



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 93/2024 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 Sonia Pantano**

Creditore procedente: ***Dato oscurato***

Esecutati: ***Dato oscurato*** e ***Dato oscurato***

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19.11.2024 ore 10:00**

Identificazione beni: Beni in Gambellara (VI), Via San Giorgio n. 5 int. C

Dati Catastali: NCEU, foglio 13, p.lla 326, sub. 8 (A3) e sub. 14 (C6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **arch. Duccio Antonio Dinale** - Via Dante Alighieri n. 5/3, Marostica

(VI) - Mail: duccioantonio.dinale@gmail.com

tel: 0424 226415

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza** - Via Volto n. 63 - 36023

Longare (VI) - Mail: immobiliari@ivgvicenza.it

tel: 0444 953553 – 0444 953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 93/2024, promossa da: *Dato oscurato* contro *Dato oscurato* e *Dato oscurato*

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.11.2024 ore 10:00

Esperto stimatore: arch. Duccio Antonio Dinale

Diritto pignorato (pag. 6): 1/1 della piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento in condominio con autorimessa esclusiva

Ubicazione (pag. 6): Gambellara (VI), Via San Giorgio n. 5 interno C

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): N.C.E.U. di Gambellara, Foglio 13, particella 326, subalterni 8 (A/3) e 14 (C/6)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 91 m² circa, terrazzi 13 m² circa, cantina 12 m² circa e autorimessa 25 m² circa – Superficie commerciale complessiva 119,19 m²

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 16): nessuna irregolarità

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 23): 59.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 22): Comparabile A: 13.07.2023, € 78.000,00; Comparabile B: 30.05.2023 € 95.000,00

Valore di vendita forzata proposto (23): 50.150,00 €

Valore debito: € 137.382,63, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 13): *Dato oscurato* e *Dato oscurato*, con i due figli di cui uno disabile

Titolo di occupazione (pag. 13): proprietari

Oneri (pag. 18): nell'Atto di provenienza è presente copia del Regolamento di Condominio ma attualmente l'immobile non è gestito da un Amministratore condominiale, pertanto non vi sono oneri relativi

APE (pag. 13): Classe energetica D – Valore di prestazione energetica globale 105,82 kWh/m²anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 25): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2

Lotti (pag. 25): 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 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 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 degli edifici e 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 dei beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica.....	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	13
5.	ASPETTI CATASTALI	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	13
5.2	Intestatari catastali storici.....	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	14
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	16
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	16
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	16
7.2	Abusi/diformità riscontrati	17
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	17
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	18
8.1	Oneri e vincoli.....	18
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 08/10/2024)	19
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	21
9.	SUOLO DEMANIALE.....	21
10.	USO CIVICO O LIVELLO	21
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	22

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	22
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	22
12.1	Metodo di valutazione.....	22
12.2	Stima del valore di mercato.....	23
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	23
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	24
12.5	Giudizio di vendibilità'	24
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	24
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	25
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	25
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	25
15.	LOTTE.....	25
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	25
17.	ELENCO ALLEGATI	26

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 02.06.2024 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Duccio Antonio Dinale, iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Vicenza al n. 730, con studio in Marostica (VI), via Dante Alighieri n. 5/3, il quale in data 05.06.2024 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, inizialmente presso il proprio studio, provvedendo alla stesura della Check List, al suo invio in data 11.07.2024 al Custode giudiziario e infine al deposito della stessa in data 06.08.2024.

In data 09.07.2024, tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale e ha inoltrato tramite posta certificata al Comune di Gambellara richiesta dei certificati di residenza e di stato civile degli esecutati.

In data 25.07.2024, alle ore 15.30, alla presenza del custode IVG di Vicenza e dei debitori esecutati, è stato effettuato l'accesso agli immobili oggetto di procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

In data 31.07.2024, tramite posta certificata, si è provveduto a richiedere copia dell'Atto di provenienza e in data 05.08.2024, sempre tramite posta elettronica certificata, si è inoltrata al Comune di Gambellara "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi".

Acquisita la documentazione necessaria si è proceduto alla stesura definitiva della seguente perizia, che si divide per capitoli, rispondendo alle singole domande del quesito.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento al piano rialzato, con cantina ed autorimessa pertinenziali al piano seminterrato, facenti parte di un edificio residenziale plurifamiliare composto complessivamente da tre piani fuori terra e uno seminterrato. Il tutto sito in Comune di Gambellara (VI) in frazione di Sorio, in Via San Giorgio n. 5, interno C. L'accesso all'immobile avviene da Nord, da via San Giorgio, grazie alle aree scoperte e di manovra comuni.

L'immobile, collocato in posizione centrale alla frazione di Sorio, a circa 1,5 km a sud del centro del capoluogo, ricade urbanisticamente in area di centro storico della frazione, in zona prevalentemente residenziale. Le zone confinanti si caratterizzano per la presenza di aree a vocazione agricola a ovest, sud ed est e aree residenziali ed industriali a nord ([Allegato 1](#)).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi; sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e parte dei servizi di urbanizzazione secondaria.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni oggetto di pignoramento sono così individuati (Allegato 2):

- Catasto Fabbricati, Comune di GAMBELLARA, Provincia di VICENZA, Foglio 13, particella 326, subalterno 8, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie

catastale totale 97 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita € 433,82; Via San Giorgio; Piani S1 – T;

- Catasto Fabbricati, Comune di GAMBELLARA, Provincia di VICENZA, Foglio 13, particella 326, subalterno 14, categoria C/6 (autorimessa), Classe 3, Consistenza 19 mq, Superficie catastale totale 25 mq, rendita € 21,59; Via San Giorgio; Piano S1.

Intestati:

- *Dato oscurato*, nata in *Dato oscurato* il *Dato oscurato*, C.F. *Dato oscurato*, per la quota di ½ della piena proprietà;
- *Dato oscurato*, nato in *Dato oscurato* il *Dato oscurato*, C.F. *Dato oscurato*, per la quota di ½ della piena proprietà.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza di Atto di Compravendita rogato dall'Avv. Gianfranco Di Marco in data 22/11/2006 ai nn. 38.982 di repertorio e 10.032 di raccolta, trascritti in data 12/12/2006 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 34.105 di R.G. e 20.374 di R.P. (Allegato 3)

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni, viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente relazione, visto il contesto in cui quanto oggetto della presente relazione risulta collocato, viste le caratteristiche del mercato locale, il sottoscritto esperto ritiene che i beni oggetto di stima debbano essere valutati come un unico Lotto.

3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento confina: a Nord in parte con pareti divisorie con altre unità immobiliari e in parte con pareti divisorie con ingresso e vano scale comuni; a Est in parte con pareti divisorie con altre unità immobiliari e in parte con parete perimetrale del fabbricato; a Sud con parete perimetrale del fabbricato e a Ovest in parte con pareti divisorie con altre unità immobiliari e in parte con parete perimetrale del fabbricato.

La cantina confina: a Nord e ad Est con parete perimetrale del fabbricato, a Sud con pareti divisorie con altra unità immobiliare e disimpegno comune e a Ovest con parete divisoria con altra unità immobiliare.

L'autorimessa confina: a Nord e ad Ovest con parete perimetrale del fabbricato e a Est e a Sud con pareti divisorie con altre unità immobiliari.

Nel suo complesso il fabbricato confina a nord con strada pubblica via San Giorgio, a Est con i mappali nn. 579 e 580, a Sud con il mappale n. 402 e a Ovest con il mappale n. 404. Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento al piano rialzato, con cantina ed autorimessa pertinenziali al piano seminterrato, unitamente alla quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 cod. civ., facenti parte di un edificio residenziale composto complessivamente da tre piani fuori terra e uno seminterrato e realizzato nei primi anni Ottanta del secolo scorso.

L'unità è così distribuita: ingresso e disimpegno centrali; soggiorno verso sud-ovest, cucina e camera da letto verso sud; camera da letto verso nord-est e servizio igienico verso est. L'alloggio è altresì dotato di una cantina e di un'autorimessa, che si collocano al piano seminterrato, la prima verso nord-est e la seconda verso nord-ovest. L'area scoperta del fabbricato, di proprietà comune, risulta in parte destinata ad area di manovra e per l'accesso alle autorimesse e in parte a parcheggio scoperto comune.

L'immobile, strutturalmente, presenta: fondazioni in cemento armato; pareti esterne in cemento armato al piano seminterrato e in laterizio, intonacate e tinteggiate nei piani fuori terra; solai in laterocemento; copertura con struttura in laterocemento e manto in coppi di laterizio; scale comuni a doppia rampa in cemento armato e balconi con soletta e parapetto in cemento armato.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato; infissi esterni in legno con apertura ad anta e vetrocamera; tapparelle in pvc; infissi interni in legno, con apertura ad anta; portoncino d'ingresso in legno, con apertura ad anta e privo di blindatura; pavimentazione in piastrelle ceramiche al piano rialzato, klinker nella cantina, calcestruzzo nell'autorimessa e asfalto nell'area scoperta comune; rivestimento in piastrelle ceramiche in cucina e nel servizio igienico.

A completamento delle caratteristiche, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico (luce e FM), idrico, fognario (pubblico), TV (antenna comune), citofonico, riscaldamento autonomo a gas metano con elementi diffusori (radiatori). Tali impianti, sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute, sono da ritenersi non conformi, in quanto antecedenti all'emanazione della L. 46/91: tali impianti dovranno dunque essere oggetto di puntuale verifica tecnica e di adeguamento.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in sufficiente stato di conservazione. Si segnala la presenza di copiose infiltrazioni d'acqua al piano seminterrato, che si manifestano in presenza di forti precipitazioni e che hanno comportato l'essoliazione e il distacco dell'intonaco dalle pareti.

Le altezze interne sono pari a 2,82 m al piano rialzato e 2,20 m al piano seminterrato.

Per la determinazione delle superfici commerciali (S.E.L.) sono stati utilizzati gli indici mercantili indicati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e, nello specifico, si sono presi in considerazione i seguenti coefficienti: 1/1 per l'abitazione, 1/3 per le terrazze, 1/2 per i locali accessori non collegati direttamente con l'unità principale servita (cantina) e 2/3 per l'autorimessa.

La **superficie commerciale lorda complessiva** che ne deriva è pari a **mq 119,19**, come risulta dallo schema grafico allegato ([Allegato 4](#)).

Le principali arterie di collegamento sono la Strada Provinciale 22, denominata "Sorìo", dalla quale l'immobile dista circa 50 m e che collega il Comune di Gambellara all'autostrada A4, dalla quale l'immobile dista circa 3 km.

Nella frazione di Sorìo sono presenti l'Asilo nido e la Scuola dell'Infanzia, mentre i restanti servizi rilevanti (Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado, Casa Comunale, Biblioteca, Ufficio Postale, Farmacia, ecc.) sono presenti nel capoluogo, quindi nel raggio di un paio di chilometri.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale ([Allegato 5](#))

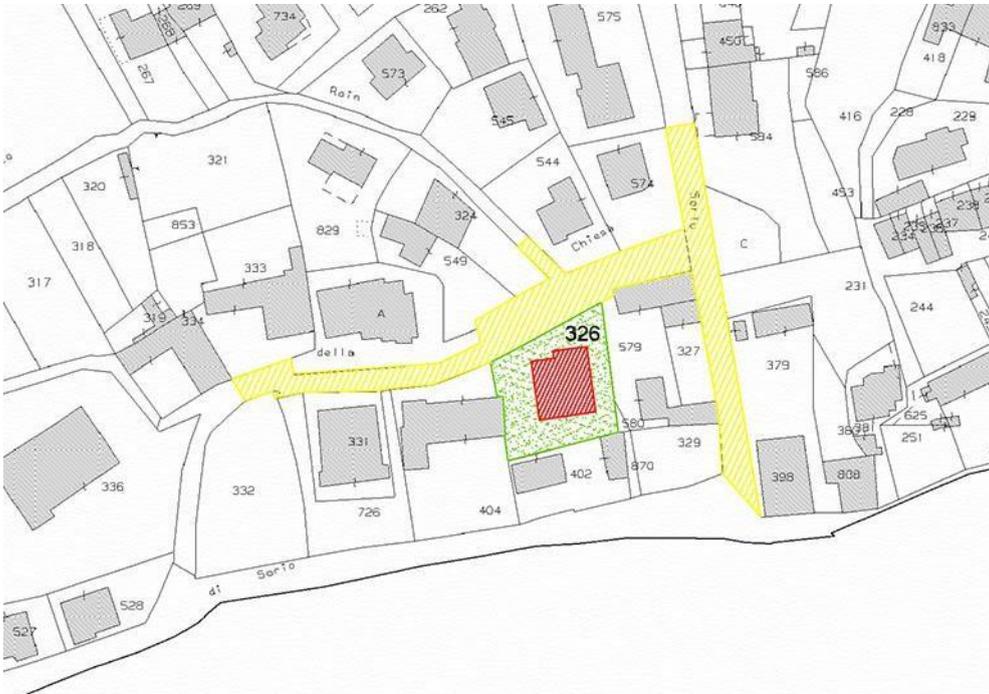
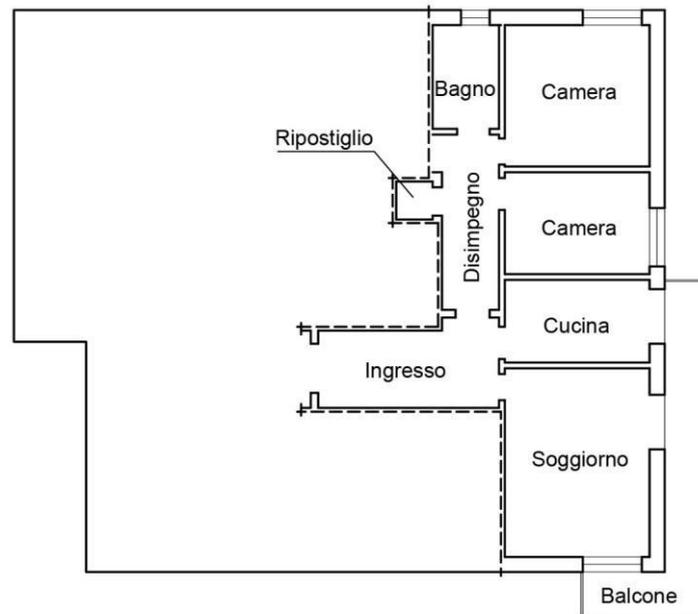
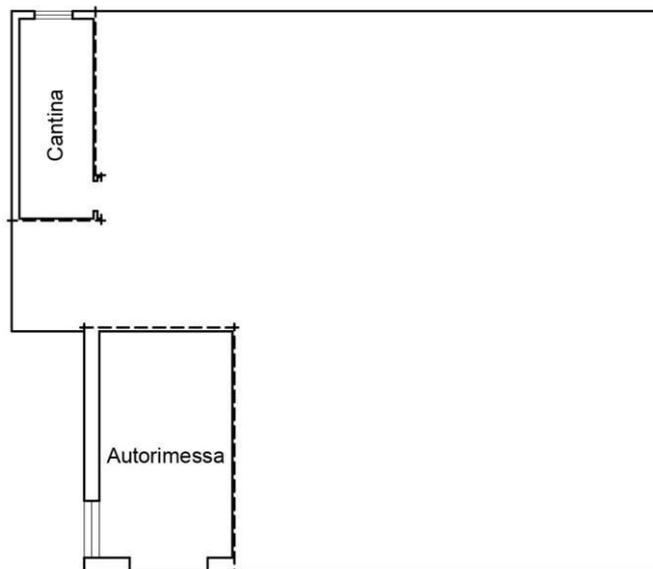


Figura 2. Estratto mappa catastale ([Allegato 2](#))



Pianta piano rialzato
h = 2,82 m



Pianta piano seminterrato
h = 2,20 m

Figura 3. Planimetria immobili ([Allegato 6](#))



Vista da Nord-Ovest



Vista da Sud-Ovest



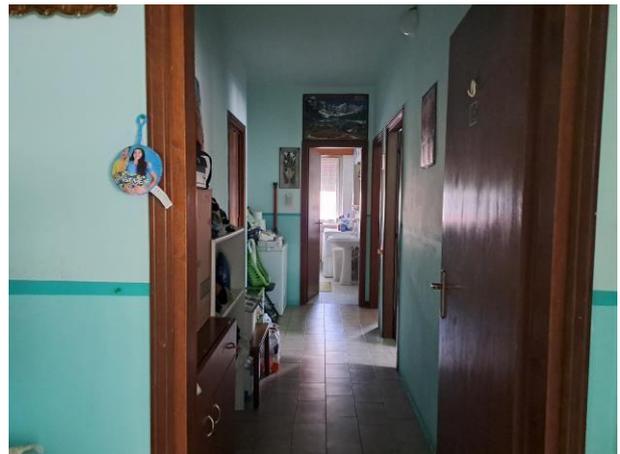
Vista dell'ingresso



Vista del soggiorno



Vista della cucina



Vista del disimpegno centrale



Vista della camera da letto



Vista della camera da letto padronale



Vista del servizio igienico



Vista del Balcone



Vista della cantina



Vista dell'autorimessa

Figura 4. Foto immobili ([Allegato 7](#)).

3.5 Certificazione energetica

Non essendo stata reperita documentazione sulla certificazione energetica dell'immobile si è provveduto alla stesura della stessa.

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "D", con un valore di prestazione energetica globale pari a 105,82 kWh/m²anno. ([Allegato 8](#))

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risultava occupato dai Signori *Dato oscurato*, nato a *Dato oscurato* il *Dato oscurato* e *Dato oscurato*, nata a *Dato oscurato* il *Dato oscurato*, entrambi debitori eseguiti, con i propri figli.

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

Come descritto al paragrafo precedente l'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risultava essere occupato dai debitori eseguiti.

5. ASPETTI CATASTALI ([Allegato 2](#))

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati, Comune di GAMBELLARA, Provincia di VICENZA, Foglio 13, particella 326, subalterno 8, dati derivanti da:

- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 05/09/2014 – Variazione del 05/09/2014 Pratica n. VI0169057 in atti dal 05/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE n. 88684.1/2014);
- Dal 19/09/2011 – Variazione toponomastica del 19/09/2011 Pratica n. VI0349532 in atti dal 19/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 147527.1/2011);
- Dal 01/01/1992 – Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Dal 01/03/1983 – Variazione del 01/03/1983 in atti dal 26/11/1999 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO (n. 19/1983).

Catasto Fabbricati, Comune di GAMBELLARA, Provincia di VICENZA, Foglio 13, particella 326, subalterno 14, dati derivanti da:

- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 05/09/2014 – Variazione del 05/09/2014 Pratica n. VI0169075 in atti dal 05/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE n. 88699.1/2014);
- Dal 19/09/2011 – Variazione toponomastica del 19/09/2011 Pratica n. VI0349538 in atti dal 19/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 147533.1/2011);
- Dal 01/01/1992 – Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

-
- Dal 01/03/1983 – Variazione del 01/03/1983 in atti dal 26/11/1999 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO (n. 19/1983).
Mappali Terreni Correlati – Foglio 13 – Particella 326.

5.2 Intestatari catastali storici

Catasto Fabbricati, Comune di GAMBELLARA, Provincia di VICENZA, Foglio 13, particella 326, subalterni 8 e14, intestati:

- Dal 22/11/2006 – *Dato oscurato*, nata in *Dato oscurato* il *Dato oscurato*, C.F. *Dato oscurato* e *Dato oscurato*, nato in *Dato oscurato* il *Dato oscurato*, C.F. *Dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà fino ad oggi;
- Dal 08/07/2003 – *Dato oscurato* con sede in *Dato oscurato* C.F. *Dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà fino al 22/11/2006.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è esatta corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le copie delle planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza è emerso che: al piano seminterrato, nell'autorimessa, non è stata riportata graficamente una finestra; l'altezza interna dell'appartamento risulta essere di 2,82 m anziché di 2,85 m, come invece viene riportato nelle planimetrie catastali; l'indirizzo catastale che identifica l'immobile nelle visure catastali non riporta il numero civico. Tali differenze non sono considerabili come difformità in quanto la mancanza della finestra risulta essere un semplice refuso che, in ogni caso, non varia la consistenza dell'immobile, la differenza di quota rientra nelle tolleranze costruttive inferiori al 2% e la mancanza del numero civico può essere corretta tramite semplice comunicazione al Contact Center dell'Agenzia delle Entrate. Pertanto vi è conformità tra la situazione reale e quanto riportato nelle planimetrie catastali corrispondenti.



Figura 6. Estratto mappa catastale (Allegato 2)

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Dal 22/11/2006 ad oggi: *Dato oscurato*, nato in *Dato oscurato* il *Dato oscurato*, C.F. *Dato oscurato* e *Dato oscurato*, nata in *Dato oscurato* il *Dato oscurato*, C.F. *Dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Avv. Gianfranco Di Marco in data 22/11/2006 ai nn. 38.982 di repertorio e 10.032 di raccolta, trascritti in data 12/12/2006 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 34.105 di R.G. e 20.374 di R.P. (Allegato 3)
- Dal 08/07/2003 fino al 22/11/2006: *Dato oscurato*, con sede in *Dato oscurato*, C.F. *Dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Carlo Martucci in data 08/07/2003 ai nn. 39.673 di repertorio e 4.024 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 24/07/2003 ai nn. 18.763 di R.G. e 12.672 di R.P.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile è stato realizzato tra il 1980 e il 1982 ed autorizzato con Concessione edilizia n. 246 rilasciata in data 30/10/1979 per "Costruzione di un fabbricato condominiale a 8 appartamenti", intestata al Sig. *Dato oscurato*, con successiva variante in corso d'opera di cui alla Concessione edilizia n. 326 rilasciata in data 29/09/1980 per "il trasferimento di intestazione Concessione Edilizia da *Dato oscurato* a *Dato oscurato*" e

Permesso di abitabilità rilasciato in data 14/01/1983 per la costruzione del fabbricato condominiale a 9 appartamenti. (Allegato 9)

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambellara e lo stato reale dei luoghi è emerso che, difformemente a quanto approvato con la Concessione edilizia n. 246 del 30/10/1979, sono stati realizzati al piano rialzato tre appartamenti anziché due, utilizzando come pianta di riferimento per la realizzazione della distribuzione interna quella denominata "Piano Tipo" anziché quella relativa al "Piano Rialzato", inoltre l'altezza interna dell'appartamento risulta essere di 2,82 m anziché di 2,70 m e la larghezza complessiva del fabbricato di 14,90 m anziché 15,50 m, come corretto a matita dal tecnico comunale nell'elaborato grafico. ([Allegato 10](#))

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'U.T.C. di Gambellara è emerso quanto segue: con Concessione edilizia n. 246 del 30/10/1979 venne autorizzata la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale condominiale con 8 appartamenti, di cui due al piano rialzato e tre per piano per i piani primo e secondo; in seguito alla domanda di abitabilità venivano effettuati l'ispezione sanitaria, in data 10/01/1983 e il sopralluogo da parte del tecnico comunale, in data 14/01/1983: in entrambi i casi gli accertamenti dichiaravano che la costruzione riguardava 9 appartamenti (tre per ciascun piano) e venivano rilasciati il parere favorevole da parte dell'Ufficio sanitario e il Nulla osta tecnico da parte del tecnico comunale per il rilascio del Permesso di abitabilità; in seguito a tali pareri veniva rilasciato il Permesso di abitabilità per il fabbricato condominiale a 9 appartamenti, in data 14/01/1983. L'accatastamento dell'immobile, che poteva essere presentato presso l'U.T.E. di Vicenza solo in seguito al deposito della richiesta di abitabilità e dell'ispezione sanitaria, come da nota allegata al Permesso di abitabilità, è datato 01/03/1983 e pertanto rispecchia quanto riscontrato durante i sopralluoghi sopra menzionati.

Alla luce di quanto riscontrato nella documentazione edilizia e sentito in data 09/09/2024 l'Ufficio Tecnico Comunale, si è appurato che l'immobile, nonostante quanto descritto al paragrafo precedente, è considerato conforme in quanto con i verbali d'ispezione del tecnico comunale e dell'Ufficiale sanitario del 1983 è stata dichiarata come conforme la consistenza attuale del fabbricato, così come successivamente accatastata.

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Si evidenzia innanzitutto la presenza, nell'Atto di provenienza (Allegato 3), del Regolamento di Condominio, anche se attualmente l'immobile non è gestito da un Amministratore condominiale e si sottolinea che i vizi di carattere "edilizio" (stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti) sono già stati considerati in sede di valutazione dell'immobile.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 08/10/2024) (Allegato 11)

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
Comune di Gambellara (VI) Catasto Fabbricati - Foglio 13 – particella 326 – sub. 8 e 14:

1. ISCRIZIONE del 12/12/2006 – Registro Particolare 8325 Registro Generale 34106
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 38983/10033 del 22/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Soggetti a favore: *Dato oscurato*, C.F. *Dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Soggetti contro: *Dato oscurato*, nato il *Dato oscurato* in *Dato oscurato*, C.F. *Dato oscurato* e *Dato oscurato*, nata il *Dato oscurato* in *Dato oscurato*, C.F. *Dato oscurato*, per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà.
Sezione D: *“L'IPOTECA HA LO SCOPO DI GARANTIRE ALLA “*Dato oscurato*” IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 130.000 CONCESSA AI SIGNORI *Dato oscurato* E *Dato oscurato* A TITOLO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO. TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO 1. LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA PER SÉ, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI, A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 324 (TRECENTOVENTIQUATTRO) RATE DI AMMORTAMENTO MENSILI POSTICIPATE CIASCUNA DI EURO 739,70 (SETTECENTOTRENTANOVE VIRGOLA SETTANTA), COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI AL TASSO INDICATO NELL'ARTICOLO 5 AVENTI SCADENZA, IN FUNZIONE DELLA RATEIZZAZIONE, ALLE SEGUENTI DATE: IL GIORNO 10 (DIECI) DI CIASCUNO DEI MESI SUCCESSIVI ALLA DATA DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO (RATE MENSILI). LA PRIMA RATA AVRA' SCADENZA IL 10.01.2007 (DIECI GENNAIO DUEMILASETTE) E L'ULTIMA IL 10.12.2033 (DIECI DICEMBRE DUEMILATRENTATRE'). LA PARTE FINANZIATA AUTORIZZA SIN D'ORA LA BANCA AD ADDEBITARE LE RATE SUDDETTE, ALLE SINGOLE SCADENZE, NEL CONTO CORRENTE NUMERO 12299X ACCESO A SUO NOME, IN QUALITA' DI SINGOLA INTESTATARIA PRESSO LA DIPENDENZA DI MONTEBELLO VICENTINO DELLA BANCA MEDESIMA O ALTRO CHE LA PARTE FINANZIATA INDICHERA' E SUL QUALE SI OBBLIGA A PRECOSTITUIRE IN TEMPO UTILE LE NECESSARIE DISPONIBILITA'. 2. DURANTE IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA DI EROGAZIONE ED IL GIORNO ANTECEDENTE L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA DOVRA' VERSARE POSTICIPATAMENTE ALLA BANCA GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI VOLTA IN VOLTA MATURATI SULL'IMPORTO DEL CAPITALE EROGATO, CALCOLATI AL TASSO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 5, MEDIANTE UNA O PIU' RATE AVENTI LA STESSA PERIODICITA' PREVISTA PER LE RATE DI AMMORTAMENTO. 3. È FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DA PARTE DI TERZI COME PURE DI FRAZIONE DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. INTERESSI 1. IL TASSO D'INTERESSE, SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLO DI AMMORTAMENTO, E' DETERMINATO COME SEGUE: A) IL TASSO D'INTERESSE, SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLO DI AMMORTAMENTO, VIENE INIZIALMENTE STABILITO ED ACCETTATO NELLA MISURA DEL*

5,10% (CINQUE VIRGOLA DIECI PER CENTO) NOMINALE ANNUO. TALE TASSO D'INGRESSO SI TRASFORMERA' A REGIME NEL TASSO D'INTERESSE NOMINALE DI CUI AL SUCCESSIVO PUNTO B), NON PRIMA CHE SIA TRASCORSO UN PERIODO DI ALMENO DUE MESI SOLARI DALLA DATA DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, A PARTIRE DAL GIORNO 11 (UNDICI) IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA SCADENZA DI TALE PERIODO; B) A REGIME IL TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO SARA' PARI ALL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE - TASSO INTERBANCARIO PER LO SCAMBIO DEI DEPOSITI IN EURO) A TRE MESI LETTERA - COSI' COME RILEVATO DALL'EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DI CIASCUN MESE SOLARE E PUBBLICATO DI NORMA SUL QUOTIDIANO FINANZIARIO "IL SOLE 24 ORE", O ALTRO QUOTIDIANO FINANZIARIO, IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA DATA DI RILEVAZIONE E CHE, ALLA DATA DELL'ULTIMO AGGIORNAMENTO, ERA PARI AL 3,65% (TRE VIRGOLA SESSANTACINQUE PER CENTO), AUMENTATO DI UNO SPREAD DI 1,60 (UNO VIRGOLA SESSANTA) PUNTI PERCENTUALI ED ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE. IL TASSO COSI' RILEVATO VERRA'APPLICATO A PARTIRE DAL GIORNO 11 (UNDICI) DI CIASCUN MESE SUCCESSIVO A QUELLO DELLA RILEVAZIONE E SINO AL GIORNO 10 (DIECI) DEL MESE SEGUENTE. QUALORA IL SUDDETTO PARAMETRO CESSI DI ESISTERE O COMUNQUE NON VENGA SOSTITUITO COME PARAMETRO D'INDICIZZAZIONE, LO STESSO SI RITERRA' SOSTITUITO, IN CONFORMITA' ALLE LEGGI O AI REGOLAMENTI A QUEL MOMENTO VIGENTI, DAL PARAMETRO CHE IL MERCATO, SUL QUALE ERA RILEVATO, ADOTTERA' IN SOSTITUZIONE DI ESSO. 2. TENENDO CONTO DI QUANTO SPECIFICATO AL PRECEDENTE PUNTO 1 E DELLE SPESE CHE, SECONDO LE VIGENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA, CONCORRONO AL CALCOLO DEL TAEG, IL TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) O ISC (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) E' ATTUALMENTE PARI AL 5,43% (CINQUE VIRGOLA QUARANTATRE' PER CENTO). 3. LE PARTI CONVENGONO E APPROVANO SPECIFICAMENTE CHE OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO AL FINANZIAMENTO E COMUNQUE NON SUPERIORE AI LIMITI DI LEGGE. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 4. FERMO RESTANDO QUANTO SOPRA, LE PARTI CONVENGONO ED APPROVANO SPECIFICAMENTE CHE, IN TUTTI I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, SULL'AMMONTARE DI OGNI SOMMA ANCORA DOVUTA ALLA BANCA PER EFFETTO DI DETTA DECADENZA O RISOLUZIONE, SI APPLICHERA' IL TASSO DI INTERESSE NELLA MISURA STABILITA AL COMMA PRECEDENTE. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL TERZO COMMA DELL'ART. 39 T.U. L'AMMONTARE DELLA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATO DI PIENO DIRITTO FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA

D'INDICIZZAZIONE. ELEZIONE DI DOMICILIO E COMPETENZA PER LA DECISIONE DELLE CONTROVERSIE PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA FILIALE DI MONTEBELLO VICENTINO, VIA XXIV MAGGIO 31, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA T.U., - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA E DATRICE DI IPOTECA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA. LA COMPETENZA PER LA DECISIONE DI QUALSIASI CONTROVERSIA E' REGOLAMENTATA DALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE VIGENTI.

2. TRASCRIZIONE del 26/03/2024 – Registro Particolare 4760 Registro Generale 6449
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1155 del 23/02/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Soggetti a favore: *Dato oscurato*, C.F. *Dato oscurato* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Soggetti contro: *Dato oscurato*, nata il *Dato oscurato* in *Dato oscurato*, C.F. *Dato oscurato* e *Dato oscurato*, nato il *Dato oscurato* in *Dato oscurato*, C.F. *Dato oscurato*, per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà.
Sezione D: “*SI PRECISA QUANTO SEGUE: - GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B – IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE E ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE. – IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 137.382,63 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDIFO. – *Dato oscurato*, CON SEDE IN *Dato oscurato*, ALLA VIA *Dato oscurato*, E PER ESSA, *Dato oscurato* CON SEDE *Dato oscurato* ALLA VIA *Dato oscurato*, RAPPRESENTATA E DIFESA, DALL'AVV. ALESSANDRA CALOGERO (C.F. *Dato oscurato*), PRESSO IL CUI STUDIO IN PADOVA, LARGO EUROPA N. 12 E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA”.*

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

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno cancellate le iscrizioni e le trascrizioni di cui al paragrafo precedente.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono in suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non risulta essere costituito in Condominio, pertanto non vi sono spese condominiali deliberate o arretrate.

Si precisa che, nonostante non sia presente un Amministratore di Condominio, risultano essere stati allegati all'Atto di Provenienza del bene il Regolamento condominiale e le tabelle millesimali di ripartizione della proprietà comune, che possono essere così riassunte: "114,45/1000 [...] per l'abitazione e 26,27/1000 [...] per il garage dell'area e delle parti comuni come per legge (art. 1117 c.c.)". (Allegato 3)

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato sulla base di procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali IVS (International Valuation Standard), Europei EVS (European Valuation Standard) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach).

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"*.

Ai fini della stima del valore dell'immobile si è tenuto conto dei correnti metodi di valutazione ed è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA), in quanto le ricerche effettuate hanno consentito di reperire i dati di due compravendite certe, avvenute negli ultimi due anni, relative ad immobili con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibili nello stesso segmento di mercato dei beni oggetto di procedura. Si sono dunque considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti al valore di immobili residenziali simili considerando i seguenti parametri: ubicazione dei beni, situati in Comune di Gambellara (VI), nel centro storico della frazione di Sorio; dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.

Il valore di stima deriva dunque dal prezzo degli immobili di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha: definito il “segmento di mercato”; definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni “Comparabili”; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dalla vetustà, dalla qualità delle finiture, dalla differenza di classe energetica e dalla presenza o meno dell’impianto di riscaldamento tra il bene da stimare e i “comparabili”; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i “prezzi marginali”; ottenendo come risultato finale il valore di mercato del bene.

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject), come precedentemente descritto, deriva dalla comparazione dello stesso con immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che sono stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione ha previsto, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili, in modo che questi siano più simili possibile al subject, e che implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili che determinano il valore corretto. Il valore di mercato del bene oggetto di stima verrà dunque calcolato mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti, per poter determinare il valore di mercato del subject, devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l’unità immobiliare in oggetto costituita da un appartamento sito in un fabbricato condominiale, con cantina e autorimessa pertinenziali, 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, si è ottenuto come più probabile **valore di mercato** alla data del 17/10/2024 un valore pari a: € 59.013,10, arrotondato a € **59.000,00 (cinquantanovemila/00 €), pari a 495,01 €/m². (Allegato 12)**, al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

12.3 Determinazione del valore a base d’asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 0.00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 0.00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0.00
- altri costi/oneri:	€ 0.00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto propone al Giudice dell’esecuzione un prezzo a base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della

stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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 possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni, per la quota di diritto pignorata**, è così calcolato:

Riduzione per vendita giudiziaria € 59.000 x 15% = € 8.850,00

Valore a base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: (€ 59.000,00 – € 8.850,00) = **€ 50.150,00 (euro cinquantamilacentocinquanta/00).**"

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Sulla base dei dati forniti da Astalegale, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al "primo esperimento", come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file fornito da Astalegale non riferisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura, pertanto i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela. ([Allegato 13](#))

12.5 Giudizio di vendibilità

Si ritiene che la commerciabilità del bene sia sufficiente sia per lo stato del bene che a causa delle dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene è stato pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

I debitori esecutati risultano iscritti presso l'Anagrafe del Comune di Gambellara (VI) in via *Dato oscurato* dal 27.08.1996 (*Dato oscurato*) e dal 31.01.1998 (*Dato oscurato*). (Allegato 14)

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Gli esecutati si dichiaravano, nell'Atto di provenienza e nel Contratto di mutuo, coniugi nel regime patrimoniale dello Stato di provenienza, entrambi parte mutuataria e datrice di ipoteca. Dalle richieste effettuate presso l'Anagrafe e l'Ufficio di Stato civile del Comune di Gambellara è emerso che: entrambi risiedono allo stesso indirizzo ma che, relativamente all'estratto dell'atto di matrimonio, *“nei registri di stato civile non risulta alcun atto di matrimonio”* relativo ai debitori esecutati. (Allegato 15)

15. LOTTI

Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Marostica, lì 18/10/2024

Il Tecnico Incaricato
Arch. Duccio Antonio Dinale

17. ELENCO ALLEGATI

1. Estratto P.I. vigente con relativa legenda e artt. nn. 17 e 18 delle N.T.O.
2. Documentazione catastale (visure storiche, estratto di mappa e schede catastali)
3. Sovrapposizione ortofoto-catastale
4. Titolo di provenienza
5. Calcolo consistenza
6. Piante dello stato attuale dei luoghi
7. Documentazione fotografica
8. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
9. Copia provvedimenti edilizi
10. Copia elaborati grafici ultimo progetto approvato
11. Ispezioni ipotecarie
12. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e comparabili
13. Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
14. Certificati di residenza storici
15. Comunicazione del Comune relativa all'estratto dell'atto di matrimonio
16. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori