



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 114/2024 RGE

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

Lotto n. 2 di 2



Giudice: **dott. Luca Prendini**

Creditore procedente:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14.11.2024**

Identificazione beni: Beni in Orgiano (VI), Via Prà De Vigo n. 4

Dati Catastali: NCEU, foglio 7, m.n. 354 s

ub 1 (BCNC), sub 4 (A/3), sub 5 (C/6)

per il diritto di piena proprietà per l'intero

Esperto stimatore: **Ing. Carlo Casonato** – QB Vicenza Est – Business Center

Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)

mail: carlo.casonato@gmail.com - tel: +39 347 9327986

Custode Giudiziario: **I.V.G. di Vicenza srl** - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI)

mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444 953553 / 0444 953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare n. 114/2024, promossa da:

Giudice: dott. Luca Prendini;

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.11.2024;

Esperto stimatore: ing. Carlo Casonato;

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1;

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): /

Tipologia bene pignorato (pag. 5): complesso bifamiliare formato da due appartamenti con accessi indipendenti ubicati al piano primo e al piano secondo, due cantine, due garage. Al piano terra sono presenti i beni comuni: corridoio, locale centrale termica e corte esterna;

Ubicazione (pag. 5): Orgiano (VI), Via Prà De Vigo n. 4;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): NCEU, Orgiano, foglio 7,

- m.n. 354 sub 4, cat. A/3, cl. 3, cons. 6,5 vani, sup. cat. tot. 138 mq, rend. € 402,84, P.S-T-2, via Prà De Vigo;
- m.n. 354 sub 5, cat. C/6, cl. 2, cons. 23 mq, sup. cat. tot. 23 mq, rend. € 24,94, P.S-T, via Prà De Vigo;

Metri quadri (pag. 5): superficie commerciale appartamento con cantina e garage circa 151 mq

Stato di manutenzione (pag. 5): medio;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nessuna sostanziale;

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 20): Vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale/assentito come meglio descritto in narrativa;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 28): € 129.860,00;

Date/valori comparabili reperiti (pag. 27): /

Valore di vendita forzata proposto (30): € 95.900,00;

Valore debito: € 150.818,22, oltre a spese ed interessi, come da atto di precetto;

Occupazione (pag. 13): l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato da dagli eseguiti

Titolo di occupazione (pag. 13): /

Oneri (pag. 25): spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna;

APE (pag. 13): è stato redatto l'APE – classe F;

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 32): Vedasi cap. 16 “Osservazioni finali”. Vedasi inoltre gli oneri e vincoli di cui al cap. 8;

Lotti (pag. 32): lotto 2 di 2



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e 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 non sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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

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

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

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

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



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	5
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	5
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3 Confini N-E-S-O	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5 Certificazione energetica	13
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	13
4.1 Possesso.....	13
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	13
5. ASPETTI CATASTALI	13
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	13
5.2 Intestatari catastali storici	14
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	14
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	16
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	19
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	20
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI.....	21
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	21
7.2 Abusi/difformità riscontrati	22
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	23
7.4 Perimetro del “mandato”	24
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	25
8.1 Oneri e vincoli	25
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17.06.2024)	26
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	26
9. SUOLO DEMANIALE	27
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	27
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	27
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	27
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	27
12.1 Metodo di valutazione	27
12.2 Stima del valore di mercato	28
12.3 Determinazione del valore a base d’asta	30
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi	31
12.5 Giudizio di vendibilità.....	31
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ.....	31
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	32
14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati	32
14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	32
15. LOTTI.....	32
16. OSSERVAZIONI FINALI	32
17. ELENCO ALLEGATI.....	33



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Per mezzo di giuramento telematico in data 17.06.2024 il sottoscritto Esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico con il seguente quesito:
“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti”
- È stata depositata in data 01.08.2024 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. _____ con deposito in PCT presso la cancelleria. La documentazione è risultata completa con note:
“- dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta che i beni derivano da successioni dirette in morte _____ ed in morte di _____ non risultano trascritte le relative accettazioni espresse o tacite di eredità;
- gli stati civili degli esecutati sono già stati verificati dall'Esperto.”
- Il sottoscritto Esperto, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 24.07.2024 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG. È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Orgiano e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 27.06.2024. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata visionata in data 18.07.2024. Il CDU è stato spedito in formato pdf a mezzo PEC in data 29.07.2024.
- Richiesta all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza di verificare l'esistenza di contratti a nome degli esecutati inerenti l'immobile: al momento del deposito della presente perizia Agenzia delle Entrate non ha dato risposta all'interrogazione. L'Esperto integrerà il deposito nel caso emergessero eventuali contratti.
- Verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.
- Richiesta dei certificati anagrafici e stato civile degli esecutati all'Ufficio anagrafe Comunale competente.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio pignorato comprende la piena proprietà per l'intero di un complesso bifamiliare formato da due appartamenti con accessi indipendenti ubicati uno al piano primo e uno al piano secondo, due



cantine, due garage. Al piano terra sono presenti i beni comuni: corridoio, locale centrale termica e corte esterna.

La presente relazione è relativa al lotto n. 2 che comprende l'appartamento sub 4 al piano secondo con cantina al piano terra e garage sub 5 al piano terra.

Ubicazione:

Gli immobili si trovano in Comune di Orgiano, in zona residenziale nei pressi del centro storico, in via Prà de Vigo n. 4, all'interno di un complesso bifamiliare. Nei dintorni si possono trovare i principali servizi essenziali quali negozi di vario genere e tipo, bar, chiesa, scuole, sede municipale, banca, poste etc.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

- In forza di **atto di compravendita** notaio Andriolo Oscher del 24.04.1975 rep. n. 32.050, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 24.05.1975, RG n. 3.643 RP n. 3.078 ([all. 5.1](#)), sono pervenuti "ai signori
che hanno acquistato nelle porzioni di 1/2 i primi due ed 1/2 il terzo un corpo di terreno" identificato come segue:

Comune di Orgiano, C.F., sez. A, foglio 7

- **m.n. 354**, cons. 8,00 are, Rendita L. 72,00.

- In forza di **atto di certificato di denuncia successione** dell'Ufficio del Registro **del 09.02.1980** rep. n. 21/804 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 02.12.1980, RG n. 14.357 RP n. 11.479, per morte di
[\(all. 5.2\)](#), sono pervenuti alla vedova sig.ra _____ e ai tre figli sig.

_____ per la piena proprietà per le quote di 3/18 la prima e 2/18 ciascuno gli altri tre (il tutto per il totale di 9/18 ovvero 1/2) della piena proprietà, i seguenti beni:

Comune di Orgiano, C.F., foglio 7 m.n. 354

(Nella nota di successione è riportato quanto segue: <<Si precisa che su detto lotto è stato costruito un fabbricato su tre piani per complessivi n. 10 vani abitabili più servizi e accessori. Tutt'ora il fabbricato non risulta accatastato e pertanto gli eredi si impegnano di accatastare l'immobile prima dell'avvenuta volturazione>>).

- In forza di **atto di certificato di denuncia successione** dell'Ufficio del Registro **del 07.05.2002** rep. n. 91/34 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 18.05.2002, RG n. 11.192 RP n. 7.501, per morte di [\(all. 5.3\)](#), sono pervenuti ai tre figli sig.

_____ per la piena proprietà per la di quota di 1/18 (6/108) ciascuno, il tutto per il totale di 3/18 della piena proprietà, i seguenti beni:

Comune di Orgiano, C.F., foglio 7



- **m.n. 354 sub 2**, cat. C/6, cons. 22 mq, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 3**, cat. A/3, cons. 6,5 vani, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 4**, cat. A/3, cons. 6,5 vani, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 5**, cat. C/6, cons. 23 mq, via Prà De Vigo.

Pignoramento: pignoramento trascritto il 17/04/2024:

Contro per la piena proprietà per la **quota di 6/36**,
per la piena proprietà per la **quota di 15/36**,
per la piena proprietà per la **quota di 6/36**,
per la piena proprietà per la **quota di 9/36**,

e complessivamente per l'intero:

Comune di Orgiano, C.F., foglio 7

- **m.n. 354 sub 1**, cat. ENTE COMUNE, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 2**, cat. C/6, cons. 22 mq, P. S1-T, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 3**, cat. A/3, cons. 6,5 vani, P. S1-T-1, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 4**, cat. A/3, cons. 6,5 vani, P. S1-T-2, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 5**, cat. C/6, cons. 23 mq, P. S1-T, via Prà De Vigo.

Nota: Con la compravendita del 1975 è stato compravenduto il terreno in Orgiano alla sez. A fg. 7 m.n. 354. Gli attuali immobili pignorati sono stati edificati nel terreno mappale n. 354. Per ulteriori dettagli sulle variazioni catastali vedasi visure catastali all. 4.

3.3 Confini N-E-S-O

Coerenze (mappa wegis [all.4](#))

Nel fg. 7 del Comune di Orgiano:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 354** confina con: m.n. 352, m.n. 356, m.n. 357 (via Prà De Vigo), m.n. 353 (salvo più precisi);

Nel fg. 7 del Comune di Orgiano:

Relativamente all'elaborato planimetrico e alle planimetrie catastali ([all.4](#)), in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 354 sub 4 al piano terra** confina con: corridoio e C.T. comuni sub 1, pareti perimetrali (corte comune sub 1), sub 3 (salvo più precisi);

il **m.n. 354 sub 4 al piano secondo** confina con: pareti perimetrali (salvo più precisi);

il **m.n. 354 sub 5 al piano terra** confina con: pareti perimetrali (corte comune sub 1), corridoio e C.T. comuni sub 1, sub 2 (salvo più precisi);

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il fabbricato oggetto del presente lotto è stato costruito negli anni settanta con certificato di abitabilità del gennaio 1980.

L'appartamento sub 4, situato al piano secondo, è composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto e un bagno oltre, al corridoio centrale che collega i vari locali. La scala esterna di accesso al piano secondo presenta gradini con alzate irregolari.



È presente una cantina con accesso sia dall'esterno al piano terra, sia dall'interno attraverso il corridoio comune (sub 1). Sono presenti n. 3 terrazzi sul lato rivolto a sud.

Al piano terra è presente il garage sub 5 accessibile dall'esterno attraverso basculante e dall'interno attraverso il corridoio comune che collega la centrale termica comune (sub 1).

Il piano terra che comprende cantine, garage, corridoio e C.T. (queste ultime due comuni) risulta allo stato grezzo (v. documentazione fotografica).

Le altezze dei locali, misurate a campione, sono le seguenti:

Identificativo - piano	Misurata (circa)	Catastale	Assentito
Appartamento sub 4 - P2	278-279 cm	280 cm	290 cm
Garage e cantina - PT (al grezzo)	233-234 cm	230 cm	210 cm
Centrale termica - PT	225 cm	230 cm	210 cm

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'esecutato sig. _____, in sede di sopralluogo, informa che è presente un'unica caldaia posta all'interno della centrale termica al piano terra a servizio di entrambi gli appartamenti. Tale impianto risulta composto da tubazioni che dalla caldaia servono separatamente i piani primo e secondo. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni. L'impianto è allacciato al gas metano. Nel giardino è presente una cisterna dismessa che conteneva gasolio per l'impianto precedente, attualmente riempita con sabbia e priva di combustibile.

E' presente un unico contatore gas metano e un unico contatore acqua a servizio di tutte le unità, mentre sono presenti n. 3 contatori, uno per ogni piano, relativi all'energia elettrica.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

All'interno del bagno dell'appartamento al piano secondo è presente una botola per l'accesso al sottotetto. Non è stato possibile ispezionare il sottotetto ma il sig. _____ informa che trattasi di vano tecnico in cui all'interno vi sono i muretti che sostengono il tetto e un lucernario.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'appartamento al piano secondo risultano buone; il piano terra risulta allo stato grezzo.

Per le indicazioni e i dettagli sulla superficie commerciale dei beni vedasi capitolo 12.2.

Per le indicazioni e i dettagli sulla conformità edilizio-urbanistica dei beni vedasi capitoli 7.2 e 7.3.





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Figura 2. Estratto mappa catastale



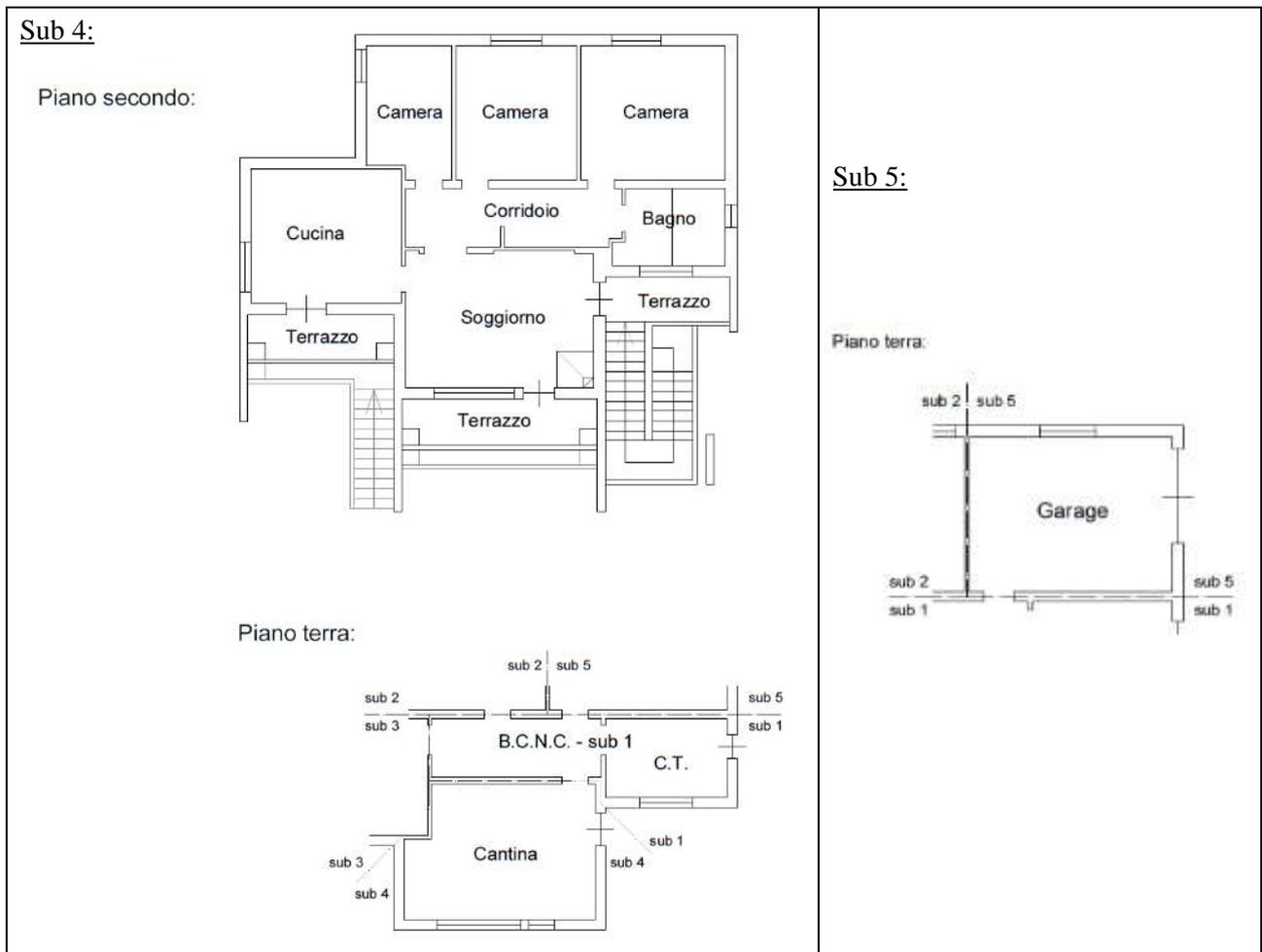


Figura 3. Schema planimetrico stato dei luoghi: fg. 7 m.n. 354 sub 4 e 5



Foto 1: Esterni fabbricato



Foto 2: Ingresso civico 4 (sub 4 e sub 5)





Foto 3: P2 - Soggiorno



Foto 4: P2 - Stufa in soggiorno



Foto 5: P2 - Cucina



Foto 6: P2 - Corridoio



Foto 7: P2 - Bagno



Foto 8: P2 - Camera n. 1



	
<p>Foto 9: P2 - Camera n. 2</p>	<p>Foto 10: P2 - Camera n. 3</p>
	
<p>Foto 11: PT - Cantina (sub 4)</p>	<p>Foto 12: PT - Garage (sub 5)</p>
	
<p>Foto 13: Corte comune</p>	<p>Foto 14: PT - C.T. comune</p>

Figura 4. Foto immobili.



3.5 Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all.1](#))

Secondo l'Attestato di prestazione energetica l'immobile è in classe energetica F.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Lotto 2: L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato da dagli esecutati come risulta dai
certificati anagrafici di residenza e dalle dichiarazioni del sig. in sede di
sopralluogo.

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

L'immobile è occupato dai proprietari esecutati e dai loro familiari.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (17/04/2024): nessuna

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Orgiano, al **Catasto Terreni, Foglio 7,**

- il **mappale 354** deriva dal mappale 109, SEMINATIVO di 24.488 mq, è così identificato da Impianto meccanografico del 30.06.1974. Con FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1991 (n. 20.1/1973) viene generato il mappale 354, SEMINATIVO di 960 mq. Con FRAZIONAMENTO in atti dal 20/09/1991 (n. 8.1/1974) diviene SEMINATIVO di 800 mq. Con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/06/1987 Pratica n. VI0145343 in atti dal 16/03/2007 (n. 80941.1/1987) viene creato l'attuale ENTE URBANO di 800 mq.

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Orgiano, al **Catasto Fabbricati, Foglio 7,**

- il **mappale 354 subb 4 e 5** derivano da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivamente vengono identificati da:
 - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/06/1987 in atti dal 02/12/1991 (n. 5617A/1987);
 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- per quanto riguarda il **mappale 354 sub 1** non è presente nel portale Sister la visura catastale ma lo stesso è indicato all'interno dell'elaborato planimetrico del 1987 come "*Bene comune non censibile (orto, giardino, corridoio, C.T.)*".



5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente all'immobile: **C.F., fg. 7, m.n. 354 subb 4, 5:**

Dall'impianto meccanografico del **30.06.1987 al 13.11.2001:**

1.

Diritto di: Proprietà per 13/36.

2.

Diritto di: Proprietà per 4/36.

3.

Diritto di: Proprietà per 4/36.

4.

Diritto di:

Proprietà per 9/36.

5.

Diritto di: Proprietà per 6/36.

Dal 13.11.2001 ad oggi (successione in morte)

1.

Diritto di: Proprietà per 15/36.

2.

Diritto di: Proprietà per 6/36.

3.

Diritto di: Proprietà per 6/36.

4.

Diritto di:

Proprietà per 9/36.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

- In forza di **atto di compravendita** notaio Andriolo Oscher del 24.04.1975 rep. n. 32.050, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 24.05.1975, RG n. 3.643 RP n. 3.078 ([all. 5.1](#)), sono pervenuti "*ai signori*
, che hanno acquistato nelle porzioni di 1/2 i primi due ed 1/2 il terzo un corpo di terreno" identificato come segue:

Comune di Orgiano, C.F., sez. A, foglio 7

- **m.n. 354**, cons. 8,00 are, Rendita L. 72,00.
- In forza di **atto di certificato di denuncia successione** dell'Ufficio del Registro del **09.02.1980** rep. n. 21/804 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 02.12.1980, RG n. 14.357 RP n. 11.479, per morte di ([all. 5.2](#)), sono pervenuti alla vedova sig.ra _____ e ai tre figli sig. _____



per la piena proprietà per le quote di 3/18 la prima e 2/18 ciascuno gli altri tre (il tutto per il totale di 9/18 ovvero 1/2) della piena proprietà, i seguenti beni:

Comune di Orgiano, C.F., foglio 7 m.n. 354

(Nella nota di successione è riportato quanto segue: <<Si precisa che su detto lotto è stato costruito un fabbricato su tre piani per complessivi n. 10 vani abitabili più servizi e accessori. Tutt'ora il fabbricato non risulta accatastato e pertanto gli eredi si impegnano di accatastare l'immobile prima dell'avvenuta volturazione>>).

- In forza di **atto di certificato di denuncia successione** dell'Ufficio del Registro del **07.05.2002** rep. n. 91/34 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 18.05.2002, RG n. 11.192 RP n. 7.501, per morte di [\(all. 5.3\)](#), sono pervenuti ai tre figli sig.

per la piena proprietà per la quota di 1/18 (6/108) ciascuno, il tutto per il totale di 3/18 della piena proprietà, i seguenti beni:

Comune di Orgiano, C.F., foglio 7

- **m.n. 354 sub 2**, cat. C/6, cons. 22 mq, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 3**, cat. A/3, cons. 6,5 vani, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 4**, cat. A/3, cons. 6,5 vani, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 5**, cat. C/6, cons. 23 mq, via Prà De Vigo.

Pignoramento: pignoramento trascritto il 17/04/2024:

Contro per la piena proprietà per la **quota di 6/36**,
per la piena proprietà per la **quota di 15/36**,
per la piena proprietà per la **quota di 6/36**,
per la piena proprietà per la **quota di 9/36**,

e complessivamente per l'intero:

Comune di Orgiano, C.F., foglio 7

- **m.n. 354 sub 1**, cat. ENTE COMUNE, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 2**, cat. C/6, cons. 22 mq, P. S1-T, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 3**, cat. A/3, cons. 6,5 vani, P. S1-T-1, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 4**, cat. A/3, cons. 6,5 vani, P. S1-T-2, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 5**, cat. C/6, cons. 23 mq, P. S1-T, via Prà De Vigo.

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (17/04/2024):

per la piena proprietà per la **quota di 6/36;**

per la piena proprietà per la **quota di 15/36;**

per la piena proprietà per la **quota di 6/36;**
per la piena proprietà per la **quota di 9/36;**

Comune di Orgiano, C.F., foglio 7

- **m.n. 354 sub 2**, cat. C/6, cl. 2, cons. 22 mq, sup. cat. tot. 22 mq, rend. € 23,86, P.S-T, via Prà De Vigo;



- **m.n. 354 sub 3**, cat. A/3, cl. 3, cons. 6,5 vani, sup. cat. tot. 148 mq, rend. € 402,84, P.S-T-1, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 4**, cat. A/3, cl. 3, cons. 6,5 vani, sup. cat. tot. 138 mq, rend. € 402,84, P.S-T-2, via Prà De Vigo;
- **m.n. 354 sub 5**, cat. C/6, cl. 2, cons. 23 mq, sup. cat. tot. 23 mq, rend. € 24,94, P.S-T, via Prà De Vigo;

Nota: il sub 1 non risulta censito nel catasto terreni e fabbricati: il sub. 1 è indicato all'interno dell'elaborato planimetrico del 1987 come "Bene comune non censibile (orto, giardino, corridoio, C.T.)".

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento: Nessuna difformità sostanziale.

Il subalterno 1 è "Bene comune non censibile (orto, giardino, corridoio, C.T.)" come riportato nell'elaborato planimetrico. Non è presente nella banca dati Sister – Agenzia del territorio la visura catastale del sub. 1.

5.4 Giudizio di conformità catastale

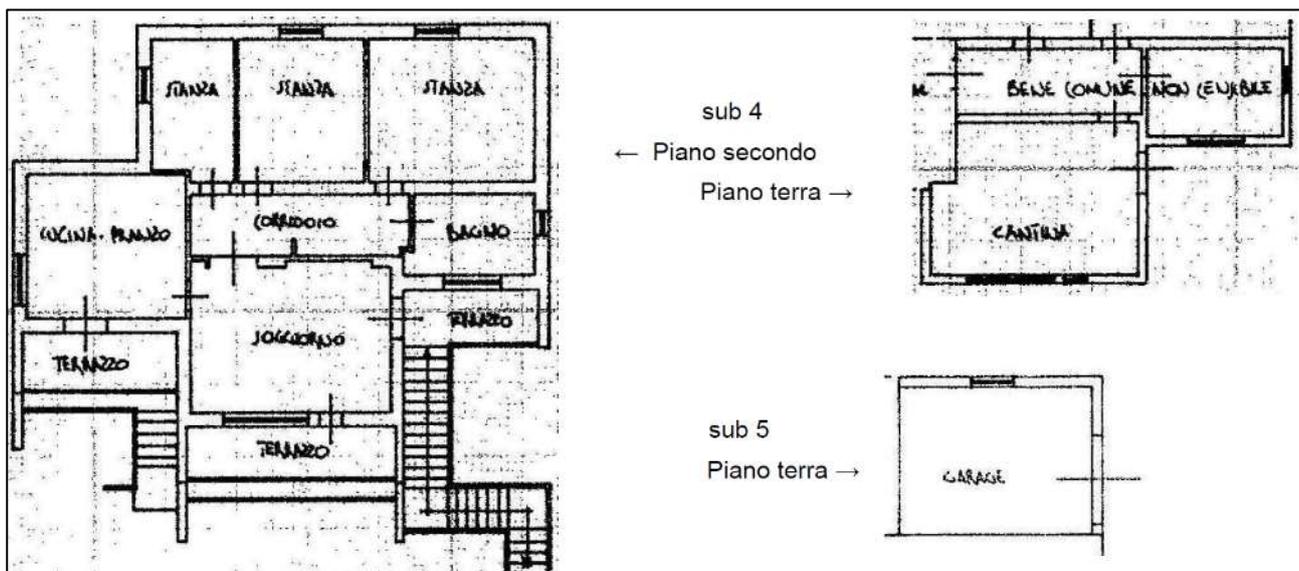


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni (appartamento e garage subb 4 e 5)



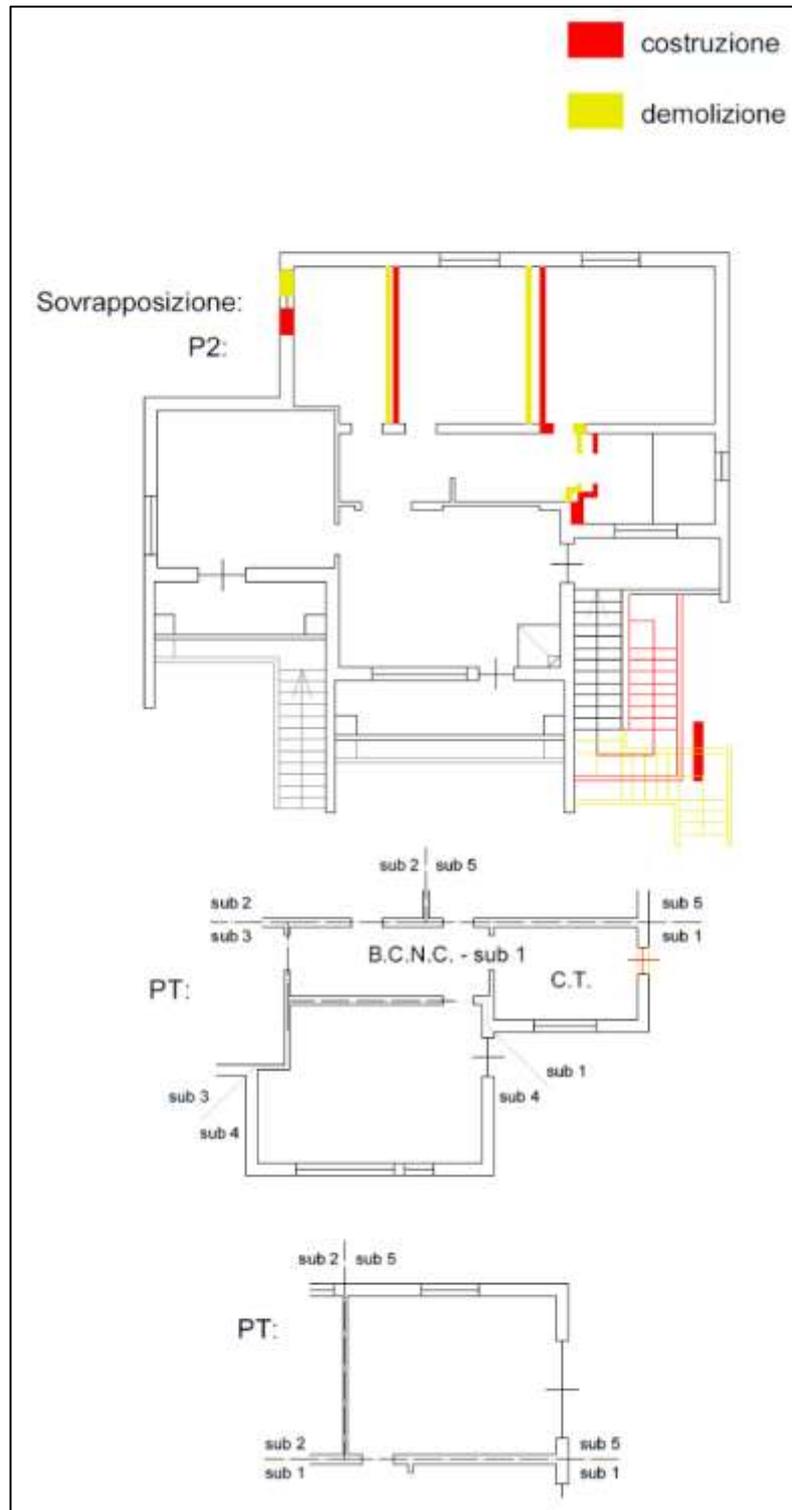


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

È necessario aggiornare le planimetrie catastali, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 7.3, ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima. Eventuali maggiori costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Di seguito vengono ricostruiti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Vengono evidenziati i proprietari dei beni, le date dei vari passaggi succedutisi e gli estremi dei titoli nel ventennio.

- In forza di **atto di compravendita** notaio Andriolo Oscher del 24.04.1975 rep. n. 32.050, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 24.05.1975, RG n. 3.643 RP n. 3.078 ([all. 5.1](#)), sono pervenuti *“ai signori che hanno acquistato nelle proporzioni di 1/2 i primi due ed 1/2 il terzo un corpo di terreno”* identificato come segue:

Comune di Orgiano, C.F., sez. A, foglio 7

- **m.n. 354**, cons. 8,00 are, Rendita L. 72,00.

- In forza di **atto di certificato di denuncia successione** dell'Ufficio del Registro del **09.02.1980** rep. n. 21/804 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 02.12.1980, RG n. 14.357 RP n. 11.479, per morte di ([all. 5.2](#)), sono pervenuti alla vedova sig.ra per la piena proprietà per le quote di 3/18 la prima e 2/18 ciascuno gli altri tre (il tutto per il totale di 9/18 ovvero 1/2) della piena proprietà, i seguenti beni:

Comune di Orgiano, C.F., foglio 7 m.n. 354

(Nella nota di successione è riportato quanto segue: <<Si precisa che su detto lotto è stato costruito un fabbricato su tre piani per complessivi n. 10 vani abitabili più servizi e accessori. Tutt'ora il fabbricato non risulta accatastato e pertanto gli eredi si impegnano di accatastare l'immobile prima dell'avvenuta volturazione>>).

- In forza di **atto di certificato di denuncia successione** dell'Ufficio del Registro del **07.05.2002** rep. n. 91/34 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 18.05.2002, RG n. 11.192 RP n. 7.501, per morte ([all. 5.3](#)), sono pervenuti ai tre figli sig. per la piena proprietà per la quota di 1/18 (= 2/36 = 6/108) ciascuno, il tutto per il totale di 3/18 della piena proprietà, i beni in Comune di Orgiano, C.F., foglio 7 m.n. 354 sub 2, 3, 4, 5.

Nota: i beni derivano da successioni dirette in morte di ed in morte di ; non risultano trascritte le relative accettazioni espresse o tacite di eredità.



6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- In forza di **atto di compravendita** notaio Andriolo Oscher del **24.04.1975** rep. n. 32.050, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 24.05.1975, RG n. 3.643 RP n. 3.078 ([all. 5.1](#)), Comune di Orgiano, C.F., sez. A, foglio 7 m.n. 354, cons. 8,00 are, Rendita L. 72,00 è in proprietà dei sig.ri:
 - Diritto di: Proprietà per 1/2.
 -
 - Diritto di: Proprietà per 1/4.
 -
 - Diritto di: Proprietà per 1/4.

- In forza di **atto di certificato di denuncia successione** dell'Ufficio del Registro del **09.02.1980** rep. n. 21/804 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 02.12.1980, RG n. 14.357 RP n. 11.479, per morte di ([all. 5.2](#)), i beni in Comune di Orgiano C.F. Fg. 7 m.n. 354 di are 8.00 (*si precisa che su detto lotto è stato costruito un fabbricato su tre piani per complessivi n. 10 vani abitabili più servizi e accessori. Tutt'ora il fabbricato non risulta accatastato e pertanto gli eredi si impegnano di accatastare l'immobile prima dell'avvenuta volturazione*) sono pervenuti con le seguenti quote 1/3 alla vedova e 2/3 in parti uguali ai tre figli ai sig.ri:
 - Diritto di: Proprietà per 2/18 (totale quota $1/4 + 2/18 = 13/36$).
 -
 - Diritto di: Proprietà per 2/18 = 4/36.
 -
 - Diritto di: Proprietà per 2/18 = 4/36.
 -
 - Diritto di: Proprietà per 1/4 = 9/36.
 -
 - Diritto di: Proprietà per 6/36.

- In forza di **atto di certificato di denuncia successione** dell'Ufficio del Registro del **07.05.2002** rep. n. 91/34 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 18.05.2002, RG n. 11.192 RP n. 7.501, per morte di ([all. 5.3](#)), i beni in Comune di Orgiano, C.F., foglio 7 m.n. 354 sub 2, 3, 4, 5 sono pervenuti per la quota di 1/3 ciascuno ai tre figli sig.ri:
 - Diritto di: Proprietà per 1/18 (totale quota $13/36 + 1/18 = 15/36$).
 -
 - Diritto di: Proprietà per 1/18 (totale quota $4/36 + 1/18 = 6/36$).
 -
 - Diritto di: Proprietà per 1/18 (totale quota $4/36 + 1/18 = 6/36$).
 -
 - Diritto di: Proprietà per 1/4 = 9/36.

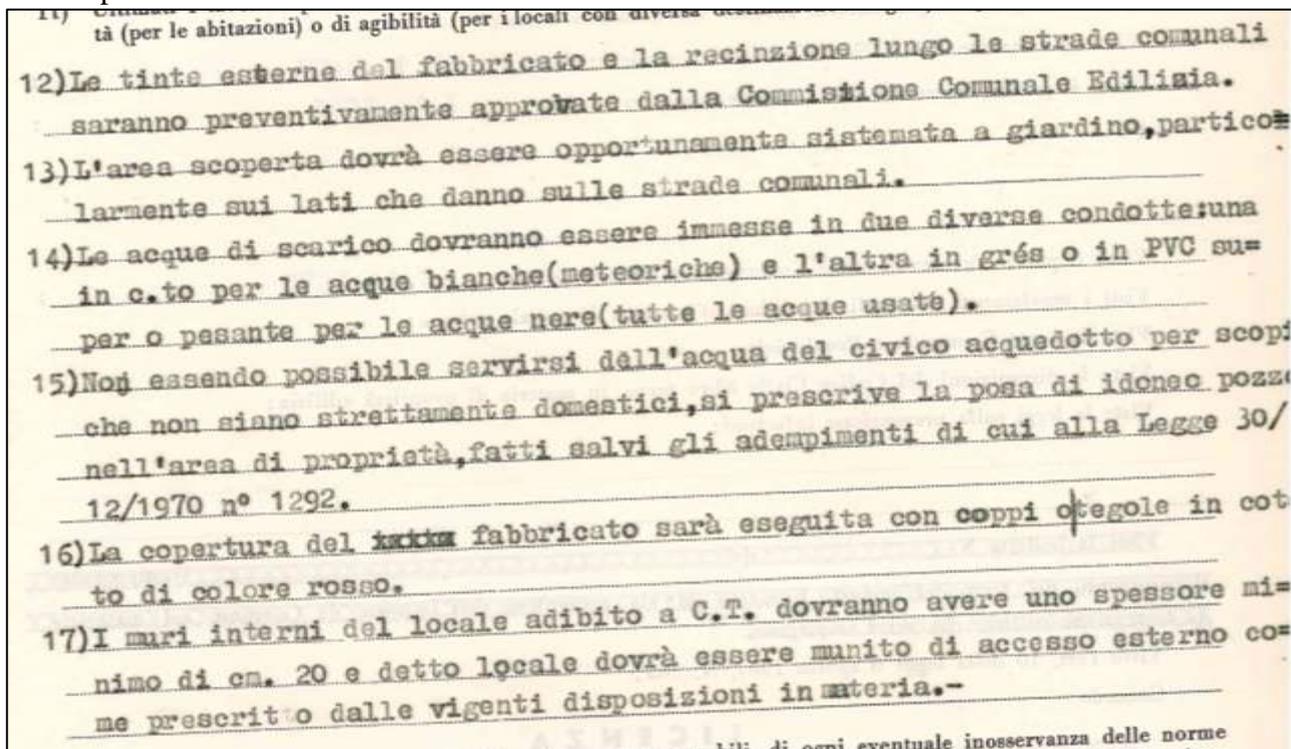


7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Orgiano è stata messa a disposizione e consultata in data 18.07.2024 la seguente documentazione ([all.7](#)):

- **Licenza edilizia prot. 2894 pratica n. 423 del 13.11.1975** con indicate le seguenti prescrizioni:



- **Licenza di Abitabilità in data 14.01.1980** riferita alla pratica edilizia n. 423;
- **Concessione edilizia prot. n. 15/12/1981 pratica n. 79/1981** per lavori di recinzione e di copertura a riparo della scala esterna;

Il tracciamento delle fondazioni dovrà essere preventivamente controllato dal Tecnico Comunale.

La copertura delle scale dovrà essere realizzata con guaina in tinta come il manto di copertura della casa.

- Richiesta di concessione edilizia per *“la copertura di una scala esterna ed il rifacimento dei parapetti”* pratica n. 94/022 del 04.03.1994. Con raccomandata A.R. del 21.04.1994 veniva comunicata dal Comune di Orgiano la sospensione dei termini della pratica e la richiesta di presentazione di documentazione integrativa entro 90 giorni. Dalla documentazione messa a disposizione dall'U.T. non risultano integrazioni aggiuntive o successive comunicazioni pertanto, analizzando la documentazione visionata durante l'accesso agli atti, *“l'istanza è ritenuta rinunciata”*.

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli ([all.7](#)).

7.2 Abusi/diformità riscontrati

Si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte. Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del fabbricato all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia (distanze dai confini e distanze tra i fabbricati) né la corrispondenza dell'effettiva cubatura dell'intero fabbricato condominiale.

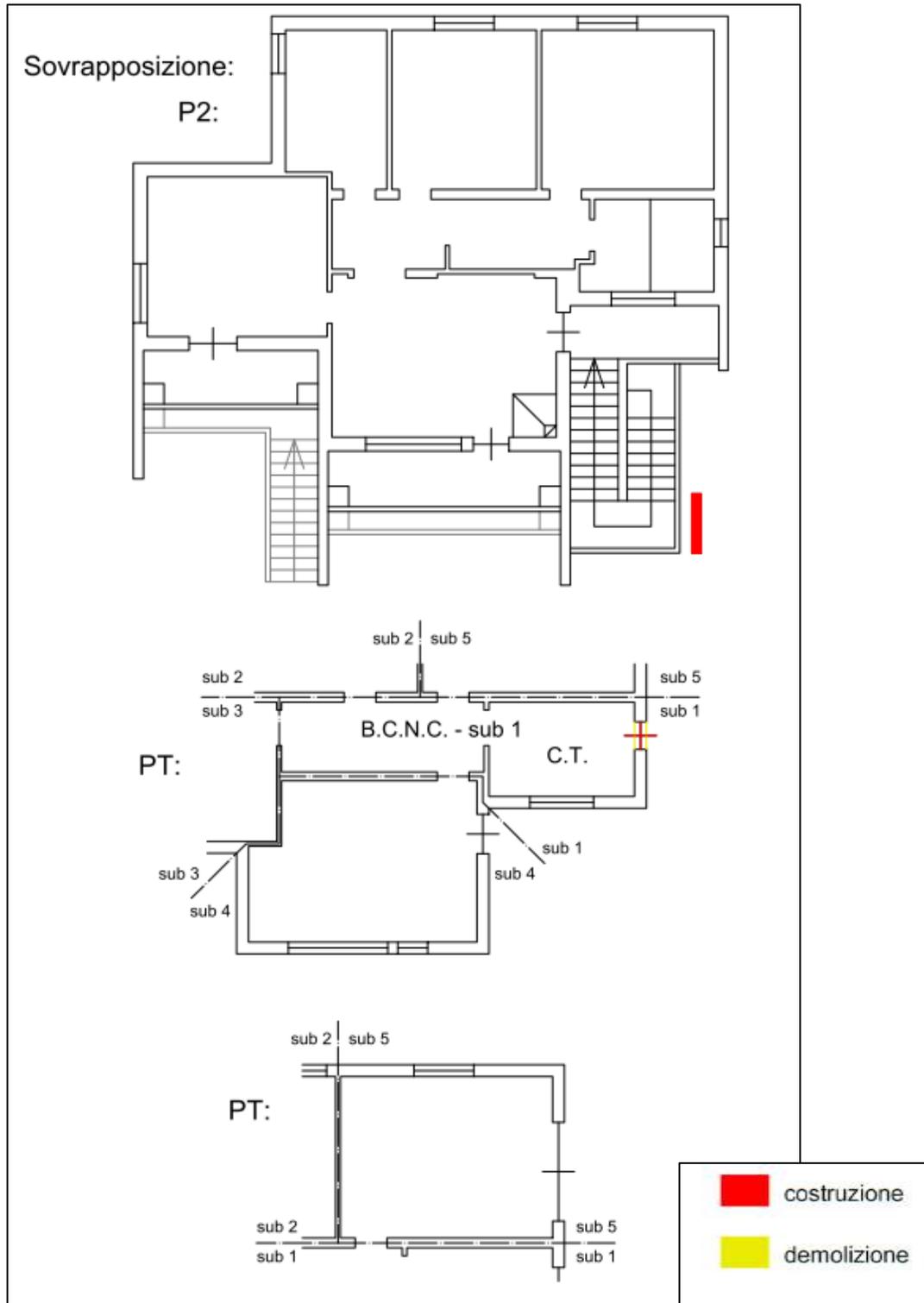


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all’accessibilità e all’abbattimento delle barriere architettoniche. L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell’immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell’immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all’immobile.

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e



le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: /
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: /
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: /
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: assenti;
- e) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: non noti;
- f) provvedimenti di sequestro penale: non noti;
- g) domande giudiziali: non note;
- h) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non noti;
- i) convenzioni urbanistiche: non note;
- j) convenzioni matrimoniali: non note;
- k) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: /
- l) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: non noti;
- m) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: non noti;
- n) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno;
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: non noti;
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: nell'atto di compravendita rep. 32050 notaio Oscher Andriolo del 24.04.1975 è riportato quanto segue.

Il legale rappresentante dell'Ente venditore dichiara che i lotti venduti fanno parte di zona avente destinazione residenziale estensiva, giusta piano di fabbricazione adottato: viene comunque precisato che sui lotti venduti esistono i normali vincoli e limitazioni di cui alla legge 6.8.1967 n.765 del programma di fabbricazione e del Regolamento annesso al piano di lottizzazione, già approvati dalla Regione Veneta- programma e regolamento delle cui norme gli acquirenti dichiarano di essere a conoscenza, per cui l'edificazione sarà subordinata al rispetto di tali norme.



- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: v. cap. 5.4
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: compresi nel ribasso percentuale. Non è nota eventuale presenza di amianto e di inquinanti.
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: come descritto in narrativa.

Si deve evidenziare che 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.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17.06.2024)

Non risultano altre trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli oltre a quelle di seguito riportate all'interno del cap. 8.3 - Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Sono presenti iscrizioni contro con annotazione di "cancellazione totale" e di "estinzione totale dell'obbligazione".

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

Aggiornamento alla data del 17.06.2024 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale

ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/2011 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 7165
 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 50036/18574 del 06/04/2011
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Beni in Comune di ORGIANO (VI) C.F. Fg. 7 m.n. 354 subb. 1, 2, 3, 4, 5.

A favore di:

Contro: per il diritto di proprietà per la quota di 15/36 in qualità di terzo datore di ipoteca;

per il diritto di proprietà per la quota di 6/36 in qualità di debitore ipotecario;

per il diritto di proprietà per la quota di 6/36 in qualità di terzo datore di ipoteca;

per il diritto di proprietà per la quota di 9/36 in qualità di terzo datore di ipoteca;

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2024 - Registro Particolare 6105 Registro Generale 8256
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1494 del 18/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni in Comune di ORGIANO (VI) C.F. Fg. 7 m.n. 354 subb. 2, 3, 4, 5, 1.

A favore di:



Contro: per il diritto di proprietà per la quota di 15/36;
per il diritto di proprietà per la quota di 6/36;
per il diritto di proprietà per la quota di 6/36;
per il diritto di proprietà per la quota di 9/36;

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'intero fabbricato è in proprietà per l'intero agli esecutati pertanto non si tratta di condominio.

- a) **importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /**
- b) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /**
- c) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: /**
- d) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: /**
- e) **presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: /**
- f) **dotazioni, impianti e servitù condominiali: /**
- g) **tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: /**
- h) **certificati di conformità degli impianti condominiali: /**

Si fa presente che 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.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

È stato indicato 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 è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market 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), 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, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

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% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

Di seguito la tabella riepilogativa del calcolo delle superfici commerciali del subject:

Superficie commerciale Subject Subb 4 e 5	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Appartamento P2	PRI	125	100%	125	Quantitativa
	Balconi / Terrazze	BAL	20	30%	6	Quantitativa
	Cantina	CAN	27	25%	6,75	Quantitativa



Garage	GAR	26	50%	13	Quantitativa
<i>Totale:</i>				<i>150,75</i>	
Totale Superficie Commerciale				151	mq

Dalla ricerca effettuata presso il portale dell’Agenzia del Territorio, con riferimento agli ultimi due anni, non è stato possibile reperire la presenza di un numero sufficiente di atti di compravendita di immobili comparabili al subject, aventi superfici, caratteristiche e rendita simili, all’interno del foglio catastale nel quale è inserito il subject e nei fogli limitrofi (Ispezione n. T153954 del 30/09/2024 e Ispezione n. T296120 del 07/10/2024).

Gli atti di compravendita reperiti fanno riferimento a contesti e tipologie immobiliari differenti dal subject (appartamento in condominio, villa singola con giardino, vendita in quota, ...).

Non essendo stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di beni con caratteristiche simili stipulati nella zona la valutazione viene fatta con riferimento ad immobili simili recentemente immessi nel mercato nella stessa area.

Fonti di informazione

Sono state prese in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. a cura dell’Agenzia delle Entrate-Territorio, le informazioni reperite dal sito Borsino Immobiliare e le informazioni derivanti dalle pubblicazioni periodiche “Borsa Immobiliare” a cura della Camera di Commercio di Vicenza. È stata inoltre effettuata una ricerca sugli avvisi di vendita per immobili simili nella stessa zona presso siti internet specializzati (immobiliare.it, casa.it, ...).

Quotazione tratta da “O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell’Agenzia delle Entrate – Territorio”:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: ORGIANO

Fascia/zona: Centrale/FASCIA%20CENTRALE%20MUNICIPIO%20E%20VILLA%20PIOVENE

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	820	920	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1100	1400	L			



Quotazione tratta da “*Borsino Immobiliare*”:

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 746

Valore medio

Euro 858

Valore massimo

Euro 970

Valuta subito questo immobile

Quotazione tratta da “*Borsa Immobiliare*” a cura della Camera di commercio di Vicenza:

	nuovo (costruito dal 2022)		recente o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m x 3m) valore a corpo	
	min	max	min	max	min	max	min	max
ORGIANO								
zona unica	1.625	1.825	1.250	1.500	400	525	5.000	6.500

Valore medio delle quotazioni di immobili al nuovo e da ristrutturare arrotondato in 918,00 €/mq.

Dai dati sopra esposti risulta quanto segue:

	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Med (€/mq)
OMI	820,00	920,00	870,00
Borsino Immobiliare	746,00	970,00	858,00
		Media (€/mq)	864,00
		Arrotondato (€/mq)	860,00

Tipologia Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario medio di mercato (€/mq)	Valore di mercato totale (€)
Residenziale	151	860,00	129.860,00

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, il più probabile valore di mercato alla data della presente perizia risulti essere pari a:

€ 129.860,00 (centoventinovemilaottocentosessanta/00 €), pari a 860,00 €/m².

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

12.3 Determinazione del valore a base d’asta

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.*
 - f) *La finitura allo stato grezzo del piano terra;*
 - g) *Quanto indicato nei capitoli relativi alla conformità urbanistico-edilizia;*
- 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.*

“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:

- *riduzione del 25% sul valore dei beni* € 32.465,00
- *costi per la regolarizzazione catastale:* € 1.500,00
- *spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:
(comprese nell'abbattimento percentuale)*
- *spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:* € 0,00

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

€ 95.895,00

Arrotondato a € 95.900,00 (€ novantacinquemilanovecento /00).”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Data	Prezzo di compravendita
/	/

12.5 Giudizio di vendibilità

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

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ

I beni pignorati risultano in piena titolarità ai debitori eseguiti.



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

Come da certificati di residenza allegati alla perizia:

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Come da certificati di stato civile allegati alla perizia:

15. LOTTI

Lotto n. 2 di 2.

16. OSSERVAZIONI FINALI

I beni derivano da successioni dirette in morte di _____ ed
in morte di _____ ; non risultano trascritte le relative accettazioni
espresse o tacite di eredità.

Vicenza, lì 15/10/2024

Il Tecnico Incaricato
Ing. Carlo Casonato
(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 eseguiti 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 eseguiti

