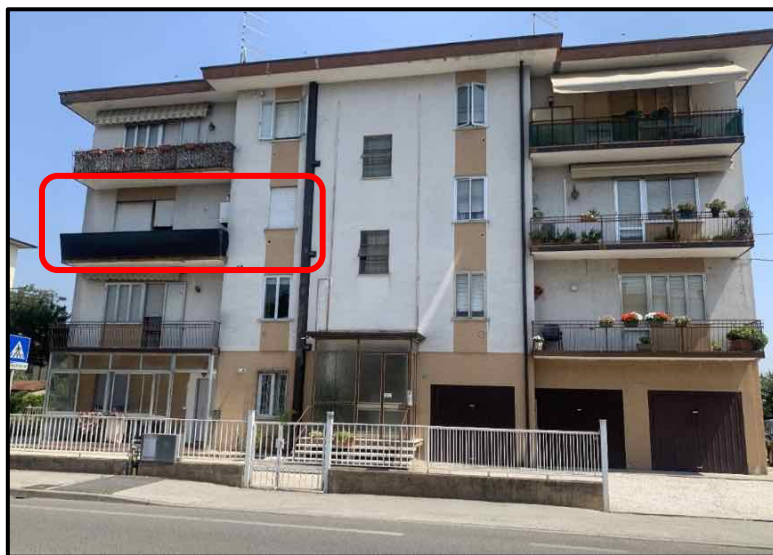




**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 142/2024 RGE**  
**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto 1 di 1**



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19/09/2024**

Identificazione beni: Beni in Thiene (VI), Via Valsugana, 34 A

Dati Catastali: C.F.,

foglio 5, m.n. **621 sub. 12** (A/3);

foglio 5, m.n. **621 sub. 6** (C/6);

per il diritto di piena proprietà per l'intero

Esperto stimatore: **Ing. Raffaella Panizzon** - Via Brescia, 33 Torri di Q.lo (VI)

Mail: [panizzon@ordine.ingegneri.vi.it](mailto:panizzon@ordine.ingegneri.vi.it) – tel: 0444/267471

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Costozza di Longare (VI)

Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444/953915



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 142/2024, promossa da:

contro

**Giudice:** Dott. Luca Prendini;

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19/09/2024;

**Esperto stimatore:** Ing. Raffaella Panizzon;

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 6): //;

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): abitazione al piano secondo, facente parte di un fabbricato condominiale, con garage esclusivo al piano terra;

**Ubicazione** (pag. 6): Thiene (VI), Via Valsugana, civ. 34 A (ingresso pedonale);

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 11): C.F., foglio 5 mm.nn. 621 sub. 12 (A/2) – 621 sub. 6 (C/6);

**Metri quadri lordi** (pag. 6): abitazione 95 m<sup>2</sup> circa, terrazzi 13 m<sup>2</sup> circa, garage 11 m<sup>2</sup> circa;

**Stato di manutenzione** (pag. 6): sufficiente;

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 13): nessuna differenza sostanziale;

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 17): vi sono alcune difformità edilizie e catastali (v. rispettivi capitoli);

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 26): 84.000,00 €;

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 24): comparabile A: 09/02/2024, 98.000 €; comparabile B: 03/08/2023, 105.000 €;

**Valore di vendita forzata proposto** (27): 69.500,00 €;

**Valore debito:** € 61.909,35 oltre alle eventuali spese di notifica, ai successivi interessi legali maturati e maturandi, ed oltre alle spese e competenze professionali, come da atti di precetto e di pignoramento;

**Occupazione** (pag. 11): occupato dal debitore esecutato sig.

**Titolo di occupazione** (pag. 11): //;

**Oneri** (pag. 22): oneri giuridici gravanti sui beni vedi cap. 8.2.

**APE** (pag. 11): è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 23.12.2020 e registrato presso il portale Regione Veneto; il bene rientra in classe energetica G.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 29): Osservazioni finali cap. 16;

**Lotti** (pag. 29): Lotto 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 le consistenze derivano dai documenti catastali o 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 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 immobiliari 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.....   | 6  |
| 3.1 | Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....                                     | 6  |
| 3.2 | Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....                              | 6  |
| 3.3 | Confini N-E-S-O.....  | 6  |
| 3.4 | Descrizione dettagliata dei beni .....  | 7  |
| 3.5 | Certificazione energetica .....   | 11 |
| 4.  | STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....  | 11 |
| 4.1 | Possesso .....  | 11 |
| 4.2 | Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....            | 11 |
| 5.  | ASPETTI CATASTALI.....  | 11 |
| 5.1 | Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....                             | 11 |
| 5.2 | Intestatari catastali storici .....   | 11 |
| 5.3 | Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....                                   | 13 |
| 5.4 | Giudizio di conformità catastale .....  | 13 |
| 6.  | RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....  | 15 |
| 6.1 | Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....                                       | 17 |
| 7.  | ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI .....   | 19 |
| 7.1 | Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....                                      | 19 |
| 7.2 | Abusi/diformità riscontrati .....   | 19 |
| 7.3 | Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....                      | 20 |
| 7.4 | Perimetro del “mandato” .....   | 21 |
| 8.  | ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....  | 22 |
| 8.1 | Oneri e vincoli .....   | 22 |
| 8.2 | Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 06/06/2024).....           | 23 |
| 8.3 | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura..... | 24 |
| 9.  | SUOLO DEMANIALE.....  | 24 |
| 10. | USO CIVICO O LIVELLO.....   | 24 |



---

|      |   |    |
|------|---|----|
| 11.  | SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO..... | 24 |
| 11.1 | Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....               | 24 |
| 12.  | VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....                                      | 24 |
| 12.1 | Metodo di valutazione .....   | 24 |
| 12.2 | Stima del valore di mercato .....                                       | 26 |
| 12.3 | Determinazione del valore a base d'asta.....                            | 27 |
| 12.4 | Confronto con trasferimenti pregressi .....                             | 28 |
| 12.5 | Giudizio di vendibilità .....   | 28 |
| 13.  | VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....                    | 28 |
| 14.  | RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....             | 29 |
| 14.1 | Dati e residenza del debitore esecutato.....                            | 29 |
| 14.2 | Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....                   | 29 |
| 15.  | LOTTE.....  | 29 |
| 16.  | OSSERVAZIONI FINALI .....   | 29 |
| 17.  | ELENCO ALLEGATI.....  | 30 |



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento depositato in data 23.05.2024;
- Verifica completezza della documentazione avvenuta con Check list depositata in data 18.07.2024;
- Richiesta a mezzo PEC all'Ufficio Anagrafe dati di residenza e stato civile relativi dell'esecutato in data 27.05.2024;
- Richiesta a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di atti registrati 27.05.2024;
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Thiene: le richieste sono state inoltrate a mezzo PEC in data 27.05.2024. La documentazione edilizio-urbanistica relativa ai beni pignorati è stata inviata a mezzo PEC in data 11.06.2024;
- Sopralluogo effettuato in data 11.07.2024 con il Custode Giudiziario;
- Richiesti e ottenuti gli atti di provenienza dei beni e le note di trascrizione per la continuità;
- Indagini/verifiche telematiche catastali/ipotecarie in date varie;

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'unità immobiliare residenziale è situata al piano secondo di un edificio condominiale composto da 4 piani fuori terra (piani terra, primo, secondo, terzo, non presente il piano interrato) in Comune di Thiene in Via Valsugana al civico n. 34/A. L'ingresso alla corte comune condominiale può avvenire dall'accesso pedonale al civico 34 A e dagli accessi carrai ai civici 34 e 32 di Via Valsugana.

L'immobile si trova in una zona residenziale, non lontana dal centro comunale, distante circa 1 km dal Duomo e fornita dei principali servizi.

L'atto di provenienza a favore dell'esecutato, rep. 60.074 del notaio G. Di Marco del 30.07.2015, non riporta le quote millesimali.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni pignorati risultano catastalmente intestati al sig:

piena proprietà per l'intero

Complessivamente il diritto pignorato corrisponde alla piena proprietà per l'intero dei seguenti beni in Comune di Thiene (VI), CF, Fg. 5,

m.n. 621 sub 12 (cat. A/3);

m.n. 621 sub 6 (cat. C/6);

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di compravendita del 30.07.2015 notaio G. Di Marco rep. 60.074, trascritto in C.RR.II. di Vicenza in data 18.08.2015 ai nn. 7056 RG/5411 RP;

### 3.3 Confini N-E-S-O

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 621 confina con:** pubblica Via (Via Valsugana), pubblica Via (Via S. G. Bosco), m.n. 612, m.n. 620 (salvo i più precisi).



Non è possibile elencare i confini dell'U.I. sub. 12 e sub. 6 (appartamento al piano secondo e garage al piano terra) rispetto all'elaborato planimetrico in quanto lo stesso non risulta nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio.

Come riportato nell'atto di compravendita e come risulta dalle planimetrie catastali, l'abitazione confina per un lato con il vano scala comune e con la proprietà di terzi e per gli altri tre lati è delimitata dai muri perimetrali esterni. Il garage confina per tre lati con la proprietà di terzi e per un lato confina con l'area scoperta condominiale. Salvi i confini più precisi.

### **3.4 Descrizione dettagliata dei beni**

L'unità abitativa è situata all'interno di un edificio condominiale composto da 4 piani fuori terra (piani terra, primo, secondo, terzo, non presente il piano interrato) in Comune di Thiene, con abitabilità originaria del 03.06.1969.

L'accesso alla corte condominiale avviene, al piano terra, dall'accesso pedonale in Via Valsugana 34/A e dagli accessi carrai in Via Valsugana 32 e 34.

Dall'ingresso al fabbricato condominiale, attraverso il vano scala comune, si raggiunge il piano secondo, dove è situato l'appartamento in oggetto.

L'unità residenziale è costituita da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere e un bagno. Sono inoltre presenti due terrazze accessibili dal soggiorno (lato fronte strada) e dal bagno (retro fabbricato) attraverso porte-finestre.

L'unità immobiliare appare in uno stato sufficiente, con finiture come da foto allegate.

Il riscaldamento, al momento del sopralluogo, così come anche riferito in quella sede, non era funzionante, inoltre l'utenza gas non risulta essere attiva. Nel bagno è stato rimosso il termosifone.

Non è presente il libretto di impianto.

Il garage esclusivo si trova al piano terra, chiuso da un portone basculante metallico non motorizzato. Il garage è accessibile unicamente dal portone basculante, non è presente un collegamento diretto con l'interno del fabbricato.

Il fabbricato è dotato di una corte comune che si estende nell'intorno dell'immobile.

Le altezze interne rilevate sono pari a cm 282 circa al piano secondo (appartamento) e sono pari a cm 300 circa al piano terra (garage).

Durante il sopralluogo è stato riferito che l'immobile non è collegato alla fognatura pubblica con conseguente necessità di svuotare periodicamente le vasche biologiche.

Lo stato di conservazione dell'abitazione e del garage appare sufficiente.



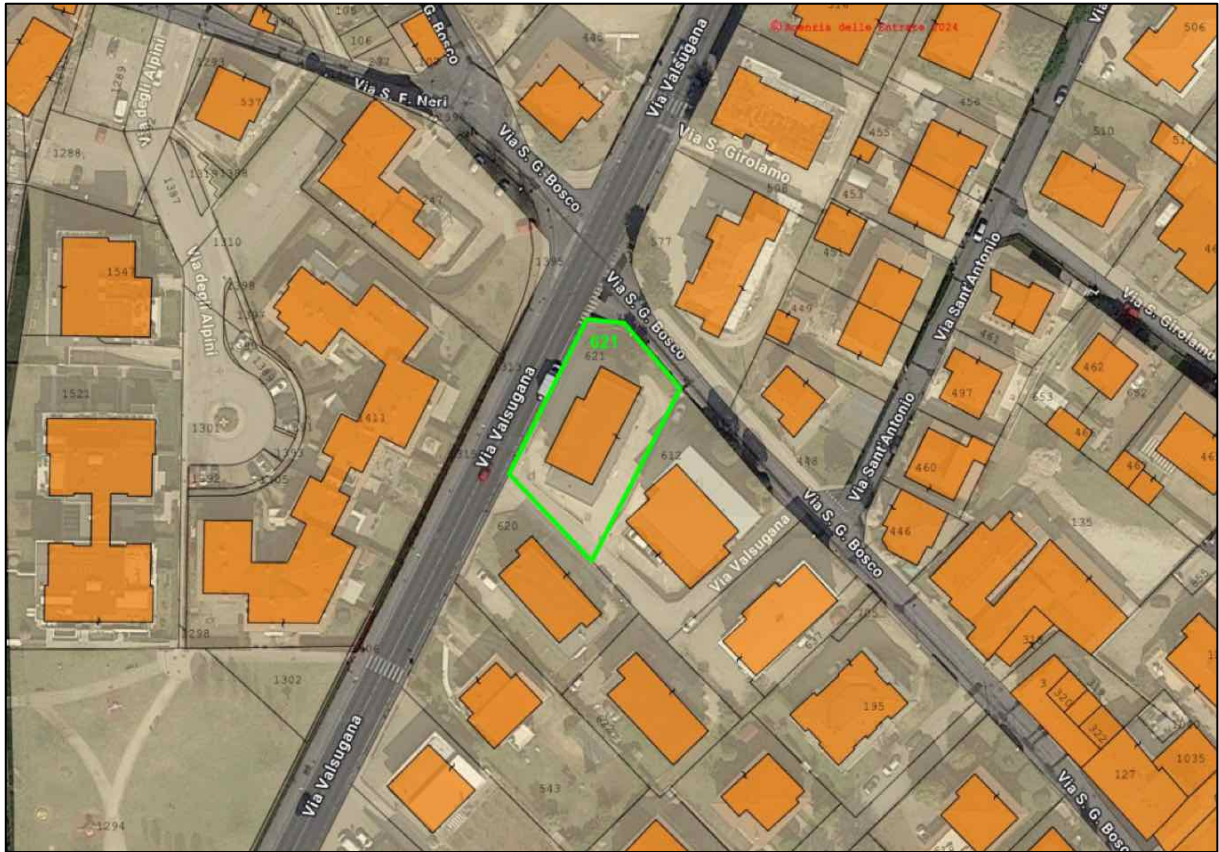


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

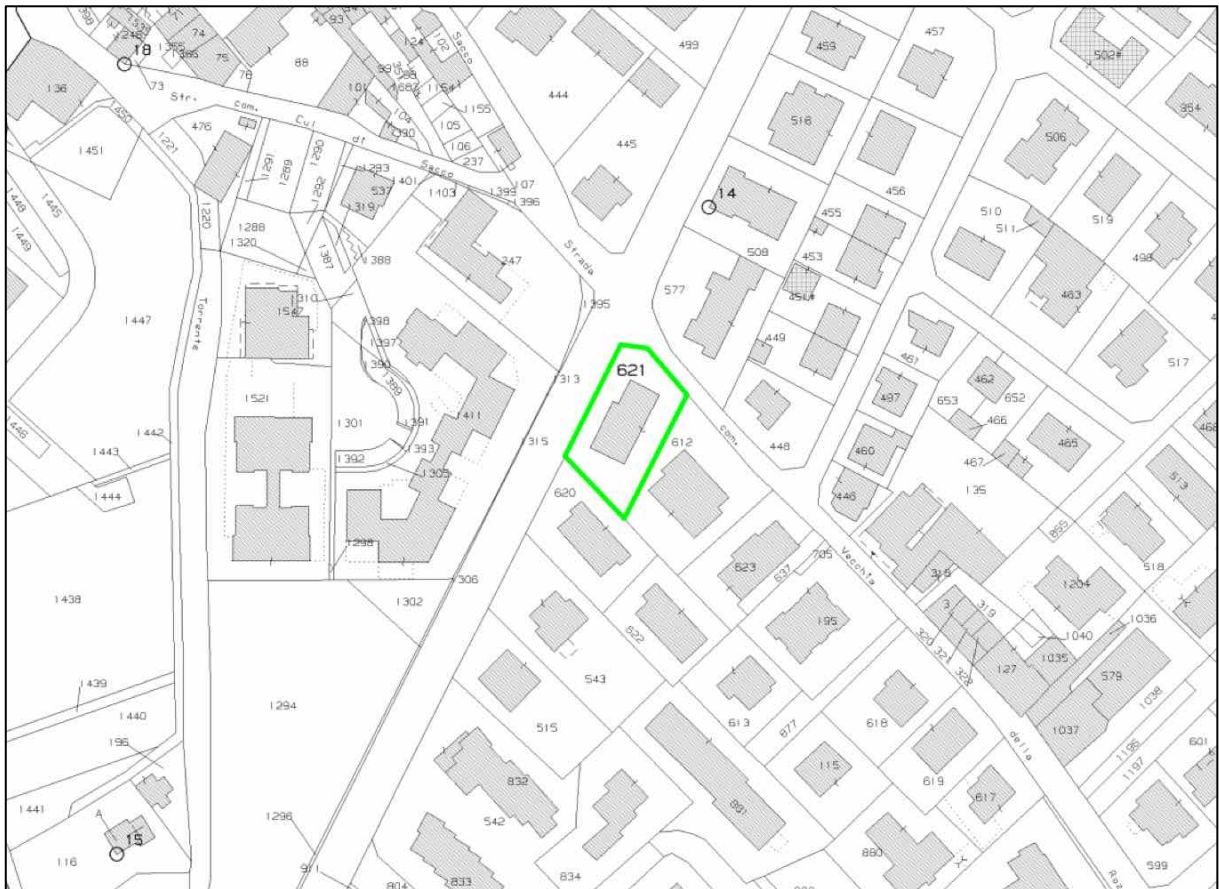
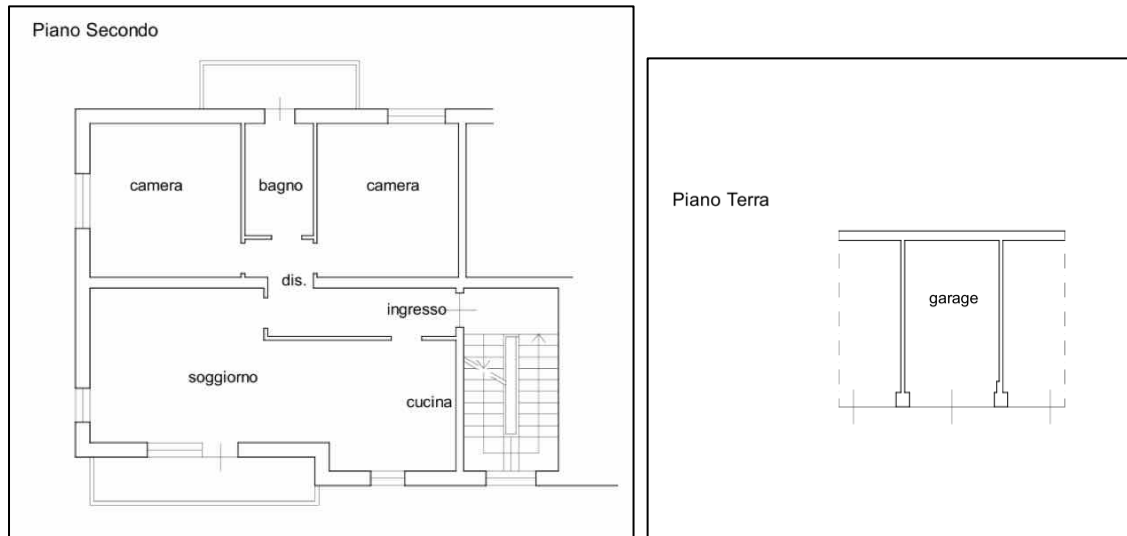


Figura 2. Estratto mappa catastale.







**Figura 3. Rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi.**

*Si precisa che la rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito una misurazione dei luoghi più precisa e completa.*

|   |  |   |
|---|--|---|
|  |  |  |
| <p>Complesso condominiale visto da Via Valsugana</p>                                | <p>Appartamento piano secondo</p>  | <p>Soggiorno</p>  |



|   |  |   |
|---|--|---|
|    |    |    |
| <p>Cucina</p>   | <p>Contatore gas in cucina</p>   | <p>Camera 1</p>   |
|   |   |   |
| <p>Camera 2</p>   | <p>Tapparella soggiorno colpita da grandinata</p>                                    | <p>Garage piano terra</p>   |
|  |  |  |
| <p>Garage piano terra</p>   | <p>Corte comune condominiale</p>   | <p>Corte comune condominiale</p>  |

**Figura 4. Foto immobili.**



### 3.5 **Certificazione energetica**

L'immobile risultava provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica) redatto in data 23.12.2020 e registrato presso il portale Regione Veneto; il bene rientra in classe energetica G.

## 4. **STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

### 4.1 **Possesso**

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava nel possesso del proprietario esecutato sig. (v. certificato di residenza storico allegato 9).

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

L'immobile pignorato risulta essere occupato dal proprietario e debitore esecutato sig. Non risultano contratti attivi.

## 5. **ASPETTI CATASTALI**

### 5.1 **Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni**

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 621 sub 12 (A/3)** deriva dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, dalla Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e dalla Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 621 sub 6 (C/6)** deriva dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, dalla Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e dalla Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 621** (ente urbano di 920 mq) dall'impianto meccanografico del 31.12.1974.

### 5.2 **Intestatari catastali storici**

Relativamente ai **mappali subb 12 e 6** gli intestatari catastali nel ventennio risultano come di seguito:

Con atto di compravendita notaio G. Di Marco in data **30.07.2015** rep. 60.074, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 18.08.2015 ai nn. 7056 RG/5411 RP il sig.

, acquistava la piena proprietà dei beni in oggetto dai precedenti proprietari sig.ri:



Con atto di **successione legittima** del signor

(Dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Vicenza il 19 dicembre 2014 al nr. 2279 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 18 febbraio 2015 ai nn. 1301/1038 R.G./R.P.), la piena proprietà della quota di 1/3 (ovvero 9/27) dei beni in oggetto passava ai sig.ri

Con atto di **successione legittima** del signor

(Dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Vicenza il 3 ottobre 2011 al nr. 1300 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 24 gennaio 2012 ai nn. 881/705 R.G./R.P.), la piena proprietà della quota di 3/27 dei beni in oggetto passava ai sig.ri (3 figli del defunto):

Con atto di **successione legittima** della signora

(Dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Vicenza il 3 ottobre 2011 al nr. 1302 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 24 gennaio 2012 ai nn. 882/706 R.G./R.P.), la piena proprietà della quota di 1/3 (ovvero 9/27) dei beni in oggetto passava ai sig.ri (1 coniuge e 3 figli della defunta):



Con atto di **successione testamentaria** della signora  
(Dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Thiene il 12 luglio 2010 al nr. 363 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 17 agosto 2010 ai nn. 8647/6033 R.G./R.P.), disciplinata dal testamento olografo pubblicato in data 9 ottobre 2009 atto notaio Cornelio Loretto rep. 102.784, la piena proprietà dei beni in oggetto passava ai sig.ri (1 fratello e 2 sorelle della defunta):

Con atto di **compravendita** autenticato in data 18.04.1979 rep. 66.406 notaio Fortunato Tessaro, trascritto alla C.RR.II. di Schio il 17.05.1979 ai nn. 2686/2210 RG/RP, la signora \_\_\_\_\_ acquistava la piena proprietà dei beni pignorati dai precedenti proprietari sig.ri

Nota: la visura catastale del sub 6 (garage) riporta gli intestati relativa ad atto del 05.03.1972 (antecedente all'impianto meccanografico):

Con successivo ricongiungimento di usufrutto del 24/05/2005 - in morte di \_\_\_\_\_ Voltura n. 7152.2/2006 - Pratica n. VI0089946 in atti dal 03/05/20061;

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Risulta piena rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di provenienza e nelle risultanze catastali.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

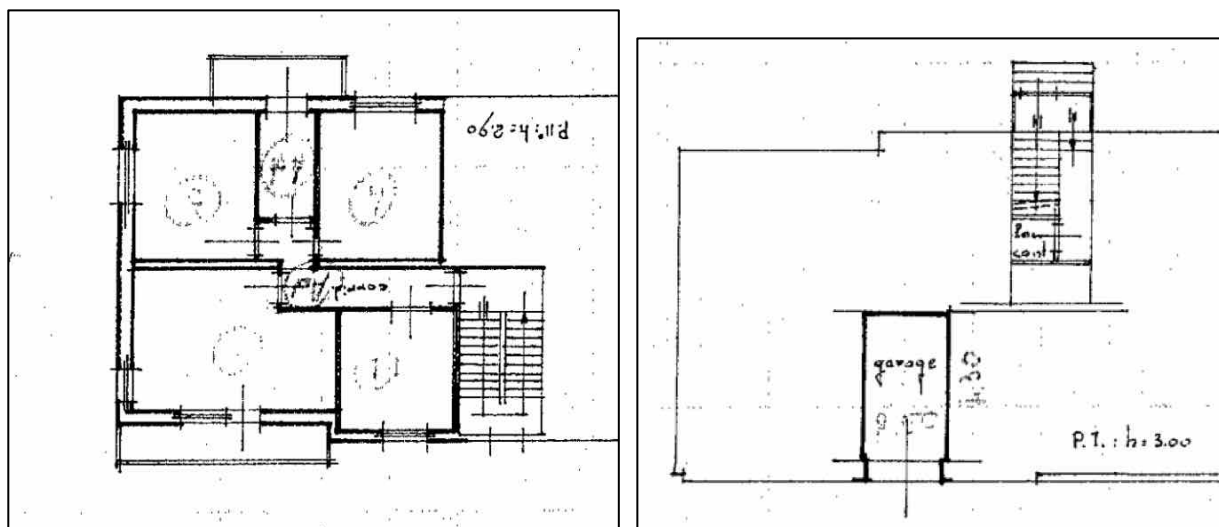


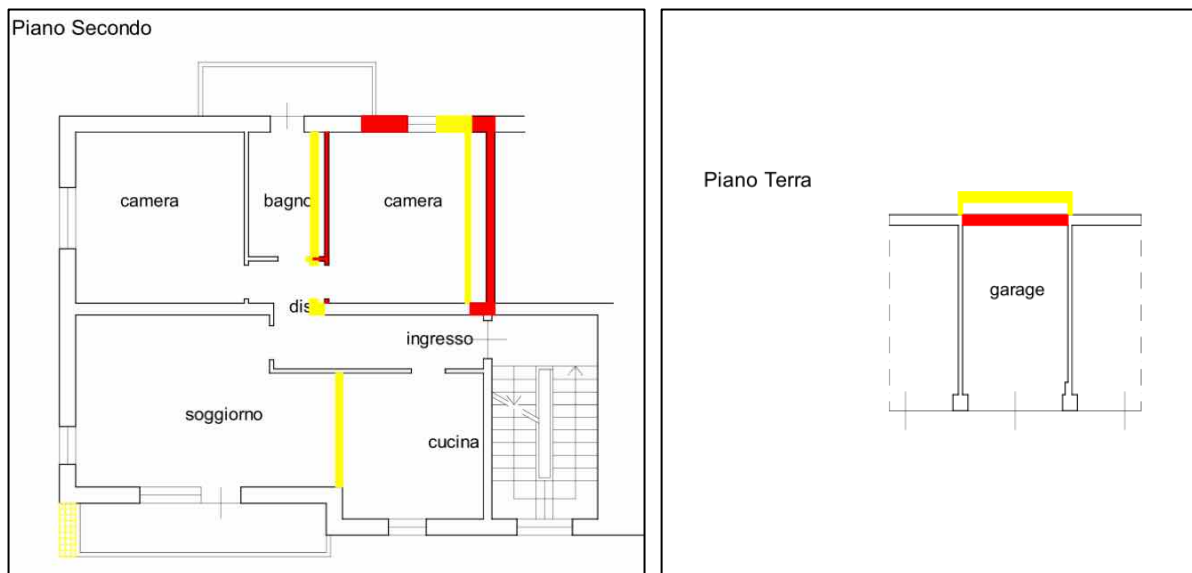
Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.



**Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni -** Si rileva che non è presente nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio l’elaborato planimetrico relativo al fabbricato.



Figura 7. Estratto mappa catastale.



**Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale**

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni (puramente indicative e non esaustive).



Si tratta di difformità interne consistenti nella demolizione della parete divisoria tra soggiorno e cucina, spostamento della parete divisoria tra bagno e camera con aumento della dimensione del bagno, spostamento della parete della camera verso la parete del vano scale con conseguente traslazione della finestra.

Il terrazzo verso Via Valsugana risulta di dimensioni minori rispetto a quanto rappresentato.

Infine si rileva che l'altezza sia assentita che rilevata è pari a 280 cm, e non a 290 cm come riportato nella planimetria catastale.

Il garage al piano terra risulta avere lunghezza minore rispetto alla rappresentazione planimetrica.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si renderà necessario predisporre l'apposito aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA e inoltre predisporre elaborato planimetrico e elenco subalterni per il sub. 17, i cui costi indicativi si ritiene possano essere pari a **circa € 2.000,00**, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche, una volta ottenuto riscontro positivo alla presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria.

Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Con atto di compravendita notaio G. Di Marco in data **30.07.2015** rep. 60.074, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 18.08.2015 ai nn. 7056 RG/5411 RP il sig.

acquistava la piena proprietà dei beni in oggetto dai precedenti proprietari sig.ri:

Con atto di **successione legittima** del signor  
(Dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Vicenza il 19 dicembre 2014 al nr. 2279 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 18 febbraio 2015 ai nn. 1301/1038 R.G./R.P.), la piena proprietà della quota 1/3 (ovvero 9/27) dei beni in oggetto passava ai sig.ri (1 coniuge e 3 figli del defunto):



Nota: Trascrizione in data 18.08.2015 ai nn. 7055/5410 RG/RP dell'accettazione tacita dell'eredità a carico di

Con atto di **successione legittima** del signor

(Dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Vicenza il 3 ottobre 2011 al nr. 1300 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 24 gennaio 2012 ai nn. 881/705 R.G./R.P.), la piena proprietà della quota di 3/27 dei beni in oggetto passava ai sig.ri (3 figli del defunto):

Nota: Trascrizione in data 18.08.2015 ai nn. 7054/5409 RG/RP dell'accettazione tacita dell'eredità a carico di

Nota: l'atto di compravendita notaio G. Di Marco in data 30.07.2015 rep. 60.074, nel capitolo "Provenienze", riporta 2 refusi relativi alla data di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Vicenza 2 il 30 giugno 2011 anziché 3 ottobre 2011 e relativo al numero di repertorio 890 anziché 1300.

Con atto di **successione legittima** della signora

(Dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Vicenza il 3 ottobre 2011 al nr. 1302 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 24 gennaio 2012 ai nn. 882/706 R.G./R.P.), la piena proprietà della quota di 1/3 (ovvero 9/27) dei beni in oggetto passava ai sig.ri (1 coniuge e 3 figli della defunta):

Nota: Trascrizione in data 18.08.2015 ai nn. 7053/5408 RG/RP dell'accettazione tacita dell'eredità a carico

Con atto di **successione testamentaria** della signora

(Dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Thiene il 12 luglio 2010 al nr. 363 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 17 agosto 2010 ai nn. 8647/6033 R.G./R.P.),





disciplinata dal testamento olografo pubblicato in data 9 ottobre 2009 atto notaio Cornelio Loretto rep. 102.784, la piena proprietà dei beni in oggetto passava ai sig.ri (1 fratello e 2 sorelle della defunta):

Note:

- Eredità devoluta per testamento atto notaio Cornelio Loretto - rep. 102784 - del 13/10/2009 reg. a Thiene il 13/10/2009 al n. 3199 serie 1t;
- Trascrizione in data 18.08.2015 ai nn. 7052/5407 RG/RP dell'accettazione tacita dell'eredità a carico di

Nota: l'atto di compravendita notaio G. Di Marco in data 30.07.2015 rep. 60.074, nel capitolo "Provenienze", riporta 2 refusi relativi alla successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Thiene il 7 luglio 2010 anziché 12 luglio 2010 e relativo alla data di trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 17 ottobre 2010 anziché 17 agosto 2010.

Con atto di **compravendita** autenticato in data 18.04.1979 rep. 66.406 notaio Fortunato Tessaro, trascritto alla C.RR.II. di Schio il 17.05.1979 ai nn. 2686/2210 RG/RP, la signora \_\_\_\_\_ acquistava la piena proprietà dei beni pignorati dai precedenti proprietari sig.ri \_\_\_\_\_.

## 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I proprietari dei beni nel ventennio risultano i seguenti:

**dal 30.07.2015 ad oggi**

piena proprietà per l'intero in forza di compravendita notaio G. Di Marco in data **30.07.2015** rep. 60.074, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 18.08.2015 ai nn. 7056 RG/5411 RP

**dal 26.06.2014 al 30.07.2015**

in forza di atto di **successione legittima** del signor

(Dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Vicenza il 19 dicembre 2014 al nr. 2279 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 18 febbraio 2015 ai nn. 1301/1038 R.G./R.P.

**dal 16.02.2011 al 26.06.2014**



in forza di atto di **successione legittima** del signor

(Dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Vicenza il 3 ottobre 2011 al nr. 1300 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 24 gennaio 2012 ai nn. 881/705 R.G./R.P.).

Dal **20.10.2009** al **16.02.2011**

in forza di atto di **successione legittima** della signora

(Dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Vicenza il 3 ottobre 2011 al nr. 1302 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 24 gennaio 2012 ai nn. 882/706 R.G./R.P.).

Dal **09.10.2009** al **20.10.2009**

In forza di atto di **successione testamentaria** della signora

2009 (Dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Thiene il 12 luglio 2010 al nr. 363 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 17 agosto 2010 ai nn. 8647/6033 R.G./R.P.), disciplinata dal testamento olografo pubblicato in data 9 ottobre 2009 atto notaio Cornelio Lorettu rep. 102.784.

Dal **17.05.1979** al **09.10.2009**

piena proprietà per l'intero in forza di atto di **compravendita** autenticato in data 18.04.1979 rep. 66.406 notaio Fortunato Tessaro, trascritto alla C.RR.II. di Schio il 17.05.1979 ai nn. 2686/2210 RG/RP,

Ante **17.05.1979**



## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

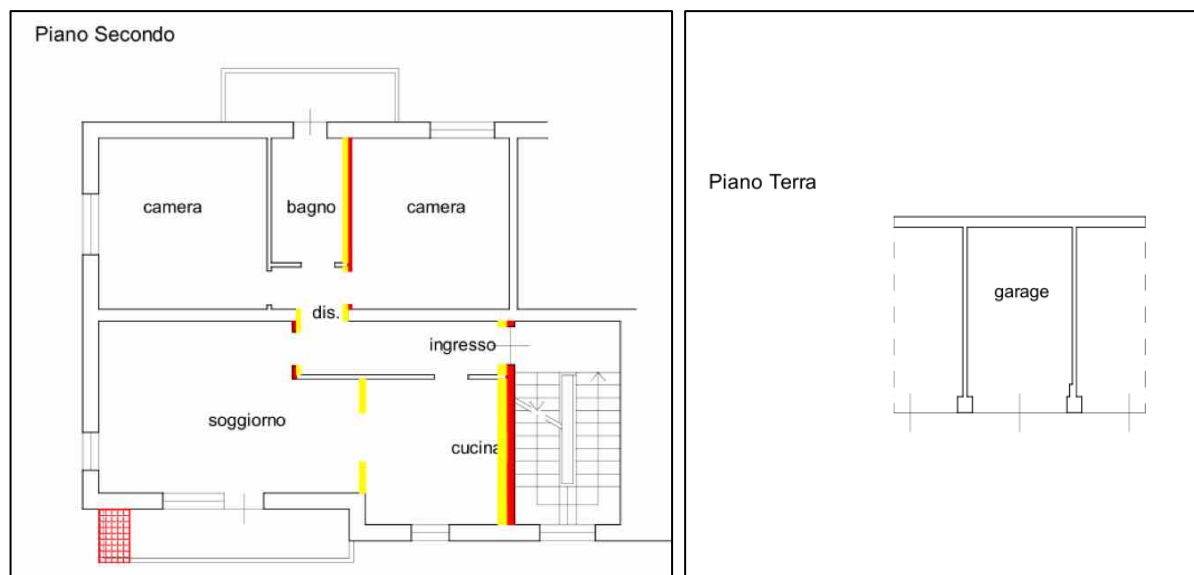
### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito della richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Thiene, trasmessa a mezzo PEC in data 29.03.2024, è stata inviata a mezzo PEC in data 29.04.2024 la seguente documentazione, come di seguito elencato:

- **Autorizzazione edilizia del 01.08.1968** pratica n. **112/68** per la “costruzione di un fabbricato ad uso civili abitazioni in Via Valsugana” a seguito della domanda presentata in data 16.05.1968 da
- **Dichiarazione\* del Sindaco pratica n. 112/68 in data 03.06.1969** che i lavori di costruzione del fabbricato composto dal piano terra, primo, secondo, terzo sono iniziati in data 25.10.1968 e ultimati il 25.03.1969 e che tale fabbricato è reso abitabile a partire dal 16.05.1969 giusto certificato rilasciato il 16.05.1969;
- **Dichiarazione\* del Sindaco pratica n. 112/68 in data 19.10.1969** che i lavori di costruzione del fabbricato composto da quattro piani sono iniziati in data 01.04.1969 e ultimati il 15.09.1969 e che tale fabbricato è reso abitabile a partire dal 15.10.1969 giusto certificato rilasciato il 15.10.1969;

\*Si rileva che non è stato reperito dall'Ufficio Tecnico Comunale il documento relativo all'abitabilità ma ne è fatta menzione nella dichiarazione sottoscritta dal Sindaco prat. N. 112/68 del 19.10.1969.

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati



**Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.**

Sovrapponendo lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica riferita allo stato assentito (relativo all'Autorizzazione edilizia del 01.08.1968 pratica n. 112/68), si sono rilevate alcune difformità di seguito elencate:

- a) Demolizione della parete divisoria tra soggiorno e cucina;



- b) Diversa posizione del muro divisorio tra camera e bagno con aumento delle dimensioni del bagno;
- c) Diversa posizione del muro tra unità immobiliare e vano scala;
- d) Diversa posizione del muro divisorio del disimpegno;
- e) Terrazzo verso Via Valsugana di dimensioni superiori rispetto alla rappresentazione grafica assentita;

### **7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi**

Sono state rilevate difformità tra la rappresentazione grafica riportata nel progetto assentito e lo stato dei luoghi.

Le difformità rappresentate ai punti a), b) e d) sono indicativamente sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione.

La difformità c) riguarda aspetti condominiali, in quanto la posizione del muro del vano scala risulta essere traslata e la sanatoria dovrà coinvolgere anche proprietari terzi.

Analogamente la difformità e) relativa alla diversa dimensione della terrazza riguarda aspetti prospettici condominiali e dovrà coinvolgere anche proprietari terzi. Si rileva che la diversa dimensione della terrazza coinvolge i piani primo, secondo e terzo del fabbricato infatti confrontando lo stato di fatto con la tavola assentita dei prospetti tutti i piani citati risultano avere dimensione difforme delle terrazze su Via Valsugana.

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

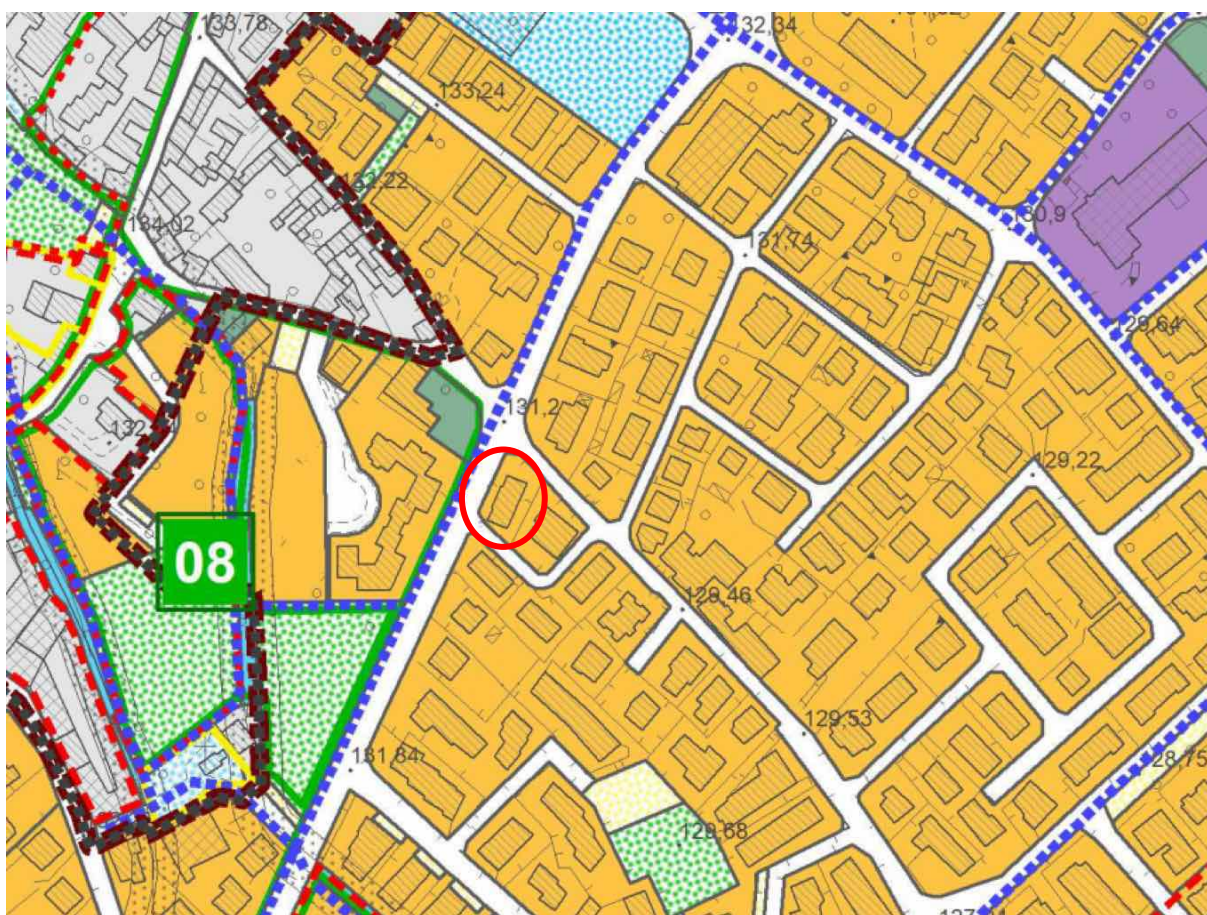
Nota 1: i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

Nota 2: da verificare le tolleranze ai sensi delle ultime normative nel merito.

### **ZONA URBANISTICA**

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in zona "ATO/02 – Zona B e C tessuto territoriale" del Piano degli Interventi approvato del Comune di Thiene.





ZONA B e C - TESSUTO RESIDENZIALE (Artt.61,5,6)

#### 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**

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: //;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: //;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale//;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: //;
- e) esistenza di regolamento condominiale e eventuale trascrizione dello stesso: //;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato://;
- g) provvedimenti di sequestro penale: //;
- h) domande giudiziali: //;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: //;
- j) convenzioni urbanistiche: negli atti di provenienza (ante ventennio) e nella documentazione urbanistico edilizia inviata dal Comune non è fatta menzione di convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali: //;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: //;
- m) diritti d’uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all’iscrizione dell’ipoteca del creditore procedente: //;



- n) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: //;
- o) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: //;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: (v. anche punto f);
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: sì, eventuali anche non segnalati nella presente relazione ricompresi nell'abbattimento percentuale;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: //;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: //;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: non è presente Amministratore di Condominio//;

N.B.: Si deve evidenziare peraltro che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a carico dello stesso.

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

**ISCRIZIONE CONTRO del 18/08/2015** - Registro Particolare 946 Registro Generale 7057 derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Repertorio 60075/26183 del 30/07/2015 notaio Di Marco Gianfranco  
Beni in THIENE (VI), CF Fg. 5, m.n. 621 subb. 12, 6;  
Somma capitale € 65.000,00, totale € 130.000,00

**TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2020** - Registro Particolare 3015 Registro Generale 4133 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 1225 del 02/03/2020 UFFICIALI GIUDIZIARI VICENZA

Beni in THIENE (VI), CF Fg. 5, m.n. 621 subb. 12, 6;

Documenti successivi correlati:

### 1. Annotazione n. 320 del 08/04/2024 (CANCELLAZIONE)

**TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2024** - Registro Particolare 3091 Registro Generale 3874 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 1725 del 02/04/2024 UFFICIALI GIUDIZIARI VICENZA

Beni in THIENE (VI), CF Fg. 5, m.n. 621 subb. 12, 6;



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

Vedi iscrizioni ipotecarie e pignoramenti di cui al punto 8.2;

### **9. SUOLO DEMANIALE**

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

### **10. USO CIVICO O LIVELLO**

Non risulta che i beni pignorati siano 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**

L'immobile fa parte di un edificio composto da più unità abitative in capo a più proprietari, trattandosi pertanto di condominio. Durante il sopralluogo non state rinvenute targhe affisse con indicazione di un Amministratore condominiale nè risulta essere stato nominato un Amministratore condominiale per la gestione dell'immobile, così come riferito in quella sede dall'esecutato.

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): è stata riferita unicamente la spesa relativa all'impianto elettrico delle scale condominiali pari a € 12,00 al bimestre (€ 72,00 annui).
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: //.
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: //
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: //;
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: //;
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: //;
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: L'atto di provenienza rep. 60.074 del notaio G. Di Marco del 30.07.2015 non riporta le quote millesimali.
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali: //.

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

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

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nelle immediate vicinanze, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno (pur avendone acquisiti n. 8), utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T126538 del 05/08/2024.





Sono stati rinvenuti due atti di compravendita relativi a immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato con caratteristiche simili al bene oggetto di pignoramento.

Si tratta degli atti di compravendita:

- in data 09.02.2024 rep. 2.486 notaio Giulio Giovanni Rolandi Beretta, trascritto ai RR.II. di Schio in data 27.02.2024 RG 1965/1560 RP per un valore unitario estrapolabile dall'atto di cui trattasi pari a € 845,00/mq;
- in data 03.08.2023 rep. 27.097 notaio Andrea Martini, trascritto ai RR.II. di Schio in data 10.08.2023 RG 8652/6695 RP per un valore unitario estrapolabile dall'atto di cui trattasi pari a € 745,00/mq;

I valori unitari estrapolabili dagli atti di cui trattasi risultano altresì allineati con i valori minimi pubblicati da OMI e Borsino Immobiliare.

La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato e/o recentemente compravenduti, unitamente alle informazioni assunte presso alcuni operatori immobiliari della zona.

**NOTA:** Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

#### Fonti di informazione

Oltre ad aver preso in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. e quelle pubblicate dal Borsino Immobiliare, sono stati consultati i dati disponibili su altri siti on-line:

Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, il Portale delle Vendite Pubbliche, le fonti del Catasto e il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza.


Infine, si sono assunte informazioni presso alcuni operatori del mercato immobiliare locale.

#### - **Quotazioni Comune di Thiene: Borsino Immobiliare**

| Quotazioni di <b>Vendita</b>   |                   | Quotazioni di <b>Affitto</b> |  |
|--|-------------------|------------------------------|--|
|  <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b><br>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona |                   |                              |  |
| Valore minimo  | Valore medio      | Valore massimo               |  |
| Euro <b>1.222</b>  | Euro <b>1.412</b> | Euro <b>1.602</b>            |  |
|  <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b><br>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona       |                   |                              |  |
| Valore minimo  | Valore medio      | Valore massimo               |  |
| Euro <b>964</b>  | Euro <b>1.116</b> | Euro <b>1.267</b>            |  |
|  <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b><br>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona |                   |                              |  |
| Valore minimo  | Valore medio      | Valore massimo               |  |
| Euro <b>869</b>  | Euro <b>1.009</b> | Euro <b>1.150</b>            |  |



Osservatorio Mercato Immobiliare OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate



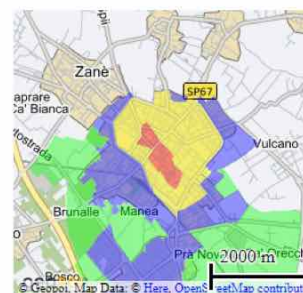

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**  
 Provincia: VICENZA  
 Comune: THIENE  
 Fascia/zona: Semicentrale/AREA%20DI%20ESPANSIONE%20RESIDENZIALE  
 Codice zona: C1  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | Normale            | 950                   | 1250 | L                | 4,6                            | 6,1 | L                |
| Abitazioni civili | Ottimo             | 1500                  | 1900 | L                | 6,5                            | 8,5 | L                |
| Box               | Normale            | 530                   | 710  | L                |                                |     |                  |
| Ville e Villini   | Ottimo             | 1800                  | 2300 | L                |                                |     |                  |

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

## 12.2 Stima del valore di mercato

### Consistenze degli Immobili

Come consistenza dei beni si sono prese in considerazione le misure effettuate sul posto, confrontate con quelle dell'ultimo progetto approvato.

Si specifica che sono stati applicati i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

### Consistenze Lorde e Commerciali

| Destinazione               | Sup. Lorda mq | Rapp. Mercantili | Sup. Comm. mq             |
|----------------------------|---------------|------------------|---------------------------|
| Appartamento piano secondo | 95,00         | 1,00             | 95,00                     |
| Terrazzi/balconi           | 13,00         | 0,35             | 4,55                      |
| Garage piano terra         | 11,00         | 0,50             | 5,5                       |
| <b>TOTALE</b>              | <b>119,00</b> |                  | <b>105,00 arrotondati</b> |



| Appartamento al piano secondo con garage al piano terra | Sup. Comm. mq | Prezzo unit. €/mq | Valore di mercato € |
|---|---------------|-------------------|---------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO circa</b>                          | 105,00        | 800,00            | <b>84.000,00</b>    |

*Arrotondati € 84.000,00 (ottantaquattromila/00 €), pari a 800,00 €/m<sup>2</sup>.*

*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”.*

Il valore unitario pari a 800,00 €/mq tiene in considerazione lo stato dell'immobile e risulta allineato con i comparabili reperiti (compravendita del 09/02/2024 – 845,00 €/mq, compravendita del 03/08/2023 – 745,00 €/mq), con il valore minimo tratto da Borsino Immobiliare (869,00 €/mq) e con il valore medio tratto da OMI (950,00 €/mq).

### 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.*

*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.*

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA



|  |  |
|--|--|
| <b>Riduzione del valore del 15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali maggiori oneri per le regolarizzazioni edilizie/catastali | <b>€ 12.600,00</b>                       |
| Costi indicativi per la regolarizzazione catastale   | <b>€ 2.000,00</b>                        |
| Oneri e spese tecniche indicativi per la regolarizzazione urbanistico edilizia   | <b>Ricompresa<br/>nell'abbattimento%</b> |
| Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (non si tratta di condominio)  | <b>€ 0,00</b>                            |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente  | <b>come per legge</b>                    |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente   | <b>come per legge</b>                    |

### PREZZO BASE D'ASTA

|   |                    |
|---|--------------------|
| Il valore del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa: | <b>€ 69.400,00</b> |
|---|--------------------|

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a:</b> | <b>€ 69.500,00</b> |
|--|--------------------|

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a € 69.400,00 arrotondati in: **€ 69.500,00** (€ sessantanovemilacinquecento/00)".

### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni sono stati acquistati con atto di compravendita notaio G. Di Marco in data 30.07.2015 al prezzo di Euro 40.000,00 (quarantamila/00).

### 12.5 Giudizio di vendibilità

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

### 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I beni pignorati risultano in piena titolarità al debitore esecutato



**14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**

**14.1 Dati e residenza del debitore executato**

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta che il sig.

**14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore**

Con PEC in data 30.05.2024, l'Ufficio Anagrafe relazione quanto segue:

Nell'atto di compravendita notaio G. Di Marco in data 30.07.2015 rep. 60.074 il sig.

**15. LOTTI**

Il compendio consiste in un'abitazione al piano secondo con garage al piano terra. Il lotto è UNICO.

**16. OSSERVAZIONI FINALI**

Si rileva la mancanza di riscaldamento dell'unità abitativa derivante dal mancato collegamento con il fornitore del gas metano.

Torri di Quartesolo, 8 agosto 2024

Il Tecnico Incaricato  
Ing. Raffaella Panizzon  
(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, ed eventuali 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

