



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 56/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29/07/2024**

Identificazione beni: Beni in Castelgomberto (VI), Via San Sebastiano, 15.

Dati Catastali: NCEU, foglio 12, map. 1046, sub. 19 (cat.A/3) e sub. 15 (cat.C/6)  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1,  
oltre ai subb. 1, 2 e 18, BCNC.

Esperto stimatore: **Ing. j. Martino Viero** – Minuscolo Studio di progettazione,  
Via Sant'Antonio, 15 – Marostica (VI).

Mail: ufficio@minuscolostudio.it – tel: 0444/238487

Custode Giudiziario: **I.V.G. di Vicenza srl** - Via Volta, 63 - Longare (VI).

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553



## 1. SCHEMA SINTETICA E INDICE

**Procedura Esecuzione Immobiliare n. 56/2024**

**Promossa da**

**Contro**

**Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 29/07/2024

**Esperto stimatore:** ing. j. Martino Viero

**Diritto pignorato** (pag. 8): piena proprietà per l'intero.

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 8): Nessuno.

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): appartamento al piano terra con autorimessa al piano interrato di pertinenza in fabbricato plurifamiliare.

**Ubicazione** (pag. 7): Castelgomberto (VI), Via San Sebastiano, 15.

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 17): NCEU, foglio 12, map. 1046, sub. 19 (cat.A/3) e sub. 15 (cat.C/6), oltre ai subb. 1, 2 e 18, BCNC.

**Superficie** (pag. 7): 118 mq commerciali.

**Stato di manutenzione** (pag. 7): Discreto.

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 17): Nessuna.

**Situazione edilizia** (pag. 18): Difficoltà interne ritenute sanabili. Costi di regolarizzazione indicativi €2.500,00.

**Situazione catastale** (pag. 18): Difficoltà interne ritenute sanabili. Costi di aggiornamento catastale indicativi €1.000,00.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 24): € 155.592,44, pari a 1.318,58 €/m<sup>2</sup>.

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 24): COMPARATIVO 1 compravendita del 27/04/2023, €167.000,00 pari a 1.380,17 €/ m<sup>2</sup>; COMPARATIVO 2 compravendita del 30/09/2022, € 145.000,00 pari a 1.342,59 €/ m<sup>2</sup>.

**Valore di vendita forzata proposto** (25): € 129.000,00

**Valore debito:** €75.002,08 oltre spese.

**Occupazione** (pag. 16): signora ex coniuge del debitore eseguito, con il figlio

**Titolo di occupazione** (pag. 16): sentenza di assegnazione casa coniugale.



**Oneri** (pag. 22): spese condominiali arretrate ultimi due anni pari a € 976,97.

**APE** (pag. 15): Classe F.

**Lotti** (pag. 27): Unico.

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

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

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

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

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

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

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

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



## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	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.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica .....	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	16
4.1	Possesso .....	16
4.2	Titolo di occupazione e canone di locazione di mercato .....	16
5.	ASPETTI CATASTALI.....	17
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	17
5.2	Intestatari catastali storici .....	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	17
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	18
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	18
7.	ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI .....	19
7.1	Urbanistica .....	19
7.2	Pratiche edilizie.....	19
7.3	Abusi/difformità riscontrati .....	20
7.4	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	20
7.5	Perimetro del mandato .....	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	22
8.1	Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	22
8.2	Oneri e vincoli che verranno cancellati a cura della procedura.....	22
9.	SUOLO DEMANIALE.....	22



---

10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	22
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	23
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	23
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	24
12.1	Metodo di valutazione .....	24
12.2	Stima del valore di mercato .....	24
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	25
12.4	Confronto con trasferimenti progressi .....	25
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	26
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	26
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	27
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	27
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	27
15.	LOTTE.....	27
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	27
17.	ELENCO ALLEGATI.....	28



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Ricevuto incarico in data 06/03/2024, il sottoscritto ing. Martino Viero, con studio in Marostica, Via Sant'Antonio n. 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Vicenza al n. 94B, prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari il 08/03/2024 in modalità telematica.

Lo scrivente, dopo aver contattato il Custode IVG di Vicenza srl per prendere accordi per il sopralluogo, procedeva quindi con gli accertamenti e le visure telematiche presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Vicenza a partire dal giorno 18/03/2024. Contestualmente otteneva in via telematica dall'Agenzia del Territorio di Vicenza le visure e planimetrie catastali riferite ai beni oggetto di pignoramento.

In data 29/03/2024 depositava a mezzo pec presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la Check List di controllo documentale, redatta con la collaborazione del Custode.

L'esperto quindi trasmetteva al debitore, a mezzo lettera raccomandata, comunicazione di inizio delle operazioni peritali.

Dopo aver informato il Creditore, alla presenza del Custode e degli occupanti esperiva il primo sopralluogo in data 10/04/2024 presso i beni siti in Castelgomberto, Via San Sebastiano n. 15. Lo scrivente effettuava una ricognizione dei locali, delle dotazioni, finiture e impianti del fabbricato, valutava lo stato di manutenzione, effettuava il rilievo metrico dei luoghi e riportava documentazione fotografica degli interni e degli esterni.

In data 12/04/2024 l'esperto riceveva certificato di residenza storico ed estratto dell'atto di matrimonio dal Comune di Creazzo. In pari data procedeva ad inoltrare al Comune di Castelgomberto a mezzo pec richiesta di accesso ai documenti edilizi e di Certificato di Destinazione Urbanistica per gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 16/05/2024 l'esperto riceveva via pec il Certificato di Destinazione Urbanistica e la documentazione relativa alle pratiche edilizie riguardanti il fabbricato nel quale si inseriscono i beni in oggetto.

In data 14/05/2024 l'occupante sig.ra \_\_\_\_\_ trasmetteva allo scrivente il libretto caldaia dell'appartamento e in data 17/05/2024 il decreto del Tribunale di Vicenza, emesso nel procedimento n. 4719/2019 V.G., con il quale è stata assegnato a quest'ultima il diritto di abitazione nell'immobile oggetto di pignoramento come casa coniugale.

In data 02/05/2024 lo scrivente richiedeva formalmente all'amministratore condominiale la documentazione relativa alle spese ordinarie e straordinarie in capo all'unità oggetto di valutazione oltre che a eventuali spese insolute negli ultimi due anni. Stante l'inerzia dell'amministratore, nonostante i solleciti, lo scrivente chiedeva proroga del termine di deposito di giorni trenta depositando istanza in data 18/06/2024. Successivamente l'amministratore provvedeva all'invio di quanto richiesto.

Veniva redatta quindi la presente perizia di stima, composta di n. **28** pagine in risposta al quesito assegnato.



### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento al piano terra con cantina e autorimessa di pertinenza al piano interrato facente parte di fabbricato condominiale di due piani fuori terra.

Il compendio si trova nel Comune di Castelgomberto, in Via San Sebastiano n. 15, in località Valle di Castelgomberto. La zona è a vocazione prevalentemente residenziale e sono presenti alcuni servizi per il cittadino. Il centro di Castelgomberto è raggiungibile in pochi minuti in auto.

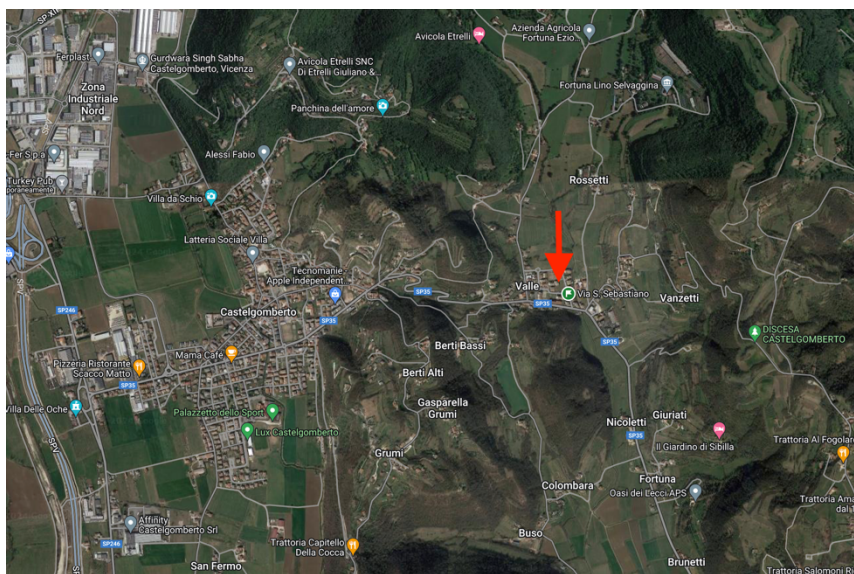


Figura 1. Ortofoto del contesto territoriale con posizione dei beni.



Figura 2. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il pignoramento colpisce la piena proprietà per l'intero dei beni così catastalmente censiti:

NCEU di Castelgomberto

- Foglio 12, Mappale 1046, Sub. 15, cat. C/6, Classe U; consistenza mq 30; rendita catastale € 49,58; indirizzo catastale: Via San Sebastiano; piano S1; intestatario catastale:
- Foglio 12, Mappale 1046, Sub. 19, cat. A/3, Classe 2; consistenza vani 6; rendita catastale € 402,84; indirizzo catastale: Via San Sebastiano; piano T-S1; intestatario catastale:

Sono altresì ricomprese nel pignoramento le quote condominiali spettanti ai suddetti beni degli enti comuni:

NCEU di Castelgomberto

- Foglio 12, Mappale 1046, Sub. 1, Bene Comune Non Censibile, indirizzo catastale: Via San Sebastiano; piano T. Trattasi di accesso e corte comuni ai subb. 7,9,10,11,19 e 20.
- Foglio 12, Mappale 1046, Sub. 2, Bene Comune Non Censibile, indirizzo catastale: Via San Sebastiano; piano T-S1. Trattasi di rampa comune ai subb. 13, 14, 15, 21, 23 e 24.
- Foglio 12, Mappale 1046, Sub. 18, Bene Comune Non Censibile, indirizzo catastale: Via San Sebastiano; piano T-S1-1. Trattasi di vano scala comune ai subb. 7, 9, 10, 11 e 19.

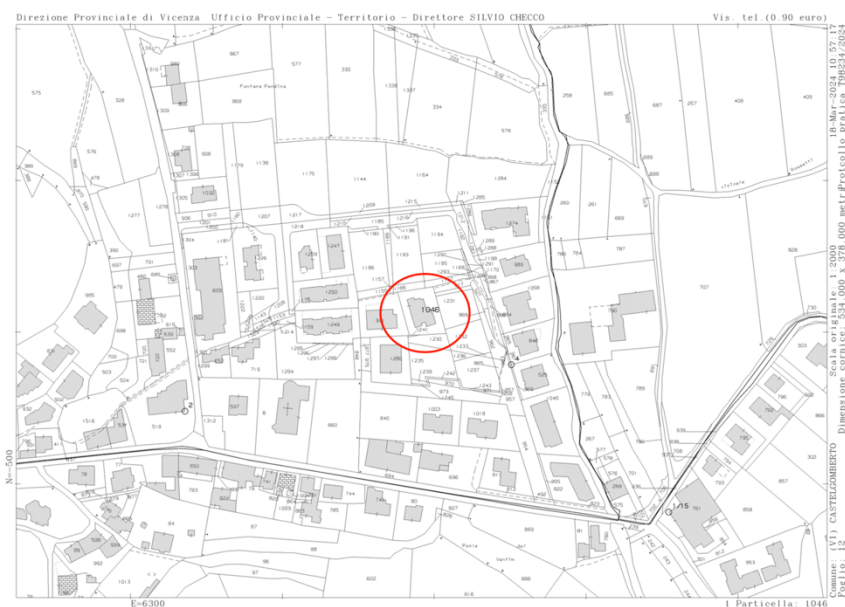


Figura 3. Estratto mappa catastale.

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

Il mappale 1046, sul quale insistono i beni oggetto di pignoramento, confina a nord con i mappali 1166 e 1167, a est con i mappali 817, 962, 1231 e 1232, a sud con i mappali 1241 e 1230 mentre a ovest con il mappale 991.





Figura 4. Accesso pedonale al condominio.



Figura 5. Vista esterna sull'ingresso condominiale.



Figura 6. Vano scale condominiale.



Figura 7. Portoncino di ingresso all'appartamento.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

I beni oggetto di stima sono un appartamento con cantina ed un'autorimessa facenti parte di un fabbricato condominiale costruito alla fine degli anni '90. Composto da due piani fuori terra ed un piano interrato, esso ospita sei unità abitative, distribuite tra i livelli terra e primo, ed altrettante autorimesse, tutte al livello interrato. La costruzione presenta struttura portante mista laterocementizia, con pareti esterne finite ad intonaco civile tinteggiato, copertura a padiglione e manto in coppi di laterizio.

L'accesso al compendio avviene dal lato est: un vialetto pedonale pavimentato con piastre di granigliato conduce al portoncino d'ingresso condominiale mentre una rampa in cemento per l'accesso carraio porta alla corsia di manovra scoperta al piano interrato; su tale area di manovra si affacciano le autorimesse di pertinenza. Sul lato



est del fabbricato vi è un'area comune esterna a giardino. Dal portoncino di ingresso condominiale si perviene al vano scale che conduce a tutte le unità abitative e ad alcune autorimesse.

Non è presente ascensore condominiale, né sistema montascale. Si segnala inoltre che le unità situate al piano terra sono separate dal livello di accesso esterno da tre gradini.

Lo stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale.

L'appartamento in oggetto si sviluppa al piano terra e al piano interrato. Il piano terra gode di affacci sui lati sud e est e consta di 61 mq calpestabili, suddivisi tra soggiorno, cucina, un bagno finestrato, un disimpegno e due camere da letto; a questi si aggiungono 15 mq suddivisi in due poggiali, il maggiore esposto a est ed il minore a sud. L'altezza interna netta è di 2,70 m. Al piano interrato si trovano invece un bagno, una stanza ad uso taverna dotata di cucina, un disimpegno oltre all'autorimessa esclusiva, per totali 59 mq netti. L'altezza interna netta al livello interrato di 2,40 m. I due livelli dell'abitazione sono internamente collegati da una scala a chiocciola in struttura metallica.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche in tutte le stanze, ad eccezione delle due camere da letto in cui si trova un parquet in legno. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Nei due bagni e nelle cucine vi è un rivestimento in piastrelle ceramiche anche alle pareti.

Per quanto concerne i serramenti le porte interne sia al piano terra che all'interrato sono in legno, gli infissi esterni hanno telaio in legno con vetrocamera al piano terra mentre hanno telaio in alluminio con vetrocamera al piano interrato; il sistema di oscuramento è costituito da scuri in legno alla vicentina. Il portoncino di ingresso all'appartamento è di tipo blindato in legno. A chiusura dell'autorimessa vi è invece un basculante metallico con la parte superiore grigliata per permettere l'aerazione del locale.

Il bagno del piano terra è dotato di lavabo, tazza wc, bidet e vasca da bagno. In questo vano si trova anche la predisposizione per l'installazione della lavatrice. Il bagno del piano interrato è dotato invece di lavabo, tazza wc e doccia.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a metano posizionata nel poggiolo rivolto a sud; all'interno si trovano termosifoni a parete come terminali scaldanti. Gli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione. Non è presente un impianto per il raffrescamento estivo.

Lo stato di manutenzione generale interno è discreto.



**Calcolo della Superficie commerciale**

Livello di piano		Descrizione	Consistenza [mq]	Indice di calcolo	Consistenza commerciale [mq]
P	T	Superficie interna netta dei vani principali	61	100%	61
		Superficie di vani scale, muri interni e perimetrali dei vani principali	16	100%	16
		Poggioli, logge, porticati, vani scala esterni	15	30%	4,5
P	-1	Superficie interna netta dei vani secondari	59	50%	29,5
		Superficie di vani scale, muri interni e perimetrali dei vani secondari	13	50%	6,5
		Arrotondamento			0,5

TOTALE 118



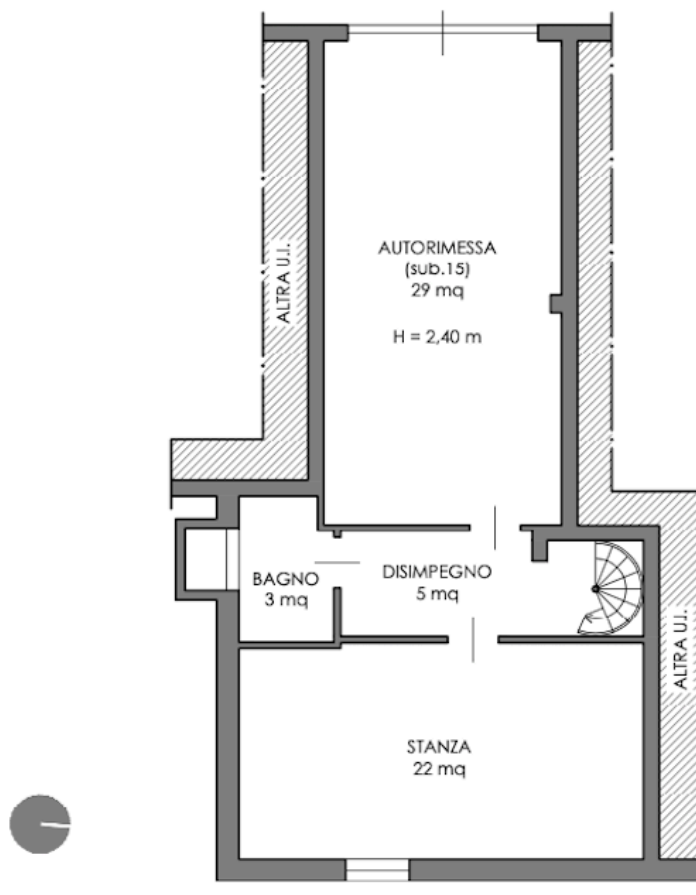


Figura 8. Schema distributivo dello stato di fatto – piano interrato.

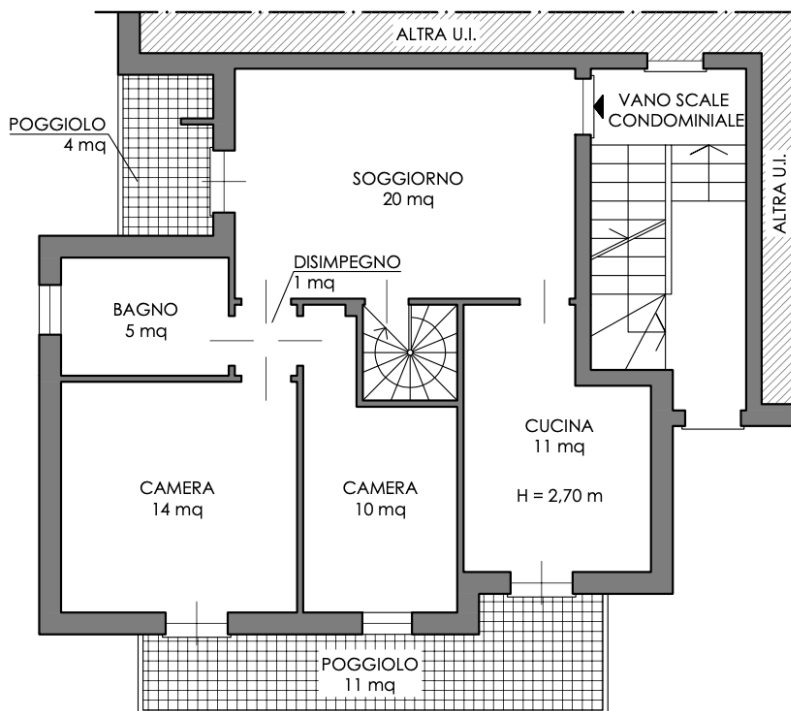


Figura 9. Schema distributivo dello stato di fatto – piano terra.





**Figura 10. Soggiorno.**



**Figura 11. Cucina.**



**Figura 12. Bagno.**



**Figura 13. Poggiolo.**





Figura 14. Camera da letto.

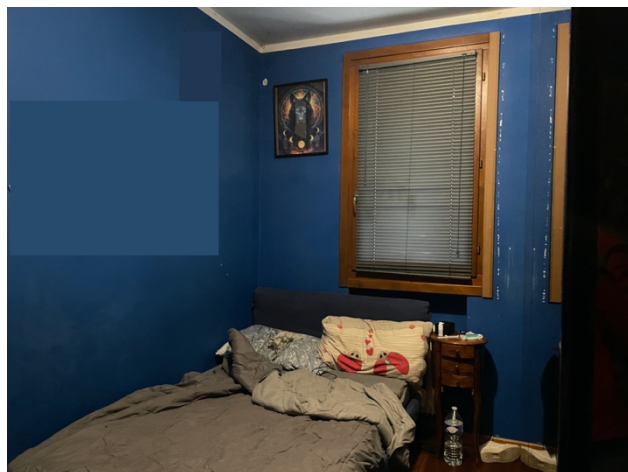


Figura 15. Camera da letto.



Figura 16. Scala a chiocciola interna.



Figura 17. Bagno al piano interrato.





Figura 18. Stanza ad uso taverna al piano interrato.



Figura 19. Autorimessa sub. 15.

### 3.5 Certificazione energetica

In base all'Attestato di Prestazione Energetica n. 72302/2024, emesso dallo scrivente in data 29/05/2024 e valido fino al 29/05/2034, l'appartamento in oggetto ricade in Classe Energetica F con indice di prestazione energetica  $EP_{gl,ren}$  pari a 283,99 kWh/m<sup>2</sup>anno.



## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato dall'esperto in data 10/04/2024, l'immobile era occupato dalla signora \_\_\_\_\_ la quale vi risiede con il figlio \_\_\_\_\_ in forza di Decreto di assegnazione casa familiare emesso in data 23/07/2020 dal Tribunale di Vicenza procedimento n. 4719/2019 V.G. (all. M).

### 4.2 Titolo di occupazione e canone di locazione di mercato

La signora \_\_\_\_\_ occupa i beni oggetto di pignoramento in forza di Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare derivante da atto giudiziario emesso il 23/07/2020 dal Tribunale di Vicenza rep. 4719 e trascritto a Vicenza in data 18/12/2020 ai nn. 24392/16870. Tale documento è riportato in allegato M alla presente relazione.

In risposta al Quesito n. 7 si riporta di seguito la determinazione del canone di locazione di mercato.

La stima del canone di locazione viene effettuata con il metodo della capitalizzazione dei redditi, utilizzando la formula inversa, una volta noto il valore di mercato dell'immobile.

Il saggio di capitalizzazione medio può essere assunto in:  $r_{m,l} = 3\%$ .

Aggiustamenti del saggio medio di capitalizzazione:

- livello di piano (T) : +0,1%
- età dell'edificio (24 anni): +0,2%
- idoneità insediativa: +0,2%

saggio di capitalizzazione corretto:  $r = 3,5\%$

Il valore di mercato dell'edificio è calcolato al capitolo 12 e porge un valore di € 155.592,44.

Il canone annuo stimato è pari a:

$R = V \times r$ , dove V è il valore di mercato ed r il saggio di capitalizzazione, R l'importo annuo della locazione

$R = € 155.592,44 \times 0,035 = € 5.445,00$  annui.





## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

I beni oggetto di stima sono identificati al Catasto Fabbricati e Terreni di Castelgomberto come attualmente risulta da data antecedente il ventennio dal pignoramento.

### 5.2 Intestatari catastali storici

Il debitore esecutato risulta intestatario catastale dei beni oggetto di stima da data antecedente il ventennio dal pignoramento.

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione corrispondono ai dati catastali attuali.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi si evidenzia la mancanza di un tramezzo all'ingresso dell'appartamento al piano terra e l'inversione del senso di salita della scala a chiocciola interna. Al livello interrato invece si segnala che il vano cantina è stato suddiviso, mediante la realizzazione di un tramezzo, in due vani: un disimpegno ed una stanza ad uso taverna con cucina; inoltre il vano ripostiglio è adibito a bagno.

Costi di regolarizzazione per aggiornamento catastale: € 1.000,00.

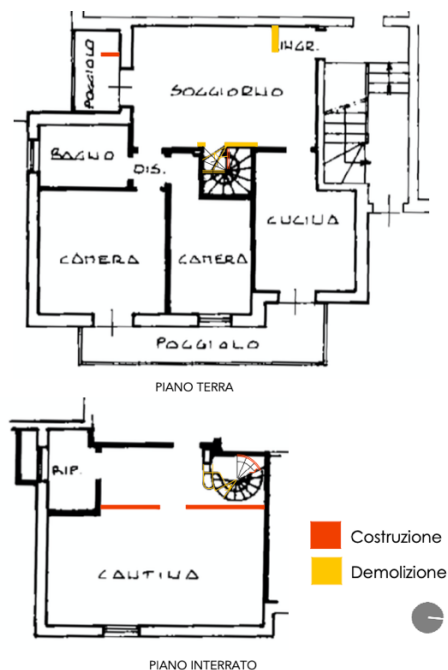


Figura 20. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Il debitore esecutato risulta proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento in forza compravendita, con atto stipulato in data 05/10/2000 dal dott. Michele Colasanto Notaio in Arzignano rep. 108157, trascritto a Vicenza il 23/10/2000 ai nn. 22565RG/15812RP, con il quale la società cedeva al signor i beni oggetto di stima. Il documento è riportato in allegato C alla presente relazione.

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Il debitore esecutato risulta proprietario dei beni oggetto di pignoramento da data anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.



## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Urbanistica

In base allo Strumento Urbanistico Generale vigente nel Comune di Castelgomberto, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3184 in data 02/06/1987 e successive varianti il terreno di sedime del fabbricato in cui si inseriscono i beni oggetto di pignoramento ricade interamente in

- Zona Territoriale Omogenea C2 Residenziale con indice fondiario pari a 1,60 mc/mq;
- Piano Urbanistico Attuativo (PUA) “Valle” approvato con delibera di Consiglio Comunale nr. 67 del 09/07/1982 e successiva variante approvata con delibera di Consiglio Comunale nr. 40 del 19/03/1990;
- Ambiti di urbanizzazione consolidata;
- Centro abitato.

Il terreno inoltre è interessato da vincolo paesaggistico – Corsi d’acqua – Fiume Retrone e Rio Onte in base al D.lgs. 42/2004 ed è interessato dall’ambito di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e valorizzare (art. 59 NT del PTCP).

Per maggiori informazioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castelgomberto in data 16/05/2024 e riportato in allegato I alla presente relazione oltre alla documentazione della normativa urbanistica comunale vigente.

### 7.2 Pratiche edilizie

Si riportano di seguito i titoli in base ai quali i beni oggetto di pignoramento sono stati costruiti:

- Autorizzazione di cui alla Legge n. 1497/1939 in riferimento al vincolo paesaggistico imposto dalla Legge n. 431/1985 per la costruzione di una palazzina ad uso residenziale, rilasciata il 14/10/1996 alla  
su istanza presentata il 07/06/1996 prot. n. 4565.
- Concessione Edilizia n. 1991 rilasciata il 17/01/1997 alla \_\_\_\_\_ per la  
costruzione di una palazzina ad uso residenziale in Via San Sebastiano su domanda presentata il  
07/06/1996 prot. n. 4565/96.
- Autorizzazione di cui alla Legge n. 1497/1939 in riferimento al vincolo paesaggistico imposto dalla  
Legge n. 431/1985 per la variante alla C.E. n. 1991, rilasciata il 10/11/1998 alla  
con il prot. n. 994/97, su progetto presentato il 04/02/1997 e successive integrazioni.
- Concessione Edilizia n. 2155 rilasciata il 05/03/1999 alla \_\_\_\_\_ per la variante  
alla costruzione di una palazzina ad uso residenziale su domanda presentata il 04/02/1997 prot. 994.
- Dichiarazione di Inizio Attività presentata in data 10/08/2000 con il prot. n. 10023 dalla  
per la realizzazione di pareti divisorie al piano interrato dell’unità oggetto di  
pignoramento per il ricavo di due locali ripostiglio.
- Permesso di abitabilità riferito alle pratiche C.E. 1991 e C.E. 2155, rilasciato dal Comune di  
Castelgomberto in data 30/08/2000 con il prot. n. 7917/2000.



### 7.3 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra gli elaborati grafici vigenti depositati in Comune e lo stato attuale dei luoghi si evidenzia la mancanza di un tramezzo all'ingresso dell'appartamento al piano terra e l'inversione del senso di salita della scala a chiocciola interna. Al livello interrato invece si segnala che il vano cantina è stato suddiviso, mediante la realizzazione di un tramezzo, in due vani: un disimpegno ed una stanza ad uso taverna con cucina; inoltre il vano ripostiglio è stato adibito a bagno, contrariamente a quanto riportato negli elaborati comunali.

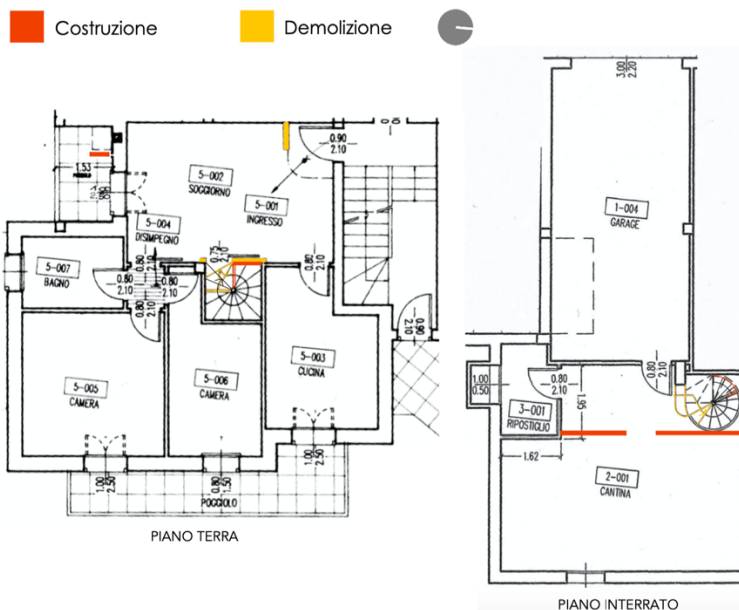


Figura 21. Comparazione stato di fatto – elaborati comunali.

### 7.4 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si ritiene che le difformità sopra evidenziate siano regolarizzabili mediante una pratica in sanatoria.  
Costi di regolarizzazione per pratica in sanatoria: € 2.500,00.

### 7.5 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 soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono da intendersi come indicative, 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.

Si precisa che le considerazioni in ordine alla conformità urbanistica ed edilizia non sono probatorie ma rivestono carattere meramente indicativo, derivando da una interpretazione personale ed autonoma dell'esperto degli

elaborati e titoli edilizi reperiti, conformemente all'incarico conferitogli. Si invitano pertanto gli interessati a svolgere le opportune verifiche presso gli uffici competenti prima della presentazione dell'offerta.

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 viene 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; viene 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 sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano 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, anche se fotografate in sede di sopralluogo.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, devono intendersi a totale compensazione di eventuali maggiori oneri che dovesse sostenere l'aggiudicatario.



## **8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Non risultano.

### **8.2 Oneri e vincoli che verranno cancellati a cura della procedura**

Ipoteca volontaria, derivante da atto notarile pubblico stipulato il 28/12/2006 a firma del dott. Michele Colasanto Notaio in Arzignano ai nn. 148035/28526 di repertorio, iscritta a Vicenza in data 18/01/2007 ai nn. 1858RG/431RP, a favore della

Annotazione a iscrizione, derivante da atto notarile pubblico stipulato in data 22/12/2015 a firma del dott. Crocenzi Claudia Notaio in Arzignano ai nn. 3628/2801 di repertorio, annotata a Vicenza in data 21/01/2016 ai nn. 1092RG/121RP all'iscrizione n. 1858RG/431RP del 18/01/2007 per proroga di durata del mutuo, a favore della

Ipoteca concessione amministrativa, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 04/10/2018 ai nn. 2237/12418 di repertorio, iscritta a Vicenza in data 08/10/2018 ai nn. 21936RG/3461RP, a favore

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare derivante da atto giudiziario emesso il 23/07/2020 dal Tribunale di Vicenza rep. 4719 e trascritto a Vicenza in data 18/12/2020 ai nn. 24392/16870, a favore di

Atto di pignoramento immobiliare, derivante da atto giudiziario emesso in data 06/02/2024 dal Tribunale di Vicenza al n. 382 di repertorio, trascritto in data 14/02/2024 a Vicenza ai nn. 3112RG/2302RP, a favore della

Le trascrizioni e iscrizioni sopra citate sono riportate in allegato D.

## **9. SUOLO DEMANIALE**

I beni oggetto di pignoramento non ricadono in suolo demaniale.

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

Non risultano.



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

### **11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

L'unità oggetto di valutazione fa parte del condominio denominato "Dell'Acero" amministrato dal sig. Bortoli Matteo con studio in Altavilla Vicentina.

I millesimi condominiali relativi all'unità in oggetto sono 223/1000.

Le spese ordinarie di gestione dell'immobile sono di circa € 500,00 annui. Le spese condominiali scadute ed insolte riferite agli ultimi due anni alla data della perizia ammontano a € 976,97.

L'amministratore ha inoltre comunicato che non vi sono attualmente spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute né procedimenti giudiziari in corso.

Gli importi indicati, comunicatici dall'amministratore condominiale, sono da intendersi come indicativi e riferiti alla data della perizia; essi infatti potrebbero variare, anche significativamente, nelle future annualità.

La documentazione relativa alle spese condominiali è riportata in allegato N.



## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile viene 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). Si possono utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si 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 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. I locali secondari, le pertinenze esterne quali poggioli, terrazze, porticati, giardini esclusivi vengono omogeneizzati alla superficie principale mediante opportuni coefficienti. Si rimanda alla tabella riportata al capitolo 3.4 nella quale viene calcolata la Superficie Commerciale.

### 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 con immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, che 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.

Per la migliore affidabilità dei risultati la divergenza tra i valori corretti dei comparabili deve essere inferiore al 5%.





Premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 10/06/2024 risulta il seguente.

**Valore di mercato: € 155.592,44, pari a 1.318,58 €/m<sup>2</sup>**

Le tabelle dello sviluppo della valutazione sono riportate in allegato P.

### 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.500,00

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:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) 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;
- e) nella eventuale necessità di esborsi futuri da parte dell'aggiudicatario;
- f) 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.

Si precisa infine che il prezzo finale viene arrotondato.

**Prezzo a base d'asta dei beni: € 129.000,00**

### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Per il caso in esame le compravendite dei beni oggetto di stima si collocano in un periodo di tempo troppo lontano per poter essere utili ad un confronto con la situazione attuale.



## **12.5 Giudizio di vendibilità'**

L'esperto ritiene che i beni oggetto di pignoramento abbiano buona appetibilità nel mercato immobiliare della zona, il quale si è mostrato attivo per immobili simili.

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

Il pignoramento colpisce gli immobili per l'intero.



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

**14.1 Dati e residenza del debitore esecutato**

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

**15. LOTTI**

La presente perizia si compone di un unico lotto.

**16. OSSERVAZIONI FINALI**

Nulla da osservare, oltre quanto già esposto.

Marostica, li 28/06/2024

Il Tecnico Incaricato

Ing. j. Martino Viero



**17. ELENCO ALLEGATI**

- A. Documentazione fotografica
- B. Schemi distributivi dello stato di fatto
- C. Atto di provenienza
- D. Visure ipotecarie
- E. Visure catastali
- F. Planimetrie catastali e sovrapposizione rispetto lo stato dei luoghi attuale
- G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- H. Pratiche edilizie comunali e sovrapposizione rispetto lo stato attuale dei luoghi
- I. Certificato di Destinazione Urbanistica
- J. Attestato di prestazione energetica e libretto impianto
- K. Estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni
- L. Certificato storico di residenza
- M. Documentazione relativa allo stato di occupazione
- N. Documentazione relativa alle spese condominiali
- O. Documentazione relativa ai beni comparabili
- P. Tabelle di Valutazione
- Q. Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso Comune

