



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 759/2014 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SPC s.r.l.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. GIULIO BORELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

AUSILIARIO INCARICATO CON GIURAMENTO IN DATA 10.05.2017

RICCARDO geom. ZONTA

C.F. ZNTRCR59S11E970B

con studio in Rossano Veneto Vi via Bassano, 12/3

tel 0424.848762 cell 320.0869674

email: riccardo@erre-studio.com

pec: riccardo.zonta@geopec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esec. Imm. n. **759/2014 R.G.E.** Giudice dott. Giulio Borella

promossa da:

SPC s.r.l.

contro:

Diritto(*cfr. pag. 5*): intera piena proprietà.

Titolo di occupazione (*cfr. pag. 5*): compravendita.

Differenze rispetto al pignoramento (*cfr. pag. 5*): no.

Ubicazione (*cfr. pag. 7*): Orgiano (VI) via XXV Aprile, 5, 7.

Beni (*cfr. pag. 8*): appartamento e posto macchina.

Stato (*cfr. pag. 11-14*): posto macchina e ripostiglio: sufficiente;
appartamento al grezzo, in corso di ristrutturazione: scarso.

APE (*cfr. pag. 14*): no.

Dati catastali attuali (*cfr. pag 16-18*): Comune di Orgiano (VI) -
Catasto dei Fabbricati Foglio 7 m.n. 152 sub. 12 e 18.

Situazione urbanistico/edilizia (*cfr. pag. 20-21*): appartamento in
corso di ristrutturazione – necessità di nuovo titolo abilitativo.

Occupazione (*cfr. pag. 21*): liberi da persone ma non da cose.

Oneri (*cfr. pag. 22*): spese condominiali € 684,60 - esercizio 2016-2017.

Valore mutuo (*cfr. pag. 22-23 e all. N*): € 125.000,00.

Pubblicità (*cfr. pag. 29*): testata giornalistica, Newspaper aste Tribunale
di Vicenza, affissione avviso nel condominio.

Vendibilità (*cfr. pag. 29*): buona.

Valore di stima (*cfr. pag. 30*): Piena proprietà € 34.000,00.

ALLEGATI:

(Allegato A – Visura catastale attuale e storica)

(Allegato B – Estratto di mappa in scala 1:2000)

(Allegato C – Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)

(Allegato D – Compravendita notaio Beniamino Itri Rep. n. 108.300/15.467; Compravendita notaio Oscher Andriolo Rep. n. 74.536/10.334)

(Allegato E – Planimetrie catastali)

(Allegato F - Documentazione fotografica)

(Allegato G – Estratto di P.I.)

(Allegato H – Titoli e documentazione di progetto)

(Allegato I – Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi)

(Allegato L – Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi)

(Allegato M – Certificati dell'Ufficio Anagrafe e di Stato Civile)

(Allegato N – Ispezioni ipotecarie)

(Allegato O – Estinzione procedimento n. 529/2014 R.G.E.)

(Allegato P – Regolamento condominiale)

(Allegato Q – Dati utilizzati per la stima)

(Allegato R - Il degrado dei fabbricati)

Bibliografia:

Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione ipocatastale risale all'ultimo atto derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

In terzo luogo, si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata e dante causa, per cui si è proceduto all'immediata acquisizione degli stessi (*cf. risposta al Quesito n. 14*).

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

(Allegato A – Visura catastale attuale e storica)

(Allegato B – Estratto di mappa in scala 1:2000)

(Allegato C – Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)

(Allegato D – Compravendita notaio Beniamino Itri Rep. n. 108.300/15.467; Compravendita notaio Oscher Andriolo Rep. n. 74.536/10.334)

In ordine ai diritti reali pignorati, si precisa che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento (contenuti nella Nota di Trascrizione n. 20642 R.G. e n. 15444 R.P. del 31/12/2014), corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza del seguente atto di acquisto a suo favore:

- Compravendita a rogito dottor Beniamino Itri notaio in Lonigo Rep. n. 108.300/15.467 in data 14/10/2004 registrato a Vicenza-2 in data 02/11/2004 al n. 5087 Serie 1T e trascritto a Vicenza in data 03/11/2004 al Reg. Gen. 26567 e Reg. Part. 16930 (acquisto da [REDACTED]).

In ordine ai beni pignorati, si precisa che sono oggetto di pignoramento i seguenti immobili per l'intera piena proprietà:

1.1 Comune di Orgiano (Vi), Catasto dei Fabbricati, Foglio 7:

m.n. 512 sub. 12 Cat. A/2 Cons. 8,5 vani via XXV Aprile Piano 3-S1;

m.n. 512 sub. 18 Cat. C/6 Cons. 12 mq via XXV Aprile Piano S1.

I beni descritti nell'atto di pignoramento corrispondono agli immobili descritti nelle visure catastali attuali effettuate in data 12/05/2017; relativamente alle visure storiche i beni oggetto di pignoramento sono stati originati rispettivamente dai seguenti identificativi: "schede registrate al N.C.E.U. il 12/07/1983 n. 43 e n. 49" come riportato nell'atto di Compravendita notaio Oscher Andriolo Rep. n. 74.536/10.334.

Ai fini dell'esatta individuazione è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale.



Riguardo la maggiore appetibilità dei beni sul mercato, le caratteristiche hanno suggerito la formazione di un unico lotto in quanto trattasi di un appartamento con posto macchina coperto, non ulteriormente divisibile.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA

DESCRIZIONE MATERIALE

(Allegato E – Planimetrie catastali)

(Allegato F - Documentazione fotografica)

(Allegato G – Estratto di P.I.)

(Allegato H – Titoli e documentazione di progetto)

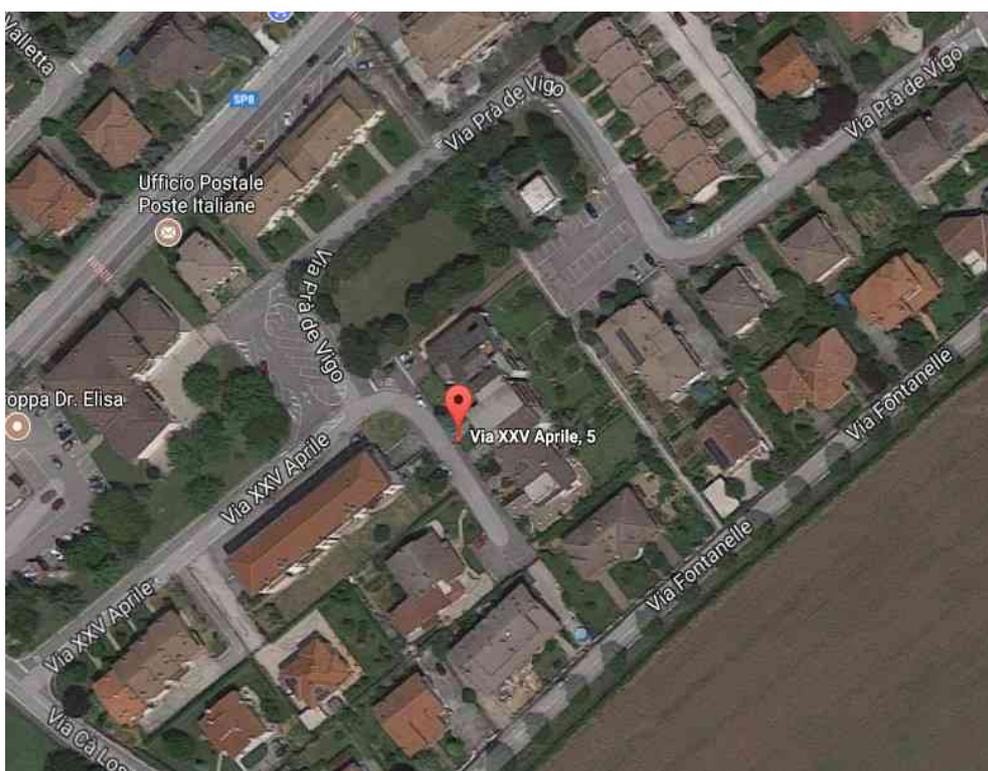
(Allegato I – Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi)

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo

effettuate e previa comunicazione telefonica al Custode giudiziario, nelle ore pomeridiane di Lunedì 19/06/2017 è stato eseguito sopralluogo sui beni alla presenza del geom. Francesco Bernardi (rappresentante dell'esecutata).

Il Comune di Orgiano (circa 3000 abitanti) si trova nel basso vicentino ad una trentina di chilometri a Sud dal capoluogo Vicenza: confina con i Comuni di Alonte, Asigliano Veneto, Cologna Veneta (VR), Lonigo, Pojana Maggiore, Sossano, Val Liona. Il territorio si trova in zona di pianura, a Sud dei Colli Berici, inserito fra la viabilità della SR 11 Verona-Vicenza ad Ovest e l'Autostrada A31 Valdastico a Est (entrambe distanti una dozzina di chilometri) dove non manca ogni tipo di servizio.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel quadrante centrale/Sud del territorio comunale, con accesso da via XXV Aprile, 5, 7, in zona pressoché pianeggiante ad una quota di circa 19 m s.l.m.m.



LOTTO UNICO

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE (C.F. Foglio 7 m.n. 512 sub. 12)

POSTO MACCHINA COPERTO (C.F. Foglio 7 m.n. 512 sub. 18)

Trattasi di un appartamento di civile abitazione al piano terzo (in parte mansardato ed in corso di ristrutturazione) e di un posto macchina all'interno del piano seminterrato, inseriti in un condominio denominato "Condominio XXV Aprile" composto da n. 12 appartamenti e n. 14 garage/posti auto la cui costruzione è iniziata negli anni '80 in muratura portante e c.a., solai in laterocemento a tre piani fuori terra più un piano seminterrato, copertura a falde inclinate coibentate con manto a finire in tegole di cemento e lattoneria in lamiera zincata preverniciata.





COMPOSIZIONE DEL COMPENDIO

I dati elencati sono state desunti dal sopralluogo, dai disegni di progetto e dalle schede catastali; le superfici commerciali sono state calcolate ai sensi della norma UNI 10750:2005:

Destinazione	P	H (m)	Sup. netta	SEL (Superf. Esterna Lorda)	rapporto mercantile	Superficie commerciale	Esp.
Posto macchina	S1	2,10	14,00	15,90	30%	4,77	-
Ripostiglio	S1	2,10	3,45	4,42	25%	1,11	-
SUBTOTALE Piano S1			17,45	20,32		5,88	
Soggiorno	3	2,70	32,47	37,73	100%	37,73	SW
Lavanderia-ct	3	2,70	6,46	9,16	100%	9,16	SW
Poggiolo	3	-	5,00	5,98	30%	1,79	SW
Bagno	3	2,70	3,39	3,70	100%	3,70	-
Corridoio	3	2,70	2,32	2,79	100%	2,79	-

Ripostiglio	3	2,70	1,76	2,21	100%	2,21	-
Cucina	3	2,60	10,13	11,84	100%	11,84	SW
Ripostiglio	3	1,65	7,56	9,30	25%	2,33	-
Terrazzo	3	-	21,95	24,13	30%	7,24	S
Ripostiglio	3	1,65	15,17	18,61	25%	4,65	NE
Camera	3	2,65	16,05	18,13	100%	18,13	NE
Bagno	3	2,70	5,59	6,74	100%	6,74	NE
Camera	3	2,70	16,02	18,37	100%	18,37	NE
Poggiolo	3	-	6,65	7,53	30%	2,26	NE
SUBTOTALE			150,52	176,22		128,94	
Piano 3							
Area scoperta condominiale	T	-	55,69 (¹)	55,69	10%	5,57	NE
TOTALE			223,66	252,23		140,38	

(¹) Quota in comproprietà corrispondente a complessivi 96,69/1000 sull'area condominiale scoperta posta a Nord-Est del Condominio destinata a orto e giardino (circa 576,00 mq) con possesso assegnato e godimento esclusivo (cfr. Compravendita Rep. n. 74.536/10334 del 05/02/1988 Notaio Oscher Andriolo).

DESCRIZIONE E FINITURE



Attraverso una rampa esterna in calcestruzzo, si accede al piano seminterrato dove trovano ubicazione il posto macchina con, accanto, il ripostiglio.



Le finiture interne vedono una pavimentazione in cemento liscio, pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico fuoritraccia, cancello esterno e portone di accesso in metallo telecomandati; serramenti interni in ferro. Attraverso una porta antincendio o direttamente dall'area esterna posta a Sud-Ovest, si accede al vano scala condominiale intonacato e tinteggiato con impianti





sottotraccia; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro normale (no vetrocamera); la pavimentazione è in marmo con ringhiera metallica di protezione.

Al terzo piano trova ubicazione

l'appartamento *de quo*.

Accanto ad esso esiste un vano condominiale luminoso e ventilato non rappresentato nella scheda catastale, destinato a stenditoio comune.



L'accesso all'abitazione avviene attraverso un portoncino in legno tamburato. I locali interni sono assolutamente inagibili essendo in corso di esecuzione una ristrutturazione globale che vede la demolizione ed il rifacimento di partiture interne, impianto idrico, elettrico, sanitario e di riscaldamento, caldaia e corpi scaldanti, pavimentazioni di ogni genere,



12



serramenti interni ed esterni compreso avvolgibili in pvc, ringhiere di protezione nel terrazzo e quant'altro. L'aspetto è equiparabile ad uno stato di avanzamento lavori "al grezzo". I locali si presentano liberi da persone ma non da cose: nell'appartamento sono presenti macerie e materiali da costruzione.





Esiste la possibilità degli allacciamenti idrico, elettrico e del metano con riscaldamento autonomo; gli scarichi condominiali sono collegati al pubblico fognolo.

L'ubicazione e l'esposizione sono buone, anche in ordine alla panoramicità, alla presenza di parcheggi e verde pubblico nelle immediate vicinanze.



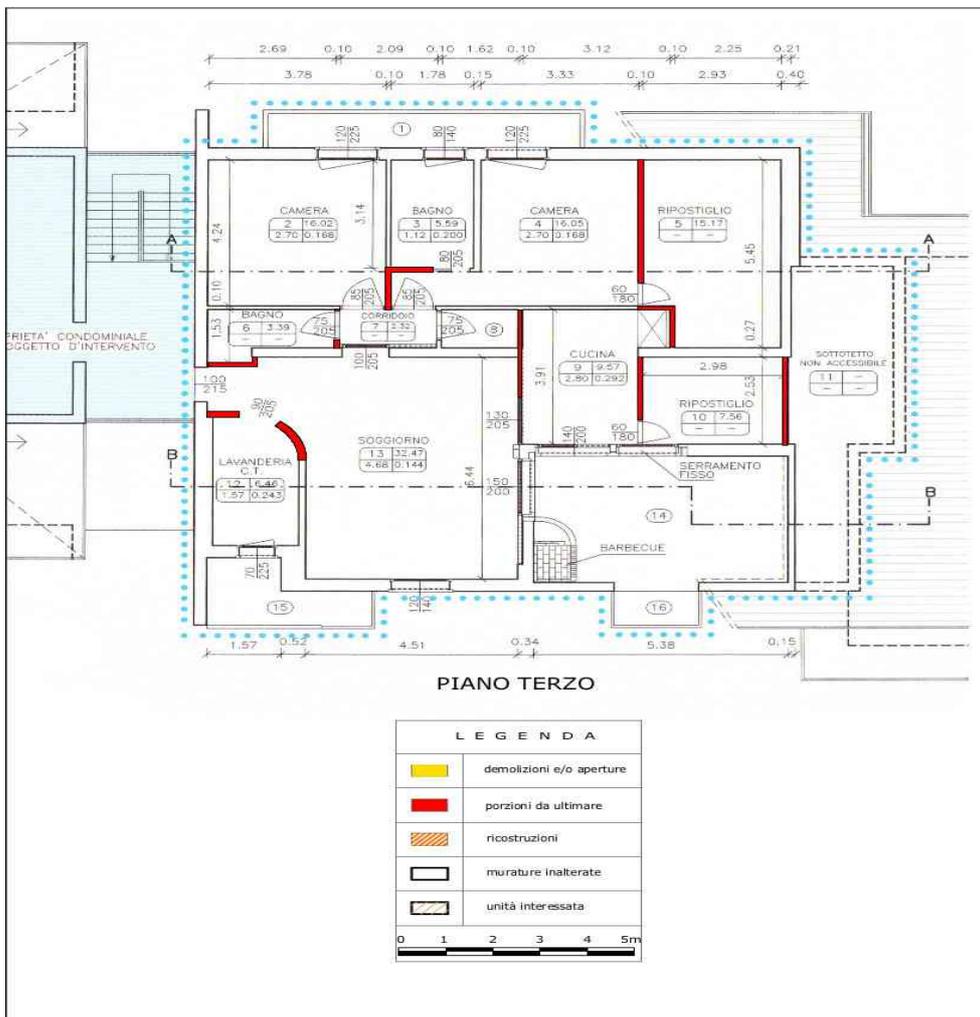
E' stata verificata la mancanza di dotazione dell'immobile dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.): trattandosi di unità abitativa "al grezzo" in corso di ristrutturazione, la predisposizione del "Libretto di Impianto" risulta impossibile in quanto, allo stato, non esiste il servizio energetico.

Urbanisticamente, secondo il Piano degli Interventi – Variante n. 4_2014 – Settembre 2014 – Elaborato n. 1.1.2 Sud in scala 1:5000, l'immobile risulta inserito nel "Sistema insediativo residenziale ZTO C1".

Lo stato reale dei luoghi, relativo al posto macchina sub. 18, è conforme al progetto depositato all'Ufficio Tecnico del Comune di Orgiano.

Lo stato reale dei luoghi, relativo all'appartamento sub. 12, come più volte evidenziato, presenta una situazione in corso di ristrutturazione: le opere finora eseguite, oltre a quelle solamente approntate, sono conformi alle previsioni del progetto depositato all'Ufficio Tecnico del Comune di Orgiano.

L'allegata planimetria evidenzia con colore "rosso" le porzioni da ultimare:



QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

PIGNORATI

(Allegato A – Visura catastale attuale e storica)

(Allegato E – Planimetrie catastali)

(Allegato L – Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi)

La situazione degli atti informatizzati, nelle visure attuali e storiche per immobile in data 12/05/2017, identifica i beni pignorati i quali corrispondono alle unità negoziali indicate nell'atto di pignoramento immobiliare datato 03/11/2014 Rep. n. 10678 e nella relativa Nota di Trascrizione n. 20642 R.G. e n. 15444 R.P. del 31/12/2014 ovvero:

Comune di Orgiano – Catasto dei Fabbricati – Foglio 7:

- m.n. 512 sub. 12 Cat. A/2 Cl 2 Consistenza 8,5 vani Rendita € 658,48 via XXV Aprile, piano 3-S1;
- m.n. 512 sub. 18 Cat. C/6 Cl 2 Consistenza 12 mq Rendita € 13,01 via XXV Aprile, piano S1;

con la seguente intestazione catastale:

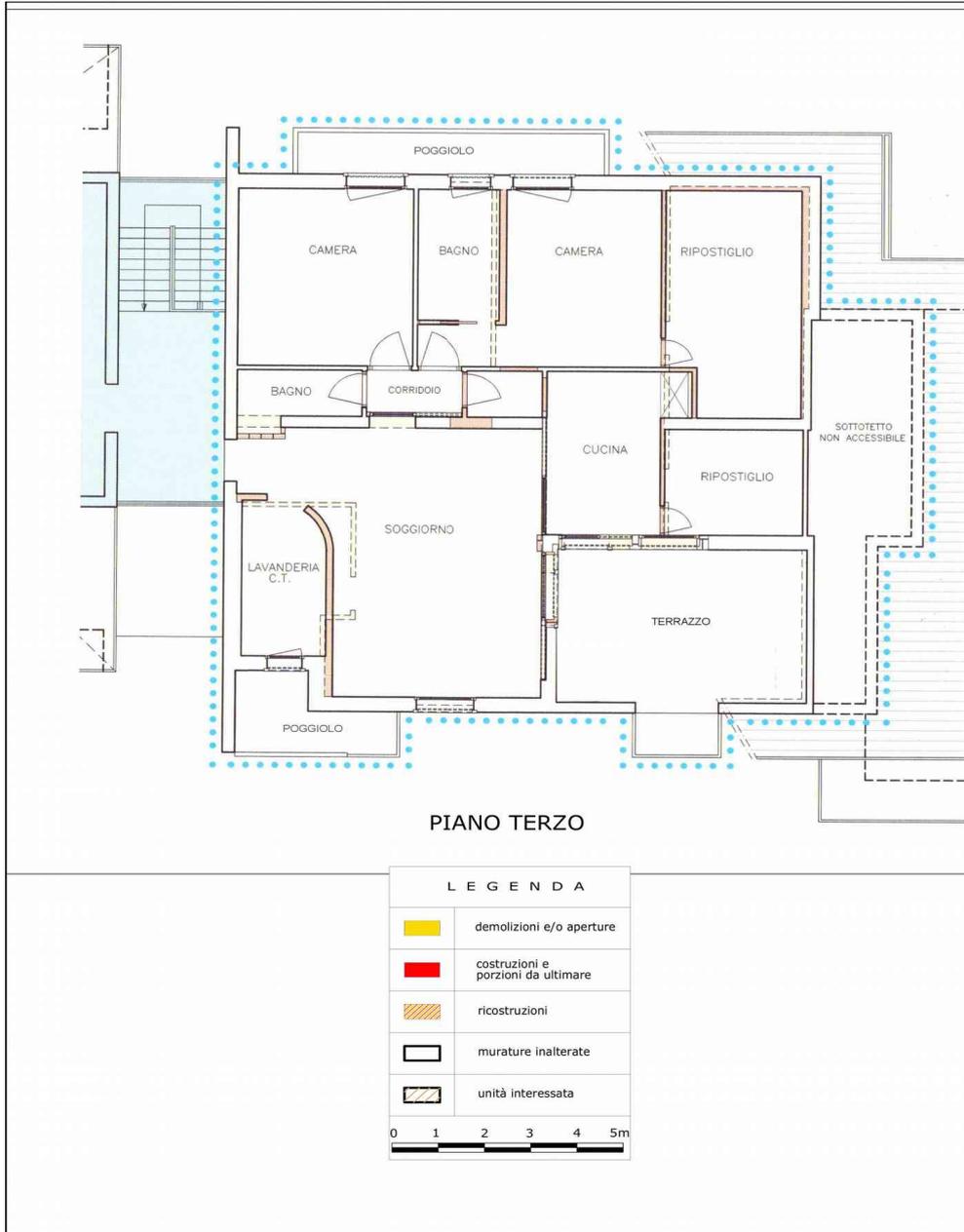
-

Proprietà per 1/1.

Lo stato reale dei luoghi, relativo al posto macchina sub. 18, è conforme alla planimetria catastale depositata in data 12/07/1983.

Lo stato reale dei luoghi, relativo all'appartamento sub. 12, presenta una situazione in corso di ristrutturazione: le modifiche rilevate sul posto evidenziano con colore "giallo" le demolizioni e con colore "rosso" le costruzioni e le porzioni da ultimare rispetto alla planimetria catastale

depositata in data 03/03/1986:



Costi relativi per l'eliminazione delle riscontrate difformità (*per un tecnico del luogo ed una volta completati i lavori*):

- procedura DOCFA per variazione della distribuzione interna e nuovi impianti mediante rilievo e restituzione grafica, soppressione della scheda relativa al sub. 12 e costituzione di nuova scheda; compreso diritti catastali: circa € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00).

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE (C.F. Foglio 7 m.n. 512 sub. 12)

POSTO MACCHINA COPERTO (C.F. Foglio 7 m.n. 512 sub. 18)

Piena ed intera proprietà di appartamento e posto macchina coperto; ubicazione in Orgiano (VI) via XXV Aprile, 5-7.

Il compendio è composto da un posto macchina ed un ripostiglio al piano seminterrato della superficie calpestabile complessiva di circa 17,45 mq e da un appartamento in corso di ristrutturazione al piano terzo progettualmente composto da soggiorno, lavanderia-ct, poggiolo Sud-Ovest, due bagni, corridoio, tre ripostigli, cucina, terrazzo, due camere e poggiolo Nord-Est della superficie calpestabile complessiva di circa 150,52 mq.

Confini da Nord in senso NESO del posto macchina e ripostiglio al piano S1: posto macchina, corsia comune e muri perimetrali comuni; dell'appartamento al piano 3: vano scala e muri perimetrali comuni; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orgiano al Foglio 7 m.n. 512 sub. 12 (appartamento) e sub. 18 (posto macchina) con diritto all'area condominiale scoperta destinata a orto e giardino con assegnato possesso e godimento esclusivo in ragione di 96,69/1000 della proprietà

generale.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alle opere in corso di ristrutturazione e ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Vi sono i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 60 del 29/12/1979 per nuova costruzione n. 12 appartamenti;

Certificato di Abitabilità parziale pratica n. 60/79 del 09/05/1983;

- Concessione Edilizia n. 60/79 del 28/07/1987 per variante;

- Concessione/Autorizzazione in sanatoria n. 202 del 10/06/1988 – condono edilizio L. 47/85;

- Certificato di Abitabilità pratica n. 202 del 10/06/1988;

- Denuncia Inizio Attività in data 07/07/2005 per ordinaria manutenzione;

- Denuncia di Inizio Attività in data 24/07/2008 per straordinaria manutenzione con diversa distribuzione dei locali interni (Foglio 7 m.n. 512 Sub. 12).

L'ultimo titolo risulta scaduto per cui, a parere dell'esperto, necessita semplicemente acquisire un nuovo permesso per il completamento dei lavori non realizzati entro i termini (si escludono sanatorie).

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE arrotondato Euro 34.000,00

(diconsi Euro trentaquattromila/00).

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

data 25/05/2017, successivamente in data 15/06/2017 sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi relativi alla realizzazione e uso dell'immobile:

- Concessione Edilizia n. 60 del 29/12/1979 per nuova costruzione n. 12 appartamenti;

Certificato di Abitabilità parziale pratica n. 60/79 del 09/05/1983;

- Concessione Edilizia n. 60/79 del 28/07/1987 per variante;

- Concessione/Autorizzazione in sanatoria n. 202 del 10/06/1988 – condono edilizio L. 47/85;

- Certificato di Abitabilità pratica n. 202 del 10/06/1988;

- Denuncia Inizio Attività in data 07/07/2005 per ordinaria manutenzione;

- Denuncia di Inizio Attività in data 24/07/2008 per straordinaria manutenzione con diversa distribuzione dei locali interni (Foglio 7 m.n. 512 Sub. 12).

L'ultimo titolo risulta scaduto per cui, a parere dell'esperto, necessita semplicemente acquisire un nuovo permesso per il completamento dei lavori non realizzati entro i termini (si escludono sanatorie), il cui costo è previsto in € 700,00 (Eurosettecento/00) per elaborati grafici, relazione fotografica, compilazione modulistica ecc.

QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

(Allegato M – Certificati dell'Ufficio Anagrafe e di Stato Civile)

I locali si presentano liberi da persone ma non da cose: nell'appartamento sono presenti macerie e materiali da costruzione.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

(Allegato N – Ispezioni ipotecarie)

(Allegato O – Estinzione procedimento n. 529/2014 R.G.E.)

(Allegato P – Regolamento condominiale)

Con ispezioni ipotecarie in data 12/05/2017 è stato verificato che:

- a) non sono pendenti altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- b) non risultano trascrizioni di procedimenti giudiziari civili.

SEZIONE A : Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Spese condominiali: € 684,60 da saldare relativamente all'esercizio 2016-2017; si segnala l'esistenza di un "regolamento condominiale" affisso all'interno del vano scala del condominio, non trascritto.

SEZIONE B : Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1) **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

1.1. **Nota R.G. n. 26941 R.P. n. 6126 del 08/11/2004**

Atto notarile pubblico in data 14/10/2004 n. Rep. 108301/15468 Notaio Itri Beniamino c.f. TRI BMN 61E14 F839J con sede in Lonigo Vi – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – Capitale € 125.000,00 (Unità negoziale n. 1 Comune di Orgiano (VI) Catasto Fabbricati Foglio 7 m.n. 512 sub. 12 e 18) a favore Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l con sede in Verona c.f. 03231270236

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

2) **PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI CONTRO**

2.1. **Nota R.G. n. 19508 R.P. n. 14587 del 16/12/2014 (¹)**

Atto giudiziario in data 14/07/2014 Rep. n. 7590 a firma Tribunale di
Vicenza c.f. 80021970241 Sede di Vicenza – Atto esecutivo o cautelare –
Verbale di pignoramento immobili a favore Barclays Bank PLC con sede in
Milano (MI) c.f. 80123490155 relativamente all'Unità negoziale n. 1
Immobile n. 5 (Comune di Orgiano (VI) Catasto Fabbricati Foglio 7
m.n. 512 sub. 12) e n. 6 (Comune di Orgiano (VI) Catasto
Fabbricati Foglio 7 m.n. 512 sub. 49) per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1, contro:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½;

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½.

(¹) La Nota presenta delle incongruenze:

- **alla data dell'Atto Giudiziario del Tribunale di Vicenza del
14/07/2014 Rep. N. 7590 e relativa Trascrizione RG 19508 RP
14587 del 16/12/2014, i beni evidenziati non erano in proprietà
dei soggetti indicati (semmai del solo [REDACTED] che li aveva acquistati in
regime di separazione dei beni con atto Notaio Oscher Andriolo Rep. n.
74536/10334 in data 05/02/1998) in quanto venduti a [REDACTED]**

SUOLO DEMANIALE

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle verifiche ipocatastali non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

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

Si forniscono le seguenti informazioni dell'Amministratore Condominiale Patrizia Tognato di Lonigo:

1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammontano da € 480,00 a € 550,00, a seconda della manutenzione dell'area verde;
2. nell'esercizio 2016 – 2017 non vi sono spese straordinarie e quelle precedenti sono state versate;
3. alla data del 23 Giugno 2017 risultano € 684,60 da saldare relativamente all'esercizio 2016-2017;
4. non esistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEL BENE

(Allegato Q – Dati utilizzati per la stima)

(Allegato R - Il degrado dei fabbricati)

Premessa

Per determinare il valore di mercato e il valore forzato di vendita è stato

utilizzato il metodo del confronto di mercato (*Market Approach*) e del costo (*Coast Approach*) di cui agli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standard IVS – European Valuation Standard EVS*) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Sono state consultate le seguenti fonti di informazione nel periodo Giugno 2017 per la zona di Orgiano (VI) – Lonigo (VI), riportando i relativi valori acquisiti in Euro al metro quadrato nella seguente tabella:

Compabile	Fonte	Abitazioni civili €/mq Min/Max
1	Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari – Orgiano fascia centrale – abitazione civile - stato conservativo ottimo:	1.100 / 1.400
2	Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari – Orgiano fascia periferica – abitazione civile - stato conservativo ottimo:	1.100 / 1.250
3	Borsino immobiliare Vicenza – Orgiano semicentro: abitazioni civili:	417 / 626
4	Annuncio su Agenzia Kasa immobiliare – Orgiano via XXV Aprile, 5 ⁽¹⁾ :	863
5	Annuncio su Casa.it – Orgiano via XXV Aprile, 6 – Tribunale di Vicenza – Asta ⁽²⁾ :	471
6	Avviso di vendita giudiziaria Orgiano E.I. n. 65/2012	

	RGE Tribunale di Vicenza – Asta 23/05/2017 ⁽³⁾ :	452
7	Avviso di vendita giudiziaria Lonigo E.I. n. 250/2013 RGE Tribunale di Vicenza – Asta 12/06/2017 ⁽⁴⁾ :	444
8	Avviso di vendita giudiziaria Lonigo E.I. n. 521/2013 RGE Tribunale di Vicenza – Asta 13/07/2017 ⁽⁵⁾	462

(¹) Appartamento in Orgiano via XXV Aprile, 5 (stesso condominio oggetto della presente perizia); tricamere al piano primo; prezzo richiesto € 95.000,00; 110 mq.

(²) Porzione di casa a schiera in Orgiano via XXV Aprile, 6 (stessa via degli immobili oggetto della presente perizia); occupata dal debitore; prezzo base € 90.000,00; 191 mq.

(³) Appartamento in Orgiano Fraz. Spessa via Groggia, 27/A; prezzo base € 40.289,06; 89,20 mq.

(⁴) Appartamento in Lonigo via Turati, 8; prezzo base € 63.500,00; 142,92 mq.

(⁵) Appartamento in Lonigo via G. Cappelletto, 4; prezzo base 39.750,00; 86,00 mq.

Valutazione

Il procedimento di stima è il comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

I dati minimi e massimi evidenziati ai *Comparabili 1 e 2*, espressi dalle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (€ 1.100,00 – 1.400,00/mq), si ritengono attendibili per comparare nuovi fabbricati in posizione centrale, in ottimo stato ed in regime di libera contrattazione.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati costruiti con Concessione Edilizia del 29/12/1979, si trovano in zona semicentrale e scontano perciò all'odierno una vetustà ed obsolescenza pari al 35,80% (38 anni).

Applicando tale percentuale di degrado al dato, prudentemente minimo, della quotazione dell'Agenzia delle Entrate (€ 1.100,00/mq), si ottiene un primo valore di riferimento pari a circa € 706,00/mq ($€ 1.100,00 \times -35,80\%$).

La media dei *Comparabili 3, 4, 5* (ricavati dal libero mercato immobiliare), fornisce un secondo valore di riferimento pari a circa € 653,00/mq [$1/3(€ 626,00+863,00+471,00)$].

La media dei due valori ottenuti, determina un dato di circa **€ 680,00/mq** commerciale [$1/2 (706,00+653,00)$] relativo ad una realtà "abitabile" in regime di libero mercato.

Ritenuto che lo stato di avanzamento lavori "al grezzo" **del solo appartamento** sia stimabile al 50% del finito, si ricava il valore allo stato attuale di circa **€ 340,00/mq** commerciale ($€ 680,00 \times 0,50$).

Nota: la maggiorazione prevista per l'ubicazione al piano attico, viene compensata dalla mancanza dell'ascensore.

Verifica dei comparabili 5, 6, 7, 8

Si è ritenuto utile verificare l'attendibilità dei *Comparabili 5, 6, 7, 8*, ricavati da aste giudiziarie relative a cespiti similari.

Il dato relativo ad una realtà "abitabile" in regime di libero mercato, sopra riportato, di € 680,00/mq commerciale, qualora riferito ad una vendita giudiziaria, prevede, per le ragioni in appresso elencate, una riduzione fino al 30% del valore di riferimento; tale riduzione determina il valore di vendita giudiziaria (FJV) in circa € 476,00/mq ($€ 680,00 \times -30\%$) ovvero perfettamente compatibile con i *Comparabili 5* (€ 471,00),

6 (€ 452,00), 7 (€ 444,00), 8 (€ 462,00).

La migliore pubblicità commerciale, oltre alla testata giornalistica e la pubblicazione su "Newspaper aste Tribunale di Vicenza", si prevede possa essere effettuata mediante affissione di avviso all'entrata del condominio data l'elevata quantità di soggetti transitanti, data la vicinanza di area a verde pubblico, parcheggio e negozio di acconciature.

Pur essendo privo di ascensore, la vendibilità si ritiene buona essendo che:

- lo stato "al grezzo" dei beni determina un prezzo del compendio alla portata di molti investitori;
- le relative opere per il completamento dei lavori potranno essere affrontate gradatamente, secondo i gusti e le possibilità del potenziale aggiudicatario;
- l'appartamento è ampio, panoramico, posto al piano attico e dotato di terrazzo/soggiorno all'aperto.

Calcolo del valore di mercato

descrizione	Superficie commerciale	valore unitario	totale
Posto macchina, ripostiglio e giardino	11,45	€ 680,00	€ 7.786,00

Appartamento	128,94	€ 340,00	€ 43.839,60
Valore di mercato degli immobili:			€ 51.625,60

Valore di vendita giudiziaria (FJV)

Riduzione del 30% del valore di mercato per eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, 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, possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara ($€ 51.625,60 \times 0,30$):

.....	€	15.487,68
Riduzione per regolarizzazioni catastali	€ 650,00
Riduzione per regolarizzazione edilizie	€ 700,00
Riduzione per spese condominiali da saldare	€ 684,60

Valore di vendita giudiziaria arrotondato della piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ($€ 51.625,60 - 15.487,68 - 650,00 - 700,00 - 684,60$):

€ 34.000,00 (*diconsiEurotrentaquattromila/00*)

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L'immobile oggetto di pignoramento non è colpito in quota.

QUESITO n. 14: ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E PRECISAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

(Allegato M – Certificati dell'Ufficio Anagrafe e di Stato Civile)

Il certificato di residenza storico, rilasciato in data 31/05/2017 dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Orgiano VI, indica che l'esecutata ha residenza anagrafica [REDACTED] alla data del pignoramento (03/11/2014) nonché alla data di emissione del documento.

La certificazione rilasciata in data 31/05/2017 dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Orgiano, indica che l'esecutata è di stato civile libero.

L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato in data 26/05/2017 dall'Ufficiale dello Stato Civile di Lonigo, indica che il dante causa ha scelto il regime della separazione dei beni.

Addì 30 Giugno 2017

l'ausiliario incaricato
geometra RICCARDO ZONTA