

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Contro

XXXXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **10/2024**

Giudice dott. Luca Prendini

Custode Giudiziario: IVG VICENZA

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Rossano Veneto

Lotto unico

Tecnico incaricato Ing. Carlo Casonato
Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2788
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1834
C.F. CSNCR79R14L840N - P.hva 04020580249

con studio presso QB Vicenza Est – Business Center
Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)
telefono: +39 347 9327986
e-mail: carlo.casonato@gmail.com
PEC: carlo.casonato@ingpec.eu

Giudice: Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
1 di 29

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 1 (DI UNO)

Procedura Es. Imm. n. **10/2024 R.G.**

Giudice dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 18.06.2024

Esperto ing. Carlo Casonato

Diritto pignorato (cfr pag. 6): piena proprietà per l'intero;

Tipologia bene (cfr pag. 8): abitazione affiancata su tre piani fuori terra (PT-P1-soffitta) all'interno di una corte del centro storico del Comune di Rossano Veneto;

Ubicazione (cfr pag. 8): Rossano Veneto (VI), via Roma 139;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 13): in Rossano Veneto (VI), Catasto Fabbricati, fg. 3:

- m.n. 627 sub 2, cat. A/2, cl.3, cons. 6 vani, piano T-1-2, via Roma n. 139, sup. cat. tot. mq. 148, Rend. Euro 526,79;

Metri quadri (cfr pag. 27): commerciali circa 86 mq;

Stato (cfr pag. 13): sufficiente;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 17): vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi;

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 27): € 84.254,73

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): € 95.000,00 del 19.12.23; € 136.900,00 del 20.11.23; € 144.000,00 del 08.02.24;

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale risulta che il costo unitario medio di immobili simili venduti all'asta nel medesimo Comune è di circa 481,64 €/mq;

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 28): € 56.000,00

Valore credito (cfr all credit. precedente): € 85.479,34 (da atto di precetto)

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 28): sufficiente;

Possibili interessati (cfr pag. 28): non noti;

Iniziativa di vendita (cfr pag. 28): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale;

Occupazione (cfr pag. 20): XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX;

Titolo di occupazione (cfr pag. 20): contratto di comodato d'uso a partire dal 01/04/2022;

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: non sono state reperite pratiche edilizie relative al bene pignorato; infiltrazioni d'acqua dal tetto/lucernario.

ALLEGATI LOTTO UNICO

- All 1 Compravendita notaio S. Artoni rep. 1.220 racc. 908 del 06.04.2017;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio urbanistica;
- All 11 CDU;
- All 12 MCA e confronto dati Asta legale;
- All 13 Certificati anagrafici esecutata;
- All 14 Contratto di comodato d'uso;
- All 15 Certificati anagrafici occupanti;

QUESITO e GIURAMENTO

"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-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Per mezzo di giuramento telematico in data 06.02.2024, a seguito di nomina del Giudice Dott. Luca Prendini, il sottoscritto esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- Reperito mediante il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate l'atto di provenienza dei beni;
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Rossano Veneto e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 12.02.2024. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata visionata con accesso diretto ai pubblici uffici in data 27.02.2024. Il CDU è stato spedito in formato pdf a mezzo pec in data 08.03.2024 e successivamente integrato a mezzo pec in data 03.04.2024;
- Richiesta all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca da parte di tale ufficio dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo, rimandando all'Ufficio Territoriale di Montebelluna per le informazioni in merito al contratto di comodato. Al momento del deposito della presente perizia, l'Ufficio Territoriale di Montebelluna non ha fornito risposte all'interrogazione effettuata a mezzo pec.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire da Asta legale spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Le risultanze sono riportate in [all.12](#).

Il sottoscritto Esperto, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 19.03.2024 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG.

È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico. A completare, stesura e consegna stima finale.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima:

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) Essendo l'immobile vetusto, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è improbabile che l'immobile rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti.
- 9) Le considerazioni presenti nel cap 6 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) Le considerazioni all'interno del cap 3 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

- [...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- [...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- [...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- [...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Controllo preliminare della completezza della documentazione: è stata depositata in data 26.02.2024 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria.

La documentazione è risultata completa con note:

“- dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., non risulta trascritta alcuna accettazione espressa o tacita di eredità in morte di Xxxxxx Xxxxxx ed in favore di Xxxxxx Xxxxxx (passaggio intermedio ante ventennio). Inoltre, la documentazione ex art. 567 c.p.c. non indica il primo atto traslativo inter vivos della proprietà a carattere originario o derivativo ante ventennio antecedente la morte di Xxxxxx Xxxxxx;

- salvo errori di visibilità, a telematico, risulta depositata una ispezione ipotecaria della nota di trascrizione del pignoramento e non il c.d. “duplo”;

- da verificare le variazioni catastali del bene, come intervenute, nel corso delle operazioni peritali;

- da verificare lo stato civile dell'esecutata nel momento in cui è diventata titolare dei beni pignorati, presso i competenti uffici, a cura dell'Esperto.”

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

PREMESSA:

Il compendio pignorato comprende la piena proprietà per l'intero di un'abitazione affiancata su tre piani fuori terra (PT-P1-soffitta) all'interno di una corte del centro storico del Comune di Rossano Veneto (VI).

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente all'unità immobiliare identificata in premessa con i relativi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate. Il lotto è unico.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

- In forza di **atto di compravendita notaio Silvia Artoni** rep. 1.220 racc. 908 del **06.04.2017** ([all.1](#)) trascritto il 10.04.2017 ai nn. 3078/2162 sono pervenuti alla sig.ra Xxxxxx Xxxxxx i seguenti beni:

Comune di Rossano Veneto, C.T., foglio 3

- **m.n. 2491** (ex 506/b), Ha 0.00.09, RD € 0.07, RA € 0.03;

Comune di Rossano Veneto, C.F., foglio 3,

- **m.n. 2489** (ex 365/a), area urbana di 8 mq, in via Roma snc, piano T;

- **m.n. 627 sub 2**, cat. A/2, cl.3, vani 6, piano T-1-2, via Roma n. 139, sup. cat. tot. mq. 148, Rend. Euro 526,79;

Nell'atto si evince che "All'unità suddetta spettano, in ragione della sua superficie utile, le quote millesimali di comproprietà su tutte le parti oggetto di proprietà comune, sia a sensi di legge artt.1117 e seguenti C.C., sia per intrinseca tipologia, ubicazione o destinazione effettiva. Le parti precisano che i predetti m.nn. 2491 e 2489 sono piccole aree di stretta pertinenza all'unità m.n. 627/2".

Pignoramento: pignoramento trascritto il 19.01.2024:

Contro la sig.ra XXXXXX XXXXXX per il diritto di **proprietà per la quota di 1/1:**

Comune di Rossano Veneto, C.F., fg. 3:

- **m.n. 627 sub 2**, cat. A/2, cons. 6 vani, via Roma -, piano 1-2-T;

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (19.01.2024):

Intestato a XXXXXX XXXXXX per il diritto di **proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni:

Comune di Rossano Veneto, C.F., fg. 3:

- **m.n. 627 sub 2**, cat. A/2, cl.3, cons. 6 vani, piano T-1-2, via Roma n. 139, sup. cat. tot. mq. 148, Rend. Euro 526,79;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento:

Nessuna difformità sostanziale.

Si segnala che i mappali CT F 6 m.n. 2491 e CF m.n. 2489, compravenduti insieme al pignorato m.n. 627 sub. 2 con atto notaio Silvia Artoni rep. 1.220 del 06.04.2017 (nel quale veniva riportato che gli stessi sono "piccole aree di stretta pertinenza all'unità m.n. 627/2"), non sono colpiti dal presente pignoramento.

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento:

Nessuna difformità sostanziale.

Coerenze (mappa wegis [all.2](#))

Nel fg. 3 del Comune di Rossano Veneto:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 627** confina con: m.n. 507, m.n. 63, m.n. 634 (salvo più precisi);

Nel fg. 3 del Comune di Rossano Veneto:

Relativamente all'elaborato planimetrico e alle planimetrie catastali ([all.3](#)), in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 627 sub 2 al piano terra** confina con: pareti perimetrali, sub 1, m.n. 634, pareti perimetrali (salvo più precisi);

il **m.n. 627 sub 2 al piano primo** confina con: pareti perimetrali, sub 1 (salvo più precisi);

il m.n. 627 sub 2 al piano secondo confina con: pareti perimetrali, sub 1 (salvo più precisi);



All.5: ortofoto con sovrapposizione catastale fg. 3 Rossano V.

In rosso estensione in mappa m.n. 627, in blu posizione indicativa immobile m.n. 627 sub 2

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

Il compendio pignorato comprende la piena proprietà per l'intero di un'abitazione affiancata su tre piani fuori terra (PT-P1-soffitta) all'interno di una corte in cui sono presenti altri fabbricati e unità immobiliari.

Ubicazione:

Gli immobili si trovano in Comune di Rossano Veneto all'interno del centro storico lungo via Roma al civico 139.

Descrizione:

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via Roma transitando per il mappale n. 634 catastalmente identificato come "Corte" e senza intestati. All'interno dell'atto notarile ([all.1](#)) è riportato quanto segue: *"Le parti si danno atto che l'accesso al fabbricato di cui sopra avviene attraverso i finitimi m.nn. 634 (corte comune), 2492, 2493, 2498, 2490 e 365, e ciò in via pacifica e continuativa da oltre vent'anni"*.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (m.n. 627 sub 2, è costituito da un edificio ad L con tre piani fuori terra. Sul lato ovest è presente un fabbricato indipendente (m.n. 62 consistente in un deposito/fienile), posizionato ad una distanza inferiore a 10 m dal fabbricato di cui al m.n. 627 oggetto di perizia.

Al piano terra sono presenti un ingresso, un soggiorno con angolo cottura e un piccolo bagno. Al piano primo sono presenti due camere, una delle quali in collegamento con un locale guardaroba, una lavanderia, un bagno e un locale disimpegno. Al piano secondo è presente la soffitta costituita da un'unica stanza, parte della quale avente altezza inferiore a 150 cm. In soffitta sono presenti 2 lucernari. Scale interne collegano i vari piani dell'edificio.

I parapetti delle finestre hanno altezza di imposta inferiore a cm 100.

Al piano terra, all'ingresso dell'abitazione, è presente una corte esclusiva non fisicamente delimitata da recinzione e prevalentemente pavimentata in calcestruzzo. Su porzione di tale corte è presente il passaggio per accedere ai mappali retrostanti e non sono noti accordi/servitù in tal senso.

L'immobile non è dotato di posto auto e/o garage. Il mappale 634 funge solamente da accesso.

Le altezze dei locali, misurate a campione, sono le seguenti (sui locali sono presenti controsoffitti):

piano - locale	Misurata (circa)	Catastale
PT - Ingresso	258 cm	265 cm
PT - Soggiorno	265 cm	
PT - Disimpegno	273 cm	
P1 - Camera 1	max. 362 min. 285 cm	max. 360 min. 280 cm
P1 - Camera 2	max. 363 min. 280 cm	
P1 - Disimpegno	242 cm	
P1 - Bagno	235/242 cm	
P2 - Soffitta	max. 316 cm	max. 310 cm



Foto 1: Esterni: fronte principale del fabbricato



Foto 2: Esterni: fronte posteriore del fabbricato



Foto 3: Ingresso e scale di accesso al P1



Foto 4: Soggiorno



Foto 5: Angolo cottura



Foto 6: Camera n. 1



Foto 7: Camera n. 1 con accesso al guardaroba

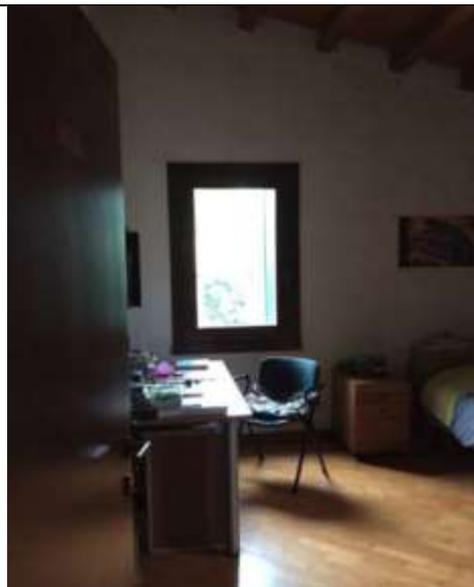


Foto 8: Camera n. 2



Foto 9: Lavanderia



Foto 10: Bagno

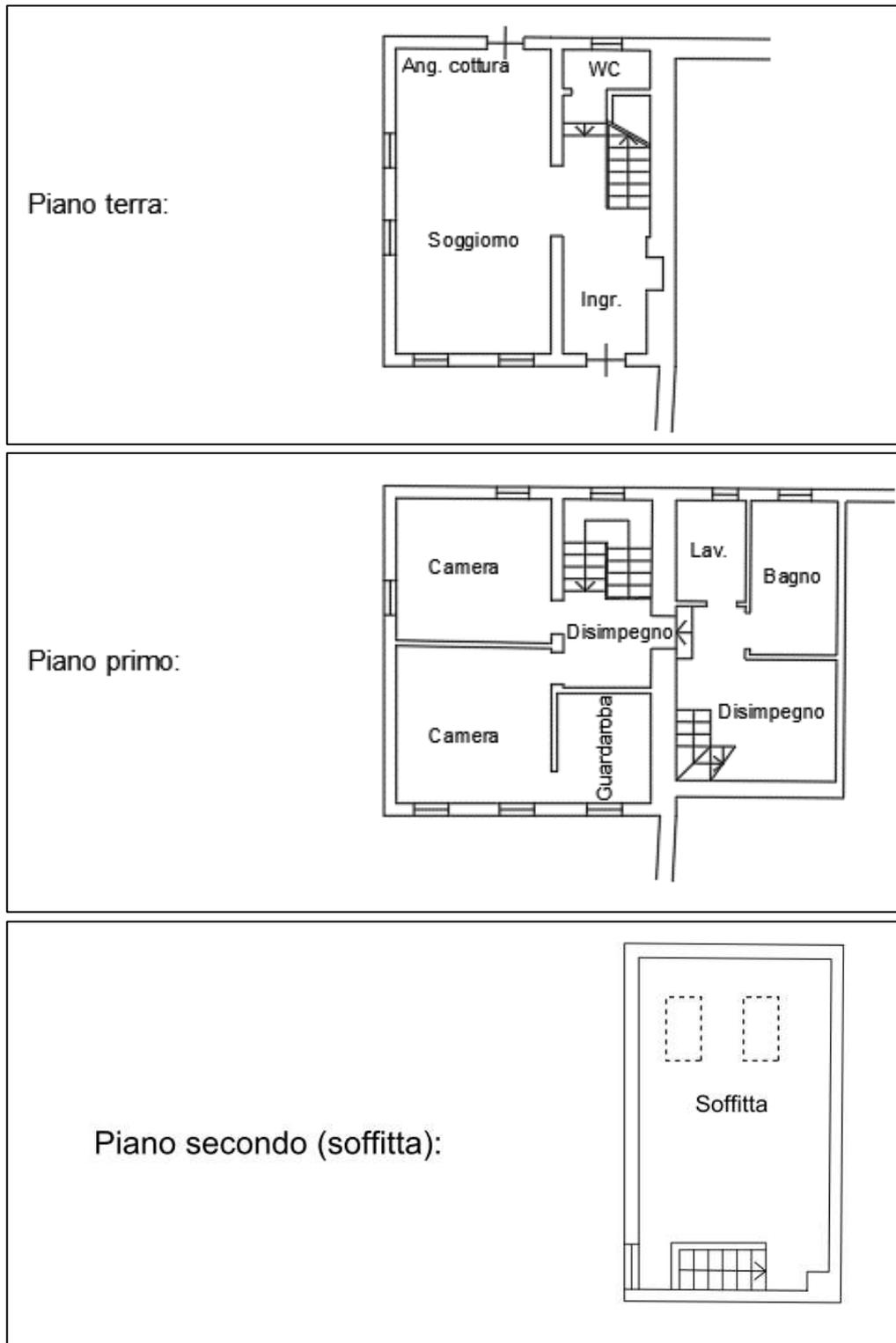


Foto 11: Disimpegno con scale di accesso al P2
(soffitta)



Foto 12: Soffitta

Documentazione fotografica [all.6](#)



Schema dello stato dei luoghi [all.7](#)

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'impianto di riscaldamento è autonomo e la caldaia è situata all'interno di un altro fabbricato costruito sul un altro mappale non oggetto di pignoramento (m.n. 365). La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni. La caldaia produce anche acqua calda sanitaria.

Sono presenti gli impianti di illuminazione e del gas metano.

Al piano terra è presente una stufa a pellet e al piano primo è presente uno split di climatizzazione.

Durante il sopralluogo è stato comunicato che lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante vasca Imhoff da svuotare periodicamente. La stessa è posizionata all'interno del m.n. 365 non oggetto di pignoramento.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano sufficienti.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Al piano secondo/soffitta è stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua sia attraverso il tetto che attraverso i lucernari.

La mancanza di un intervento tempestivo potrebbe far peggiorare l'infiltrazione d'acqua e far affiorare ulteriori problematiche.

Inoltre, in sede di sopralluogo, l'esecutata comunica che il wc al piano terra non è funzionante.

Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all.8](#)).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 12.02.2024 ([all.4](#)):

Intestato a XXXXXX XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni:

Comune di Rossano Veneto, C.F., fg. 3:

- **m.n. 627 sub 2**, cat. A/2, cl.3, cons. 6 vani, piano T-1-2, via Roma n. 139, sup. cat. tot. mq. 148, Rend. Euro 526,79;

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Rossano Veneto, al **Catasto Terreni, Foglio 3,**

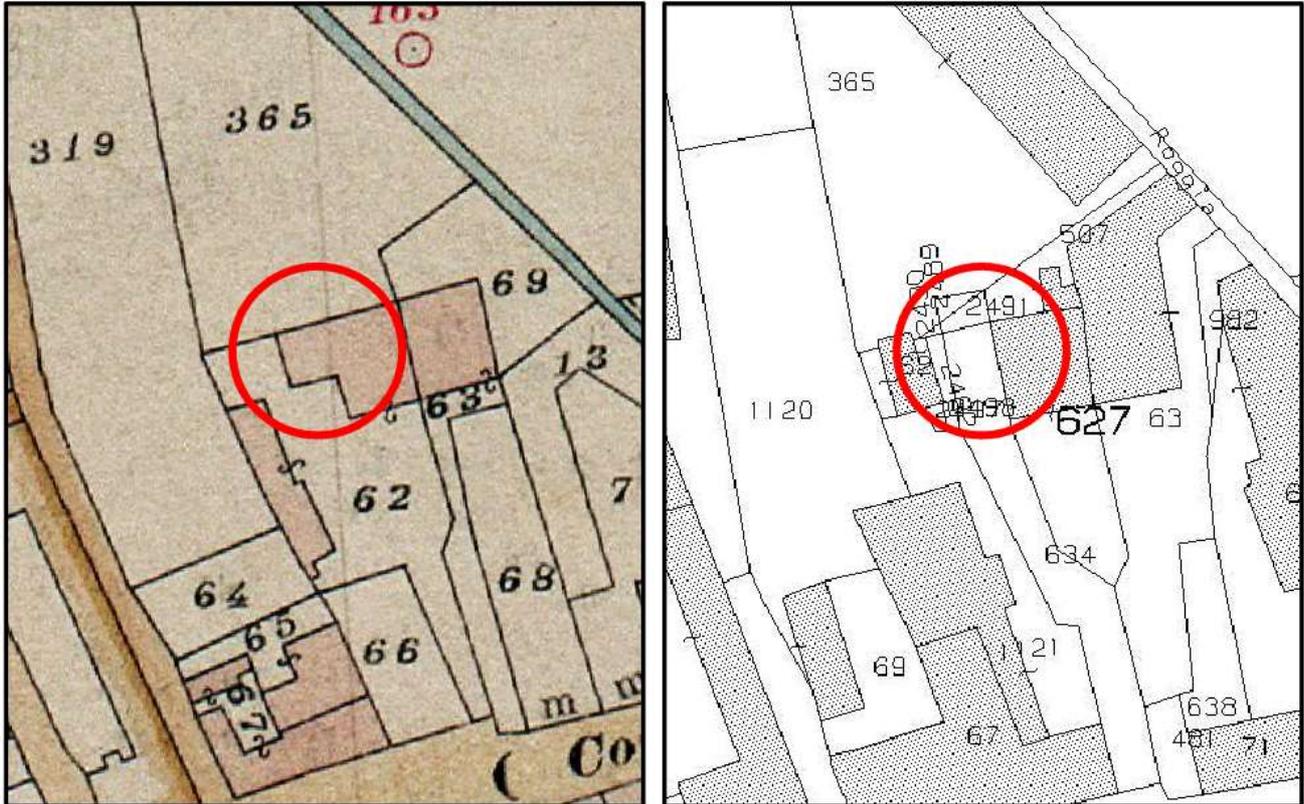
- **il mappale 627, ENTE URBANO di 260 mq, è così identificato da Impianto meccanografico del 31/03/1972.**

Con **Tipo Mappale del 25/07/1986** Pratica n. 369934 in atti dal **29/11/2002** APPROVAZIONE NR. 13196/2002 (n. 102656.1/1986) assorbe mq 28 dal m.n. 626 fg. 3 e diventa **ENTE URBANO di 288 mq.**

Con **Tipo Mappale del 11/06/2004** Pratica n. VI0134708 in atti dal 11/06/2004 (n. 134708.1/2004), con la soppressione del m.n. 626, diviene l'**attuale ENTE URBANO di 391 mq.**

Nota: nell'attuale mappa catastale, il fabbricato individuato al mappale 627 non risulta correttamente retinato, non trovando allineamento tra il catasto terreni e il catasto fabbricati.

Dalle mappe catastali storiche (mappa catastale di primo impianto) l'edificio risultava già costruito con l'attuale conformazione ad L:



*A sx mappa di primo impianto, a dx mappa wegis attuale
In rosso posizione indicativa dell'immobile pignorato fg. 3 m.n. 627 sub 2*

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Rossano Veneto, al **Catasto Fabbricati, Foglio 3,**

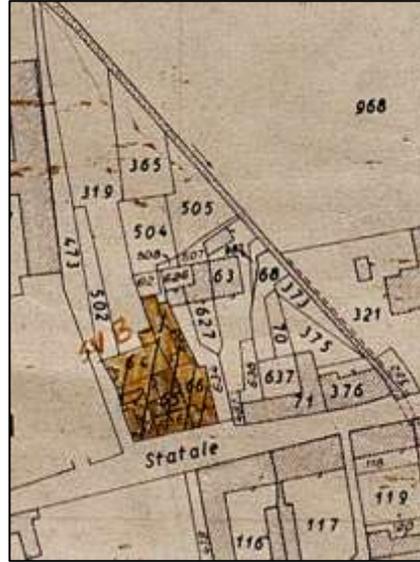
- il **mappale 627 sub 2** deriva, da visura catastale, dal m.n. 613 graffato m.n. 578 sub 2 il quale è identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivamente viene identificato da:
 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
 - VARIAZIONE del 11/11/2004 Pratica n. VI0288658 in atti dal 11/11/2004 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 42278.1/2004) - viene generato il m.n. 627 sub 2;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2005 Pratica n. VI0238950 in atti dal 11/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33442.1/2005);

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

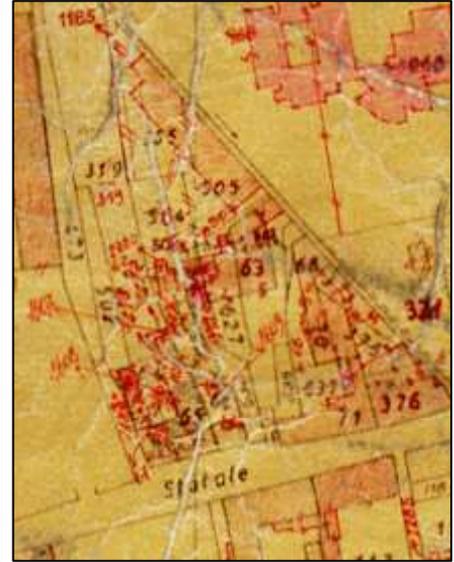
Dalle mappe catastali storiche il borgo, al cui interno è presente il bene oggetto di pignoramento, sorge sull'unico terreno originariamente identificato al mappale 62 (mappa di impianto). Successivi frazionamenti e fusioni hanno generato ulteriori mappali (626, 627, 634, ecc...) sia al catasto terreni che al catasto fabbricati.



Mappa storica di impianto



Mappa storica Catasto Urbano



Mappa storica Catasto Terreni

Rispondenza Formale/diformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento:

si veda risposta al quesito n.1

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (19.01.2024): nessuna



In **all.9** è rappresentata la sovrapposizione - puramente indicativa - tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e lo stato catastale.

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

È necessario aggiornare le planimetrie catastali, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale e la mappa wegis ammontano a indicativi

€ 3.000,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima.

Eventuali maggiori costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Come indicato nel Certificato ipotecario, cui si rimanda per quanto non riportato nel presente elenco, da oltre il ventennio, sui beni pignorati:

- Con **atto di compravendita** del **notaio** Notaio Ziliotto Eugenio del **07.01.1970** rep. 52979 e trascritto presso l'Ufficio di Bassano del Grappa in data 27.01.1970 al numero RG 281, RP 243 i beni Fg. 3 mn. 612 graffato al mn. 62 sub. 3 ed al mn. 578 sub. 1, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura, erano pervenuti a XXXXXX XXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà da potere XXXXXX XXXXXX;
- Per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Bassano del Grappa (VI) del 10 giugno 1983 denuncia n. 90 volume n. 405 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data 19 agosto 1983 al numero di registro generale 4703 e numero di registro particolare 3891 da **XXXXXX XXXXXX** nato a Rossano Veneto (VI) in data 23 settembre 1907 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e **deceduto in data 13 dicembre 1982** l'immobile soppresso e variato generando l'immobile di cui alla procedura è pervenuto ai sig.ri (oltre ad altri immobili):
XXXXXX XXXXXX nata a Rossano Veneto (VI) in data 31 ottobre 1925 per i diritti pari a **1/3** di piena proprietà,
XXXXXX XXXXXX nato a Bassano del Grappa (VI) in data _____ per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà,
XXXXXX XXXXXX nato a Bassano del Grappa (VI) in data _____ per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà,
XXXXXX XXXXXX nata a Bassano del Grappa (VI) in data _____ per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà,
XXXXXX XXXXXX nato a Bassano del Grappa (VI) in data _____ per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà

Nota: si rileva la trascrizione di accettazione di eredità.

- Atto di accettazione tacita di eredità notaio Silvia Artoni del 06.04.2017 rep. 1220/908 e trascritto presso l'Ufficio di Bassano Del Grappa in data 28.03.2024 al numero RG 2803 RP 2198 a favore di XXXXXX XXXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU Fg. 3 mn. 627 Sub. 2, NCEU Fg. 3 mn. 2489 e contro XXXXXX XXXXXX;
- Atto accettazione tacita di eredità notaio Alessandro Todescan del 03.08.2011 rep. 191233/45361 e trascritto presso l'Ufficio di Bassano Del Grappa in data 28.03.2024 al numero RG 2802 RP 2197 per gli immobili riportati in NCEU Fg. 3 mn. 627 Sub. 2, NCEU Fg. 3 mn. 2489 a favore di
 - XXXXXX XXXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà;
 - XXXXXX XXXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà;
 - XXXXXX XXXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà;
 - XXXXXX XXXXXX per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà;e contro XXXXXX XXXXXX
- Con **atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso** del **notaio** Todescan Alessandro del **3 agosto 2011** repertorio n. 191233/45361 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data 10 agosto 2011 al numero di registro generale 7452 e numero di registro particolate 5074 i beni sono pervenuti a **XXXXXX XXXXXX** nato a Bassano del Grappa (VI) in data C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a **5/6** di piena proprietà in regime di separazione dei beni da potere:
 - XXXXXX XXXXXX** nata a Bassano del Grappa (VI) in data C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà;
 - XXXXXX XXXXXX** nato a Bassano del Grappa (VI) in data C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà;
 - XXXXXX XXXXXX** nato la Bassano del Grappa (VI) in data C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà;
 - XXXXXX XXXXXX** nata a Rossano Veuetto (VI) in data C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a **2/6** di piena proprietà;
- Con **atto di compravendita** del notaio Artoni Silvia, del **6 aprile 2017** repertorio n. 1220/908 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data 10 aprile 2017 al numero di registro generale 3078 e numero di registro particolare 2162 i beni sono pervenuti all'esecutata **XXXXXX XXXXXX** nata a C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni da potere di **XXXXXX XXXXXX** nato a Bassano del Grappa (VI) in data C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rossano Veneto, è stata messa a disposizione e consultata, in sede di accesso agli atti, la seguente documentazione:

- Concessione edilizia in sanatoria prot. 2793/86 del 11/07/1996 rilasciata a XXXXXX XXXXXX vista la domanda presentata in data 30.04.1986 per “ampliamento locale accessorio ad uso lavanderia/wc, ampliamento di un locale ad uso laboratorio, modifiche della sagoma e alla foratura del laboratorio, costruzione in difformità di tetto ad una falda e due disbrighi, ampliamento di superficie utile e volume al laboratorio piano terra.” – sanatoria riguardante immobili non oggetto del presente pignoramento;
- Licenza n. 42 del 10.08.1970 rilasciata a XXXXXX XXXXXX per “ampliamento di un capannone artigianale” – sanatoria riguardante immobili non oggetto del presente pignoramento;

Non sono state visionate pratiche edilizie e relativi certificati di agibilità riferiti all'immobile oggetto di pignoramento.

Il tutto è riportato in [all.10](#)

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli ([all.11](#)).

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia.

Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi.

Per quanto riguarda la definizione dello stato assentito, il D.P.R. 380/2001 all'art. art. 9 bis comma 1 bis (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) riporta quanto segue:

<<Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.>>

Non è noto in quale momento storico l'immobile sia stato modificato, realizzando le unità presenti allo stato attuale (opere realizzate in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio oppure in un'epoca nella quale era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio), pertanto, mancando la documentazione edilizia e i progetti assentiti, a scopo cautelativo si considera come *stato*

legittimo quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (D.P.R. 380/2001 all'art. art. 9 bis comma 1 bis).



In [all.9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e lo stato assentito

Fra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti sono state riscontrate le difformità sopra indicate.

Dalla sovrapposizione tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali di primo impianto datate 10.07.1939 risulta che l'originario assetto, al piano terra, comprendesse sia l'attuale subalterno 2 (oggetto di pignoramento) che l'adiacente subalterno 1 (non oggetto di pignoramento), di conseguenza qualsiasi pratica di sanatoria dovrà necessariamente coinvolgere anche proprietari terzi.

Allo stato attuale è presente un piano secondo/sottotetto, non rappresentato nelle planimetrie originarie, tuttavia non è possibile verificare l'eventuale aumento di cubatura in quanto le planimetrie catastali non riportano l'altezza del "fienile", così come non risulta chiara la trasformazione della porzione a sud originariamente portico.

A scopo cautelativo si prevede la messa in pristino dei luoghi e sarà necessario coinvolgere i proprietari terzi adiacenti. I costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione/fiscalizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, a scopo cautelativo, non saranno considerate le superfici oggi presenti ma non riportate nelle planimetrie catastali.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità e le problematiche sopra indicate saranno comprese all'interno del ribasso percentuale, così come consentito da vademecum ed in via puramente indicativa (cap. 12).

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dai sig.ri XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX in forza di Contratto di comodato stipulato in data 30.03.2022 ([all.14](#)).

E' stata effettuata una interrogazione presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa per verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca da parte di tale ufficio dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo, rimandando all'Ufficio Territoriale di Montebelluna per le informazioni in merito al contratto di comodato. Al momento del deposito della presente perizia, l'Ufficio Territoriale di Montebelluna non ha fornito risposte all'interrogazione effettuata a mezzo pec.

Si allegano i certificati anagrafici degli occupanti ([all.15](#)).

Per verificare il possibile costo di un canone di locazione per i beni pignorati si è proceduto ad effettuare una ricerca sugli annunci immobiliari reperibili in internet. Sono stati interrogati i siti OMI e Borsino immobiliare.

Sono stati desunti prezzi di locazione per la zona in questione e, considerato lo stato dell'immobile, si ottiene un valore medio di canoni di locazione di circa 3,53 €/mq mese.

Rapportandoli alla superficie lorda dell'immobile calcolata così come attualmente utilizzato, escludendo la soffitta al P2 (circa 144 mq), il sottoscritto reputa che il più probabile canone di locazione per l'immobile pignorato sia di arrotondati circa 500,00 €/mese.

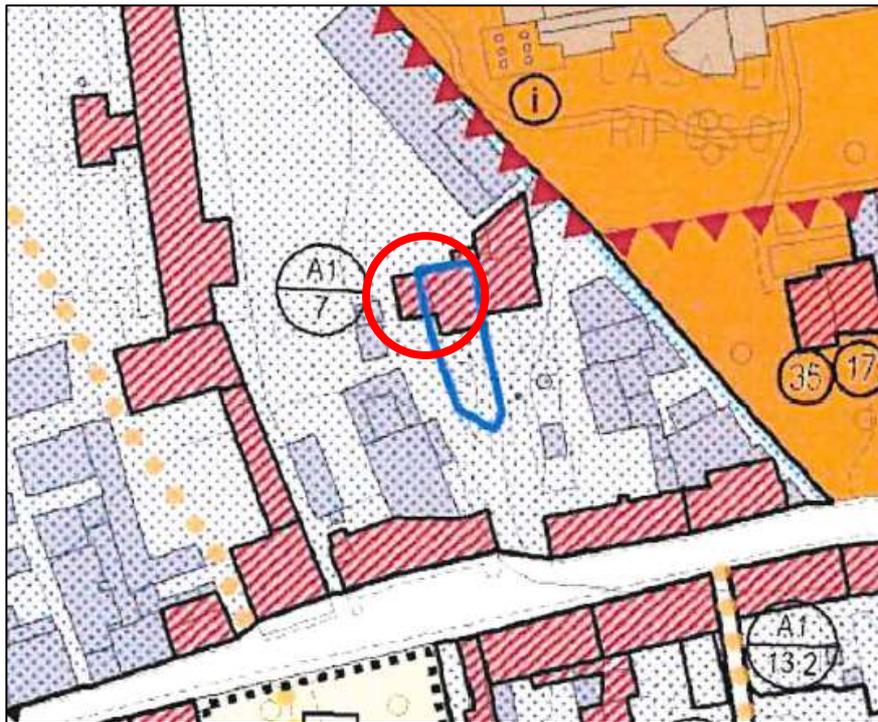
L'indennità di occupazione, come indicato nel vademecum dell'esperto, da richiedersi al terzo occupante, sarà in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato in quanto dovrà tener conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene etc...

Tali considerazioni sono discrezionali, di conseguenza, il sottoscritto suggerisce di considerare l'indennità di occupazione pari ai due terzi del più probabile canone di locazione:

$$2/3 \times 500,00 \text{ €/mese} = 333,00 \text{ €/mese}$$

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- A) **Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non risultano;
- B) **Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** non noti;
- C) **Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** non risulta;
- D) **Vincoli storico artistici:** Non risultano. Si riporta inoltre di seguito un estratto delle tavole relative al Piano degli Interventi del Comune di Rossano Veneto reperito dagli estratti allegati al CDU:



Comune di Rossano Veneto – Piano degli interventi – estratto tavv.2abc Zonizzazione
(il cerchio di colore rosso individua la posizione indicativa dell'immobile oggetto di perizia)

- E) **Regolamento condominiale:** non presente
- F) **Atti impositivi di servitù:** nell'atto di compravendita [all.1](#) è riportato quanto segue:

Sono note ed accettate dall'acquirente le servitù determinate dalla struttura del fabbricato (servitù di elettrodotto, di gasdotto, di fognatura, di scarico ecc.) con tutte le conseguenze relative.

G) **Altro:** nell'atto di compravendita [all.1](#) è riportato quanto segue:

Le parti si danno atto che l'accesso al fabbricato di cui sopra avviene attraverso i finitimi m.nn. 634 (corte comune), 2492, 2493, 2498, 2490 e 365, e ciò in via pacifica e continuativa da oltre vent'anni.

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano;

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: non risultano;

Convenzioni matrimoniali: vedi quanto indicato in 8C;

Altri pesi e/o Limitazioni d'uso: come riportato in narrativa;

Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo: non risultano;

SEZIONE B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Aggiornamento alla data del 12.02.2024 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale:

ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2011 - Registro Particolare 1435 Registro Generale 7453
Pubblico ufficiale TODESCAN ALESSANDRO Repertorio 191234/45362 del 03/08/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Beni in Comune di ROSSANO VENETO (VI) Fg. 3 mn. 627 sub. 2
Capitale: € 117.000,00 totale: 234.000,00

Durata: 15 anni

A favore di:

Contro: Xxxxxx Xxxxxx;

Nota: nell'atto di compravendita notaio Artoni Silvia, del 06.04.2017 rep. n. 1220/908 e trascritto presso l'Ufficio di Bassano del Grappa in data 10.04.2017 RG 3078 RP 2162 con il quale la sig.ra Xxxxxx Xxxxxx acquistava i beni da potere Xxxxxx Xxxxxx è riportato quando segue.

<<la parte acquirente si accolla la residua quota del mutuo pari ad attuali Euro 92.487,45 (novantaduemilaquattrocentottantasette virgola quarantacinque) di originari nominali Euro 117.000,00 (centodiciassettemila virgola zero zero), garantito con ipoteca iscritta presso l'agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Vicenza sezione staccata di Bassano del Grappa in data 10 agosto 2011 ai nn. 7453/1435 per complessivi Euro 234.000,00 (duecentotrentaquattromila virgola zero zero), concesso alla parte alienante dalla

con atto in data 3 agosto 2011 n. 191234 di rep. Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa, ivi registrato il 10 agosto 2011 al n. 5350, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte, impegnandosi alla sua esatta esecuzione ed in particolare al pagamento delle residue rate di ammortamento ed alla notifica di copia del presente atto all'Istituto Mutuante.>>

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2024 - Registro Particolare 458 Registro Generale 568
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 8716 del 18/12/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni in Comune di ROSSANO VENETO(VI) Fg. 3 mn. 627 sub. 2

A favore di:

Contro: XXXXXX XXXXXX

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Non risulta.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano.

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

L'immobile fa parte di un fabbricato con tipologia "in linea" con più unità abitative in capo a differenti proprietari, trattandosi pertanto di condominio. Non risulta essere stato nominato un Amministratore condominiale per la gestione delle parti comuni.

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): non noto;

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia: /

Eventuali dotazioni condominiali e altre informazioni utili: /

Eventuali cause in corso nei confronti dei proprietari eseguiti da parte del Condominio medesimo: /

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“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”;*

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

“l’ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall’acquirente;

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l’effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all’acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un’adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- 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;
- 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;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che l'esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata";

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";

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

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali;
- definito i “prezzi marginali”.

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono stati reperite le compravendite degli immobili individuati nell'[all.12](#) con le relative schede di calcolo.

Nota: le superfici commerciali sono calcolate rispetto alla rappresentazione catastale di primo impianto con le relative destinazioni d'uso.

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Appartamento PT parte assentita	PRI1	37	100%	37	Quantitativa
	Parte PT ex portico	POR	16	30%	4,8	Quantitativa
	Appartamento P1	PRI2	32	100%	32	Quantitativa
	Parte P1 ex fienile	ANC	37	25%	9,25	Quantitativa
	Corte esclusiva	COR	29	10%	2,9	Quantitativa
	<i>Totale:</i>				<i>85,95</i>	
	Totale Superficie Commerciale				86	mq

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a

€ 84.254,73

Inoltre considerato:

- che la presente stima 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):
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia alle 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;
- le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE, che vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap. 6;
- mancanza di pratiche edilizie e di agibilità;
- infiltrazioni dalla copertura e dai lucernari;
- mancanza di posto auto e/o garage;
- etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta e al fine di considerare le problematiche urbanistico-edilizie sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 30%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a € 84.254,73
- riduzione, proposta, 30% pari a - € 25.276,42

Il valore di cui sopra deve tenere conto di quanto segue:

- Costi relativi alle difformità catastali - € 3.000,00
- Costi relativi alle difformità urbanistiche
Compresi nel ribasso percentuale

Pertanto il più probabile valore di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti corrisponde a

€ 55.978,31

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in

€ 56.000,00

Giudizio di vendibilità:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Non c'è quota

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

Si allegano i certificati anagrafici dell'esecutata sig.ra Xxxxxx Xxxxxx ([all.13](#)).

La sig.ra XXXXXX XXXXXX risulta coniugata con XXXXXX XXXXXX, hanno contratto matrimonio il
in Comune di (TV) scegliendo il regime della separazione dei beni.

L'acquisto dei beni pignorati da parte della sig.ra XXXXXX XXXXXX avviene dal venditore sig. XXXXXX
XXXXXX con atto di compravendita del 06.04.2017 notaio Silvia Artoni rep. 1220 nel quale è riportato
quanto segue.

*<<Venditore ed acquirente, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 445/2000
per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la propria personale
responsabilità, dichiarano di essere coniugi in regime di separazione dei beni (regime scelto all'atto
del matrimonio celebrato in (TV) il).>>*

Vicenza, 16 maggio 2024

L'Esperto Stimatore
Ing. Carlo Casonato