



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 015/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10/09/2024 – rinviata al 14.11.2024**

Identificazione beni: Beni in Tonezza del Cimone (VI), Contrà Campana, 24
Dati Catastali: Catasto Fabbricati fg. 10, p.lla 51 sub. 4 (A/2)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
oltre a quote su parti edificio od aree comuni

Esperto stimatore: **Geom. Zanotto Giuseppe Antonio**

L.go Parolini, 79 Bassano del Grappa

Mail: giupi@giupi.it – giupi@pec.it – tel: 0424/524.593

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** – Via Volto, 63 Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953.915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **015/2024**, promossa da:

contro



Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/11/2024

Esperto stimatore: Geom. Zanotto Giuseppe Antonio

Diritto pignorato (pag. 7):

Piena proprietà per la quota di 1/1 sull'appartamento p.lla 51 sub 4

Quota di proprietà per 13,652/1.000 delle parti comuni edificio p.lla 51 e del deposito p.lla 51 sub 2

Quota di proprietà per 5,927/1.000 aree pertinenziali complesso residenziale fg.10 p.623 e fg.9 p.1857

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): mini appartamento turistico al piano terra, facente parte di un
Complesso Residenziale turistico

Ubicazione (pag. 6): Comune di Tonezza del Cimone, Contrà Campana, 24 (ex civ. 19 al catasto)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 23): Comune di Tonezza del Cimone (VI)

Catasto Fabbricati Foglio 10 – particella 51 sub 4, piano T. cat. A/2 cl. 2 vani 2,5 – Contrà Campana n. 19 PT

Catasto Fabbricati - Foglio 10 – particella 51 sub 2 cat. C/2 cl. U 13 m² – Contrà Campana n. 19 PT

Catasto Terreni - Foglio 10 – particella 623 – ente urbano di 6.140 m²

Catasto Terreni - Foglio 9 – particella 1.857 – seminativo cl. 3 di 860 m²

Metri quadri (pag. 6): mini appartamento di 26 m² di superficie lorda

Stato di manutenzione (pag. 6): normale

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 23): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 27): l'alloggio risulta essere difforme ma in tolleranza con le ultime disposizioni in tema di conformità edilizia, salvo per i fori esterni, per cui si considera un costo di regolarizzazione edilizia delle forometrie di 2.000 €. Per la parte catastale le differenze riscontrate non modificano la consistenza e sarà a discrezione dell'acquirente redigere l'eventuale nuova scheda.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 36): 24.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 33): date compravendite e valori - comparabile A: 25/03/2024, 26.000€; comparabile B: 11/01/2024, 30.000€; comparabile C: 29/09/2023, 35.000€;

Valore di vendita forzata proposto (36): 17.000,00 €

Valore debito: dall'atto di pignoramento € 20.096,45 (alla data del 20.12.2017) oltre a spese ed interessi

Occupazione (pag. 23): immobile libero nella disponibilità del Custode Giudiziario I.V.G.

Titolo di occupazione (pag. 23): immobile libero

Oneri (pag. 31): oneri giuridici gravanti sui beni e che non saranno cancellati nel contesto della procedura, oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni:

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.
2. Vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.
4. Oneri per pagamento spese condominiali arretrate (€ 2.875,55 ad oggi).



5. Considerato il tempo che mediamente intercorre tra la redazione della presente perizia e l'aggiudicazione dei beni, è probabile che gli importi delle spese condominiali arretrate indicate possano subire delle variazioni; inoltre all'aggiudicatario potrebbe essere richiesto dal condominio di partecipare al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate dagli esecutati anche per le gestioni antecedenti le ultime due annualità.
6. Vincoli urbanistici come rilevabili dal CDU.
7. Vincoli dati dal regolamento di condominio.

APE – certificato energetico (pag. 23): unità abitativa in classe G 448,86 kWh/m² anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 38):

Si fa presente che la servitù di passaggio e parcheggio a favore dell'immobile pignorato, riferite all'atto del 1973 e sopra citato, elemento vincolante nel rilascio titoli edilizi ed agibilità, non risulta essere stato citato dal notaio nell'atto di acquisto a favore dell'esecutato, ma era presente nell'atto di provenienza, per cui si ritiene opportuno che tale atto di servitù sia citato nel decreto di trasferimento.

Lotti (pag. 38): unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore (pag. 30).

Si rimanda al capitolo 7.4 per la definizione del perimetro entro cui svolge l'incarico l'Esperto Stimatore.



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	1
SOMMARIO	4
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	7
3.3 Confini N-E-S-O.....	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5 Certificazione energetica – APE.....	23
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	23
4.1 Possesso.....	23
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	23
5. ASPETTI CATASTALI	23
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	23
5.2 Intestatari catastali storici	23
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	23
5.4 Giudizio di conformità catastale	24
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	27
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	27
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	27
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	27
7.2 Abusi/diformità riscontrati	29
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	30
7.4 Perimetro del “mandato” dell’Esperto Stimatore	30
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	31
8.1 Oneri e vincoli	31
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 31.07.2024)	32
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	32
9. SUOLO DEMANIALE.....	33
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	33



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	33
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	33
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	33
12.1	Metodo di valutazione	33
12.2	Stima del valore di mercato	36
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	36
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	37
12.5	Giudizio di vendibilità'	37
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	37
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	38
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	38
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	38
15.	LOTTE	38
16.	OSSERVAZIONI FINALI	38
17.	ELENCO ALLEGATI.....	39



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

31.01.2024

- ricevimento PEC incarico esperto stimatore
- giuramento esperto stimatore
- acquisizione documenti procedura da PCT

31.01.2024 – 08.02.2024

- visure ipotecarie
- visure catastali
- richiesta documentazione anagrafica presso gli uffici competenti
- ricerca affitti presso Agenzia delle Entrate
- richiesta CDU
- richiesta accesso agli atti per Pratiche Edilizie

02.02.2024 – 23.02.2024

- richiesta copia atti notarili a studio notarile e archivio notarile

12.02.2024 – 15.02.2024

- richiesta documentazione condominiale

12.02.2024

- invio alle parti comunicazione inizio operazioni peritali

14.02.2024 – 22.02.2024

- predisposizione e invio Check-List ad IVG per controllo

02.04.2024

- deposito telematico Check-List

11.05.2024

- nuovo deposito telematico Check-List in quanto non andato a buon fine il primo deposito

22.02.2024

- sopralluogo agli immobili e foto esterne (congiunto con IVG). Non essendo presente l'esecutato, non si è potuto procedere al sopralluogo e rilievi interni, che verranno eseguiti in data successiva

15.04.2024

- sopralluogo agli immobili: rilievi interni e foto
- accesso agli atti edilizi comunali e estrazione di copie dei documenti

01.05.2024-10.08.2024 – ricerche prezzi di vendita di unità immobiliari su edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della valutazione del bene pignorato

- analisi, valutazioni e stesura perizia con invio alle parti e deposito in PCT

SCHEDA SINTETICA E INDICE

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di un mini appartamento ad uso turistico, di due vani oltre il bagno, di circa 26 m² lordi, sito al piano terra del Complesso Residenziale denominato "Residence Garden" e precisamente dell'edificio denominato "Residence Garden 1" o "R.G.1" di 5 piani fuori terra e composto da una sessantina di alloggi, la cui costruzione risale agli anni '70 (agibilità anno 1973).

L'edificio "R.G.1" è sito a Tonezza del Cimone, in Contrà Campana a circa 2 Km a sud rispetto al centro comunale, dove si trovano i principali servizi quali bar, ristoranti, negozi, ufficio postale, banca, e vi è servizio bus extraurbano n. E18 per Arsiero da dove si possono prendere altri bus per Thiene e Schio e quindi per Vicenza ed altri centri della provincia.

L'accesso all'alloggio nell'edificio Residence Garden 1 avviene da via Contrà Campana n. 24 (ex civ. 19 nelle visure catastali), si attraversa l'atrio comune e attraverso il corridoio di destra rispetto al vano scala A e si arriva all'alloggio sub 4, seconda porta dopo l'ascensore sulla sinistra, prima del vano scala B con cui confina.



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato

- a) Piena proprietà per la quota di 1/1 sull'appartamento p.lla 51 sub 4
Esecutato 1 -
Comune di Tonezza del Cimone (VI) – Catasto Fabbricati
Foglio 10 – particella 51 sub 4, piano T. cat. A/2 cl. 2 vani 2,5
- b) Quota di proprietà per 13,652/1.000 delle parti comuni edificio p.lla 51 e del deposito p.lla 51 sub 2
Oltre alle parti comuni descritte e rappresentate nella scheda catastale vi è un locale censito in comproprietà ad uso saletta condominiale così indicato
Comune di Tonezza del Cimone (VI) – Catasto Fabbricati - Foglio 10 – particella 51 sub 2
- c) Quota di proprietà per 5,927/1.000 aree pertinenziali complesso residenziale fg.10 p.623 e fg.9 p.1857
Trattasi delle aree che circondano i due edifici del “Residence Garden”, p.lla 51 e p.lla 622, e di un terreno confinante con la particella 623 così censiti:
Comune di Tonezza del Cimone (VI) – Catasto Terreni
Foglio 10 – particella 623
Foglio 9 – particella 1.857

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Identificazione catastale dei beni

I beni pignorati sono così censiti all’Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza – Comune di Tonezza del Cimone

- 1) Catasto Fabbricati Foglio 10 – particella 51 sub 4, piano T. cat. A/2 cl. 2 vani 2,5 – Contrà Campana n. 19 PT
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
1 -
- 2) Catasto Fabbricati - Foglio 10 – particella 51 sub 2 cat. C/2 cl. U 13 m² – Contrà Campana n. 19 PT
L’intestazione è limitata a 5 altri comproprietari in quanto non è stata trascritta e volturata la quota in capo all’esecutato.
- 3) Catasto Terreni - Foglio 10 – particella 623 – ente urbano di 6.140 m²
Non vi è nessuna intestazione in quanto il terreno dovrebbe essere prima censito come area urbana al Catasto Fabbricati ed inseriti tutti gli intestatari. Non è stata trascritta e volturata la quota in capo all’esecutato.
- 4) Catasto Terreni - Foglio 9 – particella 1.857 – seminativo cl. 3 di 860 m²
L’intestazione è limitata a 28 comproprietari in quanto non è stata trascritta e volturata la quota in capo all’esecutato.

SCHEDA SINTETICA E INDICE

3.3 Confini N-E-S-O

Si indicano i confini degli immobili pignorati in ordine N-E-S-O, salvi i più precisi.

L'alloggio p.lla 51 sub 4 confina con: vano scala B, corridoio comune, alloggio sub. 3 e muro perimetrale

Il locale comune p.lla 51 sub 2 confina con: corridoio comune, alloggio sub. 10, muro perimetrale e atrio comune

La particella 623 del foglio 10 che ha al suo interno le p.lle 51 e 622 confina con: limite del foglio 9, strada, p.lla 555, p.lla 62, p.lla 502, strada comunale

La particella 1857 del foglio 9 confina con: p.lla 1178, p.lla 1181, strada, limite del foglio 10, p.lla 2010 e p.lla 208

SCHEDA SINTETICA E INDICE



3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il fabbricato Residence Garden è stato realizzato agli inizi degli anni '70 e reso agibile nell'anno 1973 e dal punto di vista costruttivo presenta le seguenti caratteristiche: muratura in laterizio mattoni doppio uni con intercapedine per quelli esterni, solai in c.a. misto a laterizio, fondazioni in c.a. e muri divisorii interni con da mattoni forati (rif. Relazione tecnica allegata a C.E. anno 1971), solai di copertura in legno, con manto in tegole di cemento;

L'appartamento è un mini alloggio per vacanze e presenta i seguenti locali: entrata/cucinino dal quale si accede anche al bagno non finestrato e con doccia a pavimento (senza box doccia), soggiorno/sala da pranzo da cui si accede alla camera. Le finiture sono standard dell'epoca di costruzione: pareti intonacate e tinteggiate, mattonelle in bagno e angolo cottura, pavimenti plastificati tipo parquet in soggiorno e camera, piastrelle in zona cucinino/cottura e bagno, radiatori lamellari in bagno e camera, tubolare in cucina. Porta d'ingresso ed interne tamburate, serramenti esterni in legno con vetro semplice, zanzariere e scuri ad ante in legno. Per quel che riguarda gli impianti, l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario, di riscaldamento centralizzato a gasolio, acqua calda sanitaria prodotta con un boiler elettrico posizionato in bagno, cottura a mezzo di piastre elettriche. Non è possibile asserire se tali impianti siano rispondenti alle attuali normative tecniche vigenti, in quanto potrebbero aver subito delle modificazioni, dopo la loro realizzazione, oppure non essere attualmente "a norma" considerato che sono quelli dell'epoca di costruzione dell'immobile. In ogni caso, con la presente non si rilascia o attesta alcuna garanzia in merito alla sicurezza, e all'effettivo e corretto funzionamento degli stessi impianti. Lo stato di manutenzione complessivamente risulta normale e non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti. Per quel che riguarda le modalità e condizioni di accesso ai beni si rimanda a quanto indicato al paragrafo 3.1. Facendo parte di un edificio condominiale con relative parti comuni, è sottoposto agli oneri ed obblighi conseguenti, in particolare al regolamento condominiale. Vi sono delle pertinenze comuni o in comproprietà interne ed esterne, oltre ad alcune servitù a favore per diritto di passaggio e parcheggio e più precisamente: comproprietà per 13,652/1000 di due vani contatori/quadri elettrici, un vano ad uso saletta condominiale al PT (sub 2) e per 5,927/1000 delle aree pertinenziali attorno agli edifici del complesso residenziale e distinte al foglio 10 p.lla 623 e foglio 9 p.lla 1857. Il Residence Garden ha asservito anche un parcheggio con relativa strada di accesso in un terreno confinante in base ad atto notarile che prevede delle assegnazioni di posti auto scoperti ai fini urbanistici per l'agibilità ed identificati con lo stesso numero del sub attribuito ad ogni alloggio, come da planimetria che si riporta nel punto 7.1, L'alloggio al sub 4 ha diritto di servitù di parcheggio al posto auto 4 della porzione di terreno assegnata al Residence Garden I. Di tale situazione non è data notizia nell'atto di acquisto da parte dell'esecutato, mentre risulta citata nell'atto di acquisto dei precedenti proprietari dante causa.

Si riporta l'estratto dell'atto in data 15/09/1973 rep. 5.500 notaio Giuseppe Boschetti di Camisano Vicentino, in cui i proprietari dei terreni in Tonezza nel foglio 10 della p.lla 44 e nel foglio 9 delle p.lle 1175 (ora 2276) e 1176, concedono ai proprietari ed ai loro aventi causa a qualsiasi titolo dell'immobile "R.G. 1", costruito sulla p.lla 51 del foglio 10, quanto segue:

- a) una servitù di passaggio con automezzi sulla strada non inferiore a 4 m in giallo nella planimetria allegata all'atto;
- b) servitù di parcheggio per cui i proprietari del fondo dominante hanno diritto di parcheggiare n. 62 automezzi senza alcun limite temporale nell'area indicata in rosso nella planimetria allegata all'atto;

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle porzioni adibite a posto macchina e relativi piazzali di manovra saranno suddivise tra i beneficiari del parcheggio in proporzione ai posti macchina usufruiti. Detta manutenzione, per quanto concerne il solo passaggio, sarà a carico di chi usufruisce del parcheggio e di chi per lo stesso o per altri motivi utilizza detta via di accesso ed in proporzione all'entità dell'uso medesimo.



Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, si allega una sovrapposizione dell'ortofoto, estratto della mappa catastale e le foto con estratto del grafico dell'area parcheggio.

SCHEDA SINTETICA E INDICE

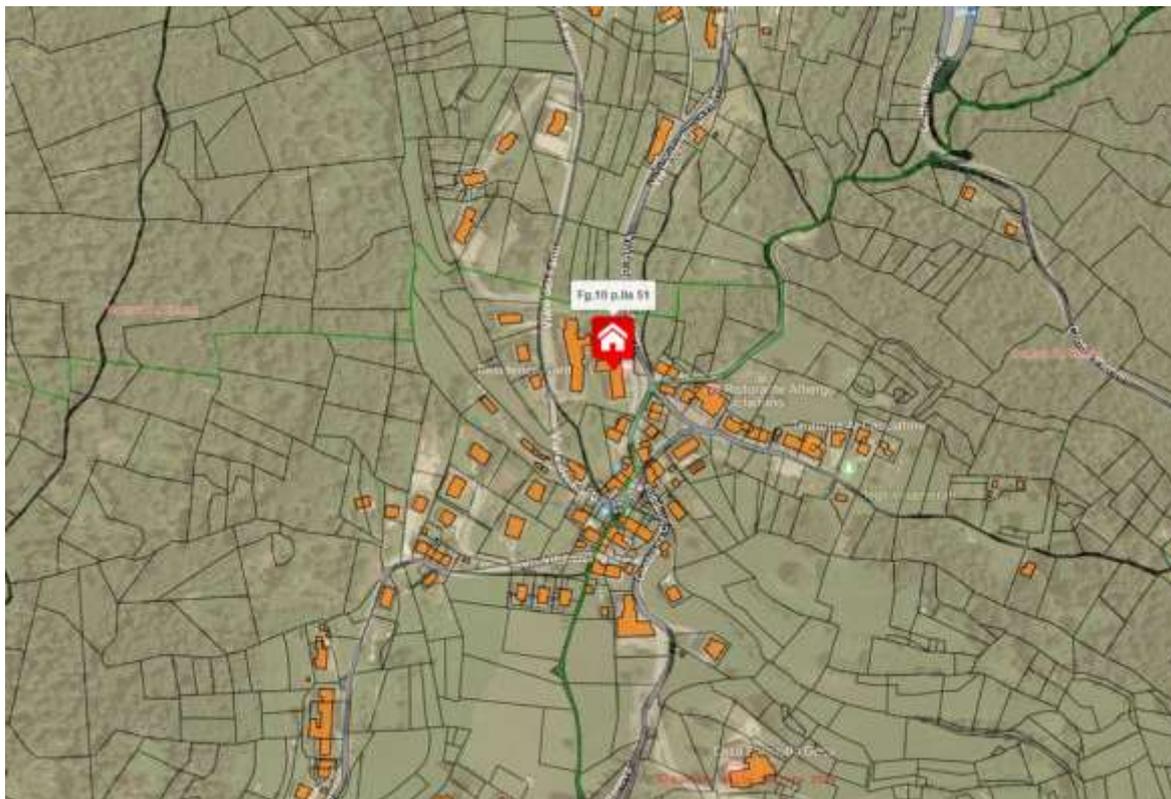


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

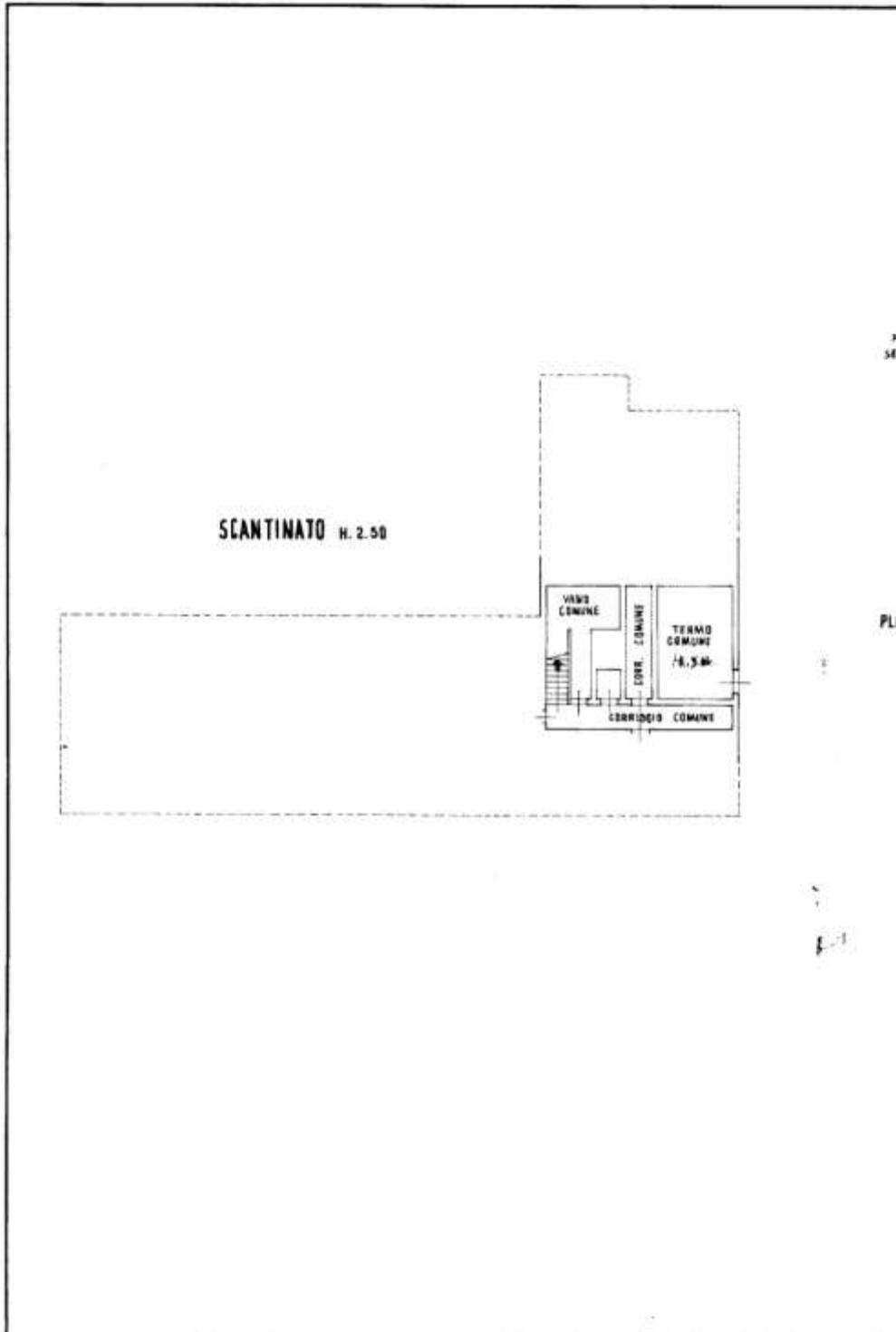


Figura 2. Estratto mappa catastale



Data presentazione: 03/07/1973 - Data: 01/02/2024 - n. T120451 - Richiedente: ZNTGPP66D23A703F

* Scala originale non disponibile. *



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2024 - Comune di TONEZZA DEL CIMONE(D717) - < Foglio 10 - Particella 51 - Subaliterno 4 >
CONTRA CAMPANA n. 19 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/07/1973 - Data: 01/02/2024 - n. T120451 - Richiedente: ZNTGPP66D23A703F
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 4. Planimetria appartamento - vani comuni al piano interrato





Foto 01 - Strada di accesso al Residence – vista da Via Contrà Campana



Foto 02 - Prospetto Est e ingresso principale al condominio – vista da Via Contrà Campana





Foto 03 - Vista da Ovest dal giardino interno dell'alloggio pignorato



Foto 04 - Ingrandimento vista da Ovest – alloggio pignorato



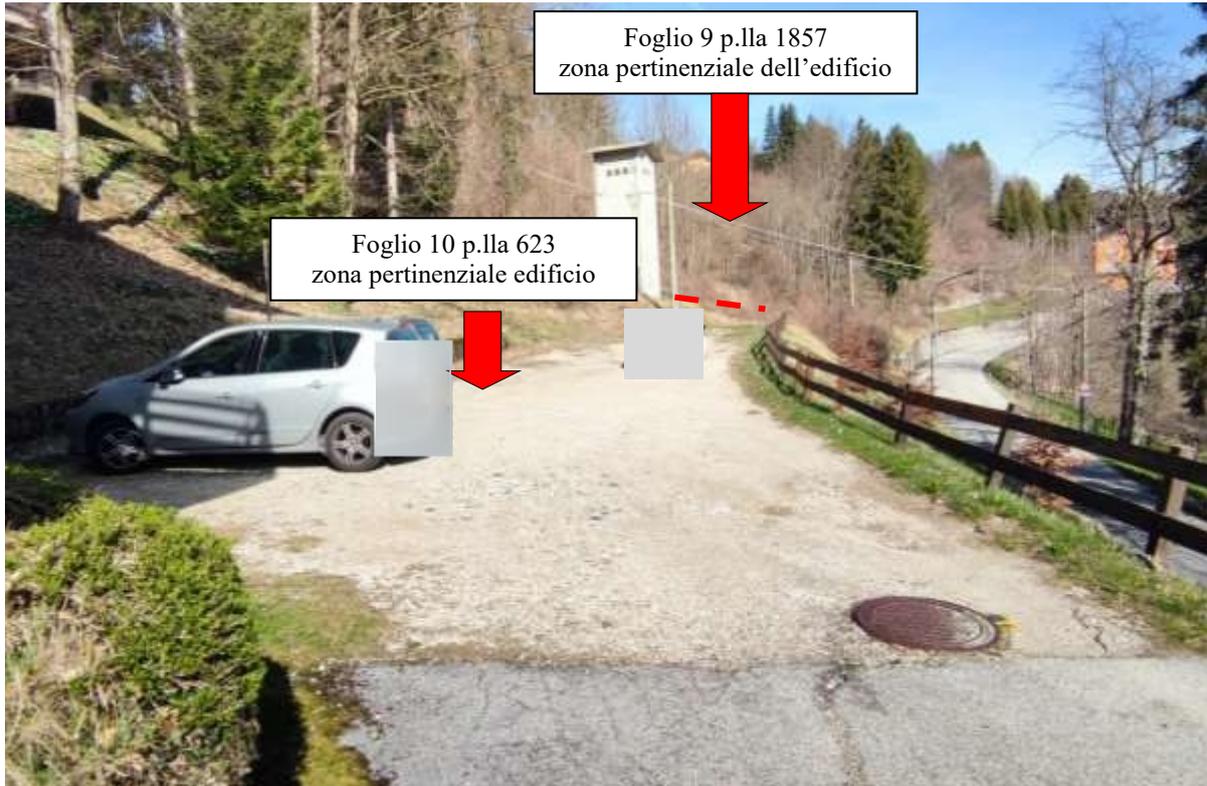


Foto 05 - Strada di accesso al parcheggio esterno e all'area di pertinenza del condominio



Foto 06 - Strada di accesso al parcheggio con posti auto scoperti asservito al condominio





Foto 07 – foto aerea con indicato il parcheggio 4 assegnato con servitù all’immobile oggetto di perizia



Foto 08 – foto aerea su mappa catastale con indicata la zona di parcheggio assegnato all’immobile in servitù





Foto 09 – planimetria con evidenziato in rosso il parcheggio del Residence Garden 1 con assegnato all’immobile oggetto di perizia il posto auto n. 4 insistente sulla particella 44 del foglio 10



Foto 10 - area di terreno con servitù di parcheggio comune per l’edificio Residence Garden 1





Foto 11 - Vano comune condominiale al piano terra Residence Garden 1



Foto 12 - Vano comune condominiale al piano terra Residence Garden 1





Foto 14 - Vano comune condominiale al piano terra Residence Garden 1 (particella 51 sub 2)



Foto 13 - Vano contatori comune condominiale al piano interrato



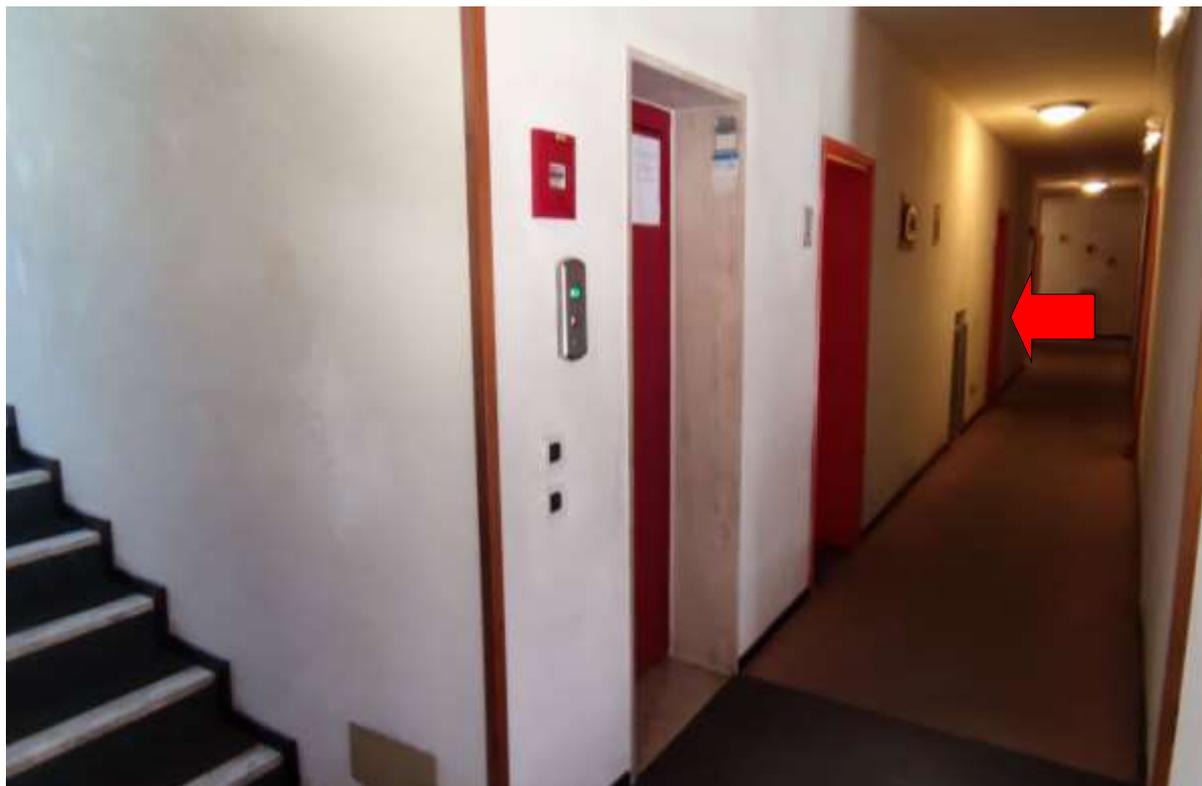


Foto 15 - Corridoio comune di accesso all'appartamento al piano terra



Foto 16 - Corridoio comune di accesso all'appartamento al piano terra





Foto 17 - Entrata con cucinino



Foto 18 - Zona pranzo





Foto 19 - Zona pranzo con accesso alla camera



Foto 20 - Camera





Foto 21 - Camera



Foto 22-23-24 – Bagno completo di doccia a pavimento – viste da 3 posizioni



3.5 Certificazione energetica – APE

L'attestato di prestazione energetica mancante è stato prodotto dall'Esperto Stimatore.

L'unità risulta classificata in classe energetica G con 448,86 kWh/m² anno.

SCHEDE SINTETICA E INDICE

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone, ma nella disponibilità dell'esecutato

Da quanto emerso a seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate presso l'ufficio territoriale di Valdagno, non vi sono contratti di locazione registrati o comodati o altri atti simili con il nominativo e Codice Fiscale dell'esecutato.

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

L'immobile non è occupato o locato.

SCHEDE SINTETICA E INDICE

5. ASPETTI CATASTALI

Si riportano per l'abitazione facente parte della particella 51 le variazioni storiche, mentre non si riportano quelle relative ai beni comuni o in comproprietà in quanto essendo parte di un residence con molte decine di unità ed ancor di più proprietari e comproprietari, comporterebbero decine e decine di pagine di dati che poco incidono rispetto all'unità abitativa pignorata che è il vero oggetto dell'asta.

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati - Foglio 10 p.lla 51 sub 4

Deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987.

- CLASSAMENTO del 03/07/1973 in atti dal 10/05/1997 PROG.FIN.96-ART.15 CONT.ST.DA VER. (n. 52.1/1973);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 20/10/2005 Pratica n. VI0222381 in atti dal 20/10/2005 SENTENZA COMM.TRIBUTARIA 841/07/98 (n. 222004.1/2005);

Catasto Terreni - Foglio 10 Particelle 51 di 500 m² ente urbano

Deriva da impianto meccanografico del 31.12.1974;

SCHEDE SINTETICA E INDICE

5.2 Intestatari catastali storici

Attuale proprietario ed esecutato (per la quota di 1/1 piena proprietà)

Dal 05.11.2009 ad oggi

-

Precedenti proprietari

Dal 08.07.1993 al 05.11.2009 (per la quota di ½ piena proprietà ciascuno)

-

-

SCHEDE SINTETICA E INDICE

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali principali dei beni, foglio, particella e sub e dell'intestatario/esecutato, risultano rispondenti tra loro nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione pignoramento, nell'atto e nella trascrizione di provenienza.



Risultano altresì citati i beni comuni ed in comproprietà riferiti all'alloggio pignorato.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati sono state riscontrate alcune difformità sulla posizione delle pareti e dei fori di porte e finestre.

Trattasi di difformità non avente rilevanza ai fini catastali, in quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità, come precisato dalla circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio (pagg. 9-10-11), che comunque accetta l'eventuale variazione su richiesta di parte nel caso si volesse avere una esatta corrispondenza tra stato di fatto e planimetria.

Alla luce di quanto sopra, non essendoci modifiche che incidono sulla consistenza catastale e quindi sulla rendita dell'unità immobiliare pignorata, non si imputano costi per l'aggiornamento della scheda catastale.

SCHEMA SINTETICO E INDICE

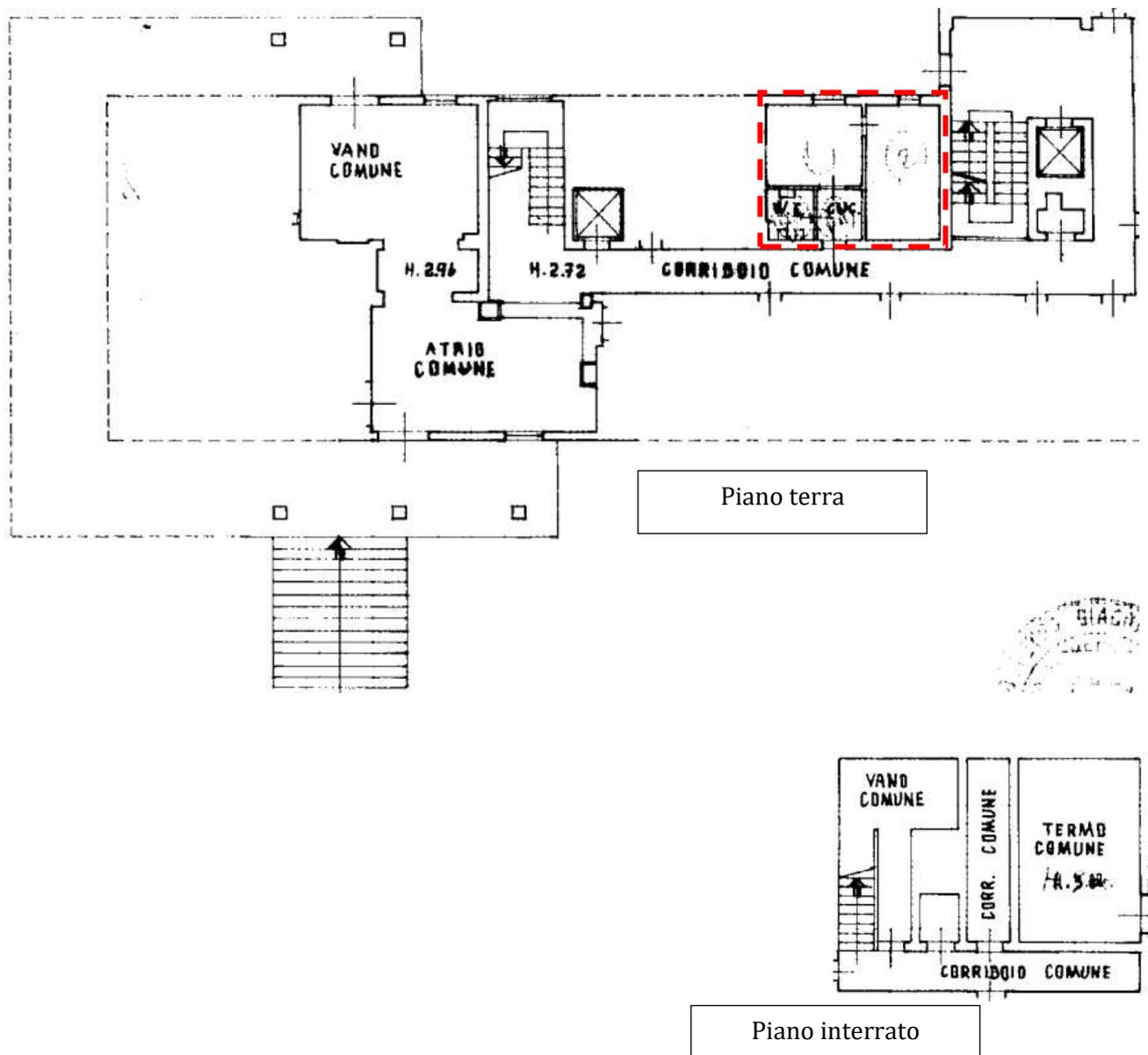


Figura 5. Estratto della planimetria catastale Piano Terra e interrato

Ufficio provinciale di: VICENZA Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: scegli la sezione Sezione:

Sezione urbana: Foglio: Particella:

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni – non in atti al catasto

Agli atti catastali non risulta esserci l'elaborato planimetrico ma si è rilevato un allegato un documento depositato al catasto che riporta il frazionamento dei sub con indicate le relative schede catastali che si può assimilare all'elaborato planimetrico e dove si possono rilevare oltre alle parti comuni già riportate nella planimetria catastale, anche la posizione del sub 2 di cui si ha la comproprietà condominiale.

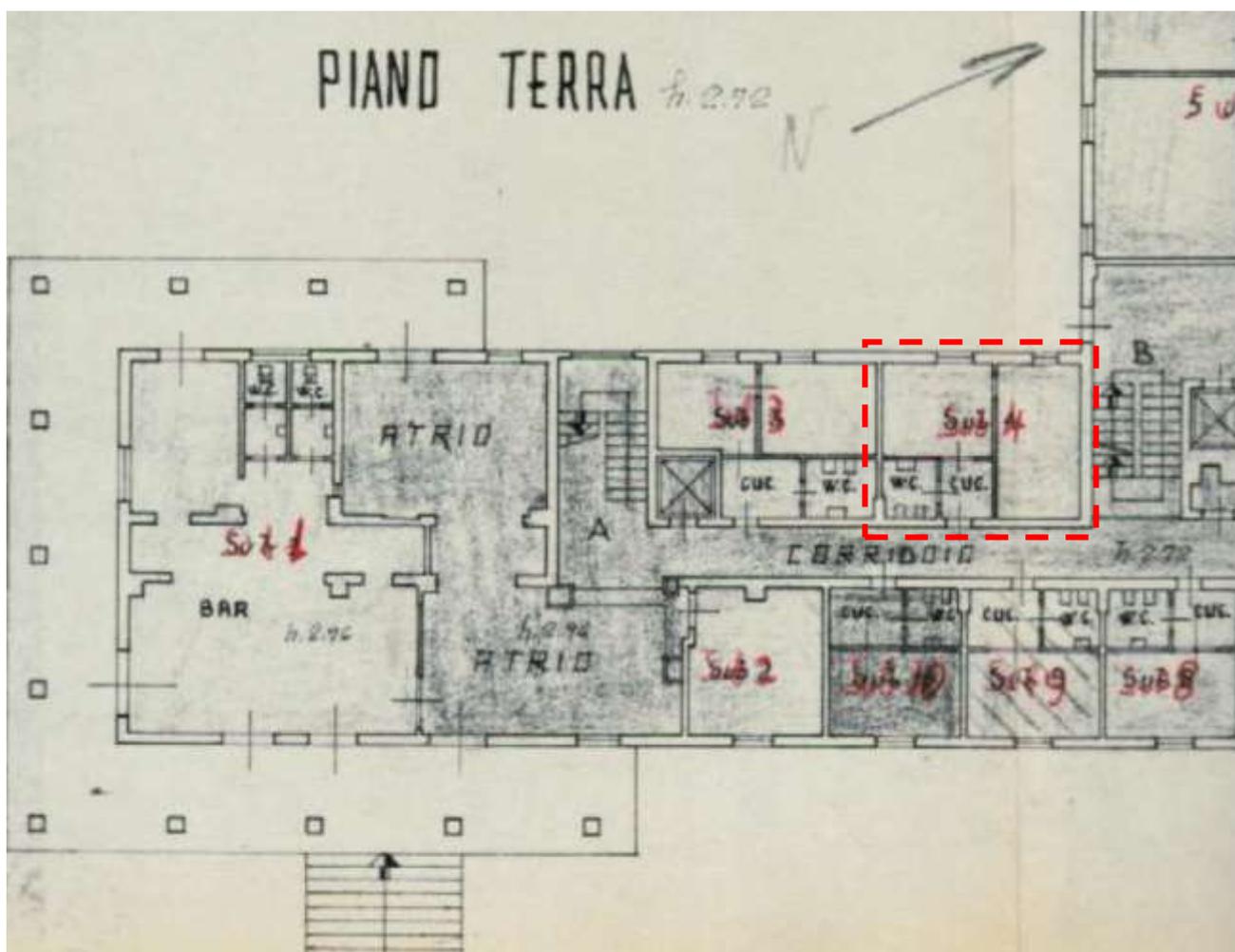


Figura 7. Estratto frazionamento in sub

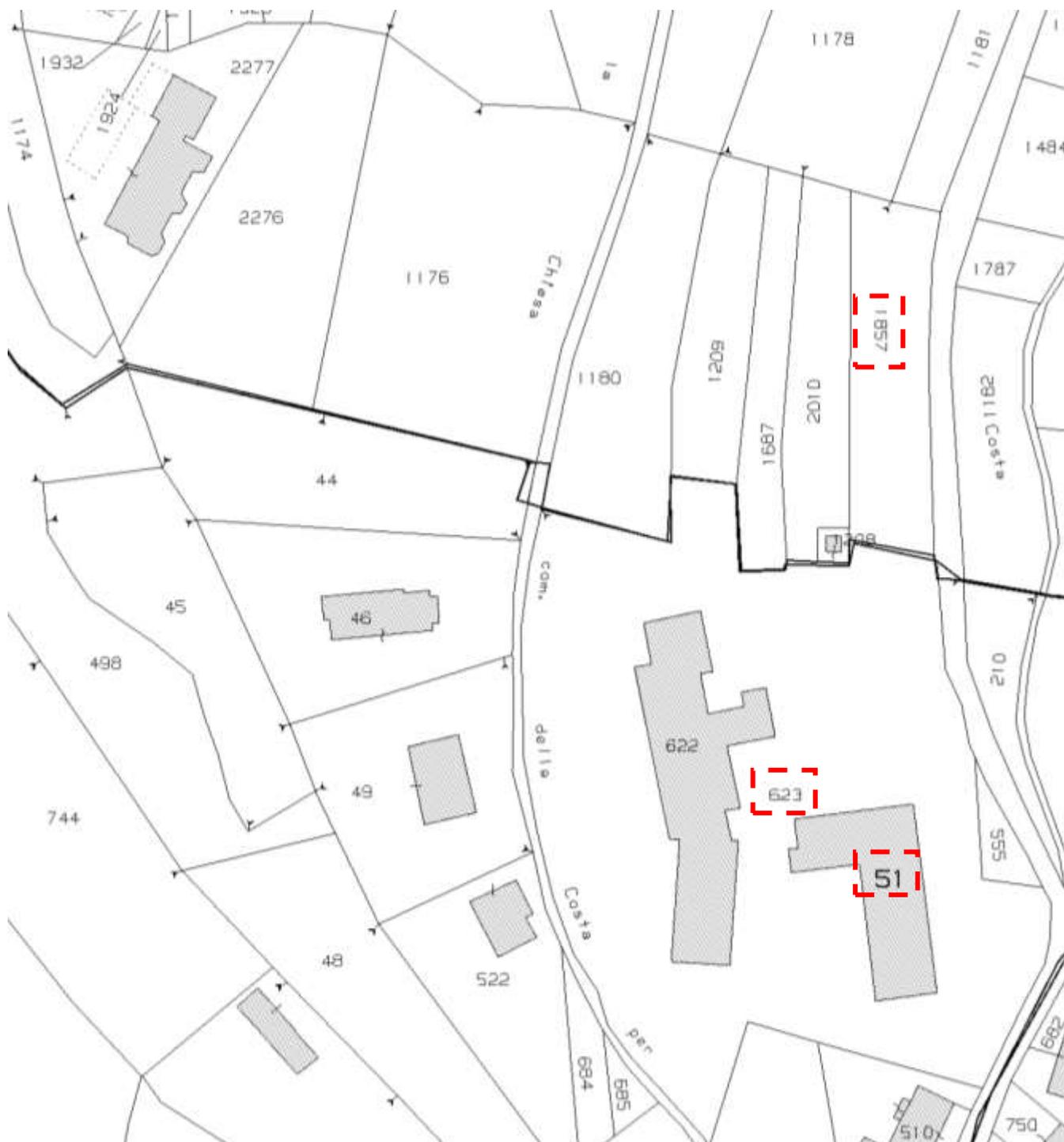
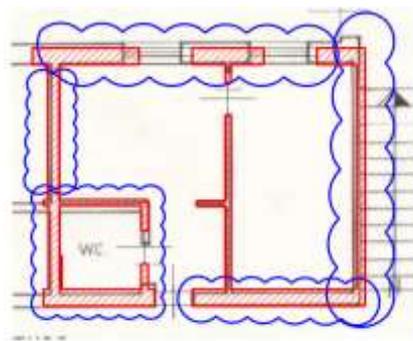


Figura 8 Estratto mappa catastale



PIANO TERRA

Figura 9. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Attuale proprietario ed esecutato (per la quota di 1/1 piena proprietà)

Dal 05.11.2009 ad oggi

-

Atto di Compravendita del Notaio Luca Lorenzo di Castiglione dei Pepoli (BO) rep.n.14.732/7.293 del 05.11.2009 e trascritto in data 27.11.2009 ai NN. 12.133/8.355 presso la Conservatoria RR.II di Schio;

Comune di Tonezza del Cimone - NCEU – foglio 10 p.lla 51 sub 4

Nel quadro D della nota di trascrizione è indicato quanto segue: l'unità negoziale, di cui al quadro B, ha la comproprietà per 13,652/1000 (tredici virgola seicentocinquantadue millesimi) delle parti comuni a norma di legge e dei titoli di provenienza, fra le quali, i due vani nei quali sono situati i contatori e i quadri elettrici, il vano ad uso centrale termica, al piano seminterrato, il vano ad uso saletta condominiale al piano terreno distinto con la particella 51 sub. 2, e la comproprietà per 5,927/1000 (cinque virgola novecentoventisette millesimi) delle aree pertinenziali all'intero complesso residenziale distinte con le particelle 623 del foglio 10 e 1857 del foglio 9.

Dal 08.07.1993 al 05.11.2009 (per la quota di ½ piena proprietà ciascuno)

-

-

Atto di Compravendita del Notaio Giulia Clarizio di Schio (VI) rep.n.28.384/6.410 del 08.07.1993 e trascritto in data 22.07.1993 ai NN. 4.994/3.965 presso la Conservatoria RR.II di Schio;

Comune di Tonezza del Cimone - NCEU – foglio 10 p.lla 51 sub 4

Oltre alla quota complessiva di 13,652/1000 (tredici virgola seicentocinquantadue millesimi) delle parti comuni del predetto edificio nelle quali, oltre a quanto previsto nell'art.1117 C.C., sono compresi:

- 1) due vani nel piano interrato rispettivamente sotto la scala A e sotto la scala B ove sono sistemati i contatori ed i quadri elettrici. A detti vani si accede attraverso il corridoio, che conduce alla parte residua del piano interrato; detto corridoio, per la parte necessaria all'accesso, potrà essere usato da tutti i condomini esclusivamente per passaggio;
- 2) vano esistente al piano interrato e con accesso dall'esterno adibito a centrale termica, ivi compresa la centrale termica e, all'esterno, interrata la cisterna;
- 3) La saletta al piano terreno di cui al m.n. 51 sub 2

Oltre alla quota complessiva di 5,927/1000 (cinque virgola novecentoventisette millesimi) delle parti comuni dell'intera residenza in Tonezza del Cimone: Sezione B foglio 10 m.n. 623 di are 61.40 e Sezione B foglio 9 m.n.1857 di are 8.60 per un tot. di are 70.00 con esclusione delle aree adibite a strade.

Con diritto alla servitù di passaggio e parcheggio costituite con atto Notaio Boschetti Giuseppe di Camisano Vicentino in data 15.09.1973 rep. 5.500.

SCHEDE SINTETICA E INDICE

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Previo accesso agli atti presso gli uffici comunali di Tonezza del Cimone, per l'immobile oggetto di pignoramento sono state acquisiti i seguenti documenti edilizi:

- Licenza edilizia n. 27/71 del 20.02.1971;
- Licenza edilizia per variante n.1217 del 30.05.1973;



- Licenza di Abitabilità in data 14.08.1973;
- Attestazione di regolarità edilizio-urbanistica prot.n.472/2024 del 24.01.2024 riferita alla Domanda di sanatoria per abusi edilizi n.4355/86 del 31.12.1986;

C.D.U. - certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Si allega alla presente copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale per l'immobile pignorato, riportando di seguito un estratto del c.d.a. da cui si rileva quanto segue:

“...la destinazione di zona per gli immobili come sopra individuati è la seguente:

Identificativi catastali		PRG P.I.	P.A.T. APPROVATO nella Conferenza di Servizi Decisoria del 31 gennaio 2014 VINCOLI/PRESCRIZIONI
Fg.	Particella	Z.T.O.	
10	51	“B1”	“Zone B1” (Art. 16)
			ATO 1 -Versanti montani a tutela integrale art. 50 ATO 2 - Sistema montano delle contrade, della produttività e degli insediamenti ricettivi Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3 Il mappale corrisponde al sedime di un fabbricato pertanto la sua capacità edificatoria è esaurita. La corte comune del fabbricato insiste su altro mappale.

Che le prescrizioni di dette aree sono riportate agli articoli (indicati tra parentesi, nella classificazione di cui sopra) delle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi vigente, a cui si rinvia, e consultabile al seguente link: <https://www.comune.tonezzadelcimone.vi.it/c024106/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/20019>

Non vi sono vincoli particolari sull'area di sedime dell'edificio ove insiste l'unità pignorata.

Per quanto riguarda i terreni comuni o con servitù, gli stessi ricadono parte in zona B1 e parte in Zona Agricola e parte a parcheggio privato, come da successivi estratti delle tavole del P.I. e in parte in zona non idonea all'edificazione.

Di seguito si riportano dalle tavole del P.I. l'estratto della carta dei vincoli e la zonizzazione.

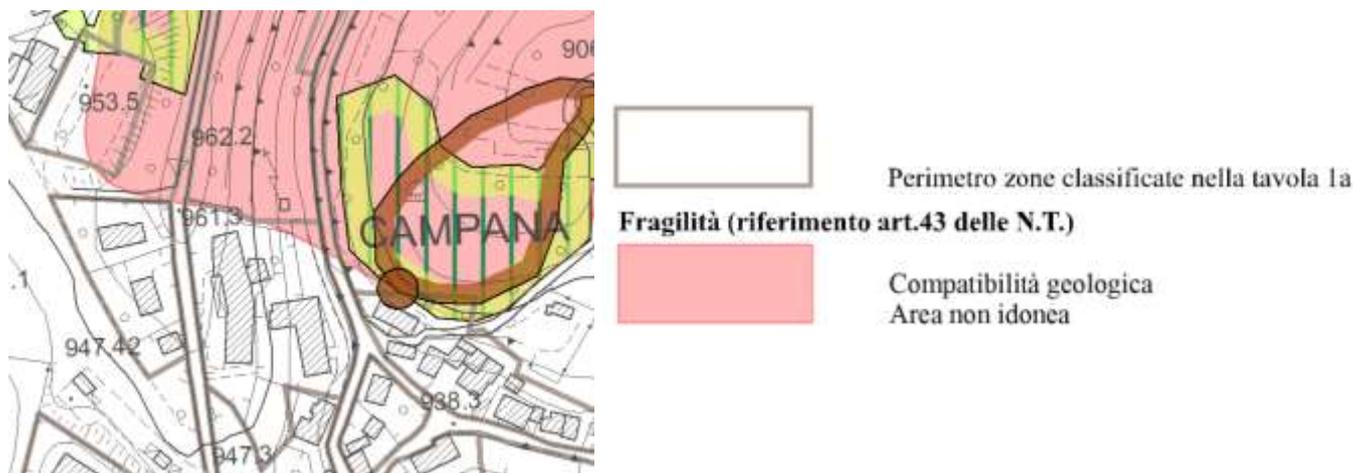


Figura 10 - Estratto tav. 1b P.I. – Vincoli e Tutele – febbraio 2020

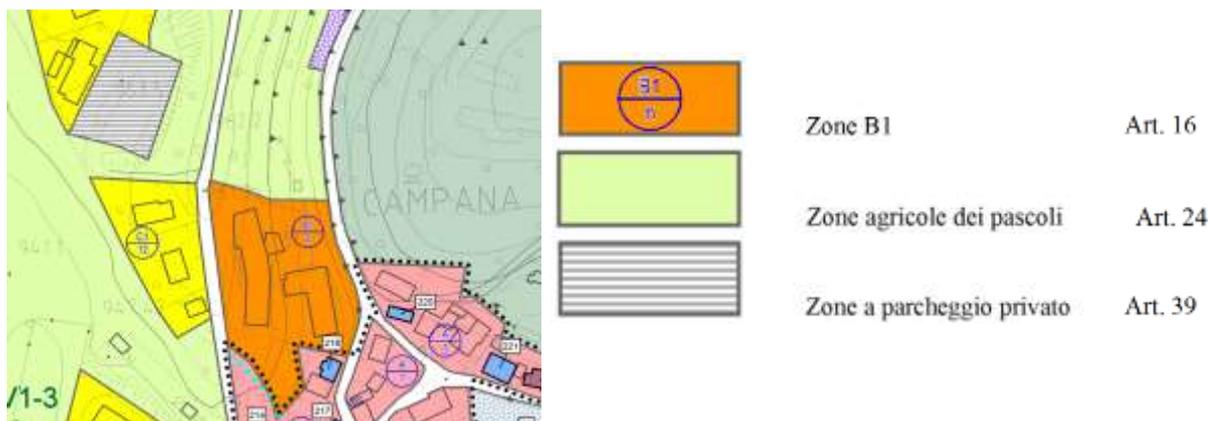


Figura 11 - Estratto tav. 2.2 P.I. – Zonizzazione – Zone significative– febbraio 2020

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra lo stato approvato edilizio e lo stato rilevato nel sopralluogo si rilevano alcune difformità dal punto di vista urbanistico edilizio, evidenziate nella sovrapposizione che qui si sotto riporta.

SCHEDA SINTETICA E INDICE

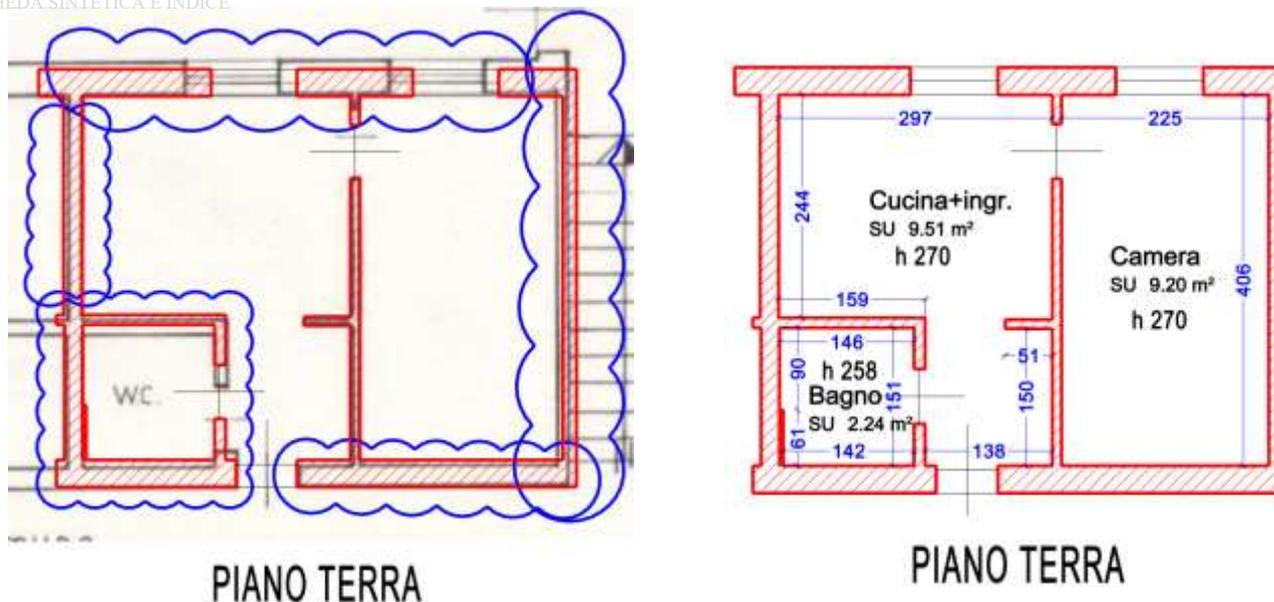


Figura 12. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

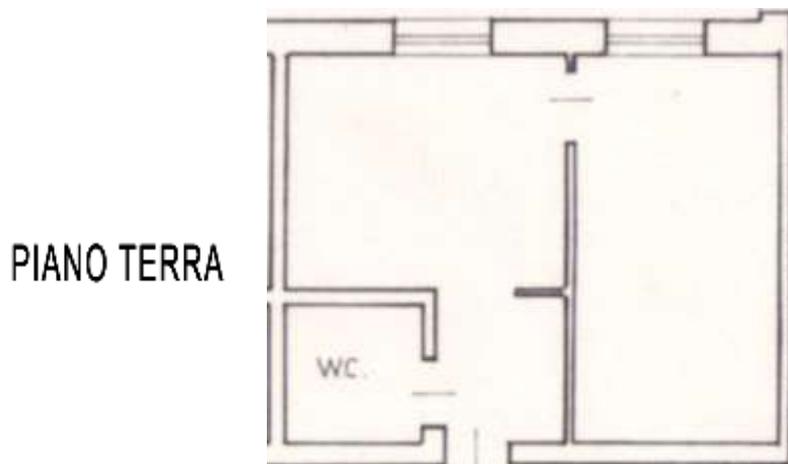


Figura 13. Stato approvato.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dal confronto effettuato tra lo stato rilevato e il capo II del D.P.R. n. 380 del 2001, di cui si è attesa la conversione in legge delle recenti modifiche entrate in vigore il 28.07.2024, le difformità, con le nuove modifiche introdotte con l'art. 34-bis – Tolleranze costruttive, non superano il 6% di tolleranza per le unità immobiliari inferiori ai 60 m² come quella in esame, che misura 20,95 m² utili, per cui le differenze interne si ritengono ammissibili.

Restano invece fuori dalla tolleranza le forometrie esterne, che si ritiene debbano essere regolarizzate con pratica edilizia in sanatoria ordinaria. Per tale regolarizzazione edilizia si può considerare un costo indicativo pari a 2.000 € compresa la sanzione minima. Considerando che le modifiche alla normativa edilizia sono recenti ed oggetto ancora di interpretazioni applicative, che potrebbero semplificare o meno la verifica di conformità, si considerano eventuali maggiori costi ed oneri ricompresi nella detrazione per mancanza di garanzie.

7.4 Perimetro del “mandato” dell’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, 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione percentuale finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

SCHEDE SINTETICA E INDICE

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, oltre ipoteche e pignoramento già indicati:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati – Non risultano
- b) procedure espropriative per pubblica utilità – Non risultano
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale - Non risultano
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici - Non risultano
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: esiste regolamento condominiale allegato all'atto di compravendita del 17.09.1973 rep.n.5.507;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: – Non risultano
- g) provvedimenti di sequestro penale – Non risultano
- h) domande giudiziali – Non risultano
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura – Si sono rilevate le seguenti servitù di natura urbanistica a favore dell'unità pignorata: servitù di passaggio e di parcheggio già specificate nei punti precedenti.
- j) convenzioni urbanistiche – Non risultano
- k) convenzioni matrimoniali – Non risultano
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge – Non risultano
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente – Non risultano
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ. – Non risultano
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile – Non risultano
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale – Non risultano
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo – Non risultano
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni – Vedasi capitoli specifici;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati – Non risultano
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti – Non risultano



u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale – Quelli previsti dai regolamenti condominiali

Si precisa che le eventuali regolarizzazioni 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 la procedura non si è procede alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 31.07.2024)

Nota di Iscrizione R.G. 12.134 e R.P. 2.261 del 27.11.2009

Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – Notaio Luca Lorenzo di Castiglione dei Pepoli (BO) del 05.11.2009 rep.14.733/7.294

A favore di

Contro Esecutato -

1/1 di piena proprietà in separazione dei beni

Comune di Tonezza del Cimone - NCEU – foglio 10

P.lla 51 sub 4 di 2,5 vani;

Nel quadro D della nota di iscrizione è indicato quanto segue: *l'unità negoziale, di cui al quadro b, ha la comproprietà per 13,652/1000 (tredici virgola seicentocinquantadue millesimi) delle parti comuni a norma di legge e dei titoli di provenienza, fra le quali, i due vani nei quali sono situati i contatori e i quadri elettrici, il vano ad uso centrale termica, al piano seminterrato, il vano ad uso saletta condominiale al piano terreno distinto con la particella 51 sub. 2, e la comproprietà per 5,927/1000 (cinque virgola novecentoventisette millesimi) delle aree pertinenziali all'intero complesso residenziale distinte con le particelle 623 del foglio 10 e 1857 del foglio 9.*

Nota di Trascrizione R.G. 617 e R.P. 475 del 17.01.2024

Verbale Pignoramento Immobili – Ufficiale Giudiziario di Bologna (BO) del 08.01.2024 rep.10.770

A favore di

Contro Esecutato -

1/1 di piena proprietà

Comune di Tonezza del Cimone - Catasto Fabbricati – foglio 10

P.lla 51 sub 4 di 2,5 vani;

Nel quadro D della nota di trascrizione è indicato quanto segue: *...avente la comproprietà per 13,652/1000 (tredici virgola seicentocinquantadue millesimi) delle parti comuni a norma di legge e dei titoli di provenienza, fra le quali due vani nei quali sono situati i contatori ed i quadri elettrici, il vano ad uso centrale termica, al piano seminterrato, ed il vano ad uso saletta condominiale al piano terra distinto con la particella 51 sub 2 e la comproprietà per 5,927/1000 (cinque virgola novecentoventisette millesimi) delle aree pertinenziali all'intero complesso residenziale distinte con le particelle 623 del foglio 10 e 1857 del foglio 9.*

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

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili eventualmente presenti ed elencati al paragrafo 8.1.

SCHEDA SINTETICA E INDICE



9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

SCHEDA SINTETICA E INDICE

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle ricerche ipocatastali i beni pignorati non risultano siano gravati da censo, livello o uso civico o altri pesi.

SCHEDA SINTETICA E INDICE

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte del condominio "Residence Garden 1 – R.G.1" e di seguito vengono riportate quanto reperito tramite l'amministratore condominiale:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione - MEDIAMENTE 850,00 €/anno;
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute - NESSUNA;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
AMMONTANO A € 2.875,55 così composto: €1.123,64 (saldo a fine gestione 30.06.22) + € 918,81 (spese gestione 01.07.22-30.06.23) + € 833,12 (spese gestione 01.07.23-30.06.24);
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato - NESSUNO;
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione – REGOLAMENTO PRESENTE E TRASCRITTO CON IL PRIMO ATTO DI VENDITA NEL 1973 – Si allega copia;
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali – impianto riscaldamento centralizzato, aree verdi condominiali, stanze comuni per ritrovo, atti di servitù a favore per aree posti auto, uno per ogni alloggio con relativa servitù di accesso;
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati – 13,652/1000 sulle parti comuni condominiali e particella 51 sub 2 e 5,927/1000 sulle aree pertinenziali all'intero complesso residenziale fg.10 p.lla 623 e fg.9 p.lla 1857;
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali – REPERITO COPIA DA AMM.RE CONDOMINIALE per impianti elettrico, termoidraulico ed antincendio.

Per le spese condominiali insolute, si precisa che l'ammontare viene scorporato tra le spese di gestione ordinaria da quelle straordinaria e, comunque, l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

Recapiti dell'amministratore di condominio: Nardello Giuseppe - giuseppe@36013.it -

SCHEDA SINTETICA E INDICE

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato 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.

Sono diversi i metodi di stima utilizzabili: "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, essendoci un mercato immobiliare attivo con recenti atti di compravendita disponibili nello stesso edificio, 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 dal confronto con la documentazione edilizia e catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori privati, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

Negli allegati si riportano i dettagli e calcoli della valutazione.

SCHEDE SINTETICA E INDICE

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"			
FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI			
Il campione di dati immobiliare è costituito da tre abitazioni simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato			



Figura 14. Posizione degli immobili comparabili reperiti.



FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI						
Definizioni						
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)						
Adjust = delta x prezzo marginale						
Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 26.000,00		€ 30.000,00		€ 35.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	3,37	-€ 36,47	5,87	-€ 73,33	9,30	-€ 135,63
Superficie principale SUP	0,47	€ 417,91	0,29	€ 257,86	0,44	€ 391,23
Superficie balconi SUB	-5,68	-€ 1.515,14	-7,26	-€ 1.936,61	-6,62	-€ 1.765,89
Superficie porticato SUO	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie soffitta SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie cantina/deposito SUC	0,00	€ -	-7,70	-€ 2.738,63	-7,70	-€ 2.738,63
Superficie autorimessa SUA	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie area esterna SUE	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Livello di piano LIV	-1	-€ 1.040,00	-1	-€ 1.200,00	-1	-€ 1.400,00
Numero di bagni SER	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani access. MNA	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. impianti MNI	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Costo attualizzato energia C _{ENE}	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Prezzo corretto		€ 23.826,30		€ 24.309,29		€ 29.351,09
Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima						
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%						
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$				23,2%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$				2,0%	minore 10%
Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject						
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d_{min} e $< 10\%$						
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum P_i / n$				€	24.067,79
Dove P_i sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)						
Valore di stima del subject arrotondato					€	24.000,00

N.B. essendo i valori immobiliari bassi, le differenze percentuali incidono in maniera maggiore, ma in valore assoluto le differenze di valore sono di poche migliaia di euro. Cautelativamente si considerano i due valori tra loro più vicini entro il 10% di divergenza.

Solo chi utilizza dati di vere compravendite
può produrre valutazioni conformi agli standard



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 dei comparabili per poter determinare il valore di mercato del subject, almeno due su tre, devono rientrare nel 10% di divergenza, anche in rapporto alle dimensioni ed al valore degli immobili, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 10\%$).

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 08.08.2024 risulti essere pari a:

€ 24.000,00 (ventiquattromila/00 €), pari a 924,50 €/m².

Al valore ordinario stimato 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”.

Riportare in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject					
Descrizione	Sup. (m²)	rapporto mercantile	S.L.C. (m²)	Valore unit. (€/m²)	Valore arrotondato
Abitazione	25,96	1,00	25,96	€ 924,50	€ 24.000,00
Totale alloggio			25,96		€ 24.000,00
Totale complessivo			25,96	Totale Valore	€ 24.000,00

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, spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica, spese condominiali non pagate nell’ultimo biennio ed altri costi/oneri, sotto indicati in tabella.

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto propone al giudice dell’esecuzione un prezzo a base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;



- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Descrizione	Valore
Valore Complessivo di mercato	€ 24.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o ripristini	-€ 2.000,00
oneri di regolarizzazione catastale	€ -
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative)	-€ 1.751,93
Altre aggiunte/detractions = modifiche e rimesse in pristino	+0,000% € -
Totale Valore	€ 20.248,07
mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)	-15% -€ 3.037,21
Totale Valore a base d'asta	€ 17.210,86
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 17.000,00
Valore unitario minimo €/m ² immobile con offerta minima	€/m ² 654,85
Ai soli fini informativi, esulando dalla stima, si riportano il valore dell'offerta minima	
Valore minimo offerta -25% su valore a base d'asta	€ 12.750,00
Valore unitario minimo €/m ² immobile con offerta minima	€/m ² 491,14
Valore medio €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate	€/m ² 478,57
Valore minimo €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate	€/m ² 196,18
Valore massimo €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate	€/m ² 816,33
Probabile vendita in prima o seconda asta in quanto valore €/m ² offerta minima è in linea con valori medi di aggiudicazione di altri immobili simili già aggiudicati in asta nel comune	

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: € **17.000,00** (€ sedicimila/00).

SCHEDA SINTETICA E INDICE

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esecutato ha acquistato i beni in esame in data 05.11.2009 al prezzo di € 29.000.

12.5 Giudizio di vendibilità'

La vendibilità dell'immobile è buona visto lo stato del bene ed il prezzo accessibile ad un'ampia fascia di acquirenti.

SCHEDA SINTETICA E INDICE

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Non vi sono quote in comproprietà, l'intera quota è in capo all'esecutato.

SCHEDA SINTETICA E INDICE



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

SCHEDA SINTETICA E INDICE

15. LOTTI

Il lotto è unico

SCHEDA SINTETICA E INDICE

16. OSSERVAZIONI FINALI

- a) Si fa presente che la servitù di passaggio e parcheggio a favore dell'immobile pignorato, riferite all'atto del 1973 e sopra citato, elemento vincolante nel rilascio titoli edilizi ed agibilità, non risulta essere stato citato dal notaio nell'atto di acquisto a favore dell'esecutato, ma era presente nell'atto di provenienza, per cui si ritiene opportuno che tale atto di servitù sia citato nel decreto di trasferimento.

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Bassano del Grappa, li 08/08/2024

Il Tecnico Incaricato
(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 agli esegutati ed ai creditori

SCHEMA SINTETICA E INDICE

