



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 82/2024 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 procedente: **BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A. procuratrice di MAUI SPV S.R.L.**

Esecutati: ***** e *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/11/2024**

Identificazione beni: Beni in Arzignano (VI), Via Magnaboschi n. 20

Dati Catastali: NCEU, Foglio 27, p.lla 405, sub. 3 (A/4)

NCT Foglio 27 p.lla 412 – Corte Comune

per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno

Esperto stimatore: **Geom. Giampietro Falulera**

Via M. Pasubio, 52 Cornedo Vic. (VI)

Mail: falulera@studio3tecniciaassociati.it – tel: 0445/407932

Custode Giudiziario: **IVG** – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)

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



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 82/2024, promossa da: BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A. procuratrice di MAUI SPV S.R.L. contro *****

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/11/2024

Esperto stimatore: Geom. Giampietro Falulera

Diritto pignorato (pag. 6): Proprietà per la quota di ½ ciascuno

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): Trattasi di un'abitazione del tipo "terra cielo" sviluppata su tre piani fuori terra con relativa corte comune.

Ubicazione (pag. 7): Arzignano (VI), Via Magnaboschi n. 20

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Foglio 27 , m.n. 405, sub. 3 (A/4) e m.n. 412 corte comune

Metri quadri (pag. 6): Locali di abitazione 85 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 7): Trascurato

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): Nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusivi (pag. 19): Non risultano esserci difformità.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 26): € 64.132,40

Date/valori comparabili reperiti (pag. 27): comparabile A: 28/06/2024, € 80.000,00; comparabile B: 09/07/2024, € 105.000,00; comparabile C: 23/07/2024, 130.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (26): indicare il valore a base d'asta dei beni € 54.500,00

Valore debito: € 84.412,11 oltre iva se dovuta, interessi e spese.

Occupazione (pag. 15): L'immobile risulta essere libero.

Titolo di occupazione (pag. 15): Nessuno.

Oneri (pag. 2220): Nessuno.

APE (pag. 14): Classe energetica G – 184,16 kWh/m²

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 27): Nessuna.

Lotti (pag. 27): Lotto unico



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e 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 non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

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

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1	Possesso.....	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	15
5.	ASPETTI CATASTALE	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	15
5.2	Intestatari catastali storici	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	17
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	15
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati	18
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	19
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	20
8.1	Oneri e vincoli	20
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/10/2024)	21
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	22
9.	SUOLO DEMANIALE.....	22
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	22
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	22



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	22
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	23
12.1	Metodo di valutazione	23
12.2	Stima del valore di mercato	24
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	26
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	27
12.5	Giudizio di vendibilità'	27
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	27
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	27
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	27
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	27
15.	LOTTE	28
16.	OSSERVAZIONI FINALI	28
17.	ELENCO ALLEGATI.....	29



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

30/05/2024 – Giuramento

07/06/2024 – Verifica esistenza contratti di affitto/locazione o comodato d'uso

01/07/2024 - Accesso presso l'Ufficio del Catasto per corretta informatizzazione della PLN

17/07/2024 – Primo sopralluogo con IVG

26/08/2024 – Deposito Check-List a fascicolo telematico

01/10/2024 – Secondo sopralluogo con IVG con cambio serrature

02/10/2024 – Primo accesso agli Uffici Pubblici (Ufficio Tecnico Comune di Arzignano)

03/10/2024 – Visione microfilm in archivio di Stato per verifica Ente comune m.n. 412

04/10/2024 – Redazione stima

22/10/2024 – Secondo accesso agli Uffici Pubblici (Ufficio Tecnico Comune di Arzignano)

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di un'abitazione del tipo "terra cielo" sviluppata su tre piani fuori terra, con relativa corte comune, ubicata in Via Magnaboschi n. 20 del Comune di Arzignano, zona periferica e prevalentemente residenziale del Comune stesso.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Le unità immobiliari, pignorate per la quota di 1/2 ciascuno e quindi per l'intero, risultano così identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza – Comune di Arzignano (VI)

Catasto fabbricati - Foglio 27 – m.n. 405 sub. 3 – A/4, cl. 6 – 4 vani – 82 m² - Rendita € 268,56.

Catasto terreni - Foglio 27 – m.n. 412 – Corte comune – superficie: 438 m².

Intestate ai Sig.ri:

- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per la quota di 1/2 e residente in ***** Circonscrizione consolare ***** – ***** Cap *****;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per la quota di 1/2 e residente in ***** Circonscrizione consolare ***** – ***** Cap *****;

Entrambi gli Esecutati divennero proprietari, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita Rep. n. 38222 del Notaio Muraro Giovanni di Chiampo (VI) in data 17/10/2007.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato ed i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano avere corrispondenza formale.



Fatte le opportune considerazioni e valutazioni, viste le caratteristiche del bene interessato dalla presente procedura, propone la messa all'asta in un LOTTO UNICO per una maggior appetibilità sul mercato degli stessi.

3.3 Confini N-E-S-O

Il m.n. 405, sul quale risulta essere edificata l'u.i. oggetto della presente confina in senso orario con i mm.nn. 406, 412, 403 e con la strada pubblica.

Il m.n. 412, quale corte comune al m.n. 405, confina in senso orario con i mm.nn. 403, 405, 406, 407, 411, 422, 424, 417, 416, 414, 402 e con la strada pubblica.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un'abitazione del tipo "terra cielo" sviluppata su tre piani fuori terra, con relativa corte comune, ubicata in Via Magnaboschi n. 20 del Comune di Arzignano, zona periferica e prevalentemente residenziale del Comune stesso.

L'abitazione risulta essere composta da: cucina, soggiorno e vano scale al piano terra. Due camere, un bagno e vano scale al piano primo. Vano scale ed una camera al piano secondo.

Il fabbricato ha una struttura in muratura portante e c.a. con solai e coperto in laterocemento. Per quanto riguarda le finiture dell'abitazione si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti i vani. Le pareti risultano essere intonacate in tutti i vani ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina le quali risultano essere rivestite da piastrelle di ceramica. Le porte interne risultano essere in legno tamburato. I serramenti risultano avere un doppio telaio, interno in legno con vetro semplice ed esterno in alluminio, di vecchia fattura, con vetro semplice. Tutti i serramenti risultano essere dotati di tapparelle in PVC. Nell'U.I. è presente l'impianto elettrico ed idrico sanitario. Dall'esame della relazione dell'Ufficiale Sanitario allegata alla pratica di abitabilità si rileva che dovrebbe essere presente anche l'impianto fognario costituito da vasche biologiche collegate alla fognatura pubblica.

Si evidenzia che il fabbricato si presenta uno stato di manutenzione trascurato, in particolare la presenza di un lucernario senza vetro al piano secondo dal quale, ogni qualvolta che piove, favorisce l'entrata di acqua piovana all'interno dell'U.I. nonché dalla presenza di immondizia.





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

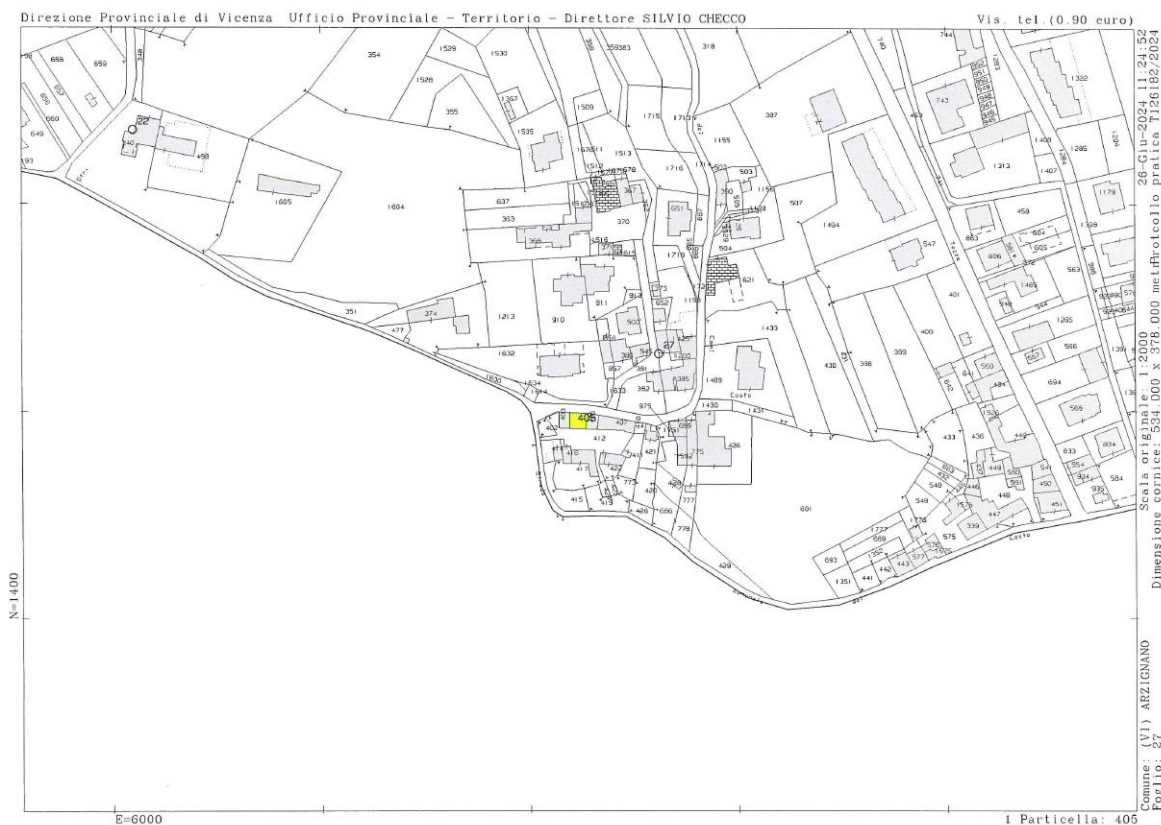


Figura 2. Estratto mappa catastale.



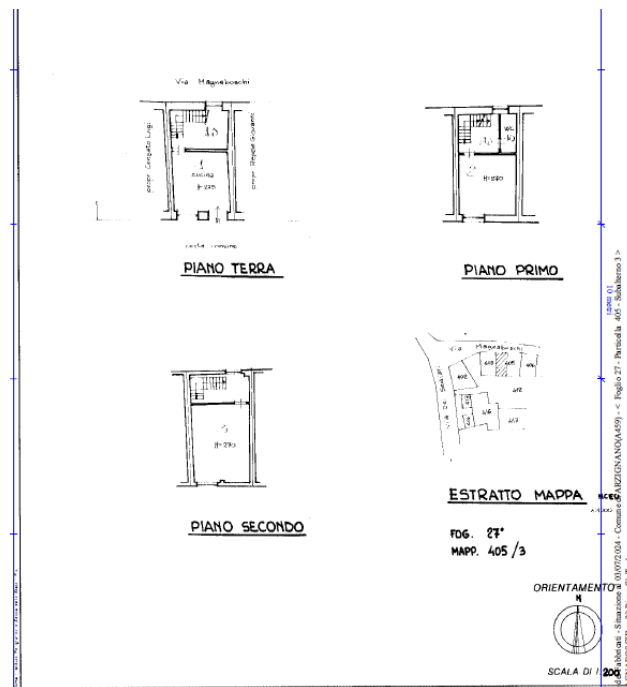


Figura 3.1 Planimetria immobili.

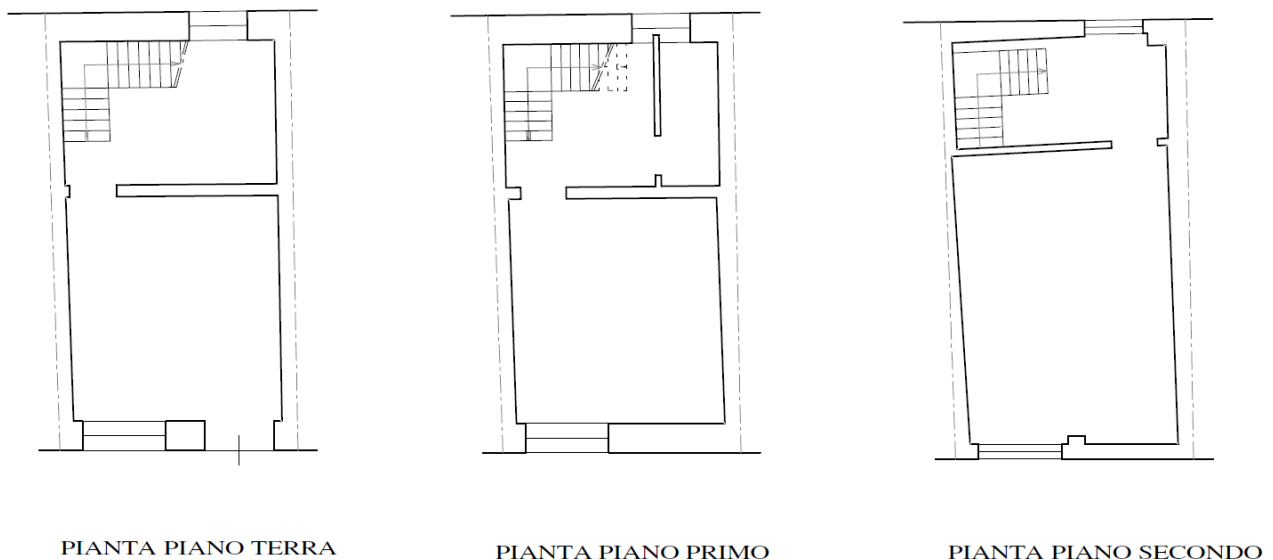
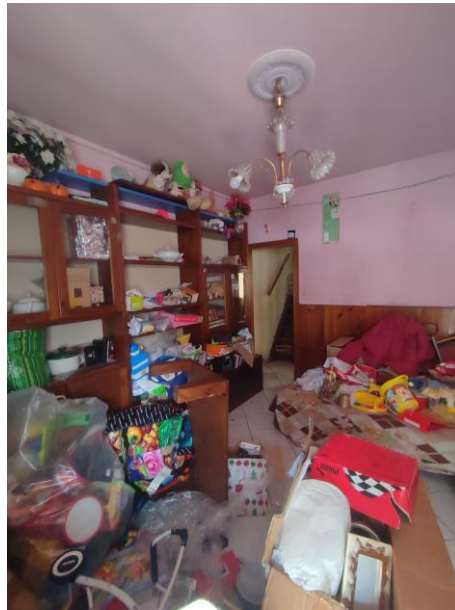


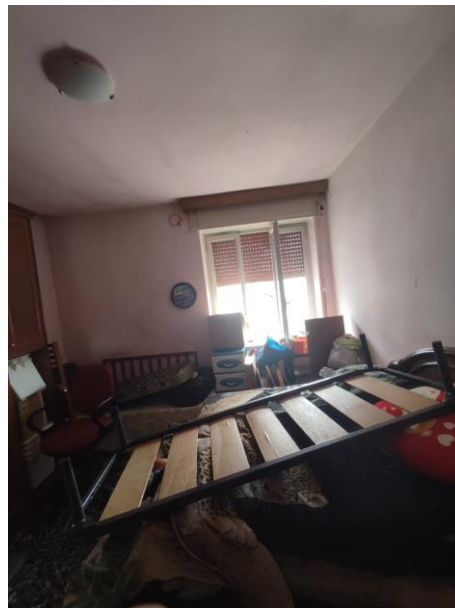
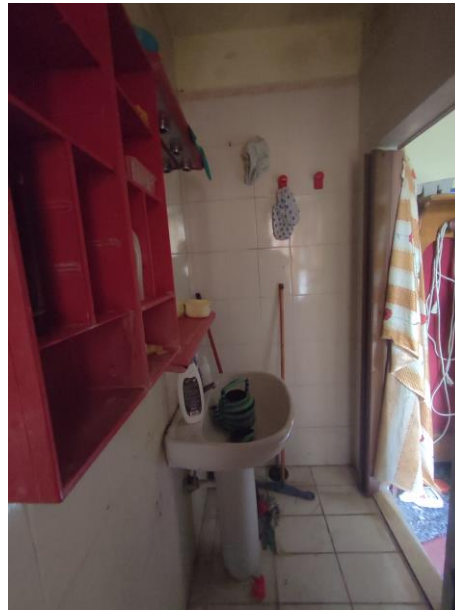
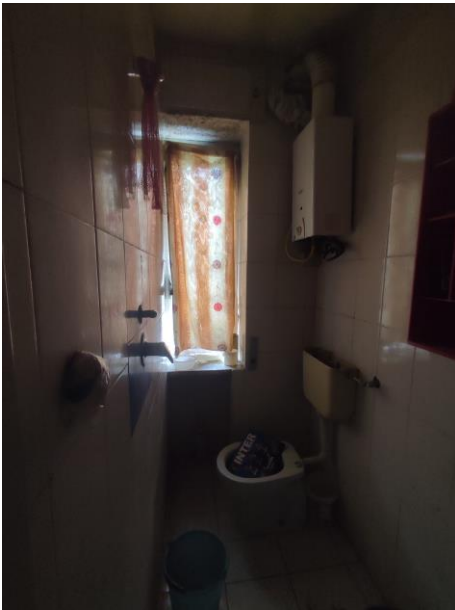
Figura 4.1 Stato reale dei luoghi

(rilievo indicativo non esaustivo)









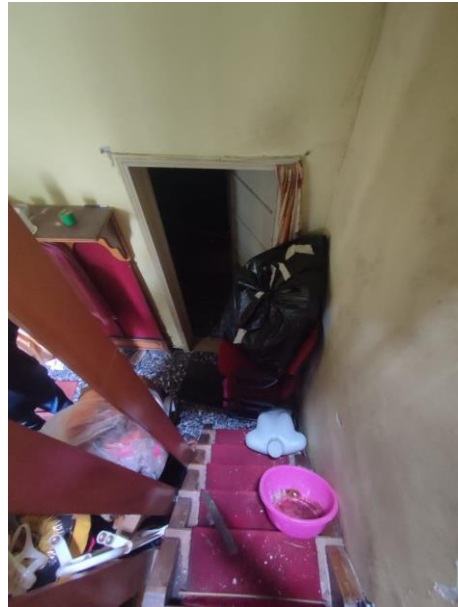
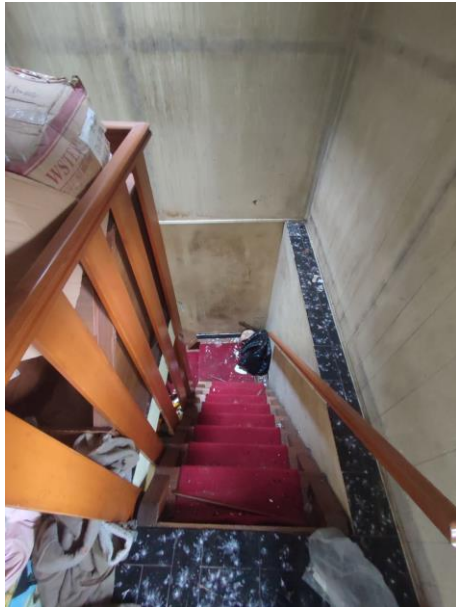
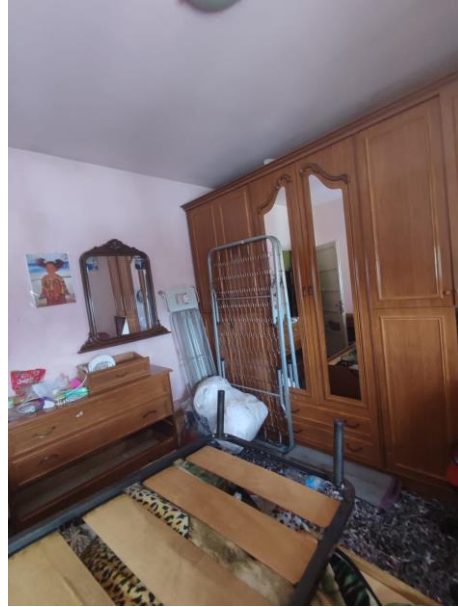




Foto immobile.

3.5 Certificazione energetica

Classe energetica G – 184,16 kWh/m²



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano essere in capo ai Sig.ri:

- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per la quota di 1/2;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per la quota di 1/2;

Entrambi gli Esecutati divennero proprietari, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita Rep. n. 38222 del Notaio Muraro Giovanni di Chiampo (VI) in data 17/10/2007.

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

Occupazione: L'immobile risulta essere libero.

Titolo di occupazione: Nessuno

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

La particella censita Catastalmente al Comune di Arzignano – Catasto Terreni – Foglio 27 m.n. 405 sulla quale risulta edificato il fabbricato oggetto della presente alla data dell'impianto meccanografico 30/06/1973 era già catastalmente censita come ENTE URBANO ma avente una superficie di 29 m². Con variazione del 12/05/2014 Pratica n. VI0063194 in atti dal 12/05/2014 – bonifica identificativo catastale (n. 4749.1/2014) la particella rimase ENTE URBANO ma avente una superficie di 59 m².

La particella censita Catastalmente al Comune di Arzignano – Catasto Terreni – Foglio 27 m.n. 412 la quale risulta essere CORTE COMUNE al fabbricato oggetto della presente alla data dell'impianto meccanografico 30/06/1973 era già catastalmente censita come CORTE avente una superficie di 438 m².

5.2 Intestatari catastali storici

Con atto di compravendita Rep. n. 105967 del Notaio Pagani Mario di Arzignano (VI) in data 10/10/1989 i signori ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, proprietaria per la quota di 1/2 e ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, proprietaria per la quota di 1/2 acquistarono l'U.I. oggetto della presente.

Con Successione in morte del Sig. ***** del **/**/****, Volume **** n. ** le U.I. passarono in capo ai Sig.ri:

- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, proprietaria per la quota di 1/6;



- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****,,
proprietà per la quota di 1/6;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****,,
proprietà per la quota di 1/6.

Con atto di compravendita Rep. n. 38222 del Notaio Muraro Giovanni in data 17/10/2007 i signori

- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****,, per la
quota di 1/2;
- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****,, per la
quota di 1/2;

acquistarono le U.I. oggetto della presente.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati così indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione di acquisto risultano avere rispondenza formale.

5.4 Giudizio di conformità catastale

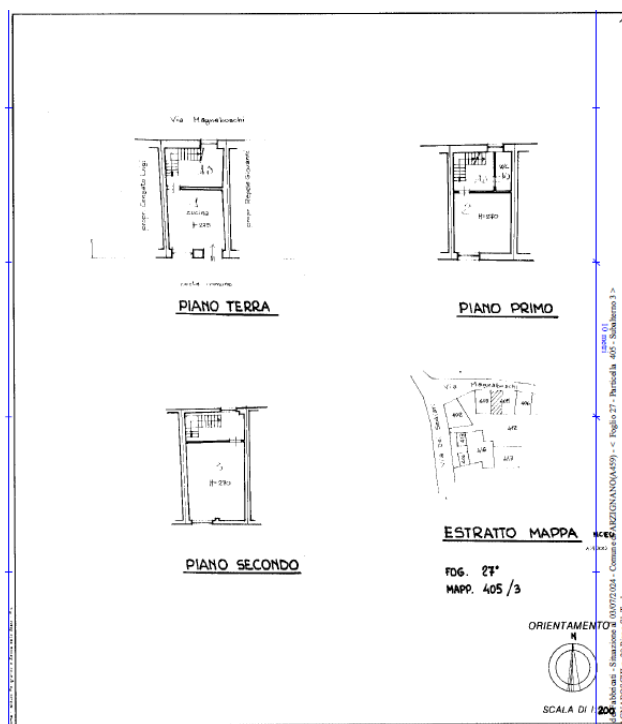


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

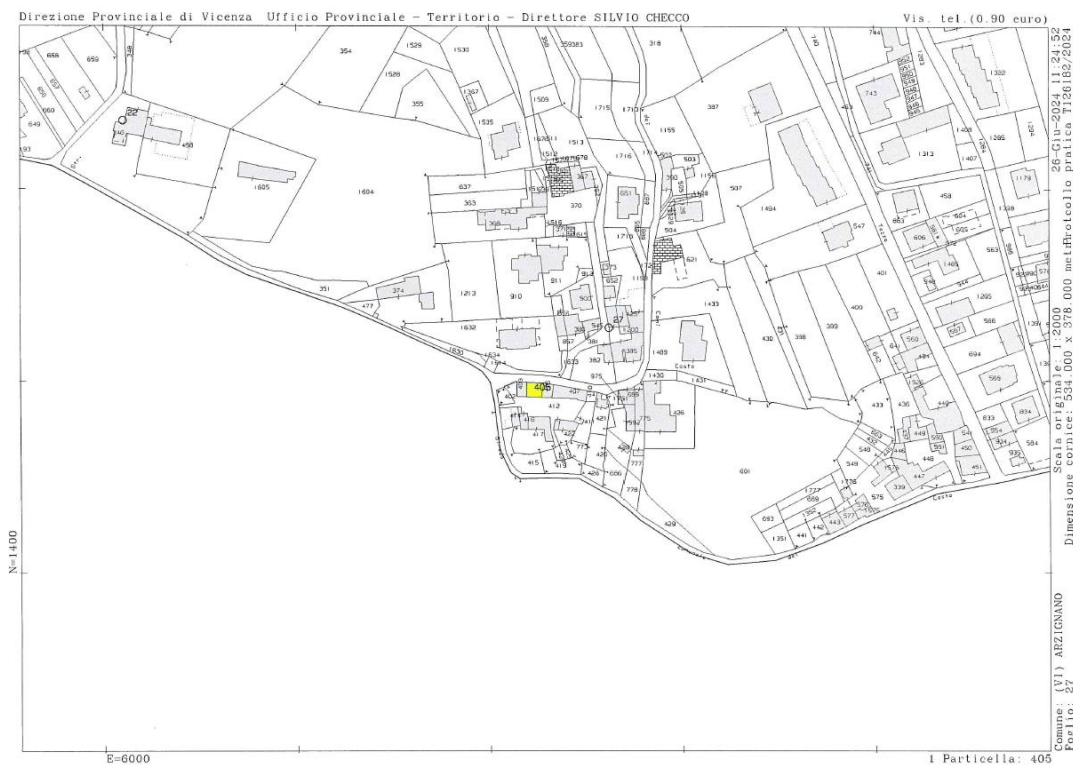


Figura 6. Estratto mappa catastale

5.5 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dall'esame del confronto fra la planimetria riportata nella scheda catastale e il rilievo dello stato reale dei luoghi è emerso che la planimetria catastale presenta delle lievi difformità che non incidono sulla rendita catastale e pertanto, come anche precisato dall'Agenzia del Territorio in una sua circolare, non necessita di alcun aggiornamento.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Relativamente al bene oggetto della presente:

Con atto di compravendita Rep. n. 105967 del Notaio Pagani Mario di Arzignano (VI) in data 10/10/1989 i signori ***** nato a ***** (** il **/**/****, cf: ***** , proprietaria' per la quota di ½ e ***** nata a ***** (** il **/**/****, cf: ***** , proprietaria' per la quota di ½ acquistarono l'U.I. oggetto della presente.

Con Successione in morte del Sig. ***** del **/**/****, Volume **** n. ** le U.I. passarono in capo ai Sig.ri:

- ***** nato a ***** (** il **/**/****, cf: ***** , proprietaria' per la quota di 1/6;



- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****,
proprietà per la quota di 1/6;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****,
proprietà per la quota di 1/6.

Con atto di compravendita Rep. n. 38222 del Notaio Muraro Giovanni in data 17/10/2007 i signori

- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per la
quota di 1/2;
- ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per la
quota di 1/2;

acquistarono le U.I. oggetto della presente.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

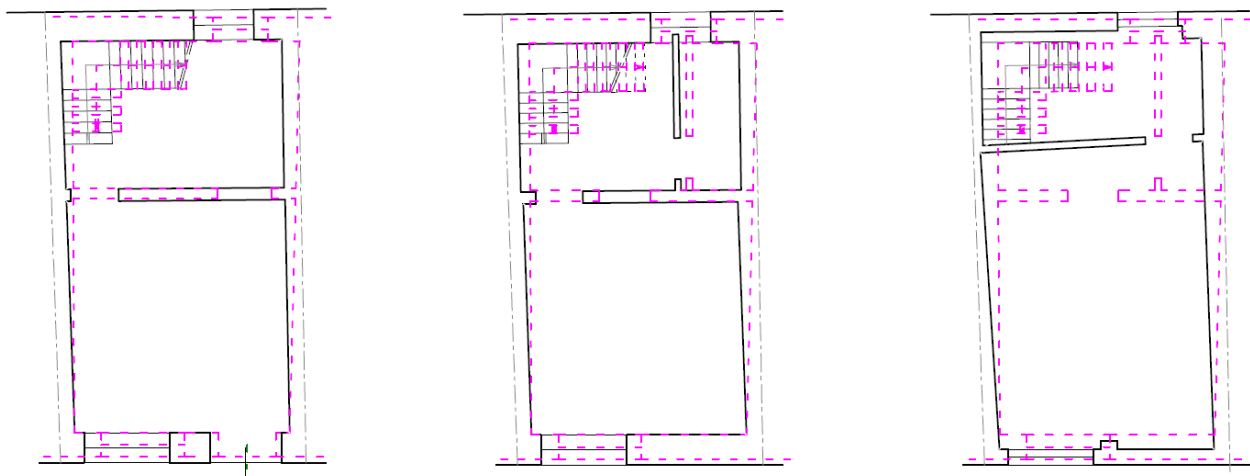
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'U.I. risulta essere stata costruita in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Arzignano:

- Licenza di costruzione n. 8307 rilasciata in data 28 agosto 1967 per sopraelevazione e sistemazione facciate;
- Permesso di abitabilità n. 8307 rilasciato in data 01 aprile 1968.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

**Figura 7. Comparazione stato attuale – stato rilevato
(rilievo indicativo non esaustivo)**



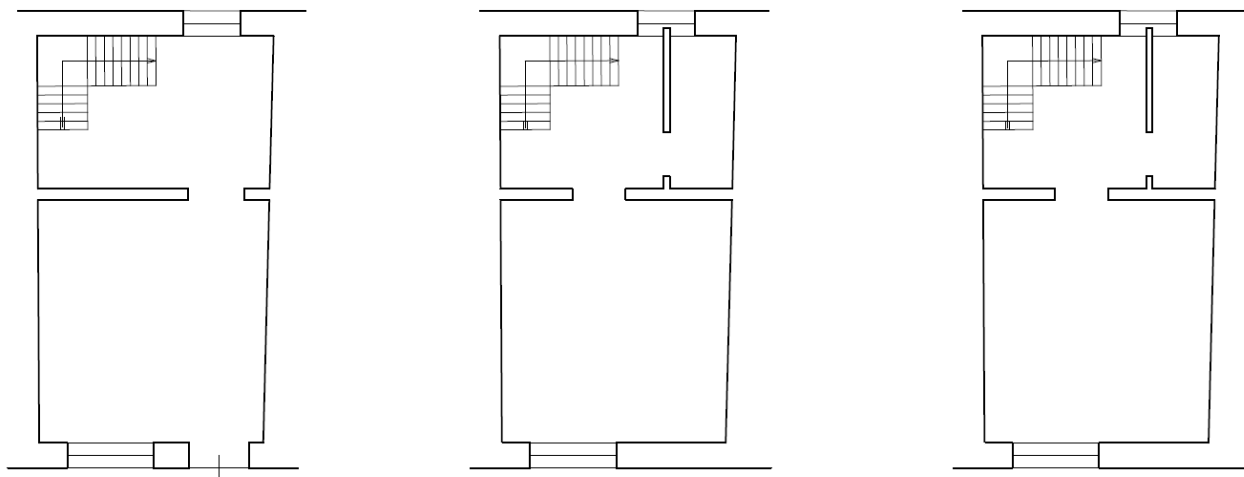


Figura 8. Stato approvato.
(rilievo indicativo non esaustivo)

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Vista la recente modifica apportata al DPR 380/2001 della recente Legge 105/2024 l'unità immobiliare può ritenersi conforme a quanto autorizzato in quanto vi sono delle lievi difformità interne, le quali rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001.

Al fine di "cristallizzare" l'attuale stato dei luoghi sarebbe consigliabile effettuare una comunicazione al Comune ai sensi del citato art. 34-bis punto 3 ad esempio mediante la presentazione di una CILA al Comune di Arzignano.

Da un confronto con il Funzionario del Comune di Arzignano, poiché l'unità immobiliare in oggetto risulta essere delimitata lateralmente da murature portanti in comune con unità immobiliari di altra ditta, si ritiene che la perfetta ortogonalità delle murature sia dovuta ad un mero errore di rappresentazione grafica.

Il costo per la presentazione della CILA, che allo stato attuale non si reputa comunque obbligatoria, si considera ricompresa nell'abbattimento del 15%.

7.4 Perimetro del "mandato"

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: NO
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: NO
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: NO
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NO
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: NO



- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: NO
- g) provvedimenti di sequestro penale: NO
- h) domande giudiziali: NO
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO
- j) convenzioni urbanistiche: NO
- k) convenzioni matrimoniali: NO
- l) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: NO
- m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: NO
- n) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: NO
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NO
- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: SI
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: NO
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: NO
- t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: NO

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/10/2024)

Ipoteca volontaria in data 31/10/2007 R.G. n. 28525 – R.P. 7523 a favore di BIPOP CARIRE, SOCIETA' PER AZIONI con sede in Brescia (BS) Via Sorbanella n. 26, cf: 03336830967 contro ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , per la quota di ½ e ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , per la quota di ½ relativamente alle unità negoziali n. 1 e 2 (Comune di Arzignano – Foglio 27 m.n. 405 sub. 3 e m.n. 412 – Ente Comune).

Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. n. 38225/9748 del Notaio Muraro Giovanni di Chiampo (VI) in data 17/10/2007 per un importo capitale di € 78.000,00 e totale di € 132.600,00.

Ipoteca volontaria in data 31/10/2007 R.G. n. 28525 – R.P. 7524 a favore di BIPOP CARIRE, SOCIETA' PER AZIONI con sede in Brescia (BS) Via Sorbanella n. 26, cf: 03336830967 contro ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , per la quota di ½ e ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , per la quota di ½ relativamente alle unità negoziali n. 1 e 2 (Comune di Arzignano – Foglio 27 m.n. 405 sub. 3 e m.n. 412 – Ente Comune).

Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. n. 38226/9749 del Notaio Muraro Giovanni di Chiampo (VI) in data 17/10/2007 per un importo capitale di € 20.000,00 e totale di € 34.000,00.



Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 16/04/2024 R.G. n. 8094 R.P. n. 5970 a favore di MAUI SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), cf: 05254070260, per la quota di 1/1, contro ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per la quota di 1/2 e ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per la quota di 1/2, relativamente alle unità immobiliari n. 1 e 2 (Comune di Arzignano – Foglio 27 m.n. 405 sub. 3 e m.n. 412 – Ente Comune).

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

Verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura gli oneri e i vincoli elencato nel precedente punto 8.2

9. SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Trattasi di un edificio senza Amministratore e senza un regolamento di condominio.

- a. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Nessuna.
- b. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
No
- c. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: No
- d. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: No
- e. dotazioni, impianti e servitù condominiali: No
- f. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: No
- g. certificati di conformità degli impianti condominiali: No



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\max \text{valore} - \min \text{valore}}{\min \text{valore}} < 5 \div 10\%$).



TABELLE M.C.A.

Tabella dei dati

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via Vignaga n. 24	Via D. Manin n. 8	Via F. Magellano n. 6	Via Magnaboschi n. 20
Sup. Principale/ragguagliata(*)	85,00	126,00	128,00	85,00
Sup. terrazza/poggiolo				
Sup. portico				
Sup. garage				
Sup. soffitta				
Sup. posto auto				
Sup. cortile				
Sup. area esterna				
Manutenzione	3	2	4	2
Piano (**)	0	0	1	0
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	1	1	1
Zona	0	2	2	0
Qualità immobile	2	2	2	0
Tipologia rilevamento	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile	
Prezzo rilevato	€ 80.000,00	€ 105.000,00	€ 130.000,00	
Sconto sul prezzo rilevato	0%	0%	0%	
Prezzo adottato	€ 80.000,00	€ 105.000,00	€ 130.000,00	
Data	26/08/24	09/07/24	23/07/24	28/10/24
Differenza mesi	2	3	3	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4= buono; 5= ottimo

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

(**) Per il piano terra va indicato 0

Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	7,21%	rapporto mercantile	sup. principale/ragg.ta	1,00
Rapporto mercantile zona	2,00%	rapporto mercantile	terrazza/poggiolo	0,25
Rapporto mercantile qualità	2,00%	rapporto mercantile	portico	0,30
Rapporto mercantile del livello di piano	2,00%	rapporto mercantile	garage	0,30
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	-1	rapporto mercantile	soffitta	0,30
Costo marginale manutenzione	€ 12.800,00	rapporto mercantile	posto auto	0,40
Costo realizzazione di un bagno	€ 8.000,00	rapporto mercantile	cortile	0,15
		rapporto mercantile	area esterna	0,10
Comparabile "A"	Sup. commerciale: 85,00	Prezzo marginale:	€ 941,18	
Comparabile "B"	Sup. commerciale: 126,00	Prezzo marginale:	€ 833,33	
Comparabile "C"	Sup. commerciale: 128,00	Prezzo marginale:	€ 1.015,63	
Soggetto di stima	Sup. commerciale: 85,00			
	Prezzo marginale assunto:	€ 833,33		



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 480,67	€/mese	
Prezzo data B	€ 630,88	€/mese	
Prezzo data C	€ 781,08	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 941,18	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 833,33	€/mq.	PREZZO MARGINALE
Prezzo superficie principale C	€ 1.015,63	€/mq.	€ 833,33
Prezzo livello di piano A	€ 1.600,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 2.100,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 2.600,00	€/mq.	
Prezzo terrazza	€ 208,33	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 250,00	€/mq.	
Prezzo portico	€ 250,00	€/mq.	
Prezzo garage	€ 250,00	€/mq.	
Posto auto	€ 333,33	€/mq.	
Prezzo cortile 10%	€ 125,00	€/mq.	
Prezzo area esterna 2%	€ 83,33	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 12.800,00		
Bagno	€ 8.000,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 80.000,00	€ 105.000,00	€ 130.000,00
ZONA	€ 0,00	-€ 4.200,00	-€ 5.200,00
QUALITA'	-€ 3.200,00	-€ 4.200,00	-€ 5.200,00
DATA	€ 961,33	€ 1.892,63	€ 2.343,25
PREZZO PIANO	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.600,00
SUP. principale/ragguagliata	€ 0,00	-€ 34.166,67	-€ 35.833,33
SUP. terrazza/poggiolo	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. portico	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. garage	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. soffitta	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. posto auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. cortile	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. area esterna	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
MANUTENZIONE	-€ 12.800,00	€ 0,00	-€ 25.600,00
PREZZO CORRETTO	€ 64.961,33	€ 64.325,96	€ 63.109,92
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 764,25	€ 510,52	€ 493,05
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 754,50 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 64.132,40		DIVERGENZA: 2,93%
			VERO <5%
VALORE STIMATO	€ 64.132,40		



Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 28/10/2024 risulti essere pari a:

€ 64.132,40 (sessantaquattromilacentotrentadue/40 €), pari a 754,50 €/m².

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

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- | | |
|---|------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € // |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € // |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € // |
| - altri costi/oneri: | € // |

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 54.512,54 arrotondato ad € 54.500,00 (cinquantaquattromilacinquecento /00).**



12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Comparabile A:

Comune di Arzignano, immobile ubicato in Via Vignaga n. 24, superficie (SEL) di mq. 85, bagni 1, piano terra, stato di manutenzione normale. Atto di compravendita Rep. n. 29.049 del Notaio Facchin Renato di Vicenza (VI). Prezzo di vendita € 80.000,00

Comparabile B:

Comune di Arzignano, immobile ubicato in Via D. Manin n. 8, superficie (SEL) di mq. 126, bagni 1, piano terra, stato di manutenzione trascurato. Atto di compravendita Rep. n. 6112 del Notaio Rossella Manfrè di Montebelluna (VI). Prezzo di vendita € 105.000,00

Comparabile C:

Comune di Arzignano, immobile ubicato in Via F. Magellano n. 6, superficie (SEL) di mq. 126, bagni 1, piano primo, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita Rep. n. 835 del Notaio Boccia Luigi di Chiampo (VI). Prezzo di vendita € 130.000,00

12.5 Giudizio di vendibilità'

Scarsa

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano essere pignorate per la quota di ½ ciascuno e quindi per la piena ed esclusiva proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore executato

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di ***** (***) gli Esecutati ***** nata a ***** (***) il **/**/****, cf: ***** e ***** nato a ***** (***) il **/**/****, cf: ***** alla data del pignoramento che tutt'ora risultano risiedere in ***** CAP ***** Circonscrizione consolare di ***** città: ***** (*****).

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Arzignano (VI) gli Esecutati ***** nata a ***** (***) il **/**/****, cf: ***** e ***** nato a ***** (***) il **/**/****, cf: ***** risultano aver contratto matrimonio il **/**/**** a ***** (*****).

15. LOTTI

Lotto unico.



16. OSSERVAZIONI FINALI

Cornedo Vicentino, 13/11/2024

Il Tecnico Incaricato
geom. Giampietro Falulera

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi
e per gli effetti del D.L.gs 82/2005 e ss. mm. ed ii



17. ELENCO ALLEGATI

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

