



TRIBUNALE di VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare R.G. n. 265/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Debitori:

Custode: **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO UNICO – AGGIORNATA

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



Abitazione al piano secondo con cantina al piano interrato identificata in Vicenza, fg. 82 part. 323 sub. 13

Esperto incaricato: Geometra Anna Parise

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 2473

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n°310

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

con studio in Montecchio Precalcino (VI) Via A. Maganza n. 62/A

telefono: 338 6531684

email: geomannaparise@gmail.com – PEC: anna.parise@geopec.it

**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es. imm. n. 265/2022 R.G. Giudice Dott.ssa Sonia Pantano promossa da:

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia Bene (pag. 8): Unità a destinazione abitativa al piano secondo con cantina al piano interrato

Ubicazione (pag. 8): Comune di Vicenza, Piazzale Casa Nostra n. 2 int. 6

Stato (pag. 13): condizioni sufficienti

Dati Catastali attuali (pag. 13):

C.F. – Comune di Vicenza, foglio 82 (ex sez. L foglio 9),

- particella 323 sub. 13– cat. A/4 di cl. 7 – vani 7 – s.c. 113 mq. – r.c. 415,75 euro

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): con pratica di variazione DOCFA l'immobile ha subito una modifica di identificativo, con provvedimento del 21/06/2024 è stata dichiarata l'estinzione parziale limitatamente all'area di sedime identificata al CT foglio 82 particella 392.

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 19): unità pignorate non conformi

Metri quadrati (pag. 8): superficie commerciale complessiva SEL mq. 111,75 circa

Valore di mercato (pag. 28): € 70.000,00 arrotondato

Valore di vendita forzata proposto (pag. 29): € 33.200,00 arrotondato

Valore mutuo (pag. 24): € 127.500,00

Vendibilità/appetibilità: sufficiente

Possibili interessati: privati

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

Occupazione (pag. 29): Al momento del sopralluogo – occupato dai debitori

Titolo di occupazione (pag. 23): -----

Oneri (pag. 25): Rimangono a carico dell'acquirente oneri e vincoli derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Vicenza, oltre agli oneri e agli adempimenti relativi alle eventuali difformità eventualmente da fiscalizzare e/o da sanare.

APE (pag. 13): sì – classe F

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 29): In fase di accesso atti, da un primo controllo sembrano mancare alcuni elaborati grafici essenziali presso gli archivi e risulta assente il certificato di agibilità. Difformità rilevate da verificare anche a livello condominiale, incertezza su possibilità di sanatoria e/o fiscalizzazione, con spese e oneri/sanzioni in parte da quantificare.

QUESITO FORMULATO

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

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

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	7
<i>1.1 Diritto reale pignorato:</i>	<i>7</i>
<i>1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’atto di pignoramento:</i>	<i>7</i>
2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	8
<i>2.1 Bene e ubicazione:</i>	<i>8</i>
<i>2.2 Descrizione dell’immobile:</i>	<i>11</i>
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	13
<i>3.1 Identificazione catastale:</i>	<i>13</i>
<i>3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità:</i>	<i>15</i>
<i>3.3 Acquisizione planimetria catastale:</i>	<i>15</i>
<i>3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:</i>	<i>15</i>
<i>3.5 Storia catastale:.....</i>	<i>16</i>
<i>3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:</i>	<i>16</i>
<i>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:</i>	<i>16</i>
<i>3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:</i>	<i>17</i>
4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	18
5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	18
<i>5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:</i>	<i>18</i>
<i>5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:</i>	<i>18</i>
<i>5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:</i>	<i>18</i>
6) REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA	18
<i>6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile:</i>	<i>18</i>
<i>6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:</i>	<i>19</i>
<i>6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:</i>	<i>19</i>
<i>6.4 Abitabilità e agibilità:</i>	<i>23</i>
<i>6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:</i>	<i>23</i>
7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	23

<i>7.1 Debitore:</i>	23
<i>7.2 Residenza del Debitore:</i>	23
<i>7.3 Possesso:</i>	24
<i>7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:</i>	24
8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	24
<i>8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:</i>	24
<i>8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:</i>	25
<i>8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:</i>	25
<i>8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:</i>	25
9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	25
10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	25
11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25
12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	25
<i>12.1 Metodo di valutazione:</i>	25
<i>12.2 Valore di mercato attribuito:</i>	26
14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	29
15) PROBLEMI	29

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice dott.ssa Sonia Pantano del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 14/09/2022, prestando giuramento in data 20/09/2022.

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

- in data 24/09/2022 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, dell'elaborato planimetrico;
- in data 24/09/2022 attraverso puntuale richiesta presso il Comune di Vicenza ottenuto opportuni/e certificati/informazioni anagrafiche per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- in data 08/11/2022 eseguito sopralluogo;
Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;
- in data 20/10/2022 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list;
- in data 27/12/2022 richiesto e ottenuto copia dell'Atto attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- in data 04/10/2022 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza;
- in data 25/10/2022 verificata la presenza parziale della documentazione conservata all'interno degli archivi del Comune di Vicenza. Il Comune di Vicenza si è riservato ulteriori approfondimenti e ricerche;
- In data 08/11/2022 eseguito sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento;
Nell'occasione del sopralluogo, in presenza del custode, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;
- In data 27/12/2022 reperiti gli atti per verifica ultimo atto di acquisto a titolo originario/derivativo ventennio;
- In data 22/12/2022-25/05/2023 effettuato colloquio con UTC di Vicenza, in assenza di reperimento della documentazione mancante;
- In data 08/02/2023 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 17/06/2023 controllo telematico, 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;
- In data 27/05/2024 l'esperto ha provveduto alla redazione di pratica catastale di aggiornamento per stralcio della particella 392 tramite pratica di variazione DOCFA, approvata in data 28/05/2024;

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.

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

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

**C.F. – COMUNE DI VICENZA, FOGLIO 82 (EX SEZ. L FG. 9) PART. 323 SUB. 7 GRAFF. PART. 392
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1**

Intestata a:

- – piena
proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con
- – piena
proprietà per 1/2 in regime di comunione legale

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità.

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:

N.C.E.U.

C.F. Comune di Vicenza, foglio 82 (ex sez. L foglio 9),

- particella 323 sub. 7 graffato part. 392 – cat. A/4 di cl. 7 – vani 7 – p. ST-1 – Piazzale Casa Nostra

A seguito della variazione catastale al catasto fabbricati approvata in data 28/05/2024, l'unità immobiliare censita in Vicenza, foglio 82, particella 323 sub. 7 graff. 392 diveniva particella 323 sub. 13 con stralcio dell'area di sedime particella 392.

Si precisa che in data 21/06/2024 il G.E. Dott.ssa Pantano, preso atto della dichiarazione di rinuncia parziale agli atti esecutivi del creditore pignorante, ha dichiarato l'estinzione parziale della procedura esecutiva n. 265/2022 limitatamente all'area di sedime identificata al C.T. foglio 82 particella 392 ente urbano di mq. 45, ordinando la cancellazione della trascrizione del pignoramento effettuata presso l'Agenzia delle Entrate limitatamente a detto bene.

Per tale motivo, l'esperto prosegue con la trattazione del bene oggetto di pignoramento, ad esclusione della particella 392.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere venduti in **LOTTO UNICO.**

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

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

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

COMUNE DI VICENZA



2.1 Bene e ubicazione:

L'immobile oggetto di pignoramento si inserisce in un contesto condominiale situato in Piazzale Casa Nostra civico n. 2, int. 6, composto da otto unità abitative con cantina.

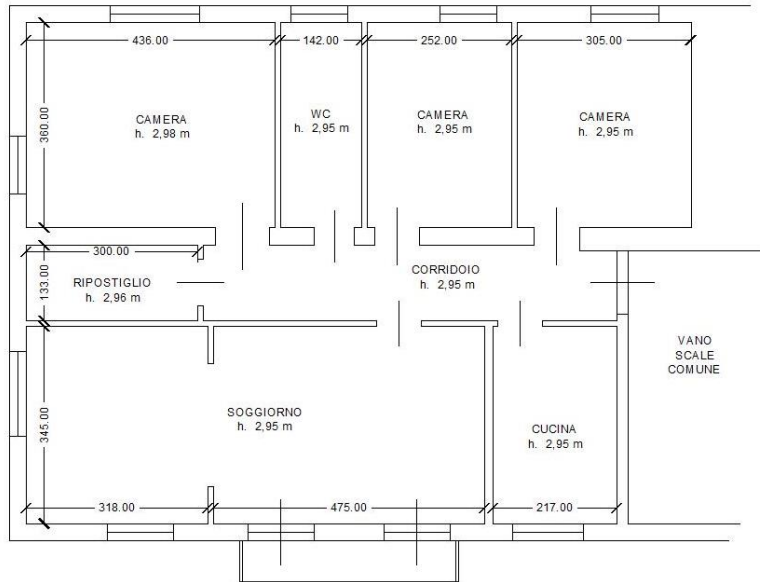
L'accesso all'appartamento, situato al piano secondo, avviene dalla pubblica Via Casa Nostra attraverso la corte comune che circonda il condominio e, quindi, utilizzando il vano scale comune; il condominio non è dotato di ascensore. La zona in cui si trova il condominio, caratterizzata dalla presenza di alcuni plessi scolastici, è situata a circa 1 chilometro dal centro di Vicenza, dove si trovano tutti i principali servizi quali negozi, ufficio postale, supermercati, bar, farmacia, ecc.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

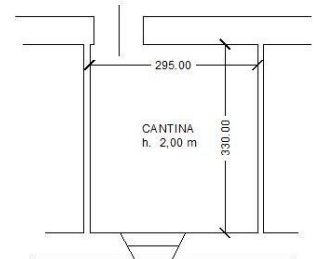
- l'appartamento si sviluppa come di seguito:
 - al piano interrato: con accesso da vano scale comune, cantina.
 - al piano primo: con accesso da vano scale comune, corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo.
- superficie commerciale (SEL) di circa mq. 111,75

STATO RILEVATO (INDICATIVO)

PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO



In relazione alla descrizione degli immobili oggetto della presente perizia, si precisa in premessa quanto segue:

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

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

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

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente. Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione

in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione percentuale finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

Inoltre:

1. STRUTTURE PORTANTI

In Perizia sono richiamati solo quegli aspetti visibili durante il sopralluogo, quali ad esempio la tipologia strutturale, o particolari segni di degrado o cedimento.

In caso di assenza di documenti tecnici che indichino con esattezza quali materiali siano stati utilizzati per la realizzazione delle strutture portanti, sia verticali che orizzontali, non sarà possibile determinare le resistenze delle strutture alle sollecitazioni meccaniche previste dalla normativa. Non sarà inoltre possibile determinare il dimensionamento e la tipologia di fondazioni utilizzate, per verificare la loro compatibilità con i carichi trasmessi al terreno, non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a fessurazioni non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente. Non è inoltre possibile determinare particolari interferenze tra gli impianti tecnologici e le strutture portanti (ad esempio, passaggio di canalette elettriche all'interno di un architrave in calcestruzzo armato).

2. COIBENTAZIONE TERMICA E IMPERMEABILIZZAZIONI

L'entità e le modalità esecutive di realizzazione delle coibentazioni/impermeabilizzazioni sono solamente quelle rilevabile dalla documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile.

Fatto salvo quanto rilevabile visivamente in fase di sopralluogo, in mancanza di documentazione non è possibile determinare con esattezza le stratigrafie, quindi non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a ponti termici o infiltrazioni meteoriche non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente.

3. ACUSTICA

Nella Perizia sono indicate solo le eventuali fonti di rumore rilevabili al momento del sopralluogo.

I fabbricati realizzati precedentemente il 30/04/1966 non erano soggetti ad alcuna normativa relativa ai requisiti acustici delle strutture.

Per i fabbricati edificati successivamente, in mancanza di documentazione originaria, non è possibile determinare la rispondenza alla normativa (vigente al momento dell'edificazione) senza l'utilizzo di appositi strumenti.

4. IMPIANTI

In sede di sopralluogo è possibile controllare alcuni aspetti relativi alla conformità degli impianti (ad esempio presenza di salvavita, prese d'aria su locali, quadri elettrici, ecc.), ma non sarà possibile stimare con precisione lo stato di usura generale per quelle porzioni di impianto non a vista (tubazioni e quant'altro) né altri aspetti che richiedano la dichiarazione di conformità da parte di tecnico abilitato, se non presente.

5. URBANISTICA

La conformità urbanistica è controllata confrontando lo stato rilevato in sede di sopralluogo con la documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile. La conformità urbanistica considerata è solo quella specifica dell'immobile oggetto di Perizia.

6. PRECISAZIONI PER IMMOBILI ADIACENTI AD ALTRE PROPRIETA'

Nel caso di immobile adiacente ad altre unità immobiliari (ad esempio un condominio), oltre a quanto suindicato, si specifica che:

- Relativamente alle opere strutturali e alle coibentazioni/impermeabilizzazioni, non è possibile rilevare eventuali danneggiamenti causati dagli occupanti delle unità abitative confinanti (passaggio impianti, carichi sulle strutture superiori)

a quelli previsti dalla normativa, danneggiamento impermeabilizzazioni, ecc), se non quelli direttamente osservabili in fase di sopralluogo.

2.2 Descrizione dell'immobile:

L'appartamento, situato al piano secondo, accede da vano scale condominiale privo di ascensore; ha pareti interne e strutture portanti apparentemente in buono stato; superfici verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate. La pavimentazione del corridoio è del tipo "palladiana", le altre stanze presentano piastrelle in graniglia di marmo, il bagno ha pavimentazione in piastrelle di ceramica, è rivestito in piastrelle di ceramica e risulta dotato dei normali accessori quali water, bidet, lavabo, vasca. Il portoncino d'entrata dal vano scale comune è in legno e non è in buone condizioni; anche i serramenti esterni sono in legno, con chiusura con persiane, si presentano vetusti con vetro singolo, alcune finestre presentano il doppio serramento con quello esterno in alluminio. Le porte interne sono in legno, alcune con vetro (singolo). La pavimentazione del terrazzo è in piastrelle e il perimetro verso il vuoto risulta protetto da parapetto in elementi di ferro.

In generale, l'appartamento non presenta rilevanti problemi di umidità, fessurazioni o altro; si segnalano alcune fessurazioni sul terrazzo e qualche fessurazione a pavimento all'interno dell'unità.

Al piano interrato, è situata una cantina allo stato grezzo con problemi di umidità e dotata di porta di ingresso in legno.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ACCESSO DA VANO SCALE



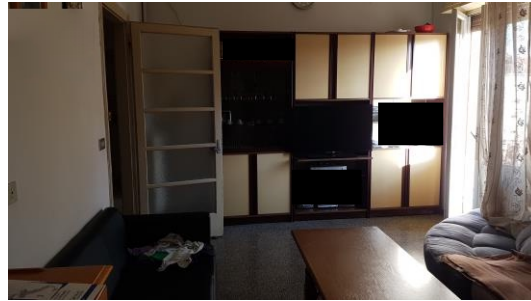
CORRIDOIO - INGRESSO



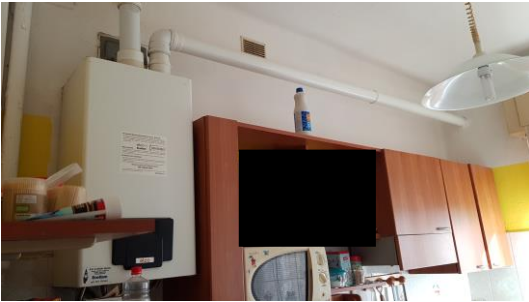
RIPOSTIGLIO



CUCINA



SOGGIORNO



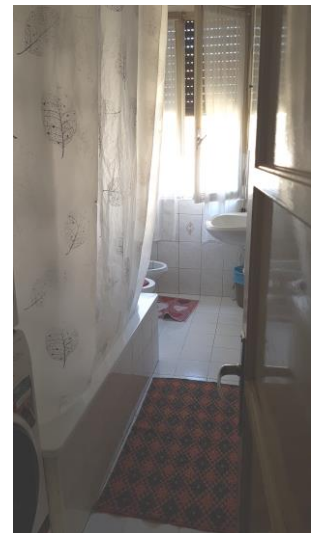
CENTRALE TERMICA



CAMERA



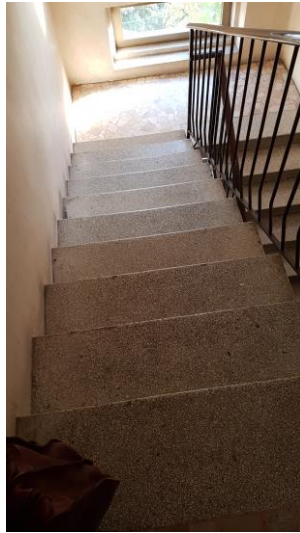
CAMERA



BAGNO



TERRAZZO



SCALE COMUNI



CANTINA

Le condizioni manutentive dell'intero appartamento, risultano complessivamente sufficienti.

A completamento delle caratteristiche, l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico, telefonico, TV, centrale termica autonoma situata in cucina, con riscaldamento a termosifoni; non è stato chiarito se lo smaltimento dei reflui avvenga tramite allaccio a fognatura o vasche. In fase di sopralluogo e con riferimento all'accesso agli atti, all'esperto non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, e quindi si ritiene che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Gli impianti comunque al momento del sopralluogo erano tutti attivi e funzionanti; i contatori sono situati nel piano interrato.

Il libretto di impianto della centrale termica è stato fornito dalla parte esecutata. Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), pertanto si è provveduto alla stesura con l'ausilio di un tecnico abilitato; dal documento in questione risulta che l'appartamento oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica F**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale:

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta identificato catastalmente con:

COMUNE DI VICENZA:

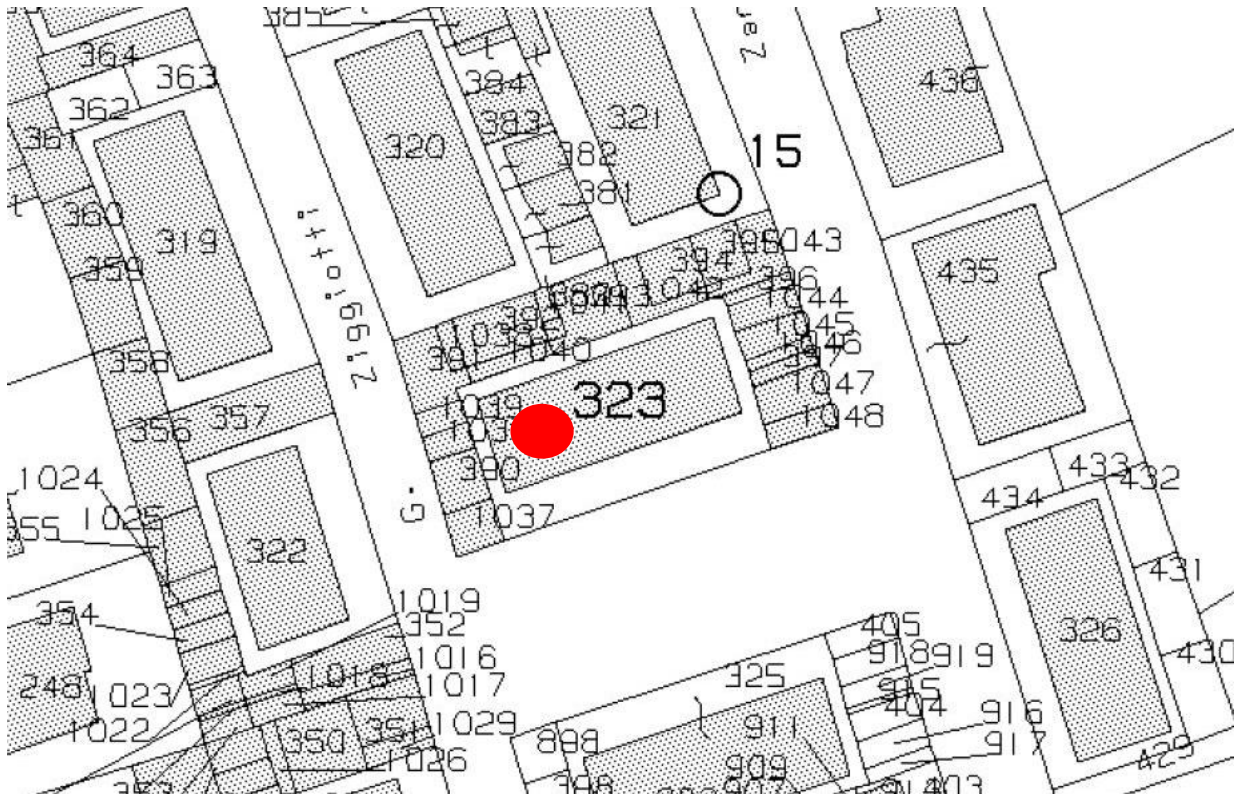
Catasto Fabbricati, foglio 82 (ex sez. L foglio 9)

- particella 323 sub. 13 – cat. A/4 di cl. 7 – vani 7 – s.c. 113 mq – r.c. 415,75 euro

il tutto intestato a:

- – piena
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- – piena
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

ESTRATTO DI MAPPA



Nell'atto di acquisto in capo all'esecutato del 14/06/2007 n. 183297/39793 di rep/racc Notaio Alessandro Todescan, si legge che *“alle unità suddette (meglio descritte nelle relative planimetrie che, in unica copia, si allegano sub. A), spettano, in ragione della loro superficie utile, le quote millesimali di comproprietà su tutte le parti oggetto di proprietà comune (del fabbricato abitativo e dell'adiacente fabbricato adibito a garage), sia a sensi artt. 1117 e seguenti C.C., sia per intrinseca tipologia, ubicazione o destinazione effettiva”*.

Inoltre *“gli immobili vengono compravenduti, già occupati dagli acquirenti, nelle attuali condizioni di stato ed essere, con ogni inerente diritto, azione, ragione, adiacenza, accessione, pertinenza e servitù attive e passive, in particolare le servitù determinate dalla struttura condominiale dei fabbricati (servitù di elettrodotto, di gasdotto, di fognatura, di scarico ecc.) con tutte le conseguenze relative”*.

Si precisa infatti che con l'atto di acquisto sopra citato, la parte eseguita ha acquistato anche un'autorimessa, non oggetto della presente procedura.

Si rileva infine che nell'atto di acquisto del 04/03/1952 n. 4592 di rep. Notaio Pelagatti si legge che l'unità oggetto di acquisto (nell'atto individuata al m.n. 63m sub. VIII° appartamento di piani 2 vani 8 e m.n. 63p orto di are 0.50 rdl 9.00 ral 0.70) ha diritto alla comproprietà di:

- a) area comune su cui è edificato il fabbricato distinto col m.n. 63m di are 2.27
 - b) luoghi comuni (scala) distinti col m.n. 63m sub. I°
 - c) luoghi comuni (lavanderia e corridoio sotterranei) – distinti con m.n. 63m sub II° (si precisa al momento del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di una lavanderia comune)
 - d) aree cortive comuni distinte col m.n. 63n di are 1.77 rdl 31.86 ral 2.48
- (omissis)

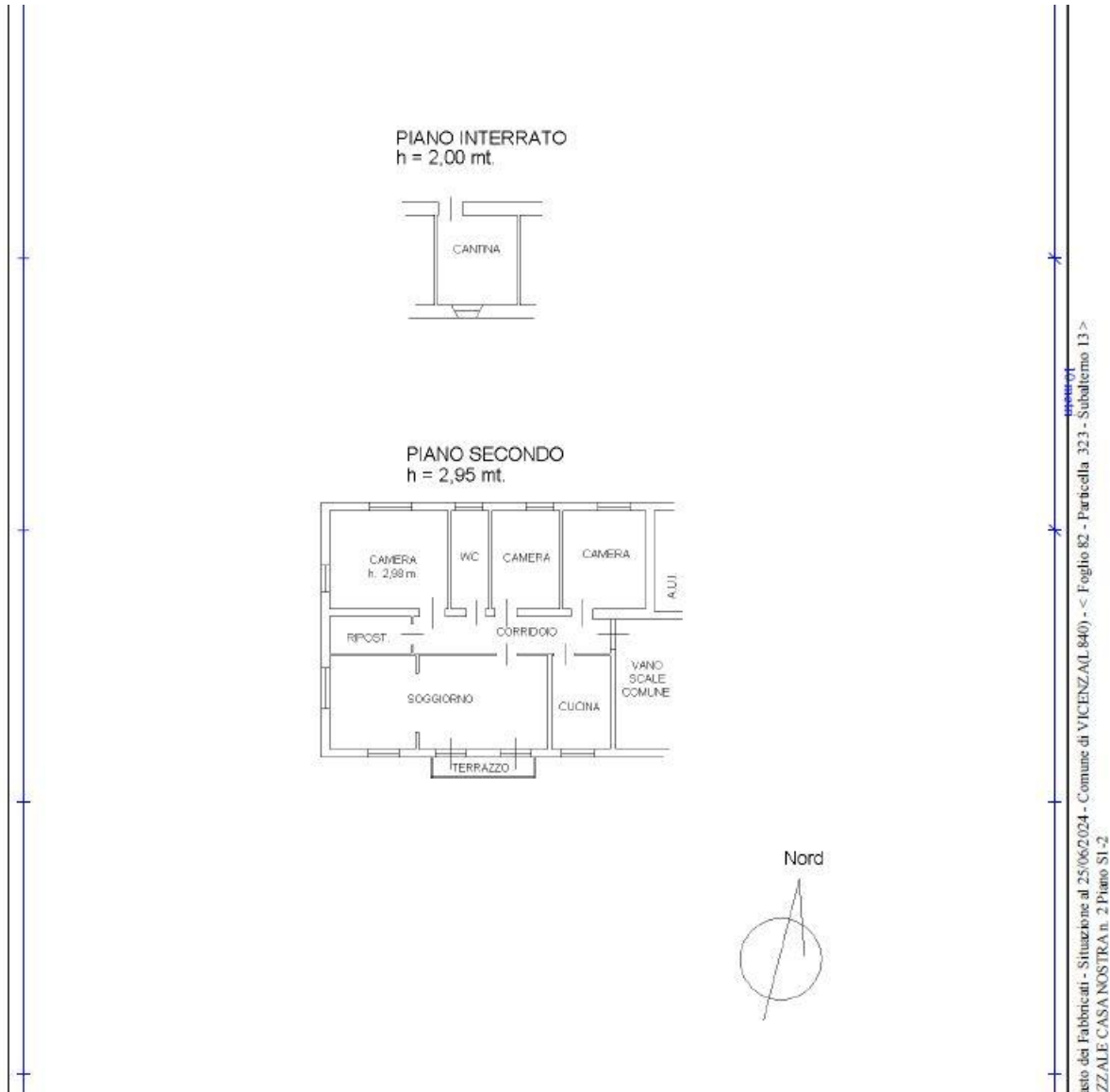
La comproprietà sui luoghi comuni è:

per i m.n. 63m, 63m sub. I° e 63n di 125/100 (centoventicinque millesimi); per i m.n. 63 m sub. II° di 250/1000 (duecentocinquanta millesimi).

Si rimanda alla lettura degli atti allegati alla perizia per ulteriori approfondimenti e precisazioni.

SCHEDA CATASTALE

ABITAZIONE PART. 323 SUB. 13



3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

E' stato acquisito l'estratto in questione.

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

Al fine di acquisire il documento richiesto è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegate alla presente perizia.

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

Premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 05/07/2022;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla data di trascrizione precedente è il 05/07/2002;
- il primo atto a titolo originario/derivativo è anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento per l'unità pignorata e ha data 10/03/1964;
- la meccanizzazione del catasto ha data 30/06/1987;

il sottoscritto di seguito non produce comunque per i beni pignorati l'estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione, ritenendolo non indispensabile considerato che alla presente perizia sono stati allegati gli atti che hanno generato l'attuale intestazione.

Si evidenzia la piena disponibilità del sottoscritto ad eseguire comunque, se verrà ritenuto opportuno, ogni ulteriore eventuale ricerca.

3.5 Storia catastale:

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

La particella attuale n. 323 del fg. 82 Comune di Vicenza deriva dai seguenti:

A) fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1975 risulta essere particella 323 – ente urbano – di mq. 404, fino all'attualità.

- **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Vicenza foglio 82 particella 323 sub. 13

A) U.I. iniziale fin dal meccanografico del 30/06/1987 identificata in Comune di Vicenza sez. L fg. 9 particella 323 sub. 7 graff. part. 392 – categoria A/4 di cl. 7 – vani 7 – r.c. 1.736 L.;

B) A seguito di variazione per bonifica di identificativo catastale del 04/02/2013, pratica n. VI0039712 (n. 28039.1/2013) la stessa risulta essere censita al fg. 82 particella 323 sub. 7 graff. part. 392 – categoria A/4 di cl. 7 – vani 7 – r.c. euro 415,75;

C) A seguito di Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) la stessa risulta essere censita al fg. 82 particella 323 sub. 7 graff. part. 392 – categoria A/4 di cl. 7 – vani 7 – s.c. 116 mq.– r.c. euro 415,75;

D) Con variazione del 27/05/2024 particella n. VI0109372 in atti dal 28/05/2024 per migliore identificazione planimetrica (n. 109372.1/2024) la stessa risulta essere censita al fg. 82 particella 323 sub. 13 – categoria A/4 di cl. 7 – vani 7 – s.c. 113 mq.– r.c. euro 415,75;

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risulta inserita l'U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulla particella omonima 323.

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

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

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:

Con dispositivo del 02/04/2024 l'Ill.mo GE incaricava l'esperto di eseguire pratica di variazione al catasto fabbricati per stralcio della particella 392. Eseguita la pratica di variazione catastale DOCFA e a seguito della dichiarazione di estinzione

parziale limitatamente alla particella censita al foglio 82 mappale 392 ente urbano di mq. 45, oggetto di pignoramento risulta essere l'immobile censito in Vicenza al foglio 82 particella 323 sub. 13. Al momento dell'aggiornamento della presente perizia, sono ancora in corso le operazioni di cancellazione della trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria limitatamente all'area di sedime identificata al C.T. foglio 82 particella 392, ente urbano di mq. 45 sopra detta.

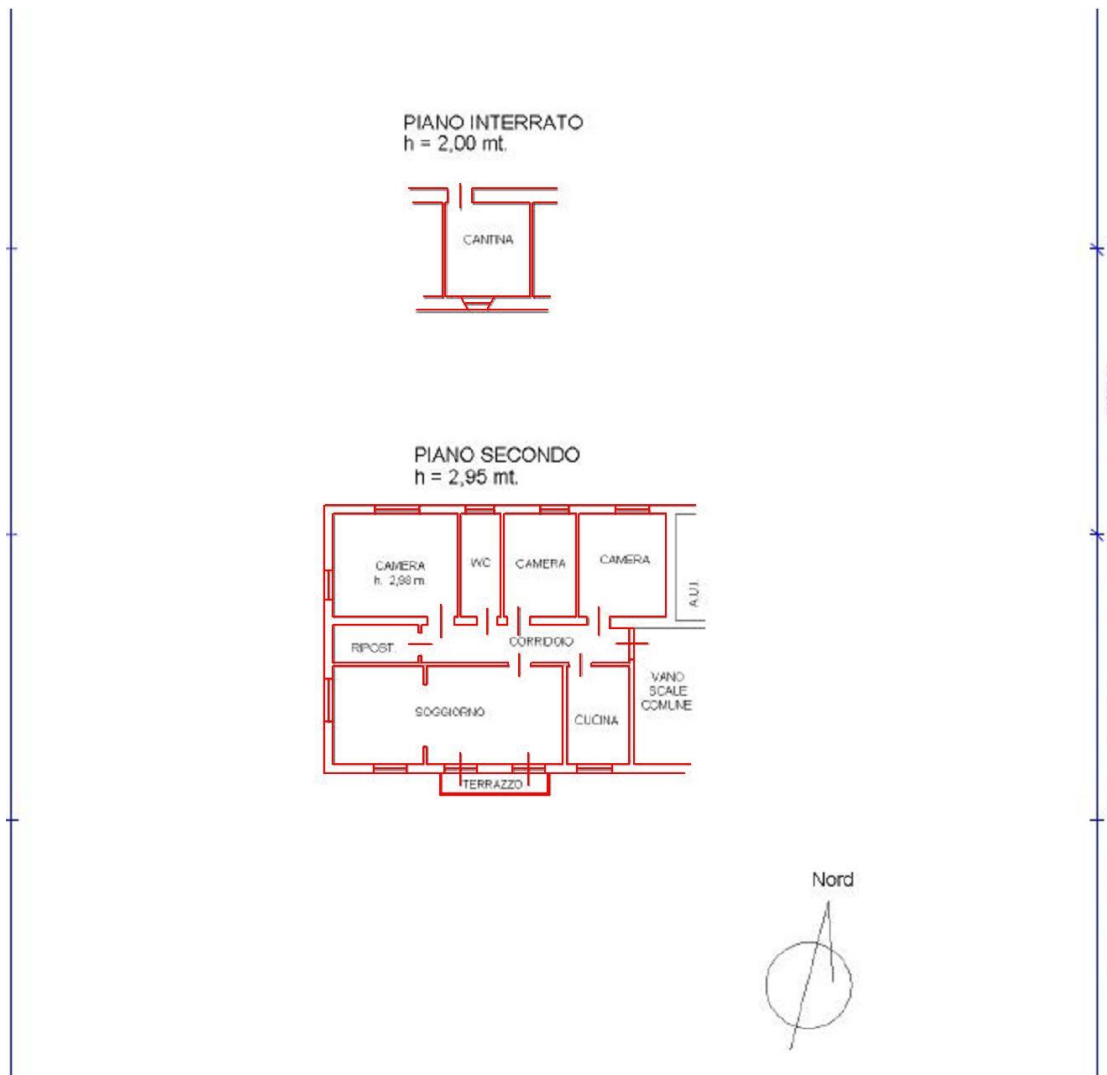
3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, essendo quest'ultima redatta su incarico della procedura e quindi aggiornata allo stato rilevato, non sono riscontrabili difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari.

E' assente l'elaborato planimetrico con l'individuazione dei subalterni, per cui non è stato possibile ricostruire la consistenza degli enti/luoghi comuni.

SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE/RILEVATO

UNITA' ABITATIVA



4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

A) Soggetto:

Titolo: COMPRAVENDITA in data 14/06/2007 n. 183297/39793 di Rep./Racc. Notaio Alessandro Todescan, registrato a Bassano del Grappa il 26/06/2007 al n. 3652 serie 1T, trascritto a Vicenza il 03/07/2007 ai n.ri 18003/10708 R.G./R.P.;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. con Comune di Vicenza sez. L Fg. 9 particella 323 sub. 7 graff. particella 392 (oltre all'unità censita al foglio 82 - già sez. L foglio 9 - mappale n. 392 sub. 1 non oggetto di pignoramento).

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

A) Primo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio

Soggetto:

Titolo: COMPRAVENDITA del 10/03/1964 n. 19867/6840 di Rep./Racc. Notaio Amato Pelagatti, registrato ad Asiago il 26/03/1964 al n. 591 vol. 73, trascritto a Vicenza il 25/03/1964 ai nn. 2509/2117 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. con Comune di Vicenza, sez. L Fg. 9 particella 323 – 392 sub. 7

PRECISAZIONE: *L'esperto rileva che il condominio all'interno del quale è situato l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato dalla Società*

, ai sensi del T.U. 28.04.1938 n. 1165 sull'edilizia popolare ed economica della Legge 02.07.1949 n. 408, così come evidenziato nei documenti reperiti nell'accesso agli atti e riportato nell'atto di acquisto del 04/03/1952 n. 4592/1807 di rep/racc Notaio Pelagatti allegato alla presente perizia.

B) Soggetto:

Titolo: vedi punto 5.1;

Oggetto: vedi punto 5.1

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

La porzione di Edificio, di cui fa parte l'U.I. oggetto di perizia, risulta insistere sulla particella identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Catasto Terreni con Comune di Vicenza Foglio 82 particelle 323.

Si allega estratto di mappa Wegis, attuale.

6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, dalle informazioni ottenute dalla lettura dell'Atto di trasferimento e vista la documentazione depositata presso gli uffici del Comune di Vicenza, si ritiene che il condominio di cui fa parte l'U.I. interessata dalla presente procedura sia stato edificato con pratica approvata in data 07/04/1951 ai nn. PG 2943-2944-2946-2947 con riferimento alla lottizzazione edificata dalla

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di richiesta al Comune di Vicenza (Ufficio Tecnico) il sottoscritto esperto ha visionato la seguente documentazione:

- Pratica del 13/11/1950 n. PG 9297 – approvata con prescrizioni da riesaminare (planimetrie e prospetti)
- Pratica del 27/04/1951 n. PG 2946 – fabbricato D2 (planimetrie-prospetti-sezioni);
- Variante del 20/02/1952 n. PG 1816 (solo tavole di prospetto);
- Planimetrie generali di lottizzazione
- Richiesta di nulla osta tecnico-sanitario per l'abitabilità;

L'esperto precisa fin d'ora che lo stato della pratica reperita presso gli archivi è manchevole in modo importante di documenti utili alla verifica della conformità edilizia e urbanistica, mancando sia elaborati grafici (piante di variante PG 1816/1952) sia il rilascio dell'agibilità richiesta. Nella stessa copertina del fascicolo visionato, che riguarda l'intera lottizzazione, viene evidenziata la mancanza di relazione tecnica, planimetrie e lottizzazione oltre alla mancanza di una pratica del 22/08/1986 n. PG 9298.

L'esperto quindi evidenzia che le verifiche effettuate sulla sola unità oggetto di pignoramento sono limitate a quanto è stato possibile verificare in funzione degli elaborati reperiti e non può considerarsi esaustiva; saranno necessarie ulteriori e maggiori verifiche con riguardo sia al condominio che al complesso lottizzato per gli eventuali accertamenti.

Come da disposizioni del GE del 21/02/2023 l'esperto è stato autorizzato all'accesso agli atti anche per le autorimesse, per le quali il Comune di Vicenza ha fornito le seguenti pratiche:

- autorizzazione edilizia n. 20090 di P.G. del 03/12/1962 e variante per la costruzione accessori per uso rimesse in Piazzale Casa Nostra – sez. L – fg. 9 e relativa agibilità.

L'esperto non è stato incaricato di proseguire con le verifiche sulle autorimesse, in quanto non pignorate.

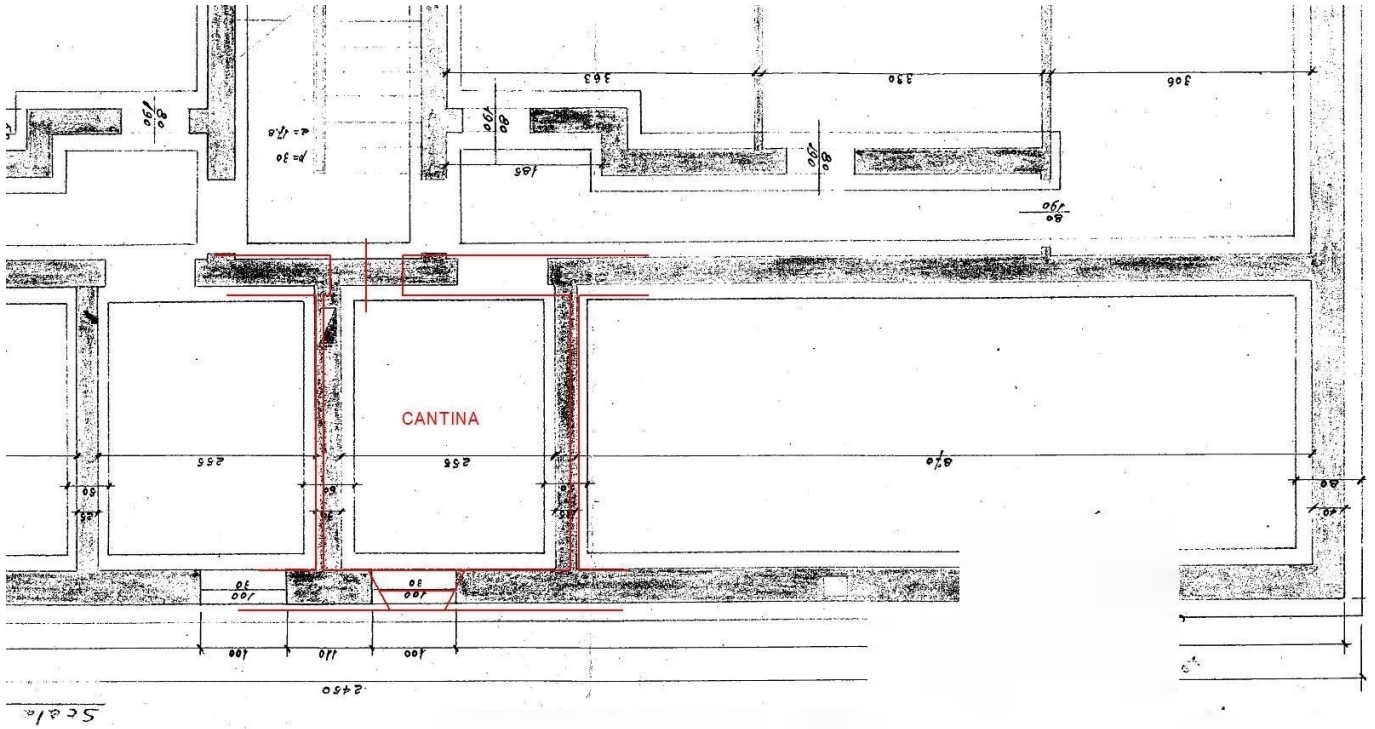
6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

Considerato quanto riportato in risposta ai precedenti quesiti 6.1 e 6.2 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

La sovrapposizione è stata effettuata con le planimetrie relative la pratica PG n. 2946 del 1951 dato che le planimetrie dell'ultima variante PG 1816/1952 non sono state reperite agli atti.

SOVRAPPOSIZIONE AUTORIZZATO/RILEVATO

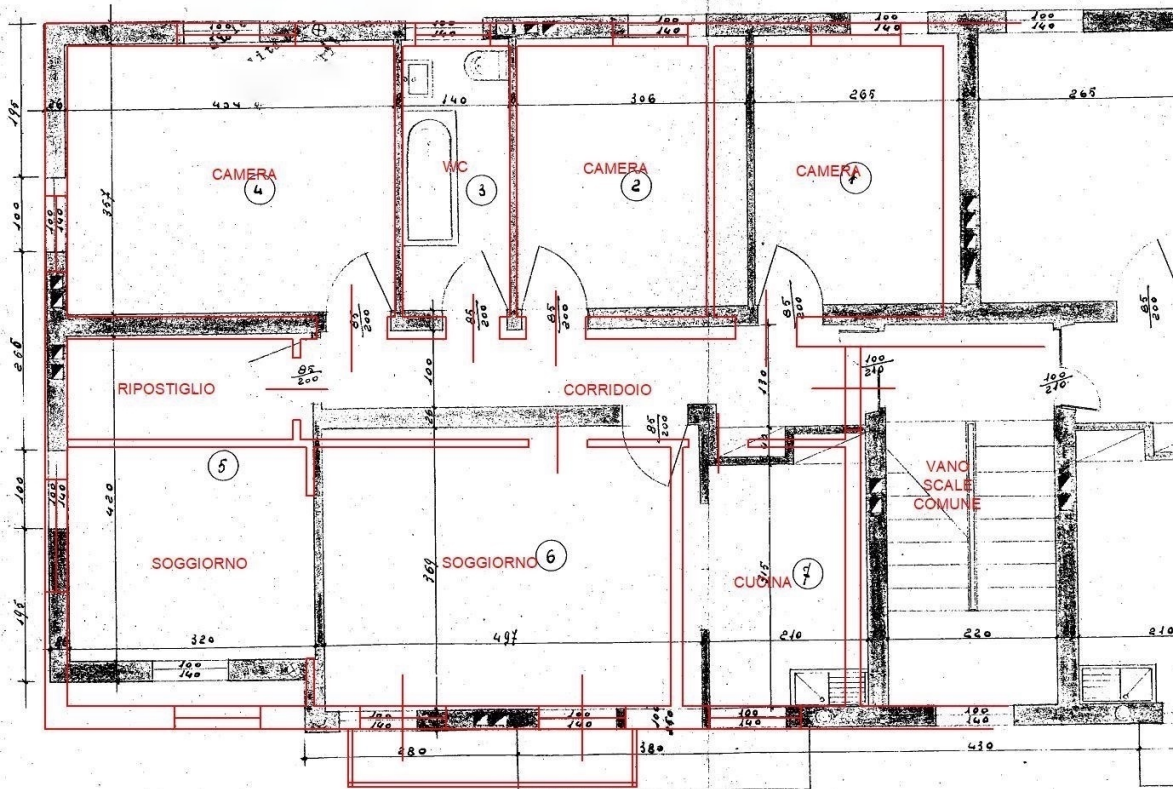
CANTINA



APPARTAMENTO



Pianta Primo e Secondo Piano



Premesso che:

- non è stato rilevato l'intero condominio ma solo l'unità immobiliare oggetto della presente procedura. Il condominio di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è stato individuato, salvo errori, nella planimetria generale reperita presso l'archivio del Comune di Vicenza all'interno del lotto individuato come "63m" con tipologia fabbricato "D₂".

- dalla sovrapposizione si evidenzia che il rientro del fabbricato segnato in progetto in realtà non c'è e questo sembra implicare un aumento del volume edificato; inoltre il posizionamento dei terrazzi è diverso così come la disposizione interna.

Si evidenzia tuttavia che nel prospetto relativo la variante PG n. 1816 del 1952 si può notare che la parete del prospetto principale appare diritta senza rientri e i terrazzini appaiono posizionati così come rilevati.

Appare quindi evidente che con la variante del 1952 si è voluto sanare una difformità non solo prospettica ma anche sostanziale; tuttavia, sentito anche l'UTC, da un primo controllo sembrerebbero mancare in archivio gli elaborati grafici necessari ad effettuare le opportune verifiche. In conseguenza a ciò, l'esperto invita alla massima prudenza considerando che

la successiva disamina di ciascuna problematica è fortemente limitata (con conseguenti incertezze) dalla mancanza degli elaborati progettuali di variante.

In tali casi, l'UTC ricorda che l'introduzione del comma 1 bis all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 riporta: *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o 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. 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”*.

L'UTC quindi suggerisce che, se accertata l'assenza degli elaborati grafici, la verifica dello stato legittimo possa essere basata sul confronto con altri documenti di cui possa essere provata la fonte, come ad esempio le planimetrie catastali; tuttavia, anche tralasciando il fatto che non vi è una perfetta corrispondenza nemmeno a livello catastale (in particolare per la cantina), l'esperto ritiene che, in via prudenziale, dovrebbe essere ulteriormente accertata dalla futura proprietà l'effettiva assenza degli elaborati grafici prima di proseguire per vie alternative sulla dichiarazione dello stato legittimo.

Si precisa infine che sarà con molta probabilità necessaria una verifica di tipo condominiale, non oggetto di incarico nell'ambito delle presente procedura. A tal proposito, l'UTC rileva che ai fini dell'eventuale sanatoria sarà necessario verificare che la distanza dal confine del fabbricato condominiale non sia inferiore a metà dell'altezza del condominio stesso per il principio della doppia conformità. In tal senso l'esperto precisa che la verifica dei confini, il posizionamento del fabbricato condominiale all'interno del lotto e, conseguentemente, la sua distanza dal confine, rimangono in capo alla futura proprietà non essendo oggetto di incarico nell'ambito del presente procedimento.

- nel prospetto di variante l'altezza è segnata pari a mt. 3,00 per piano, l'altezza rilevata varia da mt. 2,95 a mt. 2,98 in ogni caso superiore a mt. 2,70 e comunque la lieve differenza rientra nelle tolleranze costruttive del 2%.

- con riguardo all'agibilità, nell'atto di acquisto in capo agli esecutati non vengono citati né estremi di pratiche edilizie né di agibilità. Nell'atto di mutuo del 04/03/1952 n. rep. 4592 di rep. Notaio Pelagatti, viene dichiarato dalla

che il fabbricato è stato dichiarato agibile in data 23/11/1951. Tale aspetto è stato discusso con l'UTC che evidenzia l'incongruenza tra l'ipotetico rilascio di agibilità nel 1951 e la presentazione di variante nel 1952 oltre alla richiesta di nulla osta tecnico-sanitario che riporta una data evidentemente sbagliata (29/2/95) ma sulla quale i timbri apposti fanno riferimento a marzo del 1952.

Lo stesso UTC, quindi, ritiene che le numerose incongruenze debbano portare ad una nuova richiesta di agibilità, che dovrà essere corredata da tutti gli allegati richiesti, comprensivi di dichiarazione di conformità degli impianti (non reperiti e da redigere ex novo) oltre che dalla eventuale analisi statica e conformità alle normative antisismiche.

TUTTO CIO' PREMESSO

- sentito l'UTC di Vicenza, l'esperto ritiene di prevedere in via prudenziale:

- Variante in sanatoria (esclusa eventuale fiscalizzazione, oneri e sanzioni ad oggi non quantificabili)
- Verifica impianti per redazione di dichiarazione di conformità
- Analisi strutturale dell'edificio preliminare (esclusi eventuali interventi)
- Richiesta nuova agibilità

TOTALE euro 15.000,00 oltre accessori, spese e sanzioni

Gli importi sopra stimati e descritti sono stati quantificati ai soli fini della detraibilità finale e verranno quindi detratti dal valore medio ordinario stimato dell'immobile; si precisa tuttavia che il costo finale da sostenere potrà variare ed essere definito in modo preciso soltanto dopo la presentazione delle pratiche necessarie e sopra descritte e le conseguenti determinazioni da parte degli uffici preposti.

L'esperto quindi,

- ritenendo che i documenti mancanti ai fini della verifica della conformità non possano essere considerati di secondaria importanza, viste anche le difformità rilevate e che, a tal proposito, l'analisi effettuata dall'esperto non può considerarsi esaustiva e saranno necessari degli ulteriori approfondimenti;
- ritenendo che per l'ottenimento dell'agibilità siano necessarie delle verifiche tecniche approfondite e che vi saranno dei costi relativi all'ottenimento dell'agibilità mancante, ad oggi non stimabili in quanto non è possibile, senza la visione da parte ingegnere strutturista, determinare la necessità di verifiche strutturali e la conseguente eventualità, quindi, di criticità statiche.

Per questo motivo, i rischi legati all'ottenimento dell'agibilità e delle verifiche sulla conformità si ritengono ricompresi nell'abbattimento proposto al fine della determinazione del valore base d'asta che si propone nel 30%.

6.4 Abitabilità e agibilità:

Il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Vicenza, **non risulta dotato di regolare agibilità (vedi punto 6.2-6.3).**

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato richiesto opportuno Certificato di Destinazione Urbanistica presso il comune di Vicenza, che è stato rilasciato e contiene le seguenti informazioni:

- il terreno distinto in Catasto al foglio 82 con i mappali 323, 392 è classificato dal vigente Piano degli Interventi, Elaborato 3 – Zonizzazione, **ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B3;**
- le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto **dell'art. 37 delle Norme Tecniche Operative** del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020;
- sono **fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici** (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i.

Si rimanda alla lettura del CDU allegato alla presente perizia ed alla lettura degli elaborati citati nel CDU.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

- – piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale
- – piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale

7.2 Residenza del Debitore:

I debitori risultano residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento.

7.3 Possesso:

L'immobile oggetto di pignoramento, secondo quanto riferito durante il sopralluogo e quanto indicato nei certificati anagrafici, risulta occupato dai debitori e dal nucleo familiare (figlie e nipote minore).

Per una maggior comprensione, si rimanda alla lettura dei certificati anagrafici allegati.

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati sugli immobili oggetto di pignoramento e intestati alla parte esecutata.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

Considerato che l'immobile oggetto di perizia risulta occupato dai debitori e il loro nucleo familiare (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 7.3) il sottoscritto esperto non ritiene necessaria la quantificazione del canone di locazione congruo/indennità di occupazione.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

A) **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 05/07/2022 ai n.ri 15496/11093 di RG/RP, a favore

a seguito di Atto Giudiziario in data 15/05/2022, n. Rep. 2211 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 dell'unità oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONI

A) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 03/07/2007 ai n.ri 18004/4606 di RG/RP, a favore della

a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 14/06/2007, n. 183299/39794 di repertorio Notaio Alessandro Todescan, **capitale euro 127.500,00, oltre a interessi e spese, iscrizione ipotecaria complessiva per € 255.000,00 durata 30 anni** colpevole la:

- quota di proprietà complessiva di 1/1 per le unità oggetto di pignoramento

B) **Ipoteca legale** iscritta in data 20/09/2018 ai n.ri 20471/3206 di RG/RP, a favore della

, a seguito di atto amministrativo in data 18/09/2018, n. 2168/12418 di repertorio

capitale euro 42.329,14 oltre a interessi e spese, iscrizione ipotecaria complessiva per € 84.658,28 colpevole la:

- quota di proprietà complessiva di 1/1 per le unità oggetto di pignoramento

- quota di proprietà complessiva di 1/1 per altre unità non oggetto di pignoramento

A seguito della pratica di variazione al catasto fabbricati per stralcio della particella 392 e dichiarata l'estinzione parziale limitatamente alla particella censita in Vicenza al foglio 82 mappale 392 ente urbano di mq. 45, l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere censito in Vicenza al foglio 82 particella 323 sub. 13. Al momento dell'aggiornamento della presente perizia, sono ancora in corso le operazioni di cancellazione della trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria limitatamente all'area di sedime identificata in Vicenza al C.T. foglio 82 particella 392, ente urbano di mq. 45 sopra detta.

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

Il bene oggetto di procedura è parte di un condominio; è stato contattato l'amministratore, il quale ha fornito un regolamento condominiale che è stato allegato alla presente perizia.

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

Rimangono a carico dell'acquirente oneri e vincoli derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Vicenza, oltre agli oneri e agli adempimenti relativi alle eventuali difformità eventualmente da fiscalizzare e/o da sanare.

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 8.1: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Dai controlli effettuati, non risultano altri Pesi, Vincoli e Obblighi.

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

Secondo quanto riferito dai debitori eseguiti, non risultano spese di gestione pendenti o eventuali procedimenti in corso. L'amministratore ha comunicato che per gli ultimi due anni non sono stati ancora approvati i bilanci in quanto in ritardo con la convocazione dell'assemblea. Ha prodotto i bilanci precedenti, comunicando che mediamente le spese condominiali ammontano a circa 900,00 euro/anno. Si allegano alla perizia le conversazioni mail intercorse e i relativi documenti allegati.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Ricordando che il valore di mercato:

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

“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”;

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

- 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.

12.1 Metodo di valutazione:

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

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 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.

12.2 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, ("RESIDENZIALE") 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.

Nel caso specifico, nel Comune di Vicenza nella zona dell'immobile oggetto di perizia sono stati reperiti cinque atti di compravendita relativi ad altrettanti immobili aventi caratteristiche simili per dimensioni, tipologia costruttiva e localizzazione e di cui tre sono stati considerati comparabili e utilizzabili ai fini estimativi dell'oggetto di pignoramento.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
 - 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
 - 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
 - 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
 - 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
 - 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
 - 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.
- Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (M.C.A.)** sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative estimabili), il seguente:

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VICENZA			Piazzale Casa Nostra		n°2
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
							
	via Giuliano n°4 Ziaaiotti	via Giuliano n°3 Ziaaiotti	Piazzale Casa Nostra n°2	via Giuliano n°15 Ziaaiotti	via Giuliano n°10 Ziaaiotti	Piazzale Casa Nostra n°2	
Prezzo totale (euro)	€ 30.000,00	€ 73.000,00	€ 75.000,00	€ 82.500,00	€ 92.000,00		
Data (mesi)	18/10/2022	12/10/2022	06/10/2022	22/09/2022	19/09/2022		15/06/2023
Superficie principale (m²) SEL	81,88	74,96	100,13	73,19	74,32		104,13
Balconi Portico (m²)	0,00	5,70	3,22	2,96	2,82		3,00
Taverna/Lavanderia (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Soffitta (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Cantina (m²)	15,87	14,60	14,02	17,45	17,86		13,44
Autorimessa (m²)	0,00	0,00	15,66	15,15	0,00		0,00
Posto auto scoperto (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
giardino (m²) 10%	23,16	0,00	60,47	0,00	50,31		0,00
giardino (m²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Bagni	1	1	1	1	1		1
Livello di piano (n)	S1 - T	S1 - 1	S1 - T - 4	S1 - T - 1	S1 - T - 1		S1 - 1
Stato di manutenzione (n)*	3	4	3	4	4		3
Att. di Prest. Energ. APE**	0	F	F	G	F		0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	3	3	3	3		3
Superficie commerciale	92,13	83,97	126,68	94,92	89,13		111,75

*scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	0,40%
Rapporto mercantile dei balconi/portici	30,00%
Rapporto mercantile della taverna-lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	80,00%
Rapporto mercantile del posto auto scoperto	30,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 10.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 30.000,00		€ 73.000,00		€ 75.000,00		€ 82.500,00		€ 92.000,00	-
Data (mesi)	8,00	€ 80,00	8,20	€ 199,53	8,40	€ 210,00	8,87	€ 243,83	8,97	€ 274,98	
Superficie principale (m ²)	81,88	€ 13.172,85	74,96	€ 17.269,76	100,13	€ 2.368,15	73,19	€ 18.317,66	74,32	€ 17.648,66	104,13
Balconi/portico (m ²)	0,00	€ 532,83	5,70	-€ 479,55	3,22	-€ 39,07	2,96	€ 7,10	2,82	€ 31,97	3,00
Taverna/lavanderia (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m ²)	15,87	-€ 719,33	14,60	-€ 343,38	14,02	-€ 171,69	17,45	-€ 1.187,04	17,86	-€ 1.308,40	13,44
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	15,66	-€ 7.417,06	15,15	-€ 7.175,50	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	23,16	-€ 1.371,16	0,00	€ 0,00	60,47	-€ 3.580,06	0,00	€ 0,00	50,31	-€ 2.978,54	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	4	-€ 20.000,00	3	€ 0,00	4	-€ 20.000,00	4	-€ 20.000,00	3
Livello di piano	0	-€ 600,00	2	€ 0,00	4	€ 1.500,00	1	-€ 825,00	1	-€ 920,00	2
Att. di Prest. Energ. APE**	0		F		F		G		F		0
N. AFFACCI	3		3		3		3		3		3
		€ 41.095,20		€ 69.646,36		€ 67.870,28		€ 71.881,06		€ 84.748,66	

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	106%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 10 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili B - C - D	€ 69.799,23	DIVERGENZA	5,9%
Valore unitario €/m ²	€ 624,60	VERO	< 10 %

* considerata una durata di 35 e vetustà anni 25
 ** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Il più probabile **valore di mercato medio ordinario del bene pignorato**

risulta essere (arrotondato) di:

€ 70.000,00 (diconsi euro settantamila/00)

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale **pari a mq. 111,75** di circa:

€ 626,40 €/mq (diconsi euro seicentoventisei/40 euro/metro quadrato).

Si ribadisce che i valori di cui sopra comprendono la quota proporzionale di proprietà sull'area e parti comuni condominiali.

Si precisa che la modifica di identificativo catastale del bene e lo stralcio dell'area di sedime particella 392 di mq. 45 non va a modificare il valore di mercato medio ordinario stimato.

Considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
 - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, **propone al Giudice dell'Esecuzioni**, al fine di considerare quanto sopra e quanto riportato al punto 6.3) della presente perizia, e definire il **valore a base d'asta, la riduzione del 30% sul valore di mercato**. Quindi considerato

- la riduzione, proposta, del 30% sul valore che corrisponde a € 21.000,00
- che il valore di mercato medio ordinario di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche che esulano dal valore medio ordinario, quali in particolare (esclusi cassa previdenziale e IVA):

pratiche edilizie di sanatoria (escluso sanzioni e/o fiscalizzazione), richiesta nuova agibilità e verifica impianti € 15.000,00

Il valore a base d'asta del bene pignorato corrisponde a **€ 34.000,00 (diconsi euro trentatremiladuecento/00)**.

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I conteggi eseguiti hanno considerato sulla U.I. oggetto di procedura identificate con Comune di Vicenza Fg. 82 particella 323 sub. 13, la quota di piena proprietà complessivamente pari ad 1/1.

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

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Vicenza, ottenendo i seguenti risultati:

15) PROBLEMI

In fase di accesso atti, da un primo controllo sembrano mancare alcuni elaborati grafici essenziali presso gli archivi e risulta assente il certificato di agibilità. Difficoltà rilevate da verificare anche a livello condominiale, incertezza su possibilità di sanatoria e/o fiscalizzazione, con spese e oneri/sanzioni in parte da quantificare.

N.B. Si precisa che l'aggiornamento della presente perizia ha riguardato solamente l'aspetto relativo alla variazione dell'identificativo catastale del bene pignorato e l'estinzione parziale sull'area di sedime identificata alla particella 392. Ogni altro aspetto rimane invariato alla data del 24/06/2023.

ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA:

1. Scheda catastale e visura aggiornate

Montecchio Precalcino, lì 27/06/2024

L'esperto Incaricato



(geometra Anna Parise)