

TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

contro:

Società -----

R.G.E. n. 145/2022

U.I. Particella 247 subb. 1, 2, 3, 4, 5



Giudice: Dott.ssa Pantano Sonia

Data Conferimento incarico: 15 Giugno 2022, ricevuto il 21 Giugno 2022

PERIZIA DI STIMA Beni in Comune di Montecchio Precalcino (VI)

U.I. Fg. 13 particella 247 subb. 1, 2, 3, 4, 5

**(Complesso Immobiliare Residenziale, con sviluppo su più piani, costituito da più U.I.,
completo di area esclusiva)**

L'Esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1746

iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

CF: MRCGCM60T30E472R

con studio in Cassola (VI) Via Piave, 11

telefono: 042432697 fax: 042432697

email: geometramercadante@gmail.com (pec): giacomo.mercadante@geopec.it

Data 14/02/2023

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es.imm. n. 145/2022 R.G. Giudice Dott.ssa SONIA PANTANO promossa da:

contro:

Diritto pignorato (pag. 5-6) piena proprietà per la quota di 1/1

Dati Catastali attuali (pag. 20): Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 subb. 1, 2, 3, 4, 5

Stato (pag. 19): condizioni SCARSE

Tipologia Bene (pag. 6): Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13:

- particella 247 sub. 1 Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.);
- particella 247 sub. 2 Autorimessa
- particella 247 sub. 3 Autorimessa
- particella 247 sub. 4 Autorimessa
- particella 247 sub. 5 Abitazione

Ubicazione (pag. 6): Montecchio Precalcino Via Capo di Sotto, 3

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 6-21): nessuna

Situazione catasto (pag. 22): non regolare. Non quantificati oneri per risolvere la problematica riscontrata ritenendo che per i beni oggetto di procedura indispensabili risultino interventi di “Ristrutturazione Totale”, che probabilmente porteranno ad una situazione ulteriormente difforme.

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 24): non regolare. Non quantificati oneri per risolvere la problematica riscontrata ritenendo che per i beni oggetto di procedura indispensabili risultino interventi di “Ristrutturazione Totale”, che probabilmente porteranno ad una situazione ulteriormente difforme.

Valore di mercato (pag. 33): 227.587,74

Date/Valori comparabili reperiti (Vedere pag. 30): Per assenza di dati utili nessun comparabile reperito. Valutazione con il metodo del Costo di Costruzione deprezzato (COST APPROACH)

Valori medi aggiudicazioni precedenti: (pag. 34) Verifica non eseguita per assenza di “Comparabili” da confrontare con il bene oggetto di relazione

Valore di vendita forzata proposto (pag. 34): **€193.450,00**

Valore montante ipotecario: (pag. 30): capitale €350.000,00;

Vendibilità/appetibilità: scarsa

Pubblicità: siti internet specializzati quali “Astegiudiziarie.it” – “real estate discount aste immobiliari online” – “asteimmobili.it” – “Immobiliare.it” – “asteannunci.it” – “trova casa.net”, etc. quotidiani d’informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d’informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

Occupazione (pag. 29): i beni risultano in possesso della parte Esecutata;

Titolo di occupazione (pag. 22): Atto di proprietà

Oneri (pag. 30): nessuno

Ape (pag. 20): NON VIENE REDATTO/FORNITO l’Attestato di presazione Energetica (APE) non essendo obbligatorio sulla base dell’Art. 3 del D. Lgs. 192/2005 comma c-bis trattandosi di complesso immobiliare costituito da U.I. nello stato di “scheletri strutturali”, prive di impianti/serramenti e pertanto da considerare “INAGIBILI”.

Problemi particolari – informazioni utili – criticità: (pag. 34): si segnalano difformità edilizio/urbanistiche e catastali;

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



QUESITO FORMULATO

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l’art. 568 c.p.c., visto l’art. 173 bis d.a. . c.p.c., visto il disciplinare dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

1) Identificazione Diritti e Beni Oggetto del Pignoramento (pag. 5);

1.1 Diritto reale pignorato (pag. 5)

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’Atto di Pignoramento (pag. 6)

2) Individuazione dei Beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale (pag. 8);

2.1 Bene e ubicazione (pag. 8)

3) Identificazione catastale del bene pignorato (pag. 20);

3.1 Identificazione catastale (pag. 20)

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità (pag. 20)

3.3 Acquisizione planimetria catastale (pag. 20)

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto (pag.20)

3.5 Storia catastale (pag. 20)

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto (pag. 21)

3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento (pag. 22)

3.8 Diffformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (pag. 22)

4) Predisposizione della Scheda Sintetica (pag. 22);

5) Ricostruzione Atti di Provenienza (pag. 22);

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (pag. 22)

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio (pag. 22)

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato (pag. 23)

6) Regolarità Edilizia e Urbanistica (pag. 23);

6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile (pag. 23)

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi (pag. 23)

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi (pag. 24)

6.4 Abitabilità e agibilità (pag. 29)

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. 29)

7) Stato di Possesso e Occupazione (pag. 29);

7.1 Debitore (pag. 29)

7.2 Residenza del Debitore (pag. 29)

7.3 Possesso (pag. 29)

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato (pag. 29)

8) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (pag. 29);

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (pag. 30)

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale (pag. 30)

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (pag. 30)

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (pag. 30)

9) Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale (pag. 30);

10) Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (pag. 30);

11) Spese di gestione dell'immobile ed eventuali Procedimenti in corso (pag. 30);

12) Valutazione e stima dei beni (pag. 30);

12.1 Metodo di valutazione (pag. 30)

12.2 Valore di mercato attribuito (pag. 32)

13) Valutazione della quota (pag. 34);

14) Acquisire le Certificazioni di Stato Civile, dell'Ufficio Anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (pag. 34);

15) Problemi (pag. 34);

16) Valori medi aggiudicazioni precedenti sulla base delle informazioni da Astalegale (pag. 34).

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Mercadante Giacomo ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 15 Giugno 2022, ricevuto in data 21 Giugno 2022, prestando successivamente giuramento.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;
 - verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappa, di planimetrie, elaborato planimetrico completo di elenco subalterni;
 - segnalazione, telematica e di persona, ad/presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), con la quale è stato chiesto l'inserimento delle planimetrie aggiornate/dell'elaborato planimetrico-elenco subalterni, documenti questi non presenti, nel momento dell'incarico, nella banca dati dell'Ente;
 - controllo, telematico, sempre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo di procedura;
 - ottenuto copia dall'Archivio Notarile Distrettuale di Vicenza dell'Atto attraverso il quale la parte Esecutata ha acquisito la titolarità dei beni oggetto di Esecuzione;
 - ottenuto copia dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriore Atto utile ai fini della verifica della provenienza;
 - attraverso richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecchio Precalcino verificata/ottenuta copia della documentazione conservata all'interno degli archivi, ottenuto CDU, e, a seguito di accesso diretto, chiesto, ed ottenuto, opportune informazioni Urbanistiche;
 - attraverso puntuale richiesta alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Vicenza ottenuta, per la parte eseguita, opportuna Visura Ordinaria Società di Capitale;
 - eseguito sopralluogo in data 03 Agosto 2022 presenti, oltre al sottoscritto, un rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG, quest'ultimo incaricato nella procedura come custode); il Geometra -----, quest'ultimo intervenuto in qualità di ausiliario dell'esperto, al fine di verificare le condizioni e le caratteristiche degli immobili per la redazione dell'APE; il liquidatore della Società Esecutata.
- Nell'occasione sono state verificate, per i beni oggetto di procedura, le caratteristiche interne ed esterne, in particolare attraverso prelievo a campione di alcune misure di controllo; è stata verificata la distribuzione interna; è stato eseguito puntuale rilievo fotografico dei luoghi; precisando che, nell'occasione, la persona presente in rappresentanza della Società Esecutata è stata collaborativa;
- etc.

A completare stesura della perizia finale.

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



proprietà per la quota di 1/1 di **Complesso Immobiliare Residenziale, con sviluppo su più piani, costituito da più U.I., completo di area esclusiva, il tutto identificato catastalmente con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 subb. 1, 2, 3, 4, 5, toponomasticamente in Comune di Montecchio Precalcino in Via Capo di Sotto, 3.**

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della parte Esecutata in forza dell'Atto (Vedi All.1) a suo favore.

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:

i bene pignorati, per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati al NCEU con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247:

- sub. 1, categoria E Via Capo di Sotto, piano T;
- sub. 2, categoria C/6, mq. 16, Via Capo di Sotto, piano T;
- sub. 3, categoria C/6, mq. 18, Via Capo di Sotto, piano T;
- sub. 4, categoria C/6, mq. 16, Via Capo di Sotto, piano T;
- sub. 5, categoria A/3, consistenza vani 20, Via Capo di Sotto, piano S1 – T – 1 – 2;

Alla luce di quanto sopra non risultano difformità sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento.

**Per l'esatta individuazione del fabbricato interessato dal pignoramento
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA WEGIS AD ORTOFOTO**



giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali:

- **l'Intero complesso Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 (Vedi All. 2):**

- confina a nord con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particelle 50, 573; a est con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particelle 51, 523, 55 e con la Pubblica Strada Via Capo di Sotto; a sud con la Pubblica Strada Via Capo di Sotto; a ovest con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 50;

- **l'U.I. Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 1 (B.C.N.C., Vedi All.ti 2 – 3):**

- confina a nord con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 5; a est con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 55 e con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 2, 3, 4, 5

; a sud con la Pubblica Strada Via Capo di Sotto e con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 2, 5; a ovest con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 50;

- **l'U.I. Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 2 (Autorimessa, Vedi All.ti 2 – 3 – 4):**

- confina a nord con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 1 (B.C.N.C.), 5; a est con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 55; a sud con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 5; a ovest con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 1 (B.C.N.C.);

- **l'U.I. Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 3 (Autorimessa, Vedi All.ti 2 – 3 – 4):**

- confina a nord con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 5; a est con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 55; a sud con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 4; a ovest con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 1 (B.C.N.C.);

- **l'U.I. Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 4 (Autorimessa, Vedi All.ti 2 – 3 – 4):**

- confina a nord con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 3; a est con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 55 e con Pubblica Strada Via Capo di Sotto; a sud con Pubblica Strada Via Capo di Sotto; a ovest con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 1 (B.C.N.C.);

- **l'U.I. Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 5 (Abitazione con accessori, Vedi All.ti 2 – 3 – 4):**

Edificio Principale

- confina a nord con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particelle 50, 573; a est con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particelle 51, 523, 55; a sud con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 1 (B.C.N.C.); a ovest con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 50;

Edificio Secondario

Ripostiglio e WC

- confinano a nord, ad est e ad ovest con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 1 (B.C.N.C.); a sud con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 2;

Ripostiglio interno

- confina a nord con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 2; a est con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 55; a sud con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 3; a ovest con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 sub. 1 (B.C.N.C.);

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



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

la presente procedura ha per oggetto diversi beni, identificati questi con:

COMUNE DI MONTECCHIO PRECALCINO (VI)

Catasto Fabbricati

Fg. 13 particella 247 subb. 1, 2, 3, 4, 5.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerato/e:

- che l'oggetto della procedura è un intero Complesso Immobiliare Residenziale, con sviluppo su più piani, costituito da più U.I., completo di area esclusiva;

- le caratteristiche/condizioni dei beni riscontrate durante il sopralluogo (sommariamente trattasi di complesso immobiliare interessato, in parte, da crolli, privo di impianti, quasi del tutto di serramenti, pavimenti, etc., il tutto descritto in modo più preciso all'interno della risposta al successivo punto 2.1);

il sottoscritto esperto ritiene che quanto pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

2.1 Bene e ubicazione:

quanto oggetto della presente relazione è, in definitiva, un intero complesso immobiliare costituito da:

- un fabbricato principale, con sviluppo su un piano interrato e numero tre piani fuori terra;
- da un fabbricato secondario con sviluppo, tranne per una modesta porzione ad un piano fuori terra, con numero due piani fuori terra;
- un'area libera da fabbricati;

il tutto in Comune di Montecchio Precalcino, collocato su un'area di circa mq. 550,00 (dato catastale, Vedi All. 5);

La zona, in cui si trova l'oggetto di procedura, principalmente di tipo "Residenziale" risulta dotata, nell'ambito di un raggio limitato, di diversi servizi quali, in particolare, ristoranti, bar, banca, posta, chiesa, farmacia, supermercati, Municipio, scuola materna, elementare, media, etc.

Per quanto riguarda le scuole superiori, i Comuni di riferimento sono diversi: Vicenza, Thiene, Schio, Bassano del Grappa.

Dal punto di vista catastale il complesso immobiliare, catastalmente, risulta costituito da n. 1 B.C.N.C.; da n. 1 abitazione; da n. 3 autorimesse.

Premessa iniziale è che i 2 fabbricati, che costituiscono il più volte citato complesso, vengono di seguito descritti non sulla base dei subalterni indicati a livello catastale ma, anche se ognuno per conto suo, complessivamente visti i risultati del sopralluogo eseguito, considerato che, genericamente, di quello (fabbricato):

- principale risulta presente il solo involucro;
- secondario una buona parte risulta crollata.

Considerato quanto sopra, per quanto possibile, si descrive la situazione dei luoghi.

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



L'accesso al complesso avviene da sud, dalla pubblica strada Via Capo di Sotto, attraverso un cancello carraio/pedonale in metallo con apertura manuale.

Il lotto, di forma regolare, risulta delimitato lungo il perimetro da recinzione e/o dalle murature degli stessi fabbricati presenti presso i luoghi.



Per quanto riguarda:

il fabbricato principale:

- lo stesso ha muratura mista portante in blocchi di cemento e/o laterizio, in genere intonacata (sul lato est risulta presente una superficie priva di intonaco); cornici in calcestruzzo; solai interpiano in laterocemento, intonacati; coperto a due falde in laterocemento, internamente in parte intonacato, esternamente protetto da manto di copertura realizzato con elementi di laterizio; lattoneria in lamiera; soletta del balcone, completo di parapetto, presente sul lato sud, in calcestruzzo; portoncini esterni di tipo misto legno/vetro o alluminio/vetro; forometria esterna protetta, non in tutti i casi, da persiane in legno; soglie e davanzali in marmo;



giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





il piano interrato ha:

il pavimento in ceramica; le pareti perimetrali intonacate al grezzo; rampa scala di collegamento con il piano terra in calcestruzzo priva di rivestimenti; un'altezza interna di circa mt. 2,25; una superficie netta di circa mq. 18,15; una superficie lorda di circa mq. 26,60;



il piano terra ha:

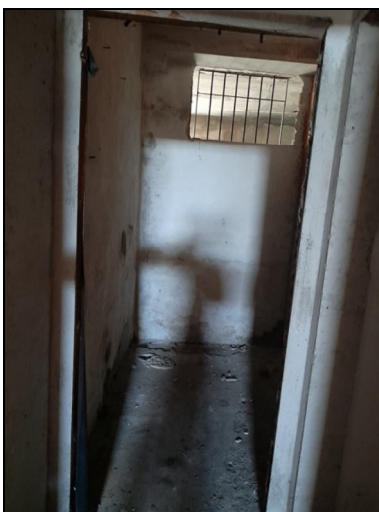
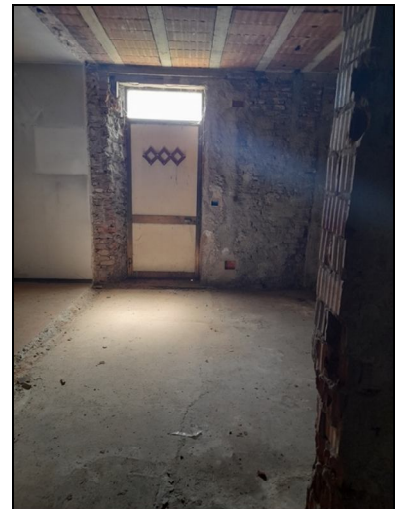
pavimento in ceramica in alcuni locali, per altri risulta visibile il sottofondo in calcestruzzo; le pareti perimetrali risultano in genere intonacate; la rampa scala di collegamento con il piano primo è in calcestruzzo ed è priva di rivestimenti; l'altezza del piano risulta diversa a seconda se il locale è dotato, o meno, della pavimentazione, comunque in tutti i casi, tranne il locale a nord est (con altezza, questo, attuale di circa mt. 2,76/2,56) non inferiore a mt. 2,80; una superficie netta complessiva di circa mq. 162,20; una superficie lorda complessiva di circa mq. 194,10; completa il piano terra una superficie esterna sul lato nord, individuata come portico all'interno nella documentazione recuperata, a seguito di puntuale accesso agli atti, presso il Comune di Montecchio Precalcino, portico delimitato su tre lati da murature di fabbricati, sul quarto lato da recinzione; privo di copertura perché crollata; risulta presente nell'area vegetazione spontanea; di superficie netta di circa mq.

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



37,90; di superficie lorda di circa mq. 42,40; il piano risulta privo di porte interne e la forometria esterna risulta priva di serramenti;



giudice: Dott. PANTANO SONIA
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





giudice: Dott. PANTANO SONIA
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Portico



il piano primo ha:

pavimento in ceramica in alcuni locali, per altri risulta visibile il sottofondo in calcestruzzo; le pareti risultano in genere intonacate; la rampa scala di collegamento con il piano secondo è in calcestruzzo ed è priva di rivestimenti; il perimetro dell'esistente bagno risulta rivestito in ceramica e dotato di vasca, lavabo, bidet, water, doccia; l'altezza del piano risulta diversa a seconda se il locale è dotato, o meno, della pavimentazione, comunque con altezza circa di mt. 2,70; una superficie netta complessiva di circa mq. 131,10; una superficie lorda complessiva di circa mq. 158,00; completa il piano primo un balcone sul lato sud della superficie netta di circa mq. 9,60, lorda di circa mq. 10,60; una superficie esterna sul lato nord, individuata come terrazza coperta all'interno nella documentazione recuperata, a seguito di puntuale accesso agli atti, presso il Comune di Montecchio Precalcino, terrazza coperta delimitata su due lati da murature di fabbricati, su due lati da parapetto intonacato; priva di copertura perché rimossa; di superficie netta di circa mq. 31,40; di superficie lorda di circa mq. 36,00; il piano risulta privo di porte interne e la forometria esterna risulta priva di serramenti;

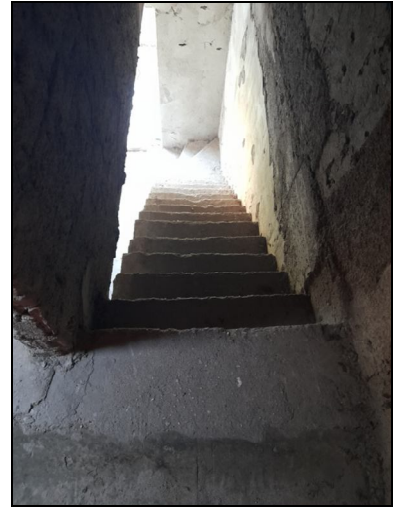


giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

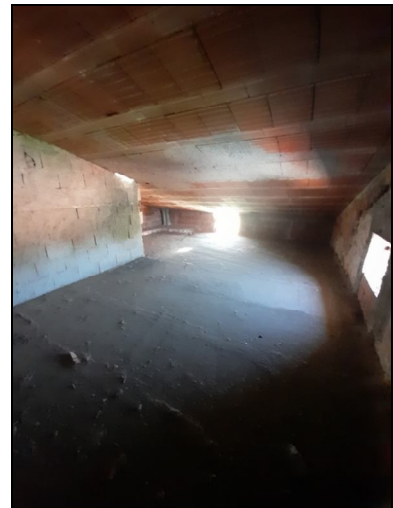






il piano secondo ha:

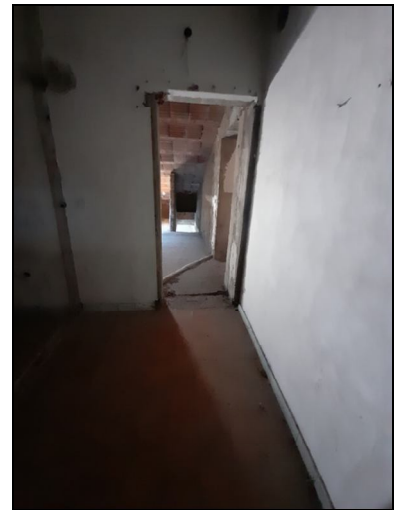
superfici di calpestio in genere prive di rivestimenti (risulta visibile il sottofondo in calcestruzzo) tranne alcuni locali con pavimenti in ceramica; il locale bagno risulta dotato di pavimento e rivestimento in ceramica, lavabo, water e bidet; le superfici verticali risultano in parte intonacate, in parte prive di intonaci, così come il solaio in andamento; verso nord la parte di piano con altezza inferiore; una superficie netta, escludendo la parte verso nord con altezza inferiore a mt. 1,70, complessiva di circa mq. 96,90; una superficie lorda, escludendo la parte verso nord con altezza inferiore a mt. 1,70, complessiva di circa mq. 111,50; il piano risulta privo di porte interne e la forometria esterna risulta priva di serramenti;



giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



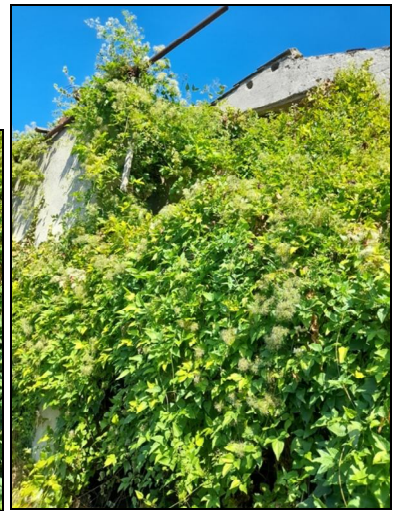


il fabbricato secondario:

a seguito delle difficoltà sostenute durante il sopralluogo, in particolare veniva riscontrata la presenza di una notevole quantità di vegetazione spontanea e la presenza di parti crollate, di seguito, per lo stesso, poche informazioni sommarie, quali:

risultano visibili porzioni di muratura esterna intonacata; il tetto è a falde; alcune pareti interne sono intonacate; alcuni soffitti sono tinteggiati; altre pareti e altri soffitti, in entrambi i casi realizzati in laterizio, non sono intonacate/i; sono presenti alcuni muri in sasso privi di intonaco; sono presenti superfici di calpestio in alcuni casi prive di sottofondi/pavimenti in altro caso con pavimento demolito; risulta visibile un portone realizzato in materiale misto ferro/vetro.

NOTA: non vengono indicate altre caratteristiche perché le stesse, si ribadisce, non risultano visibili visto lo stato dei luoghi;



giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





L'area esterna libera da fabbricati:

presente sul lato sud del complesso, risulta pianeggiante, in parte occupata da superfici pedonali realizzate in calcestruzzo, in parte lasciata a verde incolto; risulta nell'area presente una pianta d'alto fusto;



Per quanto riguarda gli impianti, con riferimento all'intero complesso immobiliare, presso i luoghi risultano presenti residui della precedente, esistente, impiantistica, in genere relativa al discorso elettrico, idrico, fognario, così come risultano presenti segni di un iniziale rifacimento della stessa (visibili tracce sui muri e alcune tubazioni ricoperte con malta), comunque il tutto NON corrispondente con quanto previsto dalla vigente normativa.

Si precisa che relativamente alle utenze, da informazioni ottenute dai presenti durante il sopralluogo, le stesse risultano, all'attualità, tutte disattivate.

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Alla luce di quanto fino ad ora descritto e documentato fotograficamente, il sottoscritto obbiettivamente ritiene, considerando l'intero complesso immobiliare, che lo stesso sia in condizioni manutentive ("**SCARSE**") tali che interventi di particolare importanza, quali "la Ristrutturazione Totale", risultino indispensabili.

Relativamente alla superficie commerciale complessiva dei beni identificati con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 subb. 1, 2, 3, 4, 5, utile ai fini dei successivi conteggi per ottenere il valore dei beni oggetto di procedura, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno utilizzare, considerate le problematiche riscontrate, fino ad ora ampiamente descritte all'interno della presente relazione (quali, si ricorda, presenza di porzioni di fabbricato crollate, presenza di notevole quantità di vegetazione spontanea che, di conseguenza, hanno creato difficoltà ai fini del prelievo di misure certe) utilizzare, i dati indicati nei grafici allegati alla Concessione/Autorizzazione in Sanatoria n. 43 Reg. (Vedi All. 6) essendo questo, urbanisticamente, l'unico documento autorizzativo VALIDO, ottenuto a seguito di puntuale Richiesta di Accesso Agli Atti al Comune di Montecchio Precalcino.

Con l'aiuto dei suddetti documenti sono stati ottenuti, quindi, i seguenti dati:

Fabbricato Principale relativamente al:

piano interrato

Cantina, considerato come accessorio, superficie pari a circa mq. 31,70, coefficiente considerato 0,50;

piano terra

Portico a nord, superficie pari a circa mq. 42,40, coefficiente utilizzato 0,50;

accessori (porzioni est ed ovest rispetto al corridoio centrale), superficie pari a circa mq. 165,80, coefficiente considerato 0,50;

zona residenziale (corridoio centrale), superficie pari a circa mq. 28,20, coefficiente considerato 1,00;

piano primo

terrazza a nord e balcone a sud, superficie pari a circa mq. 46,60, coefficiente considerato 0,25;

zona residenziale (tutto il piano), superficie pari a circa mq. 158,00, coefficiente considerato 1,00;

piano secondo

soffitta (escluso quanto con altezza inferiore a mt. 1,70), superficie pari a circa mq. 45,80, coefficiente considerato 0,50;

zona residenziale (verso sud), superficie pari a circa mq. 64,80, coefficiente considerato 1,00;

Fabbricato Secondario relativamente al:

piano terra

locale Ripostiglio e bagno, sul lato nord, e Ripostiglio collocato tra la prima e la seconda autorimessa da nord verso sud, considerati come accessori, superficie pari a circa mq. 17,90, coefficiente considerato 0,50;

autorimessa, superficie pari a circa mq. 63,60, coefficiente utilizzato 0,66;

piano primo

accessorio (angolo nord ovest), superficie pari a circa mq. 3,40, coefficiente considerato 0,50;

terrazza ad ovest, superficie pari a circa mq. 6,80, coefficiente considerato 0,25;

accessorio con altezza uguale/superiore a mt. 1,70, superficie pari a circa mq. 13,00, coefficiente considerato 0,50;

terreno esclusivo libero da fabbricati, lato sud complesso, superficie pari a circa mq. 232,00, coefficiente considerato 0,16.

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Eseguiti i conteggi, la superficie commerciale complessiva dei beni identificati con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 subb. 1, 2, 3, 4, 5, risulta essere pari a circa **mq. 503,45**.

Dai controlli eseguite, dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, per quanto considerato nella presente relazione non è stato possibile il recupero dell'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**).

Lo stesso NON VIENE REDATTO/FORNITO non essendo obbligatorio sulla base dell'Art. 3 del D. Lgs. 192/2005 comma c-bis trattandosi di complesso immobiliare costituito da U.I. nello stato di "scheletri strutturali", privi di impianti/serramenti e pertanto da considerare "INAGIBILI".

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale:

i beni oggetto di procedura, pignorati, risultano identificati catastalmente con:

COMUNE DI MONTECCHIO PRECALCINO

Catasto Fabbricati Foglio 13 particella 247 sub. 1 (Vedi All. 7)

Catasto Fabbricati Foglio 13 particella 247 sub. 2 (Vedi All. 8)

Catasto Fabbricati Foglio 13 particella 247 sub. 3 (Vedi All. 9)

Catasto Fabbricati Foglio 13 particella 247 sub. 4 (Vedi All. 10)

Catasto Fabbricati Foglio 13 particella 247 sub. 5 (Vedi All. 11)

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

sono stati acquisiti gli estratti in questione (Vedi All.ti 5, 7, 8, 9, 10, 11).

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

al fine di acquisire la documentazione è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegate alla presente perizia con l'identificativo "4".

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto :

premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 21 Aprile 2022;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 21 Aprile 2002;
- a seguito delle ricerche è stata riscontrata la presenza di un atto con data 13 Marzo 1974 (Vedi successivo Quesito 5 e All. 13);

- la data di meccanizzazione del Catasto corrisponde al 31 Marzo 1974;

il sottoscritto rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto con data precedente alla meccanizzazione del catasto, produce, di seguito, storia catastale dei beni oggetto di procedura.

3.5 Storia catastale:

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni oggetto di relazione le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione Catasto Terreni
 - A) particella iniziale identificata con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella **246** Qualità FABB RURALE: mq. 120; a seguito di Variazione del 29/10/2003 Pratica n. 317922 in atti dal 29/10/2003 (n. 15658.1/2003) la particella viene soppressa ed unita alla particella 54 (Vedi All. 12);

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- B) particella iniziale identificata con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella **247** Qualità ENTE URBANO mq. 50 (Vedi All. 5);
- C) particella iniziale identificata con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella **511** Qualità SEMINATIVO: mq. 70; a seguito di Variazione del 29/10/2003 Pratica n. 317922 in atti dal 29/10/2003 (n. 15658.1/2003) la particella viene soppressa ed unita alla particella 54 (Vedi All. 12);
- D) particella iniziale identificata con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella **512** Qualità FABB RURALE: mq. 91; a seguito di Variazione del 29/10/2003 Pratica n. 317922 in atti dal 29/10/2003 (n. 15658.1/2003) la particella viene soppressa ed unita alla particella 54 (Vedi All. 12);
- E) particella iniziale identificata con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella **575** Qualità SEMINATIVO: mq. 9; a seguito di Variazione del 29/10/2003 Pratica n. 317922 in atti dal 29/10/2003 (n. 15658.1/2003) la particella viene soppressa ed unita alla particella 54 (Vedi All. 12);
- F) particella iniziale identificata con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella **54** Qualità SEMIN ARBOR: mq. 210; da impianto meccanografico del 31/03/1974 (Vedi All. 12);
- G) a seguito di Tipo Mappale del 29/10/2003 Pratica n. 317922 in atti dal 29/10/2003 (n. 15658.1/2003) alla particella 54 vengono unite le particelle 246, 247, 511, 512, 575; la superficie della particella 54, aggiornata, risulta pari a mq. 550; la particella 54 assume la Qualità ENTE URBANO (Vedi All. 12);
- H) a seguito di Variazione del 06/05/2015 Pratica n. VI0064368 in atti in pari data BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2276.1/2015) la particella 54 con superficie di mq. 550 viene soppressa; la particella acquisisce il nuovo identificativo 247 con superficie di mq. 550 (Vedi All. ti 5 e 12);

- presso la Sezione Catasto Fabbricati:

- A) U.I. identificata con Fg. 13 particella 247 sub. 1, Annotazione: b.c.n.c., VARIAZ. del 18/10/1995 in atti dal 09/09/1999 AMPL., VSI, CLS (n. 12232/1995) (Vedi All. 7);
- B) U.I. identificata con Fg. 13 particella 247 sub. 2, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 16 mq, VARIAZ. del 18/10/1995 in atti dal 09/09/1999 AMPL., VSI, CLS (n. 12232/1995) (Vedi All. 8);
- C) U.I. identificata con Fg. 13 particella 247 sub. 3, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 18 mq, VARIAZ. del 18/10/1995 in atti dal 09/09/1999 AMPL., VSI, CLS (n. 12232/1995) (Vedi All. 9);
- D) U.I. identificata con Fg. 13 particella 247 sub. 4, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 16 mq, VARIAZ. del 18/10/1995 in atti dal 09/09/1999 AMPL., VSI, CLS (n. 12232/1995) (Vedi All. 10);
- E) U.I. identificata con Fg. 13 particella 247 sub. 5, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 20 Vani, VARIAZ. del 18/10/1995 in atti dal 09/09/1999 AMPL., VSI, CLS (n. 12232/1995) (Vedi All. 11).

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che il Complesso Immobiliare oggetto di procedura, costituito dalle U.I. identificate con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 subb. 1, 2, 3, 4, 5 presso il Catasto Terreni è stato edificato sul terreno identificato con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particelle 54, 246, 247, 511, 512, 575, poi successivamente tutte fuse nell'attuale particella 247.

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:

i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nella documentazione notarile risultano formalmente rispondenti.

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

U.I. identificate con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 subb. 1, 2, 3, 4, 5 (Complesso Immobiliare Residenziale, con sviluppo su più piani, costituito da più U.I., completo di area esclusiva)

le planimetrie catastali (Vedi All. 4) corrispondono alle piante riportate sui grafici allegati alla Concessione/Autorizzazione in Sanatoria n. 43 Reg. (Vedi All. 6);

le planimetrie catastali (Vedi All. 4) e le piante riportate sui grafici allegati alla Concessione/Autorizzazione in Sanatoria n. 43 Reg. non corrispondono alla situazione reale, (difformità stato autorizzato/reale meglio descritto in risposta al quesito 6.3).

Nonostante le difformità riscontrate tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali il sottoscritto esperto non ritiene che quest'ultime debbano essere aggiornate e conseguentemente depositate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio -, dato che, così come già precedentemente riportato, l'intero Complesso Immobiliare è in condizioni tali che, per lo stesso, risultano indispensabili interventi di particolari importanza, quali "la Ristrutturazione Totale"; intervento che una volta concretizzato, probabilmente, porterà ad una situazione finale "ulteriormente" diversa (non conforme all'attuale stato dei luoghi, allo stato autorizzato, allo stato descritto nelle attuali planimetrie catastali).

Si evidenzia comunque che il sottoscritto esperto in risposta al successivo quesito 12 (questo relativo alla definizione del valore a base d'asta di quanto oggetto di procedura) prenderà, comunque, in considerazione, attraverso il metodo di stima utilizzato, l'incidenza dei costi relativi alle questioni catastali.

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (Vedi All. 1):

A) Soggetti:

Titoli:

COMPRAVENDITA del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----, Registrata a ---- il ----
----- al n. ---- serie ----, Trascritta a ----- in data ----- ai n.ri ----- RG/RP e in data -----
----- ai n.ri ----- RG/RP;

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

A) Soggetto: ----- (dal 13/03/1974 al 17/02/2005)

Titolo:

COMPRAVENDITA del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----, registrata a ----- il
----- al n. ----- Atti Privati, Trascritta a Vicenza in data ----- ai n.ri ----- R.G./R.P. (Vedi
All. 13, da -----);

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



B) Soggetto: ----- (dal 17/02/2005 ad oggi)

Titolo: Vedi Quesito 5.1 (Vedi All. 1, da -----).

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:/

il complesso Immobiliare, di cui fanno parte le U.I. oggetto di procedura, presso il Catasto Terreni, risulta attualmente insistere sulla particella identificata con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247.

Si allega (Vedi All. 2) estratto di mappa wegis, con evidenziato in giallo la stessa.

6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

dalle ricerche eseguite (vedasi, in particolare, quanto riportato nell'atto con il quale la parte Esecutata è diventata proprietaria dei beni oggetto di procedura (All. 1), quanto riportato nella documentazione urbanistica ottenuta dal Comune di Montecchio Precalcino (vedi, in particolare, All. 6) e dalle caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo (in particolare tipologia costruttiva utilizzata):

- la parte centrale del fabbricato principale e la parte sud est del fabbricato secondario, risultano realizzate in data antecedente al 1967;

- il piano interrato e la porzione sud del fabbricato principale, relativamente al piano terra e primo, risultano realizzate nel 1974;

- le porzioni nord del piano terra e primo ed il piano secondo, in tutti i casi del fabbricato principale, risultano realizzate nel 1979;

- le porzioni nord del piano terra, la porzione ovest del piano terra ed il piano primo del fabbricato secondario risultano realizzate nel 1981.

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

a seguito delle verifiche eseguite risultano i seguenti documenti:

- **CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA del 09 Giugno 1998, n. 43 Reg. Conc.** in sanatoria con Oggetto "*Ampliamento di edificio residenziale ed accessorio pertinenziale in assenza di licenza e concessione edilizia*" (Vedi All. 6);

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 17 del 14 Aprile 2006 Pratica Edilizia n. 110/2005 Protocollo n. 7926/4601** con Oggetto "*ristrutturazione edificio residenziale e di accessori esterni pertinenziali per il ricavo di n. 4 unità residenziali con relativi garages – demolizione cantina esistente*", completo di inizio dei lavori (Vedi All. 14) "successivamente decaduta";

- **RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE con data 29 Giugno 2010 n. 0007465 del 05 Luglio 2010** con oggetto "*la ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale di tipo plurifamiliare relativamente all'immobile sito in Via Capo di Sotto e catastalmente censito al Fg. 13 mappale n. 247*" (Vedi All. 15); "successivamente archiviata per mancanza integrazioni";

- **DOMANDA dell'08 Ottobre 2012 n. 0009299 del 09 Ottobre 2012** attraverso la quale la parte Esecutata ha richiesto, dato che il PERMESSO DI COSTRUIRE n. 17 del 14 Aprile 2006 Pratica Edilizia n. 110/2005 Protocollo n. 7926/4601 (Vedi All. 14) risultava decaduto e la domanda di "Rinnovo P.D.C." depositata il 05.07.2010 Prat. Ed. n. 2010/093 (Vedi All. 15) risultava archiviata, la restituzione della somma degli oneri concessori già versati (Vedi All. 16);

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

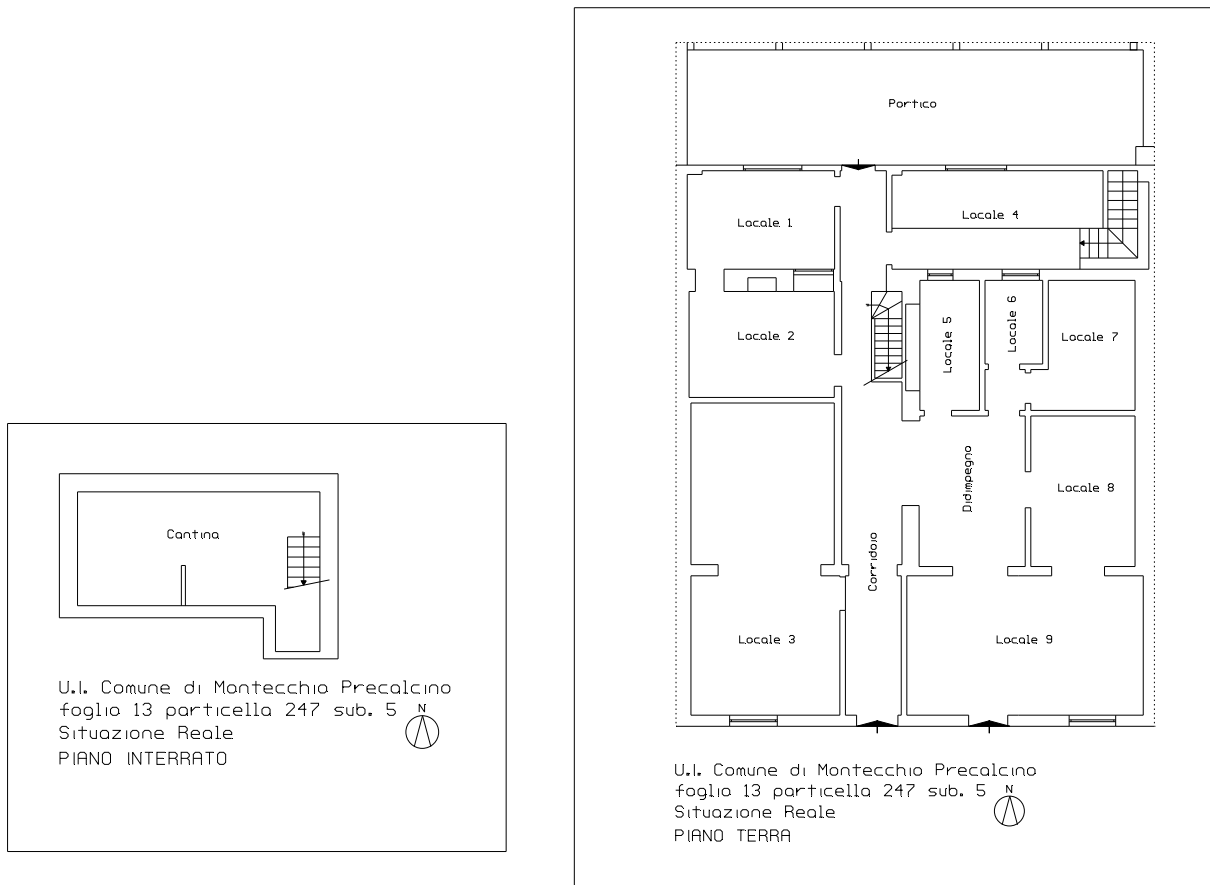


- **COMUNICAZIONE RELATIVA ALL'ARCHIVIAZIONE DELLA PRATICA EDILIZIA** Rif. **2010/093 n. 0009004 dell'01 Ottobre 2012** con la quale il Comune di Montecchio Precalcino comunicava l'archiviazione dell'istanza del permesso di costruire n. 7465 del 05/07/2010 e della relativa documentazione allegata (Vedi All. 17).

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

U.I. identificate con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 subb. 1, 2, 3, 4, 5 (Complesso Immobiliare Residenziale, con sviluppo su più piani, costituito da più U.I., completo di area esclusiva)

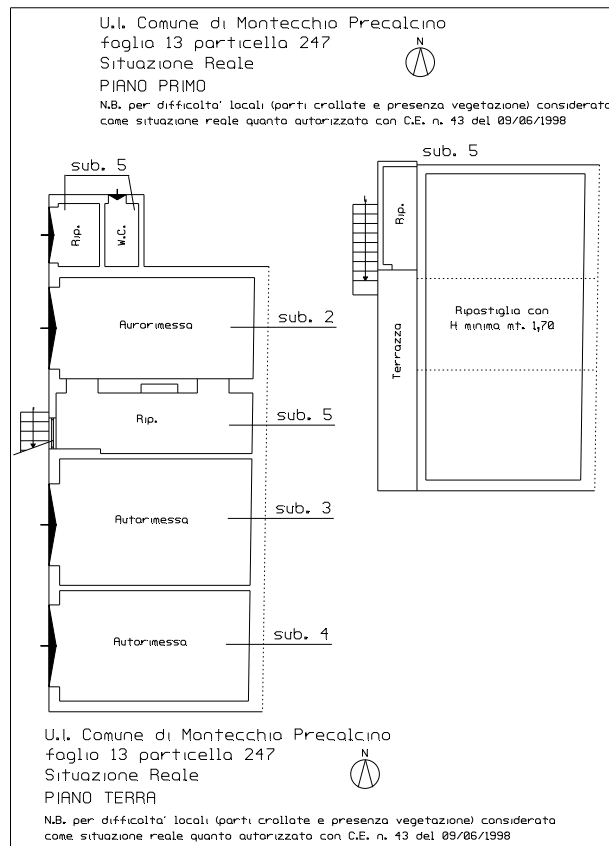
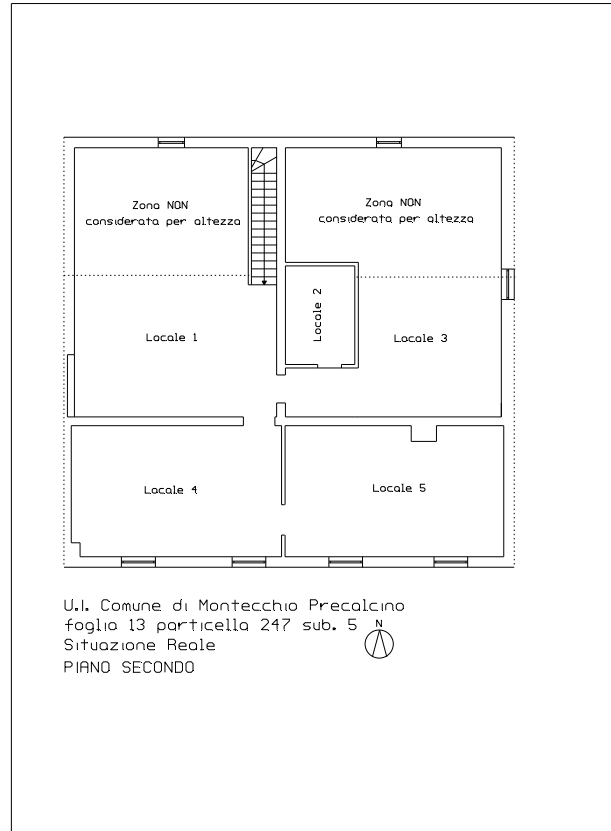
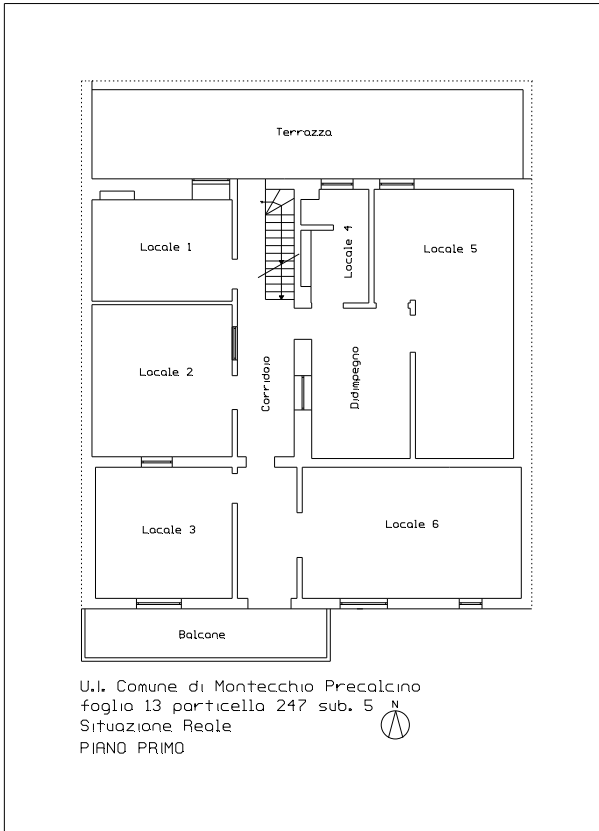
a seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi



giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



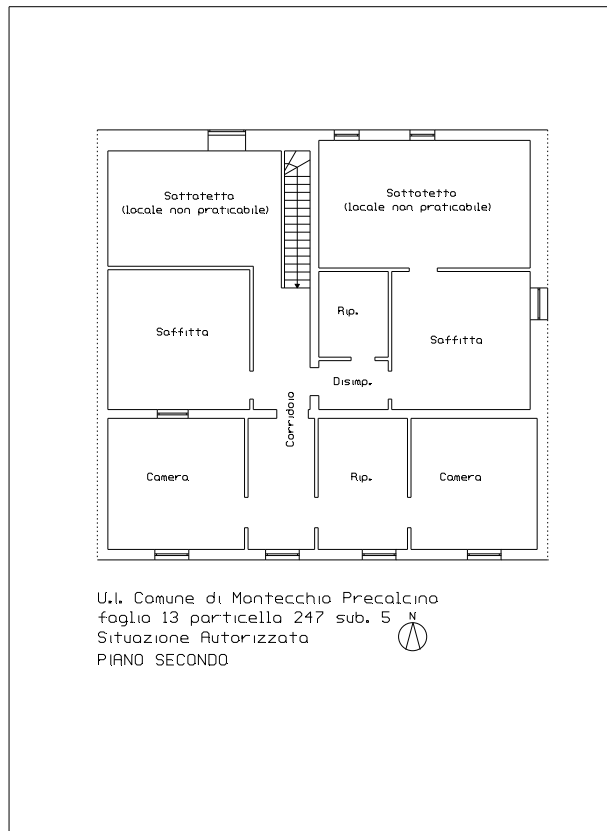
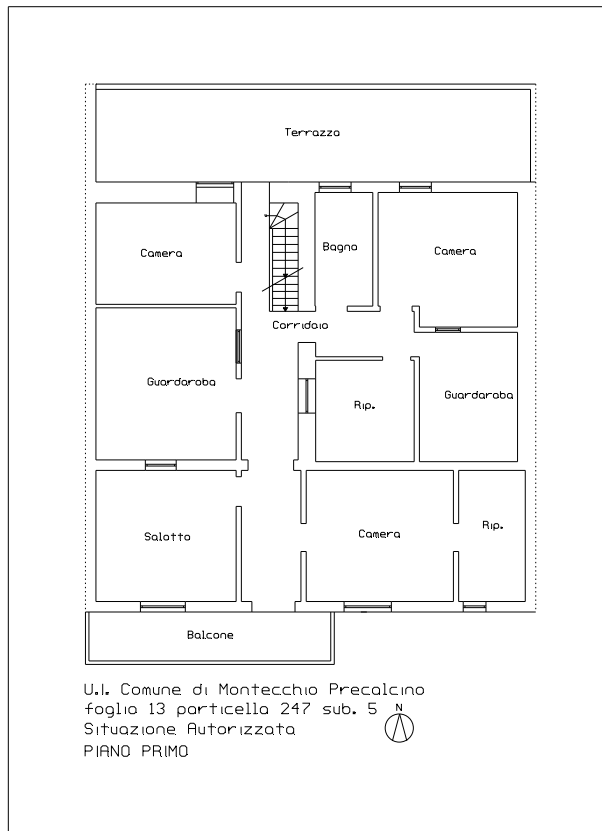
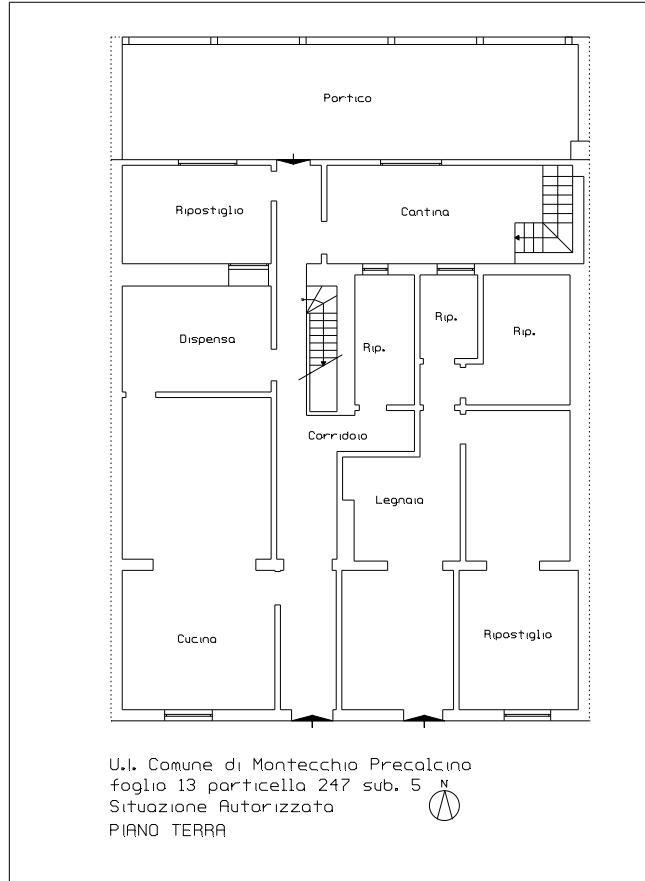
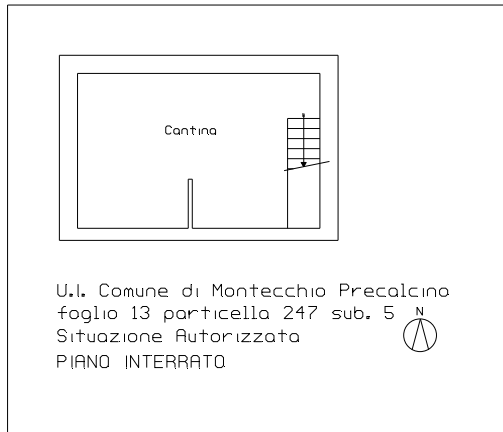


con la situazione ottenuta sulla base di quanto autorizzato

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

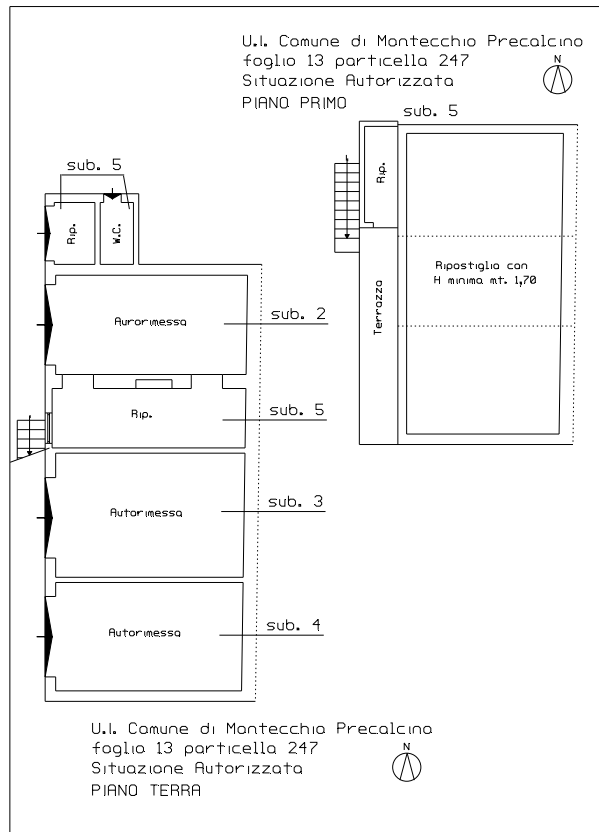




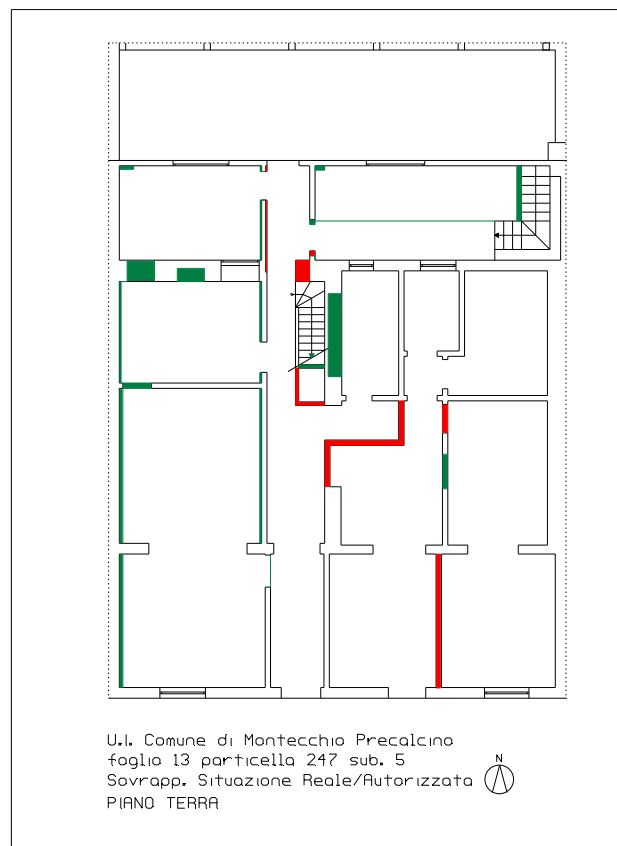
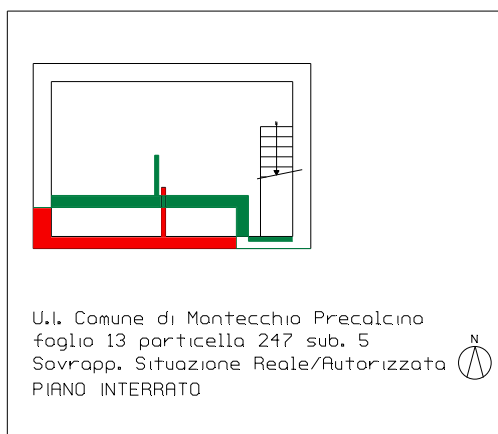
giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





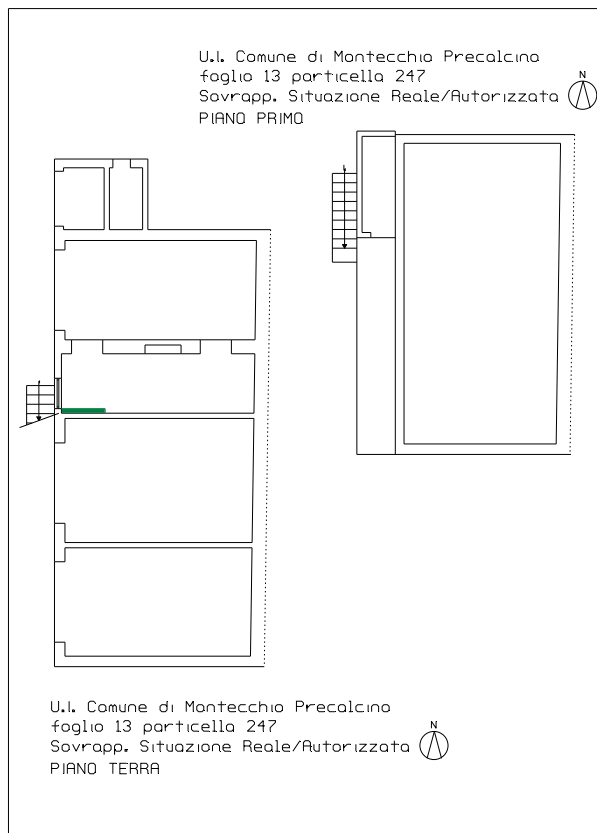
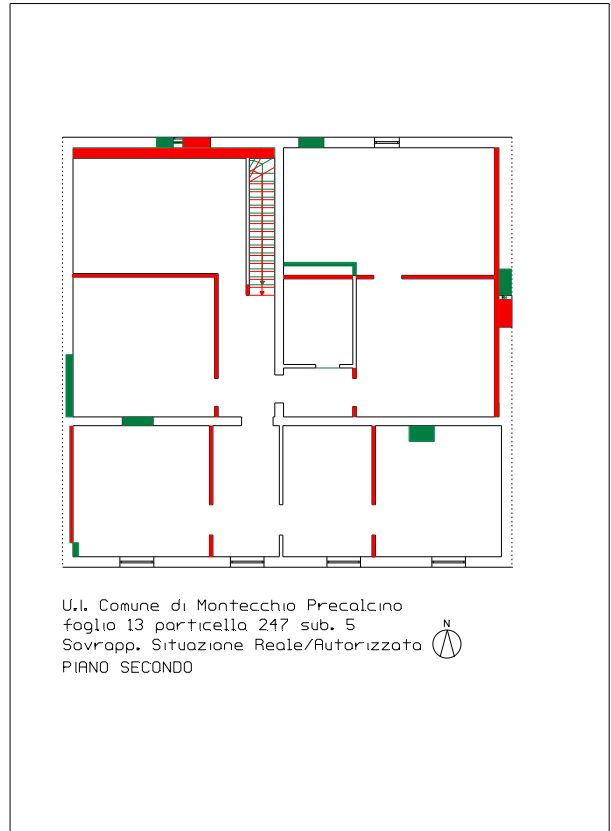
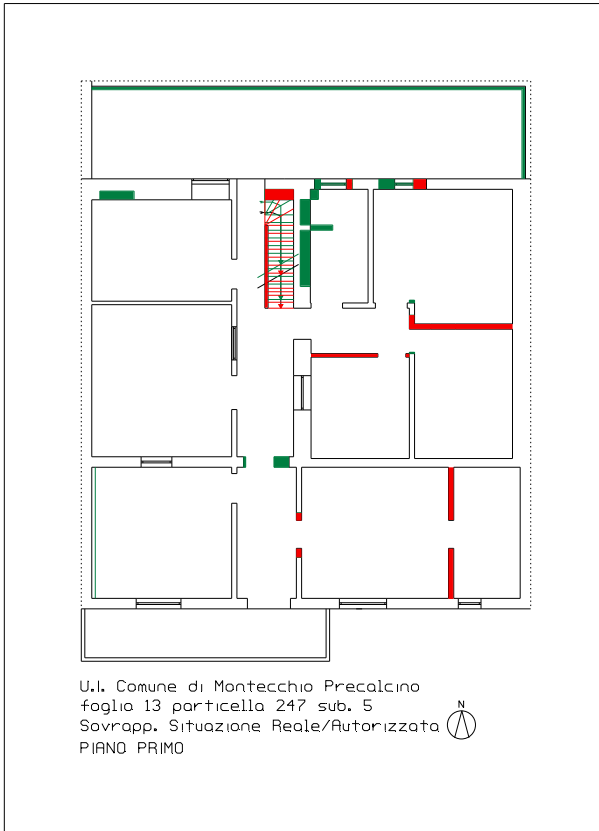
sono state riscontrate difformità riportate nel seguente grafico



giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



precisando che sono state indicate in verde le difformità tra la situazione reale e la situazione autorizzata, in rosso le difformità tra la situazione autorizzata e la situazione reale.

Nonostante le difformità riscontrate tra la situazione reale dei luoghi e la situazione autorizzata (precisando che quest'ultima è stata definita esclusivamente sulla base dei dati/informazioni/grafici di cui alla Concessione/Autorizzazione in sanatoria del 09 Giugno 1998, n. 43 Reg. Conc. (Vedi All. 6) perché unica non decaduta, non archiviata, VALIDA) il sottoscritto esperto non ritiene utile, ai fini della presente procedura, predisporre/depositare pratiche edilizie che risolvano le problematiche riscontrate, dato che, così come già più volte precedentemente riportato, l'intero Complesso Immobiliare è in condizioni tali che, per lo stesso, risultano indispensabili interventi di particolari importanza, quali "la Ristrutturazione Totale", concretizzato con la/il predisposizione/deposito di una nuova pratica edilizia autorizzativa, che probabilmente, porterà ad una situazione finale "ulteriormente" diversa (non conforme ne all'attuale stato dei luoghi, ne allo stato autorizzato).

Si evidenzia comunque che il sottoscritto esperto in risposta al successivo quesito 12 (questo relativo alla definizione del valore a base d'asta di quanto oggetto di procedura) prenderà, comunque, in considerazione, attraverso il metodo di stima utilizzato, l'incidenza dei costi relativi alle spese tecniche.

6.4 Abitabilità e agibilità:

le U.I. residenziali identificate con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 subb. 1, 2, 3, 4, 5 considerati i risultati delle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di MONTECCHIO PRECALCINO NON RISULTANO DOTATE DI ABITALITA'.

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

è stato acquisito il documento in questione (Vedi All. 18).

Dalla lettura dello stesso risulta che il terreno identificato con:

Comune di Montecchio Precalcino Foglio 13 particella 247

- è ubicato in "ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED) Z.T.O. B1.1" per la quale vigono le norme di cui all'art. 26 e art. 12 delle N.T.O. del Piano degli Interventi;

- ricade, per quanto previsto nel P.I., in zona soggetta a "**Vincolo Paesaggistico – Corsi d'acqua** a tutela della roggia Montecchia" (art. 52 punto 2 N.T.O. del P.I.);

etc.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

Società -----.

7.2 Residenza del Debitore (Vedi All. 19):

attualmente così come alla data del pignoramento la parte Esecutata risulta/risultava avere sede legale in Comune di ----- (--) in Via -----, --.

7.3 Possesso:

i beni pignorati sono in possesso della parte Esecutata.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

non viene quantificato alcun canone considerato che i beni oggetto di procedura non risultano costituiti in condominio.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

A) verbale di pignoramento immobili, trascritto a ----- in data ----- ai n.ri ----- RG/RP, Atto Giudiziario del ----- n. --- Rep. notificato da Ufficiale Giudiziario Unep presso Tribunale di ----- a favore di ----- con sede a ----- (---) C.F. -----, contro la Società ----- con sede in ----- (--) C.F. -----;

ISCRIZIONI

A) in data ----- nn. ----- RG/RP – Ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito del ----- atto Notaio ----- n. -----, a favore di ----- con sede a ----- (--) C.F. -----, contro Società ----- con sede a ----- (--) C.F. -----; capitale €350.000,00 ipoteca €525.000,00, durata 5 anni 1 mesi 1 giorno;

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

dalle informazioni ricevute e dalle verifiche eseguite i beni oggetto di procedura non sono parte di un Complesso Immobiliare costituito in condominio, pertanto quest'ultimo (Complesso Immobiliare) non risulta dotato di Regolamento Condominiale.

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

nessun particolare onere e vincolo.

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

quanto oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

non sono noti pesi ed oneri.

11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI

IN CORSO

il Complesso Immobiliare di cui fanno parte le U.I. oggetto di procedura non risulta costituito in condominio pertanto non risultano note spese di gestione.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione:

premesso che, nonostante l'impegno, le ricerche effettuate non hanno permesso l'ottenimento di dati di beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva, da confrontare con i beni oggetto di procedura al fine di applicare il Metodo del confronto (Market Comparison Approach), per la definizione del valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato utilizzato, in alternativa, il metodo del costo (Cost Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



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

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

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

l'impiego del metodo “COST APPROACH” è possibile nel caso di assenza di mercato, ed è un metodo che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e il costo di ricostruzione diminuito dal livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente al momento della stima.

Il prezzo del “*terreno edificabile*” può essere ottenuto, valutata la disponibilità di dati sul mercato:

- attraverso l'ottenimento del prezzo medio delle aree edificabili ricadenti nella zona del terreno oggetto di stima, considerate come stretto sostituto;

- attraverso l'applicazione del procedimento Market Comparison Approach (in definitiva trovando dei comparabili);

- attraverso l'applicazione del procedimento di ripartizione del valore dell'immobile (V_i) secondo il rapporto di complementarità economica (incidenza dell'area) attraverso la formula $V_i = \frac{V_a}{I_a}$ (ia (%))

dove: V_i = Valore di costo dell'intervento

V_a = valore di costo dell'area

I_a = incidenza valore costo area/valore costo intervento

La “*stima del costo di costruzione a nuovo*” va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi recuperando dati dalle imprese edili o, in assenza, da riviste specializzate.

Per il “*deprezzamento*” maturato, invece, bisogna considerare, a seconda dei casi e se ritenuto opportuno:

- il deperimento fisico, inteso come condizioni dell'immobile a seguito dell'uso e del conseguente logorio delle parti (dello stesso) con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione mentre per altre (parti) può non esservi la giustificazione economica ad intervenire (dovuto, ad esempio, alle caratteristiche del soggetto che lo utilizza, alla esposizione alle intemperie, all'inquinamento, etc.);

- il deperimento funzionale, cioè la non più idoneità, della tipologia di immobile e degli standard costruttivi, alle esigenze dei fruitori (dovuto, ad esempio, al numero dei bagni, alla presenza, o meno dell'ascensore, alla tipologia di riscaldamento, etc.);

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- l'obsolescenza economica della costruzione legata, questa, alle condizioni esterne dell'immobile (quali, ad esempio, cambiamenti delle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento, urbanizzazione della zona, etc.).

12.2 Valore di mercato attribuito:

Premesso che:

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

la "SEL"

comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

eseguite le opportune verifiche, fatte/fatti le opportune considerazioni/i conteggi, il sottoscritto esperto ha quindi:

- definito i "dati" (Vedi All. 20 Punti 1);
- definito il "costo di costruzione" (Vedi All. 20 Punti 2);
- indicato i "rapporti mercantili" (Vedi All. 20 Punti 2);
- definito la "superficie commerciale" (Vedi All. 20 Punti 2);
- definito le "spese tecniche" (Vedi All. 20 Punti 3);
- stimato i "costi/oneri urbanistici" (Vedi All. 20 Punti 4);
- calcolato il "costo di acquisto dell'area" (Vedi All. 20 Punti 5) applicando il procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area);
- calcolato "l'utile del promotore" (Vedi All. 20 Punto 6);
- ai fini del calcolo del deprezzamento fisico (Vedi All. 20 Punto 7) ritenuto di applicare una vetustà:

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



sulla costruzione (intesa come murature, solai, coperto, etc.) di 65 anni su una vita utile di 75 anni;

sulle finiture di 35 anni su una vita utile di 35 anni;

sugli impianti di 30 anni su una vita utile di 30 anni;

- ritenuto di eseguire i conteggi, ai fini del deprezzamento, utilizzando la formula lineare, in particolare:

$C_t = C \times (1 - t/n)$ dove:

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, delle strutture, delle finiture;

t = vetustà dell'impianto, delle strutture, delle finiture;

n = vita utile dell'impianto, della struttura, delle finiture

ottenendo (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, All. 20 Punto 8) utilizzando il metodo "COST APPROACH" che:

- il valore di mercato dell'intero Complesso Immobiliare con una superficie commerciale di circa mq. 503,45, risulta essere di circa €227.587,74 (diconsi Euro duecentoventisettemilacinquecentottantasette/74);
- il valore unitario a mq relativo alla superficie commerciale risulta essere pari a circa (€ 227.587,74 : 503,45 mq) €452,06/mq (diconsi Euro quattrocentocinquantadue/06 mq).

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "*vendita forzata*" viene dato il seguente significato "*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*";

• le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):

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

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d'asta, la riduzione del 15 % sui valori di mercato stimati.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato risulta essere pari a circa € 227.587,74;
- la riduzione, proposta, del 15% che corrisponde a (€227.587,74 x 0.15) = € 34.138,16;

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



il valore a base d'asta del Complesso Immobiliare pignorato identificato catastalmente con Comune di Montecchio Precalcino Fg. 13 particella 247 subb. 1, 2, 3, 4, 5 corrisponde a circa (€227.587,74 - €34.138,16) €
193.449,58 arrotondato a

€193.450,00 (diconsi Euro centonovantatremilaquattrocentocinquanta/00);

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

il pignoramento considera, su quanto oggetto di procedura, la quota complessiva del diritto di piena proprietà pari ad 1/1.

14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Per la parte Esecutata è stato richiesto alla Camera di Commercio di Vicenza il Certificato di Iscrizione. Quest'ultima in risposta ha fornito il documento "Visura Ordinaria Società di Capitali" (Vedi All. 19).

15) PROBLEMI

- si segnalano difformità edilizio/urbanistiche e catastali.

16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE

Il sottoscritto al fine di procedere con l'incarico ha recuperato la documentazione necessaria (Vedi All. 21). Eseguita opportuna analisi della stessa non viene effettuata alcuna verifica dei valori medi di aggiudicazioni precedenti per non avere trovato opportuni "comparabili" da confrontare con quanto oggetto di relazione.

Nota Finale: si precisa che non sono stati/e effettuati/e rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. La superficie dei terreni è stata ottenuta da visure catastali; le superfici dell'U.I. residenziale oggetto di procedura è stata ottenuta dal confronto incrociato tra le planimetrie catastali e/o grafici allegati alla documentazione urbanistica, con verifica presso i luoghi di alcune misure. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro, spetta all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato dei beni. L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti. Trattandosi di pignoramento immobiliare, nelle valutazioni e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi e i beni mobili di ogni genere. La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che le eventuali differenze di consistenza che si dovessero riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

Cassola, li 14/02/2023

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)

giudice: Dott. PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

