Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Frazione Alte Ceccato	Via G.Puccini n. 24
07 Novembre 2017	R.G.E. 836/2014 R.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE EPURATO DAI DATI SENSIBILI

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Imm. n. 836/2014 R.G.

G.E. Dott. ssa Saltarelli Silvia sostituita dal Dott. Carpenedo Nicola

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. – Roma cf/pi 09339391006
(avv. G.Pedrizzi – Roma e avv. Marco Giaretta – Vicenza)

contro

XXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO: dott. Marco Grassetto

IL TECNICO: arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. n. 836/2014 R.G. promossa da:

BANCA NAZIONALE DL LAVORO S.P.A. – Roma cf/pi 09339391006
(avv. G.Pedrizzi – Roma e avv. Marco Giaretta – Vicenza)

contro

XXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO: dott. Marco Grassetto

LOTTO UNICO

			Pag.
1	Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1	7
2	Bene	Trattasi di appartamento posto al piano 2^ di un immobile residenziale/commerciale a 4 livelli composto di 4 appartamenti, un negozio e un magazzino al piano terra e primo	7
3	Ubicazione	Montecchio Maggiore (VI) Frazione Alte Ceccato - Via Puccini n. 24 (anziché n. 30 come indicato)	7
4	Stato	Scarso	12
5	Dati catastali attuali	Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 8 Via Giacomo Puccini n. 30 - P.T-2 - cat. A/3 - cl. 1 consistenza 4,5 vani - sup.catastale totale 89 mq. - sup. totale escl. aree scoperte 84 mq. – rendita € 316,07 Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 4 b.c.n.c. Via Giacomo Puccini P.T-1-2-3	13
6	Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna Beni catastali colpiti: N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 8 e sub 4	13
7	Situazione urbanistico/edilizia	Lievi difformità nella realizzazione delle tramezze interne. Non vi è aumento di consistenza.	18
8	Valore di stima	€ 64.921,84 arrotondato a € 65.000,00	30
9	Valore d'asta	€ 55.250,00 arrotondato a € 55.300,00	31
10	Valore mutuo	Capitale € 100.000,00 – Durata anni 25 – Ipoteca € 200.000,00	19
11	Vendibilità	Sufficiente	31
12	Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – siti – quotidiani	31
13	Occupazione	Libero – Gli esecutati risultano residenti all'estero	18
14	Titolo di occupazione	Proprietà	18
15	Oneri condominiali	Nessuno	20
16	APE	Classe G EP gl,ren 45,84 kWh/mq. anno – cod. id. 98772/2017 – validità fino 17.10.2027 – chiave 68f1ecbb2a	13
17	Problematiche	Nessuna	/

INDICE:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI pg. 6
- Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO pg. 7
- Cap. 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE pg. 8
- Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO pg. 13
- Cap. 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA pg. 14
- Cap. 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI pg. 15
- Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA pg. 17
- Cap. 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE pg. 18
- Cap. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE pg. 19
- Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE pg. 20
- Cap. 10 – ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO pg. 20
- Cap. 11 – SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO pg. 20
- Cap. 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI pg. 20
- Cap. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA pg. 32
- Cap. 14 – ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA - PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO pg. 32

ALLEGATI

1 – Visura attuale immobile N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 4 e sub 8

2 – Visura storica immobile N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 4 e sub 8

3 – Estratto di mappa 1:2000 Catasto Terreni

4 – Planimetria catastale Fg. 10 n.m. 246 sub 8 e sub 4, elaborato planimetrico ed elenco subalterni

5 – Planimetria stato di fatto su rilievo

6 – Planimetria con sovrapposizione stato di fatto su progetto

7 – Planimetria con sovrapposizione stato di fatto su catastale

8 – Concessione edilizia n. 145/01 del 31.10.2001 c/elaborati grafici – Certificato di abitabilità del 09.05.2002 prot. n. 25803/2001

9 – Certificato di destinazione urbanistica

10 – Atto di compravendita Notaio G.Segalla rep. n. 26151 del 02.03.1966

11 - Accettazione tacita di eredità del 27.05.2015 8989R.G./6648R.P.

12 – Atto di compravendita Notaio G.Giardina rep. n. 152325 del 29.10.2002

13 – Atto di cessione quote Notaio G.Muraro rep. n. 40947 del 05.02.2009

14 – Ispezione ipotecaria c/stampa note

15 – Certificazione APE

16 – Certificato di residenza e certificato di residenza storico sig. Xxxxx Xxxxx

17 – Certificato di residenza storico sig.ra Xxxxxxx Xxxxx

18 – Estratto per riassunto di matrimonio signori Xxxxx Xxxxx e Xxxxxxx Xxxxx

■ Elaborato fotografico

■ Ricevute spedizione perizia

IL TECNICO: Arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Pitinari Sara

OGGETTO: E.I. n. 836/2014 R.G.

BANCA NAZIONALE DL LAVORO S.P.A. – Roma cf/pi 09339391006
(avv. G.Pedrizzi – Roma e avv. Marco Giaretta – Vicenza)

contro

XXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO: dott. Marco Grassetto

RELAZIONE

Nell'udienza del 16.12.2016 l'Ill.ma Dott.ssa Saltarelli Silvia, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto (sostituita il 28.06.2017 dal Giudice dott. Carpenedo Nicola), ha nominato quale perito estimatore, la sottoscritta arch. Barbara Timpano con studio ad Asiago (VI) in Piazza Carli n.2, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 387, già iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bassano del Grappa al n. 53, libero professionista.

In data 23.12.2016 la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito, in data 11.01.2017, check list tramite il P.C.T. ;

Il giorno 26 - 27.12.2016 e 03.11.2017, acquisizione in via telematica, di idonea documentazione catastale (estratto di mappa, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico, visure storiche e attuali) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali);

Il giorno 03.01.2017 richiesta via e.mai allo Studio Notarile Muraro/Cardarelli – Chiampo (VI) di copia dell'atto di cessione di quote rep. n. 40947 del 05.02.2009 e acquisizione dello stesso;

Il giorno 03.01.2017 richiesta via e.mai all' Archivio Notarile di Vicenza di copia dell'atto di compravendita Notaio Giuseppe Giardina – Arzignano rep. n. 152325 del 29.10.2002 e successivo ritiro in data 05.01.2017;

Il giorno 28.04.2017, invio di lettera raccomandata A.R. ai debitori (ritornata al mittente in data 03.05.2017 per irreperibilità del destinatario Xxxxx Xxxxx e ritornata cartolina di avvenuta consegna in data 19.05.2017 firmata da una persona non identificata per conto della destinataria sig.ra Xxxxxxx Xxxxx) e via e.mail al legale della parte attorea e al dott. Marco Grassetto (custode), per comunicare e concordare la data e l'orario del sopralluogo presso le unità oggetto del procedimento. Successivo accordo per l'accesso forzato essendo gli esecutati irreperibili;

Il giorno 17.05.2017 richiesta via e.mai all' Archivio Notarile di Vicenza di copia del primo atto di provenienza dei beni del 02.03.1966 Rep. n. 26151 Notaio G.Segalla - Montecchio Maggiore e successivo ritiro in data 25.05.2017;

Il giorno 12.05.2017 richiesta via e.mail all'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore (VI) per poter accedere agli atti relativi alle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione e richiesta CDU con accesso diretto in data 25.07.2017

Il giorno 12.05.2017 richiesta via e.mail all'Ufficio Anagrafe del Comune di Montecchio Maggiore (VI) di certificazioni anagrafiche con successiva acquisizione delle stesse;

Il giorno 25.07.2017, effettuato sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione degli immobili) presso l'immobile sito a Montecchio Maggiore (VI) in Via Giacomo Puccini n. 30 a seguito di precedente accesso in data 19.06.2017 del custode dott. Marco Grassetto ;

Il giorno 13.10.2017 ricerche ed acquisizione telematica di ispezioni ipotecarie – iscrizioni e trascrizioni con stampa note c/o l'Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Pertanto, la sottoscritta dopo aver eseguito gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione reperita ed allegata ai fascicoli di causa, dopo aver eseguito il sopralluogo ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico, redige il seguente elaborato peritale, dando risposta ai quesiti contenuti nell'incarico assunto.

La sottoscritta dichiara di non essere legata ad alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

RELAZIONE TECNICA

BENI IN COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE (VI) FRAZIONE ALTE CECCATO - VIA GIACOMO PUCCINI N. 24

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto: Piena proprietà per la quota di 1/1

XXXXX XXXXX nato in Xxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx cf. xxx xxx xxxxx xxxxx

Trattasi di appartamento posto al 2^ piano di un immobile residenziale/commerciale a 4 livelli composto da 4 appartamenti, un negozio e un magazzino al piano terra e primo.

Identificazione al N.C.E.U.:

A. Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.u. Fg. 10 n.m. 246 sub 8 cat. A/3 – cl. 1 – vani 4.5 – superficie catastale totale 89 mq. – superficie totale escluse aree scoperte 84 mq. - rendita catastale € 316,07 – Via Giacomo Puccini n. 30 – P. T-2

Confini dell'appartamento: (in senso N.E.S.O.)

Muri perimetrali sui 2 lati – n.m. 246 sub 7 e vano scale

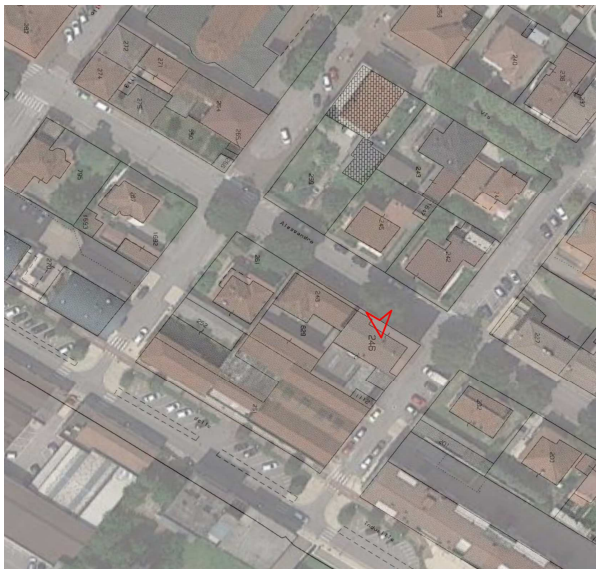
B. Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 4 b.c.n.c. – Via Giacomo Puccini – P.T-1-2-3

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sull'area condominiale coperta e scoperta del fabbricato, nonché sugli enti comuni dello stesso ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e segg. del c.c.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto a loro favore.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto.

E' stata eseguita sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE/MAPPE SOGEI

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

L'immobile in oggetto si trova nella frazione di Alte Ceccato nel Comune di Montecchio Maggiore (VI) in Via Giacomo Puccini n.24 con accesso da vano scala comune anche alle altre unità edilizie.

La frazione di Alte Ceccato dista ca. 600 mt. dal Comune di Montecchio Maggiore che è una cittadina di ca. 23.500 abitanti, a ovest di Vicenza nel confluire della Valle del Chiampo e della Valle dell'Agno che si sviluppa su un terreno prevalentemente pianeggiante e solo la zona a nord/est è collinare.

Il settore economico prevalente è quello industriale con medie, piccole e piccolissime imprese, anche se pure l'agricoltura assume un certo rilievo. Notevole è stato anche lo sviluppo edilizio negli ultimi decenni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona centrale Alte Ceccato in un contesto prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali e uffici;

Servizi della zona ampliata: Negozi di prima necessità (presenti) – centri sportivi (presenti) – centri commerciali (presenti) – farmacia (presente) – posta (presente) - banca (presente) - ospedale (presente) - scuola dell'infanzia (presente) - scuola primaria (presente) scuola secondaria di 1° grado (presente) - scuola secondaria di 2° grado (presente)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: Stazione Autobus – Autostrada A4 (TO-TS) casello di Montecchio Maggiore a km 1

Comuni limitrofi: Altavilla Vicentina a km 6 – Arzignano e Montebello Vicentino a km 8 - Trissino a km 9 - Castelgomberto a km 12 – Vicenza a km 17

PROSPETTI NORD-OVEST

PROSPETTO NORD-EST

CUCINA

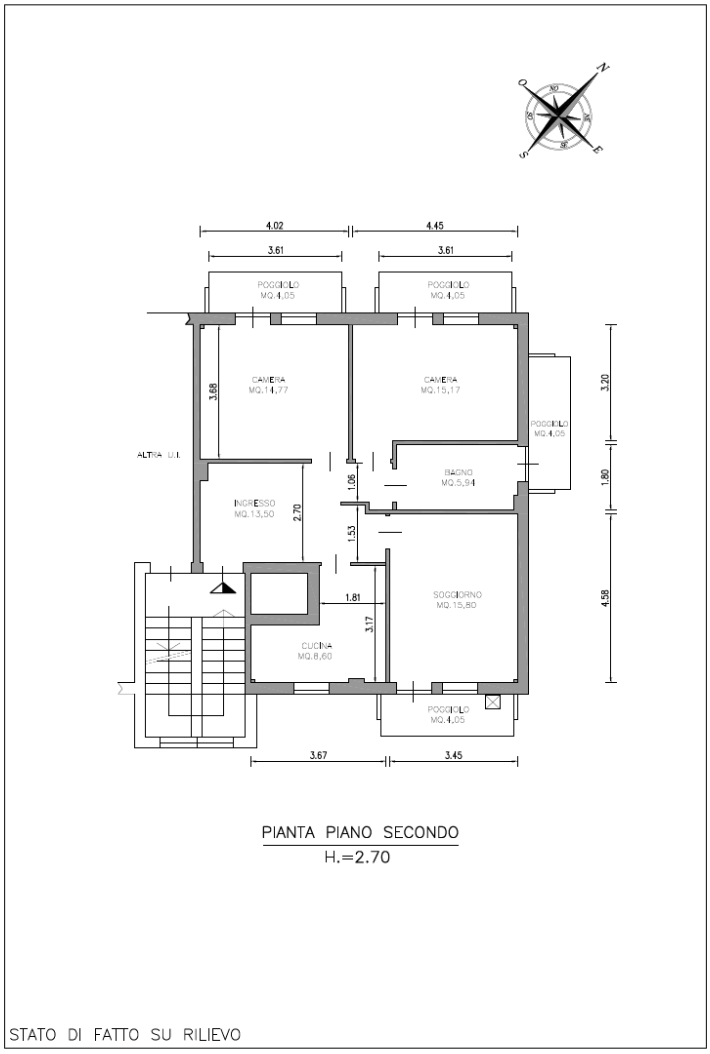
CUCINA

CAMERA NORD OVEST

CAMERA NORD-EST

BAGNO

CAMERA SUD-EST - (SOGGIORNO)



PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU RILIEVO IN LOCO - FUORI SCALA

A. Descrizione unità edilizia di cui al punto A

Trattasi di appartamento al piano secondo di un fabbricato a 4 piani, misto residenziale/commerciale composto di 4 appartamenti, 1 negozio e 1 deposito, costruito ante ’67 e oggetto di interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione d’uso negli anni 86 – 2001.

L’appartamento è composto da ampio ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere da letto, 1 bagno completo di tutti i sanitari e 4 poggioli . Tutti i locali sono finestrati. Altezza interna mt. 2.70.

L’ingresso principale è al piano terra, nel lato nord/est del fabbricato, con scala interna che è a servizio anche di altre unità. Nel progetto era prevista l’installazione di un ascensore che però non è avvenuta. Resta il vano ad uso comune.

Calcolo della superficie commerciale – Consistenza superfici

A.

Destinazione	Sup. Lorda	R.M.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Alloggio al piano secondo	85.75	100%	85.75	Nord/ovest – nord/est – sud/est	Sufficiente
Balconi – terrazzi	16.20	30%	4.86	Nord/ovest – nord/est – sud/est	Sufficiente
Superficie commerciale unità immobiliare di cui al punto A		Mq.	**90.61**		

Calcolo delle superfici come da rilievo in loco.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
Tipo di costruzione	Edificio residenziale/commerciale su 4 livelli composto di 4 appartamenti, 1 negozio e 1 magazzino al piano terra e primo	Sufficiente
Fondazioni	In cemento armato	Non verificato
Strutture e solai	Struttura in elevazione con pilastri in c.a. e muratura blocco - solai in latero-cemento	Sufficiente
Copertura	Tetto a falde inclinate in latero-cemento e travi R.E.P. con sovrastante manto in tegole tipo cotto	Non verificato
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	Sufficiente
Scale	Scale con struttura in cemento rivestita in piastrelle – ringhiera in ferro	Sufficiente
Ascensore	Assente	/
Sistemazioni esterne	Corte comune asfaltata e adibita a parcheggio	Sufficiente

A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Tavolati interni	Tramezze in cotto – I divisori che delimitano la cucina dal soggiorno sono realizzati con struttura in legno e pannelli intonacati	Insufficiente
Infissi	Interni: Legno tamburato – Esterni: PVC con vetrocamera e tapparelle in plastica - Porta ingresso: portoncino blindato	Sufficiente
Intonaci interni	A civile tinteggiato su verticali e orizzontali	Sufficiente
Scala interna	/	/
Pavimenti	Pavimentazioni in piastrelle di ceramica	Sufficiente
Rivestimenti	Angolo cucina e bagno parte dei verticali rivestiti con piastrelle in ceramica	Sufficiente

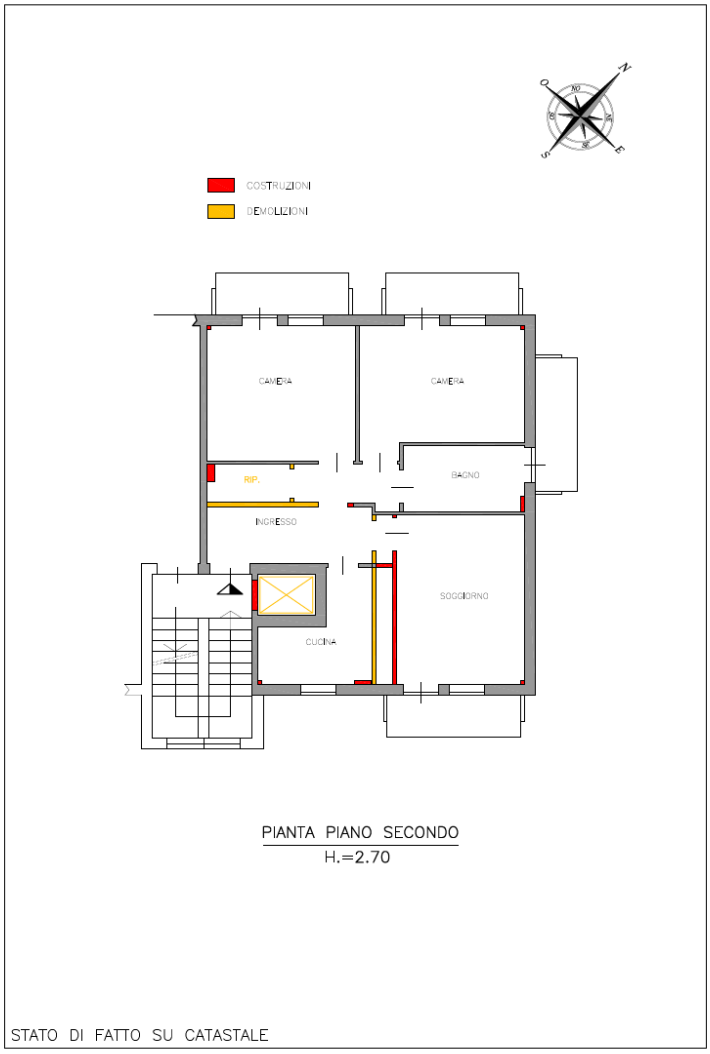
A. Unità Abitativa – impianti		Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia – Alimentazione da rete comunale – Dichiarazione di conformità reperita allegata al certificato di agibilità	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia – Tensione 220V – Dichiarazione di conformità reperita allegata al certificato di agibilità	Sufficiente
Impianto riscaldamento	Caldaia murale esterna c/elementi scaldanti tipo tubolare – Dichiarazione di conformità reperita allegata al certificato di agibilità	Insufficiente
Impianto fognario	In rete pubblica	Sufficiente
Bagni	n. 1 bagno dotato dei seguenti sanitari di tipo comune: 1 water, 1 lavabo, 1 bidet, 1 doccia e attacchi lavatrice	Sufficiente
Altri impianti	Telefonico, televisivo e citofono	Sufficiente

Qualità del cespite	Unità edilizia: lo stato di conservazione e manutenzione generale è sufficiente
Necessità di interventi manutentivi urgenti	Nessuno

Lo stato di conservazione dell'immobile di cui fa parte il compendio è da considerarsi scarso. Viene praticata una scarsa manutenzione e le finiture sono di qualità sufficiente.

<u>Giudizio di regolarità catastale:</u>

La situazione reale dei luoghi corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale a parte per alcune modifiche alle tramezze interne. Queste modifiche non variano la consistenza, la forometria, la destinazione d'uso dell'unità edilizia e non comportano l'aumento del numero dei vani.



PLANIMETRIA CON SOVRAPPOSIZIONE DIFFORMITA' CATASTALI – FUORI SCALA

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Risulta essere assente. Per espletare gli obblighi di legge, è stata redatta da un tecnico ausiliario. Non è stato possibile eseguire la manutenzione dell'impianto in quanto le utenze non risultano essere attive.
In base all'Attestato di Prestazione Energetica l'unità abitativa risulta in:
Classe energetica G – EP gl,nren 45,84 kWh/mq/anno – Codice identificativo 98772/2017 – Chiave 68f1ecbb2a
Validità fino al 17.10.2027

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

DATI CATASTALI ATTUALI

Da ispezione effettuata in via telematica all'U.T.E. di Vicenza si certifica che:

Identificazione al N.C.E.U.:

A. Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.u. Fg. 10 n.m. 246 sub 8 cat. A/3 – cl. 1 – vani 4.5 – superficie catastale totale 89 mq. – superficie totale escluse aree scoperte 84 mq. - rendita catastale € 316,07 – Via Giacomo Puccini n. 30 – P. T-2

B. Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 4 b.c.n.c. – Via Giacomo Puccini – P.T-1-2-3

Intestato a:

XXXXX XXXXX nato in Xxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx cf. xxx xxx xxxxx xxxxx

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sull'area condominiale coperta e scoperta del fabbricato, nonché sugli enti comuni dello stesso ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e segg. del c.c.

Si certifica la corrispondenza formale dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Diritto: Piena proprietà

Ubicazione: Montecchio maggiore (VI) – Via G. Puccini n. 24

Unità residenziale al piano 2^ di un edificio a 4 livelli di cui piano terra e primo con destinazione d'uso commerciale/magazzino e piano secondo e terzo composti di 4 unità residenziali con vano scala comune.

Riferimenti catastali:

A. Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.u. Fg. 10 n.m. 246 sub 8 cat. A/3 – cl. 1 – vani 4.5 – superficie catastale totale 89 mq. – superficie totale escluse aree scoperte 84 mq. - rendita catastale € 316,07 – Via Giacomo Puccini n. 30 – P. T-2

Confini dell'appartamento: (in senso N.E.S.O.)

Muri perimetrali sui 2 lati – n.m. 246 sub 7 e vano scale

B. Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 4 b.c.n.c. – Via Giacomo Puccini – P.T-1-2-3

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sull'area condominiale coperta e scoperta del fabbricato, nonché sugli enti comuni dello stesso ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e segg. del c.c.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967 con successivi provvedimenti autorizzativi:
- Concessione edilizia n. 104/86 del 20.03.1986;
- Concessione edilizia n. 297/86 del 30.06.1986 (variante alla c.e. n. 104/86);
- Concessione edilizia n. 297/86 del 30.12.1987 (variante in corso dei lavori);
- Concessione edilizia n. 145/01 del 31.10.2001;
- Certificato di abitabilità del 09.05.2002.

Stato di occupazione: L'immobile risulta essere libero

Note particolari:

Dal sopralluogo e poi evidenziato nella stesura del rilievo è emerso che vi sono delle difformità rispetto al progetto approvato per alcune modifiche alle tramezze interne. Tali variazioni non alterano la consistenza e la forometria né la destinazione d'uso dell'unità edilizia e il numero dei vani.

PREZZO BASE € 55.250,00 arrotondato a € 55.300,00 (diconsi euro cinquantacinquemilatrecento/00)

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI

Il primo atto di provenienza dei beni ante ventennio sui quali è stato edificato l'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato reperito c/o l'Archivio Notarile di Vicenza ed è riferito all'immobile originario successivamente oggetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 02.03.1966

Atto di compravendita del 02.03.1966 Rep. n. 26151 Notaio Giustino Segalla – Montecchio Maggiore (VI) registrato ad Arzignano (VI) il 10.05.1966 e trascritto a Vicenza il 14.03.1966 n. 26151RG/1735RP

a favore di

XXXXXXX XXXXXXXXXX nata a Xxxxxxxxxx x'xxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx – quota 1/1

contro

XXXXXXXX XXXXXXX nato a Xxxxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx – quota 1/1

Beni siti in:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) Via Volta n. 30 sez. A Fg. 10 n.m. 246/1 – 246/2 – 246/3 – 247/1 – 247 /2 - 247/3 – quota intero

ATTO DI SUCCESSIONE IN DATA 16.09.1994

Atto di successione del 16.09.1994 – Voltura in atti dal 12.02.1997 Registrato all'U.R. di Arzignano Vol. 134 n. 50 del 15.03.1995 – di cui accettazione tacità di eredità – nota di trascrizione del 27.05.2015 8989RG/6648RP

a favore di

XXXXXXX XXXXXX nato a Xxxxxxxx xx xxxxx (xx) il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx - quota 2/3
XXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxxxxxxxxx x'xxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx – CF. xxx xxx xxxxx xxxxx - quota 1/3

contro

XXXXXXX XXXXXXXXXX nata a Xxxxxxxxxx x'xxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx - cf. xxx xxx xxxxx xxxxx – quota 1/1

Beni siti in:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) Via G.Puccini P. T-1 C.F. Fg. 10 n.m. 246 sub 5 – sub 6 – sub 7 – sub 8 – sub 9 – sub 10

Unità immobiliare in corso di costruzione allo stato grezzo non ultimata

ATTO DI DIVISIONE IN DATA 09.01.2001

Atto di divisione del 09.01.2001 Rep. n. 116035 Notaio Michele Colasanto – Arzignano registrato ad Arzignano il 29.10.2001 al n. 1176 e trascritto a Vicenza il 25.10.2001 ai n.ri 22993/15777

a favore di

XXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxxxxxxxxx x'xxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx – quota 2/3

contro

XXXXXXX XXXXXX nato a Xxxxxxxx xx xxxxx (xx) il xx.xx.xxxx - cf. xxx xxx xxxxx xxxxx – quota 2/3

Beni, oltre ad altri, siti in:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 8 Via G.Puccini n. 30 P.1 con diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni individuati dal n.m. 246 sub 4 (corte comune – ingresso – vano scale – vano ascensore – vano macchine) b.c.n.c.

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 11.01.2002

Atto di compravendita del 11.01.2002 Rep. n. 31664 Notaio Guglielmi Vito – Arzignano (VI) trascritto a Vicenza il 15.01.2002 ai n.ri 936 RG/675RP e registrato ad Arzignano (VI) il 17.01.2002 al n. 64 serie IV

a favore di

XXXXXXXXX XXXXX nata a xxxxxxxxxx xxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx - quota ½ in regime di comunione dei beni
XXXXXX XXXXXXX nato a Xxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx - quota ½ in regime di comunione dei beni

contro

XXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxxxxxxxxx x'xxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx - quota 1/1

Beni siti in:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 8 compreso a norma art. 1117 c.c. delle proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni condominiali e in particolare sul n.m. 246 sub 4 b.c.n.c.

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 29.10.2002

Atto di compravendita del 29.10.2002 Rep. n. 152325 Notaio Giuseppe Giardina – Arzignano (VI) trascritto a Vicenza il 04.11.2002 ai n.ri 25539RG/17042RP e registrato ad Arzignano (VI) il 05.11.2002 al n. 1346 serie IV

a favore di

XXXX XXXXXXX nato in Xxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx - quota ½
XXXXX XXXXX nato in Xxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx - quota ½

Contro

XXXXXXXXX XXXXX nata a Xxxxxxxxxx xxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx - quota ½ in regime di comunione dei beni
XXXXXXX XXXXXXX nato a Xxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx - quota ½ in regime di comunione dei beni

Beni siti in:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 8 compreso a norma art. 1117 c.c. delle proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni condominiali e in particolare sul n.m. 246 sub 4 b.c.n.c.

ATTO DI CESSIONE DI QUOTA IMMOBILIARE IN DATA 05.02.2009

Atto di Cessione di quota immobiliare del 05.02.2009 Rep. n. 40947 Notaio Giovanni Muraro – Chiampo (VI) trascritto a Vicenza il 18.02.2009 ai n.ri 3475RG/2301RP e registrato ad Arzignano (VI) il 16.02.2009 al n. 656

a favore di

XXXXX XXXXX nato in Xxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx - quota ½

contro

XXXX XXXXXXX nato in Xxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx - quota ½

Beni siti in:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 8 compreso a norma art. 1117 c.c. delle proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni condominiali e in particolare sul n.m. 246 sub 4 b.c.n.c.

VARIAZIONI CATASTALI

Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 8

31.12.1987 – Variazione del 31.12.1987 in atti dal 12.02.1997 ampliamento (n. 14362/1987)

01.01.1992 – Variazione del 01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario

01.01.1994 – Variazione del 01.01.1994 – Variazione del quadro tariffario

07.08.2013 – Variazione del 07.08.2013 prot. n. VI 0172708 in atti dal 07.08.2013 "G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 87348.1/2013)

09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dall'accesso agli atti effettuato c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore (VI) sono state reperite le seguenti informazioni:

L'edificio attuale, il cui impianto risale ante '67, è stato realizzato in seguito al rilascio di:

Concessione edilizia n. 104/86 del 20.03.1986 – Ampliamento fabbricato industriale/commerciale e ristrutturazione;

- Concessione edilizia n. 297/86 del 30.06.1986 – Variante alla concessione edilizia n. 104/86;

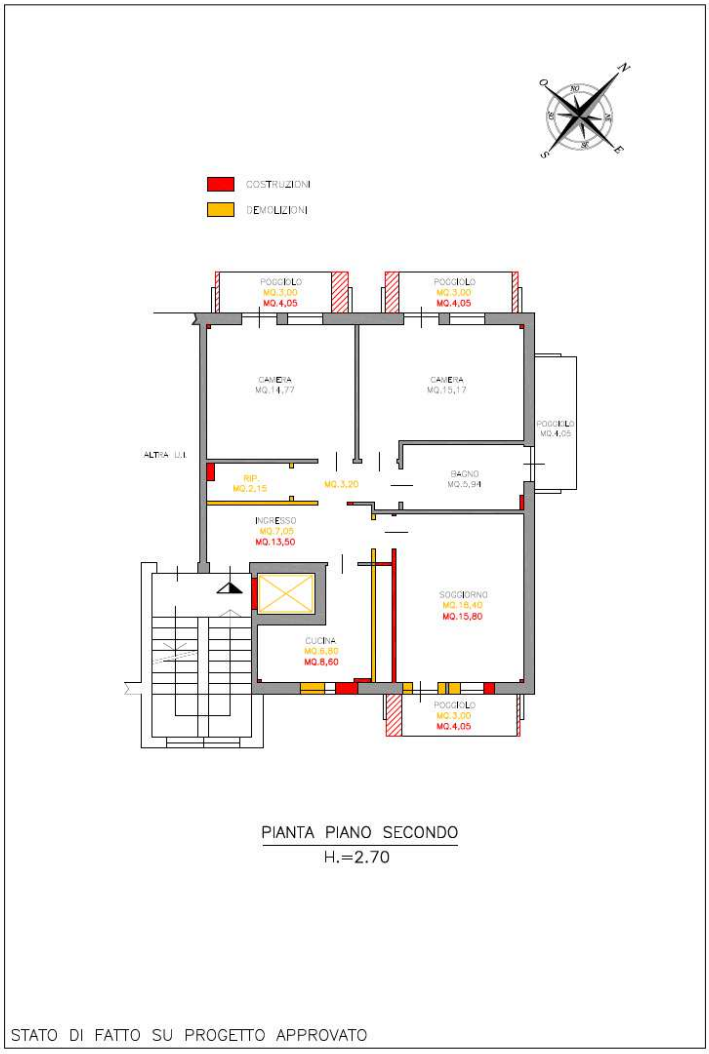
- Concessione edilizia n. 297/86 del 30.12.1987 – Variante in corso lavori

- Concessione edilizia n. 145/01 del 31.10.2001 – Cambio destinazione d'uso da commerciale a residenziale con opere e ultimazione dei lavori di n. 2 appartamenti (c.e. n. 297/86) – Cambio titolarità in data 11.03.2002 della concessione edilizia per l'unità sub 8 – Voltura concessione edilizia n. 145/01 in data 17.04.2002 ad altre ditte: Xxxxxxx Xxxxxxxx – Dalmass Plastik s.n.c. – Xxxxxx Xxxxxxx e Xxxxxxxxx Xxxxx.

- Abitabilità del 09.05.2002 – Per il n.m. 246 sub 8 (abitazione al piano 2^) oltre ad altre unità immobiliari con allegati certificati di regolarità degli impianti

Certificato di destinazione urbanistica:

E' stato acquisito il C.D.U. prot. n. 17290 del 13.06.2017 che certifica che il terreno censito catastalmente Fg. 10 n.m. 246 ricade in Zona Territoriale Omogenea B/31 "preminentemente residenziale di ristrutturazione e di completamento dei centri o nuclei esistenti"



PLANIMETRIA CON SOVRAPPOSIZIONE RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO – FUORI SCALA

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E OCCUPAZIONE

L'immobile è stato acquistato, in base all'atto di compravendita del 29.10.2002 Rep. n. 152325 Notaio G.Giardina – Arzignano, per la quota di ½ e successivamente con l'atto di cessione di quota immobiliare del 05.02.2009 Rep. n. 40947 Notaio G.Muraro – Chiampo per la restante quota di 1/2 , a formare quota intera.

All'anagrafe del Comune di Montecchio Maggiore (VI) risulta:

XXXXX XXXXX già residente in Via G.Puccini n. 24 cancellato il 06.02.2014 per emigrazione a Ilford (GB)

XXXXXXXX XXXXX già residente in Via G.Puccini n.24 cancellata il 10.042014 per emigrazione a Ilford (GB)

Entrambi residenti a:

29 Stafford Cripps House – EZ OLN London (GBR) United Kingdom

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere liberi.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	No
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	No
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale	No
Altre limitazioni d'uso	No
Provvedimenti di imposizioni vicoli storico-artistici	No
Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni	No
Vincoli	Sì

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizione in data 18.02.2009 ai nn. 634 R.P./3476 R.G. iscritta c/o la Conservatoria dei RR.ii. di Vicenza

Atto di mutuo fondiario in data 05.02.2009 Rep. n. 40948/11790 Notaio Giovanni Muraro – Chiampo (VI) Capitale € 100.000,00 – Iscrizione € 200.000,00 – durata anni 25

a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA cf. 09339391006

a carico di

XXXX XXXXX nato in Xxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx – debitore ipotecario

XXXXXXX XXXXX nata a Xxxxx (Xxxxxxxxxx) il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx - debitore non datore di ipoteca

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota 1/1:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 8 e sub 4 ente comune

PIGNORAMENTI:

Trascrizione di pignoramento in data 12.02.2015 ai nn. 1902 R.P./2480 R.G. trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza

Atto giudiziario del 29.12.2014 Rep. n. 11983 – Verbale di pignoramento immobili - Unep. Tribunale di Vicenza – cf. 80027200247

a favore di VELA OBG S.r.l. – Conegliano (TV) cf. 04514090267

a carico di

XXXX XXXXX nato in Xxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx – cf. xxx xxx xxxxx xxxxx – debitore ipotecario

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota 1/1:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 10 n.m. 246 sub 8 e sub 4 ente comune

VINCOLI

- Ferma la proprietà condominiale di tutti i beni comuni non censibili individuati dal n.m. 246 sub 4, ….. le unità immobiliari individuate dai n.m. 246 sub 7, sub 8 , sub 9 e sub 10 godranno del diritto esclusivo di utilizzo pro quota di ingresso, vano scale, vano ascensore, vano macchine e residua porzione di corte dei menzionati beni comuni non censibili di cui al n.m. 246 sub 4 (vedasi atto di divisione del 09.10.2001 Rep. n. 116035 Notaio Michele Colasanto – Arzignano trascritto a Vicenza il 25.10.2001 ai n.ri 22993 R.G./15777 R.P. e registrato il 29.10.2001 al n. 1176 Serie 1

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA No

DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE No

9. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

Il condominio si gestisce autonomamente. Non vi sono insolvenze.

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione	Nessuna
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	Nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	Nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprensive dei pregressi)	Nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	Nessuna
Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato	Nessuna
Dotazioni condominiali	Nessuna

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

VALUTAZIONE:

Unità immobiliare residenziale adibita a civile abitazione ubicata al piano secondo di un edificio, a 4 unità abitative, 1 negozio e 1 magazzino al piano terra e primo, composto da ampio ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere e 1 bagno , sito nel Comune di Montecchio Maggiore (VI) Frazione di Alte Ceccato - Via G.Puccini n. 24 censita al Fg. 10 n.m. 246 sub 8 e sub 4 ente comune

Alle unità competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al fabbricato a cui fa parte ed annesso terreno circostante e sottostante lo stesso per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C.

Metodo di valutazione:

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

Si premette che:

il valore di mercato, secondo gli standard internazionali I.V.S e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa è così definito:

*"Il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione";*

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;

- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc…

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;

- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con box auto), sia la più naturale economicamente e la più redditizia.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con ***"prezzo marginale"*** viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";

con ***"superficie esterna lorda (SEL)"*** viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

Inoltre, la ***"SEL"*** viene calcolata

comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

- i pilastri e le colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori,etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc..);

- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

non comprendendo:

- le rampe di accesso esterne non coperte;

- balconi, terrazze e simili;

- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con ***"segmento di mercato"*** viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione;

- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc..);

- destinazione (abitazione, ufficio, etc..);

- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);

- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc..);

- dimensioni;

- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);

- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc..);
- livello del prezzo (riferimento temporale);

- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);

- rapporti mercantili;

con ***"rapporto mercantile"*** viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";

- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;

- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilevo SEL);

- analizzato e definito i "prezzi marginali".

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata, edificate negli anni '60 e successivi. Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 3 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)

Comune di :	Montecchio Maggiore – Alte Ceccato	Ubicazione	Via Puccini	n°30

Descrizione	Unità residenziale			piano	**2**	Edificato ante '67 Ristrutturato anno 2001
Tipologia	Unità residenziale inserita in un immobile a 4 livelli con 4 unità residenziali e unità commerciali. Appartamento con ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere, terrazzi e quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.					

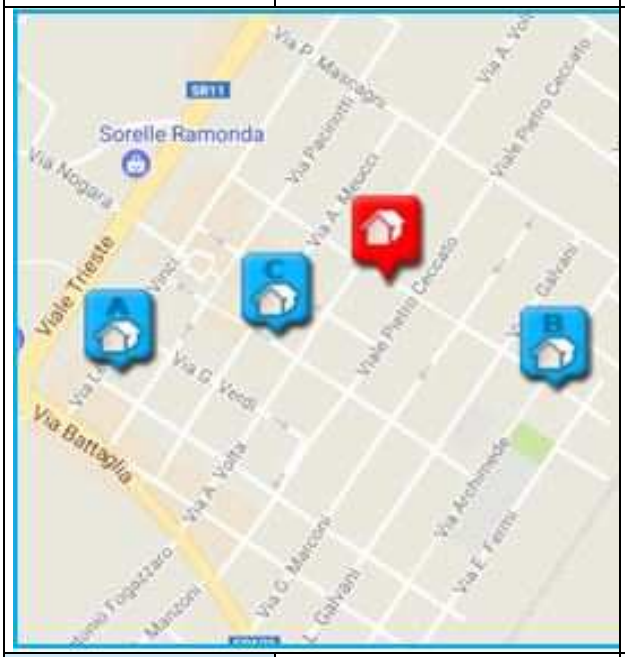
Comune	Fg.	mapp	Sub - App.to	Sub - Autorim.	Sub - altro
Montecchio Maggiore	10	246	sub 8 - cat. A/3		

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo				**2**

Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	85,75	100%	85,75	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	16,20	30%	4,86	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio C.T.	RIP	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAR	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
				Superficie commerciale	**90,61**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 05.02.2009 Rep.40947 Notaio Muraro Giovanni – Chiampo (VI)	
Data formazione prezzo	03/11/2017	
Bagni in dotazione	n. 1	

IMMOBILE COMPARABILE -A-					
Comune di :	Montecchio Maggiore	Ubicazione		Via G.Rossini	n°3



Descrizione	Unità residenziale	piano	**1**	Edificato ante '67

Tipologia

Unità residenziale inserita in un immobile a 4 livelli di 6 unità residenziali e 1 unità commerciale. Appartamento con ingresso, corridoio,cucina-soggiorno, bagno, due camere,c.t., terrazzi, e quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.

Comune	Fg.	mapp	Sub - App.to	Sub - Autorim.	Sub - altro
Montecchio Maggiore	10	327	sub 14-cat. A/3		

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo	**2**

Superficie commerciale comparabile

Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Sup. principale	SUP	101,50	100%	101,50	Quantitativa
Balconi-terrazzi	BAL	6,70	30%	2,01	Quantitativa
Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Ripostiglio C.T.	RIP	0,00	30%	0,00	Quantitativa
Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Posto auto esterno	PAR	0,00	20%	0,00	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa
			Superficie commerciale	**103,51**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 24.05.2016 Rep.n.2.992 Notaio Tommaso De Negri – Bassano del Grappa (VI)	
Data formazione prezzo	24/05/2016	
Bagni in dotazione	n. 1	
Prezzo di vendita	€ 80.000,00	(euro ottantantamila/00)

IMMOBILE COMPARABILE -B-

Comune di :	Montecchio Maggiore	Ubicazione	Via V.Bellini	n°12

Descrizione	Unità residenziale	piano	**2**	Edificato anno 1968

Tipologia

Unità residenziale inserita in un immobile a 4 livelli di 24 unità residenziali. Appartamento con ingresso, cucina-soggiorno, bagno, due camere, terrazzi. Autorimessa al piano seminterrato e quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.

Comune	Fg	mapp	Sub - App.to	Sub - Autorim.	Sub - altro
Montecchio Maggiore	10	838	Sub 6 - cat. A/3	Sub 39 - cat. C/6	

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo	**2**

Superficie commerciale comparabile

Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Sup. principale	SUP	87,00	100%	87,00	Quantitativa
Balconi-terrazzi	BAL	5,50	30%	1,65	Quantitativa
Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Ripostiglio C.T.	RIP	0,00	30%	0,00	Quantitativa
Autorimessa	AUT	21,90	50%	10,95	Quantitativa
Posto auto esterno	PAR	0,00	20%	0,00	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa
			Superficie commerciale	**99,60**	Mq.

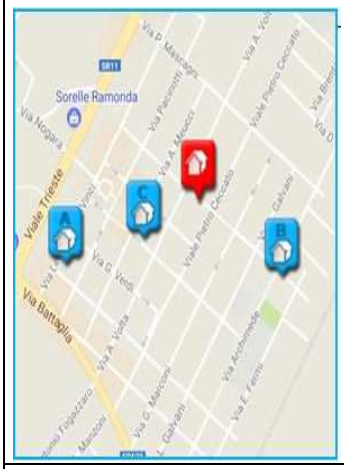
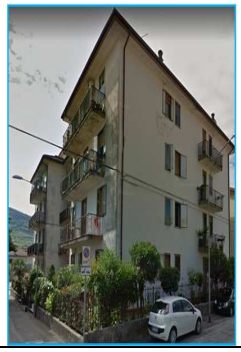
Provenienza dato	Atto di compravendita del 24.05.2016 Rep.n.634 Notaio Rosella Manfrè – Montecchio Maggiore (VI)	
Data formazione prezzo	24/05/2016	
Bagni in dotazione	n. 1	
Prezzo di vendita	€ 75.000,00	(euro settantacinquemila/00)

IMMOBILE COMPARABILE -C-					
Comune di :	Montecchio Maggiore	Ubicazione	P.zza S.Paolo	n°12	

Descrizione	Unità residenziale	piano	**2**	Edificato ante '67	
Tipologia	Unità residenziale inserita in un immobile a 4 livelli di 6 unità residenziali e 2 unità commerciali. Appartamento con ingresso, cucina, bagno, due camere, terrazzi. Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.				

Comune	Fg.	mapp	Sub - App.to	Sub - Autorim.	Sub - altro
Montecchio Maggiore	10	281	Sub 5 cat. A/3	Sub 39 cat. C/6	

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					**4**
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	70,50	100%	70,50	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	5,50	30%	1,65	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio C.T.	RIP	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAR	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
				Superficie commerciale	**72,15**	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 06.09.2016 Rep.n.3.474 Notaio Tommaso de Negri – Bassano del Grappa (VI)					
Data formazione prezzo	06/09/2016					
Bagni in dotazione	n. 1					
Prezzo di vendita	€ 85.000,00	(euro ottantacinquemila/00)				

TABELLA DEI DATI					
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	Montecchio Maggiore		Via Puccini	n. 30
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject	
					
	Via G.Rossini n°3	***Via V.Bellini n°12***	***P.zza S.Paolo n°12***	***Via Puccini n°30***	
Prezzo totale (euro)	€ 80.000,00	€ 75.000,00	€ 85.000,00		
Data (mesi)	24/05/2016	24/05/2016	06/09/2016	03/11/2017	
Superficie principale (m^2) SEL	101,50	87,00	70,50	85,75	
Balconi (m^2)	6,70	5,50	5,50	16,20	
Cantina (m^2)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ripostiglio C.T. (m^2)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa (m^2)	0,00	21,90	0,00	0,00	
Posto auto esterno (m^2)	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m^2) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m^2) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bagni	1	1	1	1	
Livello di piano (n)	1	2	2	2	
Stato di manutenzione (n)*	2	2	4	2	
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	0	0	0	0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0	0	0	0	
Superficie commerciale	**103,51**	**99,60**	**72,15**	**90,61**	

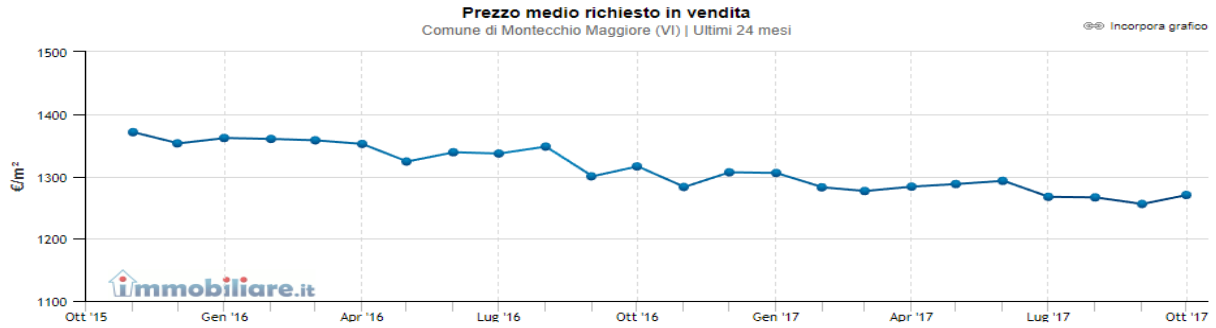
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5
** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***	-3,62%
Rapporto mercantile dei balconi	30,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile del Ripostiglio C.T.	30,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile posto auto esterno	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 15.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

***CALCOLO DELLA SVALUTAZIONE MEDIA ANNUA		
Prezzo medio Ott - 16	Prezzo medio Ott - 17	Rivalutazione media
€ 1.316,00	€ 1.270,00	**-3,62%**

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Ottobre 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.270 per metro quadro**, contro i € 1.316 registrati il mese di Ottobre 2016 (con **una diminuzione del 3,49% in un anno**). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Montecchio Maggiore ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2015, con un valore di € 1.371 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Settembre 2017: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.256 per metro quadrato.



	Gen '16	Apr '16	Lug '16	Ott '16	Gen '17	Apr '17	Lug '17	Ott '17
Prezzo Medio	1.362	1.352	1.337	1.316	1.306	1.284	1.267	1.270
Appartamento	1.441	1.433	1.414	1.401	1.413	1.381	1.351	1.350
Attico/Mansarda	2.085	1.930	2.047	2.176	1.788	1.437	1.510	1.452
Casa indipendente	1.009	990	962	914	901	1.005	1.014	1.069
Rustico/Casale	825	902	993	710	619	614	567	490
Villa	1.166	1.220	1.008	1.008	1.052	1.078	1.033	1.066
Villetta a schiera	1.205	1.268	1.404	1.395	1.373	1.365	1.464	1.429

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 241,47	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 226,38	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 256,56	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 772,87	euro/m^2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 753,01	euro/m^2	€ 753,01
Prezzo sup. princ. C	€ 1.178,10	euro/m^2	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 800,00	euro/m^2	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 750,00	euro/m^2	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 850,00	euro/m^2	
Prezzo balconi	€ 225,90	euro/m^2	
Prezzo cantina	€ 376,51	euro/m^2	
Prezzo Ripostiglio C.T.	€ 225,90	euro/m^2	
Prezzo autorimessa	€ 376,51	euro/m^2	
Prezzo posto auto esterno	€ 150,60	euro/m^2	
Prezzo Giardino 10%	€ 75,30	euro/m^2	
Prezzo Giardino 2%	€ 15,06		
Stato di manutenzione	€ 15.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 80.000,00		€ 75.000,00		€ 85.000,00	-
Data (mesi)	17,60	-€ 4.249,87	17,60	-€ 3.984,25	14,10	-€ 3.617,52	
Superficie principale (m^2)	101,50	-€ 11.859,94	87,00	-€ 941,27	70,50	€ 11.483,43	85,75
Balconi (m^2)	6,70	€ 2.146,08	5,50	€ 2.417,17	5,50	€ 2.417,17	16,20
Cantina (m^2)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio C.T. (m^2)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m^2)	0,00	€ 0,00	21,90	-€ 8.245,48	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto esterno (m^2)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m^2) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m^2) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	2	€ 0,00	2	€ 0,00	4	-€ 30.000,00	2
Livello di piano	1	-€ 800,00	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2
INQUINAMENTO**	0		0		0		0
N. AFFACCI	0		0		0		0
		€ 65.236,28		€ 64.246,17		€ 65.283,08	

	VALORE MEDIO con MCA	**€ 64.921,84**		DIVERGENZA	1,6%
				VERO	< 5 %

* si è considerato una durata anni	30	e vetustà anni	5
** 0 = assenza di inquinamento	1 = con inquinamento		

Utilizzando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) sulla base delle caratteristiche quantitative estimabili e qualitative si è ottenuto come risultato dalle tabelle **il valore di mercato dei beni pignorati**, con una superficie commerciale di circa **mq. 90.61** pari a **€ 64.921,84 arrotondato a € 65.000,00 (diconsi euro sessantacinquemila/00)**

Adeguamenti e correzioni di stima

Viene tenuto conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;

- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

▪ le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

▪ nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

▪ 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 e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

▪ nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'esecuzione, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

Valore di mercato stimato dei beni pignorati (Metodo M.C.A.)

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia di vizi	**€**	**9.750,00**
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia		/
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprensive dei pregressi)		/
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia		/
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		**Nessuna**
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		**Nessuna**
Spese edili di regolarizzazione urbanistica		**Nessuna**

PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova viene stimato in € 55.250,00 arrotondato a € 55.300,00 (diconsi euro cinquantacinquemilatrecento/00).

Giudizio di vendibilità

La possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato dovuta alla situazione economica nazionale risulta essere **sufficiente.** Il valore attribuito all'immobile è appetibile.

Forme di pubblicità

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

14. ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA – PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Dalle certificazioni reperite c/o l' Ufficio Anagrafe del Comune interessato risulta che:

xxxxxx xxxxx già residente in Via G.Puccini n. 24 è stato cancellato il 06.02.2014 per emigrazione a Ilford (GB)

XXXXXXX XXXXX già residente in Via G.Puccini n.24 è stata cancellata il 10.04.2014 per emigrazione a Ilford (GB)

Residenza anagrafica:

alla data del pignoramento: 357 A.High Road c.a.p. IG1 – 1TF Ilford (GBR) Regno Unito

alla data attuale: 29 Stafford Cripps House – EZ OLN London (GBR) United Kingdom

Stato civile: Coniugato in data 16.08.2014 con Xxxxxxx Xxxxx nata a Xxxxx - Xxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx in regime patrimoniale dello stato di nascita.

Asiago lì, 07 novembre 2017

Il perito arch. Barbara Timpano