



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 1 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 sub. 17 (A/2)**;

foglio 3, m.n. **2 sub. 86 (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. SCHEDA 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 esegutati (pag. 6): //;

Tipologia bene pignorato (pag. 6): abitazione ai piani terzo e quarto, facente parte del "Condominio Adige", con garage esclusivo al piano primo interrato;

Ubicazione (pag. 6): Thiene (VI), Via Aldo e Mario Saugo, civ. 2/A (abitazione);

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): C.F., foglio 3 mm.nn. 2 sub. 17 (A/2) –2 sub. 86 (C/6);

Metri quadri lordi (pag. 6): abitazione p.3+p.4 152 m² circa, terrazzi 20 m² circa, garage 14 m² circa;

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): nessuna differenza sostanziale.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18): vi sono alcune difformità edilizie e catastali (v. rispettivi capitoli);

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 28): 154.380,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): comparabile A: 28/05/2024, 110.000 €;

Valore di vendita forzata proposto (29): 120.000,00 €;

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. 13): occupato dal debitore esegutato **XXX**;

Titolo di occupazione (pag. 13): //;

Oneri (pag. 24): oneri giuridici gravanti sui beni vedi cap. 8.2, oltre alle spese condominiali arretrate pari a € 1.583,40 (complessive Lotto 1 e Lotto 2 in quanto non specificate dall'Amministratore).

APE (pag. 13): è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica a cura dell'Esperto; il bene rientra in classe energetica G.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 30): Osservazioni finali cap. 16;

Lotti (pag. 30): Lotto 1 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 imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	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	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 CATASTALE.....	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.....	15
5.4	Giudizio di conformità catastale	15
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	18
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	18
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	19
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	19
7.2	Abusi/difformità riscontrati	20
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	21
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	24
8.1	Oneri e vincoli	24
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	25
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	26
9.	SUOLO DEMANIALE.....	26
10.	USO CIVICO O LIVELLO	26
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	26

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	26
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	26
12.1	Metodo di valutazione	27
12.2	Stima del valore di mercato	28
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	29
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	30
12.5	Giudizio di vendibilità'	30
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	30
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	30
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	30
15.	LOTTE.....	30
16.	OSSERVAZIONI FINALI	31
17.	ELENCO ALLEGATI.....	32

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento depositato in data 25.05.2021;
- Verifica completezza della documentazione avvenuta 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

L'unità immobiliare residenziale è situata ai piani terzo e quarto di un edificio condominiale denominato "Condominio Adige" in Comune di Thiene in Via Aldo e Mario Saugo al civico n. 2/A. Il garage è raggiungibile attraverso 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 dal Duomo e fornita dei principali servizi.

Per quanto riguarda il sub. 17, secondo quanto riportato nell'atto di provenienza rep. 39649 del notaio C. Lorettu in data 21.03.1991 le quote millesimali risultano essere pari a 32,70 millesimi sulle parti comuni condominiali e sull'area coperta e scoperta del condominio.

Per quanto riguarda il sub. 86, l'atto di provenienza rep. 112722 del notaio G. Boschetti del 11.05.1995 non riporta le quote millesimali.

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 17 (cat. A/2)

m.n. 2 sub 86 (cat. C/6)

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

- del notaio C. Loretto rep. 39.649 del 21.03.1991, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 15.04.1991 ai nn. 2.863 RG/2.255 RP (sub. 17);

- del notaio G. Boschetti rep. 112.696 del 10.04.1995 e rep. 112.722 del 11.01.1995, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 26.05.1995 ai nn. 3.995 RG/3.186 RP (sub. 86);

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).

Non è possibile elencare i confini dell'U.I. sub. 17 (appartamento ai piani terzo e quarto) rispetto all'elaborato planimetrico in quanto non risulta nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio l'elaborato planimetrico relativo ai piani anzidetti.

Relativamente all'elaborato planimetrico, secondo NESO, il **m.n. 2 sub. 86 (p. S1) confina con:** m.n. 2 sub 104, m.n. 2 sub 103, pareti perimetrali, m.n. 2 sub 102 (salvo i più precisi).

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità abitativa è parte 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/A; si accede poi alla corte condominiale che conduce agli ingressi comuni. L'appartamento oggetto di pignoramento è posizionato nella scala A, ai piani terzo e quarto.

L'unità residenziale è costituita, al piano terzo, da ingresso, soggiorno, cucina, anti e bagno non finestrato. E' inoltre presente una terrazza accessibile dal soggiorno attraverso una porta-finestra. Una scala interna conduce al piano quarto-sottotetto in cui si trovano due camere, un bagno, una stanza-ripostiglio, un corridoio e un ulteriore terrazzo, ai lati del quale sono stati ricavati, nel sottotetto, due vani deposito: in uno è posizionata la caldaia.

L'unità immobiliare appare in buono stato, con finiture come da foto allegate. Si rileva unicamente la presenza di una importante infiltrazione sul soffitto del soggiorno.

Il riscaldamento è autonomo con distribuzione del calore mediante termosifoni; sono inoltre presenti due split interni per la climatizzazione, uno posizionato nel soggiorno al piano terzo e uno posizionato in una camera al piano quarto.

Attraverso percorsi comuni condominiali si raggiunge il piano primo interrato, in cui si trova il garage esclusivo, chiuso da un portone basculante metallico non motorizzato.

Il piano interrato si può raggiungere anche attraverso una rampa comune, con imbocco da Via F. Filzi (snc).

Le altezze interne rilevate sono pari a cm 279 circa al piano terzo (appartamento), altezze variabili al piano quarto (appartamento) con valori minimi di circa cm 148 e massimi di circa cm 247, e sono pari a cm 264 circa al piano interrato (garage).

Lo stato di conservazione dell'abitazione appare sufficiente* così come lo stato di manutenzione del garage.

*In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di una importante infiltrazione sul soffitto del soggiorno, per la quale il sig. **XXX** riferisce di aver aperto un sinistro attraverso l'assicurazione condominiale, così come esiti di infiltrazioni sono visibili su alcune pareti dei locali al piano quarto e sul lucernario del bagno al medesimo piano (v. foto).

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



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

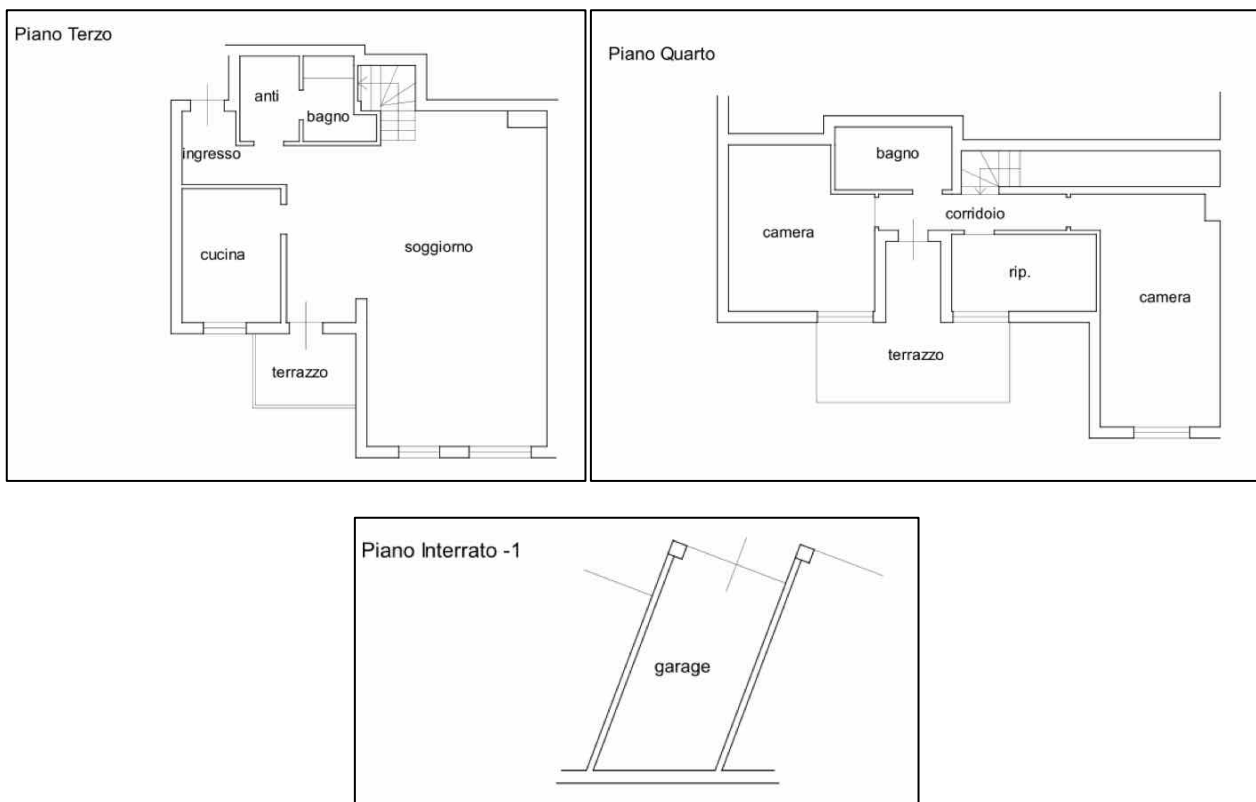











Figura 3. Rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi.

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

		
<p>Complesso condominiale visto da Via Aldo e Mario Saugo</p>	<p>Ingresso appartamento piano terzo (p3)</p>	<p>Ingresso appartamento p3</p>
		
<p>Soggiorno</p>	<p>Soggiorno</p>	<p>Soggiorno</p>

		
Cucina	Cucina	Anti bagno
		
Bagno cieco P3	Scala di accesso al piano quarto	P4 corridoio
		
P4 camera	P4 bagno	P4 camera

<p>P4 ripostiglio/studio</p>	<p>Terrazza piano quarto</p>	<p>Terrazza piano quarto</p>
<p>Terrazza piano quarto</p>	<p>Garage Piano interrato (pS1)</p>	<p>Garage Piano interrato</p>
<p>Infiltrazioni soffitto soggiorno p3</p>	<p>Infiltrazioni soffitto soggiorno p3</p>	<p>Infiltrazioni parete p4</p>



Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

L'immobile risultava sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica) pertanto lo stesso è stato predisposto a cura dell'Esperto; il bene rientra in classe energetica G.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

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

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

L'immobile pignorato risulta essere occupato dal proprietario e debitore executato 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 17 (A/2)** deriva dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, dalla VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2003 Pratica n. 437858 in atti dal 25/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111429.1/2003), dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0138883 in atti dal 01/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65524.1/2014) e dalla Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 2 sub 86 (C/6)** deriva dalla VARIAZIONE del 05/03/1987 in atti dal 05/08/1997 IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 3140B/1987), VARIAZIONE del 07/04/1988 in atti dal 05/08/1997 ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO, FUS (n. 5383/1988), VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/1995 in atti dal 17/10/1997 CV (n. 6678.6/1995), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2003 Pratica n. 437910 in atti dal 25/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111479.1/2003), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0138938 in atti dal 01/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65579.1/2014), VARIAZIONE del 24/06/2015 Pratica n. VI0094018 in atti dal 24/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 43417.1/2015), 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 arborato di 2736 mq così identificato dall'impianto meccanografico del 31.12.1974, dal m.n. 2 seminativo arborato di 2444 mq per FRAZIONAMENTO del 19/07/1977 in atti dal 27/11/1980 (n. 78680), dal m.n. 2 seminativo arborato 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 al **mappale sub 17** gli intestatari catastali nel ventennio risultano come di seguito:

Con atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio C. Loretto in data **21.03.1991** rep. 39.649, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 15.04.1991 ai nn. 2.863 RG/2.255 RP il sig.

XXX che acquistava la piena proprietà dei beni in oggetto (sub. 17) dal precedente proprietario sig. **XXX**

Con atto di compravendita del **28.02.1991** notaio C. Loretto rep. 39.331, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 26.03.1991 ai nn. 2.390 RG/1.872 RP il sig. **XXX** acquistava la piena proprietà per l'intero dei beni in oggetto (sub. 17) dai precedenti proprietari sig.ri **XXX**.

Con scrittura privata del 12/12/1990 notaio Barone rep. n. 111666 i sig.ri:

XXX piena proprietà in regime di comunione dei beni;

XXX piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Acquistavano la piena proprietà in regime di comunione dei beni dalla precedente proprietaria sig.ra **XXX**.

Con scrittura privata del 03/11/1986 notaio Loretto Cornelio rep n. 16192 la sig.ra

XXX acquistava la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno piena proprietà dei beni in oggetto dai precedenti proprietari sig.ri **XXX** divenendo piena proprietaria per l'intero.

Intestati dall'impianto meccanografico del 30.06.1987:

XXX, piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$;
XXX, piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$;
XXX piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Relativamente al **mappale sub 86** gli intestatari catastali nel ventennio risultano come di seguito:

Con atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio G. Boschetti in data **10.04.1995** rep. 112.696 e in data 11.04.1995 rep. 112.722, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 26.05.1995 ai nn. 3.938 RG/3.186 RP il sig.

XXX acquistava la piena proprietà dei beni in oggetto (sub. 86) dal precedente proprietario sig. **XXX**

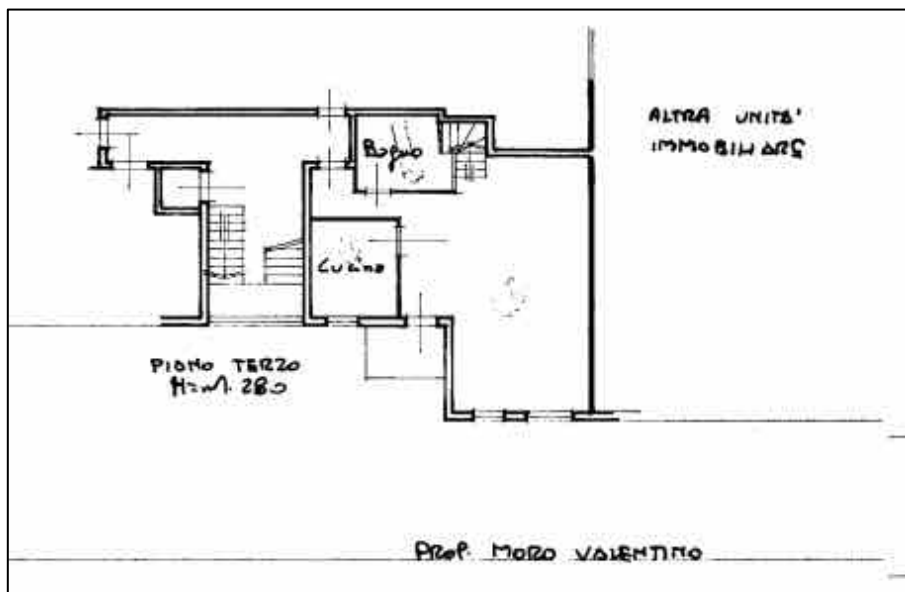
Con Atto del 10/04/1995 notaio Boschetti rep. n. 112695 il sig.

XXX acquistava la piena proprietà dei beni in oggetto dal precedente proprietario **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



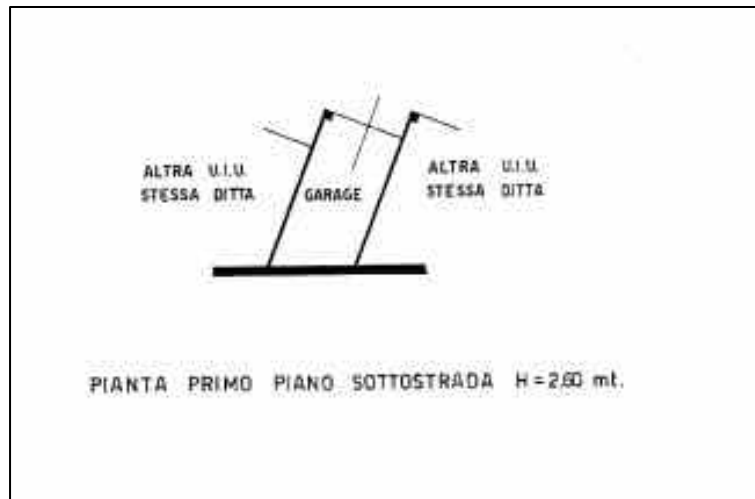
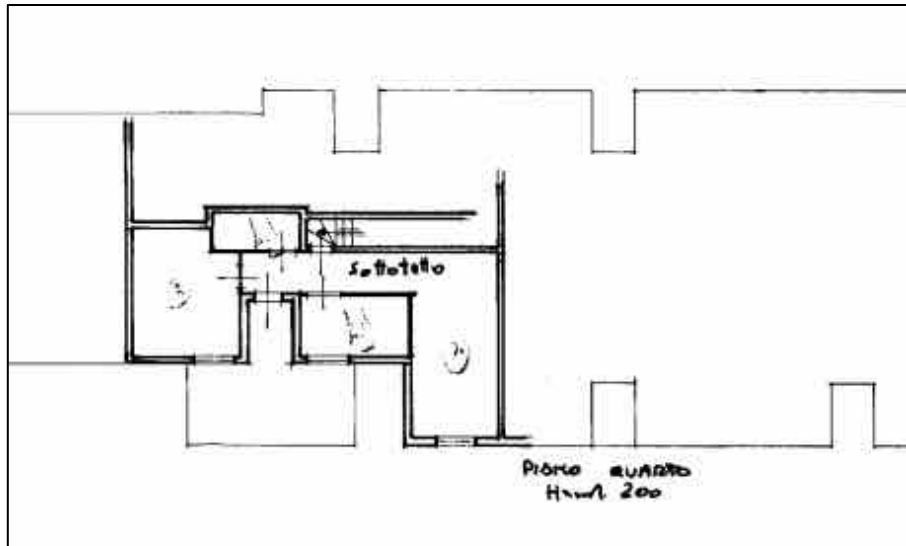


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

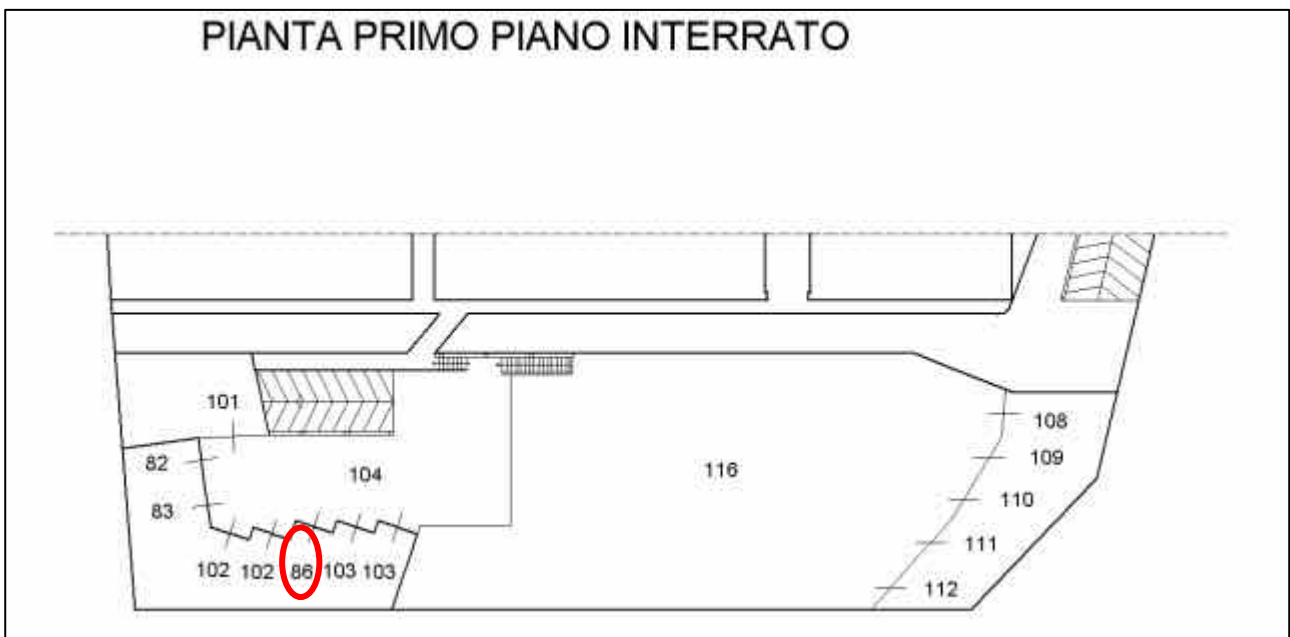


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni - Si rileva che non è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio l'elaborato planimetrico relativo ai piani terzo e quarto.



Figura 7. Estratto mappa catastale.

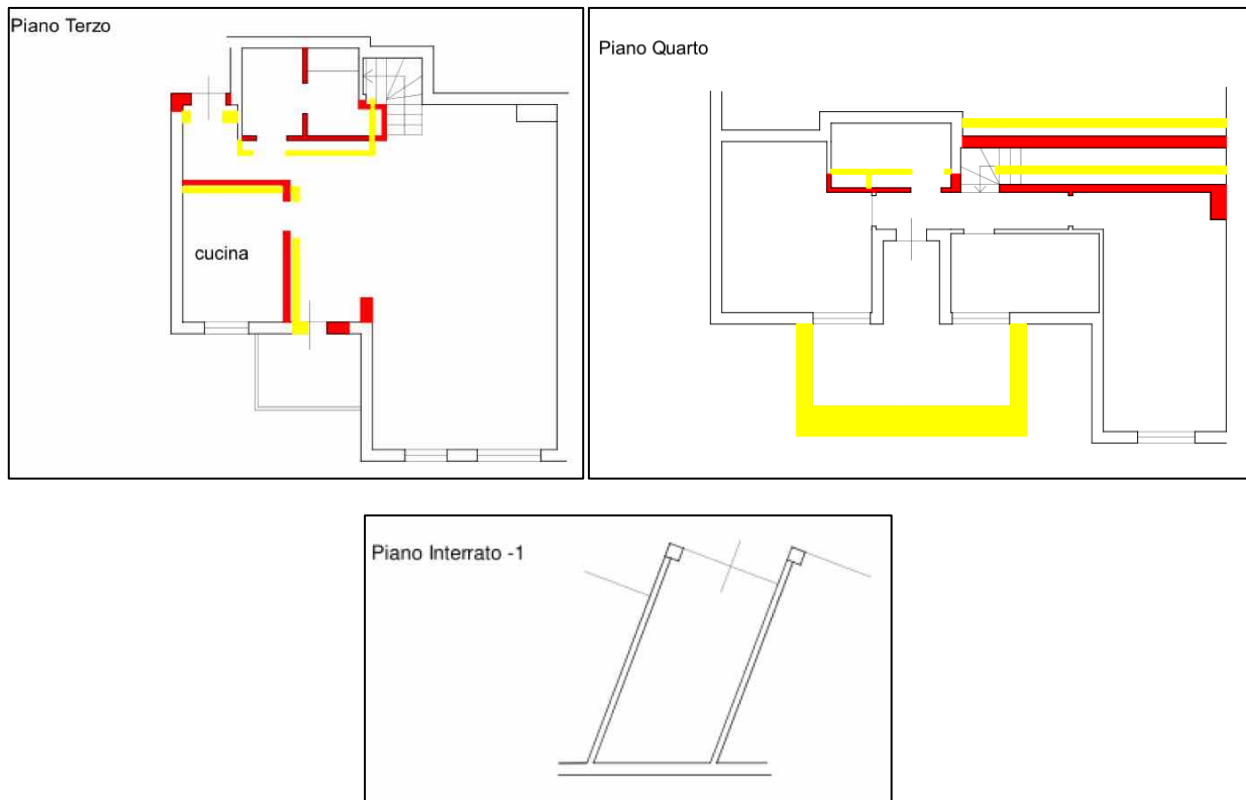


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

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

Si tratta di difformità interne consistenti principalmente nella diversa distribuzione della cucina e del bagno, nel ricavo di anti bagno al piano terzo, nella diversa rappresentazione del ripostiglio, del vano scala e del terrazzo al piano quarto.

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

Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 20%.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Subalterno 17 (appartamento)

Con atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio C. Loretto in data **21.03.1991** rep. 39.649, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 15.04.1991 ai nn. 2.863 RG/2.255 RP il sig. **XXX** acquistava la piena proprietà dei beni in oggetto (sub. 17) dal precedente proprietario sig. **XXX**

Con atto di compravendita del **28.02.1991** notaio C. Loretto rep. 39.331, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 26.03.1991 ai nn. 2.390 RG/1.872 RP il sig. **XXX** acquistava la piena proprietà per l'intero dei beni in oggetto (sub. 17) dai precedenti proprietari sig.ri **XXX**.

Subalterno 86 (garage)

Con atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio G. Boschetti in data **10.04.1995** rep. 112.696 e in data **11.04.1995** rep. 112.722, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 26.05.1995 ai nn. 3.938 RG/3.186 RP il sig. **XXX**, acquistava la piena proprietà dei beni in oggetto (sub. 86) dal precedente proprietario sig. **XXX**

Con atto 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 (sub. 86) dalla precedente proprietaria **XXX**

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I proprietari dei beni nel ventennio risultano i seguenti:

Subalterno 17 (appartamento)

dal **21.03.1991 ad oggi:**

XXX piena proprietà per l'intero in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio C. Loretto in data **21.03.1991** rep. 39.649, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 15.04.1991 ai nn. 2.863 RG/2.255 RP;

dal **28.02.1991** al **21.03.1991**:

XXX In forza di compravendita del **28.02.1991** notaio C. Loretto rep. 39.331, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 26.03.1991 ai nn. 2.390 RG/1.872 RP piena proprietà per l'intero dai precedenti proprietari sig.ri **XXX**

Subalterno 86 (garage)

dal **11.04.1995** ad oggi:

XXX piena proprietà per l'intero in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio G. Boschetti in data 10.04.1995 rep. 112.696 e in data 11.04.1995 rep. 112.722, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 26.05.1995 ai nn. 3.938 RG/3.186 RP;

dal **10.04.1995** ad **11.04.1995**:

XXX piena proprietà per l'intero in forza di atto 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;

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

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

- **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**
- **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**

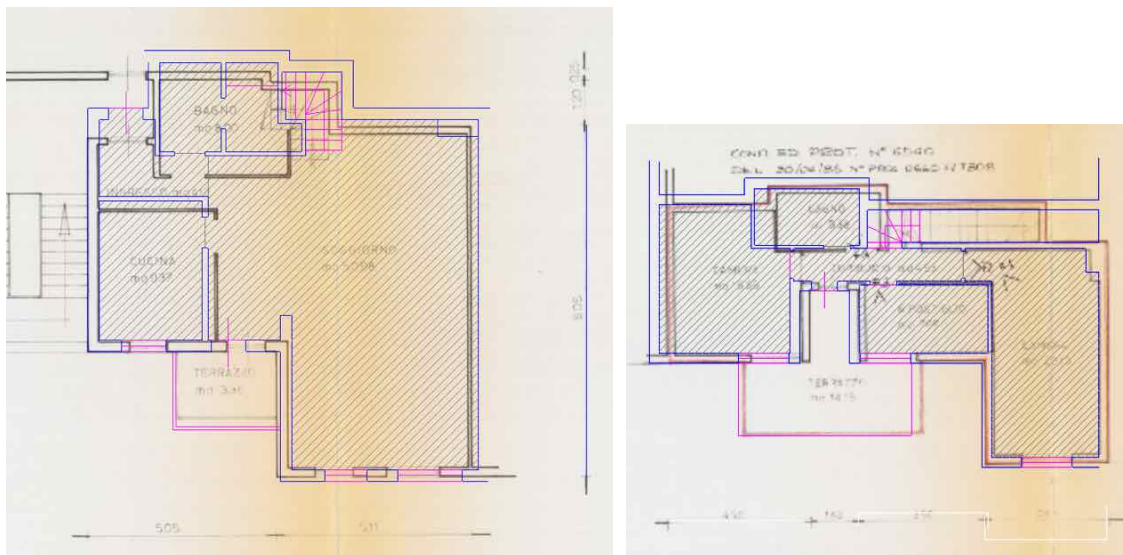
- **Agibilità** prot. n. **104/76** in data **21.05.1980** (sottotetto non abitabile ma solo agibile) a seguito della domanda presentata in data 25.03.1980 dalla ditta **XXX**. Inizio lavori in data 20.10.1976, fine lavori in data 25.03.1980;
- **Concessione edilizia** in data **04.04.1995** prot. n. **48/95/1** per “modifiche prospettiche con ricavo di un ripostiglio” a seguito della domanda presentata in data 25.01.1995 n. 2132 prto. 51/95 dal sig. **XXX**.
- **Concessione edilizia in sanatoria** in data **17.07.1996** atto n. 369/96/C, prot. gen. 6540/86, prot. part. 653/86 per “il ricavo di un appartamento da un sottotetto non abitabile eseguito in assenza di concessione edilizia” a seguito della domanda presentata in data 30.04.1986. La concessione è rilasciata al sig. **XXX** intestatario al momento del rilascio della concessione). Si segnala che il proprietario al momento della presentazione della pratica in sanatoria risultava essere **XXX**

Nota: non è stato inviato alcun documento di **agibilità** a fronte della concessione edilizia in sanatoria per “il ricavo di un appartamento da un sottotetto non abitabile”;

- **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



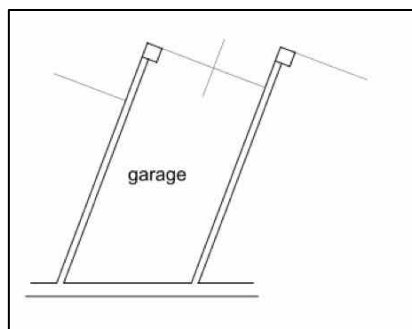


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

Sovrapponendo lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica riferita allo stato assentito (relativo alla Concessione edilizia in sanatoria in data 17.07.1996 atto n. 369/96/C, prot. gen. 6540/86, prot. part. 653/86 per “il ricavo di un appartamento da un sottotetto non abitabile eseguito in assenza di concessione edilizia”), si sono rilevate alcune difformità nell’unità immobiliare ai piani terzo e quarto e nelle divisioni interne di cucina e bagno (con il ricavo di antibagno).

Le rappresentazioni dell’unità immobiliare in alcuni punti appaiono traslate e imprecise. Tuttavia il progetto riporta, all’interno di ciascun locale, la superficie netta dello stesso che, confrontata con il rilievo eseguito, risulta complessivamente entro le tolleranze di legge vigente, come riassunto nella seguente tabella schematica.

	mq			mq
P3	assentito	2%	4%	rilievo
ingresso	4,12	4,20	4,28	4,59
soggiorno	50,98	52,00	53,02	52,13
cucina	9,37	9,56	9,74	9,56
bagno	8,00	8,16	8,32	7,33
tot	72,47	73,94	75,37	73,61
	mq			mq
P4	assentito	2%	4%	rilievo
camera 1	20,15	20,55	20,96	20,67
ripostiglio	7,69	7,84	8,00	8,01
corridoio	4,53	4,62	4,71	5,40
bagno	5,38	5,49	5,60	5,37
camera 2	15,65	15,96	16,28	16,00
	53,40	54,47	55,54	55,45

Per quanto riguarda il locale garage, si ritengono giustificate eventuali lievi difformi rappresentazioni dello stato dei luoghi, a causa della presenza di numeroso e vario materiale ivi immagazzinato, che ne impedisce una misurazione puntuale.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

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

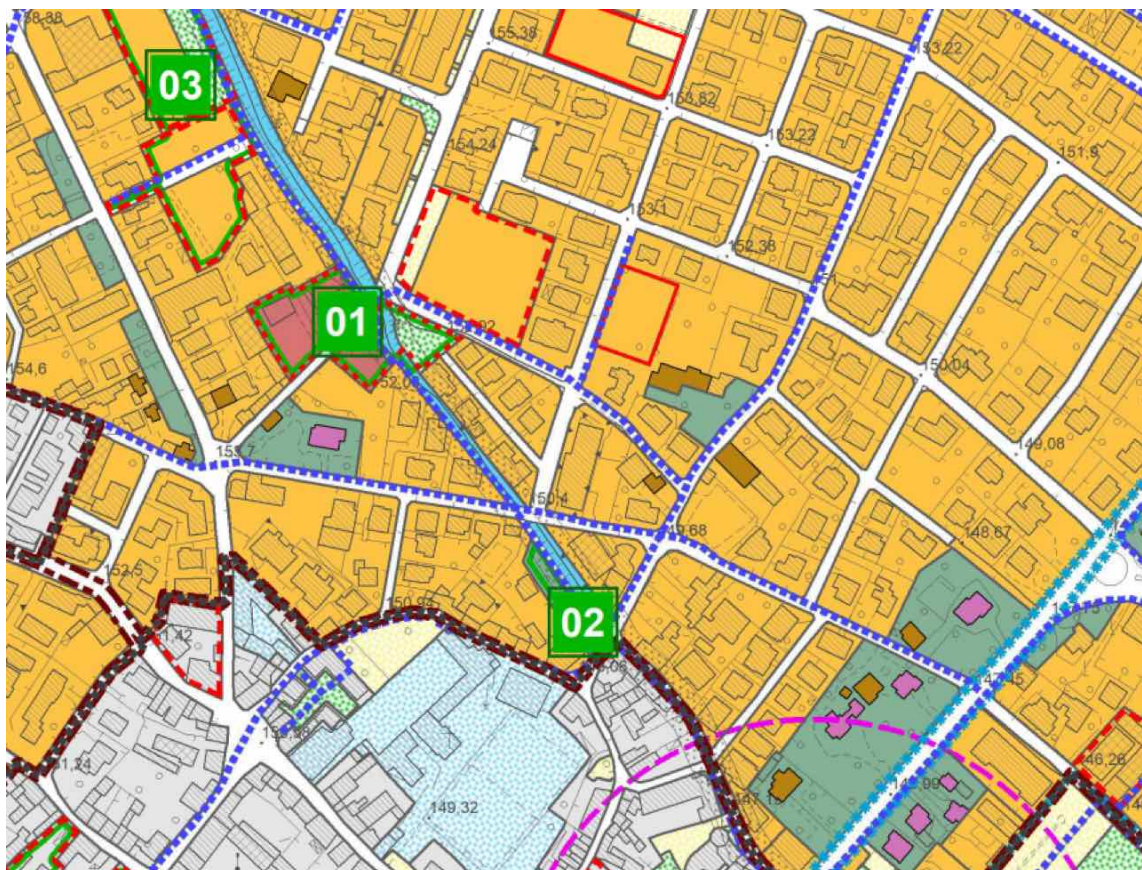
Nell'incertezza che le tolleranze ammesse dalla normativa vigente vengano confermate, si prospetta l'ipotesi di dover presentare una pratica edilizia in sanatoria, i cui costi possono essere conosciuti con sufficiente attendibilità solamente dopo la presentazione in Comune di un'istanza di parere preventivo corredata da elaborato grafico.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, i costi delle difformità e delle problematiche sopra indicate saranno considerati nel ribasso percentuale del 20% (pari a € 30.876,00), così come consentito da vademecum ed in via puramente indicativa.

Si rileva nuovamente che non è stata reperita l'**agibilità** relativa alla concessione edilizia in sanatoria per "il ricavo di un appartamento da un sottotetto non abitabile";

ZONA URBANISTICA

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



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

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: //;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: //;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale//;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: //;
- e) esistenza di regolamento condominiale e eventuale trascrizione dello stesso: 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 carroio;
- 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 XXX 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 ipotecaria non risultano trascritte convenzioni matrimoniali.
- l) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: //;
- m) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: //;
- n) 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://;

*: come evidenziato nel cap. 7.3, Nell'incertezza che le tolleranze ammesse dalla normativa vigente vengano confermate si prospetta l'ipotesi di dover presentare una pratica edilizia in sanatoria i cui costi possono essere conosciuti con sufficiente attendibilità solamente dopo la presentazione di un'istanza di parere preventivo corredata da elaborato grafico

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

A fronte dell'incertezza di cui sopra, l'abbattimento percentuale del valore di mercato verrà deprezzato del 20% anziché del 15%.

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 carroio.*

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 77/2021

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:

- 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" (ndr: 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

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nelle immediate vicinanze, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T180427 del 27/06/2024.

E' stato rinvenuto un unico atto di compravendita relativo a un immobile appartenente al medesimo condominio e stipulato recentissimamente in data 28.05.2024 rep. 51.951 notaio Giuseppe Curreri, trascritto ai RR.II. di Schio in data 03.06.2024 RG 5544/4425 RP. Il valore unitario estrapolabile dall'atto di cui trattasi (€ 932,00/mq) risulta altresì allineato con i valori reperiti dalla ricerca di mercato effettuata assumendo informazioni presso alcuni operatori immobiliari della zona e anche con i valori minimi pubblicati da OMI e Borsino Immobiliare.

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

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

Fonti di informazione

Oltre ad aver preso in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. e quelle pubblicate 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, unicreditsubitocasa.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.

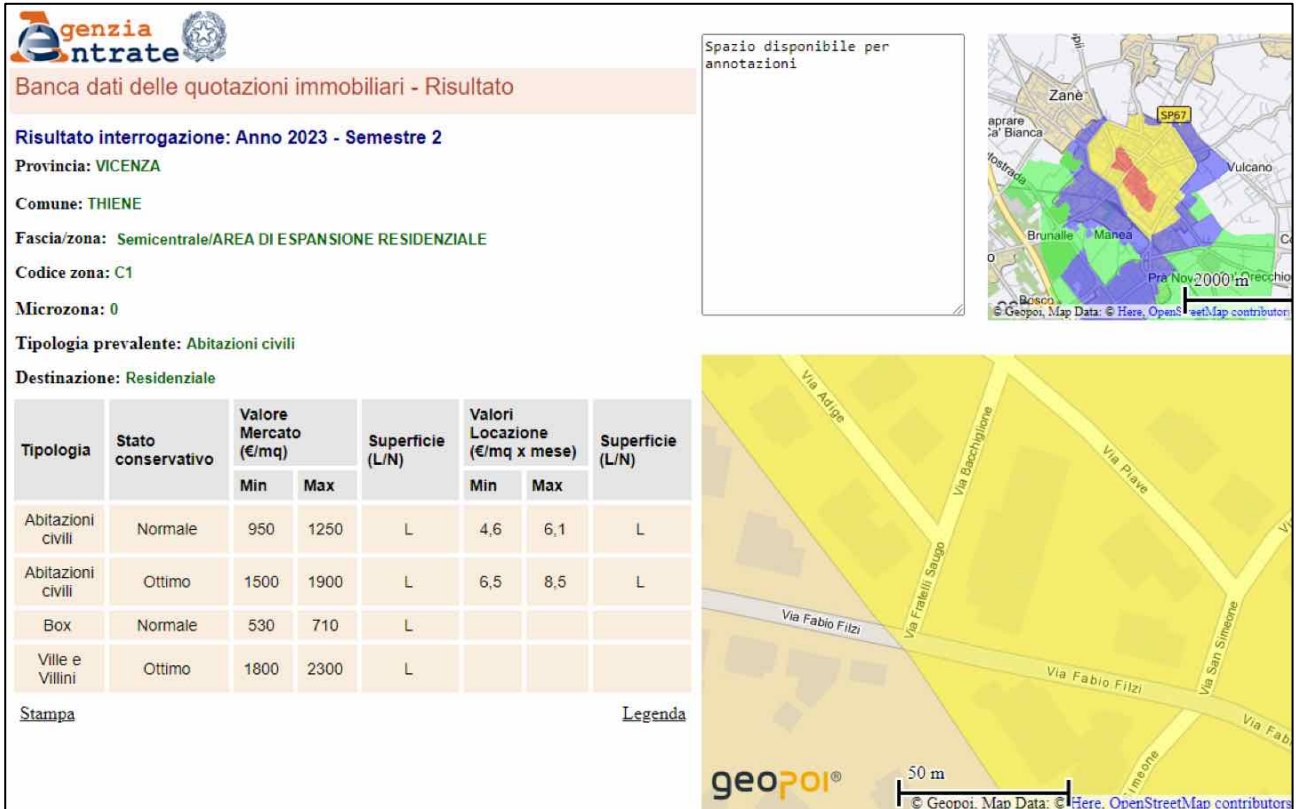
Infine, si sono assunte informazioni presso alcuni operatori del mercato immobiliare locale.

Quotazioni Comune di Thiene:

- *Borsino Immobiliare*

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 964	Euro 1.116	Euro 1.267

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate

**12.2 Stima del valore di mercato****Consistenze degli Immobili**

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

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

Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. Mercantili	Sup. Comm. mq
Appartamento piani terzo e quarto	152,00	1,00	152,00
Terrazzi/balconi	20,00	0,35	7,00
Garage piano primo interrato	14,00	0,50	7,00
TOTALE	186,00		166,00

Appartamento ai piani terzo e quarto con garage al piano interrato S1	Sup. Comm. mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
VALORE DI MERCATO circa	166,00	930,00	154.380,00

Sono € 154.380,00 (centocinquantaquattromilatrecentoottanta/00 €), pari a 930,00 €/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 930,00 €/mq risulta allineato con il comparabile reperito (compravendita del 28.05.2024 – 932,00 €/mq), con il valore minimo tratto dal Borsino Immobiliare (964,00 €/mq) e con il valore medio tratto da OMI (950,00 €/mq)

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la **regolarizzazione catastale:** **€ 2.000,00**
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: (compresi nell'abbattimento percentuale)
- **abbattimento percentuale del 20% sul valore dei beni** **€ 30.876,00**
- **spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:** **€ 1.583,40**
- **altri costi/oneri:** **€ 0,00**

Nota: i costi sopra esposti devono intendersi come indicativi e non esaustivi.

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 20% sul valore dei beni.

*Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a € 119.920,60 arrotondati in: **€ 120.000,00** (€ importo in lettere centotrentamila/00).”*

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'appartamento sub. 17 è stato acquistato con atto di compravendita in data 21.03.1991 al prezzo dichiarato di Lire 77.000.000 (settantasettemilioni/00) (pari a convertiti € 39.767,18); il garage sub 86 è stato acquistato con atto di compravendita in data 11.04.1995 al prezzo dichiarato di Lire 7.500.000 (sette milioni cinquecentomila/00) (pari a convertiti € 3.873,40).

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 nella piena titolarità del 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 **XXX**
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 primo interrato (lotto 1) e in un ulteriore box auto chiuso al piano interrato (lotto 2).

I lotti sono due:

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

Lotto 2: box auto chiuso al piano primo interrato;

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si rileva che **non risulta sia stata rilasciata l'agibilità in sanatoria** relativa alla pratica di cui concessione edilizia in sanatoria n. 369/96/C del 17.07.1996, pg. 6540/86 – pp. 653/86, pertanto **l'unità abitativa al piano quarto risulta essere priva del certificato di agibilità**.

Si segnala altresì che per raggiungere il garage dall'abitazione occorre seguire un percorso non agevole, in parte scoperto e caratterizzato dalla presenza di una scala ripida. Il piano non è raggiunto dall'ascensore.

Da ultimo, in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di una importante infiltrazione sul soffitto del soggiorno, così come esiti di infiltrazioni sono visibili su alcune pareti dei locali al piano quarto e sul lucernario del bagno nel medesimo piano.

Torri di Quartesolo, 15 luglio 2024

Il Tecnico Incaricato
Ing. Raffaella Panizzon
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

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