



TRIBUNALE DI VICENZA

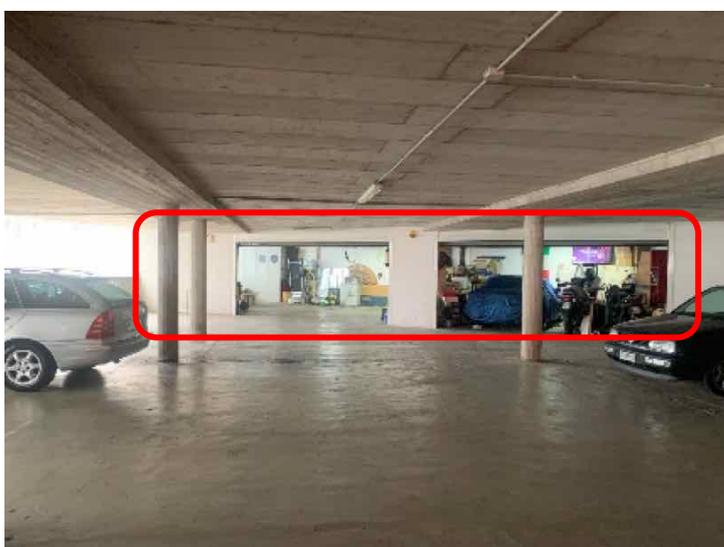
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 77/2021 RGE cui è riunita la N. 384/2022 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto 2 di 2



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **XXX**

Esecutato: **XXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/09/2024**

Identificazione beni: Beni in Thiene (VI), Via Aldo e Mario Saugo, 2/A

Dati Catastali: C.F.,

foglio 3, m.n. 2, subb. 108, 109, 110, 111, 112 (C/6);

per il diritto di piena proprietà per l'intero

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

Mail: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it – tel: 0444/267471

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

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

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 77/2021 cui è riunita la n. EI 384/2022, promossa da: XXX

contro XXX;

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano;

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2024;

Esperto stimatore: Ing. Raffaella Panizzon;

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

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

Tipologia bene pignorato (pag. 6): box auto chiuso ricavato dall'unione di n. 5 posti auto, all'interno di una autorimessa comune, posto al piano primo interrato;

Ubicazione (pag. 6): Thiene (VI), Via F. Filzi (s.n.c.);

Dati catastali attuali dei beni (pag. 10): C.F., foglio 3 mm.nn. 2 subb. 108-109-110-111-112 (C/6);

Metri quadri (pag. 6): box auto circa 101,85 m² assentiti;

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): nessuna differenza sostanziale.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14): non vi sono difformità edilizie, vi sono difformità catastali;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 22): 34.647,50 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 21): non reperiti comparabili di beni simili

Valore di vendita forzata proposto (23): 28.800,00 €;

Valore debito: € 91.964,94 oltre alle eventuali spese di notifica, ai successivi interessi legali maturati e maturandi, ed oltre alle spese e competenze professionali, come da atti di precetto e di pignoramento;

Occupazione (pag. 10): nella disponibilità dal debitore eseguito XXX;

Titolo di occupazione (pag. 10): //;

Oneri (pag. 18): oneri giuridici gravanti sui beni vedi cap. 8.2. In merito alle spese condominiali arretrate si specifica che l'amministratore condominiale ha comunicato un importo complessivo delle spese condominiali arretrate pari a 1.583,40 €, già detratte integralmente nell'elaborato del Lotto 1;

APE (pag. 10): non è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto il lotto in oggetto è costituito da un box auto (locale non riscaldato).

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 24): Osservazioni finali cap. 16;

Lotti (pag. 24): Lotto 2 di 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	10
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	10
4.1	Possesso	10
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	10
5.	ASPETTI CATASTALE.....	10
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	10
5.2	Intestatari catastali storici	12
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	12
5.4	Giudizio di conformità catastale	12
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	14
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	14
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	15
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	15
7.2	Abusi/difformità riscontrati	16
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	16
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	18
8.1	Oneri e vincoli	18
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	19
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	20
9.	SUOLO DEMANIALE.....	20
10.	USO CIVICO O LIVELLO	20
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	20

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	20
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	21
12.1	Metodo di valutazione	21
12.2	Stima del valore di mercato	22
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.....	24
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	24
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	24
15.	LOTTI.....	24
16.	OSSERVAZIONI FINALI	24
17.	ELENCO ALLEGATI.....	25

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento depositato in data 25.05.2021;
- Verifica completezza della documentazione con Check list depositata in data 29.06.2021;
- Sospensione delle attività peritali per ammissione alla conversione dell'esecutato e successivo invito a riprendere le operazioni di stima per decadenza del beneficio della conversione in data 09.01.2024 (in sede di udienza);
- Richiesta a mezzo PEC all'Ufficio Anagrafe dati di residenza e stato civile relativi dell'esecutato in data 14.06.2024;
- Richiesta a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di atti registrati 14.06.2024;
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Thiene: le richieste sono state inoltrate a mezzo PEC in data 29.03.2024. La documentazione edilizio-urbanistica relativa ai beni pignorati è stata inviata a mezzo PEC in data 29.04.2024;
- Richiesta all'Amministratore Condominiale dei dati relativi all'unità immobiliare a mezzo PEC in data 13.02.2024;
- Sopralluoghi effettuati in data 07.02.2024 e in data 18.03.2024 il con Custode Giudiziario;
- Richiesti e ottenuti gli atti di provenienza dei beni;
- Indagini/verifiche telematiche catastali/ipotecarie in date varie;

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il box auto è situato al piano primo interrato di un edificio condominiale in Comune di Thiene denominato "Condominio Adige" in Via Aldo e Mario Saugo. Il garage è raggiungibile per mezzo di una rampa comune con accesso da Via F. Filzi (snc).

L'immobile si trova in una zona residenziale, non lontana dal centro comunale, distante circa 600 m dalla Duomo e fornita dei principali servizi.

Nell'atto di provenienza non è fatto alcun cenno ai millesimi relativi ai 5 posti auto.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni pignorati risultano catastalmente intestati al sig:

XXX piena proprietà per l'intero

Complessivamente il diritto pignorato corrisponde alla piena proprietà per l'intero dei seguenti beni in Comune di Thiene (VI), CF, Fg. 3,

m.n. 2 sub 108 (cat. C/6)

m.n. 2 sub 109 (cat. C/6)

m.n. 2 sub 110 (cat. C/6)

m.n. 2 sub 111 (cat. C/6)

m.n. 2 sub 112 (cat. C/6)

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di compravendita di seguito riportato:

- notaio G. Boschetti rep. 145.449 del 14.10.1999, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 27.10.1999 ai nn. 11.540 RG/8.449 RP (subb. 108, 109, 110, 111, 112);

3.3 Confini N-E-S-O

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 2 confina con**: pubblica Via (Via Piave), m.n. 3330, pubblica Via (Via F. Filzi), m.n. 2670, m.n. 2355. m.n. 2671, m.n. 2260 (salvo i più precisi).

Relativamente all'elaborato planimetrico, secondo NESO, il **m.n. 2 sub. 108 (p. S1) confina con**: pareti perimetrali, m.n. 2 sub 109, m.n. 2 sub 116 (salvo i più precisi).

Relativamente all'elaborato planimetrico, secondo NESO, il **m.n. 2 sub. 109 (p. S1) confina con**: m.n. 2 sub 108, pareti perimetrali, m.n. 2 sub 110, m.n. 2 sub 116 (salvo i più precisi).

Relativamente all'elaborato planimetrico, secondo NESO, il **m.n. 2 sub. 110 (p. S1) confina con**: m.n. 2 sub 109, pareti perimetrali, m.n. 2 sub 111, m.n. 2 sub 116 (salvo i più precisi).

Relativamente all'elaborato planimetrico, secondo NESO, il **m.n. 2 sub. 111 (p. S1) confina con**: m.n. 2 sub 110, pareti perimetrali, m.n. 2 sub 112, m.n. 2 sub 116 (salvo i più precisi).

Relativamente all'elaborato planimetrico, secondo NESO, il **m.n. 2 sub. 112 (p. S1) confina con**: m.n. 2 sub 111, pareti perimetrali, m.n. 2 sub 116 (salvo i più precisi).

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile è situato all'interno di un condominio denominato "Condominio Adige" composto da cinque piani fuori terra, di cui l'ultimo sottotetto, e da due piani interrati ad uso autorimesse, con abitabilità originaria del 21.05.1980.

L'accesso al fabbricato avviene, al piano terra, da Via Aldo e Mario Saugo al civico n. 2.

Il piano primo interrato si può raggiungere attraverso la rampa comune con imbocco da Via F. Filzi (senza numero civico).

Il box auto è composto da cinque posti auto, contigui e confinanti, chiusi da muratura perimetrale, accessibili attraverso 2 basculanti motorizzati e una porta. L'interno si presenta come un unico spazio indiviso.

L'altezza interna rilevata è pari a circa cm 262.

Lo stato di conservazione risulta essere sufficiente.

Sulla copertura del blocco delle autorimesse è presente un'area che, come riferito dall'Amministratrice Condominiale, costituisce parcheggio privato ad uso pubblico, raggiungibile da una pubblica via.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

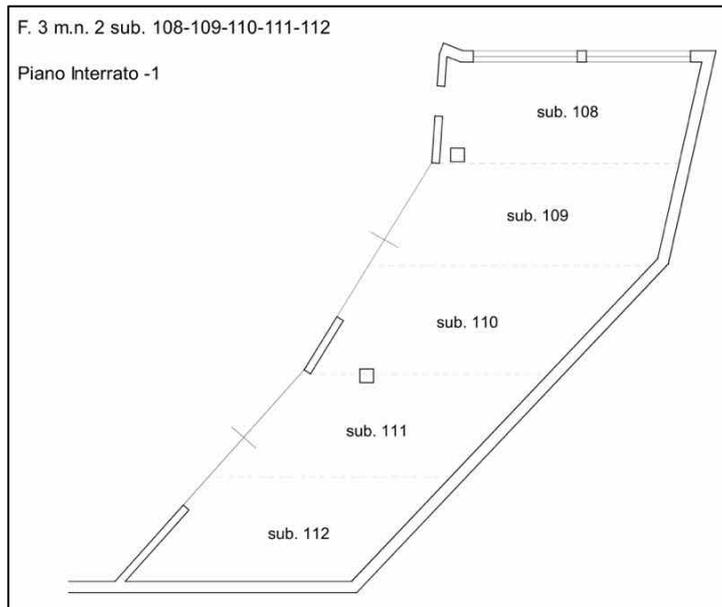


Figura 3. Rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi.

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

<p>Complesso condominiale visto da Via Aldo e Mario Saugo</p>	<p>Rampa di accesso carraio al piano primo interrato (pS1)</p>	<p>Scala di accesso pedonale pS1</p>
<p>Box auto chiuso pS1</p>	<p>Box auto pS1 - interno</p>	<p>Box auto pS1 - interno</p>



Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

Non è stato predisposto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) a cura dell'Esperto in quanto il bene in oggetto è un box auto, locale non riscaldato.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo gli immobili pignorati risultavano nel possesso del proprietario esecutato **XXX**.

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

L'immobile pignorato risulta nella disponibilità/occupato dal proprietario esecutato sig. **XXX**.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 2 sub 108 (C/6)** deriva da VARIAZIONE del 02/06/1995 in atti dal 05/08/1997 FUS, FRZ, DIV DISTR SPAZI INTERNI (n. 7037/1995), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2003 Pratica n. 437915 in atti dal 25/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111484.1/2003), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0138944 in atti dal 01/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65585.1/2014), VARIAZIONE del 24/06/2015 Pratica n. VI0094038 in atti dal 24/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 43433.1/2015), Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 2 sub 109 (C/6)** deriva da VARIAZIONE del 02/06/1995 in atti dal 05/08/1997 FUS, FRZ, DIV DISTR SPAZI INTERNI (n. 7037/1995), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2003 Pratica n. 437916 in atti dal 25/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111485.1/2003), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0138945 in atti dal 01/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65586.1/2014), VARIAZIONE del 24/06/2015 Pratica n. VI0094043 in atti dal 24/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 43436.1/2015), Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 2 sub 110 (C/6)** deriva da VARIAZIONE del 02/06/1995 in atti dal 05/08/1997 FUS, FRZ, DIV DISTR SPAZI INTERNI (n. 7037/1995), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2003 Pratica n. 437917 in atti dal 25/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111486.1/2003), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0138946 in atti dal 01/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65587.1/2014), VARIAZIONE del 24/06/2015 Pratica n. VI0094048 in atti dal 24/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 43441.1/2015), Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 2 sub 111 (C/6)** deriva da VARIAZIONE del 02/06/1995 in atti dal 05/08/1997 FUS, FRZ, DIV DISTR SPAZI INTERNI (n. 7037/1995), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2003 Pratica n. 458966 in atti dal 02/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 125158.1/2003), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2003 Pratica n. 458967 in atti dal 02/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 125159.1/2003), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0138947 in atti dal 01/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65588.1/2014), VARIAZIONE del 24/06/2015 Pratica n. VI0094054 in atti dal 24/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 43445.1/2015), Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 2 sub 112 (C/6)** deriva da VARIAZIONE del 02/06/1995 in atti dal 05/08/1997 FUS, FRZ, DIV DISTR SPAZI INTERNI (n. 7037/1995), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2003 Pratica n. 437918 in atti dal 25/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111487.1/2003), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0138948 in atti dal 01/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65589.1/2014), VARIAZIONE del 24/06/2015 Pratica n. VI0094057 in atti dal 24/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 43448.1/2015), Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 2** (ente urbano di 2760 mq) deriva dal m.n. 2 seminativo arbor. di 2736 mq così identificato dall'impianto meccanografico del 31.12.1974, dal m.n. 2 seminativo arbor. di 2444 mq per FRAZIONAMENTO del 19/07/1977 in atti dal 27/11/1980 (n. 78680), dal m.n. 2 seminativo arbor. di 2760 mq per VARIAZIONE

D'UFFICIO in atti dal 20/01/1986 (n. 381), dal m.n. 2 ente urbano di 2760 mq per VARIAZIONI D'UFFICIO in atti dal 20/01/1986 (n. 381) e del 31/12/1984 in atti dal 15/01/1991 (n. 311284).

5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente ai **mappali sub 108, 109, 110, 111, 112** gli intestatari catastali nel ventennio risultano come di seguito:

Con atto di compravendita del **14.10.1999** notaio G. Boschetti rep. 145.449 racc. 26.696, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 27.10.1999 ai nn. 11.540 RG/8.449 RP il sig. **XXX** acquistava la piena proprietà per l'intero dei beni in oggetto dal precedente proprietario sig. **XXX**.

Con atto di autenticato del **10.04.1995** notaio Boschetti rep. 112.695, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 15.09.1995 ai nn. 6.586 RG/5.175 RP il sig. **XXX** acquistava la piena proprietà per l'intero dei beni in oggetto dalla precedente proprietaria **XXX**

Nella visura storica catastale per immobile è riportato che in data 02.06.1995 è intervenuta una variazione catastale per fusione-frazionamento-diversa distribuzione spazi interni (n. 7037/1995) in carico a **XXX**

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

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

5.4 Giudizio di conformità catastale

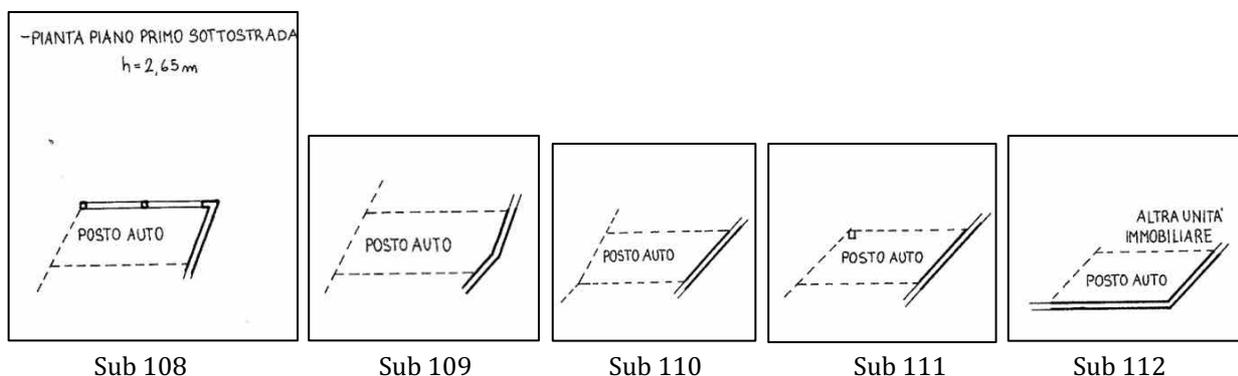


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

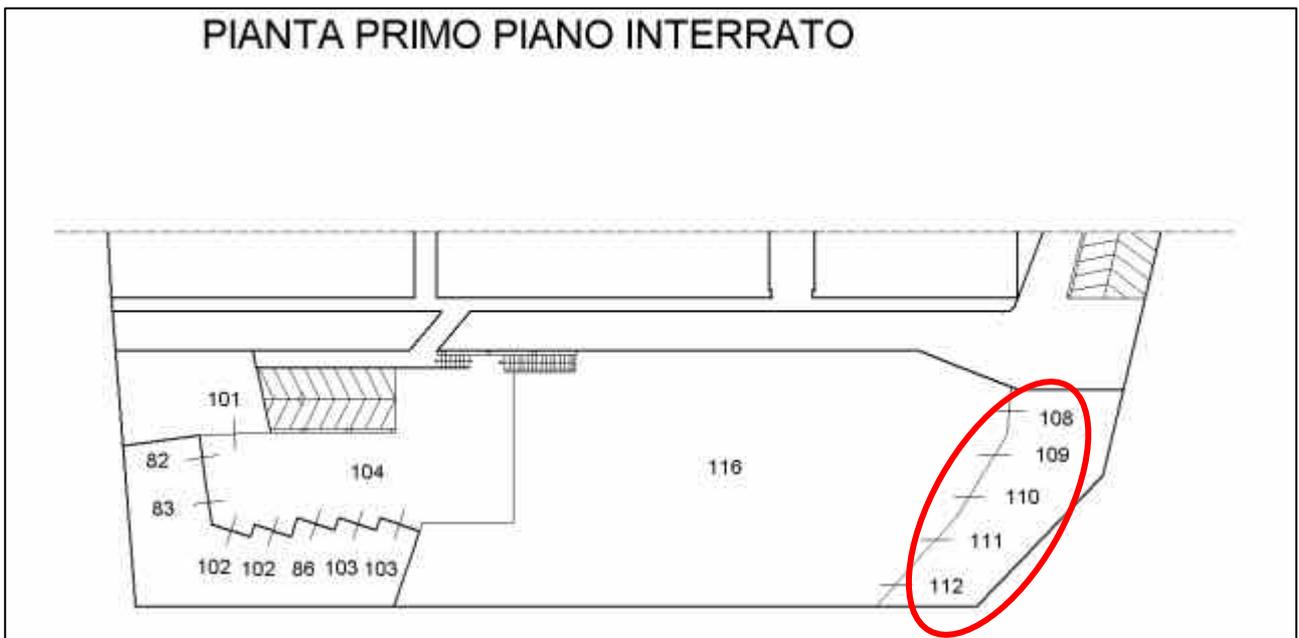


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni



Figura 7. Estratto mappa catastale.

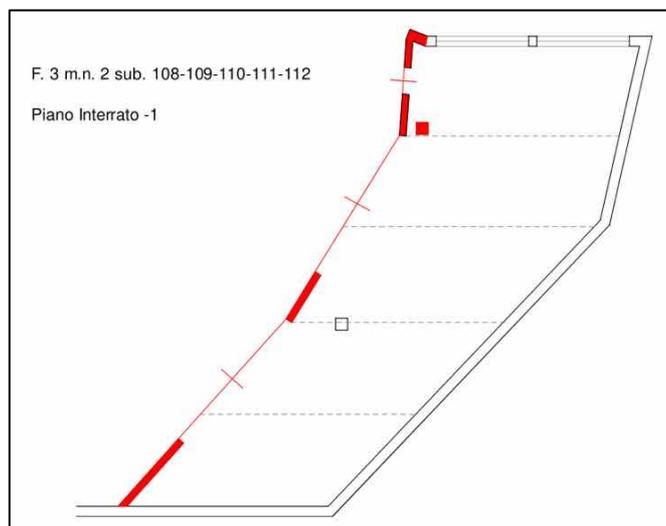


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

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

Si tratta di difformità consistenti principalmente nella chiusura dei posti auto mediante tamponamento, due basculanti motorizzati e una porta, per il ricavo di un unico spazio indiviso chiuso (box auto). Le difformità discendono dal fatto che non si è mai provveduto all'aggiornamento catastale corrispondente allo stato dei luoghi.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si renderà necessario predisporre l'apposito aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, il cui costo complessivo indicativo si ritiene possa essere pari a **circa € 1.500,00**, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche, secondo quanto assentito dal P.d.C. in sanatoria del **21.12.2004 n. 142/04/1** (v. cap. 7.1).

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

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Subalterni 108, 109, 110, 111, 112 (posti auto)

Con atto di compravendita del **14.10.1999** notaio G. Boschetti rep. 145.449 racc. 26.696, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 27.10.1999 ai nn. 11.540 RG/8.449 RP il sig **XXX** acquistava la piena proprietà per l'intero dei beni in oggetto dal precedente proprietario sig. **XXX**.

Con atto di autenticato del **10.04.1995** notaio Boschetti rep. 112.695, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 15.09.1995 ai nn. 6.586 RG/5.175 RP il sig. **XXX** acquistava la piena proprietà per l'intero dei beni in oggetto dalla precedente proprietaria **XXX**

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I proprietari dei beni nel ventennio risultano i seguenti:

Subalterni 108, 109, 110, 111, 112 (posti auto)

dal **14.10.1999 ad oggi:**

XXX in forza di atto di compravendita del 14.10.1999 notaio G. Boschetti rep. 145.449, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 27.10.1999 ai nn. 11.540 RG/8.449 RP;

dal **10.04.1995 al 14.10.1999:**

XXX piena proprietà per l'intero in forza di atto autentificato del 10.04.1995 notaio Boschetti rep. 112.695, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 15.09.1995 ai nn. 6.586 RG/5.175;

ante **10.04.1995:** Ditta **XXX**.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

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

- **Concessione edilizia** del **03.09.1976** prot. n. **104/76** per “eseguire la lottizzazione e la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione, negozi ed uffici in Via Fabio Filzi” a seguito della domanda presentata in data 18.02.1976 dal sig. **XXX**;
- **Concessione edilizia** del **12.12.1977** prot. n. **104/76/V** per “l'autorizzazione ad eseguire alcune varianti esterne ed al coperto del fabbricato in corso di costruzione” a seguito della domanda presentata in data 10.11.1977 dal sig. **XXX**;
- Certificato di collaudo statico in data 26.01.1978 a firma dell'ing. **XXX**;
- **Concessione edilizia** in data **24.02.1978** prot. n. **104/76/V/V** per “l'autorizzazione al cambio di intestazione della licenza edilizia n. 104/76 a favore della Ditta “**XXX** a seguito della domanda presentata in data 20.01.1978 dal sig. **XXX**;
- **Concessione edilizia** in data **09.04.1980** prot. n. **104/76/V** per “l'autorizzazione ad apportare modifiche alla distribuzione interna dei vari piani e nel ricavo di nuovi locali adibiti esclusivamente a sottotetto (a pertanto non possono essere locali abitabili), a variante della licenza n. 104/76” a seguito della domanda presentata in data 26.03.1980 dalla Ditta **XXX**;
- **Agibilità** prot. n. **104/76** in data **21.05.1980** (sottotetto non abitabile ma solo agibile) a seguito della domanda presentata in data 25.03.1980 dalla ditta **XXX**.. Inizio lavori in data 20.10.1976, fine lavori in data 25.03.1980;
- **Concessione edilizia** in data **15.07.1980** prot. n. **104/76/V** per “l'autorizzazione ad eseguire la formazione di una autorimessa su due piani interrati e la realizzazione di due accessi carrai indipendenti a servizio del fabbricato in corso di ultimazione” a seguito della domanda presentata in data 07.07.1978 dalla Ditta **XXX**;
- **Concessione edilizia** in data **04.04.1995** prot. n. **48/95/1** per “modifiche prospettiche con ricavo di un ripostiglio” a seguito della domanda presentata in data 25.01.1995 n. 2132 prot. 51/95 dal sig. **XXX**;
- **Concessione edilizia** in data **02.03.2000** prot. n. **036/00/1** per “la trasformazione di posti auto in box chiusi” a seguito della domanda presentata in data 18.11.1999 prot. 21527 part. 1053/99 dal sig. **XXX**

- **Permesso di costruire in sanatoria** in data **21.12.2004** n. **142/04/1** rif. 28929 del 13.10.2004 prot. 20040418 per “lavori di trasformazione posti auto aperti in box chiuso, all’interno del garage del condominio Adige” a seguito della domanda presentata dal sig. **XXX**. Tali modifiche erano già state autorizzate con C.E. n. 036/00/1 decaduta per decorrenza dei termini di ritiro della stessa.

7.2

Abusi/difformità riscontrati

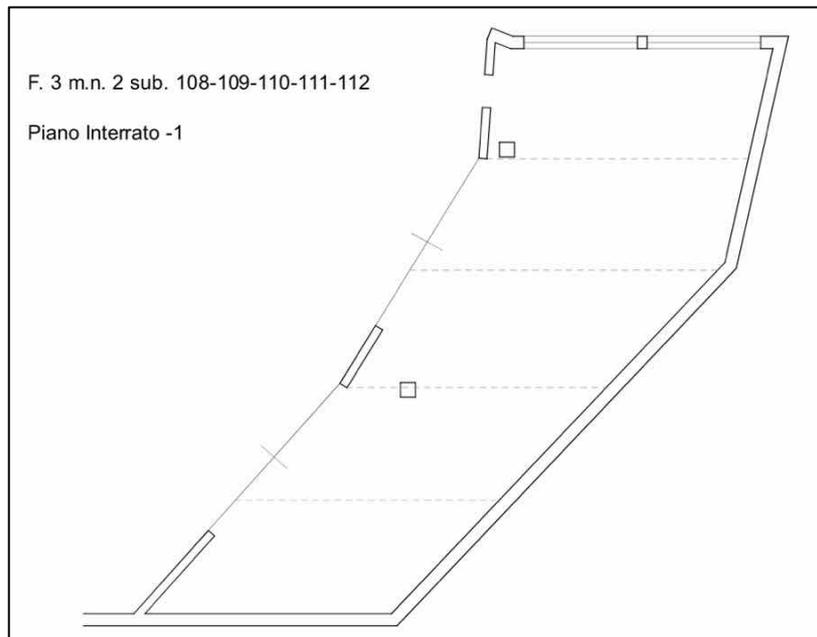


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

Fra lo stato dei luoghi e lo stato assentito non si sono rilevate difformità sostanziali. Eventuali lievi difformità e/o inesattezze sono dovute alla lettura viziata degli elaborati di progetto riconducibile alla loro acquisizione mediante foto.

7.3

Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi.

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

ZONA URBANISTICA

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



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

7.4 Perimetro del “mandato”

L’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell’immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell’immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all’immobile.

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: //;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: //;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale//;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: //;
- e) l’esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: l’Amministratore ha inviato un estratto (n. 3 pagine) del Regolamento condominiale (all. 11);
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato:
con atto di compravendita del 14.10.1999 notaio Giuseppe Boschetti rep. 145.449 viene costituita a favore delle unità immobiliari compravendute, m.n. 2 sub 108-109-110-111-112, e a carico dell’area m.n. 2 sub 116, in Thiene - foglio 3, che rimane di proprietà del venditore, servitù di passaggio incondizionato pedonale e carraio;
- g) provvedimenti di sequestro penale: //;
- h) domande giudiziali: //;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: //;

- j) convenzioni urbanistiche: negli atti di provenienza (ante ventennio) e nella documentazione urbanistico edilizia inviata dal Comune non è fatta menzione di convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali: “Con provvedimento del Tribunale di Vicenza sent. N. 735/2018 in data 14.03.2018, passata in giudicato il 16.10.2018 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi XXX di cui all’atto di matrimonio controscritto; in data 02.08.2021 gli sposi controscritti hanno presentato ricorso al Tribunale di Vicenza (VI) per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l’atto controscritto”. Dall’ispezione ipotecarie non risultano trascritte convenzioni matrimoniali.
- l) i diritti d’uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all’iscrizione dell’ipoteca del creditore procedente: //;
- m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: //;
- n) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: //;
- o) altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: (v. anche punto f);
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: (v. anche punto f);
- q) oneri a carico dell’aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: eventuali anche non segnalati nella presente relazione ricompresi nell’abbattimento percentuale;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: //;
- s) vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: l’amministratore ha informato che è stata avanzata una richiesta danni dal sig. XXX per infiltrazioni per la quale c’è un sinistro aperto con l’assicurazione condominiale;
- t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale://;

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 06/02/2024)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/10/1999 - Registro Particolare 8450 Registro Generale 11541 derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Repertorio 145449 del 14/10/1999 notaio Giuseppe Boschetti

A favore di XXX

Contro XXX

Nella sezione D è riportato quanto segue: *viene col titolo costituita a favore delle unità immobiliari compravendute, m.n. 2 sub 108-109-110-111-112, e a carico dell’area m.n. 2 sub 116, in Thiene - foglio 3, che rimane di proprietà del venditore, servitù di passaggio incondizionato pedonale e carraio.*

ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2007 - Registro Particolare 530 Registro Generale 2582 derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Repertorio 19556/4021 del 26/01/2007 notaio De Stefano Francesco

Beni in THIENE (VI), CF Fg. 3, m.n. 2 subb. 17, 86, 108, 109,110, 111, 112;

Somma complessiva € 500.000,00

A favore di **XXX**

Contro **XXX**

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2021 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 3206 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 164/2021 del 01/02/2021 UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VICENZA

Beni in THIENE (VI), CF Fg. 3, m.n. 2 subb. 17, 86, 108, 109,110, 111, 112;

A favore di **XXX**

Contro **XXX**

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/08/2022 - Registro Particolare 7472 Registro Generale 9983 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 3602 del 11/07/2022 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VICENZA

Beni in THIENE (VI), CF Fg. 3, m.n. 2 subb. 17, 86, 108, 109,110, 111, 112;

A favore di **XXX**

Contro **XXX**

Nota: pignoramento immobiliare RG 384/2022 riunito al pignoramento portante RG 77/202

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

Vedi iscrizioni ipotecarie e pignoramenti di cui al punto 8.2;

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile fa parte di un condominio denominato "Condominio Adige". Contattato l'Amministratore di condominio, STUDIO AM.I.CO. di **XXX** (Via Sile, 14 – 36016 Thiene (VI) tel. 0445 366036 PEC studioamico@legalmail.it), sono state fornite le seguenti informazioni:

si premette che, come specificato dall'amministratrice, le seguenti informazioni sono cumulative dei beni di entrambi i Lotti, 1 e 2.

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): spese condominiali annue ordinarie bilancio preventivo 2023 € 1.645,62.
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: l'Amministratore con PEC del 13.03.2024 comunica che "non ci sono spese straordinarie deliberate".
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: l'Amministratore con PEC del 13.03.2024 comunica "spese insolute anno 2023 € 1.583,40" (nдр: cumulative Lotti 1 e 2).
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: l'Amministratore comunica che alla data odierna "non ci sono contenzioni in corso, tranne una richiesta danni del sig. XXX per infiltrazioni per la quale c'è un sinistro aperto con l'assicurazione condominiale";
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: l'Amministratrice ha inviato una copia parziale del Regolamento condominiale (n. 3 pagine); il documento non risulta trascritto;
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: //;
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: secondo quanto riportato dall'Amministratore Condominiale, i millesimi patrimoniali corrispondono a mm. proprietà 48,33/1000, mm. scala 121,98/1000, mm. garage 114,383/1000, mm. generali app.+uff.+labor. 37,57/1000.
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali: //.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Data la peculiarità della tipologia dei beni in questione, si è del parere che non sia applicabile il metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione).

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

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

Fonti di informazione

Oltre ad aver preso in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. e quelle pubblicate dalla Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza, sono stati consultati i dati disponibili sui siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it, uncreditsubitocasa.it.

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

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

Quotazioni Comune di Thiene:

- *Borsino Immobiliare*

Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **470**

Valore medio

Euro **571**

Valore massimo

Euro **672**

- *Osservatorio Mercato Immobiliare OMI a cura dell’Agenzia delle Entrate*

Spazio disponibile per annotazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **VICENZA**

Comune: **THIENE**

Fascia/zona: **Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

Codice zona: **C1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

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

[Stampa](#)

[Legenda](#)

© Geopoi. Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

12.2 Stima del valore di mercato

Consistenze degli Immobili

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

Consistenze Lorde e Commerciali

Box auto piano primo interrato	Sup. assentita mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
--------------------------------	------------------------------	------------------------------	--------------------------------

VALORE DI MERCATO circa	101,85	350,00	35.647,50
--------------------------------	--------	--------	------------------

€ 35.647,50 (trentacinquemilaseicentoquarantasette/50 €), pari a 350,00 €/m².

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

Il valore unitario pari a 350,00 €/mq risulta inferiore alle quotazioni medie tratte da Borsino Immobiliare e da OMI in quanto queste ultime considerano un box auto di dimensioni standard (circa 15 mq), mentre il bene in oggetto ha dimensioni notevolmente superiori che incidono in modo inversamente proporzionale sul prezzo.

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 circa: € 1.500,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: (compresi nell'abbattimento percentuale 15%)
- abbattimento percentuale del 15% sul valore dei beni € 5.347,13
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: già detratte nel Lotto I € 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 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 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.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a € 28.800,37 arrotondati in: **€ 28.800,00 (€ importo in lettere ventottomilaottocento/00).**”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni sono stati acquistati con atto di compravendita in data 14.10.1999 al prezzo di Lire 35.700.000 (trentacinquemilionisettescentomila/00), pari a convertiti € 18.437,51.

12.5 Giudizio di vendibilità

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

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I beni pignorati risultano in piena titolarità al debitore esecutato XXX.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta quanto segue.

Il sig. XXX è residente in Comune di Thiene in Via Aldo e Mario Saugo 2/A dal 18.01.2002 ad oggi.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dal certificato di stato civile il sig. XXX risulta coniugato con XXX con matrimonio a Merignac (Francia) il 16.08.2008.

Con provvedimento del Tribunale di Vicenza sent. N. 735/2018 in data 14.03.2018, passata in giudicato il 16.10.2018 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

In data 02.08.2021 gli sposi controscritti hanno presentato ricorso al Tribunale di Vicenza (VI) per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

15. LOTTI

Il compendio consiste in una abitazione ai piani terzo e quarto con garage al piano interrato e un ulteriore box auto chiuso al piano interrato.

I lotti sono due:

Lotto 1: abitazione ai piani terzo e quarto con garage al piano interrato;

Lotto 2: box auto chiuso al piano interrato;

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si prevede di effettuare un deposito integrativo, in quanto si rimane in attesa di ricevere ulteriore documentazione dall'ufficio edilizia privata del Comune di Thiene relativa sia al Lotto 1 che al Lotto 2.

Torri di Quartesolo, 18 luglio 2024

Il Tecnico Incaricato
Ing. Raffaella Panizzon
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

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