



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA

N. GEN. REP. 484/2022

GIUDICE DELEGATO DR.: MARIA LUISA NITTI

**PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 01**



**UNITA' RESIDENZIALE AL PIANO TERRA E INTERRATO CON GARAGE
AL PIANO INTERRATO
VIA BROLATTI N. 19- COMUNE DI MARANO VICENTINO VI)**

TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615

ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968

C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243

STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N. 27

TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561

MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT

Giudice Dr...: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

1/18



SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ES. IMM. N. 484/2022 GIUDICE DR. MARIA LUISA NITTI

PROMOSSA DA:

CONTRO:

DIRITTO (CFR PAG. 04):
FG 5 PART 310 SUB 7 - PROPR. 1/8
FG 5 PART 310 SUB 9 - PROPR. 1/4
FG 5 PART 310 SUB 7 - PROPR. 1/8
FG 5 PART 310 SUB 9 - PROPR. 1/4

BENE (CFR PAG. 04): UNITA' RESIDENZIALE AL P.T. E P. INT. E GARAGE P.INT.

UBICAZIONE (CFR PAG. 04): COMUNE DI MARANO VICENTINO (VI)-VIA BROLATTI N.19

STATO (CFR PAG.06): BUONO

DATI CATASTALI ATTUALI (CFR PAG. 06):

COMUNE DI MARANO VIC.NO (VI)

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 5; MAPP. N.310; SUB 7; CAT. C/6; CL. 1; CONSIST. 62 MQ; SUP. CAT. TOT. 78 MQ, RENDITA € 86,45; VIA BROLATTI N. SNC PIANO S1;**

PROPRIETÀ 1/8

PROPRIETÀ 1/8

- **FG. 5; MAPP. N. 310; SUB 9; CAT. A/7; CL. 2; CONSIST. 8 VANI; SUP. CAT. TOT. 270 MQ TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 267 MQ, RENDITA €743,70; VIA BROLATTI N. 19 PIANO S1-T**

PROPRIETÀ 1/4

PROPRIETÀ 1/4

- **FG. 5 MAPP. N. 310; SUB 6 B.C.N.C. CORTE E PORTICO COMUNI AI SUB 7-9-11**

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR PAG.): NO

SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA (CFR PAG.7,8): NON CONFORME

VALORE DI STIMA (CFR PAG. 8):
ABITAZIONE SUB 5 - QUOTA PIGNORATA 2/4 € 74.000,00€

GARAGE SUB 7 - QUOTA PIGNORATA 2/8 € 4.250,00€

VALORE MUTUO (CFR PAG./ALL.):

VENDIBILITÀ (CFR PAG.9): SUFFICIENTE

PUBBLICITÀ (CFR PAG.9): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET

OCCUPAZIONE (CFR PAG. 9): IN FORZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

TITOLO DI OCCUPAZIONE (CFR PAG.): COMPROPRIETARIO

ONERI (CFR PAG.):

APE (CFR PAG.06): SI - CLASSE D

PROBLEMI (CFR PAG.): ACCESSO CARRAIO SENZA ARRETRAMENTO DI 4.00 METRI



ALLEGATI

1. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
2. **MAPPA CATASTALE**
3. **ELABORATO PLANIMETRICO**
4. **SCHEDA CATASTALE**
5. **VISURE CATASTALI**
6. **SCHEMA GRAFICO**
7. **AUTORIZZAZIONI**
8. **ATTO PROVENIENZA**
9. **ESTRATTO PIANO INTERVENTI**
10. **APE**
11. **CERTIFICATI**
12. **CONTRATTO DI LOCAZIONE**
13. **COMPARABILI**
14. **CORRISPONDENZA**



QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd.vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

FORNISCA

altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- eventuali cause in corso.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO: 15.02.2023;
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: 23.01.2023;
-DATA UFFICI COMUNALI: 31.01.2023-07.03.2023.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

DIRITTO:

Proprietari per la quota di 1/8 ciascuno di un garage al piano seminterrato (sub 7) e quota di 1/4 ciascuno di un appartamento al piano terra e interrato (sub 9) facente parte di un edificio bifamiliare in Via Brolatti nel Comune di Marano Vicentino (VI).

BENE E UBICAZIONE:

Il bene si trova in comune di Marano Vicentino (VI), in Via Brolatti n. 19, in zona a carattere residenziale, inserita nel vigente Piano degli interventi Comunale in: "zona B2-21" ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO. L'immobile è vicino al centro del paese, in prossimità degli impianti sportivi ed è servito da tutti i principali sotto-servizi.

ORTOFOTO



VISTA ESTERNA STATO ATTUALE FRONTE E RETRO



DESCRIZIONE:

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano terra con locali di servizio al piano interrato e un'autorimessa al piano interrato. Esso fa parte di una bifamiliare di due piani fuori terra.

L'accesso carraio e pedonale all'immobile avviene da Via Brolatti.

La costruzione dell'edificio è stata iniziata nel 1976 ed ha ottenuto l'abitabilità in data 26.07.1983).

ABITAZIONE (SUB 9):

L'abitazione si articola:

-al piano terra con: ingresso dal portico comune, pranzo soggiorno, cucina, terrazza sul fronte strada, disbrigo e corridoio, tre camere da letto e due bagni.

-al piano interrato con: una cantina, una centrale termica/lavanderia e un ripostiglio adibito a taverna con caminetto, dove è stato realizzato un divisorio in cartongesso per la realizzazione di una sauna e una doccia.

Tale piano è accessibile sia dalle scale interne sia dalla rampa di accesso al garage.

Esternamente, oltre al portico comune di accesso, vi è una corte perimetrale comune alle due unità abitative e una terrazza a copertura dell'autorimessa posta al piano interrato.

L'ascensore esterno, posto ad ovest, è di proprietà esclusiva dell'unità posta al piano primo non oggetto di pignoramento.

VISTA SOGGIORNO/PRANZO



VISTA CUCINA



VISTA BAGNO



VISTA CAMERA



VISTA CAMERA



VISTA CAMERA



VISTA BAGNO



VISTA RIP./TAVERNA P. INT.



VISTA C.T./LAVANDERIA P. INT.



La superficie commerciale dell'unità risulta:

- al piano terra di circa mq 171 più circa mq 12 di terrazza. Altezza interna ml 2,82;
- al piano interrato di circa mq 87 con altezza interna 2,32.

Le superfici sopra indicate sono commerciali calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

Le finiture sono costituite da: pavimenti in gres e parquet, serramenti esterni al piano terra in legno con vetro semplice e alcuni dotati di vetrocamera, serramenti in alluminio al piano interrato, tapparelle in PVC, porte interne in legno e legno-vetro, portoncino d'ingresso in legno con vetro.

Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori, oltre ad una stufa in soggiorno, impianto elettrico, citofono, impianto di climatizzazione nella zona giorno.

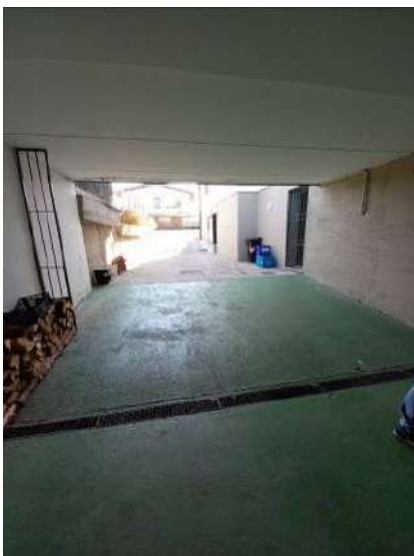
GARAGE (SUB 7):

Il garage comune è posto al piano interrato, accessibile esternamente dalla rampa in cemento e inoltre è collegato, con delle scale, alla corte comune sul lato nord.

La superficie commerciale è di circa 51 mq, con altezza interna di ml 2.38.

Le finiture sono costituite da: pavimento in cemento liscio. Esso risulta privo sia di basculante che di serramenti. Si precisa che l'impianto elettrico del garage risulta collegato al contatore dell'abitazione posta al piano primo che non è oggetto di esecuzione.

VISTA GARAGE



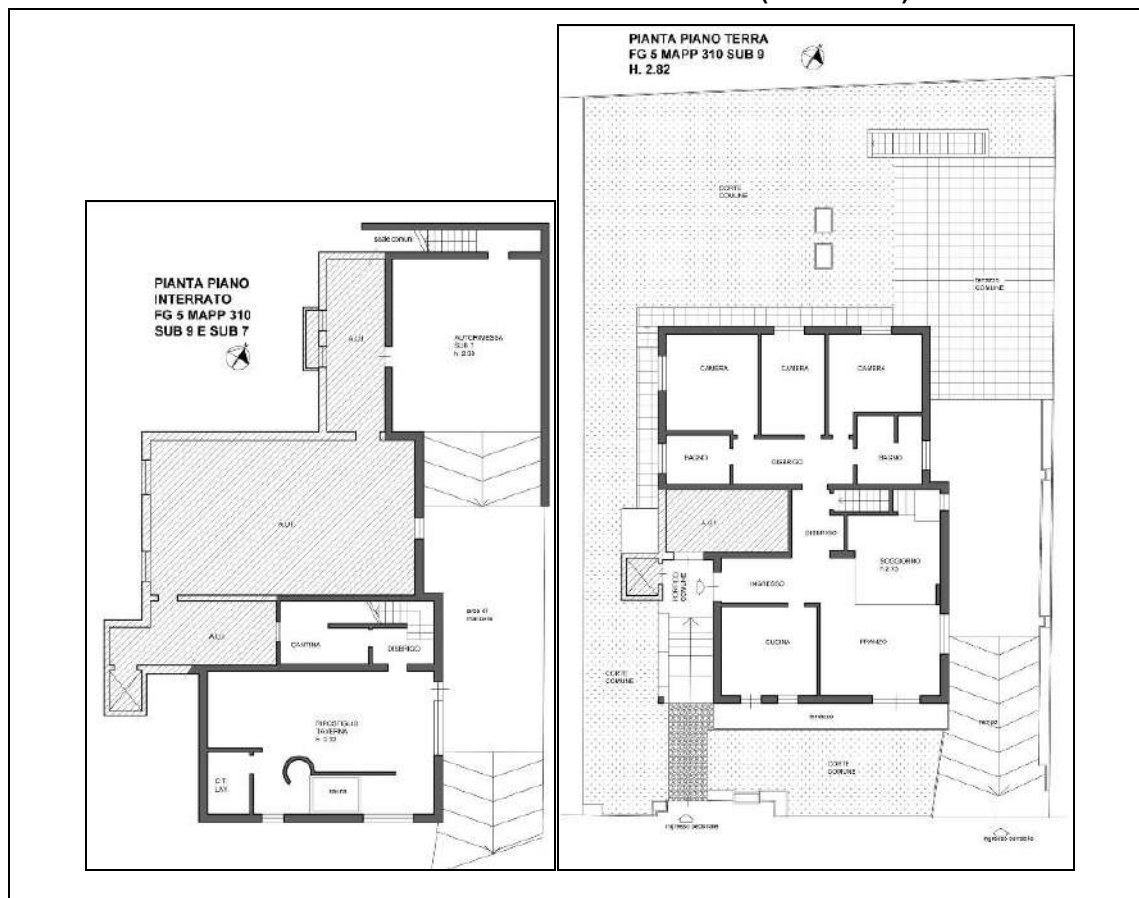
VISTA SCALE



VISTA RAMPA DALLA TERRAZZA



SCHEMA GRAFICOSITUAZIONE REALE (VEDI ALL.06)



NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile è in BUONO stato di conservazione e manutenzione.

Alla data del sopralluogo non si è rilevata la necessità di particolari interventi manutentivi da realizzare.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

SI -classe energetica D EPgl, nren 114,96 kWh/mq anno.

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI:

COMUNE DI MARANO VICENTINO (VI)

CATASTO FABBRICATI

- FG. 5; MAPP. N. 310; SUB 7; CAT. C/6; CL. 1; CONSIST. 62 MQ; SUP. CAT. TOT. 78 MQ, RENDITA € 86,45; VIA BROLATTI N. SNC PIANO S1;

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

PROPRIETA' 1/16

PROPRIETA' 1/16

PROPRIETA' 1/8

PROPRIETA' 5/8

PROPRIETA' 1/8

CATASTO FABBRICATI

- FG. 5; MAPP. N. 310; SUB 9; CAT. A/7; CL. 2; CONSIST. 8 VANI; SUP. CAT. TOT. 270 MQ TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 267 MQ, RENDITA €743,70; VIA BROLATTI N. 19 PIANO S1-T;

- 1.
- 2.
- 3.

PROPRIETA' 1/8

PROPRIETA' 1/8

PROPRIETA' 1/4

Giudice Dr...: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

8/18



4.
5.

PROPRIETA' 1/4
PROPRIETA' 1/4

- **FG. 5 MAPP. N. 310; SUB 6 -B.C.N.C** CORTE E PORTICO COMUNI AI SUB 7-9-11

VARIAZIONI STORICHE:

CATASTO TERRENI

FG5 MAPPALE 310ENTE URBANO DI AREA 06.58

- Impianto meccanografico del 31/12/1974 il bene era fg 5 mapp 310, qualità ENTE URBANO di superficie 06.58;
- Con SCRITTURA PRIVATA del 05/12/1975 in atti dal 19/11/1980 (n. 25880) il bene era fg 5 mapp 310, qualità ENTE URBANO di superficie 06.58;
- Tipo Mappale del 03/11/2017 Pratica n. VI0121878 in atti dal 03/11/2017 presentato il 03/11/2017 PER AMPLIAMENTO (n. 121878.1/2017) il bene diventa fg 5 mapp 310, qualità ENTE URBANO di superficie 06.58; Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune E912 - Foglio 5 - Particella 310/

CATASTO FABBRICATI

FG5 MAPPALE 310SUB 7CAT. C/6

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 17/11/2017 Pratica n. VI0130774 in atti dal 20/11/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3766.1/2017)il bene era fg 5, mapp 310, sub 7, cat. C/6, cl. 1, consistenza 62 mq, sup. cat. 78 mq, rendita €86,45 in Via Giuseppe Brolatti n. SNC Piano S1;
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2018 Pratica n. VI0121842 in atti dal 20/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41464.1/2018) il bene diventa fg 5, mapp 310, sub 7, cat. C/6, cl. 1, consistenza 62 mq, sup. cat. 78 mq, rendita €86,45 in Via Giuseppe Brolatti n. SNC Piano S1; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune E912 - Foglio 5 - Particella 310

FG 5 MAPPALE 310 SUB 9 CAT. A/7

- Con VARIAZIONE del 17/11/2017 Pratica n. VI0130775 in atti dal 20/11/2017 FUSIONE CON CAMBIO D'USO (n. 32008.1/2017) il bene era fg 5, mapp 310, sub 9, cat. A/7, cl. 2, consist. 8 vani, sup. cat. 270 mq - tot. escluse aree scoperte 267 mq, rendita €743,70 in Via Giuseppe Brolatti n. 19 Piano S1-T; Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 5 Particella 310 Subalterno 2; Foglio 5 Particella 310 Subalterno 4;
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2018 Pratica n. VI0121842 in atti dal 20/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41464.1/2018) il bene diventa fg 5, mapp 310, sub 9, cat. A/7, cl. 2, consist. 8 vani, sup. cat. 270 mq - tot. escluse aree scoperte 267 mq, rendita €743,70 in Via Giuseppe Brolatti n. 19 Piano S1-T; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune E912 - Foglio 5 - Particella 310;

Precisazioni: L'immobile riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 310 Subalterno 8 deriva dagli immobili riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 310 Subalterno 2 e Subalterno 4 in base alla nota di variazione del 17/11/2017 pratica n. VI0130775 in atti dal 20/11/2017 fusione con cambio d'uso (n. 32008.1/2017).

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:

SCHEDE CATASTALI: **Da aggiornare:**

- al piano terra nella camera centrale la scheda catastale riporta una finestra mentre nella realtà vi è una porta-finestra;
- al piano seminterrato non è indicato il divisorio tra taverna e sauna.

CONFINI:

MAPPALE 310

- A NORD: VIALE EUROPA;
- A EST: MAPP286;
- A SUD: MAPP. VIA BROLATTI;
- A OVEST: MAPP 309;



REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 07)

- Licenza Edilizia n. 3500 pratica n. 123/75 del 21.11.1975 nuova costruzione fabbricato civile abitazione;
- C.E. IN SANATORIA. n. 3678 pratica n. 123/75 del 14.02.1983 variante in sanatoria per modifiche interne alla licenza edilizia n. 3500;
- Autorizzazione per recinzione pratica edilizia n. 42/78, prot. 1449 del 1978(*);
- DIA prot. 0005675 del 07.05.2008 realizzazione di un ascensore esterno ed adeguamenti interni ed esterni;
- Permesso di Costruire in SANATORIA n. 24 pratica edilizia n. 2015/PC/14 del 23.06.2015 realizzazione di una autorimessa interrata, modifiche interne e cambio di funzione di porzione del P. Int. e ultimazione lavori di costruzione di un ascensore esterno di cui alla DIA n. 53/2008;

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

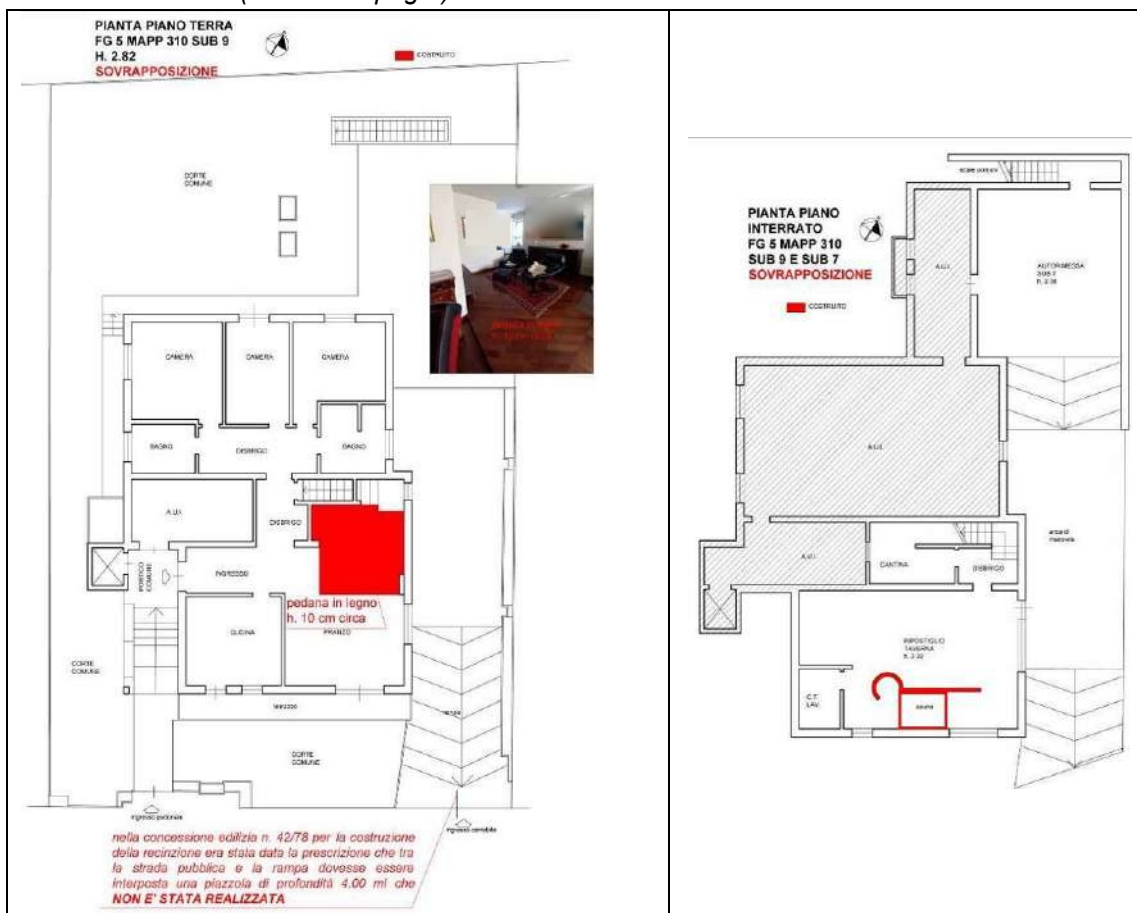
- Certificato di abitabilità 24/82 pratica n. 123/75 26.07.1983 (inizio lavori 27.01.1976 - fine lavori 12.01.1981);
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 30.04.2019 Codice Pratica: 1105 prot. SUAP REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0103884 del 30/04/2019

ABUSI: (VEDI ALL N. 06 SCHEMA GRAFICO)

L'unità presenta alcune difformità rispetto ai progetti depositati ed in particolare:

- al piano interrato non è indicato il divisorio di separazione tra la taverna e la sauna;
- al piano terra è stata posta una pedana in legno di altezza circa 10 cm tra il soggiorno e la zona pranzo; l'altezza della zona soggiorno è di 2.73 metri;

(*) **NOTA:** nella concessione edilizia n. 42/78, per la costruzione della recinzione, era indicata la prescrizione che tra la strada pubblica e la rampa dovesse essere interposta una piazzola di profondità 4.00 ml che **NON E' STATA REALIZZATA** (vedi all 07 pag 7).



SANABILITÀ E COSTI:

Le difformità sopra descritte sono **sanabili** mediante la presentazione di una pratica edilizia in **sanatoria**. Per quanto riguarda la piazzola di ingresso tra strada e rampa carrabile interna, prevista nella prescrizione della concessione edilizia n. 42/78, si dovrà prendere contatto con l'Ufficio Tecnico Comunale per capire se tale piazzola, della profondità di ml 4,00, deve essere realizzata o se si può sanare la situazione esistente. Il costo della sanatoria può aggirarsi intorno ai € 5.000,00, comprensivo di spese tecniche e sanzione amministrativa e aggiornamento della documentazione catastale.

VALORE E VENDIBILITÀ'

METODO DI VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:

- ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- compilazione della tabella dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione
- sintesi valutativa.

Al valore totale così determinato è stata applicata una riduzione di **€ 5.000,00** per sanatoria e correzione della documentazione catastale e una riduzione del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per eventuali difformità edilizie non rilevate oltre un ulteriore **5%** per il fatto che il pignoramento è in quota di proprietà e non per l'intero.

Per i comparabili sono stati analizzati i seguenti atti di compravendita: **(VEDI ALL. 13)**

COMPARABILE 01

Atto di compravendita del 30.07.2021, n. rep. 5083 n. racc. 3858Dott.ssa Carraro Giovanna di Schio, prezzo di vendita € 340.000,00

Comune di Marano Vicentino (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 6

- M.N. 797 sub. 3, via Milano n. 38, P. S1, Cat. C/6, Cl. 1, metri quadri 36, R.C. Euro 50,20,
- M.N. 797 sub. 2, via Milano n. 38, P. S1-T-1, Cat. A/7, Cl. 2, vani 9, R.C. Euro 836,66,
- M.N. 797 sub. 1, bene comune non censibile comune ai sub. 2 e 3 (corte)

COMPARABILE 02

Atto di compravendita del 29.04.2022, n. rep.5471n. racc. 4172Dott.ssa Carraro Giovanna di Schio, prezzo di vendita € 325.000,00

Comune di Marano Vicentino (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 6

- M.N. 580 sub. 6 (ex m.n. 580 sub.2), via Trento n. 5, P. S1- T-1-2, Cat. A/7, Cl. 1, vani 10, R.C. Euro 774,69,
- M.N. 580 sub. 7 (ex m.n. 580 sub. 4), via Trento n. 5, P. S1- T, Cat. C/2, Cl. 1, metri quadri 93, R.C. Euro 100,86,
- M.N. 580 sub. 3, via Trento n. 5, P. T, Cat. C/6, Cl. 1, metri quadri 64, R.C. Euro 89,24;
- M.N. 580 sub. 5, bene comune non censibile.

COMPARABILE 03

Atto di compravendita del 27.09.2021, n. rep.5202 n. racc. 3966 Dott.ssa Carraro Giovanna di Schio, prezzo di vendita € 245.000,00

Comune di Marano Vicentino (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 4

- M.N. 957 sub. 3, via San Fermo Snc, P. S1, Cat. C/6, Cl. 1, metri quadri 57, R.C. Euro 79,48,
- M.N. 957 sub. 2, via San Fermo n. 10, P. S2-S1-T-1, Cat. A/7, Cl. 3, vani 10,5, R.C. Euro 1.138,79,
- M.N. 957 sub. 1, bene comune non censibile.



VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:**VALORE A BASE D'ASTA TOTALE - QUOTA 1/1 € 165.000,00**

(DI CUI € 148.000,00 SUB 5 ABITAZIONE E € 17.000,00 SUB 7 GARAGE)

VALORE A BASE D'ASTA ABITAZIONE SUB. 05 - QUOTA 2/4 € 74.000,00**VALORE A BASE D'ASTA GARAGE SUB. 07 - QUOTA 2/8 € 4.250,00****CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:****GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:**

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare **SUFFICIENTE** considerato lo stato manutentivo e la posizione in zona residenziale.

FORME DI PUBBLICITÀ:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

STATO DI POSSESSO**DEBITORE:**

PROPRIETA' 1/8

PROPRIETA' 1/8

COMUNE DI MARANO VICENTINO (VI)

- FG. 5; MAPP. N. 310; SUB 7; CAT. C/6; CL. 1; CONSIST. 62 MQ; SUP. CAT. TOT. 78 MQ, RENDITA €86,45; VIA BROLATTI N. SNC PIANO S1;

PROPRIETA' 1/4

PROPRIETA' 1/4

- FG. 5; MAPP. N. 310; SUB 9; CAT. A/7; CL. 2; CONSIST. 8 VANI; SUP. CAT. TOT. 270 MQ TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 267 MQ, RENDITA €743,70; VIA BROLATTI N. 19 PIANO S1-T;

LOCAZIONE:

Contratto di LOCAZIONE ad uso abitativo (vedi all. 12):

Parte Locatrice:

Parte Conduttrice:

Contratto di locazione ad uso abitativo a partire dal 01.04.2019 con scadenza alla data 31.03.2023, per la durata prevista di anni 4+4.

Il contratto è stato registrato a Bassano del Grappa (VI) il 29.05.2019 al n. 3087 serie 3T.

Al contratto di locazione è stata aggiunta un'integrazione con l'inventario della mobilia in data 20.05.2022 registrato in data 23.05.2022 con prot. 1186 serie 3.

Immobili oggetto della locazione:

- Fg 5 mapp 310 sub 9, cat A/7 appartamento;
- 1/2 del Fg 5 mapp 310 sub 7 garage.

Importo del canone annuo totale € **3.600** corrisposto in rate mensili anticipate di € 300,00.

Si precisa che il conduttore, _____ è anche proprietario, in quota, dei beni locati.

- **AGGIORNAMENTO DEL CANONE, OPZIONE "CEDOLARE SECCA"** Il Locatore dichiara, che intende esercitare l'Opzione per la tassazione dei canoni di locazione con l'imposta sostitutiva di cui all'art.3 comma 11 D. Lgs. 23/2001 " cedolare secca" restando pertanto esonerato dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata A.R. Per l'effetto di tale opzione non si renderà più applicabile l'imposta di registro e di bollo per la registrazione del contratto, comprese le proroghe e la risoluzione. La suddetta opzione comporta altresì la rinuncia da parte del Locatore, per tutto il periodo di validità dell'opzione della stessa alla richiesta di aggiornamento del canone di locazione. Nel caso di revoca dell'opzione "cedolare secca" da parte del Locatore,



sull'importo annuo dovrà essere pagata l'imposta di registro (metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore) e il canone di locazione potrà essere aggiornato, sulla base del 75% della variazione assoluta accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

Il contratto di affitto è precedente al pignoramento;

COMODATO:

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

AFFITTO AZIENDA:

ALTRO:

SINE TITULO:

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

Il contratto di affitto è PRECEDENTE al Pignoramento.

Registrato il 29.05.2019 al n. 3087 serie 3T.

Il prezzo del contratto di locazione è pari a € 3.600,00/anno e si riferisce alla quota di 3/4 dell'immobile essendo la Parte Conduttrice proprietaria della quota di 1/4 dell'abitazione e di 1/8 del garage.

Pertanto il canone annuo parametrato all'intera proprietà risulterebbe di € 4.800,00 (€ 3.600,00x 4/3).

Tale importo di canone annuo risulta congruo essendo lo stesso superiore al 1/3 del giusto prezzo.

CONSIDERANDO L'IMPORTO DEL CONTRATTO D'AFFITTO DI € 4.800,00/ANNO E LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI LOCATI PARI A MQ 235,54, DAL LORO RAPPORTO, SI DETERMINA UN VALORE UNITARIO PARI AD €/MQ ANNO 20,38.

PRENDENDO A RIFERIMENTO IL VALORE UNITARIO MEDIO D'AFFITTO ESPRESSO DA "NOMISMA" CHE INDICA UN IMPORTO DI €/MQ ANNO 46,85 SI DEDUCE CHE IL VALORE DI AFFITTO APPLICATO NEL CONTRATTO (€20,38) È CONGRUO ESSENDO LO STRESSO SUPERIORE A 1/3 DEL GIUSTO PREZZO €/MQ ANNO 15,61 (1/3 DI 46,85).



Banca dati dei valori immobiliari

Comune selezionato: Marano Vicentino

Zona selezionata: -

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Abitazioni civili

Stato di manutenzione selezionato: Usato

Minimo	Medio	Massimo
40.58	46.85	53.11

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato anno e aggiornati al 1° semestre 2022

VINCOLI E ONERI

DESTINAZIONE URBANISTICA:(VEDI ALL. 09 ESTRATTO PI)

L'area sulla quale insiste l'edificio è classificata come secondo il P.I. come ZTO **B2/21 - ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO** art. 14 delle NTO.

PERTINENZE:

USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:

Abitazione del sig. _____ in forza di contratto di locazione

SERVITÙ:

CONVENZIONI EDILIZIE:

VINCOLI STORICO-ARTISTICI:



CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:

PRELAZIONE AGRARIA:

ALTRI VINCOLI O ONERI:

- Carta dei Vincoli e della pianificazione Territoriale: Area ricompresa in Pianificazione del livello superiore - Agro-centuriato art 11 NTA;
- Carta delle Trasformabilità: Area di urbanizzazione consolidata art 28 NTA;
- Carta degli ambiti territoriali Omogenei A.T.O.: ATO n. 4 Ambito del nucleo urbano;
- Carta delle Fragilità: Area Idonea art. 22,43 NTA;
- Carta delle Invarianti: Ambiti Ago-Centuriato art. 15,20 NTA.

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:

1) Comune di Marano Vicentino (VI):

Fg.5 mapp. 310 sub. 7; C/6 Garage
proprietà 1/8
proprietà 1/8

PROPRIETA' PIGNORATA 2/8

2) Comune di Marano Vicentino (VI):

Fg.5 mapp. 310 sub. 7; A/7 Abitazione
proprietà 1/4
proprietà 1/4

PROPRIETA' PIGNORATA 2/4

che gli immobili di cui ai punti **1 e 2** risultano di:

- A beni sono pervenuti per
certificato di denunciata successione dell'Agenzia delle Entrate di Valdagno del 27 marzo 2018 repertorio n. 245/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 4 maggio 2018 al numero di registro generale 4605 e numero di registro particolare 3417 da per i diritti di 1/2
di piena proprietà;

- **Accettazione Tacita di Eredità** del Notaio Carraro Giovanna del 16 gennaio 2019 repertorio n. 2626/1829 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 21 gennaio 2019 al numero di registro generale 716 e numero di registro particolare 545 a favore di
contro

A per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 310 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 310 Subalterno 4 sono pervenuti per **atto di divisione** del Notaio Carraro Giulio del 12 dicembre 1990 repertorio n. 52242 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 7 gennaio 1991 al numero di registro generale 254 e numero di registro particolare e 217 da per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà,
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Marano Vicentino (VI) di cui alla procedura



REGIME PATRIMONIALE:

PROPRIETA' 1/8
PROPRIETA' 1/8

COMUNE DI MARANO VICENTINO (VI)

- FG. 5; MAPP. N. 310; SUB 7; CAT. C/6; CL. 1; CONSIST. 62 MQ; SUP. CAT. TOT. 78 MQ, RENDITA €86,45; VIA BROLATTI N. SNC PIANO S1;

PROPRIETA' 1/4
PROPRIETA' 1/4

- FG. 5; MAPP. N. 310; SUB 9; CAT. A/7; CL. 2; CONSIST. 8 VANI; SUP. CAT. TOT. 270 MQ TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 267 MQ, RENDITA €743,70; VIA BROLATTI N. 19 PIANO S1-T;

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

- A per atto di compravendita del 05.12.1975 rep 51.537 del Notaio Tessaro di Thiene registrato il 15.12.1975 al n 6041 vol 107/II i fratelli sono divenuti comproprietari per 1/2 ciascuno dell'appezzamento di terra fg V mapp 310 di are 6 e centiare 58. Poi hanno costruito fabbricato di civile abitazione.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONI A FAVORE:

TRASCRIZIONI A CARICO:

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale di Vicenza del 11 novembre 2022 repertorio n. 6039 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 7 dicembre 2022 al numero generale 13862 e al numero particolare 10299 a favore di

per i diritti pari a 1/4
di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 310 Subalterno 9 siti nel comune di Marano Vicentino (VI) di cui alla procedura; a carico

per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/8 di
piena proprietà degli immobili riportati in NCEU a Foglio 5 Particella 310 Subalterno 7 siti nel comune di Marano Vicentino (VI) di cui alla procedura; a carico

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 9, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 10, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 11, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 1 siti nel comune di Marano Vicentino (VI) di cui alla procedura.

ISCRIZIONE A CARICO:

- **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** atto Tribunale Di Vicenza del 7 febbraio 2013 repertorio n. 380/2013 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 7 marzo 2019 al numero generale 2617 e al numero particolare 309 a favore per capitale di € 74.930,24 oltre ad interessi e Spese per una somma complessiva di € 110.000,00, a carico di

per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà degli immobili riportati in NCEU a Foglio 11 Particella 87 Subalterno 14, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 310 Subalterno 9 siti nel comune di Marano Vicentino [VI] di cui alla procedura; a carico

per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/8 di piena
proprietà degli immobili riportati in NCEU a Foglio 5 Particella 310 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 310 Subalterno 8 siti nel comune di Marano Vicentino (VI) di cui alla procedura.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Schio il 11 marzo 2013 al numero



generale 2282 e al numero particolare 236 ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo.

Si precisa che:

- Si chiede l'iscrizione a tassa fissa in quanto in forza del medesimo titolo si è già iscritta ipoteca contro altri beni immobili dei debitori rientranti nella medesima conservatoria.
- Si precisa che il titolo è allegato agli atti della conservatoria di Schio di cui all'iscrizione di ipoteca n. 2282 reg. gen. e n. 236 reg. part. dell'11.03.2013.
- Si precisa che, oltre alla somma capitale, sono dovuti gli interessi convenzionali moratori liquidati nel titolo (nella misura del 7,00% sulla somma capitale di euro 73.128,28 decorrenti dal 14.01.2013 sino al saldo).
- Si precisa, infine, sotto la propria responsabilità e con onere del conservatore che il credito della Banca Popolare di Vicenza di cui al titolo è stato ceduto ad Ambra spv srl come indicato nell'avviso di cessione pubblicato in g.u. n. 6 del 14.01.2017.

- **Ipoteca Volontaria costituzione di ipoteca volontaria** atto Notaio Carraro Giovanna del 2 aprile 2019 repertorio n. 2843/2002 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 8 aprile 2019 al numero generale 3838 e al numero particolare 469 a favore

per capitale di € 20.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 30.000,00, a carico

per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 310 Subalterno 9 sito nel comune di Marano Vicentino [VI] di cui alla procedura;

per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 310 Subalterno 7 sito nel comune di Marano Vicentino (VI) di cui alla procedura.

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:

LOTTI

OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:

Il compendio immobiliare non è suddivisibile in lotti in quanto la quota di proprietà pignorata è di modesta entità.

COMPOSIZIONE E VALORE:

Determinato secondo il metodo di stima pluriparametrica: Market Comparison Approach (M.C.A.)

CALCOLO VALORE DI STIMA




PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	TABELLA DEI DATI			SUBJECT AB 1983
	COMPARABILE 01 01-AB1980	COMPARABILE 02 02-AB1998	COMPARABILE 03 04-AB 1995	
PREZZO TOTALE (EURO)	€ 340.000,00	€ 325.000,00	€ 245.000,00	€ 0,00
DATA (MESI)	30/07/2021	29/04/2022	27/09/2021	17/05/2023
SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²) SEL	319,00	150,00	145,00	171,14
BALCONI (M ²) PORTICI	60,00	45,00	42,00	11,80
CANTINA	76,00	348,00	130,00	87,45
GARAGE	38,00	64,00	66,00	51,05
POSTO AUTO ESTERNO	0,00	0,00	0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	0	0	0	0
BAGNI	2	3	3	2
STATO DI MANUTENZIONE (N)	2	3	3	3
GIARDINO	340,00	400,00	281,00	0,00
SUP. COMMERCIALE	422,20	376,05	271,96	235,54



RAPPORTI MERCANTILI	IMPORTO
SAGGIO ANNUO DI SVALUTAZIONE DEL PREZZO	1,50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI	33%
RAPPORTO MERCANTILE DEI CANTINA	40%
RAPPORTO MERCANTILE DEI GARAGE	50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI POSTI AUTO ESTERNI	20%
LIVELLO DI PIANO	-2,50%
CORTE ESTERNA	10%
COSTO DI UN SERVIZIO	€10.000,00
VETUSTÀ MEDIA ANNUA	6,00
DURATA MEDIA ANNUA	15,00
COSTO INTERVENTO DI MANUTENZIONE (DA 1 A 2)	€15.000,00

STATO DI MANUTENZIONE	
1	SCARSO
2	SUFFICIENTE
3	BUONO
4	OTTIMO

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO DATA A	€ 425,00	EURO/MESE	
PREZZO DATA B	€ 406,25	EURO/MESE	
PREZZO DATA C	€ 306,25	EURO/MESE	
PREZZO SUP. PRINC. A	€ 805,31	EURO/M ²	PREZZO MARG.
PREZZO SUP. PRINC. B	€ 864,25	EURO/M ²	€805,31
PREZZO SUP. PRINC. C	€ 900,87	EURO/M ²	SEL
PREZZO BALCONI	€ 265,75	EURO/M ²	
CANTINA	€ 322,12	EURO/M ²	
GARAGE	€ 402,65	EURO/M ²	
POSTI AUTO ESTERNI	€ 161,06	EURO/M ²	
CORTE ESTERNA	€ 80,53	EURO/M ²	
SERVIZIO	€ 10.000,00		
COSTO MANUTENZIONE	€ 15.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO						SUBJECT/SEL
	COMPARABILE 01		COMPARABILE 02		COMPARABILE 03		
							
PREZZO TOTALE (EURO) E SEL		€ 340.000,00		€ 325.000,00		€ 245.000,00	-
DATA (MESI)	21,87	€ 9.293,33	12,77	€ 5.186,46	19,90	€ 6.094,38	17/05/2023
SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²)	-147,86	-€ 119.072,48	21,14	€ 17.024,16	26,14	€ 21.050,69	171,14
BALCONI (M ²)	-48,20	-€ 12.809,19	-33,20	-€ 8.822,93	-30,20	-€ 8.025,68	11,80
CANTINA	11,45	€ 3.688,30	-260,55	-€ 83.928,94	-42,55	-€ 13.706,30	87,45
GARAGE	13,05	€ 5.254,62	-12,95	-€ 5.214,35	-14,95	-€ 6.019,66	51,05
POSTO AUTO ESTERNO	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
BAGNI	0,00	€ 0,00	-1,00	-€ 10.000,00	-1,00	-€ 10.000,00	2,00
STATO DI MANUTENZIONE	1,00	€ 15.000,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	3,00
GIARDINO	-340,00	-€ 27.380,39	-400,00	-€ 32.212,22	-281,00	-€ 22.629,09	0,00
PREZZI CORRETTI		€ 213.974,20		€ 207.032,17		€ 211.764,34	
VALORE DI STIMA (VALORE MEDIO)		DIVERGENZA 3,35%				VERO	€ 210.923,57
DETRAZIONI PER SANATORIA URBANISTICA E AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE							-€ 5.000,00
VALORE DI STIMA DECURTATO							€ 205.923,57



RIDUZIONE DEL VALORE PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA, PER EVENTUALI DIFFORMITÀ EDILIZIE NON RILEVATE	€ 205.923,57	-15%	-€ 30.888,54
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 5% PER IL FATTO CHE I SOGGETTI HANNO UNA QUOTA DELLA PROPRIETÀ E NON L'INTERA PROPRIETÀ	€ 205.923,57	-5%	-€ 10.296,18
TOTALE VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA – QUOTA 1/1			€ 164.738,86
TOTALE VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA ARR. - QUOTA 1/1			€ 165.000,00
VALORE QUOTA 1/1 - ABITAZIONE SUB. 05			€ 148.000,00
VALORE QUOTA 1/1 - GARAGE SUB. 07			€ 17.000,00
VALORE A BASE D'ASTA QUOTA 2/4 – ABITAZIONE SUB. 05			€ 74.000,00
VALORE A BASE D'ASTA QUOTA 2/8 – GARAGE SUB. 07			€ 4.250,00
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA – QUOTA VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON LE SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E/O CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE			€ 78.250,00

COMODA DIVISIBILITA'

GIUDIZIO:

Il compendio immobiliare non è suddivisibile in quanto la quota di proprietà pignorata è di modesta entità e non sarebbe possibile suddividere l'abitazione in due unità abitabili.

SEPARAZIONE QUOTA:

DIVISIONE TOTALE:

VALORE QUOTA:

OSSERVAZIONI FINALI

INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

VICENZA 31.05.2023

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI

