



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 9/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **23/07/2024**

Identificazione beni: Beni in Arzignano (VI), Via Cesare Verlato, 40

Dati Catastali: foglio 30, p.lla 269 sub. 6 graffata p.lla 266 sub. 1 (A3), per il diritto di piena proprietà per quota 1/1

Esperto stimatore: **Ing. Sergio Fantinato** – Largo Parolini, 79 – Bassano del Grappa (VI) - Mail: sergio@giupi.it – tel: 0424/524593

Custode Giudiziario: **IVG di Vicenza** – Via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 9/2024, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/07/2024

Esperto stimatore: Ing. Sergio Fantinato

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): appartamento

Ubicazione (pag. 7): Arzignano (VI), Via Cesare Verlato, 40

Dati catastali attuali dei beni (pag. 16): Comune di Arzignano, NCEU, foglio 30, p.lla 269 sub. 6
graffata p.lla 266 sub. 1 (A3)

Metri quadri (pag. 7): locali appartamento 49 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 7): scarso

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 20): vi sono difformità edilizie e catastali, regolarizzabili, con costi di circa 4.000 € per regolarizzazione edilizia e di circa 1.000 € per regolarizzazione catastale

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 28): 33.000 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 28): date compravendite e valori - comparabile A: 14/01/2020, € 33.000,00; comparabile B: 22/10/2019, €83.000; comparabile C: 10/10/2018, €50.000

Valore di vendita forzata proposto (pag. 29): 24.000 €

Valore debito: €75.262,59 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 16): immobile occupato da soggetti terzi, con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva immobiliare

Titolo di occupazione (pag. 16): contratto di locazione

Oneri (pag. 26): gli oneri giuridici gravanti sui beni e che non saranno cancellati nel contesto della procedura, sono i seguenti.

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.
2. Vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio con parti comuni.
4. Vincoli urbanistici come rilevabili dal CDU.



5. Dall'atto di provenienza risulta per l'immobile che: *“come da risultanze catastali avente diritto alla corte comune censita nel C.T. al Foglio 6 (ora 30, n.d.r.) con i mm.nn. 1842, 1843 e 1844”*. Si segnala però a tal riguardo che le p.lle 1843 e 1844, un tempo corte comune, ad oggi di fatto sono occupate, nel possesso e nelle disponibilità esclusive di soggetti terzi, oltre ad essere per gran parte recintate, quindi senza possibilità di essere utilizzabili da altri soggetti. Si segnala inoltre che nell'atto di provenienza viene indicato quanto segue: *“La parte acquirente prende atto che in data 28.1.1994 ai nn. 1532 r.g. e 1131 r.p. è stato trascritto l'atto introduttivo del giudizio (attualmente in secondo grado) diretto ad ottenere la dichiarazione di usucapione di una porzione della corte comune, in relazione al quale giudizio la parte acquirente dichiara di rinunciare ad ogni rivalsa nei confronti della parte venditrice anche nel caso di soccombenza”*. Infatti, dalle visure catastali storiche delle p.lle 1843 e 1844, si apprende che tali p.lle sono intestate a soggetti privati in via esclusiva ed in piena proprietà, in base alla VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/01/2009 Pratica n. VI0103737 e VI0103732 in atti dal 26/04/2010 VOLTURA PROT. 103243/10 SENTENZA DI USUCAPIONE REP. 950/09 (n. 103243.1/2010). Inoltre, dalle ispezioni ipotecarie eseguire si è rilevato che le p.lle 1843-1844 sono state trasferite in via esclusiva a terzi con TRASCRIZIONE del 22/06/2010 - Registro Particolare 8770 Registro Generale 13455 e Registro Particolare 8771 Registro Generale 13456, Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI VENEZIA Repertorio 950 del 28/04/2009, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE. Per la p.lla 1842, si è inoltre rilevato che con la TRASCRIZIONE del 10/06/2010 - Registro Particolare 8180 Registro Generale 12566 e Registro Particolare 8181 Registro Generale 12567, Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 156983/33531 del 14/05/2010, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, la proprietà è stata trasferita a soggetti terzi. In conclusione, da quanto sopra, per quanto rilevabile, si desume che non sussista il diritto alla corte comune censita nel C.T. al Foglio 30 con i mm.nn. 1842, 1843 e 1844 a favore dei beni in esame.

APE (pag. 16): sì, immobile in classe G

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 31): vedasi cap. 16. Osservazioni finali.

Lotti (pag. 31): unico

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.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	9
3.5	Certificazione energetica	16
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	16
4.1	Possesso.....	16
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	16
5.	ASPETTI CATASTALI	16
5.1	Dati catastali attuali	16
5.2	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	16
5.3	Intestatari catastali storici	17
5.4	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	17
5.5	Giudizio di conformità catastale	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	19
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	19
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	20
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità, CDU	20
7.2	Abusi/difformità riscontrati	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	24
7.4	Perimetro del “mandato”	25
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	26
8.1	Oneri e vincoli	26
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 18/06/2024)	27
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	27
9.	SUOLO DEMANIALE.....	27



10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	27
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	28
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	28
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	28
12.1	Metodo di valutazione	28
12.2	Stima del valore di mercato	28
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	29
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	30
12.5	Giudizio di vendibilità'	30
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	30
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	30
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	30
15.	LOTTE	31
16.	OSSERVAZIONI FINALI	31
17.	ELENCO ALLEGATI.....	32



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 23/02/2024, a seguito di comunicazione dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto, Ing. Sergio Fantinato, ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 21/02/2024, mediante procedura di giuramento telematico.

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

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 945 c.p.c.;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;
- verifica telematica, 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 titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico dell'esecutato;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile dell'esecutato;
- previa richiesta di accesso agli atti inviata via pec all'Ufficio Edilizia Privata comunale, si è ottenuto copia della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo all'immobile;
- in data 20/03/2024, veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile;
- successivamente si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per l'immobile in esame;
- nei mesi successivi si eseguivano ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni in esame sono costituiti da un appartamento al piano terra, con piccola area scoperta pertinenziale, facente parte di un edificio di due piani fuori terra. L'immobile è sito in Via Cesare Verlatto, 40 a Arzignano (VI); l'immobile è sito nella Località Tezze, posto a circa 4 km ad est del centro di Arzignano, centro in cui sono presenti servizi quali bar, ristoranti, negozi, ufficio postale, banche, ecc.

L'appartamento presenta i seguenti locali: cucina-soggiorno, disbrigo, bagno, sottoscala e una camera. L'accesso all'appartamento avviene dalla strada pubblica di Via Cesare Verlatto, via su cui fronteggia la porta di ingresso all'appartamento. Dall'atto di provenienza risulta per l'immobile che: *“come da risultanze catastali avente diritto alla corte comune censita nel C.T. al Foglio 6 con i mm.nn. 1842, 1843 e 1844”*. Si segnala però a tal riguardo che le p.lle 1843 e 1844, un tempo corte comune, ad oggi di fatto sono occupate, nel possesso e nelle



disponibilità esclusive di soggetti terzi, oltre ad essere per gran parte recintate, quindi senza possibilità di essere utilizzabili da altri soggetti.

Dall'atto di provenienza risulta per l'immobile che: *“come da risultanze catastali avente diritto alla corte comune censita nel C.T. al Foglio 6 (ora 30, n.d.r.) con i mm.nn. 1842, 1843 e 1844”*. Si segnala però a tal riguardo che le p.lle 1843 e 1844, un tempo corte comune, ad oggi di fatto sono occupate, nel possesso e nelle disponibilità esclusive di soggetti terzi, oltre ad essere per gran parte recintate, quindi senza possibilità di essere utilizzabili da altri soggetti. Si segnala inoltre che nell'atto di provenienza viene indicato quanto segue: *“La parte acquirente prende atto che in data 28.1.1994 ai nn. 1532 r.g. e 1131 r.p. è stato trascritto l'atto introduttivo del giudizio (attualmente in secondo grado) diretto ad ottenere la dichiarazione di usucapione di una porzione della corte comune, in relazione al quale giudizio la parte acquirente dichiara di rinunciare ad ogni rivalsa nei confronti della parte venditrice anche nel caso di soccombenza”*. Infatti, dalle visure catastali storiche delle p.lle 1843 e 1844, si apprende che tali p.lle sono intestate a soggetti privati in via esclusiva ed in piena proprietà, in base alla VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/01/2009 Pratica n. VI0103737 e VI0103732 in atti dal 26/04/2010 VOLTURA PROT. 103243/10 SENTENZA DI USUCAPIONE REP. 950/09 (n. 103243.1/2010). Inoltre, dalle ispezioni ipotecarie eseguire si è rilevato che le p.lle 1843-1844 sono state trasferite in via esclusiva a terzi con TRASCRIZIONE del 22/06/2010 - Registro Particolare 8770 Registro Generale 13455 e Registro Particolare 8771 Registro Generale 13456, Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI VENEZIA Repertorio 950 del 28/04/2009, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE. Per la p.la 1842, si è inoltre rilevato che con la TRASCRIZIONE del 10/06/2010 - Registro Particolare 8180 Registro Generale 12566 e Registro Particolare 8181 Registro Generale 12567, Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 156983/33531 del 14/05/2010, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, la proprietà è stata trasferita a soggetti terzi. In conclusione, da quanto sopra, per quanto rilevabile, si desume che non sussista il diritto alla corte comune censita nel C.T. al Foglio 30 con i mm.nn. 1842, 1843 e 1844 a favore dei beni in esame.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato con l'atto di pignoramento è il seguente: piena proprietà per la quota di 1/1 per i seguenti beni così catastalmente individuati: Comune di Arzignano, NCEU, foglio 30, p.la 269 sub. 6 graffata p.la 266 sub. 1 (A3).

I diritti reali di cui sopra sono in capo ai seguenti soggetti:

- piena proprietà
per la quota di 1/1

In ordine ai diritti reali pignorati, si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati, in forza degli atti trascritto a loro favore.

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere raggruppati in un unico lotto di vendita.

3.3 Confini N-E-S-O

I confini in ordine N-E-S-O per gli immobili in esame (sub. 1-6 della p.la 249 e p.la 544), complessivamente sono i seguenti:



Via Verlatto, p.lla 2159, 267, 1842, 269.
Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile è stato realizzato prima del 1967, ed è stato poi soggetto ad interventi edilizi successivi, l'ultimo nel 1992 per la sua ristrutturazione.

Dal punto di vista costruttivo l'app.to presenta le caratteristiche indicate nel seguito:

- strutture verticali fuori terra in muratura in parte di mattoni di laterizio ed in parte in pietra, intonacate;
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio intonacati;
- solai in latero-cemento;
- copertura in latero-cemento, con manto in coppi di laterizio;
- pavimenti in gres porcellanato;
- finestre con telaio in legno con vetrocamera, e con scuri in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- le finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca di ristrutturazione dell'immobile.

L'appartamento presenta altezza utile pari a circa 2.52÷2.54 m; inoltre, presenta affacci verso nord e sud. La superficie lorda dei locali di abitazione è pari a circa 49 m².

Per quel che riguarda gli impianti, l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario, di riscaldamento autonomo composto da una caldaia a gas metano (di recente sostituzione) installata in cucina, e con termosifoni.

Gli occupanti l'immobile durante il sopralluogo hanno riferito inoltre quanto segue.

- Non esiste il tubo di aspirazione della cappa della cucina.
- Vi sono diverse muffe e macchie di umidità i tutti i locali.
- I contatori acqua, gas ed elettrico sono in nicchia nella muratura esterna vs nord.

Non è possibile asserire se tali impianti siano rispondenti alle attuali normative tecniche vigenti, in quanto potrebbero aver subito delle modificazioni, dopo la loro realizzazione, oppure non essere attualmente "a norma" considerato che sono quelli dell'epoca di costruzione dell'immobile. In ogni caso, con la presente non si rilascia o attesta alcuna garanzia in merito alla sicurezza, e all'effettivo e corretto funzionamento degli stessi impianti.

Lo stato di manutenzione complessivamente risulta scarso e non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti.

Per quel che riguarda lo stato di manutenzione si segnala inoltre quanto segue:

- in alcune pareti sono presenti ammaloramenti agli intonaci e segni di umidità, anche di risalita;
- vi sono diverse muffe e macchie di umidità i tutti i locali.
- in alcune pareti interne ed esterne sono presenti cavillature e fessurazioni;
- le parti in legno degli infissi e degli scuri presentano evidenti segni di deterioramento.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, si allega una sovrapposizione dell'ortofoto, con la mappa catastale, ed un estratto della mappa catastale.





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

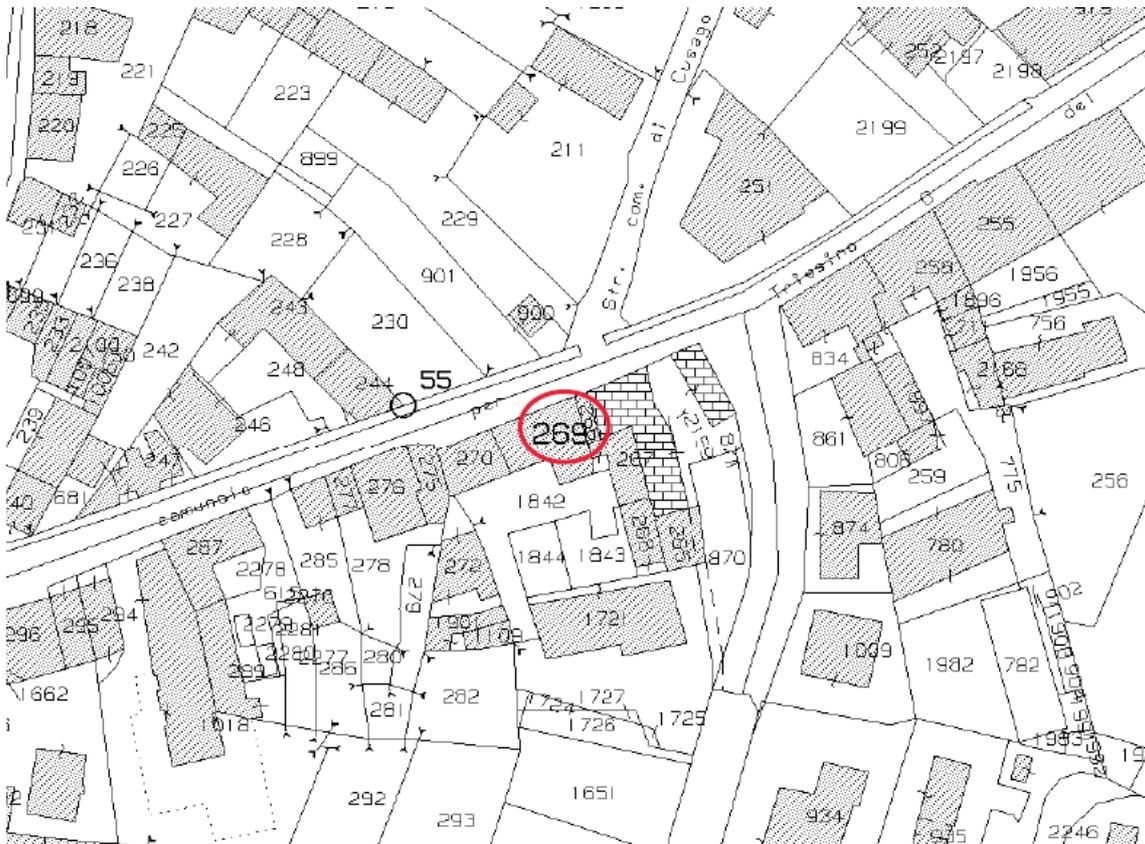


Figura 2. Estratto mappa catastale.

Si allegano nel seguito le planimetrie dello stato reale dei luoghi redatte dal sottoscritto sulla base di un rilievo eseguito sul posto ed una serie di foto interne ed esterne.



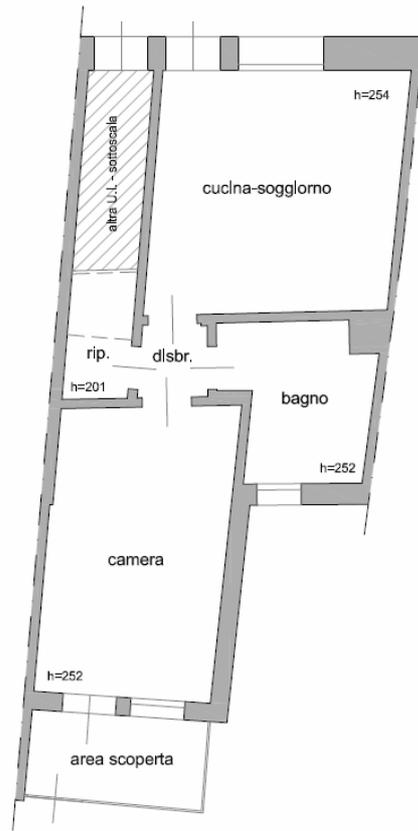


Figura 3. Planimetria immobili - piano interrato.



Figura 4. Vista nord-ovest.





Figura 5. Vista nord-est.



Figura 6. Vista sud.





Figura 7. Vista sud.



Figura 8. Cucina.





Figura 9. Soggiorno.



Figura 10. Bagno.





Figura 11. Camera.



Figura 12. Contatori.



3.5 Certificazione energetica

Non avendo riscontrato in loco la presenza di un attestato di prestazione energetica (A.P.E.), se ne è provveduto alla redazione; l'unità risulta classificata in classe energetica G.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da soggetti terzi, estranei alla procedura.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Il titolo di occupazione è un contratto di locazione stipulato in data 20/01/2019, con durata di 4 anni dal 20/01/2019 al 19/01/2023, con un canone di 300 €/mese, registrato presso Agenzia Entrate in data 07/02/2019, serie 3T n. 553. Sentito il legale del Custode Giudiziario, tale contratto deve intendersi della durata di 4+4 anni, e quindi ancora in essere, e opponibile alla procedura esecutiva immobiliare in quanto stipulato e registrato in data anteriore al pignoramento.

Da indagini eseguite del mercato immobiliare delle locazioni per la zona in esame, il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, tenendo conto delle condizioni manutentive dell'appartamento in esame e della sua consistenza, risulta essere dell'ordine di 300÷350 €/mese.

Si precisa che il canone di locazione applicato non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

L'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.) può essere stimata pari a circa il 250÷300 €/mese.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Dati catastali attuali

NCEU, foglio 30, p.lla 269 sub. 6 graffata p.lla 266 sub. 1 (A3), classe 1, 3 vani, rendita Euro 201,42, Via Cesare Verlatto Piano T

5.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 13/07/1994 in atti dal 19/01/1999 DIVISIONE, FUSIONE, VARIAZIONE DESTINAZIONE (n. 5022/1994)



- VARIAZIONE del 28/10/1994 in atti dal 28/10/1994 RICORSO PROT.5748/94 N.397/94 (n. 6579.1/1994)

Variazioni storiche al Catasto Terreni (p.lla 266)

- Variazione del 06/03/2014 Pratica n. VI0030721 in atti dal 06/03/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3168.1/2014)
- Impianto meccanografico del 30/06/1973

Variazioni storiche al Catasto Terreni (p.lla 269)

- Impianto meccanografico del 30/06/1973

5.3 Intestatari catastali storici

Situazione degli intestati dal 19/02/2008

Situazione degli intestati dal 15/09/2007

Situazione degli intestati dal 13/07/1994

5.4 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali dei beni (foglio, p.lla, sub.) e degli esecutati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, e nel titolo di provenienza risultano formalmente rispondenti tra loro.

Non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

5.5 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali del NCEU sono state riscontrate alcune difformità, per i beni pignorati in esame.

Le difformità delle planimetrie catastali dovranno essere corrette nell'ambito della regolarizzazione catastale dei beni a cura e spese dell'aggiudicatario, e, qualora necessario, anche ove necessario con la redazione dell'elaborato planimetrico.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali "DOCFA" al NCEU per modifica/correzione delle planimetrie catastali ed eventualmente dell'elaborato planimetrico, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta dei beni, sono preventivamente pari a circa €1.000 comprese spese catastali, iva, oneri previdenziali (costi che comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione delle pratiche catastali).



Si allegano nel seguito un estratto delle planimetrie catastali degli immobili pignorati e la sovrapposizione tra lo stato attuale (in rosso) e le planimetrie catastali.



Figura 13. Planimetria catastali dei beni.

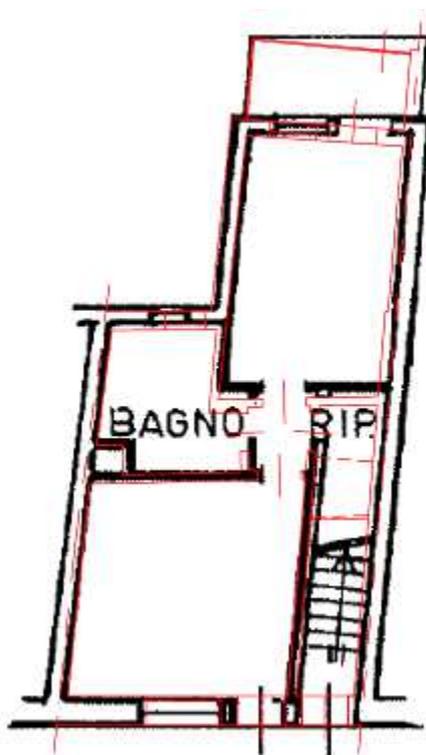


Figura 14. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Situazione dal 19/02/2008

Titolo:

TRASCRIZIONE del 06/03/2008 - Registro Particolare 3495 Registro Generale 5511
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 42381/12672 del 19/02/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Situazione antecedente:

Titoli:

Successione di giusta dichiarazione trascritta presso la
Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 28/01/1950 ai nn. 422 RG e 386 RP (per la quota di 1/5 dei
beni)

TRASCRIZIONE del 29/02/2024 - Registro Particolare 3228 Registro Generale 4377
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 42381 del 19/02/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' contro

Atto di cessione di quote e divisione in data 15/05/1954 n. 9.859 di rep. del notaio Alessandro Pagani di
Arzignano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 07/06/1954 ai nn. 2753 RG e
2388 RP

Ricongiungimento di usufrutto in morte di

La quota di 1/5 in capo al sig. deriva dai seguenti titoli:

PER SUCCESSIONE DI

(DEN 28 VOL 11 DEL 08/08/038 UFFICIO REGISTRO DI ARZIGNANO) TRASCRISSA A
VICENZA IN DATA 04/11/38 AI NN. 4523 RG E 3390 RP

PER LEGGE LA QUOTA DI 1/5 CIASCUNO E USUFRUTTUARIA PER 1/6 LA VEDOVA
HANNO EREDITATO BENI IN ARZIGNANO SEZ E FG
3 MAP 269 CASA DI PIANI 3 VANI 9 E SEZ E FG 3 MAP 266/II° FR VALORE L. 8.000 - Nota: non
risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in nome di
(passaggio intermedio).

CON ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 08/03/21 N. 8596 REP IVI
REGISTRATO 23/03/21 AL N. 1994 VOL 106 E TRASCRISSO A VICENZA IN DATA 21/05/21 AI



NN. 2938 RG E 2475 RP IL SIGNOR
BENI IN ARZIGNANO SEZ E FG 3 MAP 269 CASA DI PIANI 3 VANI 9.

HA ACQUISTATO

CON ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 19/01/37 N. 7911 REP
DA REGISTRARE NEI TERMINI E TRASCritto A VICENZA IN DATA 01/02/37 AI NN. 565 RG
E 422 RP IL SIGNOR HA ACQUISTATO PER L. 200 BENI
IN ARZIGNANO SEZ E FG 3 MAP 266/II° FR AD USO FIENILE.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità, CDU

A seguito delle ricerche eseguite dall'Ufficio Tecnico Comunale, si apprende che per gli immobili in esame sono stati emessi i seguenti provvedimenti edilizi.

- Autorizzazione edilizia del 22/07/1954
- Dichiarazione di abitabilità del 24/07/1956
- Concessione edilizia n. prot. 15654 del 03/12/1992
- Licenza di abitabilità n. prot. 18837 del 24/10/1994

Si allega alla presente copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico comunale per le p.lle in esame. Da tale documento si rileva quanto segue:

“Che le aree censite nel Catasto Terreni, del Comune di Arzignano, ricadono in tutto o in parte nei successivi ATO, con le relative Azioni Strategiche, come definite nel PAT vigente e nelle successive ZTO, come definite dal PI vigente, così come catastalmente descritte:

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I. ZTO e Vincoli
30	266	1. Carta dei Vincoli Servitù idraulica parte (art. 10) Centri storici (Tezze di Arzignano) (art. 13)	Porzione in Zona A centri storici A/1000 (art. 22) Edifici: n. 174 parte (Scheda allegata) Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via Verlatto Cesare) (art. 35, 38) Perimetri Centri Storici (art. 22)
		2. Carta delle Invarianti /	
		3. Carta delle Fragilità Compatibilità geologica: Area idonea a condizione (art. 24) Dissesto idrogeologico: Area a ristagno idrico o con falda prossima al piano campagna (art. 24)	
		4. Carta delle Trasformabilità ATO n. 5 – Pianura Tezze (art. 25) Ambiti dei centri storici (Tezze) (art. 13) Aree di urbanizzazione consolidata (art. 29)	
30	269	1. Carta dei Vincoli Servitù idraulica parte (art. 10) Centri storici (Tezze di Arzignano) (art. 13)	Porzione in Zona A centri storici A/1000 (art. 22) Edifici: nn. 171, 172, 173 e 174 parte (Schede allegate) Terreni: Corti e aree private parte Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via Verlatto Cesare) (art. 35, 38) Perimetri Centri Storici (art. 22)
		2. Carta delle Invarianti /	
		3. Carta delle Fragilità Compatibilità geologica: Area idonea a condizione (art. 24) Dissesto idrogeologico: Area a ristagno idrico o con falda prossima al piano campagna (art. 24)	
		4. Carta delle Trasformabilità ATO n. 5 – Pianura Tezze (art. 25) Ambiti dei centri storici (Tezze) (art. 13) Aree di urbanizzazione consolidata (art. 29)	



SCHEDATURA EDIFICI NEL CENTRO STORICO DI TEZZE EDIFICIO **173**

ZONA OMOGENEA DI APPARTENENZA

Schede normative edifici di interesse ambientale: Foglio 30 Mappale 267 ATO 5

UBICAZIONE: Via C. Verlati

DATI METRICI	STATO DI FATTO	PROGETTO
SUP. COPERTA MQ.	7,31	idem
ALTEZZA MAX IN GROND	7	idem
VOLUME MC	51,17	idem

I dati relativi allo stato di fatto sono indicativi, in fase progettuale si farà riferimento al rilievo metrico esecutorio.

TIPOLOGIA EDILIZIA Sula corte interna

GRADO DI TUTELA E

GRADO DI CONSERVAZIONE Sufficiente

CATEGORIA DI INTERVENTO **Ristrutturazione edilizia**

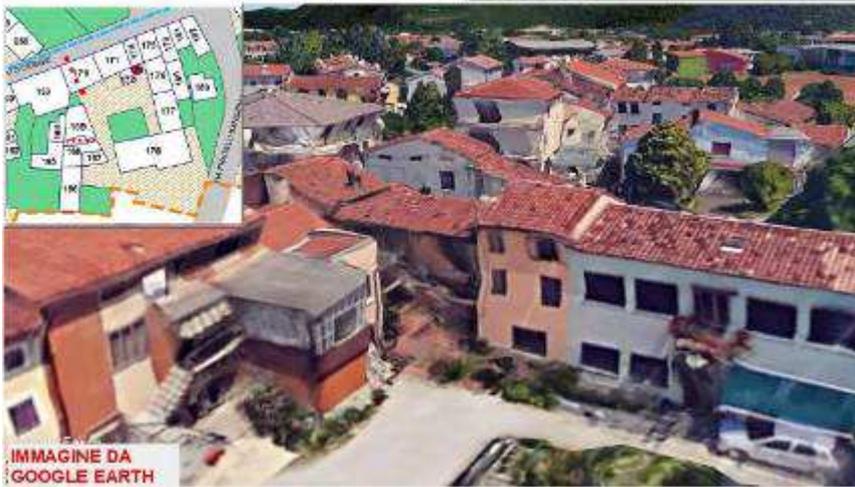
I dati sono desunti dalla rilevazione fotogrammetrica aggiornata al 2015, in caso di difformità rispetto a quelli ricavati dalla rilevazione edilizia, sono da ritenersi validi questi ultimi.



PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

SCHEDA DA EX PRG: NUOVO CARICO URBANISTICO

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab): RESIDENZIALE mc



Art. 13-45 delle NTA del PAT e Art. 22-57-58-63 delle NTA Op del PL

RIFERIMENTI ALLE NORME D'ATTUAZIONE

La presente Scheda delle previsioni pianivolumetriche alla attuazione di operazioni di riqualificazione nel contesto del Centro Storico di Tezze. L'intervento di ristrutturazione potrà prevedere la demolizione e la ricostruzione.



SCHEDATURA EDIFICI NEL CENTRO STORICO DI TEZZE		EDIFICIO	174
ZONA OMOGENEA DI APPARTENENZA			
Schede normative edifici di interesse ambientale		Foglio	30
		Mappale	206
		ATO	5
UBICAZIONE: Via C. Verlato			
DATI METRICI	STATO DI FATTO	PROGETTO	
SUP.COPERTA.MQ.	40	idem	
ALTEZZA MAX IN GROND	7	idem	
VOLUME MC	277	idem	
I dati relativi allo stato di fatto sono indicativi, in fase progettuale si farà riferimento al rilievo metrico assessorio.			
TIPOLOGIA EDILIZIA	A cortina		
GRADO DI TUTELA	E		
GRADO DI CONSERVAZIONE	Sufficiente		
CATEGORIA DI INTERVENTO	Ristrutturazione edilizia		
I dati sono desunti dalla rilevazione fotogrammetrica aggiornata al 2015; in caso di difformità rispetto a quelli ricavati dalla rilevazione aerea, sono da ritenersi validi quest'ultimi.			
PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT			
SCHEDA DA EX PRG		NUOVO CARICO URBANISTICO	
NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)		RESIDENZIALE mc	
			
IMMAGINE DA GOOGLE EARTH			
			
PIANTA SUPERFIRE			
Art. 13-45 de le NTA del PAT e Art. 22-57-58-63 de le NTA-Cp de PI			
RIFERIMENTI ALLE NORME D'ATTUAZIONE			
La presente Scheda della prevision. pianific. urbanistica e de attuazione di operazioni di riqualificazione nel contesto del Centro Storico di Tezze. L'intervento di ristrutturazione potrà prevedere la demolizione e la ricostruzione.			



Per maggiori dettagli si rimanda al CDU allegato alla presente.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio (sia per l'edificio che per le recinzioni).

Le difformità riscontrate tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, relativamente ai beni pignorati, sono, per quelle più evidenti e riscontrabili in pianta, riportate nei grafici nel seguito (si rimanda in ogni caso alla successiva istanza di sanatoria a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione).

Si riportano nel seguito le planimetrie "comparative" con l'evidenziazione delle difformità riscontrate in pianta tra lo stato approvato e lo stato attuale (con indicato in rosso il rilievo dello stato attuale dei luoghi ed in nero lo stato approvato), e copia delle piante dello stato approvato.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi ad altri sub. e/o 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 e/o adempimento/regolarizzazione, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'aggiudicatario, e per quel che riguarda gli eventuali oneri per tali aspetti, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene che tale onere sia ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

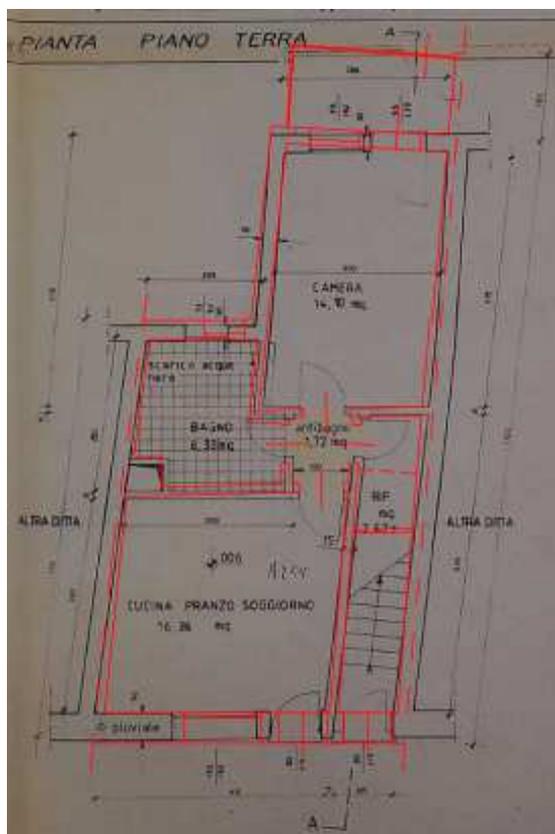


Figura 15. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



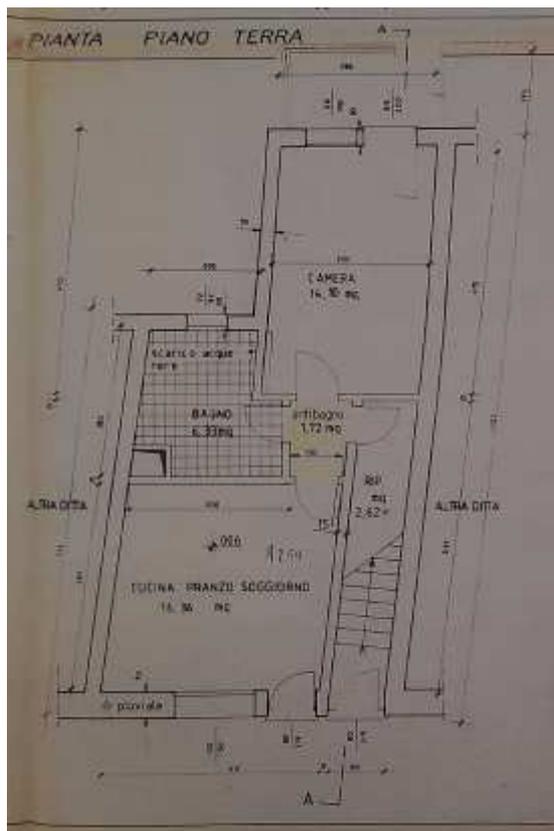


Figura 16. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Sulla base di quanto sopra evidenziato, relativamente ai beni pignorati in esame, per la verifica della possibilità di regolarizzazione delle difformità evidenziate, per quanto applicabili, sono da prendere in considerazione i seguenti riferimenti normativi di cui D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., dagli articoli 30 al 37, così come modificato dal D.L. n. 69 del 29/05/2024, in vigore dal 30/05/2024.

Inoltre, ai fini della regolarizzazione delle opere non realizzate in conformità al progetto approvato, resta eventualmente la rimessa in pristino in conformità ai provvedimenti autorizzativi, ove necessario.

Gli oneri e le spese delle sanatorie e le sanzioni amministrative da corrispondere all'Amministrazione Comunale, ai sensi del DPR n. 380/2001, dovranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento incaricato all'interno dell'Ufficio tecnico Comunale, che stabilirà l'esatto importo solo in sede di rilascio del provvedimento sanatoria e/o regolarizzazione.

Inoltre, a tutto ciò dovranno essere sommati i costi tecnico professionali per la redazione delle relative pratiche edilizie relative ai beni in esame (con rilievo e restituzione grafica dell'immobile) per la sua regolarizzazione edilizio-urbanistica ed inoltre gli eventuali costi per la redazione della documentazione necessaria per l'ottenimento di nuovi certificati di agibilità.

L'importo complessivo di sanzioni, oneri comunali, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, considerate le molteplici variabili in gioco, oltre alla discrezionalità della



Pubblica Amministrazione nell'ambito della valutazione dell'importo degli oneri, delle sanzioni, possono essere stimati complessivamente dell'ordine di circa 4.000 €

I valori esatti di sanzioni e contributi/oneri comunali dovranno essere quantificati esclusivamente e puntualmente dall'ufficio tecnico comunale, e potranno subire delle variazioni in sede di istanza di regolarizzazione, rispetto a quanto sopra stimato.

Tutti i costi sopra indicati, sono da considerarsi in via preliminare, esclusivamente al fine di determinare un possibile valore a base d'asta, con una stima di larga massima.

L'incertezza sulla valutazione di tali oneri si ritiene ricompresa nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

7.4 Perimetro del "mandato"

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, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, 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 "urbanistico-edilizie" 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, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. 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, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

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 % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.
2. Vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio con parti comuni.
4. Vincoli urbanistici come rilevabili dal CDU.
5. Dall'atto di provenienza risulta per l'immobile che: *"come da risultanze catastali avente diritto alla corte comune censita nel C.T. al Foglio 6 (ora 30, n.d.r.) con i mm.nn. 1842, 1843 e 1844"*. Si segnala però a tal riguardo che le p.lle 1843 e 1844, un tempo corte comune, ad oggi di fatto sono occupate, nel possesso e nelle disponibilità esclusive di soggetti terzi, oltre ad essere per gran parte recintate, quindi senza possibilità di essere utilizzabili da altri soggetti. Si segnala inoltre che nell'atto di provenienza viene indicato quanto segue: *"La parte acquirente prende atto che in data 28.1.1994 ai nn. 1532 r.g. e 1131 r.p. è stato trascritto l'atto introduttivo del giudizio (attualmente in secondo grado) diretto ad ottenere la dichiarazione di usucapione di una porzione della corte comune, in relazione al quale giudizio la parte acquirente dichiara di rinunciare ad ogni rivalsa nei confronti della parte venditrice anche nel caso di soccombenza"*. Infatti, dalle visure catastali storiche delle p.lle 1843 e 1844, si apprende che tali p.lle sono intestate a soggetti privati in via esclusiva ed in piena proprietà, in base alla VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/01/2009 Pratica n. VI0103737 e VI0103732 in atti dal 26/04/2010 VOLTURA PROT. 103243/10 SENTENZA DI USUCAPIONE REP. 950/09 (n. 103243.1/2010). Inoltre, dalle ispezioni ipotecarie eseguire si è rilevato che le p.lle 1843-1844 sono state trasferite in via esclusiva a terzi con TRASCRIZIONE del 22/06/2010 - Registro Particolare 8770 Registro Generale 13455 e Registro Particolare 8771 Registro Generale 13456, Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI VENEZIA Repertorio 950 del 28/04/2009, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE. Per la p.lla 1842, si è inoltre rilevato che con la TRASCRIZIONE del 10/06/2010 - Registro Particolare 8180 Registro Generale 12566 e Registro Particolare 8181 Registro Generale 12567, Pubblico ufficiale COLASANTO



MICHELE Repertorio 156983/33531 del 14/05/2010, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, la proprietà è stata trasferita a soggetti terzi. In conclusione, da quanto sopra, per quanto rilevabile, si desume che non sussista il diritto alla corte comune censita nel C.T. al Foglio 30 con i mm.nn. 1842, 1843 e 1844 a favore dei beni in esame.

La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a carico di questo ultimo; il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 18/06/2024)

- ISCRIZIONE del 06/03/2008 - Registro Particolare 1193 Registro Generale 5512, Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 42382/12673 del 19/02/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in ARZIGNANO (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 1 graffata Particella 269 Subalterno 6, a favore di

Per la quota di 1/1

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2024 - Registro Particolare 881 Registro Generale 1189, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6948 del 22/12/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in ARZIGNANO (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 1 graffata Particella 269 Subalterno 6, a favore

Per la quota di 1/1

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 8.1.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.



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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Non pertinente in quanto non trattasi di immobile in condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici/unità, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il



valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, e che il più probabile valore di mercato alla data della presente perizia risulti essere pari a:

€33.000,00 (trentatremila/00 €), pari a 668 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia dei beni.

Si riportano in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa eseguita.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale:	€1.000
- costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€4.000
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	-
- altri costi/oneri:	-

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- nelle incertezze nella valutazione degli oneri per la regolarizzazione edilizia dei beni;
- nelle incertezze nella valutazione di eventuali oneri per adeguamenti/modifiche.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi ricapitolando si ha quanto indicato nella tabella che segue.



Stima valore netto di mercato (quota 1/1 diritto di piena proprietà)	Valore
Valore lordo di mercato (quota di 1/1 della piena proprietà)	€ 33.000,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 4.000,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione catastale	-€ 1.000,00
stato manutenzione ed uso (già considerato nella stima IVS-MCA)	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
altro:	€ -
Totale valore netto	€ 28.000,00
Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max.)	-15% -€ 4.200,00
Valore a base d'asta	€ 23.800,00
Valore a base d'asta arrotondato beni pignorati	€ 24.000,00
Valore offerta minima alla prima asta (-25% valore base d'asta)	€ 18.000,00

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: **€24.000,00 (ventiquattromila/00 €).**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esecutato acquistò i beni in esame in data 19/02/2008 al prezzo di

12.5 Giudizio di vendibilità'

Mediocre, viste la tipologia di bene e lo stato di manutenzione.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Non pertinente in quanto il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa, ma l'intera proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore



15. LOTTI

Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si segnalano gli oneri gravanti sui beni indicati al capitolo 8, oltre al perimetro del mandato ricevuto come indicato al paragrafo 7.4.

Bassano del Grappa, lì 19/06/2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

