



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 184/2023 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 1 di 2



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**
Creditore procedente:
Esecutato:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/10/2024**
Identificazione beni: Beni in Creazzo (VI), Via Milano, 35/C
Dati Catastali: NCEU, foglio 10, p.IIa 469, sub. 7 (A3), sub. 1 (C6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. STEFANO DE CECCHI** – Via L. da Vinci, 43, Cassola
Mail: studio@studiodececchi.it – tel: 0424-235323 – cell. 3483612463

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953553



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. **184/2023** promossa da: _____ contro _____

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/10/2024

Esperto stimatore: Geom. Stefano De Cecchi

Diritto pignorato: piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Tipologia bene pignorato: appartamento in condominio con autorimessa

Ubicazione: Creazzo, via Milano 35/C

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, foglio 10, p.lla 469, sub. 7 (A3), sub. 1 (C6)

Metri quadri: appartamento 91,50 mq circa, balconi 13,50 mq circa, autorimessa 15,50 mq circa

Stato di manutenzione: più che sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento: nessuno

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: vi sono difformità catastali: costo regolarizzazione € 1.200,00; vi sono difformità urbanistiche: costo regolarizzazione € 6.000,00

Valore lordo di mercato, OMV: € 108.000,00

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 28/09/2023, 105.000 €; comparabile B: 23/03/2023, 160.000,00 €; comparabile C: 05/12/2023, 308.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto: € 72.000,00 (euro settantaduemila/00)

Valore debito: € 138.455,43 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione: occupato da soggetti terzi alla procedura

Titolo di occupazione: senza titolo

Oneri: oneri catastali: € 1.200,00, oneri urbanistici: € 6.000,00, spese condominiali arretrate ultimi due anni: € 1.569,88

APE: Immobile provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (classe G)

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: DESCRIZIONE BENI vedasi cap. 3.2; PROBLEMATICA URBANISTICA vedasi cap. 7.2. – 7.3

Lotti: 1 di 2

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandate 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 e 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 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 comportante 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 relative 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 immobiliari pignorate e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni e non potendo di conseguenza quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene necessario rendere edotto l'aggiudicatario che gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni si devono ritenere ricompresi nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3	Confini N-E-S-O	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	16
4.1	Possesso	16
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	16
5.	ASPETTI CATASTALE.....	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	16
5.2	Intestatari catastali storici	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	17
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	18
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	22
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	22
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	23
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	23
7.2	Abusi/diformità riscontrati	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	26
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	29
8.1	Oneri e vincoli	29
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	30
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	30
9.	SUOLO DEMANIALE.....	31
10.	USO CIVICO O LIVELLO	31
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	31



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	31
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	32
12.1	Metodo di valutazione.....	32
12.2	Stima del valore di mercato	33
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	36
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	38
12.5	Giudizio di vendibilità'	38
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	38
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	39
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	39
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	39
15.	LOTTI.....	39
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	39
17.	ELENCO ALLEGATI.....	40



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa MARIALUISA NITTI del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 184/2023 promossa da _____ contro _____

Dopo essere stato nominato il giorno 10.10.2023 e aver prestato giuramento di rito il giorno 20.10.2023, veniva a conoscenza del seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali in data 17.11.2023, il Comune di Creazzo in data 17.11.2023, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare in data 28.04.2024; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutato che il giorno 15.12.2023 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 09.09.2024 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 17.10.2024.

I quesiti che seguono, a cui viene data puntuale risposta, sono quelli contenuti nel disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.

Formazione lotti di vendita

Vista l'entità dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione, visti anche i diritti pignorati, si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni oggetto del pignoramento in n. 2 lotti di vendita così formati:



LOTTO N. 1 DI 2:

Appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra il tutto in via Milano 35/C nel Comune di Creazzo, distinti catastalmente al foglio 10, particella 469 sub 7 e sub 1 (per la quota di 1/1 in piena proprietà).

LOTTO N. 2 DI 2:

Edificio composto da due appartamenti (piani terra-primo e secondo) con autorimessa al piano terra e scoperto di pertinenza il tutto in viale Sant'Agostino 37 nel Comune di Vicenza, distinto catastalmente al foglio 49, particella 176 sub 1, sub 2 e sub 3 (per la quota di 1/1 in piena proprietà).

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 *Descrizione sintetica e ubicazione dei beni*

Le unità immobiliari pignorate si trovano in Comune di Creazzo, via Milano 35/C, al piano primo (appartamento) e terra (autorimessa) a circa cinquecento metri a sud-est dal centro del Comune di Creazzo; risultano inserite in un contesto prettamente residenziale (condominio di totali 5 unità immobiliari), in una zona mediamente popolata e servita da infrastrutture. L'accesso pedonale e carraio avviene da via Milano.

3.2 *Diritto pignorato e identificazione catastale beni*

Diritto pignorato (da atto di pignoramento)

- Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 in capo a

Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Creazzo, Catasto dei Fabbricati, foglio 10

- Particella 469 sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 91 mq, totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita € 449,32, viale Milano, piano 1;
- Particella 469 sub 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 33,26, viale Milano, piano T.



Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento				
Debitore				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Sentenza per divisione	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Sentenza per divisione	17.11.2017	Creazzo	Foglio 10	469	7
				469	1
Pignoramento	06.04.2023	Creazzo	Foglio 10	469	7
				469	1
Certificato catastale	17.11.2023	Creazzo	Foglio 10	469	7
				469	1

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato.

Si precisa che l'identificativo toponomastico degli immobili pignorati è via Milano e non viale Milano come riportato nel certificato catastale.

Si segnala che, dalla visione dall'estratto di mappa catastale e delle planimetrie catastali nonché dalla lettura della trascrizione dell'originario atto di acquisto in capo a

rep. 39247 Notaio Velo di Vicenza, si evince che le particelle 471-473-581 non pignorate, presenti nell'estratto di mappa catastale e nella planimetria catastale, pur essendo censite al solo catasto terreni come enti urbani non intestati, risultano in realtà particelle di proprietà comune ai condomini; le stesse non risultano altresì citate nella Sentenza di divisione immobili del Tribunale di Vicenza n. 3168/2017 del 17.11.2017 con la quale gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore

3.3 Confini N-E-S-O

Confini N.E.S.O.:

Particella 469: particelle 581-582, salvi più precisi.



3.4 **Descrizione dettagliata dei beni**

Trattasi di un appartamento con autorimessa inseriti in un edificio condominiale composto da 5 unità abitative e scoperto di pertinenza (enti urbani particelle 471-473-581 non pignorate), con accesso da una laterale senza sbocco veicolare di via Milano.

Il fabbricato condominiale sviluppa tre piani fuori terra ed è inserito in un lotto di pertinenza recintato di circa mq 580; lo stesso risulta edificato nel 1972 e non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi.

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto abitativo mediamente popolato e risultano comodi a molti servizi e strutture come pizzerie, ristoranti, centri sportivi, autobus, etc.

L'appartamento (particella 469 sub 7) è composto da ingresso, cucina, salotto, disimpegno, 3 camere, bagno e ripostiglio per complessivi circa mq 91,50 a cui si aggiungono due balconi (uno sul lato sud-ovest e l'altro sul lato ovest) per complessivi circa mq 13,50.

L'autorimessa (particella 469 sub 1) presenta forma quadrangolare regolare e sviluppa una superficie commerciale di circa mq 15,50.

L'altezza netta interna delle unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo riportato anche di seguito.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento;
4. pavimenti in marmo ad esclusione delle camere, bagno, balconi in piastrelle di ceramica e dell'autorimessa in battuto di cemento;
5. serramenti esterni in legno e vetro con avvolgibili in plastica;
6. porte interne in legno del tipo tamburato;
7. riscaldamento autonomo con caloriferi di tipo lamellare.
8. portoncino d'ingresso di tipo blindato;
9. copertura dell'edificio a padiglione con finitura in coppi.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento.

Gli impianti tecnologici, dell'epoca di realizzo e non rispondenti alle vigenti normative, risultano comunque funzionanti per quanto appaiono.

Non vi sono interventi manutentivi urgenti da eseguire.

In generale le condizioni statiche dell'immobile risultano normali e quelle di manutenzione risultano più che sufficienti.

Stato degli immobili: Più che sufficiente.



Consistenza

La consistenza sarà calcolata considerando la misura della Superficie Commerciale; il calcolo sarà in base al criterio di misurazione della "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento" (allegato N.5.2.6.1 Codice delle Valutazioni Immobiliari);

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Superficie Commerciale (S.C.)

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali (allegato N.5.2.5 Codice delle Valutazioni Immobiliari).

Superficie Principale

La superficie principale è la superficie relativa ai locali di maggior importanza componenti l'immobile.



Superficie Secondaria

La superficie secondaria comprende le superfici annesse (balconi, terrazze, ecc) e le superfici collegate (soffitte, cantine, mansarde, ecc).

Superficie Esterna

La superficie esterna comprende le superfici destinate a cortile, spazio condominiale, area esterna, ecc.

Rapporto mercantile

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per le altre tipologie come ad esempio per le aree esterne valutandole di caso in caso.

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
particella 469 sub 7	Appartamento Primo	91,50	1,00	91,50
	Balconi Primo	13,50	0,33	4,46
particella 469 sub 1	Autorimessa Terra	15,50	0,66	10,23
Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)				106,19

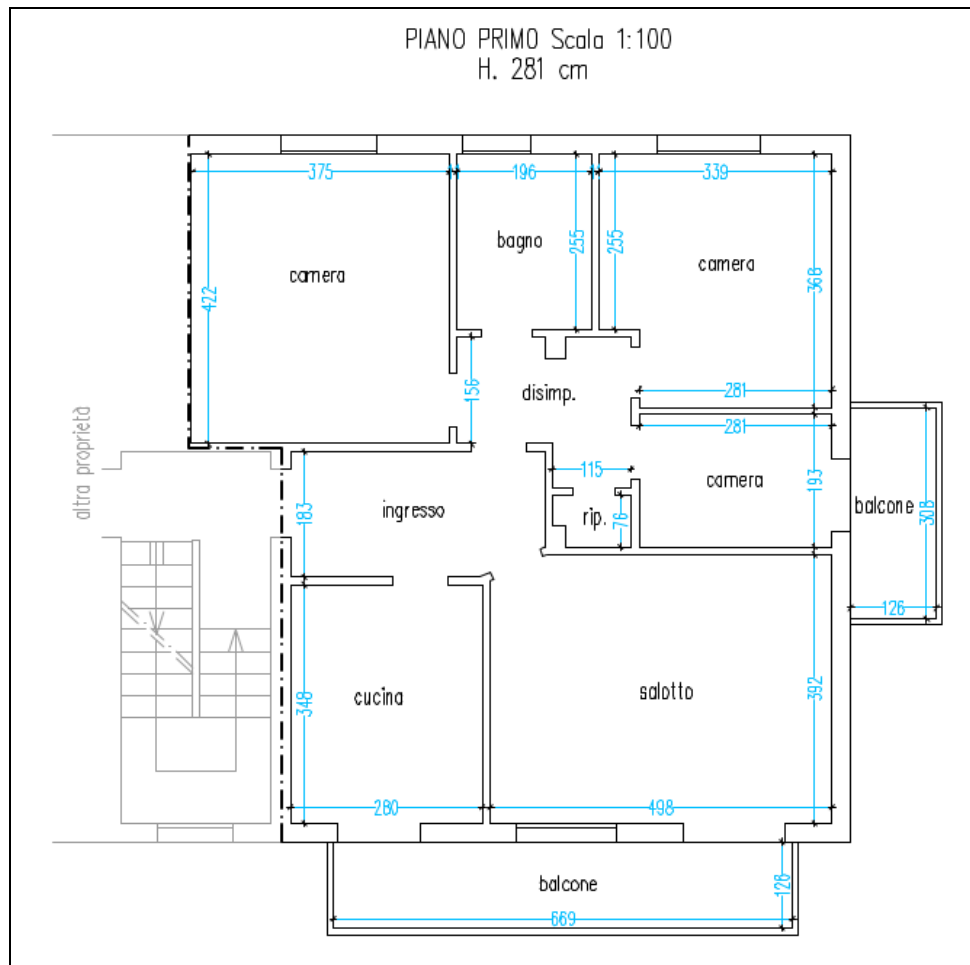


Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



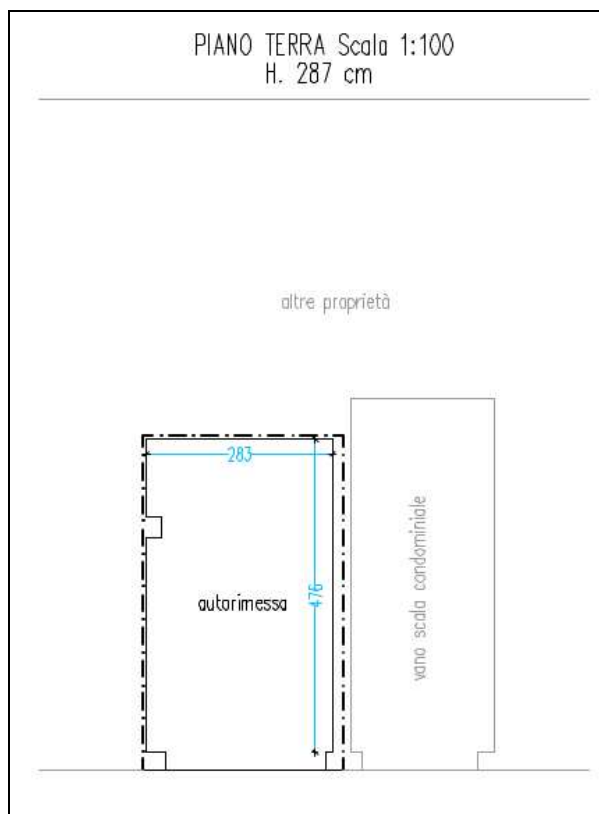


Estratto mappa catastale.



Planimetria immobili.





Planimetria immobili.





Foto immobili.



3.5 **Certificazione energetica**



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI


CODICE IDENTIFICATIVO: 59363/2024 VALIDO FINO AL: 03/05/2034









DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: proc.esec. 184/2023
---	---	---

Dati identificativi









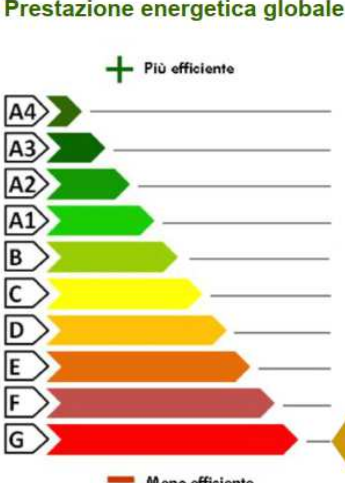




	Regione: Veneto Comune: Creazzo Indirizzo: VIA MILANO, 35/C Piano: 1 Interno: . Coordinate GIS: 45,5364 - 11,4742	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1975 Superficie utile riscaldata (m ²): 80,00 Superficie utile raffrescata (m ²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³): 282,05 Volume lordo raffrescato (m ³): 0,00				
Comune catastale	Creazzo(D136)	Sezione	Foglio	10	Particella	469
Subalterni	da 7 a 7	da a	da a		da a	
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/>  Illuminazione
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table style="width: 100%;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">   </td> <td style="text-align: center;">   </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;">  <p style="margin: 0;">+ Più efficiente</p> <p style="margin: 0;">- Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p style="font-size: small;">EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p style="font-size: x-large; font-weight: bold; color: blue;">CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: x-large; font-weight: bold; color: blue;">G</p> <p style="font-size: small;">EP_{gl,nren} 171,84 kWh/m² anno</p> </div>	Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <div style="background-color: green; color: white; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold; font-size: large;">A1 (35,98)</div> Se esistenti: <div style="background-color: yellow; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold; font-size: large;">G (171,84)</div>
INVERNO	ESTATE					
 	 					



Chiave: ab394163dc

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DE CECCHI STEFANO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1

Particella 469 sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 91 mq, totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita € 449,32, viale Milano, piano 1.
(variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie)

5.2 Intestari catastali storici

Si riportano gli intestari catastali storici partendo da prima del 29.05.2003, data anteriore di un ventennio rispetto al 29.05.2023 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 13.05.2002 AL 07.06.2009

DAL 07.06.2009 AL 17.11.2017

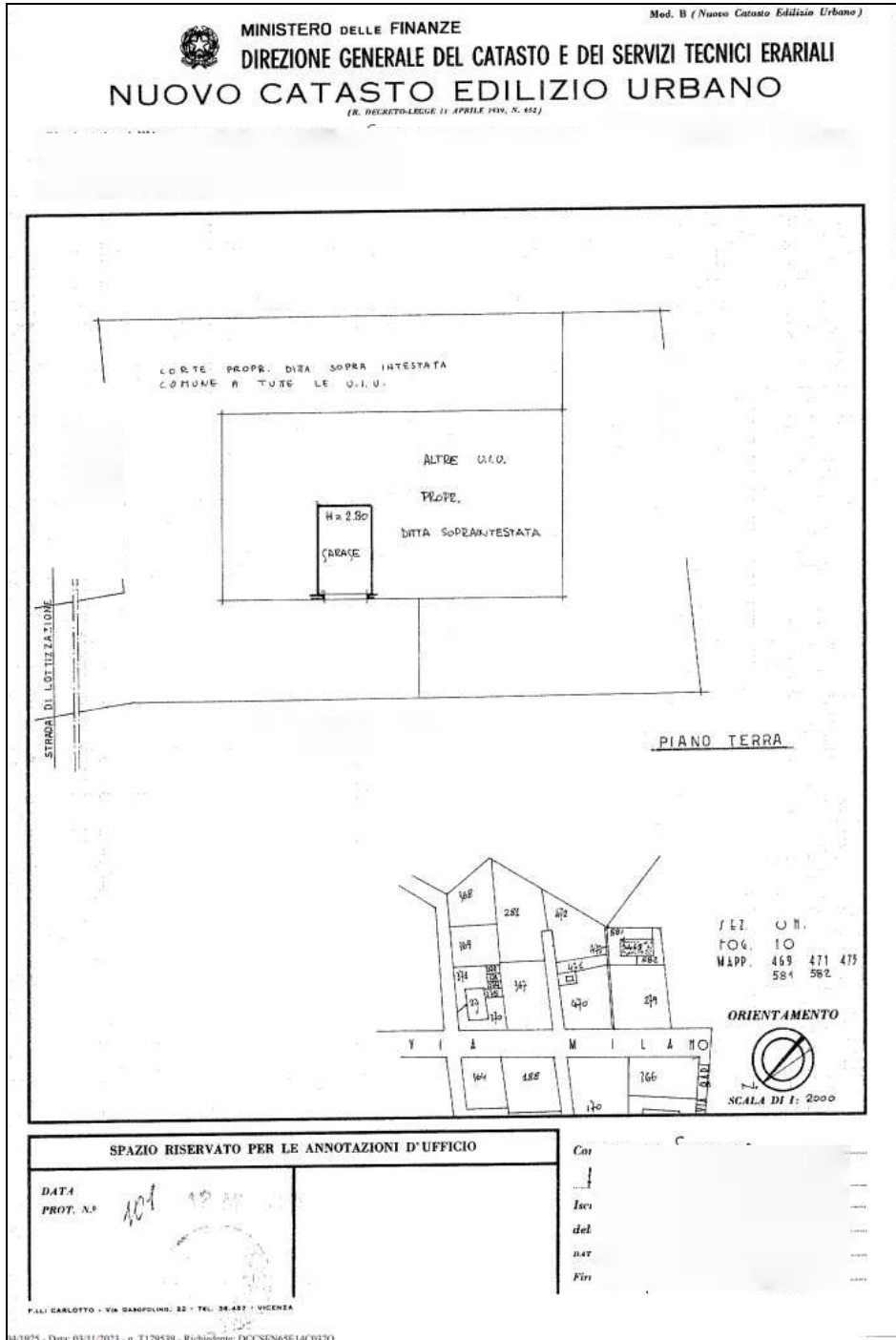
DAL 17.11.2017 AD OGGI

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Successione	07.06.2009	Creazzo	Foglio 10	469	7
				469	1
Sentenza per divisione	17.11.2017	Creazzo	Foglio 10	469	7
				469	1
Pignoramento	06.04.2023	Creazzo	Foglio 10	469	7
				469	1
Trascrizione Pignoramento	29.05.2023	Creazzo	Foglio 10	469	7
				469	1
Certificato catastale	17.11.2023	Creazzo	Foglio 10	469	7
				469	1

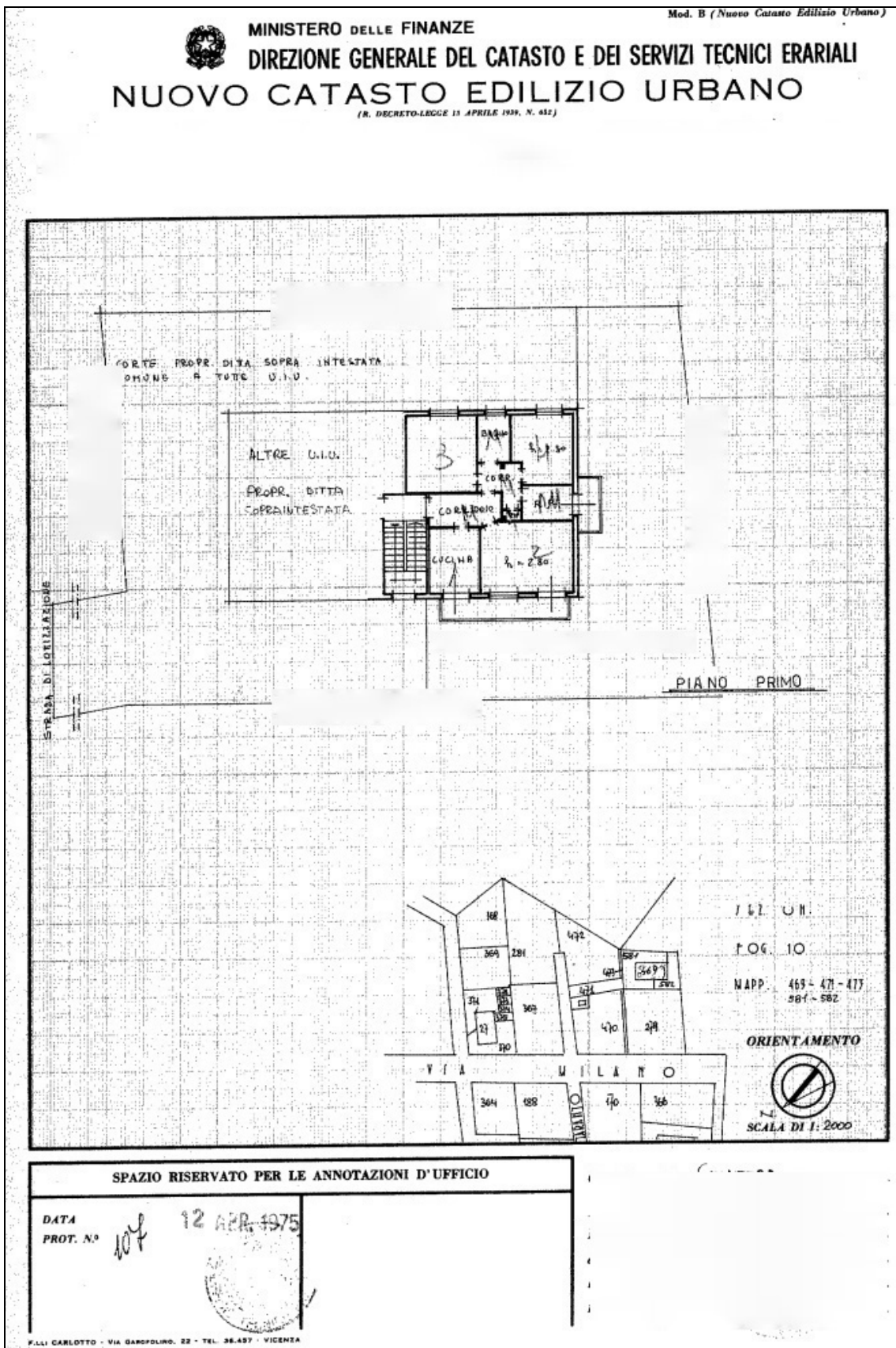


5.4 Giudizio di conformità catastale




Planimetria catastali dei beni.





Planimetria catastali dei beni.





← Sito informativo

Area riservata

SISTER

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / [Elaborato planimetrico](#)
Convenzione: **CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00604912015**

[?](#)

Ufficio provinciale di: VICENZA Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: Sezione:

Sezione urbana: Foglio: Particella:

Motivazione

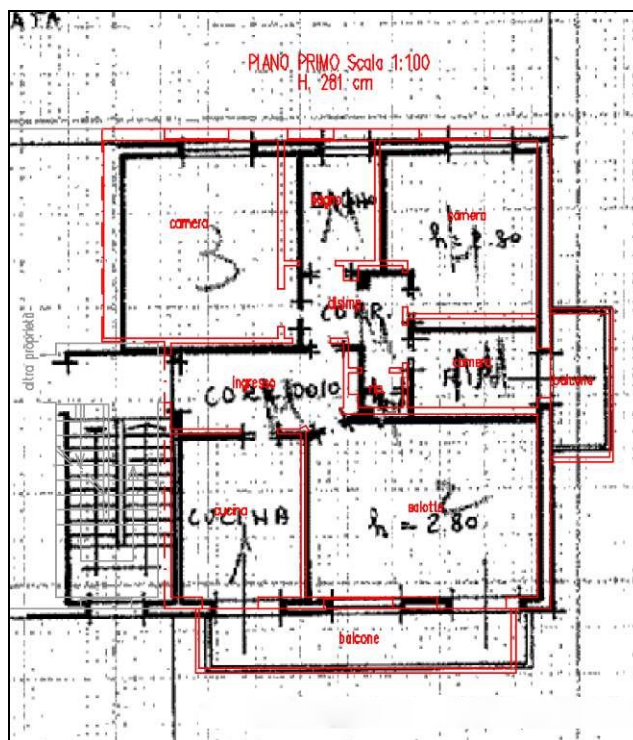
Motivo:

Estratto elaborato planimetrico dei beni.

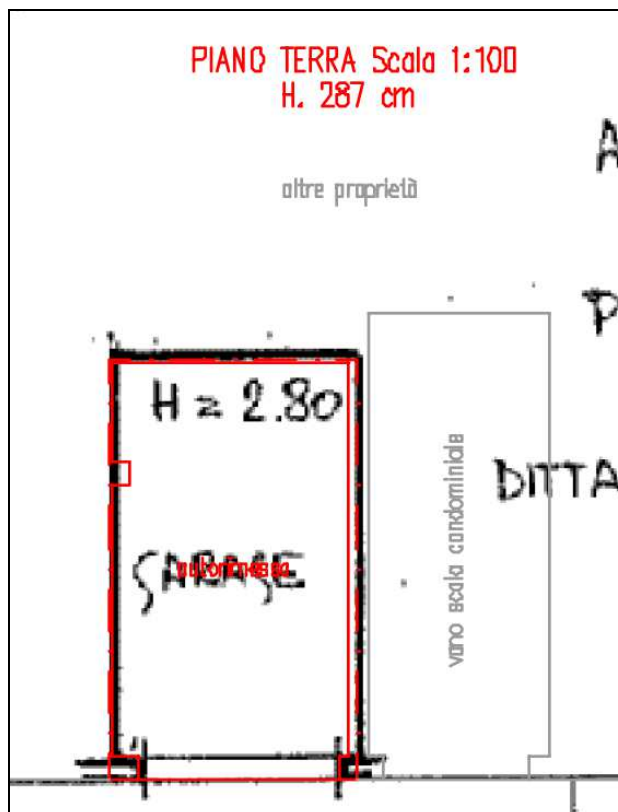


Estratto mappa catastale





Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale (in nero) e lo stato rilevato (in rosso) in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

APPARTAMENTO:

- Lievi Scostamenti della sagoma, dei muri perimetrali, delle tramezzature interne, delle forometrie e delle terrazze esterne.

AUTORIMESSA:

- Presenza di un pilastro;
- Lievi scostamenti delle murature e dell'altezza utile interna.

Quantificazione costi per eliminare difformità catastali

Per eliminare le difformità riscontrate sarà da redigere n. 1 pratica Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 1.200,00= oltre IVA se dovuta.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 *Elenco proprietari nel ventennio e titoli*

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da prima del 29.05.2003, data anteriore di un ventennio rispetto al 29.05.2023 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 16.06.1975 AL 07.06.2009

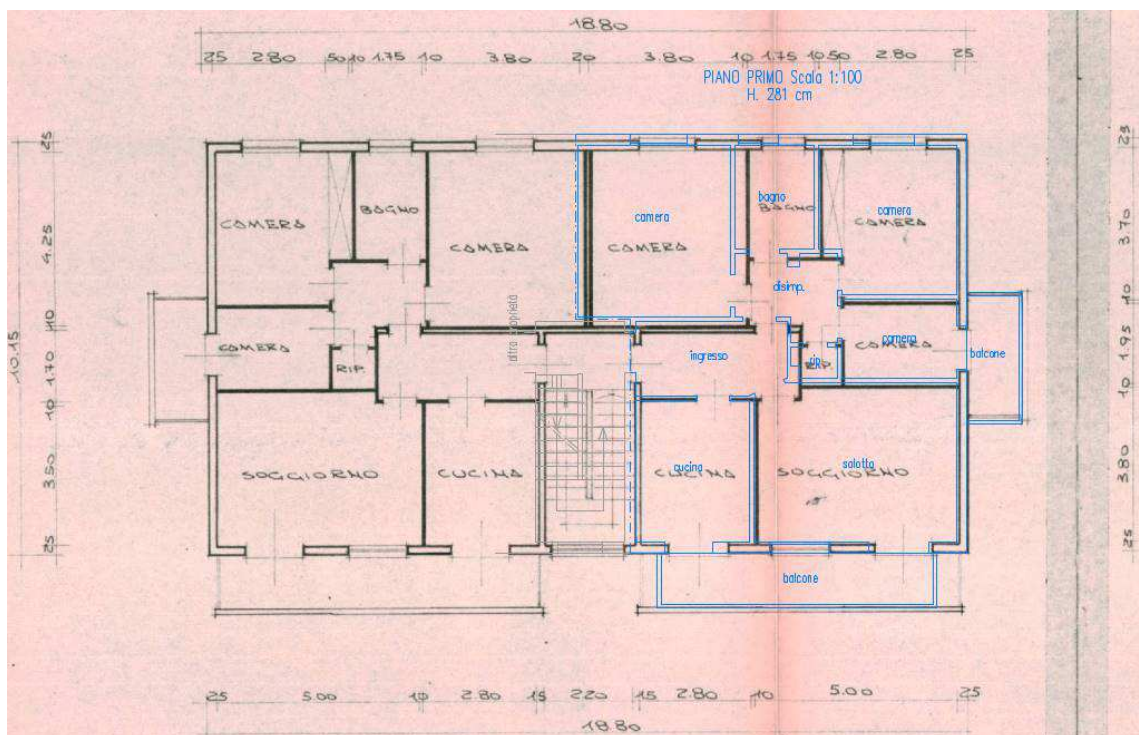
in forza di atto di compravendita Notaio Velo di
Vicenza (VI) in data 16.06.1975, rep. 39247, trascritto a Vicenza (VI) in data 30.06.1975 ai
nn. 4763 RG e 3943 RP.

DAL 07.06.2009 AL 17.11.2007

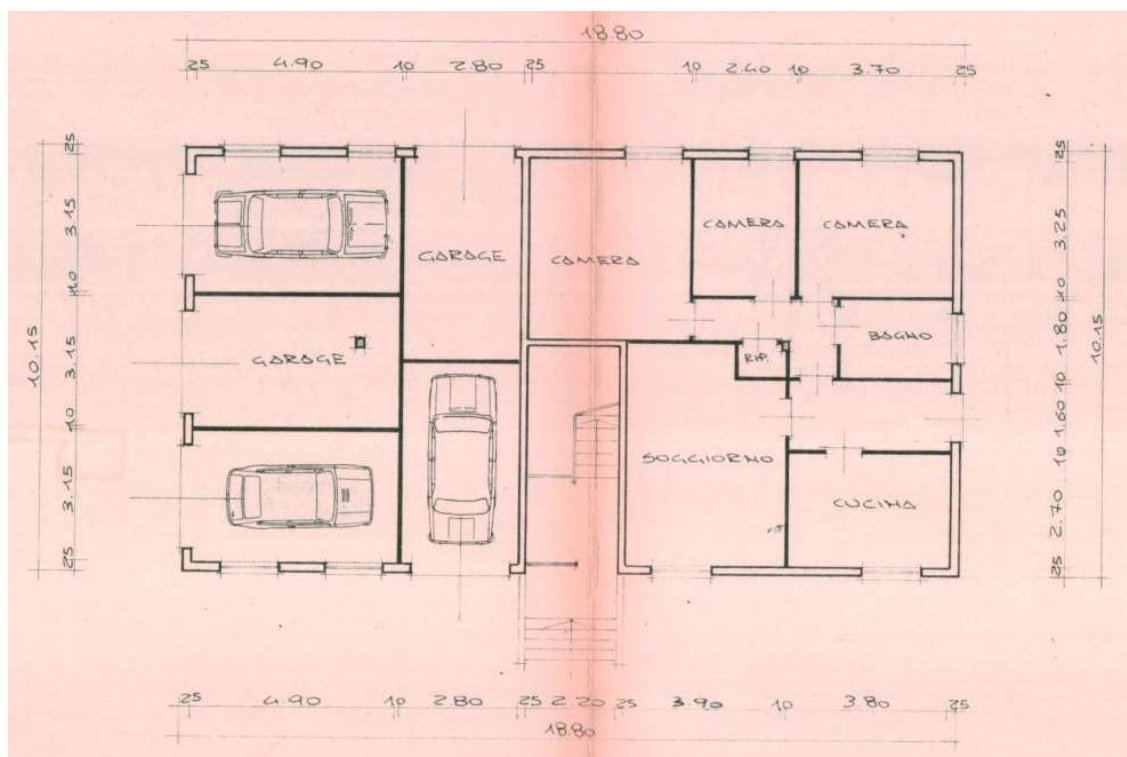
in forza di
successione in morte di _____, trascritta a Schio
(VI) in data 30.10.1998 ai nn. 8484 RG e 6326 RP.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità della signora



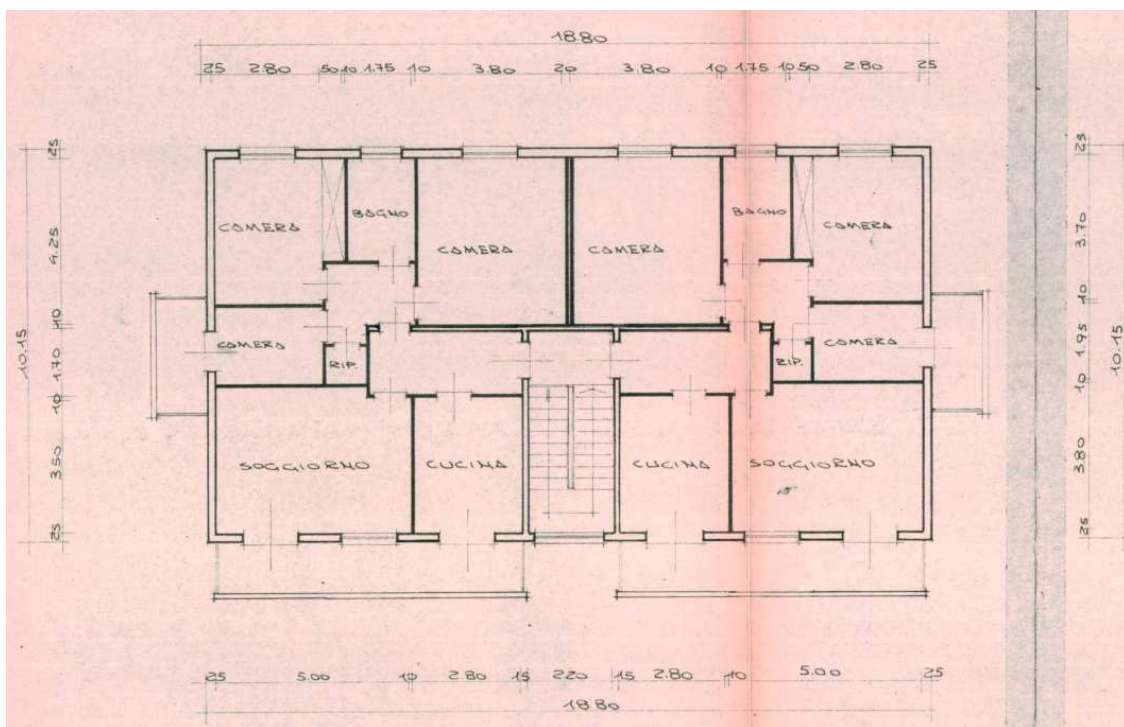


Comparazione stato attuale – stato rilevato.



Stato approvato.





Stato approvato.

Difficoltà riscontrate (SI/NO): SI

Dalla sovrapposizione tra l'ultimo stato autorizzato (in nero) e lo stato rilevato (in blu) in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

APPARTAMENTO:

- Lieve aumento della superficie coperta;
- Scostamenti generalizzati di pareti interne e forometrie;
- Diminuzione della superficie del balcone sul lato ovest.

AUTORIMESSA:

- Presenza di un pilastro;
- Aumento dell'altezza utile interna.

EDIFICIO CONDOMINIALE:

- Eliminazione della scala di ingresso esterna;
- Aumento dell'altezza fuori terra di una parte del fabbricato (che coinvolge anche l'autorimessa pignorata).



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

I lievi scostamenti di murature e forometrie risultano abbastanza comuni in questo tipo di costruzioni e sono certamente sanabili; la difformità rilevante, nel caso specifico, risulta l'aumento dell'altezza fuori terra di circa 50 cm di una parte dell'edificio (ala nord-est, dove è presente l'autorimessa pignorata) che in sede di costruzione originaria è stata uniformata con l'ala sud ovest.

Dopo vari colloqui avuti con i tecnici preposti dell'ufficio Urbanistica, vista anche la recente Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, gli interventi paiono sanabili tramite pratica di sanatoria edilizia e tuttavia potrebbe essere necessaria l'acquisizione di un parere legale in considerazione del Piano Gestione del Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino delle Alpi Orientali a cui è soggetta quella zona.

Costi di massima per sanare le difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica, la redazione di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

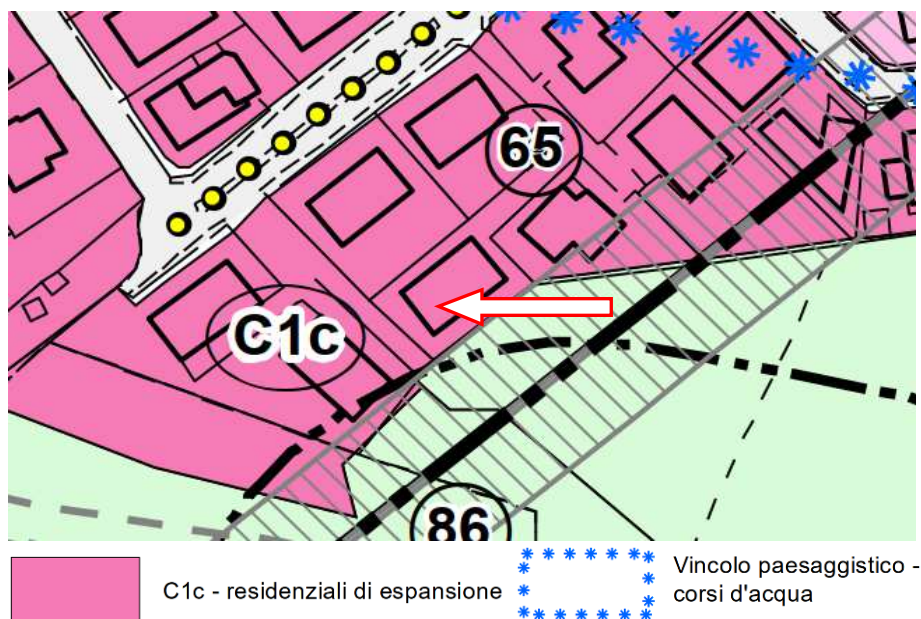
L'iter procedurale potrebbe essere particolarmente problematico con esiti non sempre prevedibili; nel caso in questione sarà probabilmente necessario coinvolgere nella pratica l'intero edificio ed effettuare la sanatoria per l'intero immobile; l'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, ed altre spese risulta di difficile quantificazione e tuttavia viene qui indicato sommariamente in € 6.000,00= salvo imprevisti. Non è possibile fornire indicazioni sulle presunte sanzioni amministrative ed il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia e dato che la recente Legge 105/2024 di aggiornamento del D.P.R. 380/2001 demanda in alcuni casi all'Agenzia delle Entrate la valutazione delle sanzioni determinate dal Responsabile del Procedimento Amministrativo: di tutto ciò se ne terrà conto in sede di riduzione del prezzo a base d'asta.

Costo regolarizzazione circa € 6.000,00 oltre I.V.A. se dovuta.

Destinazione Urbanistica dei Beni

Nella cartografia del 9° Piano degli Interventi del Comune di Creazzo, i beni pignorati ricadono in zona C1c – residenziali di completamento con vincolo paesaggistico (corsi d'acqua).





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 e 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 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 comportante 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 relative 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 immobiliari pignorate e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni e non potendo di conseguenza quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene necessario rendere edotto l’aggiudicatario che gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni si devono ritenere ricompresi 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*

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- 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;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.



8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02/08/2024)

1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:

- Nota di iscrizione del 04.10.2017 NN. 19553 R.G. / 3234 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Vicenza in data 16.03.2017, rep. 319/2017, a favore di
sui seguenti beni:

Comune di Creazzo, Catasto Fabbricati, foglio 10:

Particella 469 sub 1 e sub 7.

- Nota di iscrizione del 15.03.2022 NN. 5449 R.G. / 913 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio emessa dal Tribunale di Vicenza in data 26.03.2015, rep. 626/2015, a favore di
sui seguenti beni:

Comune di Creazzo, Catasto Fabbricati, foglio 10:

Particella 469 sub 1 e sub 7.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 29.05.2023, NN. 11968 R.G. / 8687 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 16.05.2023 rep. 275/2023 a favore di
anche sui seguenti beni:

Comune di Creazzo, Catasto Fabbricati, foglio 10:

Particella 469 sub 1 e sub 7.

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

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

a) iscrizioni ipotecarie:

- Nota di iscrizione del 04.10.2017 NN. 19553 R.G. / 3234 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Vicenza in data 16.03.2017, rep. 319/2017, a favore di
sui seguenti beni:

Comune di Creazzo, Catasto Fabbricati, foglio 10:

Particella 469 sub 1 e sub 7.



- Nota di iscrizione del 15.03.2022 NN. 5449 R.G. / 913 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio emessa dal Tribunale di Vicenza in data 26.03.2015, rep. 626/2015, a favore di _____ sui seguenti beni:

Comune di Creazzo, Catasto Fabbricati, foglio 10:
Particella 469 sub 1 e sub 7.

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

- Nota di trascrizione del 29.05.2023, NN. 11968 R.G. / 8687 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 16.05.2023 rep. 275/2023 a favore di _____ anche sui seguenti beni:

Comune di Creazzo, Catasto Fabbricati, foglio 10:
Particella 469 sub 1 e sub 7.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati NON sono gravati da livelli, censo od uso civico.

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

11.1 *Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni*

Si è accertato che gli immobili sono amministrati dallo Studio Arco srls con sede a Sovizzo (VI), via M. Novegno 4; in data 14.02.2024 (e successive) il sottoscritto otteneva dall'amministratore condominiale le seguenti informazioni concernenti:



- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): € 582,80 annui circa
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: NO
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.569,88 circa
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: NO
- e. presenza di regolamento di condomino e sua eventuale trascrizione: SI non trascritto
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: NO
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: NO, quote desunte dai bilanci consuntivi
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali: NO

E' stato segnalato inoltre che il debitore non risulta in regola con i versamenti degli oneri condominiali.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.



Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda) e S.C. (superficie commerciale) come definiti in precedenza.

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).



METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 469 SUB 1-7

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA		
Epoca costruzione/agibilità	1972		
Comune	CREAZZO		
Indirizzo	VIALE MILANO 41		
Dati catastali	FOGLIO 10, M.N. 279 SUB 7-16		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	85,50
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	15,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	411,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	1
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	8
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	105.000,00 €
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO CUOMO DI PIAZZOLA SUL BRENTA, REP. 29764 DEL 28/09/2023		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO		
Epoca costruzione/agibilità	1995		
Comune	CREAZZO		
Indirizzo	VIA TREVISO 5		
Dati catastali	FOGLIO 10, M.N. 204 SUB 27-111		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	71,50
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	9,50
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	8,50
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	13
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2,5
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	1
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	14
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	160.000,00 €
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DI MARCO DI VICENZA, REP. 75217 DEL 23/03/2023		

Caratteristiche comparabile B

COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO		
Epoca costruzione/agibilità	2016		
Comune	CREAZZO		
Indirizzo	VIA TREVISO		
Dati catastali	FOGLIO 10, M.N. 681 SUB 50-61		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	112,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	11,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	38,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	2
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	5
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	308.000,00 €
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DI MARCO DI VICENZA, REP. 76356 DEL 05/12/2023		

Caratteristiche comparabile C

SUBJECT			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA		
Epoca costruzione/agibilità	1972		
Comune	CREAZZO		
Indirizzo	VIALE MILANO 35/C		
Dati catastali	FOGLIO 10, M.N. 469 SUB 1-7		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	91,50
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	13,50
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	15,50
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono	MNP	1,5
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	1
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
p(DAT) (€/mq)	-795,45	-1.212,12	-2.333,33
p(SUP) (€/mq)	1.186,44	1.186,44	1.186,44
p(BAL/TER) (€/mq)	391,53	391,53	391,53
p(POR) (€/mq)	593,22	593,22	593,22
p(SOF) (€/mq)	593,22	593,22	593,22
p(CAN-DEP) (€/mq)	474,58	474,58	474,58
p(AUT) (€/mq)	783,05	783,05	783,05
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAS) (€/mq)	237,29	237,29	237,29
p(PAC) (€/mq)	593,22	593,22	593,22
p(SUE) (€/mq)	118,64	118,64	118,64
p(SER) (€)	2.400,00	2.400,00	2.400,00
p(LIV) (€)	425,00	650,00	373,13
p(STM) (€)	65.000,00	98.000,00	110.000,00
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	105.000,00	160.000,00	308.000,00
(DAT) (mesi)	6.363,64	16.969,70	11.666,67
SUP (mq)	7.118,64	23.728,81	-24.322,03
BAL/TER (mq)	5.285,59	1.566,10	978,81
POR (mq)	0,00	0,00	0,00
SOF (mq)	0,00	0,00	0,00
CAN-DEP (mq)	0,00	-4.033,90	0,00
AUT (mq)	391,53	12.137,29	-17.618,64
BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
PAS (mq)	0,00	-2.966,10	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
SUE (mq)	-48.762,71	0,00	0,00
SER (n)	0,00	-3.000,00	-3.000,00
LIV (n)	425,00	0,00	-373,13
STM (N)	32.500,00	-98.000,00	-165.000,00
IMCOND (N)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (€)	108.321,69	106.401,90	110.331,67
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B-C)			
d%= (V max-V min) / V min x 100			3,7%
Valore di stima del subject= $\sum Vi / n$			108.351,75 €
(considerando i comparabili A,B,C con d<5%)			
Valore di stima del subject arrotondato			108.000,00 €

Tabella aggiustamenti



Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, e che il più probabile valore di mercato alla data del 09/09/2024 risulti essere pari a:

€ 108.000,00 (centottomila/00 €), pari a 1.017,10 €/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”.

Descrizione - Piano	Superfici e (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Appartamento - Primo	91,50	1,00	91,50	1.017,10	93.064,65
Balconi - Primo	13,50	0,33	4,46		4.531,18
Autorimessa - Terra	15,50	0,66	10,23		10.404,93
			106,19		108.000,76

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.200,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 6.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 1.569,88
- 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 possono 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;
- f) nelle sanzioni amministrative che dovranno essere versate per la sanatoria degli immobili.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 25% sul valore dei beni.

Descrizione	Valore
Valore di mercato	108.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-1.200,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-6.000,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-1.569,88 €
Altri costi/oneri	0,00 €
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30% del valore di mercato) 25%	-27.000,00 €
Valore a base d'asta	72.230,12 €
Valore a base d'asta (arrotondato)	72.000,00 €

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:

€ 72.000,00 (€ settantaduemila/00)

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **678,07 €/mq** di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superfici e (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Appartamento - Primo	91,50	1,00	91,50	678,07	62.043,41
Balconi - Primo	13,50	0,33	4,46		3.020,80
Autorimessa - Terra	15,50	0,66	10,23		6.936,66
			106,19		72.000,86



12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni pignorati sono stati compravenduti inizialmente dalla sorella del debitore in data 16.06.1975, Notaio Velo di Vicenza (VI), rep. 39247 al prezzo pari a £. 12.500.000 (€ 6.455,71).

Al debitore i beni sono pervenuti successivamente, dapprima per successione di morte della sorella e poi per sentenza di divisione con la sorella

12.5 Giudizio di vendibilità'

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali) ottenendo la tabella sotto riportata ove si possono desumere una serie di dati utili ad assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

CREAZZO										
Abitazioni - valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione										
Anno	Procedura	Foglio	Cat.	Vani	Mq	Data aggiudicazione asta	Valore aggiudicazione €	Superficie commerciale mq	Valore aggiudicazione €/mq	
2012	705	11	A/3	5,5		17/03/2022	45.980,00	112,00	410,54	
2017	640	10	A/3	5,0		11/04/2020	50.500,00	77,00	655,84	
2015	88	10	A/2	5,5		20/03/2019	76.300,00	86,00	887,21	
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione valori aggiudicazione / \sum superfici commerciali)							(\sum)	172.780,00	275,00	628,29

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 *Dati e residenza del debitore esecutato*

Certificato di residenza storico

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune il 02.11.2023 risulta che:

-
-

14.2 *Stato civile e regime patrimoniale del debitore*

-
-

15. LOTTI

I beni riportati e descritti nella presente relazione peritale, nel rispetto della totalità dei beni pignorati, costituiscono il lotto n. 1 di 2.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna ulteriore osservazione finale oltre a quanto già riportato nella relazione.

Vicenza, 09/09/2024

Il Tecnico Incaricato
Geometra STEFANO DE CECCHI
(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 relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori

