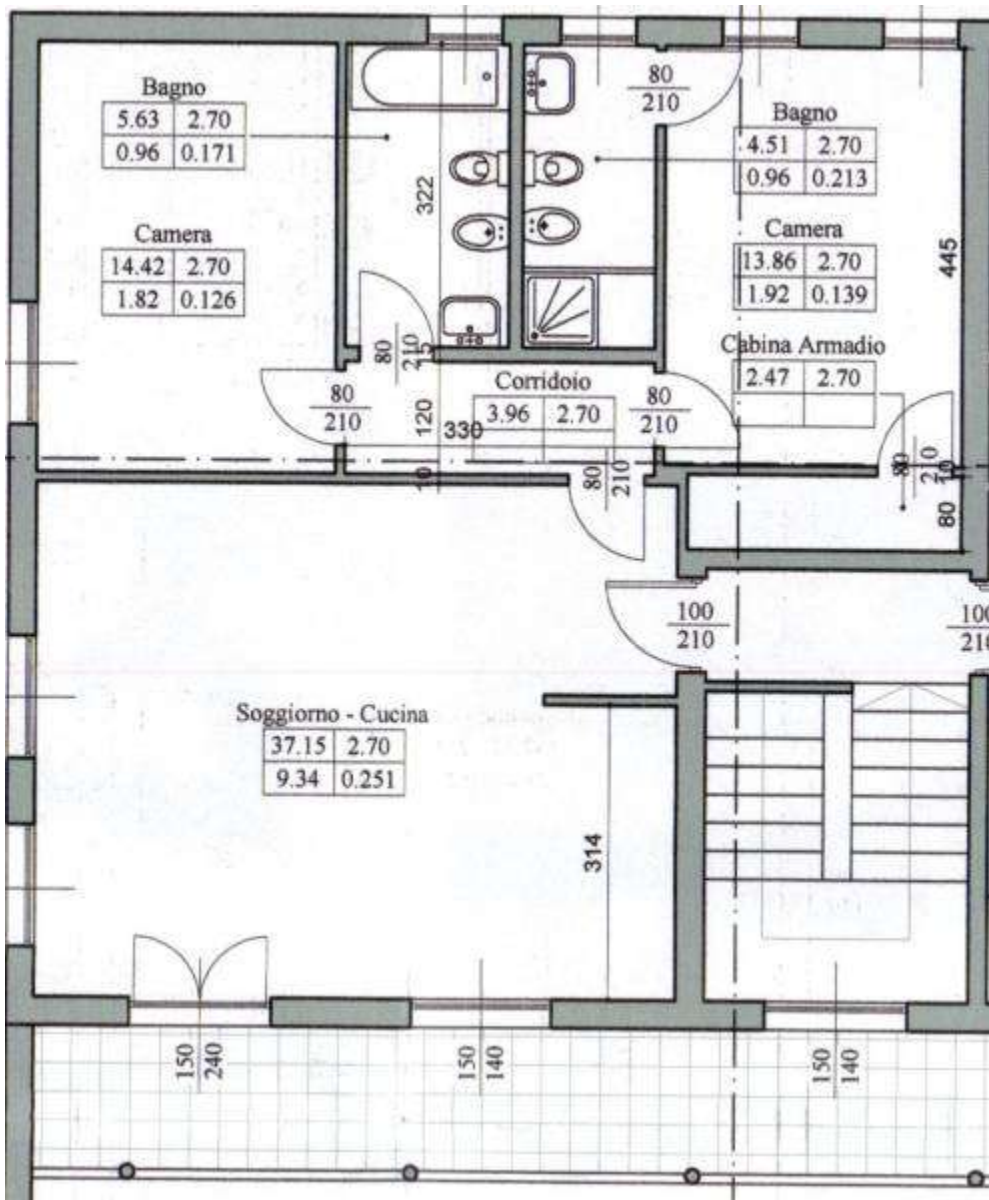


Figura 7. Stato approvato.



Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate sono opere riconducibili a variazioni intervenute in corso di costruzione del fabbricato e possono essere sanate con presentazione di una pratica edilizia ed il rifacimento della planimetria catastale. Per quanto riguarda lo spostamento della parete confinante con il vano scala la sanabilità deve essere verificata con l'ufficio tecnico del Comune di Marano Vicentino e coinvolge gli spazi condominiali.

Il costo di tale intervento è ipotizzabile in:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.500
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.000

Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (al 30/09/2024)

1) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 14.04.2006 al n. 213584 di rep. 34747 racc. notaio Gian Paolo Boschetti, iscritta a Schio (VI) in data 09.05.2006 ai n.ri 5.605 R.G. e 1.148 R.P. a favore di:

....., con sede legale in Vicenza,

e a carico di :

..... diritto di proprietà per 1/2

..... diritto di proprietà per 1/2

Beni iscritti:

Comune di Marano Vicentino (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 5

- m.n. 347 sub 12 Cat. A/2 – Cl. 3, vani 5,5 – mq. 95 – P.1
- m.n. 347 sub 25 Cat. C/6 – Cl. 2 - mq. 15 – P.S1

Importo capitale € 176.000,00. Importo dell'ipoteca € 352.000,00.

Durata mesi 360.

2) Trascrizione eseguita a Schio (VI) il 30.05.2024 ai n.ri 5.398 R.G. e 4.306 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 11.05.2024 al n. 2328 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

.....con sede in Napoli

e per essa con sede in Roma

e a carico di :

..... diritto di proprietà per 1/2

..... diritto di proprietà per 1/2

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Marano Vicentino (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 5

- m.n. 347 sub 12 Cat. A/2 – Cl. 3, vani 5,5 – P.1 – Rendita Euro 525,49
- m.n. 347 sub 25 Cat. C/6 – Cl. 2 - mq. 15 – P.S1 – Rendita Euro 24,79

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN

CORSO

All'atto del sopralluogo il signor, comproprietario esecutato, ha dichiarato che non vi è un amministratore condominiale, che la gestione dell'immobile è suddivisa tra i proprietari e che le spese condominiali si aggirano in € 80 circa annui.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di relazione è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripare metriche in base agli IVS e 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.

L'adozione di tale metodo è stata resa possibile grazie alla disponibilità di beni comparabili sul mercato.

Sono stati infatti reperiti, con indagine attraverso l'Ufficio del Territorio, immobili simili per caratteristiche e segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione.

Inoltre la ricerca è stata circoscritta a quelli la cui alienazione è avvenuta in tempi recenti.

Immobili comparabili

IMMOBILE COMPARABILE - A -

Comune di Marano Vicentino, C.F. Fg. 5

m.n. 347 sub 15 Cat. A/2, Cl. 3 via S. Maria 24, P.S1.T.1, vani 5, Sup. Cat. Tot. mq. 130, R.C. € 477,72;

m.n. 347 sub 29 Cat. C/6, Cl. 2 via S. Maria 24, P.S1., mq. 6, Sup. Cat. mq. 8, R.C. € 9,92;

m.n. 347 sub 30 Cat. C/6, Cl. 2 via S. Maria 24, P.S1., mq. 6, Sup. Cat. mq. 7, R.C. € 9,92;

m.n. 1482 sub 14 Cat. C/2, Cl. 1 via S. Maria 24, P.S1., mq. 7, Sup. Cat. mq. 8, R.C. € 7,59;

m.n. 1482 sub 15 Cat. C/6, Cl. 2 via S. Maria 24, P.S1., mq. 9, Sup. Cat. mq. 10, R.C. € 14,87;

m.n. 1482 sub 16 Cat. C/6, Cl. 2 via S. Maria 24, P.S1., mq. 10, Sup. Cat. mq. 11, R.C. € 16,53;

Atto di compravendita del 28.07.2022 n. 25.005 rep. e n. 13.564 racc. notaio Francesca Bonvicini.

Valore dichiarato € 160.000.

IMMOBILE COMPARABILE - B -

Comune di Marano Vicentino, C.F. Fg. 5

m.n. 347 sub 11 Cat. A/2, Cl. 3 via S. Maria 24, P.T, vani 5,5, Sup. Cat. mq. 95, totale mq. 90 R.C. € 525,49;

m.n. 347 sub 38 graffato 1482 sub 22, Cat. C/6, Cl. 2 via S. Maria 24, P.S1., mq. 15, Sup. Cat. mq. 16, R.C. € 24,79;

Atto di compravendita del 22.02.2022 n. 7.075 rep. e n. 5.761 racc. notaio Claudia Crocenzi.

Valore dichiarato € 139.000.

IMMOBILE COMPARABILE - C -

Comune di Marano Vicentino, C.F. Fg. 5

m.n. 347 sub 37 Cat. A/2, Cl. 3 via S. Maria 24, P.S1.T, vani 6,5, Sup. Cat. mq. 128, escule aree scoperte mq. 115 R.C. € 621,04;

m.n. 347 sub 39 graffato 1482 sub 23, Cat. C/6, Cl. 2 via S. Maria 24, P.S1., mq. 30, Sup. Cat. mq. 33, R.C. € 49,58;

Atto di compravendita del 26.01.2021 n. 45.642 rep. e n. 17.480 racc. notaio Giuseppe Curreri. Valore dichiarato € 190.000.

Stima del valore di mercato

A seguito delle indagini di mercato effettuate e del metodo MCA applicato, la sottoscritta 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 30.09.2024 risulti essere pari a:

€ 152.000,00 (centocinquantaduemila/00 €), pari a 1.402 €/m².

Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra viene ridotto sulla base di alcuni costi necessari alla libera commercializzazione dei beni immobili oggetto di relazione:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.500
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.000

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 125.000,00 (€ centoventicinquemila/00).**

Confronto con trasferimenti pregressi

L'unica compravendita pregressa dei beni in esame è quella di acquisto degli stessi da parte degli esecutati effettuata in data 14.04.2006 per € 135.000,00 .

Giudizio di vendibilità'

Gli immobili oggetto di esecuzione per la loro posizione urbanistica in una area residenziale centrale e il buon stato di manutenzione e finiture presentano una buona vendibilità.

RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

Dati e residenza dei debitori esecutati

L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Marano Vicentino da me interpellato per il certificato di residenza degli esecutati mi ha comunicato che:

.....
.....
L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Schio da me interpellato per il certificato di residenza degli esecutati mi ha comunicato che:

Stato civile e regime patrimoniale del debitore

.....
L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Marano Vicentino (VI) da me interpellato per lo stato civile dell' esecutato mi ha comunicato che:

.....
L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Schio (VI) da me interpellato per lo stato civile dell' esecutata mi ha comunicato che:

.....

Vicenza, lì 03/10/2024

Il Tecnico Incaricato
dott. arch. Marina Amaglio

ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esecutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Provvedimenti edilizi
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
10. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori