



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 396/2023 RGE
ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **Organa SPV Srl**

Esecutati: **XXX ***

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **01/07/2024**

Identificazione beni: Beni in Arzignano (VI), Via Quattro Martiri, 92

Dati Catastali: C.F.,

foglio 9, m.n. 1892, sub. 17 (A/3);

foglio 9, m.n. 1892, sub. 88 (C/6);

per il diritto di piena proprietà per l'intero

Esperto stimatore: **Ing. Raffaella Panizzon** - Via Brescia, 33 Torri di Q.lo (VI)

Mail: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it – tel: 0444/267471

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Costozza di Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **396/2023**, promossa da: **Organa SPV Srl**

contro **XXX ***;

Giudice: Dott.ssa M.A. Rosato;

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 01/07/2024;

Esperto stimatore: Ing. Raffaella Panizzon;

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota complessiva dell'intero;

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): //;

Tipologia bene pignorato (pag. 7): abitazione al quarto piano, all'interno di un complesso condominiale, con cantina e garage esclusivi al piano interrato;

Ubicazione (pag. 7): Arzignano (VI), Via Quattro Martiri, civ. 92 interno 4 (abitazione);

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): C.F., foglio 9 mm.nn. 1892 sub. 17 (A/3) – 1892 sub. 88 (C/6);

Metri quadri lordi (pag. 7): abitazione p.4 93 m² circa, terrazzi 21 m² circa, cantina 7 m² circa autorimessa 18 m² circa;

Stato di manutenzione (pag. 7): buono;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nell'atto di pignoramento del 26.09.2023 l'esecutata compare come XXX.

Nella nota di trascrizione di detto pignoramento in data 04.12.2023 l'esecutata compare unicamente come XXX. Si rileva che nulla è specificato nella Sezione D;

v. osservazioni finali cap. 16;

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 17): non vi sono difformità edilizie e catastali sostanziali;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 26): 129.500,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 24): comparabile A: 14/05/2024, 95.000 €; comparabile B: 20/10/2023, 80.000 €; comparabile C: 13/04/2023, 110.000 €;

Valore di vendita forzata proposto (28): 103.000,00 €;

Valore debito: € 74.146,28 oltre alle eventuali spese di notifica, ai successivi interessi legali maturati e maturandi, ed oltre alle spese e competenze professionali, come da atti di precetto e di pignoramento;

Occupazione (pag. 13): occupato dalla debitrice esegutata e comproprietaria XXX;

Titolo di occupazione (pag. 13): //;

Oneri (pag. 21): oneri giuridici gravanti sui beni vedi cap. 8.2, oltre alle spese condominiali arretrate pari a € 891,80.

APE (pag. 13): è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica a cura dell'Esperto; il bene rientra in classe energetica F.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 30): Osservazioni finali: si segnala il cambio di cognome dell'esecutata avvenuto in data precedente a quella dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione come meglio specificato in cap. 16;

(*) l'esecutata XXX.

Lotti (pag. 30): Lotto Unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. 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 e le aree scoperte le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi 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 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, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	8
3.5	Certificazione energetica	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	13
5.	ASPETTI CATASTALE.....	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	13
5.2	Intestatari catastali storici	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	14
5.4	Giudizio di conformità catastale	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	17
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	17
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati	18
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	19
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
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	23
9.	SUOLO DEMANIALE.....	23
10.	USO CIVICO O LIVELLO	23
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	23

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	23
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	24
12.1	Metodo di valutazione	24
12.2	Stima del valore di mercato	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	28
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	29
12.5	Giudizio di vendibilità'	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	29
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	29
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	29
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	29
15.	LOTTI.....	30
16.	OSSERVAZIONI FINALI	30
17.	ELENCO ALLEGATI.....	31

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento depositato in data 16.01.2024;
- Richiesta a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe dati di residenza e stato civile relativi agli esecutati in data 26.01.2024;
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Arzignano: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 31.01.2024. La documentazione edilizio-urbanistica relativa ai beni pignorati è stata visionata con accesso diretto presso i pubblici uffici in data 11.04.2024 e con secondo accesso integrativo in data 06.05.2024;
- Richiesta a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate di atti registrati 26.01.2024;
- Richiesta all'Amministratore Condominiale dei dati relativi all'unità immobiliare a mezzo pec in data 22.05.2024;
- Sopralluogo effettuato in data 29.02.2024 con Custode Giudiziario;
- Verifica completezza della documentazione depositata con Check list depositata in data 02.04.2024;
- Richiesti e ottenuti gli atti di provenienza dei beni;
- Indagini/verifiche telematiche catastali/ipotecarie in date varie;

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'unità immobiliare residenziale è situata al quarto piano di un edificio condominiale in Comune di Arzignano in Via Quattro Martiri. L'ingresso all'abitazione avviene dal portico ad uso pubblico che affaccia su Via Quattro Martiri al civico 92. Il garage è raggiungibile attraverso la rampa comune con accesso dalla retrostante Via Antonio Pellizzari.

L'immobile si trova in una zona residenziale, non lontana dal centro comunale, distante circa 600 m dalla piazza centrale (Piazza Libertà e Piazza Guglielmo Marconi) e fornita dei principali servizi.

I millesimi patrimoniali corrispondono a 16,12/1000 per il m.n. 1892 sub 17 e 3,24/1000 per il m.n. 1892 sub 88 per complessivi 19,36/1000 (v. atto provenienza e confermato dall'Amministratore condominiale).

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni pignorati risultano catastalmente intestati ai sig.ri:

XXX;

Complessivamente il diritto pignorato corrisponde alla piena proprietà per l'intero dei seguenti beni in Comune di Arzignano (VI), CF, Fg. 9,

m.n. 1892 sub 17 (cat. A/3)

m.n. 1892 sub 88 (cat. C/6)

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di compravendita del 27.10.2004 notaio G. Muraro repertori 28378 - 28.380, trascritto in C.RR.II. di Vicenza in data 09.11.2004 ai nn. 27.185 RG/17.315 RP.

3.3 Confini N-E-S-O

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 1892 confina con:** Via Quattro Martiri, m.n. 1895, m.n. 1941, m.n. 1893 (salvo i più precisi).

Relativamente all'elaborato planimetrico, secondo NESO, il **m.n. 1892 sub. 17 (p. 4) confina con:** m.n. 1982 sub 4, muri perimetrali, m.n. 1982 sub 9, muri perimetrali, m.n. 1982 sub 15 (salvo i più precisi).

Relativamente all'elaborato planimetrico, secondo NESO, il **m.n. 1892 sub. 88 (p. S1) confina con:** m.n. 1982 sub 18, m.n. 1982 sub 15, m.n. 1982 sub 4, m.n. 1982 sub 70, m.n. 1982 sub 87, m.n. 1982 sub 86 (salvo i più precisi).

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile è situato all'interno di un condominio denominato "ARZIGNANO DUE" composto da sette piani fuori terra e da un piano interrato con abitabilità del 23.10.1992.

L'accesso al fabbricato avviene, al piano terra, dal portico ad uso pubblico fronte Via Quattro Martiri e dalla "scala B" individuata al civico 92 si accede al vano scala (con ascensore) condominiale.

L'appartamento (interno 4) oggetto di pignoramento si trova al piano quarto ed è costituito da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un'ulteriore stanza e due bagni, di cui uno non finestrato. L'unità è dotata di due poggiali con affaccio verso nord e verso sud: il terrazzino principale sulla facciata dell'edificio (lato nord) è accessibile attraverso porte-finestre dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera; il terrazzo lato sud è accessibile dal soggiorno e dalla stanza.

L'unità immobiliare appare in buono stato, con finiture come da foto allegate.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia all'interno dell'unità immobiliare e la distribuzione del calore avviene mediante termosifoni; sono inoltre presenti due split interni per la climatizzazione con macchine esterne posizionate sul poggiale lato nord.

Dal vano scale comune condominiale si raggiunge il piano interrato in cui sono situati la cantina e il garage esclusivi.

Il piano interrato si può raggiungere inoltre attraverso la rampa comune con imbocco da Via Antonio Pellizzari (senza numero civico).

Il garage è chiuso con un portone basculante non motorizzato.

Le altezze interne rilevate sono pari a cm 274 circa al piano quarto (appartamento), cm 330 circa al piano interrato (cantina) e pari a circa cm 282-314 (altezze variabili) nel garage.

Lo stato di conservazione dell'abitazione appare buono, mentre lo stato di manutenzione della cantina e del garage risulta essere sufficiente.

In sede di sopralluogo non è stata evidenziata e nemmeno comunicata la necessità di eseguire interventi manutentivi urgenti.

Lo stato di conservazione esterno dell'edificio condominiale appare sufficiente, mentre si è rilevata la presenza di infiltrazioni e distacco di tinteggiatura sulle parti comuni interne ed esterne (portico ad uso pubblico).

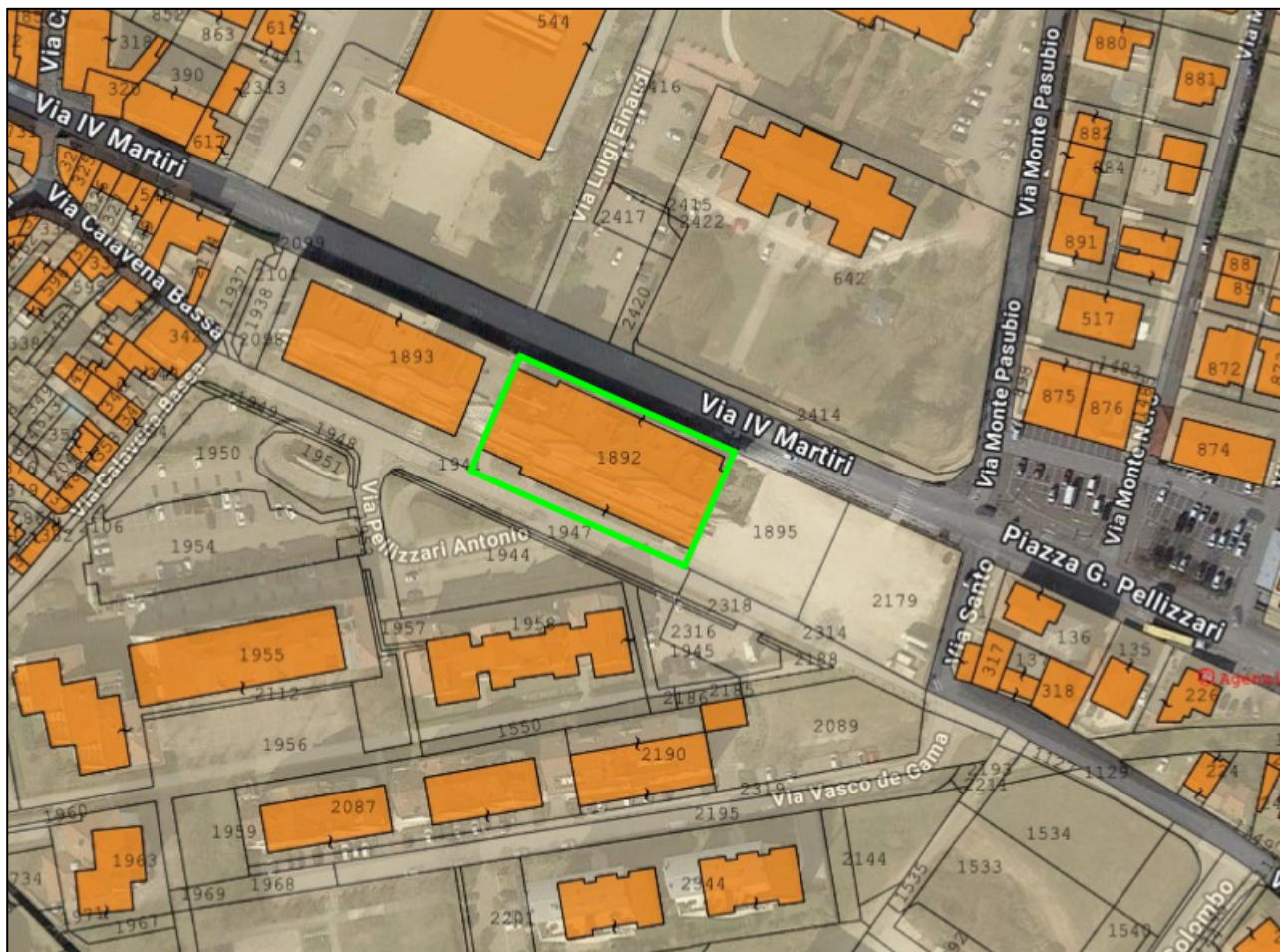


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

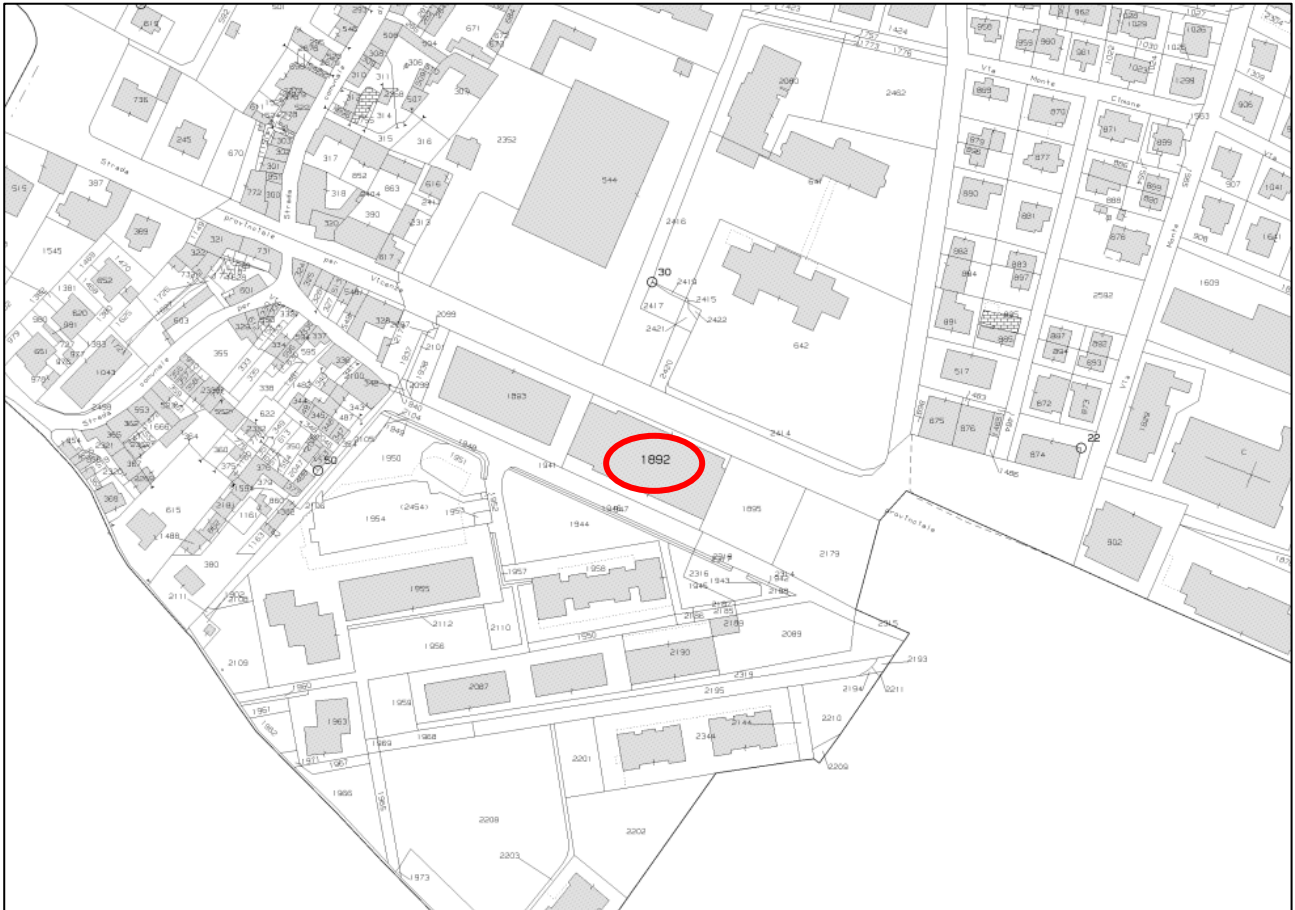


Figura 2. Estratto mappa catastale.

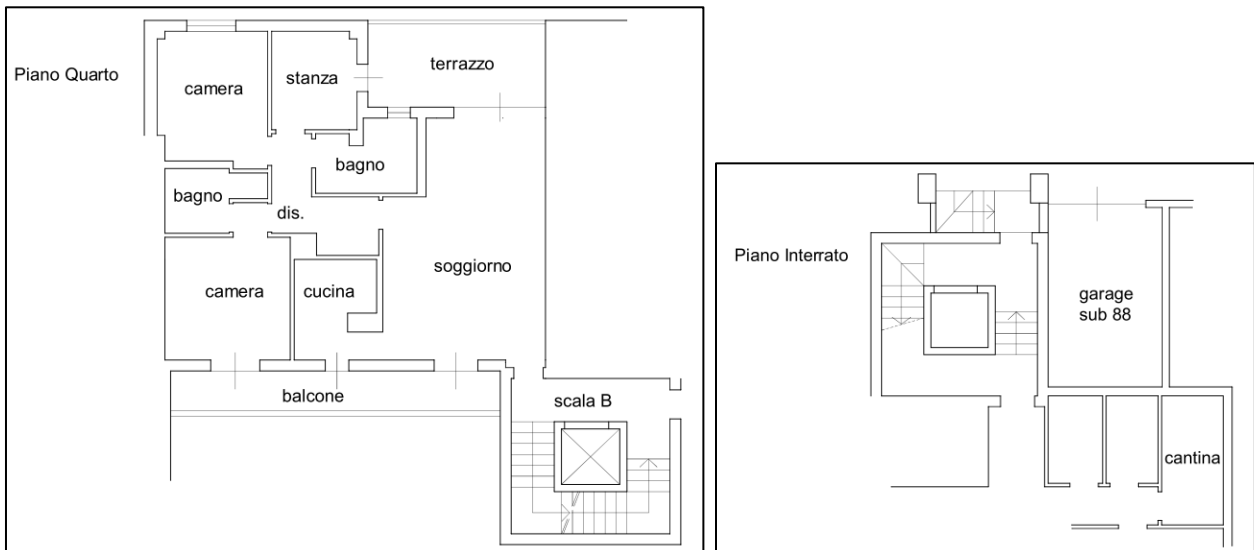


Figura 3. Rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi.

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la misurazione dei luoghi più precisa e completa.

		
<p>Complesso condominiale vista da Via Quattro Martiri</p>	<p>Complesso condominiale vista da Via Quattro Martiri</p>	<p>Complesso condominiale vista da Via A. Pellizzari</p>
		
<p>Ingresso al complesso condominiale dal civ. 92</p>	<p>Ingresso/soggiorno</p>	<p>Soggiorno</p>
		
<p>Soggiorno</p>	<p>Cucina</p>	<p>Camera 1</p>

<p>Camera 2</p>	<p>Stanza</p>	<p>Bagno</p>
<p>Bagno</p>	<p>Terrazzo verso Via Quattro Martiri</p>	<p>Terrazzo verso Via A. Pellizzari</p>
<p>Cantina P. S1</p>	<p>Garage P. S1</p>	<p>Rampa di accesso al garage</p>

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

L'immobile risultava sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica) pertanto lo stesso è stato predisposto a cura dell'Esperto; il bene rientra in classe energetica F.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava occupato dalla comproprietaria eseguita XXX

In allegato 9 il certificato di residenza storico degli occupanti nel quale risulta che XXX.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'immobile pignorato risulta occupato dalla comproprietaria e debitrice eseguita sig.ra XXX.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 1892 sub 17 (A/3) deriva dalla COSTITUZIONE del 27/10/1992 in atti dal 11/08/1997 ACCATAST., CLS, PF 96 ART 15 (n. 7895.2/1992), dalla VARIAZIONE del 27/05/2013 Pratica n. VI0121543 in atti dal 27/05/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 66456.1/2013) e dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/08/2019 Pratica n. VI0095571 in atti dal 27/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41387.1/2019).

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 1892 sub 88 (C/6) deriva dalla COSTITUZIONE del 27/10/1992 in atti dal 11/08/1997 ACCATAST., CLS, PF 96 ART 15 (n. 7895.2/1992) e dalla VARIAZIONE del 27/05/2013 Pratica n. VI0121745 in atti dal 27/05/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 66556.1/2013)

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 1892** (ente urbano di 1933 mq) deriva dal m.n. 564 ente urbano di 27517 mq così identificato dall'impianto meccanografico del 30.06.1973, dalla VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/03/1983 in atti dal 06/03/1986 (n. 50383) con la quale diviene m.n. 564 ente urbano di 28335 mq, dalla VAR INTERNA PERIM del 05/03/1983 in atti dal 06/09/1991 (n. 900503.1/1983), dal FRAZIONAMENTO in atti dal 06/09/1991 (n. 42.1/1988) con il quale diviene m.n. 564 ente urbano di 28250 mq, infine con FRAZIONAMENTO del 13/01/1992 in atti dal 13/05/1996 TIPO 43/92 (n. 43.100/1992) e successiva VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 13/05/1996

MOD97 CEU 5395B/87 (n. 9.1/1992) il m.n. 564 veniva soppresso generando, tra gli altri, il m.n. 1892 ente urbano di 2970 mq.

5.2 Intestatari catastali storici

Sia per il mappale sub 17 che per il sub 88, gli intestatari catastali nel ventennio risultano:

Con atto di compravendita del **27.10.2004** notaio G. Muraro rep. 28.380, trascritto in C.RR.II. di Vicenza in data 09.11.2004 ai nn. 27.185 RG/17.315 RP i sig.ri:

XXX;

acquistavano la piena proprietà complessivamente per l'intero dei beni oggetto di pignoramento dal precedente proprietario sig. XXX.

Con atto di compravendita del **21.04.1997** notaio C. Sapienza rep. 23.667, trascritto in C.RR.II. di Vicenza in data 16.05.1997 ai nn. 7.939 RG/5.765 RP il sig.:

XXX.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Risulta piena rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di provenienza e nelle risultanze catastali, con eccezione del fatto che nell'atto di pignoramento l'esecutata compare anche come XXX, mentre nella nota di trascrizione l'esecutata compare unicamente come XXX

5.4 Giudizio di conformità catastale

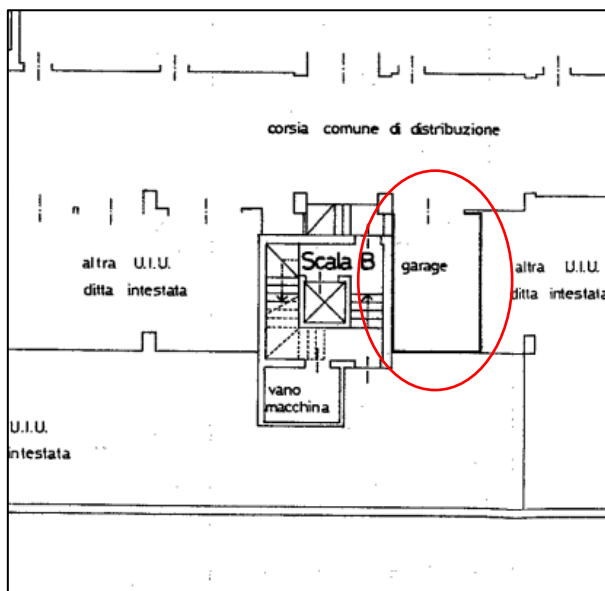
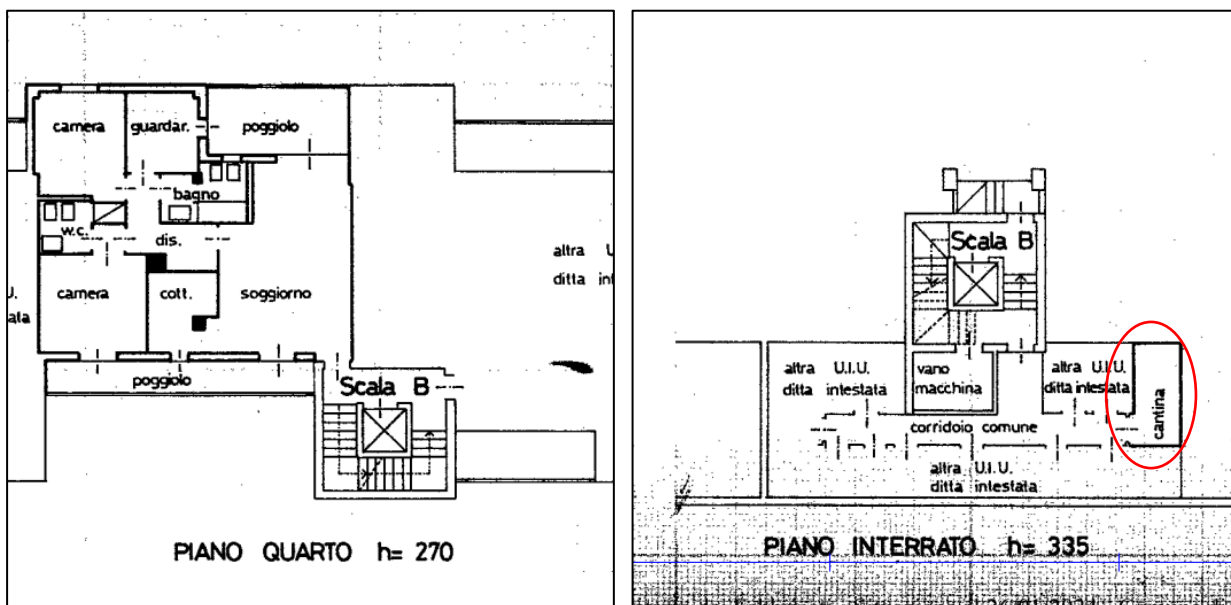
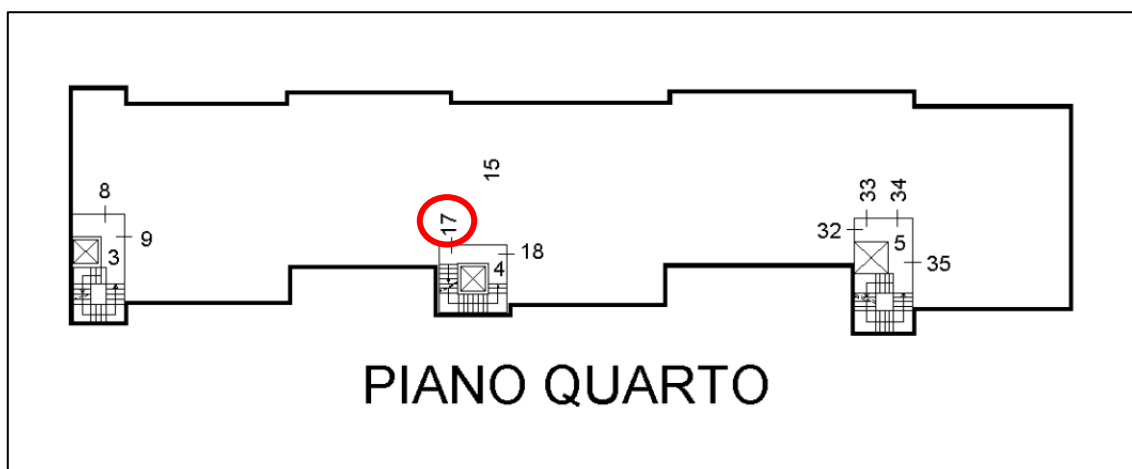


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.



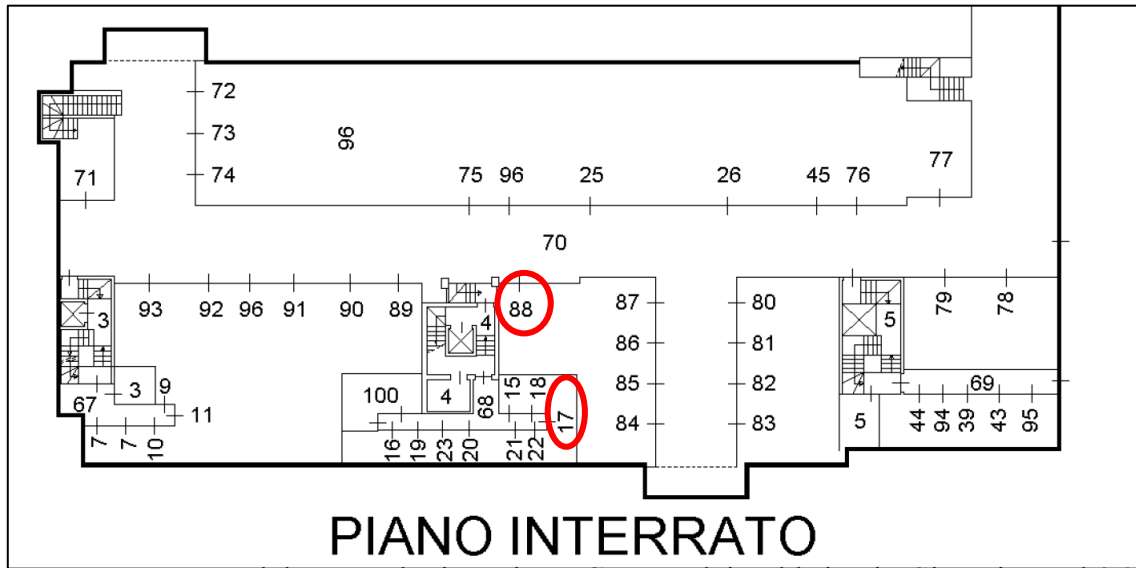


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



Figura 7. Estratto mappa catastale.

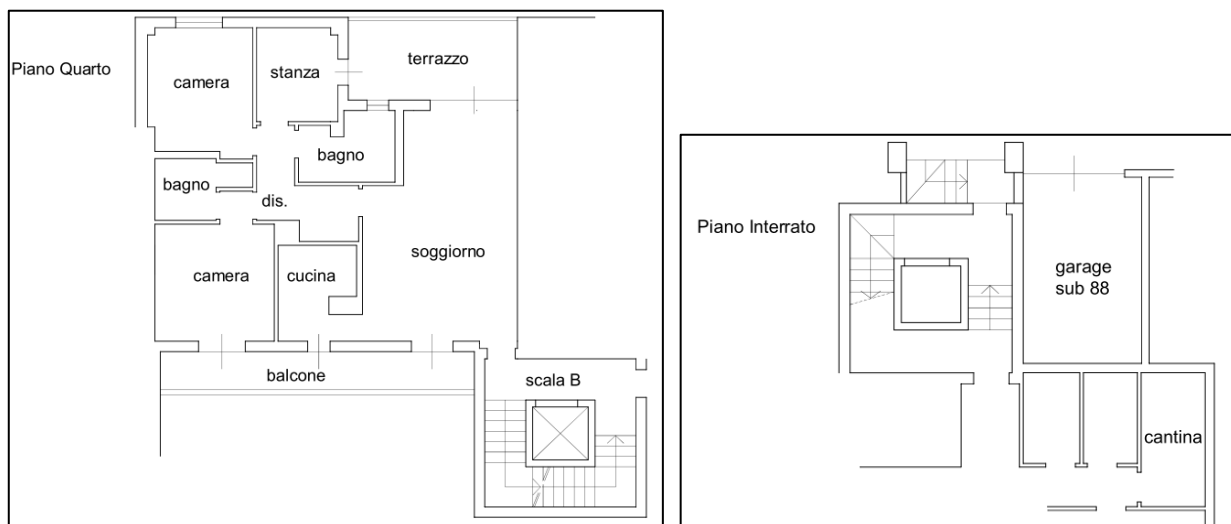


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali non si sono rilevate difformità sostanziali. Eventuali lievi difformità e/o inesattezze sono riconducibili alla rappresentazione non dettagliata dello stato dei luoghi nelle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda il locale cantina, trattandosi di vecchia planimetria catastale si ritiene che siano giustificate lievi difformi rappresentazioni dello stato dei luoghi. Inoltre la presenza di numero materiale vario ivi immagazzinato impediva una misurazione puntuale dei luoghi.

Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 20%.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Con atto di compravendita del **27.10.2004** notaio G. Muraro rep. 28.380, trascritto in C.RR.II. di Vicenza in data 09.11.2004 ai nn. 27.185 RG/17.315 RP i sig.ri XXX coniugi in regime di comunione dei beni, acquistavano la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e complessivamente la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento dal precedente proprietario sig. XXX.

Con atto di compravendita del **21.04.1997** notaio C. Sapienza rep. 23.667, trascritto in C.RR.II. di Vicenza in data 16.05.1997 ai nn. 7.939 RG/5.765 RP il sig. XXX acquistava la piena proprietà l'intero dei beni oggetto di pignoramento dalla precedente proprietaria sig.ra XXX.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I proprietari dei beni nel ventennio risultano i seguenti:

dal **27.10.2004 ad oggi:**

XXX;

in forza di atto di compravendita del **27.10.2004** notaio G. Muraro rep. 28.380, trascritto in C.RR.II. di Vicenza in data 09.11.2004 ai nn. 27.185 RG/17.315 RP;

dal **21.04.1997 al 27.10.2004:**

XXX piena proprietà l'intero;

in forza di atto di compravendita del **21.04.1997** notaio C. Sapienza rep. 23.667, trascritto in C.RR.II. di Vicenza in data 16.05.1997 ai nn. 7.939 RG/5.765 RP

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arzignano, trasmessa a mezzo PEC in data 31.01.2024, è stata messa a disposizione e visionata con accesso diretto presso i pubblici uffici in data 11.04.2024 e con secondo accesso integrativo in data 06.05.2024 la seguente documentazione, come di seguito elencato:

- Convenzione rep. 1557 del 09.12.1982 per l'attuazione di urbanizzazione del piano particolareggiato denominato "Area ex Pellizzari" registrato ad Arzignano il 12.01.1983 al 121 vol. 39, trascritto alla C.RR.II. di Vicenza il 19.01.1983 ai nn. 715/624 e convenzione integrativa rep. 1660 del 05.09.1984;
- Concessione Edilizia prot. 11718 in data 05.05.1989 rilasciata alla Ditta XXX. per "costruzione di un fabbricato residenziale, commerciale e direzionale in Via Quattro Martiri sul terreno Fig. 9 mappale 1892", a seguito della domanda presentata in data 13.04.1988 ist. 88-119.0 prot. 5694;
- Concessione Edilizia prot. 18401 in data 23.10.1992 rilasciata alla Ditta XXX. per "ultimazione lavori e variante alla precedente CE 5694/88-119.0", a seguito della domanda presentata in data 19.06.1992 ist. 92-195.0 prot. 14291;
- Collaudo statico in data 28.07.1992 a firma dell'arch. XXX;
- Certificato di Abitabilità prot. 88/119/AZ rilasciato in data 23.10.1992 alla Ditta XXX. a seguito della domanda prot. 21875 del 01.10.1992. inizio lavori in data 02.06.1989, fine lavori in data 30.09.1992.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

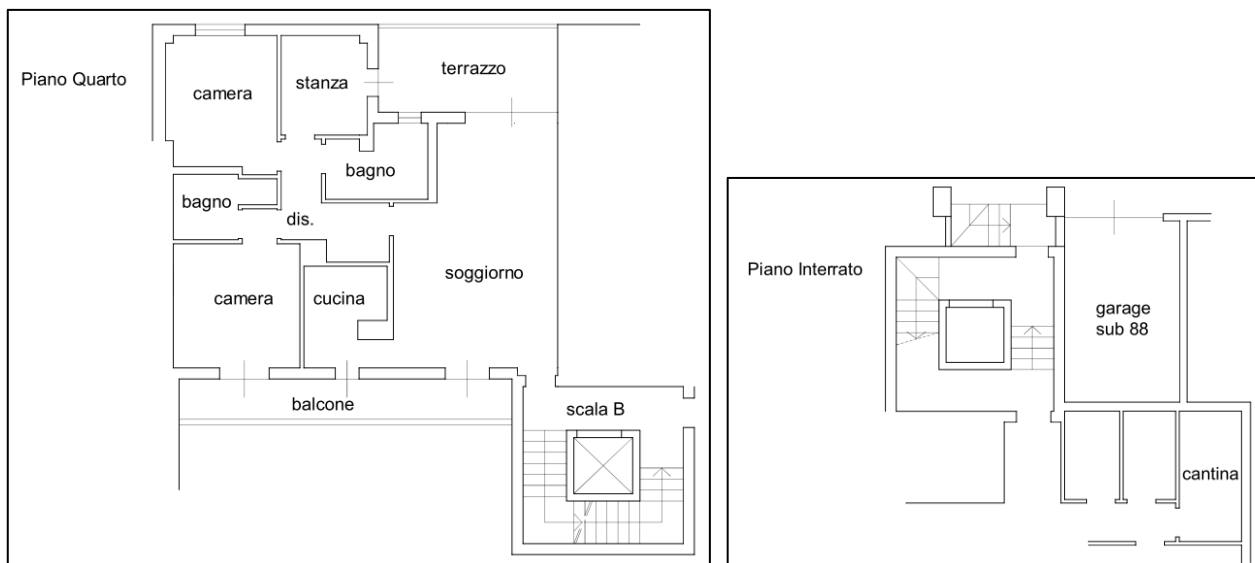


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

Fra lo stato dei luoghi e lo stato assentito non si sono rilevate difformità sostanziali. Eventuali lievi difformità e/o inesattezze sono dovute alla lettura viziata degli elaborati di progetto riconducibile alla loro acquisizione mediante foto.

Per quanto riguarda il locale cantina, si ritengono giustificate eventuali lievi difformi rappresentazioni dello stato dei luoghi, a causa della presenza di numeroso e vario materiale ivi immagazzinato, che ne impediva una misurazione puntuale.

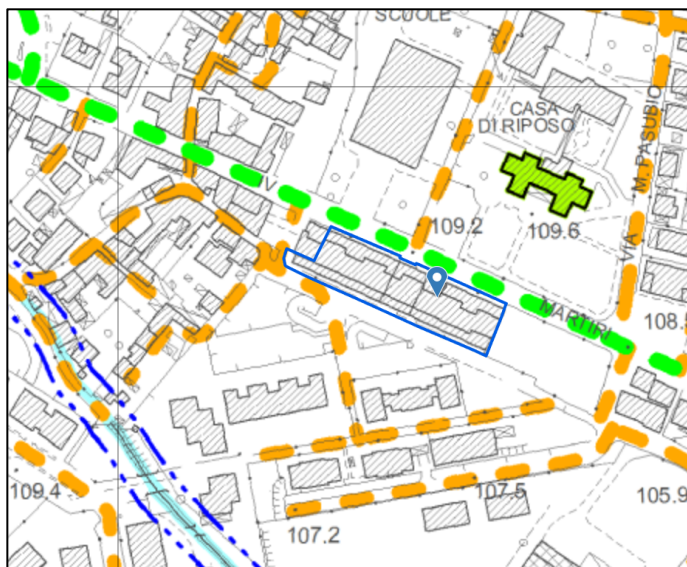
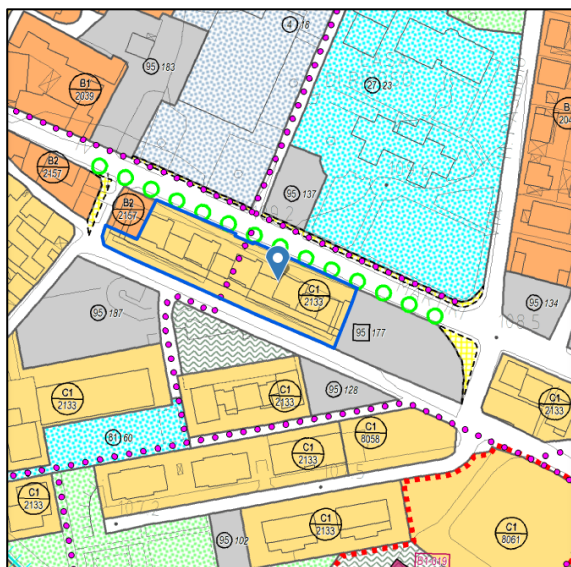
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi.

Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 20%.

ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in zona "C1/2133" del Piano degli Interventi approvato del Comune di Arzignano.



Risultati interrogazione (2)

ZonaOmogenea

Legenda: ZONE C1 parzialmente edificate (art. 24 NDA-Op)

Tipo: C1

Numero: 2133

ZTO	Isolato	ATO	Var. PI	Sup. mq	Indice di copertura o SC %	Indice IF o IT o volume mc/mq	Altezza massima edifici m	ERS ERP mc	Attuazione	Prescrizioni
C1	2133	1	---	47 329	---	---	14.00	0	IED	AREA EX PELLIZZARI. Approvato CC 26/04/1982. Sono confermate le previsioni e gli indici del piano esecutivo. Le indicazioni del PRG sulle aree di verde pubblico e privato all'interno del piano attuativo vigente vanno considerate indicative e quindi potranno essere modificate con l'approvazione di una variante al PPE ex-Pellizzari.



7.4 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.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: //;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: //;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: con sentenza del Tribunale di Vicenza in data 27.05.2019 (decreto n. cronol. 5821/2019 – RG n. 392/2019) (non trascritta) è stata assegnata la casa coniugale (coincidente con i beni oggetto di pignoramento) all'esecutata sig.ra XXX;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: //;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: l'Amministratore ha inviato una copia del Regolamento condominiale (all. 11);
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato:
 - servitù di elettrodotto, costituita a favore dell'ENEL con atto in data 3 novembre e 1 dicembre 1987 ai n.ri 27.864/28.319 rep. Notaio Michele Colasanto di Arzignano (ivi registrato il 21 dicembre al n. 1015 serie 2, trascritto a Vicenza il 30 dicembre 1987 ai n.ri 15780/12034) (v. atto di provenienza);
 - i portici del fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, sono gravati da servitù perpetua di pubblico passaggio, secondo le prescrizioni del Comune di Arzignano (v. atto di provenienza);
- g) provvedimenti di sequestro penale: //;
- h) domande giudiziali: //;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: //;
- j) convenzioni urbanistiche: <<il fabbricato di cui fanno parte le U.I. in oggetto è stato edificato su un lotto di terreno ricompreso in un piano particolareggiato "Aree ex Pellizzari" regolarmente approvato e convenzionato con il Comune di Arzignano in forza di atto ricevuto in data 9 dicembre 1982 al n. 1577 repertorio del Segretario Generale del Comune di Arzignano (ivi registrato il 12.01.1983 al 121 vol. 39, trascritto a Vicenza il 19.01.1983 ai n.ri 715/624)>> (v. atto di provenienza art. 5);
- k) convenzioni matrimoniali: comunione dei beni dichiarata in atto di provenienza. Intervenuto successivo divorzio;
- l) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: //;
- m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: //;

- n) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: //;
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: (v. anche punto f);
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: (v. anche punto f)//;
- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: eventuali anche non segnalati nella presente relazione ricompresi nell'abbattimento percentuale del 20%;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: //;
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: //;
- t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: si veda quanto riportato nel Regolamento condominiale all. 11;

N.B.: 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.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 14/05/2024)

ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2004 - Registro Particolare 6190 Registro Generale 27186 derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Repertorio 28381/4671 del 27/10/2004 notaio Muraro Giovanni

A favore di SANPAOLO IMI S.p.a. con Sede in Torino (TO) Codice fiscale 06210280019

Contro XXX per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà;

Capitale: € 140.000,00

Totale: € 280.000,00

Durata: 25 anni

Beni colpiti: Comune di Arzignano, C.F. fog. 9 m.n. 1892 subb. 17 e 88.

ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2009 - Registro Particolare 254 Registro Generale 1462 derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Repertorio 100737/124 del 14/01/2009 Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA

A favore di Equitalia Nomos Spa;

Capitale: € 840,23

Totale: € 1.680,46

Contro XXX per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà;

Beni colpiti: Comune di Arzignano, C.F. fog. 9 m.n. 1892 subb. 17 e 88.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3342 del 09/10/2009 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/2021 - Registro Particolare 408 Registro Generale 2692 derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO SU SENTENZA DI DIVORZIO a sensi dell'articolo 739 bis c.p.c. Repertorio 503/2019 del 01/07/2019 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO di VENEZIA

A favore di XXX * per la quota di ½ di piena proprietà;

Contro XXX * per la quota di ½ di piena proprietà;

Somma totale: € 15.000,00

Beni colpiti: Comune di Arzignano, C.F. fog. 9 m.n. 1892 subb. 17 e 88.

Nella sezione D è riportato quanto segue.

Visto l'articolo 739 bis c.p.c., in parziale accoglimento del reclamo, XXX.

* **NB:** la presente nota di trascrizione riporta errori nei nomi dei soggetti a favore e contro ovvero il soggetto a favore è indicato XXX in luogo del corretto XXX e il soggetto contro è indicato XXX in luogo del corretto XXX.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/2023 - Registro Particolare 19567 Registro Generale 26774 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 5975 del 29/11/2023 a firma di Pubblico ufficiale Unep Tribunale di Vicenza.

A favore di ORGANA SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV) CF 05277610266

Contro XXX per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà;

Beni colpiti: Comune di Arzignano, C.F. fog. 9 m.n. 1892 subb. 17 e 88.

* Nota: alla data di trascrizione del pignoramento, la sig.ra XXX

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Vedi iscrizioni ipotecarie e pignoramenti di cui al punto 8.2;

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile fa parte di un condominio denominato "ARZIGNANO DUE". Contattato l'Amministratore di condominio, XXX e gestioni immobili (C.so Matteotti, 67/B 36071 Arzignano (VI) tel. 0444 xxx email XXX, sono state fornite le seguenti informazioni:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): in base al preventivo gestione ordinaria dal 01/11/2023 al 30/10/2024, le spese ordinarie annua sono pari a circa 1.000,00 €.
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: l'Amministratore con pec del 28.05.2024 comunica che "non vi sono spese straordinarie già deliberate nell'ultima assemblea".
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: dal preventivo gestione ordinaria dal 01/11/2023 al 31/10/2024 inviato dall'Amministratore risultano da pagare € 891,60 alla data della relazione peritale.
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: l'Amministratore comunica che alla data odierna non ci sono contenzioni in corso;
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: l'Amministratrice ha inviato una copia del Regolamento condominiale; il documento non risulta trascritto;
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: //;
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: i beni pignorati corrispondono a 19,360/1000;
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali: //.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 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."

Fonti di informazione

Oltre ad aver preso in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. e quelle pubblicate dalla Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza, sono stati consultati i dati disponibili sui siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it, uncreditsubitocasa.it.

Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, il Portale delle Vendite Pubbliche, le fonti del Catasto e il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza.

Infine, si sono assunte informazioni presso alcuni operatori del mercato immobiliare locale.

Quotazioni Comune di Arzignano:

- Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 961	Euro 1.111	Euro 1.261

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **VICENZA**

Comune: **ARZIGNANO**

Fascia/zona: **Semicentrale/VIA TRIESTE, VIA CALAVENA, VIA DIAZ, VIA S.ZENO, VIA VALMORA, VIA PALLADIO**

Codice zona: **C1**

Microzona: **0**

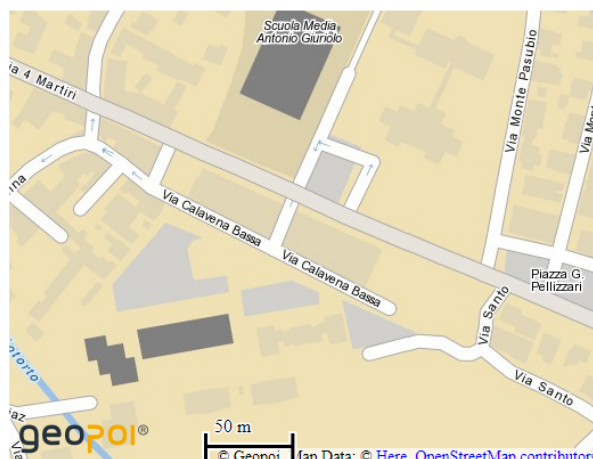
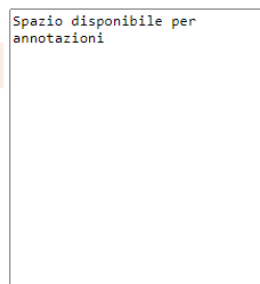
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1300	L	4,2	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2050	L			
Ville e Villini	Normale	1200	1450	L			
Ville e Villini	Ottimo	1800	2250	L			

[Stampa](#)

[Legenda](#)



12.2 Stima del valore di mercato

“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÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

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 della presente perizia risulti essere pari a:

Consistenze degli Immobili

Come consistenza dei beni si sono prese in considerazione le misure effettuate sul posto, confrontate con quelle dell’ultimo progetto approvato.

Si specifica che sono stati applicati i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. Mercantili	Sup. Comm. mq
Appartamento piano quarto	93,00	1,00	93,00
Terrazzi/balconi	21,00	0,35	7,35
Cantina piano interrato	7,00	0,35	2,45
Garage piano interrato	18,00	0,60	10,80
TOTALE	139,00		113,60

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Comune di	Arzignano	Arzignano	Arzignano	Arzignano
Catastale	fg. 9 part. 1892 sub 37, part. 1893 sub 82, part. 2158 sub 2	fg. 9 part. 1892 sub 29-82	fg. 9 part. 1892 sub 15-83	fg. 9 part. 1892 sub 17-88
Prezzo totale (euro)	€ 95.000,00	€ 80.000,00	€ 110.000,00	-
Data (mesi)	14/05/2024	20/10/2023	13/04/2023	27/05/2024
Superficie principale SEL (m2)	62	62	89	93
Superficie accessori (m2)				
Superficie accessori non com. (m2)	8		4	7
Superficie balconi/portici (m2)	8	8	11	21
Superficie corte esclusiva (m2)				
Superficie autorimessa (m2)	22	15	16	18
Stato di manutenzione (n)*	4	3	3	4
Superficie commerciale	80,80	73,80	103,85	113,60

* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5

** 0 = non c'è 1 = c'è

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	-1,00%
Pertinenze e accessori	50,00%
Pertinenze e accessori non comunicanti con vani principali	35,00%
Balconi / portici / logge	35,00%
Corte esclusiva fino sup. imm.	10,00%
Autorimessa	60,00%
Costi di intervento da un livello di manutenzione al successivo	€ 9.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-€ 79,17	euro/mese
Prezzo data B	-€ 66,67	euro/mese
Prezzo data C	-€ 91,67	euro/mese

Prezzo sup. princ. A	€ 1.175,74	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.084,01	euro/m ²	€ 1.059,22
Prezzo sup. princ. C	€ 1.059,22	euro/m ²	SEL

Prezzo accessori	€ 529,61	euro/m ²
Prezzo accessori non c.	€ 370,73	euro/m ²
Prezzo balconi/portici	€ 370,73	euro/m ²
Prezzo corte esclusiva	€ 105,92	euro/m ²
Prezzo autorimessa	€ 635,53	euro/m ²
Stato di manutenzione	€ 9.000,00	euro

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	SEL	Comparabile A	SEL	Comparabile B	SEL	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)		€ 95.000,00		€ 80.000,00		€ 110.000,00	-
Data (mesi)	0,43	-€ 34,04	7,33	-€ 488,69	13,67	-€ 1.253,13	27/05/2024
Superficie principale (m ²)	62	€ 32.835,82	62	€ 32.835,82	89	€ 4.236,88	93
Superficie accessori (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Superficie accessori non com. (m2)	8	-€ 370,73	0	€ 2.595,11	4	€ 1.112,19	7
Superficie balconi (m2)	8	€ 4.819,49	8	€ 4.819,49	11	€ 3.707,30	21
Superficie corte esclusiva (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Superficie autorimessa (m2)	22	-€ 2.542,12	15	€ 1.906,59	16	€ 1.271,06	18
Stato di manutenzione (n)*	4	€ 0,00	3	€ 9.000,00	3	€ 9.000,00	4
Prezzi corretti		€ 129.708,42		€ 130.668,32		€ 128.074,30	

VALORE MEDIO	€ 129.483,68
--------------	--------------

* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5
** 0 = non c'è 1 = c'è

2,0%	DIVERGENZA
VERO	< 5 %

Arrotondati € 129.500,00 (centoventinovemilacinquecento/00 €), pari a 1.140,00 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

Il valore unitario pari a 1.140,00 €/mq risulta allineato con il comparabile A (compravendita del 14.05.2024 - 1.175,74 €/mq), con il valore medio tratto da Borsino Immobiliare (1.111,00 €/mq) e con il valore medio tratto da OMI (1.100,00 €/mq)

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: (compresi nell'abbattimento percentuale)
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: (compresi nell'abbattimento percentuale)
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 891,80
- altri costi/oneri: € 0,00

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 acquisti 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 20% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a € 102.708,20 arrotondati in: € 103.000,00 (€ importo in lettere centotremila/00).”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni sono stati acquistati con atto di compravendita in data 27.10.2004 al prezzo di € 72.000.000 (settantaduemila/00), il precedente proprietario aveva acquistato i con atto di compravendita in data 21.04.1997 al prezzo di Lire 137.500.000 (centotrentasettemilionicinquecentomila).

12.5 Giudizio di vendibilità

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene pignorato risulta in piena titolarità ai debitori esegutati XXX per la quota di ½ ciascuno e complessivamente per l'intero.

I beni pignorati non risultano comodamente divisibili.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esegutato

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta quanto segue.
XXX

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dal certificato di stato civile XXX.

La sig.ra XXX risultava coniugata con il sig. XXX fino al 01.09.2017, successivamente risulta coniugata con il sig. XXX.

15. LOTTI

I beni pignorati consistono in una abitazione con garage. Il lotto è unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si rileva quanto segue:

Gli esecutati XXX avevano contratto matrimonio in Macedonia del Nord in data **04.05.1995** e dichiaravano (v. atto di provenienza) di essere cittadini macedoni, di essere di stato civile tra loro coniugati in regime patrimoniale dello stato di nascita, precisando di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

L'atto di acquisto dei beni colpiti dal pignoramento di cui trattasi e l'atto di mutuo sono stati sottoscritti entrambi in data **27.10.2004**.

In data **01.09.2017** nella Macedonia del Nord è stata pronunciata la sentenza di divorzio tra i due esecutati.

Nel "Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia" datato **09.01.2019** l'esecutata compariva con il cognome da nubile ovvero XXX.

Con sentenza del Tribunale di Vicenza in data **27.05.2019** (decreto n. cronol. 5821/2019 – RG n. 392/2019) è stata assegnata la casa coniugale (coincidente con i beni oggetto di pignoramento) all'esecutata XXX).

In data **26.11.2021** l'esecutata ha contratto nuovo matrimonio in Comune di XXX con il sig. XXX risultante tuttora residente presso i beni pignorati.

Nell'atto di pignoramento del **26.09.2023** l'esecutata compare come XXX.

Nella nota di trascrizione di detto pignoramento in data **04.12.2023** l'esecutata compare unicamente come XXX. Si rileva che nulla è specificato nella Sezione D.

Torri di Quartesolo, 30 maggio 2024

Il Tecnico Incaricato
Ing. Raffaella Panizzon
(firma digitale)

17. 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 esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
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 esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori