

# TRIBUNALE DI VICENZA

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

**R.G.E.:** 64/2023

**Giudice:** dott. Nitti Marialuisa

**Immobile:** Perizia di stima di una autorimessa e di un locale di deposito ubicati nel piano interrato di un complesso condominiale sito in via Santa Barbara SNC, nel Comune di Zanè (VI) di proprietà di **Omissis**

**Data conferimento**

**incarico:** 04/05/2023

**Data Giuramento:** 08/05/2023

**Data udienza:** 19/10/2023

**Esperto:** Geometra Marzio Dal Toso, iscritto al collegio dei geometri di Vicenza al n. 2128, con studio in Vicenza viale B. D'Alviano n°21

# PERIZIA DI STIMA

**Redatta secondo metodo di stima tradizionale  
(valore di mercato, esperienza personale, prezziari ufficiali)**

*Settembre 2023*



## SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. **64/2023** R.G.e., Giudice dott.ssa **Marialuisa Nitti**

promossa da:

**Omissis**

mandataria di

**Omissis**

sostituita da

**Omissis**

nella sua qualità di procuratrice speciale e mandataria di

**Omissis**

contro

**Omissis 4**

<b>Diritto</b> (pag. 08-09):	<b>Omissis</b> Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (attualmente celibe a seguito di sentenza del Tribunale di Vicenza n. 1110/2021 in data 31/05/2021)
<b>Beni</b> (pag. 09):	Autorimessa e locale di deposito al piano interrato ubicati in un Complesso Condominiale Denominato “ <i>Condominio Santa Rosa</i> ”
<b>Ubicazione</b> (pag. 10-11):	Comune di Zanè (VI), Via Santa Barbara SNC (ex Via Santa Rosa)
<b>Stato</b> (pag. 14-15):	Autorimessa: condizioni <b>più che sufficienti</b> Deposito: condizioni <b>più che sufficienti</b>
<b>Dati Catastali attuali</b> (pag. 17):	Comune di <b>Zanè, Fg. 8, Mapp. 1558, Sub. 37</b> (autorimessa) Comune di <b>Zanè, Fg. 8, Mapp. 1558, Sub. 108</b> (deposito)
<b>Differenze rispetto al pignoramento</b> (pag. 20):	Si precisa che per i beni oggetto di pignoramento (solo sub 108) risulta essere trascritto un altro pignoramento in data 30/11/2006



	Rp 9869 e Rg 15103 non completamente cancellato ma avente nelle note nel documento rilasciato dall’Agenzia delle Entrate – Ispezione Ipotecaria la sola dicitura “restrizione dei beni”
<b>Situazione catasto</b> (pag. 20):	<p><b>Autorimessa Fg. 8 Mapp. 1558, Sub. 37</b>  <b>Situazione regolare:</b> ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 23/11/2000. La planimetria dell’autorimessa è <u>conforme</u> allo stato rilevato.</p> <p><b>Deposito Fg. 8 Mapp. 1558, Sub. 108</b>  <b>Situazione irregolare:</b> ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 26/05/2006. La planimetria del deposito <u>non è conforme</u> allo stato rilevato per i seguenti motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversa distribuzione degli spazi interni;</li> <li>- Diversa realizzazione della porta d’ingresso.</li> </ul> <p>La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € <b>450,00</b> + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.</p>
<b>Situazione urbanistico/edilizia</b> (pag. 22, 23, 24):	<p><b>Autorimessa Fg. 8 Mapp. 1558, Sub. 37</b>  <b>Situazione regolare:</b> da ricerca documentale presso l’ufficio tecnico del Comune di Zanè sono stati trovati il progetto iniziale e le successive modifiche in Variante e Certificato di Agibilità. Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Zanè autorizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessione Edilizia n° 54 del 15/03/1999 – <i>Concessione iniziale</i>;</li> <li>• Concessione Edilizia n° 205 del 20/12/1999 – <i>Prima Variante</i>;</li> <li>• Concessione Edilizia n° 145 del 16/10/2000 – <i>Seconda Variante</i>;</li> <li>• Certificato di Agibilità n. 28 del 23/07/2001 – Agibilità Sub. 37.</li> </ul> <p>si è riscontrato che quanto rilevato nell’autorimessa <u>sia conforme</u> ai disegni depositati.</p> <p>Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l’ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall’Art. 34 DPR 380/2001 (<i>Comma 2 TER “Ai fini dell’applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali</i>).</p> <p><b>Deposito Fg. 8 Mapp. 1558, Sub. 108</b>  <b>Situazione irregolare:</b> da ricerca documentale presso l’ufficio tecnico del Comune di Zanè sono stati trovati il progetto iniziale e le successive modifiche in Variante e Certificato di Agibilità. Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Zanè autorizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessione Edilizia n° 54 del 15/03/1999 – <i>Concessione iniziale</i>;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessione Edilizia n° 205 del 20/12/1999 – <i>Prima Variante</i>;</li> <li>• Concessione Edilizia n° 145 del 16/10/2000 – <i>Seconda Variante</i>;</li> <li>• Certificato di Agibilità n. 15 del 16/05/2001 – Agibilità Sub. sub 67 (sub. originario da cui deriva il sub. 108);</li> <li>• Certificato di Agibilità n. 28 del 23/07/2001 – Agibilità Sub. 37.</li> </ul> <p>si è riscontrato che quanto rilevato nel deposito <u>non sia conforme</u> ai disegni depositati per i seguenti motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversa distribuzione degli spazi interni;</li> <li>• Diversa realizzazione della porta d'ingresso.</li> </ul> <p>Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (<i>Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali</i>).</p> <p>La situazione urbanistica dell'unità è sanabile con SCIA in Sanatoria, con costo stimato, di circa, € <b>1.100,00</b> + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00, già compresa nel costo precedentemente stimato.</p>
<p><b><u>Impianto GAS e Termoidraulico:</u></b> (pag. 13, 15)</p>	<p><b><u>Autorimessa Fg. 8 Mapp. 1558, Sub. 37</u></b> Impianto inesistente</p> <p><b><u>Deposito Fg. 8 Mapp. 1558, Sub. 108</u></b> Presenza di rubinetti di alimentazione acqua e scarico per la lavatrice. Si precisa che l'impianto idrico non è dotato di contatore proprio ma è collegato con il contatore di un'unità residenziale di altra proprietà non oggetto di perizia. Risulterà pertanto necessario scollegare l'allaccio esistente e dotare l'immobile di nuovo contatore autonomo (se ritenuto utile il mantenimento, le spese saranno a carico del compratore). Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto termoidraulico ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. (accesso agli atti comunali, allegati all'agibilità). L'impianto comunque dovrà essere mantenuto e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.</p>
<p><b><u>Impianto ELETTRICO:</u></b> (pag. 13, 15)</p>	<p><b><u>Autorimessa Fg. 8 Mapp. 1558, Sub. 37</u></b> Presenza di impianto elettrico che risulta in uno stato manutentivo <u>sufficiente</u> risalente all'epoca di costruzione dell'immobile ma oggetto di modifiche. L'impianto elettrico non è dotato di contatore proprio ma è collegato con il contatore di un'unità residenziale di altra proprietà</p>



	<p>non oggetto di perizia. Risulterà pertanto necessario scollegare l'allaccio esistente e dotare l'immobile di nuovo contatore autonomo (le spese per l'intervento sono comprese nella riduzione del prezzo di vendita del 10%). All'interno dell'autorimessa è presente un impianto anti-intrusione.</p> <p>L'impianto comunque dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.</p> <p><b><u>Deposito Fg. 8 Mapp. 1558, Sub. 108</u></b></p> <p>L'impianto elettrico delle due unità risulta in uno stato manutentivo <u>non sufficiente</u> risalente all'epoca di costruzione dell'immobile ma più volte oggetto di modifiche. All'interno del deposito è presente un ventilconvettore mentre all'interno dell'autorimessa è presente impianto allarme anti intrusione.</p> <p>L'impianto elettrico non è dotato di contatore proprio ma è collegato con il contatore di un'unità residenziale di altra proprietà non oggetto di perizia.</p> <p>Risulterà pertanto necessario scollegare l'allaccio esistente e dotare l'immobile di nuovo contatore autonomo (le spese per l'intervento sono comprese nella riduzione del prezzo di vendita del 10%).</p> <p>L'impianto comunque dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.</p>
<b>Valore di mercato</b> (pag. 38):	<b>€ 22.642,00</b> (diconsì Euro ventiduemilaseicentoquarantadue/00)
<b>Valore a base d'asta</b> (pag. 39):	<b>€ 18.560,00</b> (diciottomilacinquecentosessanta/00) prezzo comprensivo di decurtazione spese condominiali non versate, sanatoria e variazioni catastali e riduzione del 10%.
<b>Valore mutuo/Decreto ingiuntivo</b> (pag. /):	Decreto ingiuntivo n. 2677/07 R.G. 7251/2007 del Tribunale di Vicenza del 19/10/2007 per €. 81.760,80 munito di formula esecutiva in data 30/11/2021.
<b>Valore immobile in atto notarile</b> (All. 1):	<p><b>Sub. 37 autorimessa</b> <b>Euro 15.000,00</b> <b>(diconsì Euro quindicimila/00)</b></p> <p>Atto di compravendita del Notaio Giovanni Barone di Vicenza <u>Rep. 169032 e Racc. n. 14363 del 03/09/2003, Registrato a Vicenza il 12/09/2003 al n. 1827 serie 1T trascritto a Schio il 18/09/2003 ai nn°10107/7212</u></p> <p><b>Sub. 108 deposito</b> <b>Euro 3.500,00</b> <b>(diconsì Euro tremilacinquecento/00)</b></p> <p>Atto di Permuta del Notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI) <u>Rep. 146502 e Racc. n. 27680 del 03/07/2006, Registrato a Arzignano il 13/07/2006 al n. 2052 serie 1T e trascritto a Schio il 18/07/2006 ai nn°9157/6046</u></p>
<b>Vendibilità:</b>	<b>normale</b>
<b>Pubblicità:</b>	Siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale.



<b>Occupazione</b> (pag. 28):	<b>Occupato</b>
<b>Titolo di occupazione</b> (pag. 28):	<b>Occupato con titolo</b> dal proprietario
<b>Oneri</b> (pag. 32):	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli;</li> <li>- manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile;</li> <li>- manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private;</li> <li>- spese condominiali non versate (per pulizia scale, illuminazione, manutenzioni varie, ecc.) come da Bilanci Consuntivi dal 2018 al 2021 e Preventivo del 2022 e 2023 pari ad € <b>469.17</b> (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta) e rate non versate dal 30/06/2023 in poi, non contabilizzate in quanto manca bilancio consuntivo 2022/2023;</li> <li>- difformità catastali del sub. 108 (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: * € <b>450,00</b> + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta);</li> <li>- difformità urbanistico edilizie del solo sub. 108 (vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: * € <b>1.100,00</b> + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta).</li> </ul>
<b>Spese condominiali</b> (pag. 32, 32):	<p>Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio "Condominio Santa Rosa"; lo stesso è amministrato dalla Sig.ra <b>Omissis</b>. Nell'ordinarietà i costi condominiali sono limitati ai costi essenziali (luce e elettricità del vano scale, amministratore, segreteria, spese bancarie e postali, assicurazione, pulizia scale, piccole manutenzioni, imposte, ecc.). Secondo i conteggi forniti dall'Amministrazione Condominiale risulta a carico del Condominio come da Bilanci Consuntivi dal 2018 al 2021 e Preventivo del 2022 un insoluto da parte della proprietà di € <b>469,17</b> (ALL. 8). Si precisa che lo stato manutentivo del complesso risulta essere discreto.</p> <p>I millesimi dichiarati dall'Amministrazione Condominiale per l'autorimessa ed il deposito sono:</p> <p><b>Proprietà: 3,87 millesimi;</b>  <b>Generali: 3,87 millesimi</b>  <b>Scala E: 27,04 millesimi</b>  <b>Autorimessa B: 29,40 millesimi</b></p> <p>Le spese medie annue sono di circa <b>80,00</b> euro Bilancio Preventivo (01/07/2022-30/06/2023).</p>
<b>APE</b> (pag. 17):	Non necessaria ai sensi del DLgs 192/2005 Art. 3 Comma C/3 lett. 13 in quanto gli immobili sono privi di impianto termico e sono ad uso deposito/autorimessa.
<b>Problemi:</b> (pag. 20, 22):	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanatoria Urbanistica (con costi detratti dal prezzo di vendita);</li> <li>- Aggiornamento catastale (con costi detratti dal prezzo di vendita).</li> </ul>



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina del Giudice, *dott.ssa Nitti Marialuisa* del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto **Geometra Dal Toso Marzio** ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 04/05/2023, prestando giuramento in forma telematica in data 08/05/2023.

Per la redazione della presente perizia sono state eseguite 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 mappe, di planimetrie;

- verifica, telematica, 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 della procedura;

- ottenuto copia, attraverso il notaio e l'Archivio Notarile di Vicenza:

➤ Atto di Permuta del Notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI) Rep. 146502 e Racc. n. 27680 del 03/07/2006, Registrato a Arzignano il 13/07/2006 al n. 2052 serie 1T e Trascritto a Schio (VI) il 18/7/2006 ai nn. Rp/Rg 6046/9157;

➤ Atto di Compravendita del Notaio Giovanni Barone di Vicenza Rep. 169032 e Racc. n. 14363 del 03/09/2003, Registrato a Vicenza il 12/09/2003 al n. 1827 serie 1T e Trascritto a Schio (VI) il 18/09/2003 ai nn. Rp/Rg 7212/10107;

- attraverso accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altissimo, verifica dalla quale è emersa la presenza di progetti iniziali e di varianti e precisamente:

➤ *Concessione Edilizia n° 54 del 15/03/1999* – *Concessione iniziale;*

➤ *Concessione Edilizia n° 205 del 20/12/1999* – *Prima Variante;*

➤ *Concessione Edilizia n° 145 del 16/10/2000* – *Seconda Variante;*

➤ *Certificato di Agibilità n. 15 del 16/05/2001 sub.108 (sub. derivato dal 67);*

➤ *Certificato di Agibilità n. 28 del 23/07/2001 sub. 37*

- attraverso richieste presso gli Uffici Stato Civile e Anagrafe del Comune di Zanè (VI) e di Arzignano (VI) in data rispettivamente 11/07/2023, 14/07/2023, e successive integrazioni del 14/07/2023 e 24/07/2023 ottenuto opportuni certificati, per l'esecutato e per i soggetti occupanti gli immobili pignorati (vedi All. 5);

- eseguito primo sopralluogo: il sopralluogo è stato eseguito il 06/06/2023 con inizio delle operazioni peritali alle ore 9.45 e termine, circa, ore 10.15, in presenza del sig. **Omissis** (occupante con titolo) e l'IVG; secondo sopralluogo il 29/06/2023 dalle 11.30 alle 12.15. Il Sig. **Omissis** durante il primo sopralluogo ha fornito l'adeguata assistenza e tutte, per quanto a lui noto, le informazioni richieste sono state esaurite; nell'occasione venne verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo plani/altimetrico del bene oggetto di procedura così come un rilievo fotografico, e richiesta documentazione urbanistico-catastale, degli impianti, condominiale (**I'APE non è stato richiesto poiché non prevista trattandosi i beni pignorati di deposito ed autorimessa senza obbligo di unità riscaldanti**).



- eseguita verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati, con richiesta inviata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 08/05/2023, dalla quale risulta non essere presente un contratto di locazione a nome del Sig. **Omissis** con oggetto per i beni pignorati; (vedi All. 4).

- eseguite ricerche per esistenza condominio: Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio e denominato "Condominio Santa Rosa". Nell'ordinarietà i costi comuni sono limitati ai costi essenziali (luce e elettricità del vano scale, piccole manutenzioni, imposte, amministratore condominiale, ecc.) pari a circa € 80,00 l'anno (come previsto da ultimo documento consegnato dall'Amministratrice Condominiale Sig.ra Omissis – Studio Omissis, Prospetto Esercizio ordinario 01/07/2022-30/06/2023). Lo stato manutentivo del complesso condominiale è complessivamente discreto; è stata rilasciata per il condominio la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (Legge 46/90 e s.m.i.) ma non per l'impianto termoidraulico.

## **1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### **1.1 Diritto reale pignorato:**

Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni:

- **Omissis**

di AUTORIMESSE e DEPOSITO AL PIANO INTERRATO posti nel Comune di Zanè (VI) ubicati all'interno in un complesso condominiale denominato "Condominio Santa Rosa".

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

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con (Vedi All. 2):

- ~ Comune di Zanè, Fg. 8, mapp. 1558, sub. 37 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 23 m<sup>2</sup>, Rendita 32,07 - Via Santa Rosa Piano S1;
- ~ Comune di Zanè, Fg. 8, mapp. 1558, sub. 108 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 26 m<sup>2</sup>, Rendita 28,20 - Via Santa Rosa Piano S1.





**Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento  
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE**

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da una sola unità Immobiliare residenziale;

Il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato  
come **LOTTO UNICO**

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

- l'intera particella identificata con Comune di Zanè, Fg. 8, mapp. 1558 confina (Vedi All. 2) a:

- a Nord Est* con il mappale 1483;
- a Sud Est* con i mappali 1483 e 1496;
- a Sud Ovest* con i mappali 1496, 1494, 1492, 1490 e 1488;
- a Nord Ovest* con i mappali 1483 e 1486 e 1488;



- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Zanè, Fg. 8, mapp. 1558, sub. 37 (autorimessa) confina, per:

la parte prettamente residenziale che si sviluppa al piano terra del complesso condominiale

*a Nord Est* confina con altra unità immobiliare sub. 59;

*a Sud Est* confina con altra unità immobiliare sub. 36;

*a Sud Ovest* confina con area di manovra comune sub. 2;

*a Nord Ovest* confina con altra unità immobiliare sub. 38;

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Zanè, Fg. 8, mapp. 1558, sub. 108 (deposito) confina, per:

la parte prettamente residenziale che si sviluppa al piano terra del complesso condominiale

*a Nord Est* confina con corridoio e vano scala comuni sub. 2 e 8;

*a Sud Est* confina con bocca di lupo;

*a Sud Ovest* confina con altra unità immobiliare sub. 87;

*a Nord Ovest* confina con cavedio e vano scala comuni sub. 8;

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

### 2.1 Beni e ubicazione:

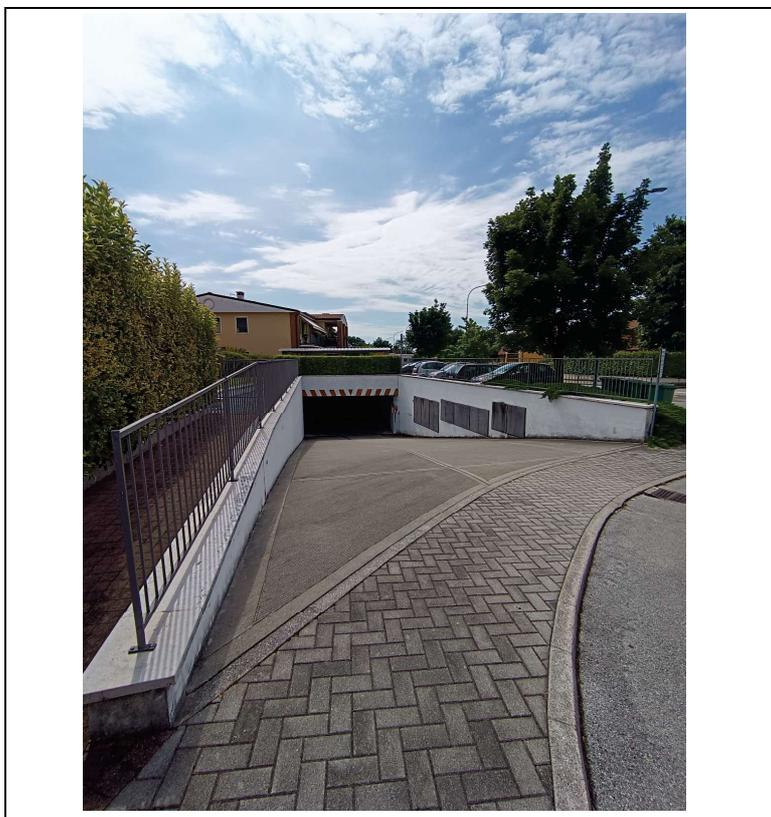


Foto n 1 – fabbricato condominiale

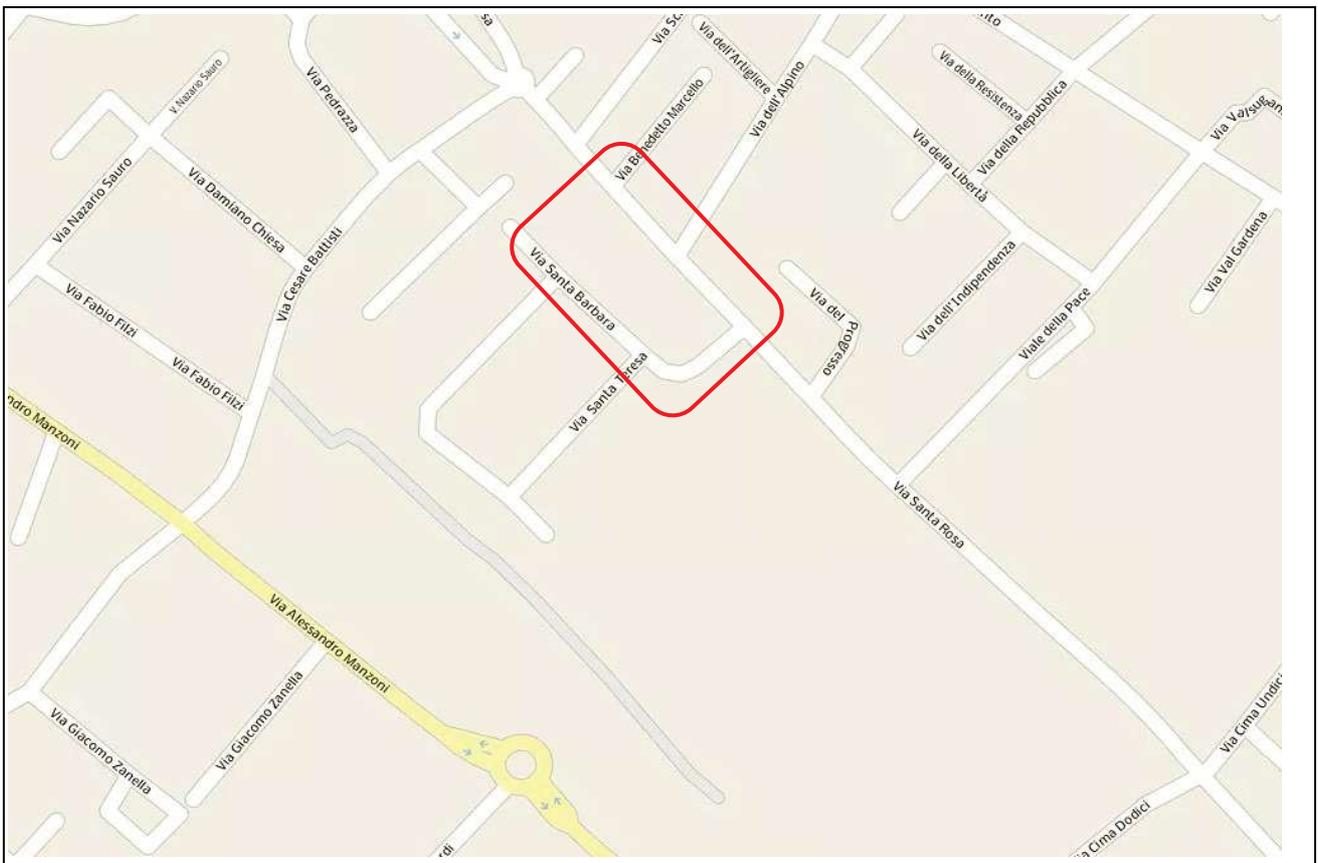


I beni immobiliari interessati dalla seguente procedura sono un'abitazione ed un'autorimessa, ubicati all'interno di un complesso condominiale. Nella particella interessata dai beni oggetto di perizia insistono rispettivamente:

- n°31 unità residenziali,
- n°45 autorimesse,
- n°19 posti auto;
- n°1 negozio;
- n°1 ufficio;
- n°2 depositi;
- n°9 beni comuni non censibili;

Le unità immobiliari hanno accesso per quanto riguarda l'autorimessa dall'area di manovra comune sub. 2 collegata con la rampa comune esterna, mentre il deposito dal vano scala comune sub. 8. collegato sia con il corridoio comune sub. 2 che con il cortile esterno sub. 3.

Il complesso immobiliare è situato a sud del comune di Zanè (VI). La zona in cui si trova, ha destinazione residenziale, commerciale e artigianale e risulta dotata (considerato un ambito di raggio limitato) di diversi servizi quali, in particolare, fermata dell'autobus a circa mt. 100, bar, gelateria, farmacia ecc., piccoli e medie attività commerciali negozi, ecc.. La via di comunicazione principale limitrofa è la Strada Provinciale 349 che porta fino ad Asiago. Il primo casello autostradale è a circa 4 km ed è il Casello di Thiene (VI), mentre la stazione dei treni è a 5,5 Km in centro a Thiene.



Estratto stradale



I beni Immobiliari interessati dalla presente procedura (autorimessa Sub. 37 e deposito Sub. 108) comprendono la porzione in quota di comproprietà, sull'area coperte e scoperte del fabbricato condominiale e sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù, accessioni e è presente cortile con area esterna scoperta;

- Ad oggi è **presente** un regolamento condominiale che espone l'utilizzo delle parti comuni;
- Non sono presenti parcheggi pubblici limitrofi all'immobile;
- L'immobile all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di esecuzione è privo di ascensore.

Il lotto sul quale è ubicato il complesso condominiale è di mq. 5.490,00 (da visura storico catastale).

L'edificio presenta una struttura portante in C.A. e muratura, tamponatura in laterizio, solai in latero-cemento, superfici verticali ed orizzontali esterne intonacate e tinteggiate, copertura a falde con tegole.

## **2.2 Descrizione parti Comuni:**

L'accesso all'area di manovra e al corridoio comuni, che permettono il collegamento con le due unità oggetto di perizia, avviene sia dalla rampa comune collegata con via Santa Barbara, sia dal vano scala comune collegato con Via Santa Rosa. La rampa non è protetta da portone carraio, mentre il vano scala è protetto esternamente da un portoncino munito di vetro; presenta apertura elettrificata verso l'interno; lo stesso ha superfici calpestabili in ingresso e pianerottoli rivestiti di marmo, così come i pianerottoli delle scale, mentre i parapetti sono di ferro con corrimano di legno e muratura. Le pareti e i soffitti sono intonacate/ti e tinteggiate/ti con idropittura semi-lavabile, sono presenti punti luce per l'illuminazione delle parti comuni. In vari punti le pareti comuni interne presentano esfoliazioni del colore e presenza di muffa ed umidità.

L'edificio presenta spazi esterni ad uso comune adibiti a percorsi pedonali, aree verdi, aree di manovra e parcheggio.

Gli impianti elettrici delle parti comuni sono quelli originari risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio (Certificato di Abitabilità/Agibilità 2001) e sono adeguati all'Legge 46/90.

Le condizioni manutentive, per quanto riguarda le parti comuni esterne dell'intero complesso, considerata la data di realizzazione dello stesso, risultano complessivamente discrete. La copertura degli edifici insistenti su tutto il complesso immobiliare è a più falde in tegole.

Le condizioni manutentive, delle superfici esterne a vista (facciate) risultano discrete, con tinteggiatura risalente alla data di costruzione dell'edificio.

## **2.3 Descrizione Unità immobiliare Mapp. 1558 sub. 37 Autorimessa:**

Per quanto riguarda il bene interessato dalla presente procedura, identificato con il Sub. 37

**per la parte ad uso autorimessa**, collocata al piano interrato che:

- ha una altezza interna utile di mt. 2,68;



- ha superficie, complessiva, netta di, circa, mq. 22,41;

- ha superficie, complessiva, lorda di, circa, mq. 24,70;

è stato utilizzato il coefficiente, per la determinazione della superficie commerciale, di 0,50:

***mq. 24,70 x 0,50 = 12,35 mq commerciali.***

L'accessorio in questione ha pareti intonacate e tinteggiate con pittura semi - lavabile e pavimentazione in cls. liscio.

E' dotato di impianto elettrico (punto luce) adeguato alla L. 46/90.

Le condizioni dell'unità posto auto sub. 37, complessivamente, sono **sufficienti**.

### **-Impianti:**

#### ***Impianto termoidraulico***

Presenza di impianto elettrico che risulta in uno stato manutentivo sufficiente risalente all'epoca di costruzione dell'immobile ma oggetto di modifiche.

L'impianto elettrico non è dotato di contatore proprio ma è collegato con il contatore di un'unità residenziale di altra proprietà non oggetto di perizia. Risulterà pertanto necessario scollegare l'allaccio esistente e dotare l'immobile di nuovo contatore autonomo (le spese per l'intervento sono comprese nella riduzione del prezzo di vendita del 10%). L'impianto comunque dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.

#### ***Impianto elettrico***

Presenza di impianto elettrico che risulta in uno stato manutentivo sufficiente risalente all'epoca di costruzione dell'immobile ma oggetto di modifiche. E' presente all'interno del locale impianto di anti-intrusione.

L'impianto elettrico non è dotato di contatore proprio ma è collegato con il contatore di un'unità residenziale di altra proprietà non oggetto di perizia. Risulterà pertanto necessario scollegare l'allaccio esistente e dotare l'immobile di nuovo contatore autonomo (le spese per l'intervento sono comprese nella riduzione del prezzo di vendita del 10%).





Foto n. 2 – Ingresso autorimessa



Foto n. 3 – Interno autorimessa

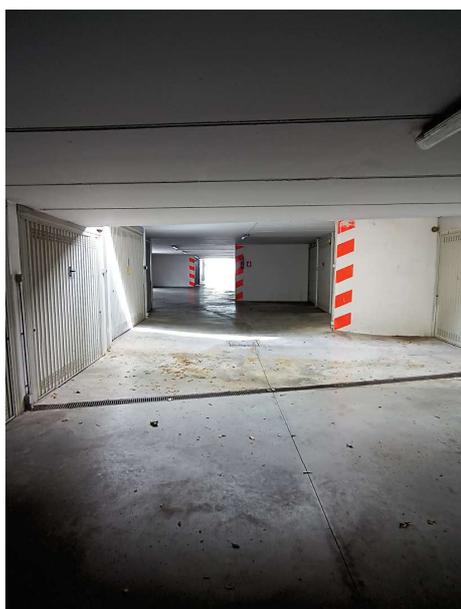


Foto n. 4 – Area manovra garage



Foto n. 5 – Rampa accesso

Le condizioni dell'unità sub. 37, complessivamente, sono **più che sufficienti**

#### **2.4 Descrizione Unità immobiliare Mapp. 1558 sub. 108:**

Per quanto riguarda il bene interessato dalla presente procedura, identificato con il Sub. 108

**per la parte ad uso adposito**, collocata al piano interrato che:

- ha una altezza interna utile di mt. 2,39;



- ha superficie, complessiva, netta di, circa, mq. 25,98;

- ha superficie, complessiva, lorda di, circa, mq. 30,90;

è stato utilizzato il coefficiente, per la determinazione della superficie commerciale, di 0,50:

***mq.  $30,90 \times 0,50 = 15,45$  mq commerciali.***

L'accessorio in questione ha pareti intonacate e tinteggiate con pittura semi - lavabile e pavimentazione in cls. liscio.

Le condizioni dell'unità sub. 108, complessivamente, sono **più che sufficienti.**

### **-Impianti:**

#### ***Impianto termoidraulico***

##### **Deposito Fg. 8 Mapp. 1558, Sub. 108**

Presenza di rubinetti di alimentazione acqua e scarico per la lavatrice. Si precisa che l'impianto idrico non è dotato di contatore proprio ma è collegato con il contatore di un'unità residenziale di altra proprietà non oggetto di perizia. Risulterà pertanto necessario scollegare l'allaccio esistente e dotare l'immobile di nuovo contatore autonomo (se ritenuto utile il mantenimento, le spese saranno a carico del compratore).

Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto termoidraulico ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. (accesso agli atti comunali, allegati all'agibilità).

L'impianto comunque dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.

#### ***Impianto elettrico***

L'impianto elettrico delle due unità risulta in uno stato manutentivo non sufficiente risalente all'epoca di costruzione dell'immobile ma più volte oggetto di modifiche. All'interno del deposito è presente un ventilconvettore mentre all'interno dell'autorimessa è presente impianto allarme anti intrusione.

L'impianto elettrico non è dotato di contatore proprio ma è collegato con il contatore di un'unità residenziale di altra proprietà non oggetto di perizia.

Risulterà pertanto necessario scollegare l'allaccio esistente e dotare l'immobile di nuovo contatore autonomo (le spese per l'intervento sono comprese nella riduzione del prezzo di vendita del 10%).

L'impianto comunque dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.





Foto n. 6 – Ingresso deposito

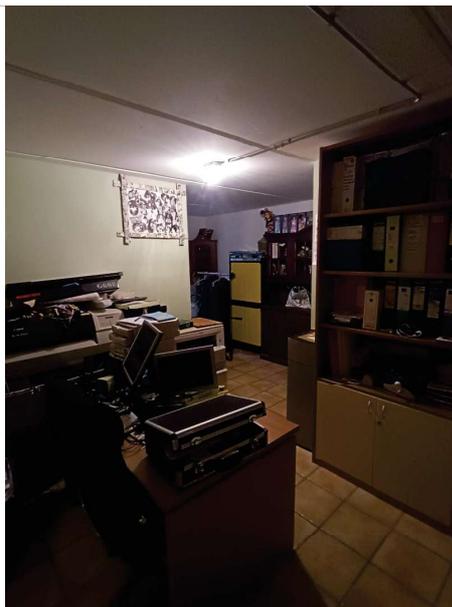


Foto n. 7 – Interno deposito



Foto n. 7 – Interno deposito



Foto n. 8 – Interno deposito

La superficie commerciale delle unità immobiliari è:

- Autorimessa **mq 12,35**
- Deposito **mq 15,45**



**APE:** non è necessario ai sensi del DLgs 192/2005 Art. 3 Comma C/3 lett. 13 in quanto l'immobile è privo di impianto termico ed è ad uso deposito/autorimessa.

### **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

#### **3.1 Identificazione catastale (Vedi All. 2):**

I beni oggetto di procedura risultano identificati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con:

##### *Autorimessa*

Comune di Zanè, Fg. 8, Mapp. 1558, sub. 37, Categoria C/6, Classe 4, m<sup>2</sup> 23, R.C. € 32,07

Via Santa Rosa, Piano S1.

##### *Deposito*

Comune di Zanè, Fg. 8, Mapp. 1558, sub. 108, Categoria C/2, Classe 3, m<sup>2</sup> 26, R.C. € 28,20

Via Santa Rosa n. SNC, Piano S1.

Il tutto intestato a

#### **Omissis**

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

#### **3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:**

E' stato acquisito l'estratto in questione Wegis (Vedi All. 2).

#### **3.3 Acquisizione planimetria catastale:**

E' stata acquisita la planimetria catastale dei beni oggetto di procedura (Vedi All. 2).

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

Premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 20/02/2023 ai nn. 1275 Rp – 1735 Rg;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 15/02/2003;
- a ritroso di venti anni il secondo atto di acquisto anteriore di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento ha data:

**AUTORIMESSA:** Atto di compravendita in data 16/07/1998 al n. 255 di Rep. del Notaio Maria Teresa Cecchetto di Zanè (VI), trascritto il 28/07/1998 al n.ro 4162 R.P. con il quale la Società **Omissis** i mapp. 1484, 1485, 1487, 1489, 1491, 1493 e 1495 del fg. 8 del Comune di Zanè (terreni sui quali è stato costruito l'immobile insistente ora sul mapp. 1558);



**DEPOSITO:** Atto di permuta in data 29/11/2001 al n. 166109 di Rep. del Notaio Giovanni Barone di Vicenza (VI), trascritto a Schio (VI) il 12/12/2001 al n.ro 9418 R.P. con il quale la sig.ra **Omissis** acquista dalla Società **Omissis** il sub. 67 (ora per una sua porzione sub. 108) del mapp. 1558 del fg. 8 del Comune di Zanè;

- l'anno di meccanizzazione del Catasto Fabbricati è il 1972.

Il sottoscritto non rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto (considerato il ventennio), ma con data successiva alla meccanizzazione del catasto, produce l'estratto catastale storico.

### **3.5 Storia catastale:**

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

Presso la Sezione Catasto Vicenza la mappa d'impianto (Vedi All. 2) identifica la particella iniziale con Comune di Zanè Sez U, Fg. 8, Sez. unica, mapp. **222** come da impianto meccanografico del 23/10/1980 risultante da mappa d'impianto del 1890/1900.

Dalla visura storica al Catasto Terreni risultano essere state presentate le seguenti variazioni catastali (variazione dalla più remota alla più recente): **Mappale 1558**

#### **Situazione dell'unità immobiliare precedente l'impianto meccanografico del 06/02/1978**

- *Dati particella Fg. 8, Mapp. 222 – SEMIN ARBOR Cl. 1 – ha. 6 a 91 ca 42*

FRAZIONAMENTO del 06/02/1978 in atti dal 13/09/1985 (n. 4085)

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

*Foglio:8 Particella:885 ; Foglio:8 Particella:886 ; Foglio:8 Particella:887 ; Foglio:8 Particella:888*

#### **Situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 23/10/1980**

- *Dati particella Fg. 8, Mapp. 222 – SEMIN ARBOR Cl. 1 – ha. 7 a 00 ca 02*

#### **Situazione dell'unità immobiliare al 28/12/1981**

- *Dati particella Fg. 8, Mapp. 222 – SEMIN ARBOR Cl. 1 – ha. 6 a 90 ca 42*

FRAZIONAMENTO del 28/12/1981 in atti dal 10/10/1985 (n. 39185)

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

*Foglio:8 Particella: 924 ; Foglio:8 Particella:925 ;*

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/05/1990**

- *Dati particella Fg. 8, Mapp. 1286 – SEMIN ARBOR Cl. 1 – a 91 ca 76*

FRAZIONAMENTO del 09/05/1990 in atti dal 28/02/1994 (n. 688.1/1990)

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

*Foglio:8 Particella:222 ;*

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

*Foglio:8 Particella:1285 ; Foglio:8 Particella:1287 ; Foglio:8 Particella:1288 ; Foglio:8 Particella:1289 ; Foglio:8 Particella:1290 ; Foglio:8 Particella:1291 ; Foglio:8 Particella:1292 ; Foglio:8 Particella:1293 ; Foglio:8 Particella:1294 ;*



Foglio:8 Particella:1295 ; Foglio:8 Particella:1296 ; Foglio:8 Particella:1297 ; Foglio:8 Particella:1298 ; Foglio:8 Particella:1299 ; Foglio:8 Particella:1300 ; Foglio:8 Particella:1301 ; Foglio:8 Particella:1302 ; Foglio:8 Particella:1303 ; Foglio:8 Particella:1304 ; Foglio:8 Particella:1305 ; Foglio:8 Particella:1306 ; Foglio:8 Particella:1307 ; Foglio:8 Particella:1308 ; Foglio:8 Particella:1309 ; Foglio:8 Particella:1310 ; Foglio:8 Particella:1311 ; Foglio:8 Particella:1312 ; Foglio:8 Particella:1313 ; Foglio:8 Particella:1314 ; Foglio:8 Particella:1315 ; Foglio:8 Particella:1316 ; Foglio:8 Particella:1317 ; Foglio:8 Particella:1318

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/1997**

- *Dati particella Fg. 8, Mapp. 1484 – SEMIN ARBOR Cl. 1 –a 10 ca 63*

FRAZIONAMENTO del 02/05/1997 in atti dal 02/05/1997 (n. 2075.1/1997)

*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:*

*Foglio:8 Particella:1286 ;*

*Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:*

*Foglio:8 Particella:1483 ;*

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2000**

- *Dati particella Fg. 8, Mapp. 1484 – SEMIN ARBOR Cl. 1 –a 54 ca 90*

*Variazione del 27/10/2000 Pratica n. 106261 in atti dal 27/10/2000 (n. 4795.1/2000)*

*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:*

*Foglio:8 Particella:1485 ; Foglio:8 Particella:1487 ; Foglio:8 Particella:1489 ; Foglio:8 Particella:1491 ; Foglio:8 Particella:1493 ; Foglio:8 Particella:1495 ;*

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2000**

- *Dati particella Fg. 8, Mapp. 1558 – ENTE URBANO –a 54 ca 90*

*Tipo Mappale del 27/10/2000 Pratica n. 106261 in atti dal 27/10/2000 (n. 4795.1/2000)*

*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:*

*Foglio:8 Particella:1484 ;*

#### **Storia degli intestatari (dalla più remota alla più recente): (Vedi All. 2)**

*Visura storica Catasto Fabbricati. Fg. 8, Mapp. 1558, sub. 37*

#### **Situazione degli intestati dal 23/11/2000**

##### **Omissis**

Proprieta' (quota non precisata)

#### **Situazione degli intestati dal 03/09/2003**

##### **Omissis**

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

*Visura storica Catasto Fabbricati. Fg. 8, Mapp. 1558, sub. 108*

#### **Situazione degli intestati dal 23/11/2000**

##### **Omissis**

Proprieta' (quota non precisata)



**Situazione degli intestati dal 29/11/2001**

**Omissis**

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

**Situazione degli intestati dal 03/07/2006**

**Omissis**

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

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

Si precisa che per i beni oggetto di pignoramento (solo per il sub. 108) risulta essere trascritto un altro pignoramento in data 30/11/2006 Rp 9869 e Rg 15103 non completamente cancellato ma avente nelle note nel documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Ispezione Ipotecaria la sola dicitura “restrizione dei beni”.

**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:**

**Autorimessa Fg. 8 Mapp. 1558, Sub. 37**

**Situazione regolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 23/11/2000. La planimetria dell'autorimessa è conforme allo stato rilevato.

**Deposito Fg. 8 Mapp. 1558, Sub. 108**

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 26/05/2006. La planimetria del deposito non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa realizzazione della porta d'ingresso.

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € **450,00** + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.



#### **4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDE SINTETICA**

Si veda pag. 2 della presente relazione.

#### **5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (come da Relazione Notarile)**

##### **5.1 Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti Esecutati (Vedi All.1):**

Soggetti:

**Omissis**

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

##### **Per il sub. 37**

Titolo: Atto di compravendita del Notaio Giovanni Barone di Vicenza Rep. 169032 e Racc. n. 14363 del 03/09/2003, Registrato a Vicenza il 12.09.2003 al n. 1827 serie 1T e Trascritto a Schio (VI) il 18/09/2003 ai nn. Rp/Rg 7212/10107 con il quale il sig. **Omissis** acquista rispettivamente la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dalla Ditta **Omissis**.

##### **Per il sub. 108**

Titolo: Atto di permuta a titolo di permuta del Notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI) Rep. 146502 e Racc. n. 27680 del 03/07/2006, Registrato a Arzignano il 13.07.2006 al n. 2052 serie 1T e Trascritto a Schio (VI) il 18/07/2006 ai nn. Rp/Rg 6046/9157 con il quale il sig. **Omissis** acquista rispettivamente la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dalla sig.ra **Omissis** .

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Zanè (VI), Fg. 8, mapp. 1558 sub 37 e 108 (sono stati indicati separatamente gli atti di provenienza dei rispettivi subalterni)

##### **5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio (da certificazione notarile):**

##### **Per il sub. 37**

Soggetti:

**Omissis**

Titolo Atto di compravendita del Notaio Maria Teresa Cecchetto di Zanè Rep. 255 del 16/07/1998 e Trascritto a Schio (VI) il 28/07/1998 ai nn. Rp 4162 con il quale la Ditta **Omissis** acquista la quota di 1/1 dal Comune di Zanè con sede in Zanè (VI), C.F. 00241790245.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Zanè (VI), Fg. 8, mapp. 1484, 1485, 1487, 1489, 1491, 1493, 1495 (intero lotto diventato poi mapp. 1558).



**Per il sub. 108**

Soggetti:

**Omissis**

Proprieta' 1/1

Titolo Atto di compravendita del Notaio Giovanni Barone di Vicenza Rep. 166109 del 29/11/2001, Trascritto a Schio (VI) il 12/12/2001 ai nn. Rp 9418 con il quale la sig.ra **Omissis** acquista la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dalla Ditta **Omissis**.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agencia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Zanè (VI), Fg. 8, mapp. 1558 sub 67 (successivamente frazionato)

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

Considerato che i beni interessati dalla presente procedura sono un'autorimessa ed un deposito posti all'interno di un Complesso Condominiale, la particella di terreno su cui insiste il fabbricato in questione, risulta identificata presso l'Agencia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Terreni, con Comune di Zanè, Fg. 8, Mapp. 1558.

Si allega (Vedi All.2) foglio di mappa (Wegis) con evidenziata la particella in questione.

**6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA**

**6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:**

Il complesso immobiliare è stato iniziato nel 1999 con richiesta di Abitabilità nel 2001.

**6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:**

Da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Zanè (VI) e dall'atto originale di acquisto sono stati trovati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n° 54 del 15/03/1999 – *Concessione iniziale*;
- Concessione Edilizia n° 205 del 20/12/1999 – *Prima Variante*;
- Concessione Edilizia n° 145 del 16/10/2000 – *Seconda Variante*;
- Certificato di Agibilità n. 15 del 16/05/2001 sub.108 (sub. derivato dal 67);
- Certificato di Agibilità n. 28 del 23/07/2001 sub. 37



### **6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:**

#### **Autorimessa Fg. 8 Mapp. 1558, Sub. 37**

**Situazione regolare:** da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Zanè sono stati trovati il progetto iniziale e le successive modifiche in Variante e Certificato di Agibilità.

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Zanè autorizzati:

- Concessione Edilizia n° 54 del 15/03/1999 – *Concessione iniziale*;
- Concessione Edilizia n° 205 del 20/12/1999 – *Prima Variante*;
- Concessione Edilizia n° 145 del 16/10/2000 – *Seconda Variante*;
- Certificato di Agibilità n. 28 del 23/07/2001 – *Agibilità Sub. 37*.

si è riscontrato che quanto rilevato nell'autorimessa sia conforme ai disegni depositati.

Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (*Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali*).

#### **Deposito Fg. 8 Mapp. 1558, Sub. 108**

**Situazione irregolare:** da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Zanè sono stati trovati il progetto iniziale e le successive modifiche in Variante e Certificato di Agibilità.

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Zanè autorizzati:

- Concessione Edilizia n° 54 del 15/03/1999 – *Concessione iniziale*;
- Concessione Edilizia n° 205 del 20/12/1999 – *Prima Variante*;
- Concessione Edilizia n° 145 del 16/10/2000 – *Seconda Variante*;
- Certificato di Agibilità n. 15 del 16/05/2001 – *Agibilità Sub. sub 67 (sub. originario da cui deriva il sub. 108)*;
- Certificato di Agibilità n. 28 del 23/07/2001 – *Agibilità Sub. 37*.

si è riscontrato che quanto rilevato nel deposito non sia conforme ai disegni depositati per i seguenti motivi:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa realizzazione della porta d'ingresso.

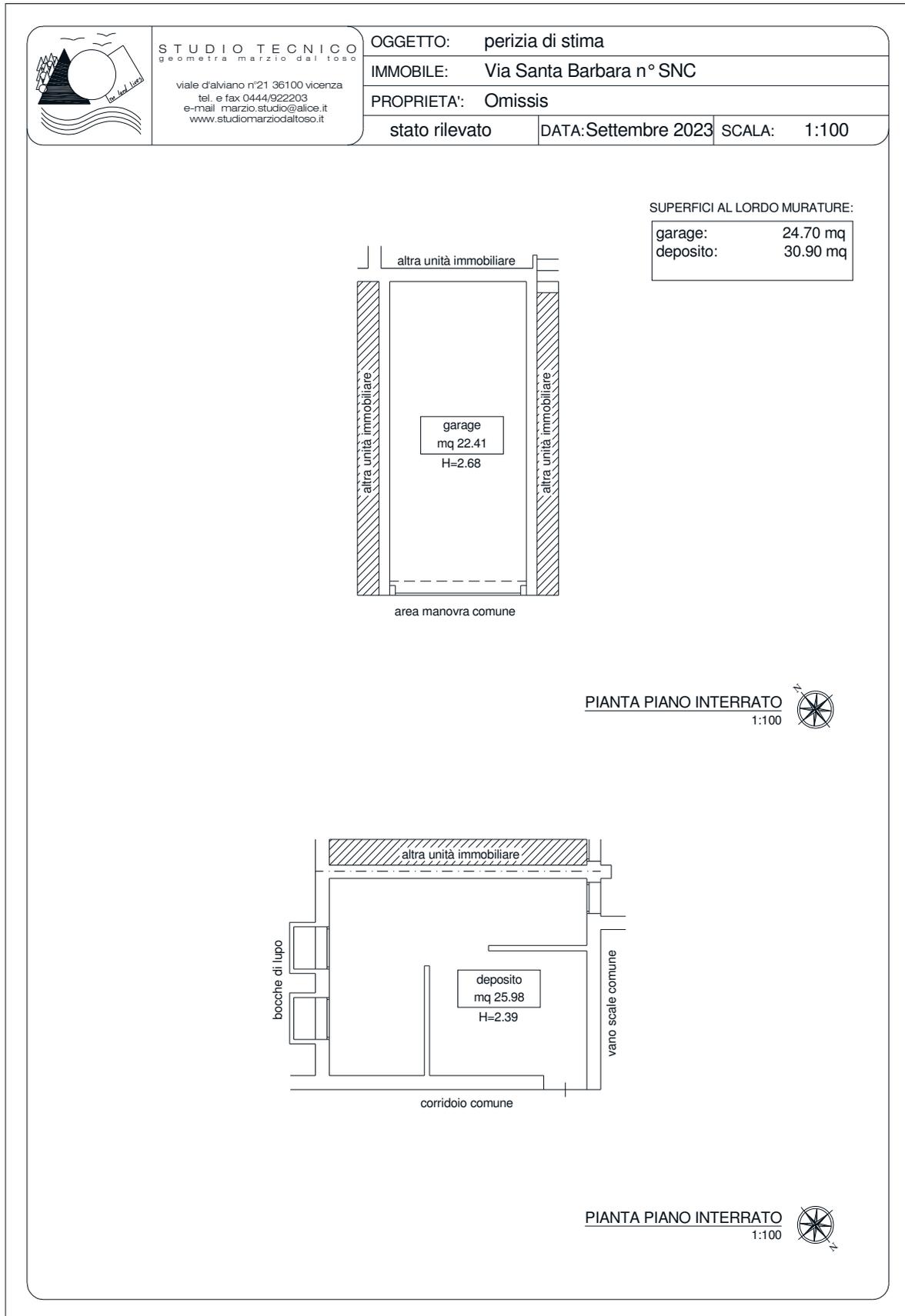
Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (*Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali*).



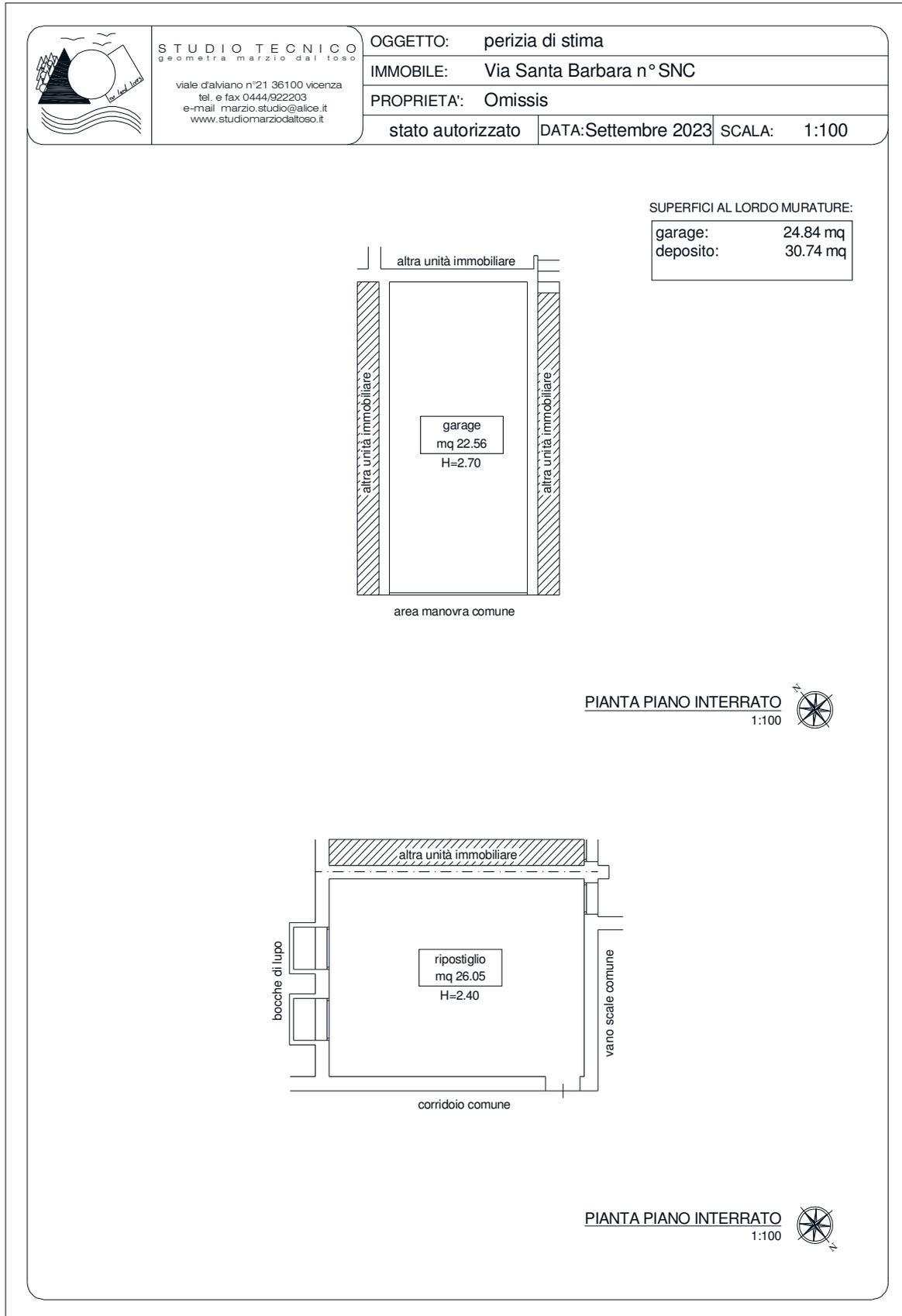
La situazione urbanistica dell'unità è sanabile con SCIA in Sanatoria, con costo stimato, di circa, € **1.100,00** + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00, già compresa nel costo precedentemente stimato.



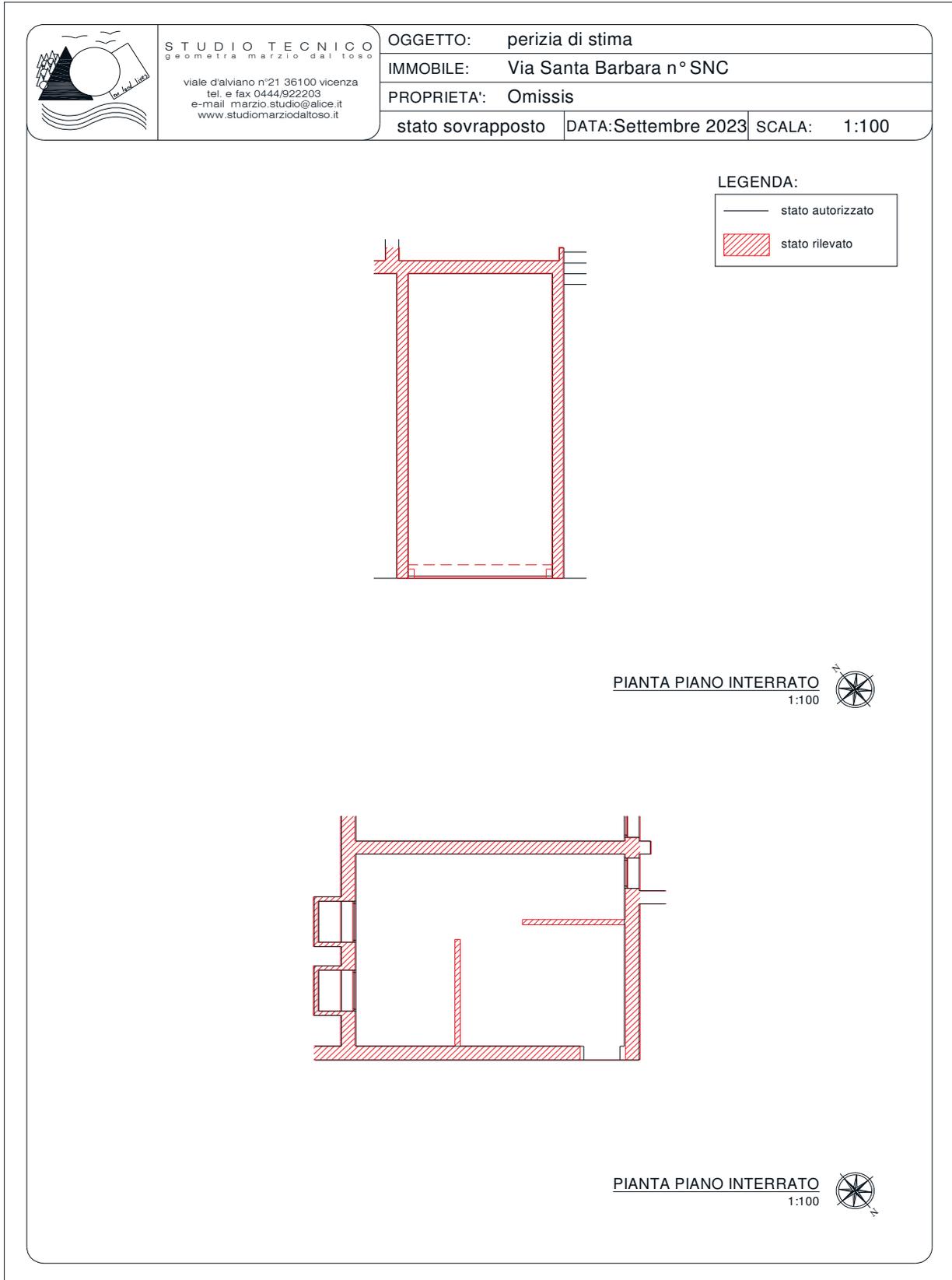
Stato rilevato (rilievo del 04/05/2023)



Stato autorizzato (Concessione Edilizia n° 205 del 16/10/2000)



è stata predisposta apposita planimetria di sovrapposizione tra stato rilevato e lo stato autorizzato con indicazione grafica delle difformità riscontrate.



#### **6.4 Abitabilità e agibilità:**

- Certificato di Agibilità n. 15 del 16/05/2001 sub.108 (sub. derivato dal 67);
- Certificato di Agibilità n. 28 del 23/07/2001 sub. 37

#### **6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:**

Non è stato acquisito il documento in questione, in quanto considerando l'unità residenziale all'interno di un complesso condominiale ed influente a livello della stima.

Si specifica comunque, che da controlli urbanistici effettuati presso il Comune di Zanè (VI) ufficio urbanistica, risulta che il terreno su cui insiste il Complesso Immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è compreso, nel:

- PI (Piano degli interventi) – Zona C2.6 10 Art. 29.B zona residenziale

### **7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

#### **7.1 Debitori:**

Omissis

#### **7.2 Residenza del Debitore:**

Omissis

#### **7.3 Possesso:**

Il bene pignorato risulta occupato dal Proprietario Signor **Omissis** (Vedi All.5):

L'occupazione, a seguito delle informazioni ottenute durante accesso sopralluogo e presso l'ufficio anagrafe del Comune di Zanè risultano regolari. (Vedi All. 4)

Eseguita verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati si attesta: sull'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome dei soggetti proprietari indicati in oggetto, si comunica che dalla richiesta di verifica presso l'ufficio delle entrate di Vicenza DPVI UT di Bassano del Grappa del 08/05/2023 sull'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome dei soggetti proprietari indicati in oggetto, si comunica **esito negativo**. (ALL. 4)

- Non sono quindi presenti contratti d'affitto o comodati registrati.

#### **7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:**

Considerato che l'immobile oggetto di perizia risulta occupato dal Proprietario (vedi elenco precedente, punto 7.3) CON TITOLO il sottoscritto perito sentito anche il custode, non quantifica il canone di locazione.



## **8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

*Per il Foglio 8, Particella 1558, Sub. 37*

### TRASCRIZIONI

- **Verbale di pignoramento immobili**

TRASCRIZIONE del 20/02/2023 - Registro Particolare 1275 Registro Generale 1735

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 495 del 31/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### ISCRIZIONI

- **Ipoteca Legale**

ISCRIZIONE del 25/10/2006 - Registro Particolare 2913 Registro Generale 13442

Pubblico ufficiale UNIRISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 137147/124 del 17/10/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.

46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10 del 03/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca Legale**

ISCRIZIONE del 17/05/2007 - Registro Particolare 1326 Registro Generale 6191

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE UNO S.P.A. Repertorio 114548/124 del 12/05/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.

46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 547 del 12/04/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca Legale**

ISCRIZIONE del 13/09/2007 - Registro Particolare 2429 Registro Generale 11046

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA - SEZIONE DISTACCATA DI SCHIO Repertorio 1069/2007 del

11/09/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 516 del 17/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11 del 03/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca Giudiziale**

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3169 Registro Generale 14817

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 2677/2007 del 18/10/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 613 del 28/03/2008  
NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n. 517 del 17/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 12 del 03/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)



• **Ipoteca Legale**

ISCRIZIONE del 02/03/2011 - Registro Particolare 366 Registro Generale 2095  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS S.P.A. Repertorio 134/12411 del 09/02/2011  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 13 del 03/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1133 del 15/09/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

*Per il Foglio 8, Particella 1558, Sub. 108*

TRASCRIZIONI

• **Verbale di pignoramento immobili**

TRASCRIZIONE del 30/11/2006 - Registro Particolare 9869 Registro Generale 15103  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2223 del 09/11/2006  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 501 del 17/04/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 128 del 31/01/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 903 del 23/07/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 118 del 17/02/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
5. Annotazione n. 473 del 09/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
6. Annotazione n. 583 del 16/06/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)

• **Verbale di pignoramento immobili**

TRASCRIZIONE del 20/02/2023 - Registro Particolare 1275 Registro Generale 1735  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 495 del 31/01/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONI

• **Ipoteca Volontaria**

ISCRIZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 2100 Registro Generale 9726  
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 146753/27784 del 19/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 613 del 19/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 125 del 31/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 899 del 23/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 114 del 17/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 469 del 09/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 579 del 16/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 9 del 03/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

• **Ipoteca Legale**

ISCRIZIONE del 25/10/2006 - Registro Particolare 2913 Registro Generale 13442  
Pubblico ufficiale UNIRISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 137147/124 del 17/10/2006  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO  
DAL D.LGS.

46/99 E DAL D.LGS. 193/01



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10 del 03/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

• **Ipoteca Legale**

ISCRIZIONE del 17/05/2007 - Registro Particolare 1326 Registro Generale 6191  
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE UNO S.P.A. Repertorio 114548/124 del 12/05/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO  
DAL D.LGS.

46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 547 del 12/04/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

• **Ipoteca Giudiziale**

ISCRIZIONE del 13/09/2007 - Registro Particolare 2429 Registro Generale 11046  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA - SEZIONE DISTACCATA DI SCHIO Repertorio  
1069/2007 del  
11/09/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 516 del 17/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11 del 03/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

• **Ipoteca Giudiziale**

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3169 Registro Generale 14817  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 2677/2007 del 18/10/2007  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 613 del 28/03/2008  
NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n. 517 del 17/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 12 del 03/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

• **Ipoteca Legale**

ISCRIZIONE del 02/03/2011 - Registro Particolare 366 Registro Generale 2095  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS S.P.A. Repertorio 134/12411 del 09/02/2011  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 13 del 03/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1133 del 15/09/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

(Vedi All. 7)

**8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:**

Considerato che il bene oggetto di procedura è parte di un complesso immobiliare costituito in condominio, da informazioni ottenute si informa:



- che è stato nominato l'Amministratore Condominiale Sig.ra **Omissis**;
- Risulta essere esistente un Regolamento condominiale;
- il Regolamento Condominiale non risulta essere trascritto.

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

- eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli;
- manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile;
- manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private;
- spese condominiali non versate (per pulizia scale, illuminazione, manutenzioni varie, ecc.) come da Bilanci Consuntivi dal 2018 al 2021 e Preventivo del 2022 e 2023 pari ad € **469.17** (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta) e rate non versate dal 30/06/2023 in poi, non contabilizzate in quanto manca bilancio consuntivo 2022/2023;
- difformità catastali del sub. 108 (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di:  
\* € **450,00** + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta);
- difformità urbanistico edilizie del solo sub. 108 (vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di:  
\* € **1.100,00** + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta).

### **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**

Il bene 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 fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio "Condominio Santa Rosa"; lo stesso è amministrato dalla Sig.ra **Dotto Mariagrazia** con sede a sede a Thiene (VI) in Via Sile n°14.



Le spese condominiali ordinarie (amministrazione, pulizia scale, segreteria, spese bancarie, imposte, elettricità, piccole manutenzioni ordinarie, ascensore ecc.) sono divise in base alle tabelle millesimali condominiali esistenti:

**Proprietà: 3,87 millesimi;**

**Generali: 3,87 millesimi**

**Scala E: 27,04 millesimi**

**Autorimessa B: 29,40 millesimi**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinaria riguardanti amministrazione, pulizia scale, segreteria, spese bancarie, imposte, elettricità, piccole manutenzioni ordinarie, ecc., in particolare definibili come **spese condominiali ordinarie sono pari a, circa, € 80,00 per l'anno 2022/2023** (Bilancio Esercizio Ordinario 01/07/2022-30/06/2023);
- dai conteggi forniti dall'Amm. Cond. nel Bilancio Consuntivo all'anno 2022/2023 risulta a carico della Amministrazione condominiale un insoluto totale da parte della proprietà di **€. 469,17** (per il periodo 01/07/2022-30/06/2023) ma con costi già decurtati dal prezzo di vendita;
- alla data della presente perizia risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- alla data della presente perizia non risultano spese straordinarie in fase di delibera;
- non risultano noti procedimenti giudiziari in corso, relativi al cespite pignorato;
- è in corso il Decreto Ingiuntivo da parte dell'Amministrazione Condominiale a carico del sig. **Omissis**;
- Sono stati eseguiti nel condominio lavori di rifacimento dei timpani del tetto (2016) e chiusura della fontana con trasformazione dell'area in aiuola (2013);
- Non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria nell'ultima assemblea (vi è solo una proposta di eseguire nei prossimi anni l'installazione di pannelli fotovoltaici sul coperto e l'installazione di colonnine di ricarica per autoveicoli);
- L'immobile è allacciato alla rete pubblica ed annualmente viene eseguita la pulizia dei sifoni Firenze.

## **12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione:**

NON TROVANDO PREZZI COMPARABILI NELLA ZONA **non è stato utilizzato** il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Si precisa che la valutazione sarà riferita alla Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Vicenza, alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ai prezzi di mercato della zona, ed all'esperienza personale.

Ricordando che:

*“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”;*

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;
- 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;

### **12.2 Criterio di Stima**

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base delle:

- caratteristiche della zona (salubrità, collegamento e vicinanza rispetto al centro, esistenza ed efficienza dei servizi pubblici e degli esercizi, destinazione e stato degli immobili presenti nel contesto di riferimento);
- caratteristiche dell'immobile (aspetto esteriore ed esposizione; disponibilità e fruibilità degli accessi; consistenza e disposizione dei locali con relativi annessi e connessi; grado di finiture interne ed esterne; vetustà, stato di conservazione e di manutenzione; aggiunte e comodi, detrazioni e scomodi, servitù attive e passive);
- condizioni di mercato (tendenze e grado di attività edilizia nella zona, movimento demografico e richiesta di immobili simili, disponibilità di immobili simili, particolare e contingente situazione di mercato).

### **12.3 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, Camera di Commercio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato Vicentino. Dopo opportuna analisi, sono stati presi in considerazione e ponderati i prezzi di mercato correnti in zona per beni con caratteristiche e tipologia simile, l'attuale valore intrinseco ed il relativo valore commerciale del bene oggetto di stima.

**BORSA**  
**IMMOBILIARE** onLine 

**n. 28**

## **RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI**

**Anno 2022**

disponibile anche in rete [www.borsaimmobiliarevicenza.it](http://www.borsaimmobiliarevicenza.it)



	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

VILLAVERLA						
zona unica	1.300	1.500	425	625	7.000	11.000

ZANÈ						
zona unica	1.325	1.750	450	775	6.000	10.000

#### 12.4 Valore di mercato attribuito:

la premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (**garage mapp. 1558 sub. 37 – deposito mappale 1558 sub. 108**) in quanto economicamente più interessante nella zona rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

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”

non 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;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica con percentuale variabile dal 10% (corrispondente alla superficie coperta) al 2% area scoperta meno superficie calcolata al 10%;

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 (residenziale, direzionale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- 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";
  - calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL;
- ottenendo come risultato finale utilizzando il metodo Tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie di:

- Autorimessa mapp. 1558 **sub. 37 di circa mq 12.35**  
 € 9.509,50 (diconsi Euro novemilacinquecentonove/50)  
 pari ad un valore unitario a mq di € 770,00 (di superficie commerciale)
- deposito mappale 1558 **sub. 108 di circa mq. 15,45** risulta essere di  
 € 13.132,50 (diconsi Euro tredicimilacentotrentadue/50)  
 pari ad un valore unitario a mq di € 850,00 (di superficie commerciale)

#### VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO

Utilizzando il metodo di stima tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, i prezzi di mercato e l'esperienza personale, SI STIMA che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, si precisa quanto segue:

#### VALORI CATASTALI SUB 37 AUTORIMESSA:

ID	Destinazione	Rendita catastale	Coefficiente	Quota di proprietà 1000/1000	Valore diritto e quota
C.6	AUTORIMESSA (mapp. 1558 sub. 37)	€ 32,07	126	1/1	€ 4.040,82
	<b>TOT. VALORE CATASTALE</b>	<b>€ 32,07</b>	<b>126</b>	<b>1/1</b>	<b>€ 4.040,82</b>



## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

## AUTORIMESSA

LOCALI		SUPERFICIE LORDE		COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE		
Garage	P.S1	mq.	24,70	x	0,50	=	12,35	
							mq.	<b>12,35</b>

## VALORI DI STIMA:

Valutazione riferita alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato della zona. Per l'autorimessa si stima un valore di **€ 670,00 al mq.** (il valore tiene conto dell'ubicazione dell'immobile e della vetustà dello stesso)

**Valore Autorimessa    Mapp. 1558 sub. 37    12,35 x € 770,00 = €    9.509,50**

<b>TOTALE AUTORIMESSA SUB 37</b>	<b>€ 9.509,50</b>
----------------------------------	-------------------

## VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO

Utilizzando il metodo di stima tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, i prezzi di mercato e l'esperienza personale, SI STIMA che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, si precisa quanto segue:

## VALORI CATASTALI SUB 108 DEPOSITO:

ID	Destinazione	Rendita catastale	Coefficiente	Quota di proprietà 1000/1000	Valore diritto e quota
C.2	Deposito (mapp. 1558 sub. 108)	€ 28,20	126	1/1	€ 3.553,20
	<b>TOT. VALORE CATASTALE</b>	<b>€ 28,20</b>	<b>126</b>	<b>1/1</b>	<b>€ 3.553,20</b>

## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

## DEPOSITO

LOCALI		SUPERFICIE LORDE		COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE		
Deposito	P.S1	mq.	30,90	x	0,50	=	15,45	
							mq.	<b>15,45</b>



VALORI DI STIMA:

Valutazione riferita alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato della zona. Per il deposito si stima un valore di € 750,00 al mq. (il valore tiene conto dell'ubicazione dell'immobile e della vetustà dello stesso)

**Valore Deposito**    **Mapp. 1558 sub. 108**    **mq** 15,45 x € 850,00 = € 13.132,50

<b>TOTALE DEPOSITO SUB 108</b>	<b>€ 13.132,50</b>
--------------------------------	--------------------

<b>TOTALE GARAGE + DEPOSITO</b>	<b>€ 9.509,50+ € 13.132,50</b>	<b>€ 22.642,00</b>
---------------------------------	--------------------------------	--------------------

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto delle spese da sostenere per regolarizzare il bene oggetto di procedura sia dal punto di vista catastale, sia dal punto di vista urbanistico ed, in particolare, € 450,00 + c.n.p. + iva per la differmità catastale (vedi quesito 3, punto 3.8) ed € 1.100,00 + c.n.p. + iva per la differmità urbanistica (vedi quesito 6, punto 6.3) + spese condominiali non versate € 469,17,

Quindi, ricapitolando, considerando che:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo tradizionale è pari ad € 22.642,00
- il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo Tradizionale, dedotti i costi di regolarizzazione) corrisponde a:

<b>Valore di stima complessivo</b>	€ 22.642,00
accatastamento	€ - 450,00
costo redazione pratica edilizia sanatoria	€ - 1.100,00
spese condominiali non versate	€ - 469,17

---

**Valore di stima complessivo decurtato costi per regolarizzazione**    € 20.622,83

---

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):
  - la eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
  - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;



- le 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;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi, le caratteristiche costruttive utilizzate, le finiture, ed eventuali difformità urbanistiche imprevedute o non rilevate, ecc. propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d'asta, la riduzione del **10 %** sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotti i costi di regolarizzazione) meno i costi da sostenere di regolarizzazione è pari a € **20.622,83**+ cng + iva;

- la riduzione, proposta dal perito, è del **10%** che corrisponde ad € **20.622,83 x 0.10) = € 2.062,28**

$$\text{€ } 20.622,83 - \text{€ } 2.062,28 = \text{€ } 18.560,55$$

arrotondato per difetto a **€ 18.500,00**

**(diconsi Euro diciottomilacinquecento/00)**

Il sottoscritto Geometra *Marzio Dal Toso* con studio professionale a Vicenza in Viale D'Alviano n°21, iscritto regolarmente all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza con il numero 2128, dopo i rilievi eseguiti in loco, le opportune valutazioni di mercato, l'esperienza personale e senza vizio alcuno, stima complessivamente gli immobili in:

**€ 18.560,00 diciottomilacinquecento/00**

### **13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

#### **Omissis**

Per la quota di 1/1 è per € **18.560,00 (diconsi Euro diciottomilacinquecento/00)**

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

Per gli esecutati è stato richiesto, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Arzignano (VI), l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio.

Con documento del 14/07/2023 risulta (Vedi All. 5):

- che il sig. **Omissis** e **Omissis**, hanno contratto matrimonio il 16/05/1998 nel Comune di Arzignano (VI).

Nell'atto suddetto risultano essere riportate le seguenti annotazioni:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;



- Con sentenza n° 2538/2017 del Tribunale di Vicenza in data 08/08/2017 depositata in Cancelleria in data 14/08/2017 e passata in giudicato il 20/03/2018 è stata dichiarata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Arzignano, lì 19/11/2020;
- In data 31/12/2020 **Omissis** e **Omissis** hanno presentato ricorso al Tribunale di Vicenza per ottenere la cessione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Arzignano, lì 12/01/2021;
- Con sentenza del Tribunale di Vicenza n. 1110/2021 in data 31/05/2021 è stata dichiarata la cessione degli effetti del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Vicenza, lì 19/09/2023

IL CTU Esperto Estimatore Incaricato  
*(Geometra Marzio Dal Toso)*

**Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**



**ALLEGATI:**

- 1 Atti notarili**
- 2 Visure storiche, Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico, Wegis, Mappe storiche**
- 3 Copia di documenti rilasciati dal comune**
- 4 Affitti e comodati: Richiesta e Risposta accesso agli atti Agenzia delle Entrate di Vicenza**
- 5 Documenti anagrafici**
- 6 Grafici Situazione reale/Progetto approvato/sovrapposizione**
- 7 Visure ipotecarie**
- 8 Regolamento condominiale, bilanci economici**

Vicenza, li 19/09/2023

IL CTU Esperto Estimatore Incaricato  
(*Geometra Marzio Dal Toso*)

**Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

