



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 094/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 001 di 001



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25/07/2024**

Identificazione beni: Beni in Creazzo (VI), Via F. Filzi n. 6

Dati Catastali: NCEU, foglio 11, p.lla 453 sub. 6 (A/3)

NCEU, foglio 11, p.lla 459 sub. 3 (C/6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Dott. Arch. Gabriella Brodesco** - Via Delle Rose n. 11, Caldogno (VI)

Mail: gabriella.brodesco@libero.it – tel: 0444/985074

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl** - Via Volto n. 63, Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 094/2024, promossa da:

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/07/2024

Esperto stimatore: Dott. Arch. Gabriella Brodesco

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

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): BENE A: appartamento al P2 in edificio condominiale
BENE B: autorimessa al PT in edificio condominiale

Ubicazione (pag. 7): Via F. Filzi n. 6 e snc – Creazzo (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 21): BENE A: NCEU, foglio 11, p.lla 453 sub. 6 (A/3)
BENE B: NCEU, foglio 11, p.lla 459 sub. 3 (C/6)

Metri quadri (pag. 7): BENE A: superfici lorde abitazione 100,50 m² circa, terrazza 18,60 m² circa
BENE B: superfici lorde locale autorimessa 13,64 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 7): BENE A: mediocre
BENE B: mediocre

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 23): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 28): sono presenti difformità edilizie e/o catastali, costi di massima necessari alla loro regolarizzazione 3.449,84 € circa

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 39): 80.860,06 € (698,41 €/mq)

Date/valori comparabili reperiti (pag. 38): BENE A e B
comparabile A: 03/10/2019, 80.000€, 749,87€/mq
comparabile B: 13/03/2020, 80.000€, 779,60€/mq
comparabile C: 07/05/2020, 80.000€, 609,35€/mq

Valore di vendita forzata proposto (40): 65.281,21 € (563,85 €/mq)

Valore debito: € 21.085,53 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 21): occupato da uno dei due debitori eseguiti

Titolo di occupazione (pag. 21): proprietà

Oneri (pag. 35): nessuno non è costituito condominio, circa 60 €/anno di spese condominiali

APE (pag. 21): BENE A classe energetica "G", BENE B non prevista per la tipologia

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 42): vedasi osservazioni finali di cui al par. 16 e gli oneri e vincoli di cui al par. 8. Inoltre si segnala che i beni sono ingombri di arredi e/o rifiuti.

Lotti (pag. 42): lotto 001 di 001

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	6
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.....	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	9
3.5	Certificazione energetica.....	21
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	21
4.1	Possesso	21
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	21
5.	ASPETTI CATASTALE	21
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	21
5.2	Intestatari catastali storici.....	22
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	23
5.4	Giudizio di conformità catastale	24
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	28
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	28
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	29
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	29
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	30
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	33
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	35
8.1	Oneri e vincoli.....	35
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/06/2024).....	36
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	37
9.	SUOLO DEMANIALE.....	37
10.	USO CIVICO O LIVELLO	38
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	38
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	38



12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	38
12.1	Metodo di valutazione.....	38
12.2	Stima del valore di mercato	39
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	40
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	40
12.5	Giudizio di vendibilità'	41
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	41
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	41
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	41
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	41
15.	LOTTI.....	42
16.	OSSERVAZIONI FINALI	42
17.	ELENCO ALLEGATI	43



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- 12/04/2024 Giuramento
- 06/05/2024 Verifica completezza della documentazione depositata e invio check list al custode
- 24/04/2024 verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Catastali al fine di ottenere copia della documentazione catastale degli immobili
- 24/04/2024, 14/06/2024 richiesta all’Agenzia delle Entrate di verifica esistenza contratti di locazione relativi agli immobili a nome degli esecutati
- 24/04/2024 richiesta all’ufficio anagrafe e stato civile del competente comune di reperimento dei certificati degli esecutati
- 08/05/2024 richiesta all’Ufficio Edilizia Privata del comune competente di reperimento delle pratiche edilizie e informazioni urbanistiche relative ai beni
- 02/05/2024 avviso avvio operazioni peritali e data del sopralluogo alle parti
- 17/05/2024 primo sopralluogo presso gli immobili in concerto con il custode e verifica dello stato dei luoghi, esecuzione di rilievo visivo e di rilievo fotografico dei beni con rilievo sommario della consistenza fisica – non effettuato per la mancata presenza dei debitori esecutati
- 03/06/2024 secondo sopralluogo presso gli immobili in concerto con il custode e verifica dello stato dei luoghi, esecuzione di rilievo visivo e di rilievo fotografico dei beni con rilievo sommario della consistenza fisica –effettuato alla presenza del debitore esecutato
- 10/05/2024 Deposito in PCT presso la cancelleria della check list redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv.
- 15/05/2024 ottenimento copia dei titoli (atti di compravendita) dei beni
- 21/05/2024 verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari al fine di ricercare atti relativi dell’immobile che potevano dare indicazione delle pratiche edilizie relative alla costruzione e all’agibilità
- 14/06/2024 richiesta ad Asta legale spa di ottenimento dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune dove sono ubicati i beni
- 03/05/2024, 20/06/2024 verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari al fine di verificare e aggiornare all’attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva presente all’interno del fascicolo della procedura

A completare, stesura elaborato e stima finale con redazione dei documenti da allegare e invio copia alle parti.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima, consiste in un appartamento al P2 e in un'autorimessa al PT in edificio condominiale.

Caratteristiche zona: località Olmo di Creazzo, periferica a destinazione residenziale/commerciale/artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Creazzo e comuni limitrofi di Altavilla Vicentina, Monteviale, Sovizzo e Vicenza. Zona a ovest di Vicenza che si estende tra la Strada Provinciale che porta a Montecchio Maggiore - Verona e la zona collinare dei Colli Beccodoro, Pizzamerlo e Vento.

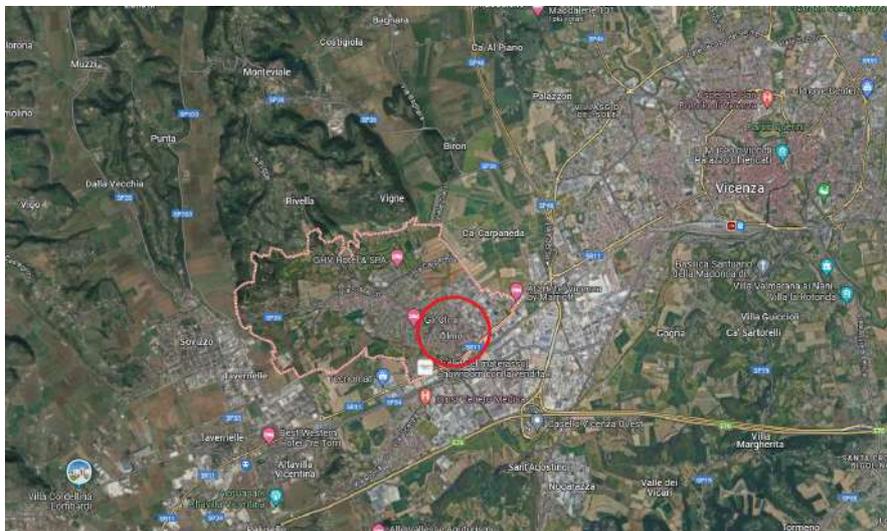


Figura 1 localizzazione zona LOTTO 001

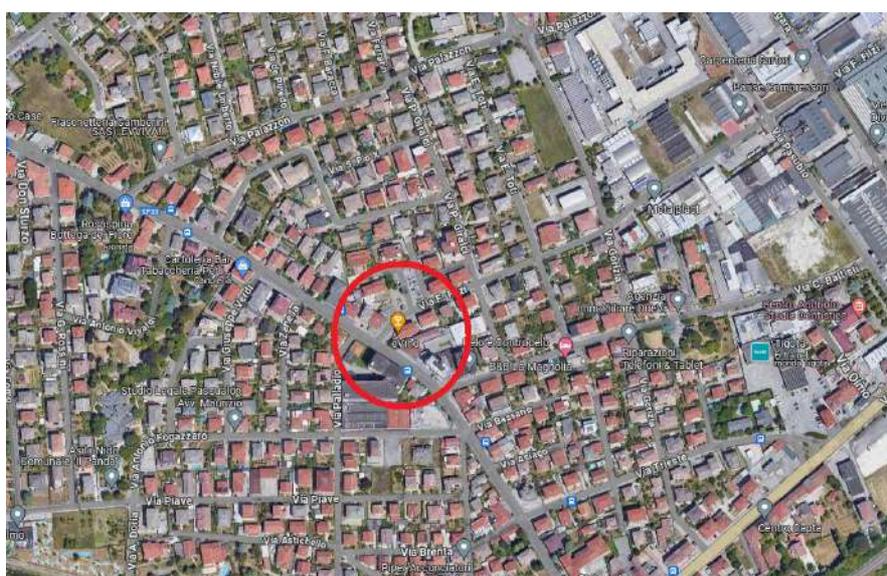


Figura 2 ingrandimento zona LOTTO 001



Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima è costituito da n. 2 immobili identificati come BENE A e BENE B.

BENE A

Tipologia immobile: appartamento al P2 in edificio condominiale

Ubicazione immobile: Via F. Filzi n. 6, Creazzo (VI)

Accessi: Ingresso pedonale da Via F. Filzi

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: No, accessibile da via F. Filzi

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: Non presenti e non necessarie

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: Presenti, il bene è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico (cfr. allegato 9 e par. 3.4)

Accessori: Non presenti

Parti comuni e dotazioni condominiali: Presenti, parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 117 c.c.

Millesimi parti comuni: Non presenti, non è costituito condominio vi è autogestione.

BENE B

Tipologia immobile: autorimessa al PT in edificio condominiale

Ubicazione immobile: Via F. Filzi snc, Creazzo (VI)

Accessi: Ingresso pedonale e carraio da Via F. Filzi

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: No, accessibile da via F. Filzi

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: Non presenti e non necessarie

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: Presenti, il bene è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico (cfr. allegato 9 e par. 3.4)

Accessori: Non presenti

Parti comuni e dotazioni condominiali: Presenti, parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 117 c.c.

Millesimi parti comuni: Non presenti, non è costituito condominio vi è autogestione.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

BENE A

Diritti reali sul bene pignorato: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica: non presenti

Proprietà superficiaria e durata temporale: non presente

Comproprietari e relative quote: non presenti

Diritto messo in vendita: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Età usufruttuario: non presente



Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Creazzo – Foglio 11 - P.Illa 453 sub. 6 - piano 2 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 3 – consistenza vani 5 – R.C. € 374,43.

BENE B

Diritti reali sul bene pignorato: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica: non presenti

Proprietà superficiaria e durata temporale: non presente

Comproprietari e relative quote: non presenti

Diritto messo in vendita: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Età usufruttuario: non presente

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Creazzo – Foglio 11 - P.Illa 459 sub. 3 - piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 4 – consistenza 11 mq – R.C. € 26,13.

3.3 Confini N-E-S-O

BENE A

Vuoto su P.Illa 453 sub. 1 corte comune per tre lati, P.Illa 453 sub. 2 vano scala comune, P.Illa 459 sub. 2 altra u.i..

BENE B

P.Illa 459 sub. 1 corte comune, P.Illa 459 sub. 4 altra u.i., P.Illa 459 sub. 9 altra u.i., P.Illa 459 sub. 1 corte comune.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

BENE A

Il bene è composto dai seguenti locali:

- al P2 1 locale ingresso corridoio, 1 locale pranzo, 1 locale cucinino, 1 locale soggiorno, 1 locale disimpegno notte, 1 locale bagno, 2 locali camera e 1 terrazza.

L'appartamento presenta un'altezza interna di circa 3,00 m.

I locali relativi alla zona giorno sono esposti a nord-ovest mentre i locali relativi alla zona notte sono esposti a sud-ovest.

Le dotazioni condominiali come da elaborato planimetrico ed elenco subalterni (cfr. allegato 9) sono i seguenti: P.Illa 453 sub. 1 corte comune, sub. 2 vano scala comune, sub. 3 centrale termica comune.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 106,64 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).



DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Superficie principale	Sup. reale lorda	100,50 mq	1,00	100,50 mq
terrazza	Sup. reale lorda	18,60 mq	0,33	6,14 mq
				TOT 106,64 mq

Il condominio è stato realizzato tra gli anni 1966-1968 ed è dotato di abitabilità risalente al 23/02/1972, al piano terra sono presenti due negozi, due autorimesse e i beni comuni, mentre al P1 e al P2 sono presenti gli appartamenti.

Il bene è un tipico appartamento degli anni 70 mai ristrutturato, dotato delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazioni ciclopiche in pietrame;
<i>strutture verticali:</i>	muri in elevazione perimetrali e di spina per il piano 1 e 2 in laterizio semipieno, per il piano terra in laterizio pieno/semipieno e in blocchi di calcestruzzo vibrato;
<i>travi:</i>	travi in spessore e in altezza in c.a.;
<i>solai:</i>	solai di tipo misto in laterizio e c.a.;
<i>copertura:</i>	a falde con struttura a muretti e tavelloni in laterizio;
<i>scale:</i>	rampa in c.a.;
<i>terrazze:</i>	a sbalzo in c.a.;
<i>certificato di collaudo:</i>	presente collaudo statico, depositato con la relativa pratica edilizia.

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in laterizio semipieno, intonaco a base di calce, priva di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	terrazza con pavimentazione in piastrelle di ceramica;
<i>pavimentazione interna:</i>	pavimentazione in piastrelle di ceramica;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scale:</i>	rivestimento in marmo;
<i>portone d'ingresso:</i>	in legno tamburato con anta a battente;



Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	rettilinea, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	solo campanello non funzionante, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in acciaio, conformità da verificare;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V non funzionante alla data del sopralluogo, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	presente predisposizione, conformità da verificare;
<i>allarme:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in acciaio e termosifoni in acciaio, conformità da verificare;
	<u>caldaia:</u> presente, data installazione 1999, installata nel locale cucinino, marca Baxi, modello Luna 240 Fi, potenza termica 24 Kw, a camera stagna, alimentata a GAS, non risulta installata come da normativa, conformità da verificare. La caldaia era priva del libretto impianto, il sottoscritto esperto ha provveduto a far redigere il libretto che è però stato compilato solo al fine dell'accatastamento al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto;
<i>certificati di conformità:</i>	non presenti, vista l'epoca costruttiva del bene si presume che gli impianti non siano rispondenti alla vigente normativa.

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. Si precisa che il bene A risulta essere un appartamento in un condominio edificato tra gli anni 1966-1968, pertanto la costruzione ha superato i 56 anni di vita.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- impianto elettrico non funzionante;
- il debitore esecutato ha segnalato la presenza di macchie d'infiltrazione d'acqua sul soffitto del locale pranzo puntualizzando però che trattasi di macchie vecchie risalenti al 2014-2015, nel 2016 il condominio ha provveduto al rifacimento della copertura (cfr. allegato 16 e par. 7.1);
- la caldaia anche se di tipologia a camera stagna, non risulta essere installata come da normativa dato che l'aria di combustione viene aspirata dal locale cucina privo dei fori di ventilazione;
- l'appartamento risulta essere ingombro di arredi e/o rifiuti che hanno ostacolato i rilievi dell'esperto.





Figura 4. Estratto mappa catastale

A seguito si producono planimetria conforme allo stato reale dei luoghi e delle fotografie interne ed esterne dimostrative (cfr. anche allegati n. 4 e n. 10).

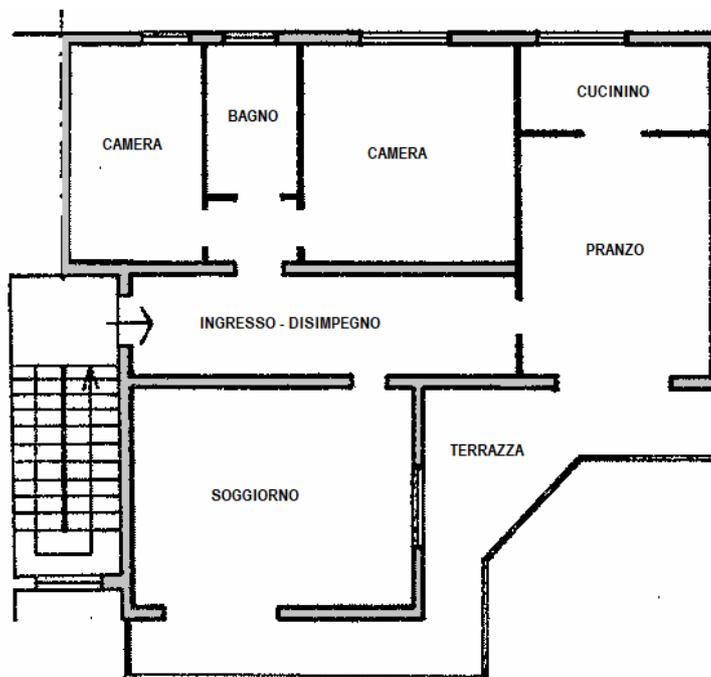


Figura 5. Planimetria conforme appartamento





Figura 6 prospetto NORD appartamento al piano secondo



Figura 7 ingresso condominiale



Figura 8 pianerottolo al piano secondo e locale ingresso





Figura 9 locale pranzo



Figura 10 locale cucinino con caldaia



Figura 11 locale soggiorno





Figura 12 locale bagno



Figura 13 locale camera ovest



Figura 14 locale camera est



BENE B

Il bene è composto da 1 locale autorimessa e presenta un'altezza interna di circa 3,40 m, l'esposizione è sud-est.

Le dotazioni condominiali come da elaborato planimetrico ed elenco subalterni (cfr. allegato 9) sono i seguenti: P.lla 459 sub. 1 corte comune.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 9,14 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Superficie principale	Sup. reale lorda	13,64 mq	0,67	9,14 mq
				TOT 9,14 mq

Il condominio è stato realizzato tra gli anni 1966-1968 ed è dotato di abitabilità risalente al 23/02/1972, al piano terra sono presenti due negozi, due autorimesse e i beni comuni, mentre al P1 e al P2 sono presenti gli appartamenti.

Il bene è un'autorimessa degli anni 70 mai ristrutturata, dotata delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazioni ciclopiche in pietrame;
<i>strutture verticali:</i>	muri in elevazione perimetrali e di spina per il piano 1 e 2 in laterizio semipieno, per il piano terra in laterizio pieno/semipieno e in blocchi di calcestruzzo vibrato;
<i>travi:</i>	travi in spessore e in altezza in c.a.;
<i>solai:</i>	solai di tipo misto in laterizio e c.a.;
<i>certificato di collaudo:</i>	presente collaudo statico, depositato con la relativa pratica edilizia.

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	in ferro con vetro singolo;
<i>infissi interni:</i>	non presenti;
<i>pareti esterne:</i>	in laterizio pieno/semipieno e in blocchi di calcestruzzo vibrato, intonaco a base di calce, priva di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	asfalto;
<i>pavimentazione interna:</i>	calcestruzzo liscio;



rivestimenti: non presenti;
portone autorimessa: basculante in ferro ad apertura manuale;

Caratteristiche impianti

antenna: non presente;
citofonico: non presente;
condizionamento: non presente;
gas: non presente;
elettrico: sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
fognatura: non presente;
idrico: non presente;
telefonico: non presente;
allarme: non presente;
termico: non presente;
certificati di conformità: non presenti, vista l'epoca costruttiva del bene si presume che gli impianti non siano rispondenti alla vigente normativa.

L'autorimessa si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. Si precisa che il bene B risulta essere un'autorimessa in un condominio edificato tra gli anni 1966-1968, pertanto la costruzione ha superato i 56 anni di vita. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- l'autorimessa risulta essere ingombra di arredi e/o rifiuti che hanno ostacolato i rilievi dell'esperto;
- presente un soppalco in legno non autorizzato.

L'immobile è sito a Creazzo, la zona è periferica di tipologia mista residenziale-commerciale-artigianale provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, ufficio postale, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,11), strada provinciale (0,10), autostrada A4 (4,00), stazione treno (4,00).



Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (cfr. anche allegato n. 11) ed estratto catastale attuale.



Figura 15. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Figura 16. Estratto mappa catastale.



A seguito si producono planimetria del bene conforme allo stato reale dei luoghi e delle fotografie interne ed esterne dimostrative (cfr. anche allegati n. 4 e n. 10).

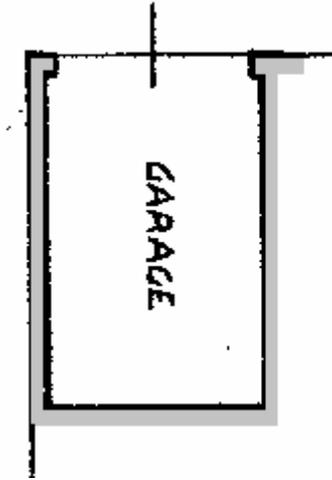


Figura 17. Planimetria Piano Terra



Figura 18 prospetto SUD autorimessa al piano terra



Figura 19 autorimessa al piano terra



3.5 Certificazione energetica

BENE A

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali si è riscontrato che il bene non era dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto l'esperto ha provveduto alla sua redazione.

Dall'APE redatto dal sottoscritto esperto, la classe energetica del bene è "G" (cfr. allegato 6).

BENE B

Non prevista perché per tipologia l'immobile rientra nei casi di esclusione dell'Appendice A del DM Linee Guida APE del 26 giugno 2015.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo i beni erano occupati dal debitore esecutato

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

Titolo di occupazione dei beni: proprietà.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

BENE A

Catasto Fabbricati del Comune di Creazzo – Foglio 11 - P.Illa 453 sub. 6 - piano 2 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 3 – consistenza vani 5 – R.C. € 374,43. Mappali Terreni correlati: Foglio 11 P.Illa 453.

Il BENE A risulta edificato sulla Particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Creazzo Foglio 11 P.Illa 453 – ente urbano – superficie 449 mq – mappali fabbricati correlati: Foglio 11 P.Illa 453.

Originaria identificazione provvisoria del terreno con la lottizzazione in corso Sez. U. Foglio 11 P.Illa 8/bo (cfr. pratiche edilizie allegato 16).

Il BENE A risulta costituito sulla Particella 453 a seguito di costituzione del 02/04/1993 in atti dal 17/05/1999 P.F. 98/99 (n.2311.2/1993).

BENE B

Catasto Fabbricati del Comune di Creazzo – Foglio 11 - P.Illa 459 sub. 3 - piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 4 – consistenza 11 mq – R.C. € 26,13. Mappali Terreni correlati: Foglio 11 P.Illa 459.

Il BENE B risulta edificato sulla Particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Creazzo Foglio 11 P.Illa 459 – ente urbano – superficie 261 mq – mappali fabbricati correlati: Foglio 11 P.Illa 459.



Originaria identificazione provvisoria del terreno con la lottizzazione in corso Sez. U. Foglio 11 P.IIa 8/bo (cfr. pratiche edilizie allegato 16).

Il BENE B risulta costituito sulla Particella 459 a seguito di costituzione del 02/04/1993 i atti dal 17/05/1999 P.F. 98/99 (n.2311.2/1993).

5.2 Intestatari catastali storici

BENE A

Dal 21/09/1999 ad oggi:

- – Proprietà 1/2
- Proprietà 1/2

Dal 16/06/1994 al 21/09/1999:

- Proprietà 1/1

Dal 02/04/1993 al 16/06/1994:

- ognuno per i propri diritti
- ognuno per i propri diritti

BENE B

Dal 21/09/1999 ad oggi:

- – Proprietà 1/2
- – Proprietà 1/2

Dal 16/06/1994 al 21/09/1999:

- Proprietà 1/1

Dal 02/04/1993 al 16/06/1994:

- ognuno per i propri diritti
- ognuno per i propri diritti



5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dati indicati nell'atto di pignoramento:

Immobili di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 cadauno dei Sig.ri

con rispettive ragioni, accessioni e pertinenze, e precisamente: N.C.E.U. – Comune di Creazzo (VI) -

Foglio 11:

mapp. 453 sub 6 – Via F. Filzi n. 8 – cat. A/3 – P. 2 – V. 5;

mapp. 459 sub. 3 - Via F. Filzi n. 8 – cat. C/6 – P. T – mq 11;

con la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Dati indicati nella nota trascrizione:

- immobile n.1

Catasto Fabbricati - Comune di Creazzo (VI) - Foglio 11 - P.Illa 453 sub. 6 - natura A/3 abitazione di tipo economico –consistenza vani 5 – indirizzo via F. Filzi n. 8 – Piano 2.

- immobile n.2

Catasto Fabbricati - Comune di Creazzo (VI) - Foglio 11 - P.Illa P.Illa 459 sub. 3 - natura C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – consistenza mq 11 – indirizzo via F. Filzi n. 8 – Piano T.

Per entrambi gli immobili per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno di

Dati indicati nel negozio di acquisto:

- compravendita n.1

Catasto Fabbricati - Comune di Creazzo (VI) – Partita 1002956 - Foglio 11 – m.n. 453 sub. 6 - via F. Filzi n. 8 – P.2 – cat. A/3 – cl. 3 – vani 5 – RC L725.000 (appartamento)

- compravendita n.2

Catasto Fabbricati - Comune di Creazzo (VI) – Partita 1002957 - Foglio 11 – m.n. 459 sub. 3 - via F. Filzi n. 8 – P.T – cat. C/6 – cl. 4 – mq. 11 – RC L50.600 (garage)

Per entrambi gli immobili per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno di

Risultanze catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Creazzo – Foglio 11 - P.Illa 453 sub. 6 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 3 – consistenza vani 5 – R.C. € 374,43. Indirizzo: via F. Filzi n. 8 piano 2. Mappali

Terreni correlati: Foglio 11 P.Illa 453.



Catasto Fabbricati del Comune di Creazzo – Foglio 11 - P.Ila 459 sub. 3 - piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 4 – consistenza 11 mq – R.C. € 26,13. Indirizzo: via F. Filzi n. 8 piano T. Mappali
Terreni correlati: Foglio 11 P.Ila 459.

Entrambi intestati a

per la quota di 1/2 di

proprietà ciascuno.

Dall'esame effettuato dal sottoscritto esperto vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Si precisa che l'unica discordanza è relativa al numero civico che nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e nelle risultanze catastali è indicato come n. 8 anche se nella realtà risulta essere il n. 6.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Per la verifica della conformità catastale dei beni sono state prese come riferimento le ultime planimetrie catastali presentati (cfr. allegato 10). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e le ultime planimetrie catastali presentate sono state rilevate delle difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nelle recenti tolleranze previste dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

Si specifica che la regolarizzazione catastale (il cui costo di massima viene 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 suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Si fa presente che il rilievo sommario della consistenza fisica è stato effettuato con notevole difficoltà dato che entrambi i beni alla data del sopralluogo risultavano ingombri di arredi e/o rifiuti che hanno ostacolato i rilievi, pertanto gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate visivamente.

BENE A

Il bene è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico e la mappa catastale risulta conforme. La planimetria catastale presenta delle difformità sulla distribuzione interna e sulla forometria di facciata, deve pertanto essere presentata una pratica Docfa di variazione per aggiornamento della planimetria.

Costi di massima per l'eliminazione delle difformità:

Redazione e presentazione pratica Docfa		300,00 €
cassa di previdenza e IVA	€ 12,00 + € 68,64,00 =	80,64 €
diritti catastali		50,00 €
	ONERI TOTALI	430,64 €



A seguito si producono copia della planimetria catastale del bene, dell'elaborato planimetrico, dell'estratto della mappa catastale e dello schema grafico delle difformità rilevate.

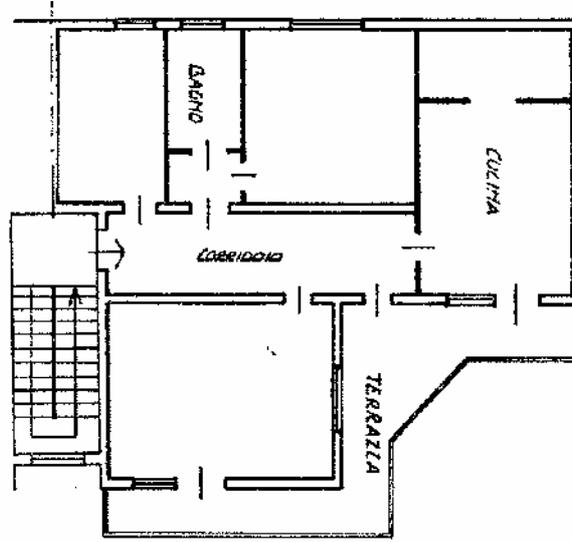


Figura 20. Planimetria catastale

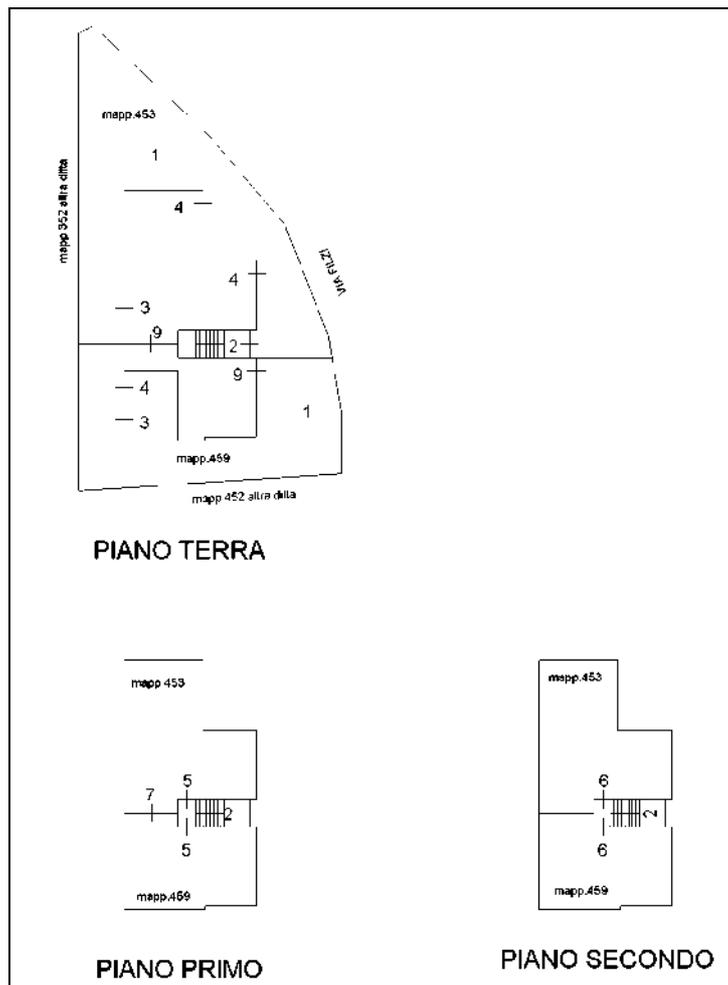


Figura 21 elaborato planimetrico





Figura 22. Estratto mappa catastale

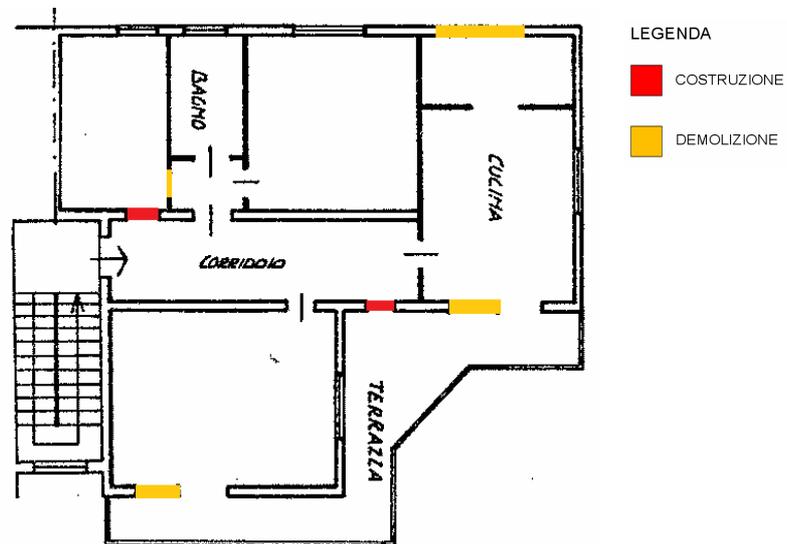


Figura 23. schema grafico difformità rilevate



BENE B

Il bene è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico e la mappa catastale risulta conforme. La planimetria catastale non presenta difformità significative. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un soppalco in legno non autorizzato, le cui spese per la regolarizzazione vengono specificate al par. 7.2.

A seguito si producono copia della planimetria catastale del bene, dell'elaborato planimetrico, e dell'estratto della mappa catastale.

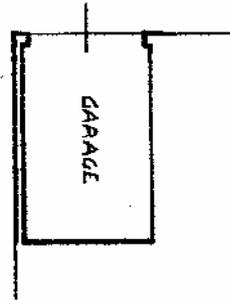


Figura 24. Planimetria Catastale

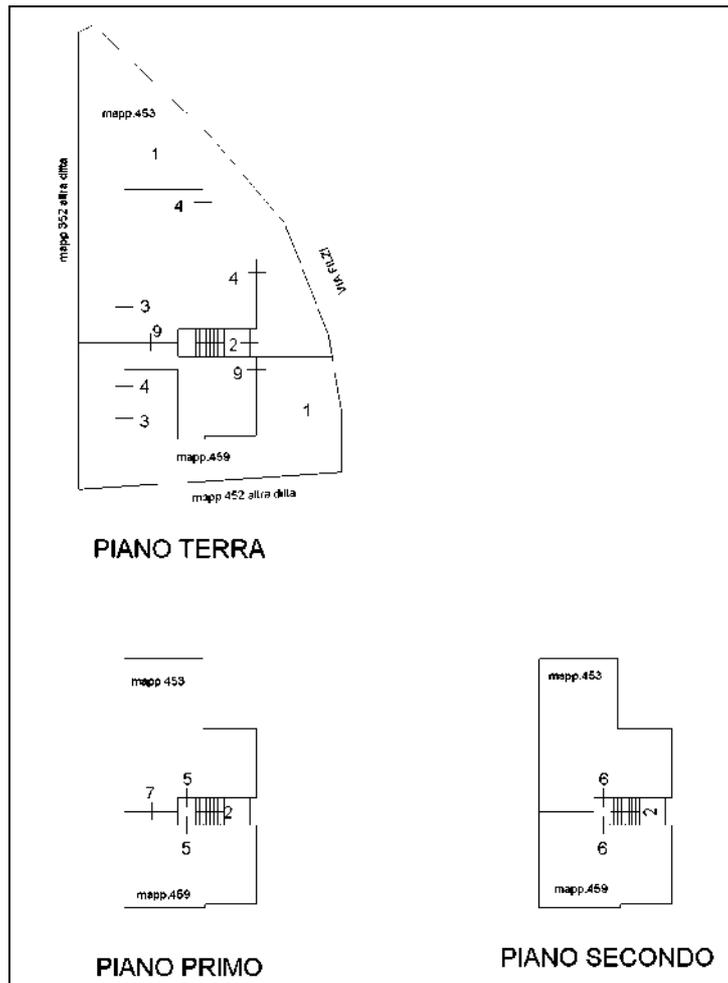


Figura 25 elaborato planimetrico





Figura 26. Estratto mappa catastale.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà (“inter vivos” a carattere traslativo) trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Vengono inoltre acquisiti in via integrale l’atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato e allegati alla presente relazione (cfr. allegato 5).

6.1 Elenco proprietari nel/ante ventennio e titoli

BENE A

– dal 21/09/1999 a oggi (ante ventennio).

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Dott. Brando Paolo di Dueville (VI) Rep. n. 41466 del 21/09/1999, trascritto a Vicenza (VI) in data 14/10/1999 ai n.ri 23556/16312, da potere di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in

regime di separazione dei beni.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Creazzo (VI) NCEU Foglio 11 P.lla 459 sub. 3 di cui alla procedura.



BENE B

dal 21/09/1999 a oggi (ante ventennio).

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Dott. Brando Paolo di Dueville (VI) Rep. n. 41466 del 21/09/1999, trascritto a Vicenza (VI) in data 14/10/1999 ai n.ri 23555/16311, da potere di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Creazzo (VI) NCEU Foglio 11 P.lla 453 sub. 6 di cui alla procedura.

Gli immobili erano precedentemente di proprietà di

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nel corso dell'esame effettuato dal sottoscritto esperto previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, sono state acquisite copie dei seguenti titoli edilizi:

LICENZA EDILIZIA REG. N. 970 PROT. N. 4229 DEL 25/11/1965 pratica C65/970 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in viale Italia sez. U foglio 11 mapp. N. 8/bo intestata a

LICENZA EDILIZIA REG. N. 970 PROT. N. 5276 DEL 22/03/1967 pratica C66/183 per la sopraelevazione di una casa per abitazione sez. U foglio 11 mapp. N. 8/bo intestata a

PERMESSO DI ABITABILITA' REG. N. 970 DEL 23/02/1972 relativo al fabbricato di nuova costruzione posto in via F. Filzi sez. U foglio 11 mapp. N. 8/bo intestata a

Comunicazione per Interventi di Edilizia Libera manutenzione ordinaria PROT. N. 22453 DEL 07/11/2016 per rifacimento della copertura a nome



Inquadramento urbanistico:

Nello strumento urbanistico comunale vigente “Nono Piano degli Interventi” approvato con delibera di Consiglio Comunale n°6 del 23/04/2024 nell’Elaborato “zonizzazione vincoli e tutele” Tav. b05.10.01 scala 1:5.000 i beni sono inseriti nella zona B2 “residenziale di ristrutturazione e di completamento” e non risultano essere inseriti in particolari zone soggette a vincolo o tutela, ma unicamente soggetti a “vincolo sismico DPCM 3274/2003”.

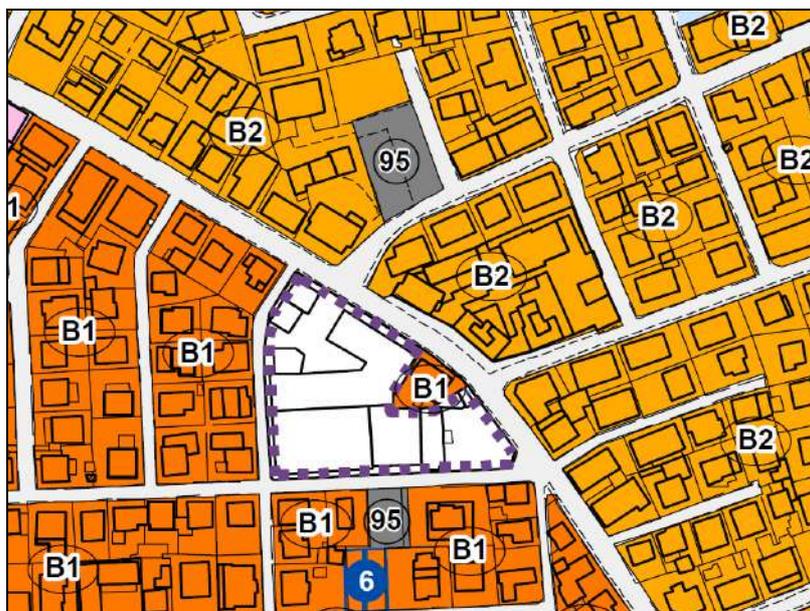


Figura 27 estratto PI zonizzazione e vincoli

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per la verifica della conformità edilizia dei beni sono stati presi come riferimento gli ultimi progetti edilizi presentati (cfr. allegato 16). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli ultimi progetti presentati sono state rilevate delle difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nelle recenti tolleranze previste dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

Si fa presente che il rilievo sommario della consistenza fisica è stato effettuato con notevole difficoltà dato che entrambi i beni alla data del sopralluogo risultavano completamente ingombri di arredi e/o rifiuti che hanno ostacolato i rilievi, pertanto gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate visivamente.



BENE A

Il bene presenta delle difformità prospettiche e di distribuzione interna dei locali. A seguito si producono copia del progetto approvato e dello schema grafico con evidenziate le difformità.

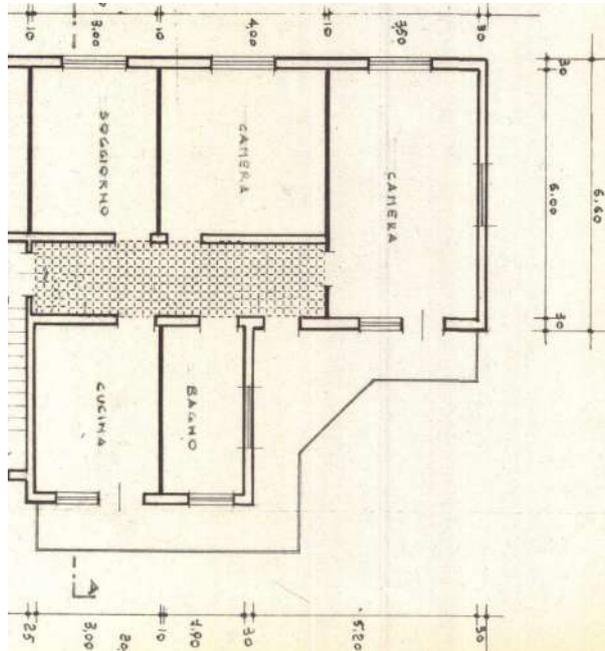
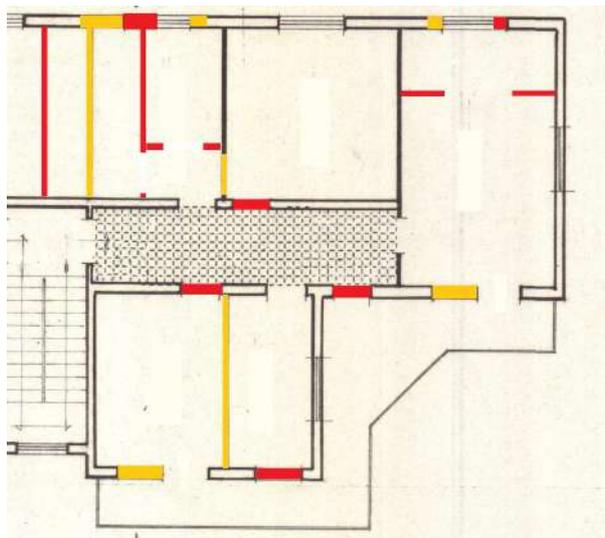


Figura 28 Stato Approvato



LEGENDA

- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE

Figura 29 Schema grafico difformità



BENE B

Il bene presenta delle difformità di superficie, di volume e di destinazione.

Nello specifico:

- presenta una larghezza di circa 2,70 m invece che di 2,30 m fuori tolleranza;
- la destinazione è quella di garage e non di ripostiglio;
- è presente un soppalco in legno non autorizzato.

A seguito si producono copia del progetto approvato e dello schema grafico con evidenziate le difformità.

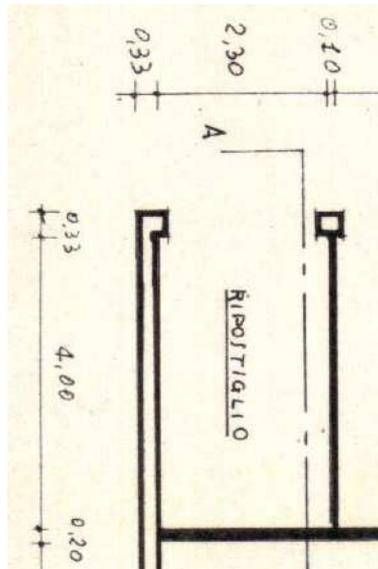


Figura 30 Stato Approvato

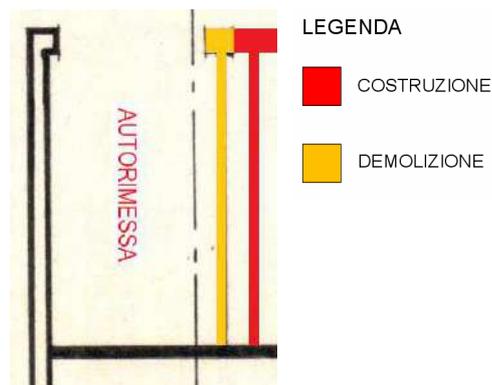


Figura 31 Schema grafico difformità



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si specifica che la regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo di massima viene 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 suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

BENE A

Le difformità evidenziate al punto precedente possono essere regolarizzate presentando una pratica S.C.I.A. (art. 22 DPR 380/2001) in sanatoria e con il pagamento della relativa sanzione come previsto dal DPR 380/2001.

Costi di massima per l'eliminazione delle difformità:

redazione e presentazione di SCIA art. 22 in sanatoria		1.500,00 €
cassa di previdenza e IVA	€ 60,00 + € 343,20 =	403,20 €
diritti comunali		100,00 €
sanzione		516,00 €
	ONERI TOTALI	2.519,20 €

BENE B

Le difformità evidenziate al punto precedente possono essere regolarizzate con la stessa pratica S.C.I.A. del BENE A e con i medesimi costi. Il soppalco non può essere sanato pertanto viene prevista la sua demolizione.

Costi di massima per l'eliminazione delle difformità:

demolizione soppalco		500,00 €
	ONERI TOTALI	500,00 €

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 edilizi 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

Si procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario.

Si specifica che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo di massima viene 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 suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

- a) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: Nessuno
- b) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno
- c) convenzioni matrimoniali: Nessuna
- d) procedimenti giudiziari civili relativi ai beni pignorati: Nessuno
- e) provvedimenti di sequestro penale: Nessuno
- f) domande giudiziali; Nessuno
- g) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno
- h) procedure espropriative per pubblica utilità: Nessuna
- i) convenzioni urbanistiche: Nessuna
- j) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: Nessuno
- k) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: Nessuno
- l) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: Nessuno
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: Nessuno
- n) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno
- o) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: Nessuno
- p) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: Nessuno
- q) **esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: Nessuno, non è costituito condominio. Vi è autogestione tra i condomini.**
- r) **oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: Nessuno, non è costituito condominio. Spese medie annue per le parti comuni come riferito dal debitore esecutato circa 60,00€/anno**
- s) **oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: regolarizzazione catastale circa 430,64 €, regolarizzazione edilizia circa 3.019,20 €**
- t) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: Nessuno



u) vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti:

BENE A: lo stato di manutenzione è mediocre, gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue: impianto elettrico non funzionante e vi è ingombro di arredi e/o rifiuti.

BENE B: lo stato di manutenzione è mediocre, gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue: vi è ingombro di arredi e/o rifiuti.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/06/2024)

Si specificano gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia.

ISCRIZIONE n. RP 4670 n. RG 23557 del 14/10/1999 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Dott. Brando Paolo di Dueville (VI) rep. n. 41467 del 21/09/1999 a favore di

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno

Capitale: 145.000.000 £ - Ipoteca: 290.000.000 £ - durata 15 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Creazzo (VI) NCEU Foglio 11 P.lla 459 sub. 3 e P.lla 453 sub. 6 di cui alla procedura

ANNOTAMENTI: in data 17/09/2019 ai nn. 20519/3352 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

ISCRIZIONE n. RP 5685 n. RG 24058 del 27/09/2005 ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs atto

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

Capitale: 17.322,47 € - Somma complessiva: 34.644,94 €

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Creazzo (VI) NCEU Foglio 11 P.lla 459 sub. 3 e P.lla 453 sub. 6 di cui alla procedura

ANNOTAMENTI: con annotazione n. 1586 del 14/06/2024 cancellazione totale dell'iscrizione.



ISCRIZIONE n. RP 3464 n. RG 21939 del 08/10/2018 ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo derivante da atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 05/10/2018 rep. n. 2238/12418 a favore di

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

Capitale: 43.710,95 € - Somma complessiva: 87.421,90 €

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Creazzo (VI) NCEU Foglio 11 P.lla 459 sub. 3 e P.lla 453 sub. 6 di cui alla procedura

ISCRIZIONE n. RP 3352 n. RG 20519 del 17/09/2019 ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Dott. Brando Paolo di Dueville (VI) rep. n. 41467 del 21/09/1999 ed iscritta a Vicenza (VI) in data 17/09/2019 ai nn. 20519/3352 a favore

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno

Capitale: 74.886,25 € - Ipoteca: 149.772,50 €

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Creazzo (VI) NCEU Foglio 11 P.lla 459 sub. 3 e P.lla 453 sub. 6 di cui alla procedura

TRASCRIZIONE n. RP 4756 n. RG 6443 del 26/03/2024 verbale di pignoramento immobili derivante da atto ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza rep. n. 761 del 26/02/2024 a favore di

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Creazzo (VI) NCEU Foglio 11 P.lla 459 sub. 3 e P.lla 453 sub. 6 di cui alla procedura

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

Si specifica che le iscrizioni e le trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura sono le seguenti:

ISCRIZIONE n. RP 4670 n. RG 23557 del 14/10/1999

ISCRIZIONE n. RP 3464 n. RG 21939 del 08/10/2018

ISCRIZIONE n. RP 3352 n. RG 20519 del 17/09/2019

TRASCRIZIONE n. RP 4756 n. RG 6443 del 26/03/2024

9. SUOLO DEMANIALE

Si specifica che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.



10. USO CIVICO O LIVELLO

Si specifica che i beni pignorati non sono gravati da 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

Si specifica che per i beni pignorati non è costituito condominio, vi è autogestione tra i condomini. Le spese medie annue per le parti comuni come riferito dal debitore esecutato ammontano a circa 60,00€/anno.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Verranno utilizzati, 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 procederà con 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 ricerca dei COMPARABILI è avvenuta tramite un'indagine effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto della Provincia di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Creazzo e recenti compravendite reperite su siti dedicati.

Per il lotto in esame è stata effettuata una stima confrontando i comparabili con il subject composto dal BENE A (appartamento) e dal BENE B (autorimessa).

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, 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 (COMPARABILI), ubicati nei pressi del subject e che siano stati oggetto di recenti compravendite. 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 implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori vengono 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 valore massimo meno valore minimo rapportato al valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% in particolare $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$.

L'elaborazione dei calcoli effettuati dal sottoscritto esperto necessari nella valutazione stimativa adottata e i documenti relativi ai comparabili sono allegati nella documentazione a corredo del presente elaborato (cfr. allegato da 17 a 20), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione. A seguito si riporta la tabella riassuntiva della valutazione stimativa adottata.

BENE	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE QUOTA
A	appartamento	106,64 mq	698,41 €/mq	€ 74.477,40	1/1	€ 74.477,40
B	autorimessa	9,14 mq	698,41 €/mq	€ 6.382,66	1/1	€ 6.382,66
TOT € 80.860,06						

Pertanto a seguito delle indagini di mercato e delle valutazioni stimative 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.

Detto ciò il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione alla data del 24/06/2024 risulti essere pari a:

€ 80.860,06 (ottantamilaottocentosessanta/06 €)

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.



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:	€ 430,64
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 3.019,20
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0,00
- altri costi/oneri:	€ 0,00

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.

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 corrispondente a € 12.129,01.**

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:

€ 65.281,21 (€ sessantacinquemiladuecentoottantuno/21).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Si specifica che sono presenti delle precedenti compravendite dei beni in esame, in particolare:

- atto di compravendita Notaio Dott. Brando Paolo di Dueville (VI) Rep. n. 41466 del 21/09/1999 prezzo 83.000,00 €.



12.5 Giudizio di vendibilità

Si specifica che la vendibilità dell'immobile risulta essere sufficiente, i beni sono siti in una zona mista residenziale-commerciale-artigianale nella frazione Olmo del comune di Creazzo comoda alle principali arterie stradali e servizi. I beni si presentano in uno stato manutentivo mediocre e non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici, gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue: impianto elettrico non funzionante per il BENE A e vi è ingombro di arredi e/o rifiuti per entrambi i beni.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Si specifica che è stata pignorata la quota di 1/1 di piena proprietà e non sono presenti contitolari di diritti reali pertanto non vi sono valutazioni relative a sole quote.

La quota in titolarità agli esegutati non è suscettibile di separazione in natura attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esegutato

Sulla base del certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale, la residenza anagrafica dei debitori esegutati alla data del pignoramento nonché alla data attuale, è la seguente:

-
-

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Sulla base del certificato di stato civile rilasciato dal competente ufficio comunale, lo stato civile dei debitori esegutati è il seguente:

-
-
-



15. LOTTI

I beni di cui alla presente perizia fanno riferimento al LOTTO 001, consistente in un appartamento al P2 in edificio condominiale (BENE A) e in un'autorimessa al PT in edificio condominiale (BENE B). Non sono presenti altri lotti di vendita.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Caldogno, lì 24/06/2024

Il Tecnico Incaricato
(firmato digitalmente)
Dott. Arch. Gabriella Brodesco



ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato peritale
2. Elenco documenti allegati (deposito buste)
3. Elaborato peritale senza dati sensibili
4. Documentazione fotografica
5. Titoli di provenienza
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
7. Visure catastali storiche
8. Estratto mappa catastale
9. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
10. Planimetrie catastali
11. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
12. Difformità catastale rappresentazione grafica
13. Difformità urbanistico edilizia rappresentazione grafica
14. Stato di occupazione dell'immobile interrogazione Agenzia delle Entrate
15. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti eseguiti
16. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
17. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
18. Comparabile A
19. Comparabile B
20. Comparabile C
21. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli aggiornate
22. Avviso avvio operazioni peritali e sopralluogo alle parti
23. Ricevute invio perizia alle parti
24. Ricevute spese sostenute

