



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 270/2024 RGE
ELABORATO PERITALE -

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

LOTTO UNICO



Giudice: **Dott. Luca Prendini**
Creditore precedente: **AMCO Asset Management Company S.P.A.**
Esecutati:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **09/01/2025**
Identificazione beni: Beni in Valdagno-Maglio di Sopra (VI), Via Cesare Battisti, 44
Dati Catastali: Comune di Valdagno CF, foglio 7, p.IIIa 80 sub.
12 (A4) 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. **270/2024**, promossa da: **AMCO Asset Management Company S.P.A.** contro

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: il 09/01/2025

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 in condominio,

Ubicazione (pag. 5): Valdagno frazione Maglio di Sopra (VI) via Cesare Battisti n. 44

Dati catastali attuali dei beni (pag. 5): Valdagno CF, foglio 7,

p.lla 80, sub. 12, Cat. A/4, Cl. 3, cons. 3,5 vani, P.T-1, sup. totale mq. 56

Metri quadri (pag. 7): locali di abitazione 54 m² circa.

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

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18): l'immobile non presenta difformità interne.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 25): valore di mercato del bene, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro € 43.000,00.

Date/valori comparabili reperiti (pag. 24): comparabile A: 23/11/2022, € 31.500; comparabile B: 05/09/2023, € 89.000; comparabile C: 05/04/2022, € 35.000.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 25): valore a base d'asta dei beni : € 34.000,00

Valore debito: € 65.321,29 oltre a spese ed interessi maturandi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 12): stato di occupazione dell'immobile: l'immobile risulta disabitato.

Titolo di occupazione (pag.12): l'immobile risulta disabitato.

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

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.....	5
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	5
3.5 Certificazione energetica.....	10
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	10
4.1 Possesso.....	10
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	10
5. ASPETTI CATASTALE.....	10
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	10
5.2 Intestatari catastali storici.....	10
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	11
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	11
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	12
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	13
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	13
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	13
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	14
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	16
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	17
8.1 Oneri e vincoli.....	17
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	17
9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	18
9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	18
10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	19
10.1 Metodo di valutazione.....	19

10.2	Stima del valore di mercato.....	20
10.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	21
10.5	Giudizio di vendibilità'.....	21
11.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	21
11.1	Dati e residenza dei debitori esecutati.....	21
11.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	22
12.	ELENCO ALLEGATI.....	22

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 02.08.2024

Data della redazione e trasmissione al custode della check list: 08.08.2024

Data della verifica catastale: 06.08.2024

Data richiesta di accesso agli atti – Comune di Valdagno: 08.08.2024

Data di sopralluogo all'appartamento: 08.10.2024

Data del secondo sopralluogo all'appartamento: 28.10.2024

Data di deposito : 06.11.2024

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento posto al piano 1 di un fabbricato condominiale.

Ubicato in Comune di Valdagno frazione di Maglio di Sopra in via Cesare Battisti n. 44

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

Posizione urbanistica: area mista residenziale-commerciale lungo la strada provinciale 46 di attraversamento della frazione di Maglio di Sopra.

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 Valdagno (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 7

Particella 80, sub. 12, via Cesare Battisti, Piano T-1, Cat. A/4, Cl. 3, cons. 3,5 vani, sup. totale mq. 56, totale escluse aree scoperte mq. 56, Rendita Euro 139,19.

Confini in senso N.E.S.O.: muri perimetrali su tre lati, altra unità immobiliare, salvi i più precisi.

Descrizione dettagliata dei beni

APPARTAMENTO

L'immobile oggetto di relazione è situato nel comune di Valdagno in località Maglio di Sopra, in un'area di edificazione a carattere misto residenziale e commerciale, lungo via Cesare Battisti, strada provinciale n. 246 verso Recoaro.

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale più ampio con sviluppo su cinque piani fuori terra, sovrapposti. L'edificio è costruito su due diversi livelli di terreno pertanto l'ingresso alla scala condominiale che porta all'immobile oggetto di relazione è al piano terzo dell'edificio.

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

L'intero fabbricato presenta murature in pietrame, con copertura a falde in c.a. e manto in coppi di laterizio, i serramenti sono in legno e vetrocamera, ad eccezione di una finestra con vetro semplice, ed oscuri in legno.

L'appartamento è composto da un vano di ingresso/soggiorno/pranzo, una piccola cucina, un bagno ed una camera.

STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo dell'appartamento è risultato di cattivo livello e necessita di un intervento di ristrutturazione.

Internamente le finiture risultano essere di basso livello con serramenti in legno e vetro camera, oscuri in legno, pavimenti in legno e ceramica, porte interne in legno.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti e sottotraccia, ma non essendo attivi non è possibile valutare la loro funzionalità.

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento	54	1	54

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

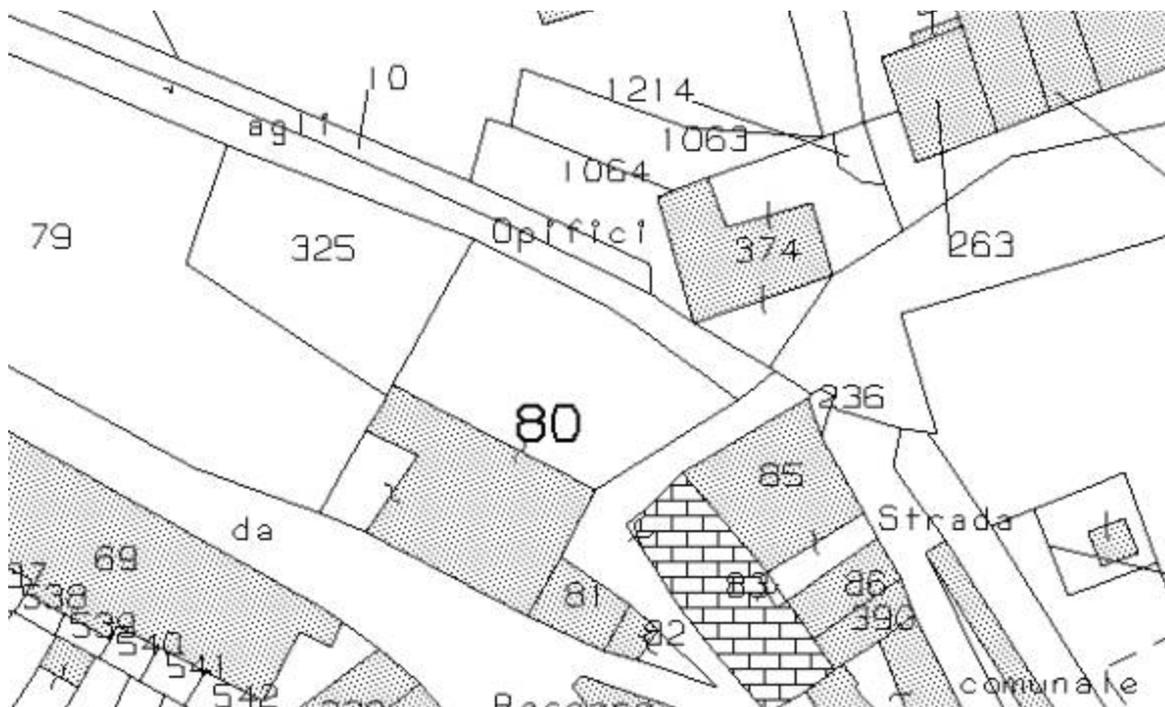


Figura 3. Planimetria immobile.

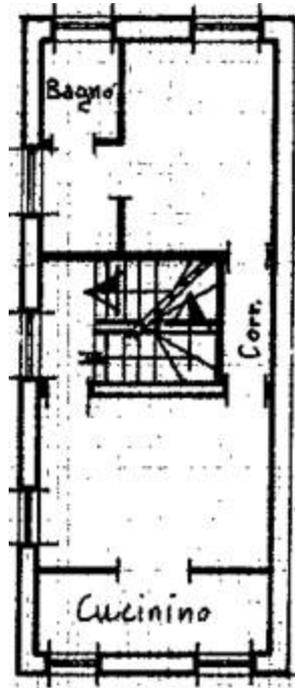
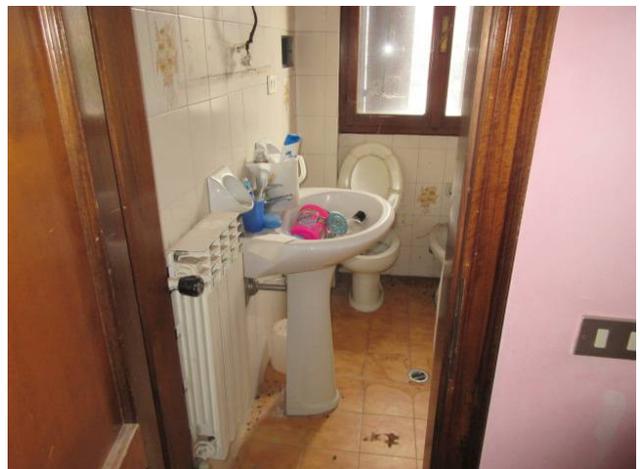


Figura 4. Foto immobile.





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: 135676/2024 e risulta valido fino alla data del 29.10.2034.

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

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

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

L'immobile all'atto del sopralluogo è risultato disabitato.

ASPETTI CATASTALI

Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

L'immobile deriva da variazione del 15/12/1978 per frazionamento n.200.1/1980.

Variazione del 02/08/1983 pratica n. VI0102921.

Variazione toponomastica del 28/10/2003 pratica n. 365935.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Intestatari catastali storici

- 1)**, nato a Valdagno (VI) il 09.06.1945 e
....., nata a Valdagno (VI) il 21.04.1942 per la quota di ¼ in regime di comunione legale;
....., nato a Valdagno (VI) il 04.03.1934 e
....., nata a Valdagno (VI) il 07.01.1941 per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;
....., nata a Valdagno (VI) il 24.08.1938 e
....., nato a Valdagno (VI) il 29.03.1942 per la quota di ¼ in regime di comunione legale,

2), nato Comilla in Bangladesh il 01.06.1980 diritto di proprietà per 1/2

....., nata a Gazipur in Bangladesh 14.02.1975 il diritto di proprietà per 1/2

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.

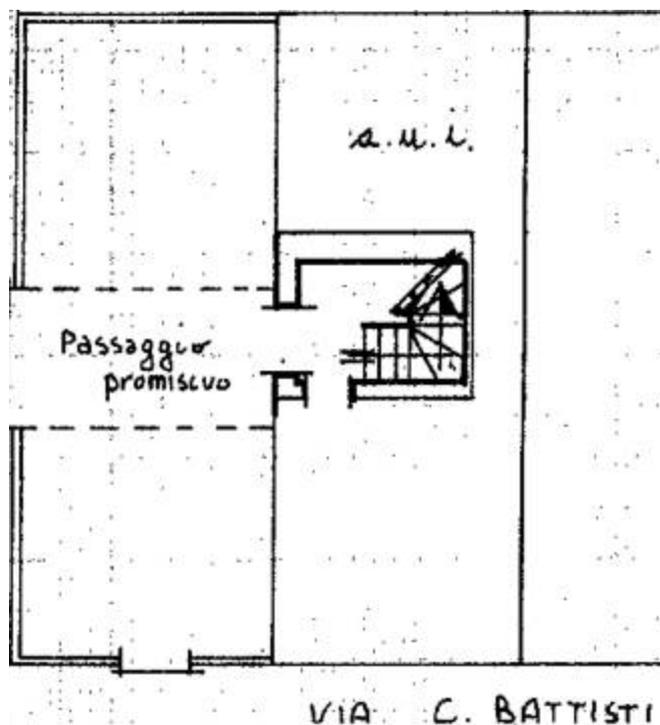
Giudizio di conformità catastale

Non vi sono differenze rilevanti tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

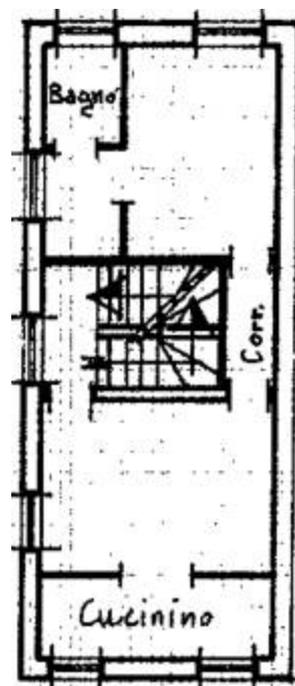
Figura 5. Planimetria catastale del bene.

Planimetria appartamento m.n. 80 sub 12

Piano terra



Piano primo



RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

1) diritto di proprietà per ½

..... diritto di proprietà per ½

proprietari con atto n. 32.456 rep. n. 6.903 racc. notaio Gianfranco Di Marco del 19.05.2005 e trascritto a Vicenza il 10.06.2005 ai nn. 14323 R.G. e 9005 R.P. da:

..... per la quota di ¼ in regime di comunione legale;

..... per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;

..... per la quota di ¼ in regime di comunione legale.

Bene immobile:

Comune di Valdagno C.F. Fg 7 m.n. 80 sub 12 via C. Battisti, piano T-1, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.C. Euro 139,19.

2) il 09.06.1945 e

..... per la quota di ¼ in regime di comunione legale;

..... nato a Valdagno (VI) il 04.03.1934 e

..... per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;

.....nata a Valdagno (VI) il 24.08.1938 e

..... per la quota di ¼ in regime di comunione legale,

proprietari con atto n. 9.089 e 9.090 rep. notaio Carlo Sapienza del 11/12.03.1987 e trascritto a Vicenza il 01.04.1987 ai nn. 4297 R.G. e 3390 R.P. da:

.....nato a Valdagno (VI) il 17.05.1945;

.....nato a Valdagno (VI) il 07.11.1946;

.....nato a Valdagno (VI) il 16.10.1948.

Bene immobile:

unità immobiliare non ancora censita nel N.C.E.U., ma denunciata all'U.T.E. Di Vicenza con scheda registrata in data 2 agosto 1983 al n. 344/2 e insiste sul terreno censito al C.T. Comune di Valdagno, sez. B, Fg. 3, m.n. 850.

Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1)nato a Valdagno (VI) il 09.06.1945 e

.....nata a Valdagno (VI) il 21.04.1942 per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione legale;

..... nato a Valdagno (VI) il 04.03.1934 e

.....nata a Valdagno (VI) il 07.01.1941 per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale;

..... nata a Valdagno (VI) il 24.08.1938 e

..... nato a Valdagno (VI) il 29.03.1942 per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione legale,

proprietari con atto n. 9.089 e 9.090 rep. notaio Carlo Sapienza del 11/12.03.1987 e trascritto a Vicenza il 01.04.1987 ai nn. 4297 R.G. e 3390 R.P.

2) nato Comilla in Bangladesh il 01.06.1980 diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$

..... nata a Gazipur in Bangladesh il 14.02.1975 diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$

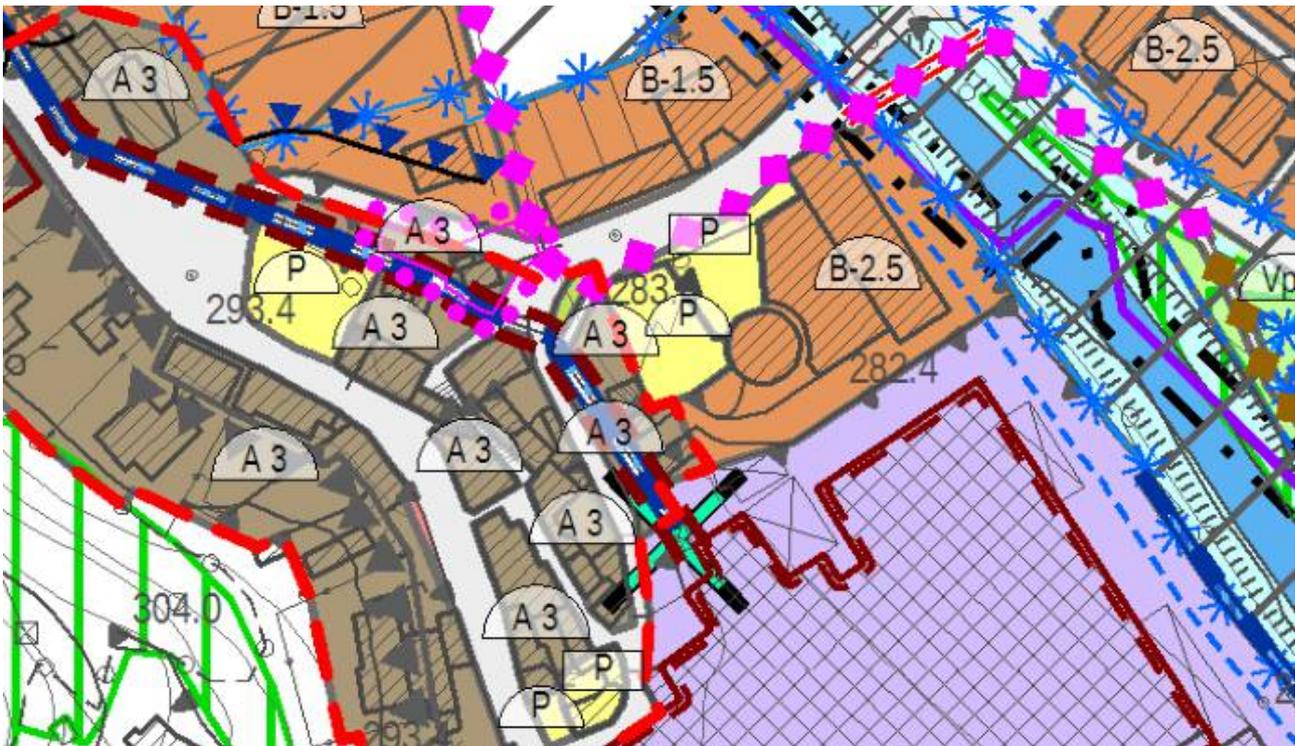
proprietari con atto n. 32.456 rep. n. 6.903 racc. notaio Gianfranco Di Marco del 19.05.2005 e trascritto a Vicenza il 10.06.2005 ai nn. 14323 R.G. e 9005 R.P.

ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. approvato con D.C.C. n.23 del 22/03/2019 e n. 70 del 29/07/2019 l'area viene individuata in ZTO A3 "CENTRI STORICI MINORI".



TITOLI EDILIZI

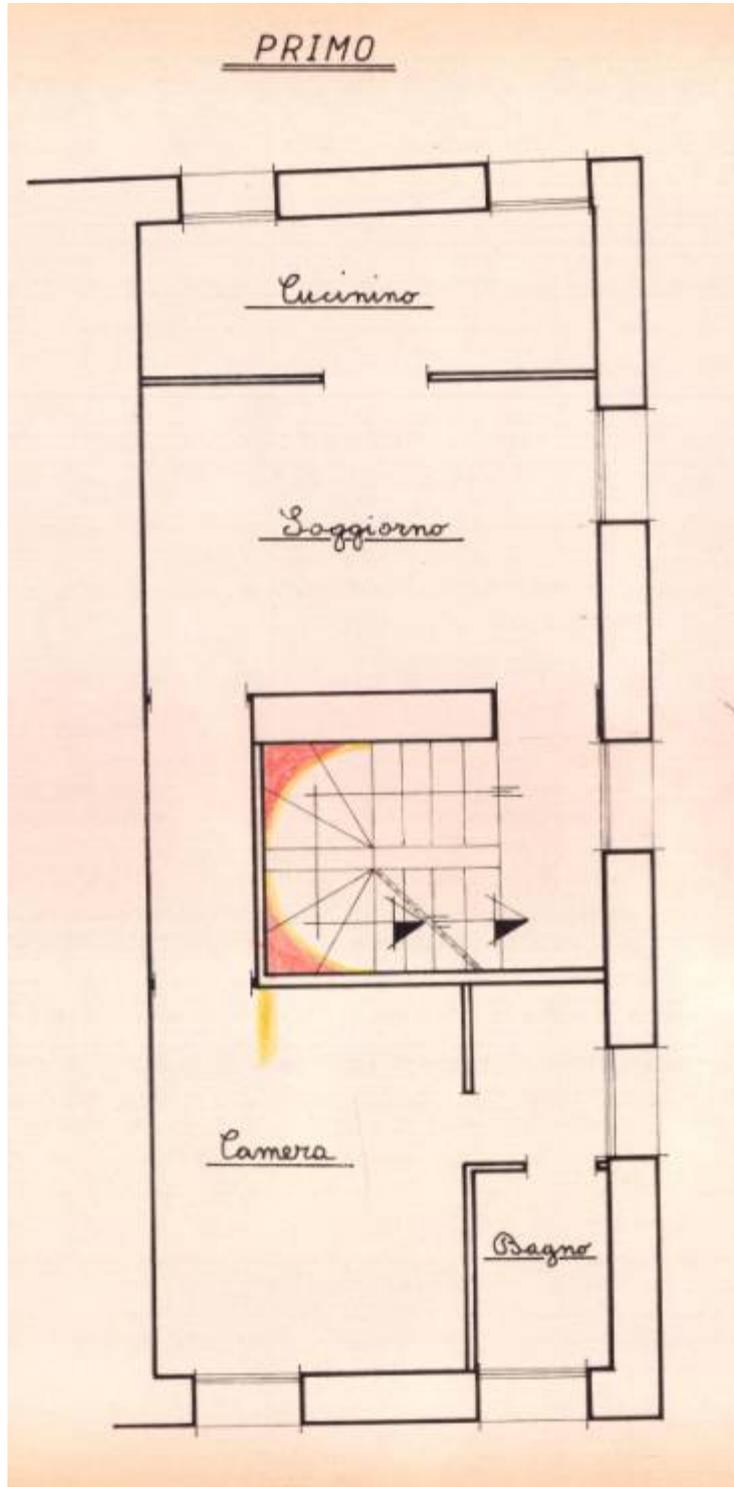
Il Comune di Valdagno ha reperito le seguenti autorizzazioni edilizie per l'intero fabbricato:

- 1) Concessione edilizia rilasciata il 19.02.1981 pratica edilizia n. 3439/80/4 aper "ristrutturazione di un fabbricato".
- 2) Concessione edilizia rilasciata il 31.03.1983 pratica edilizia n. 11052/82/4 a, per "variante a progetto approvato in data 19.2.1981 per varianti distributive interne".
- 3) Autorizzazione di abitabilità del 28.06.1983 al n. 6136 di protocollo.

Abusi/difformità riscontrati

L'appartamento, dopo il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria di progetto autorizzata, non presenta difformità interne.

Figura 6. Stato approvato.



Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi attuale e la documentazione catastale e comunale acquisita.

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/difficoltà 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

Non è stato appurato alcun vincolo gravante sul bene.

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

1) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 19.05.2005 al n. 32457 di rep. 6904 racc. notaio Gianfranco Di Marco, iscritta a Vicenza in data 10.06.2005 ai n.ri 14.324 R.G. e 3.314 R.P. a favore di:

Banca Popolare di Vicenza – Soc. coop. per azioni a resp. limitata, 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 Valdagno (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 7

- m.n. 80 sub 12 via C. Battisti, Cat. A/4 – Cl. 3, vani 3,5 – Euro 139,19 – P.T-1

Importo capitale € 70.000,00. Importo dell'ipoteca € 140.000,00.

Durata anni 25.

2) Trascrizione eseguita a Vicenza il 17.07.2024 ai n.ri 15.722 R.G. e 11.573 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 23.06.2024 al n. 3386 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli

e a carico di :

.....diritto di proprietà per 1/2

..... diritto di proprietà per 1/2

Beni iscritti:

Comune di Valdagno (VI) Q – Catasto fabbricati – Fg. 7

- m.n. 80 sub 12 via C. Battisti, Cat. A/4 – Cl. 3, vani 3,5 – Euro 139,19 – P.T-1

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

All'atto del sopralluogo, essendo l'immobile disabitato, ho richiesto ad un condomino se vi sia amministratore condominiale e le spese condominiali attuali e insolute. Il condomino ha dichiarato che non vi è un amministratore condominiale e di non essere a conoscenza di spese di gestione dell'immobile.

Il condomino ha fatto presente che vi sono tracce di infiltrazione di umidità in corrispondenza dello scarico condominiale dei bagni, lungo il prospetto est per le quali non hanno appurato l'origine, ma che dovrà essere rifatto e che l'area esterna condominiale prospiciente l'ingresso ha necessità di un intervento di consolidamento statico.

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 Valdagno, C.F. Fg. 7

m.n. 191 sub 2 Cat. A/3, Cl. 1 via Masetto 55, P.T-1-2, vani 5, Sup. Cat. Tot. mq. 108, R.C. € 296,96;

Atto di compravendita del 23.11.2022 n. 32.194 rep. e n. 19.988 racc. notaio Alberto Bonato.
Valore dichiarato € 31.500.

IMMOBILE COMPARABILE - B -

Comune di Valdagno, C.F. Fg. 7

m.n. 80 sub 17 Cat. A/3, Cl. 3 via C. Battisti 44, P.2, vani 6, Sup. Cat. mq. 118, R.C. € 495,80.

Atto di compravendita del 30.08.2023 n. 32.898 rep. e n. 20.571 racc. notaio Alberto Bonato.
Valore dichiarato € 89.000.

IMMOBILE COMPARABILE - C -

Comune di Valdagno, C.F. Fg. 7

m.n. 69 sub 8 Cat. A/4, Cl. 2 via C. Battisti, vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 79, R.C. € 153,39;

m.n. 69 sub 10 Cat. A/4, Cl. 2 via C. Battisti, vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 77, R.C. € 85,22.

Atto di compravendita del 01.04.2022 n. 4.857 rep. e n. 3.782 racc. notaio Fabrizio Noto.

Valore dichiarato € 35.000.

Stima del valore di mercato

A seguito delle indagini di mercato effettuate e del metodo MCA applicato, la sottoscritta ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa e che il più probabile valore di mercato alla data del 30.10.2024 risulti essere pari a:

€ 43.000,00 (quarantatremila/00 €), pari a 796 €/m².

Determinazione del valore a base d'asta

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 (rialutazione/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 del bene che tiene conto anche dei possibili interventi di manutenzione straordinaria all'intero condominio.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 34.000,00 arr. (€ trentaquattromila/00).**

Confronto con trasferimenti pregressi

L'unica compravendita pregressa del bene in esame è quella di acquisto dello stesso da parte degli esecutati effettuata in data 19.05.2005 per € 17.000,00.

Giudizio di vendibilità'

L'immobile oggetto di esecuzione per la sua posizione urbanistica lungo una strada di forte traffico veicolare ed il cattivo stato di manutenzione e finiture, presenta una modesta vendibilità.

RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

Dati e residenza dei debitori esecutati

L'ufficio Anagrafe del Comune di Valdagno (VI) da me interpellato per il certificato di residenza storico degli esecutati mi ha comunicato che:

.....risulta cancellato per irreperibilità dal 20.11.2018.

..... risulta residente a dal 15.07.2011.

Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Valdagno (VI) da me interpellato per lo stato civile degli esecutati mi ha comunicato che non risulta alcuna certificazione riguardante il matrimonio.

Vicenza, lì 06/11/2024

Il Tecnico Incaricato
dott. arch. Marina Amaglio

ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetria dello 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
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
10. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori