



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 176/2024 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 Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente: **Faccin Monica**
Esecutata: *****
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/12/2024**
Identificazione beni: Beni in Marano Vicentino (VI) Via ***** n. 4
Dati Catastali: NCEU, foglio 5,
• p.lla ****, sub 7 (cat. A/2);
• p.lla ****, sub 12 (cat. C/6);
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore: **Arch. Domenico Gasparotto** - Via Panica, 79 - Marostica (VI)
Mail PEC: domenico.gasparotto@archiworldpec.it
Tel: 0424 470313
Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - srl - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 176/2024, promossa da: **Faccin Monica** contro *****

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/12/2024.

Esperto stimatore: Arch. Domenico Gasparotto.

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

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 6): nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 5): appartamento in piccolo condominio, con garage esclusivo al piano interrato.

Ubicazione (pag. 5): Marano Vicentino (VI) Via ***** n. 4.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 11): NCEU di Marano Vicentino, foglio 5, p.lla ****, sub 7 (cat. A/2) (appartamento; p.lla ****, sub 12 (cat. C/6) (garage).

Metri quadri (pag. 5): sup. lorda principale (SU) mq. 76,53, sup. accessoria terrazze scoperte mq. 12,36, sup. autorimessa mq. 31,54.

Stato di manutenzione (pag. 5): lo stato di manutenzione dei beni è buona.

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

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 13): non sono state riscontrate difformità edilizie o catastali.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 16): il valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro, ammonta a € **133.879,00**.

Date/valori comparabili reperiti (pag. 15): comparabile A: 21/05/2019, € 150.000,00; comparabile B: 15/09/2020, € 90.050,00; comparabile C: 09/06/2021, € 94.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 17): € **114.000,00**.

Valore debito: € 34.925,34 oltre spese di notifica, spese di registrazione, gli interessi legali sulla sorte maturati e maturandi sino al saldo effettivo e le eventuali spese successive, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 11): l'abitazione è occupata dall'esecutata e dal figlio minorenni.

Titolo di occupazione (pag. 11): proprietà.

Oneri (pag. 14): nessuno.

APE (pag. 11): classe energetica "E"

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 19): nessuno.

Lotti (pag. 19): **1 (unico)**

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3 Confini N-E-S-O.....	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5 Certificazione energetica.....	9
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	9
4.1 Possesso.....	9
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	9
5. ASPETTI CATASTALE.....	9
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	9
5.2 Intestatari catastali storici.....	9
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	10
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	10
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	10
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	11
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	11
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	11
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	12
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	12
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	12
8.1 Oneri e vincoli.....	13
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/02/2024).....	13
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	14
9. SUOLO DEMANIALE.....	14
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	14
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	14

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	14
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	15
12.1	Metodo di valutazione.....	15
12.2	Stima del valore di mercato.....	15
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	16
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	17
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	17
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	17
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	18
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	18
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	18
15.	LOTTI.....	18
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	18
17.	ELENCO ALLEGATI.....	19

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

07/06/2024: nomina Esperto nella presente Procedura.

14/06/2024: giuramento in forma telematica.

13/08/2024: deposito tramite PTC della Check List.

23/07/2024: accesso ai beni pignorati.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici e le conseguenti operazioni peritali:

- l'atto di provenienza è stato fornito dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Conservatoria - tramite accesso informatico agli archivi cartacei, in data 09/07/2024;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Marano Vicentino – Edilizia Privata con istanza di accesso agli atti inoltrata con email in data 16/07/2024;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Catasto con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile 05/07/2024;
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei ed informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza 09/07/2024.
- ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S..
- invio della relazione di stima alle parti 16/11/2024.
- deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte se richieste.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1. Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un appartamento al primo piano, facente parte di un piccolo condominio in Via ***** n. 4, nell'area urbana di Marano Vicentino. L'immobile è situato in una zona semi-periferica, lungo la circonvallazione che cinge a nord il centro abitato. Il fabbricato, di recente costruzione (anno 2005), è composto da 5 appartamenti su due piani fuori terra, oltre alle rispettive autorimesse al piano interrato.

Il fabbricato presenta una tipologia mista: è infatti formato da alcune parti tipicamente condominiali, con scala e aree comuni che collegano gli appartamenti al primo piano, e altre parti di aree esterne ad uso esclusivo che riguardano i tre appartamenti al piano terra. L'accesso all'abitazione avviene attraverso un vialetto pedonale che collega la scala condominiale al marciapiede esterno.

La zona in cui si trova l'immobile è semi-periferica, caratterizzata da fabbricati residenziali misti, perlopiù di recente costruzione. Adiacente verso est, si trova una zona artigianale e commerciale. L'abitazione si trova a circa 1,5 km dal centro di Marano Vicentino. La zona è ben dotata di servizi: ci sono parcheggi pubblici vicini e un'area sportiva a breve distanza; anche i servizi commerciali sono comodi, mentre per gli altri servizi si può fare riferimento a quelli del centro amministrativo di Marano Vicentino.

Le principali vie di comunicazione nelle vicinanze sono: il casello dell'autostrada A31 di Thiene, raggiungibile a circa 5 km percorrendo la strada provinciale SP122, e la stazione dei treni di Marano Vicentino, situata a circa 1,7 km, della linea secondaria Schio-Vicenza.

3.2. Diritto pignorato e identificazione catastale beni (vedi Allegato 5)

Catasto Fabbricati del Comune di Marano Vicentino (VI) in Via ***** n. 4, Foglio 5,

- mapp. ****, sub 7 (A/2) vani 4,5 rendita € 429,95 (abitazione civile);
- mapp. **** sub 12 (C/6) rendita € 47,93 (autorimessa).

Diritti: i beni sono in proprietà esclusiva della DEBITRICE:

- *****, nata a Schio (VI) il 21/03/1978 (C.F. *****), residente a Marano Vicentino (VI), Via ***** n. 4, diritti di proprietà per 1/1 dell'intera proprietà.

L'esecutata risulta essere nubile, con un figlio minorenni (vedi Allegato 9).

3.3. Confini N-E-S-O

La particella ****, che corrisponde al fabbricato condominiale, confina: a ovest, sud ed est con strade pubbliche, invece a nord con il mapp. 1524 che è un altro compendio condominiale. L'appartamento esecutato, confina a ovest con la scala condominiale e con l'appartamento sub 6; a sud, est e nord l'appartamento è delimitato dai muri esterni condominiali; sopra confina con la copertura condominiale; sotto confina con l'appartamento sub 5. L'autorimessa (sub 12), nel piano interrato, confina: a ovest con lo spazio di manovra comune, a nord con il sub 11, a est con il limite condominiale esterno interrato, a sud con il sub 13.

3.4. Descrizione dettagliata dei beni

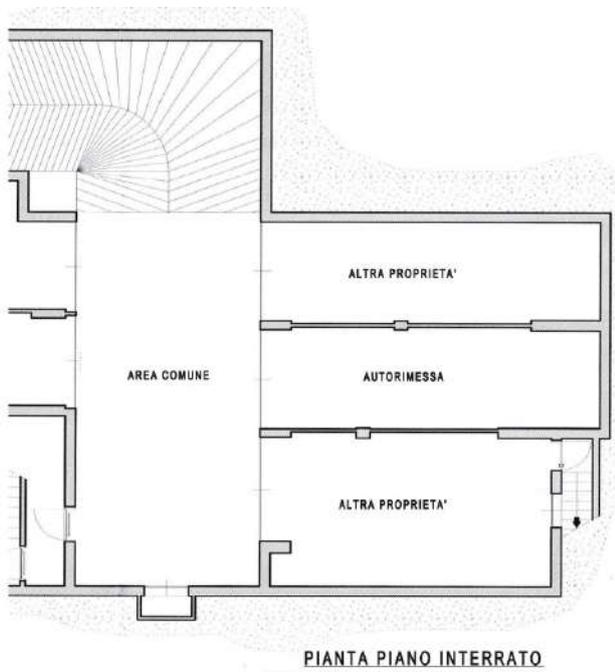
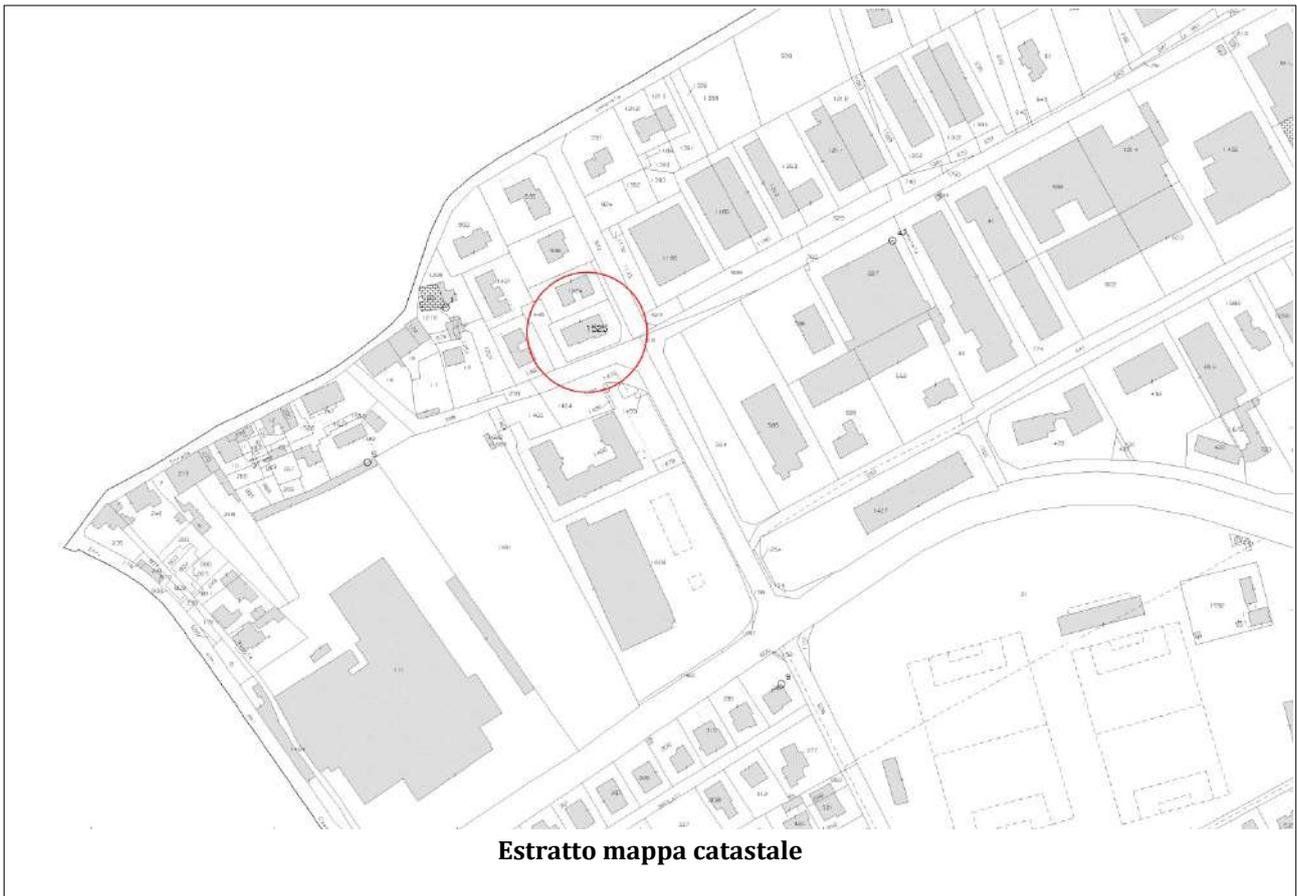
Come già menzionato, l'immobile esecutato è un'abitazione condominiale, facente parte di un complesso di 5 abitazioni, situato in pianura in una zona urbanizzata semi-periferica. L'appartamento, di forma abbastanza regolare, è posto al primo piano e collegato alla scala condominiale. L'abitazione è costituita da un locale ingresso-cucina-soggiorno, due camere abbastanza ampie, un bagno principale e un locale w.c.-lavanderia cieco. L'appartamento è dotato anche di due terrazze esterne; in quella posteriore è posizionata, all'esterno, la caldaia a metano che alimenta l'impianto di riscaldamento con termosifoni. Nella stessa terrazza è posizionata anche l'unità esterna del climatizzatore, che è dotato di uno split interno.

Al piano interrato trova posto l'ampio locale autorimessa, che funge anche da vano ripostiglio della casa. Davanti al fabbricato si trovano degli spazi pubblici per la sosta degli autoveicoli.

Per l'analisi estimativa della superficie del fabbricato è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda), che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, la metà di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna. La "superficie commerciale" degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali e i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Segue una tabella con il calcolo della superficie commerciale degli immobili, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame, come rilevate dalle planimetrie catastali.

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff. di destinazione	Superficie convenzionale mq.
Sup. lorda principale (SU)	76,53	100,00%	76,53
Sup. balconi/terrazze scoperte	12,36	30,00-15,00%	3,35
Superficie autorimessa	31,54	50,00%	15,77
Totale superficie commerciale convenzionale			95,65



Piante stato di fatto immobile esecutato

Di seguito: documentazione fotografica dell'immobile



Fronte principale - sud



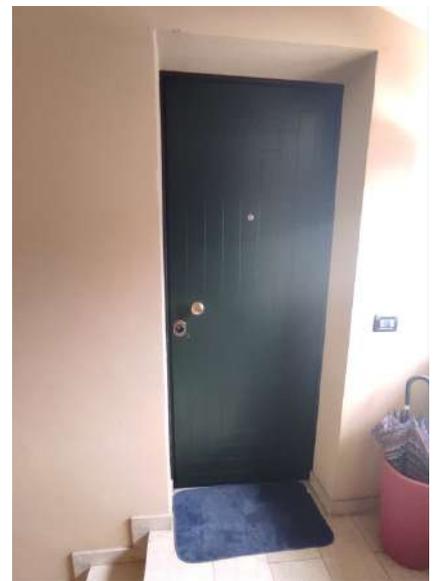
Vista sud-est



Vista nord-ovest



Ingresso condominiale



Ingresso appartamento



Zona giorno – vista soggiorno- ingresso



Zona giorno - vista parete cucina



Zona giorno – vista verso la zona notte



Vista camera principale



Vista seconda camera 1



Vista seconda camera 2



Bagno principale



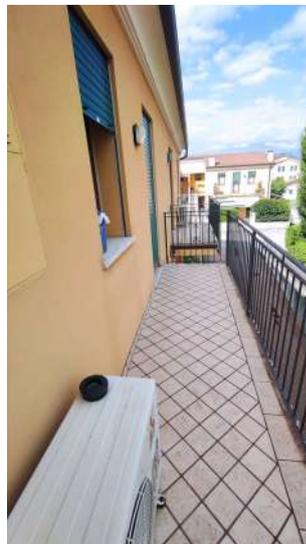
W.c. - lavanderia



Posizione climatizzatore



Terrazzo anteriore



Terrazzo posteriore



Posizione caldaia



Garage interrato - dall'esterno



Garage interrato - vista interna

3.5. Certificazione energetica

Classe energetica: E (vedasi A.P.E. - Allegato 1). L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori caldaia a gas metano.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1. Possesso

Dal sopralluogo effettuato, l'appartamento si presentava occupato dall'esecutata, che vi abita insieme al figlio minorenni, in forza del diritto di proprietà per 1/1, derivato da compravendita autenticata dal Notaio Alberto Bonato di Schio in data 18 gennaio 2007, rep. 15380, trascritto il 25 gennaio 2007 ai nn. 1209/793; relativamente agli immobili in Marano Vicentino foglio 5 particella **** subb. 7 e 12 (vedi Allegato 4).

5. ASPETTI CATASTALI

5.1. Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati – Foglio 20 – Particella n. **** (ex 873, ex 1449)

- **con frazionamento** in data 4 ottobre 2002, prot. 276813, la particella 873 di are 40.14 è stata frazionata generando, fra le altre, la particella 1449 di are 8.49;
- **con tipo mappale** in data 24 ottobre 2005, prot. 223835, la particella 1449 di are 8.49 del Catasto Terreni è passata al Catasto Fabbricati con il numero ****, stessi foglio e superficie;
- **con dichiarazione di fabbricato urbano** in data 1° febbraio 2006, prot. 18865, sono state iscritte e censite al Catasto Fabbricati le unità in corso di costruzione individuate con la particella **** subb. da 1 a 13, con la precisazione che i subb. 1, 4 e 8 individuano beni comuni non censibili;
- **con dichiarazione di ultimazione di fabbricato urbano** in data 10 marzo 2006, prot. 48611, le unità in corso di costruzione particelle **** sub. 7 e sub. 12 hanno assunto le attuali categorie A/2 e C/6.

5.2. Intestatari catastali storici

Situazione degli intestati - Catasto Terreni – Foglio 5 – Particella n. 873 (di are 40.14), dal 10/03/2000 al 15/10/2001:

- Società "Facchin Immobiliare s.r.l." per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Situazione degli intestati - Catasto Terreni – Foglio 5 – Particella n. 873 (di are 40.14) (poi P.Ila 1449 di are 8.49), dal 15/10/2001 al 11/06/2004:

- Società "Facchin Immobiliare s.r.l." e "Immobiliare A.Effe s.r.l." per la quota di ½ ciascuna della piena proprietà.

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati – Foglio 5 – Particella n. 1449 (ex 873) (poi P.lla ****) (poi P.lla **** sub 7 e 12), dal 11/06/2004 al 18/01/2007:

- Società "Facchin Immobiliare s.r.l." e "Meneghini Costruzioni s.r.l." per la quota di ½ ciascuna della piena proprietà.

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati – Foglio 5 – Particella n. **** sub 7 e 12 - dal 18/01/2007 al 14/11/2024:

- *****, nata a Schio (VI) il 21 marzo 1978 - Proprietà 1/1.

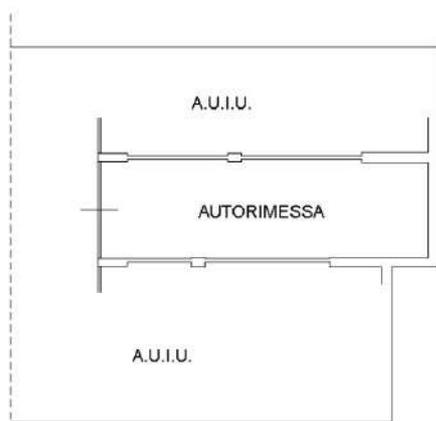
5.3. Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (vedi Allegato 5).

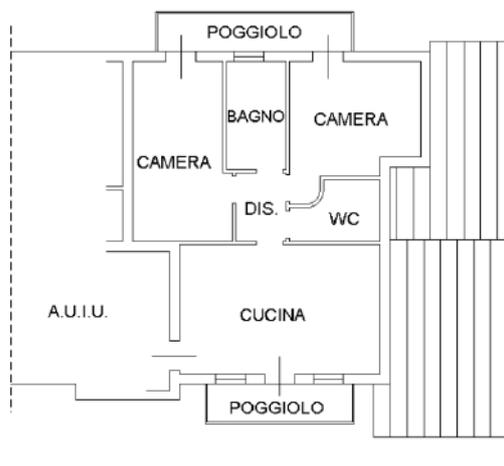
5.4 Giudizio di conformità catastale

Non sono state riscontrate difformità tra le planimetrie catastali della particella **** sub 7 e 12 e lo stato effettivo degli immobili (come già evidenziato). Infatti esse coincidono con lo stato di fatto e con gli elaborati grafici di progetto dell'ultimo titolo autorizzativo edilizio.

Planimetrie catastali delle due unità esegutate: particella n. 1345 – sub 7 e sub 12



PIANO INTERRATO H: 2.40



PIANO PRIMO H: 2.70

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1. Elenco proprietari nel ventennio e titoli (vedi Allegato 4)

- All'esecutata *****, per 1/1 di piena proprietà, gli immobili pervennero per Atto notarile pubblico di compravendita, autenticato dal Notaio Alberto Bonato di Schio in data 18 gennaio 2007, rep. 15380, trascritto il 25 gennaio 2007 ai nn. 1209/793, dalle società "Facchin Immobiliare s.r.l." e "Meneghini Costruzioni s.r.l.", le quali vendevano, ciascuna la quota di un mezzo (1/2) e congiuntamente per l'intero, alla signora *****, nata a Schio (VI) il 21 marzo 1978, gli immobili in Marano Vicentino foglio 5 particella **** subb. 7 e 12.
- Con atto ricevuto dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza in data 11 giugno 2004, rep. 96563, trascritto il 17 giugno 2004 ai nn. 7085/5222, la società "Immobiliare A.Effe s.r.l." si trasformava in "Meneghini Costruzioni s.r.l.". mantenendo la sede in Trissino (VI) ed il codice fiscale 02498060249.
- Con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza in data 15 ottobre 2001, rep. 76448, trascritto il 22 ottobre 2001 ai nn. 10858/8180, la società "Facchin Immobiliare s.r.l." vendeva alla società "Immobiliare A.Effe s.r.l." con sede in Trissino (VI), codice fiscale 02498060249 la quota di un mezzo (1/2) del terreno in Marano Vicentino, foglio 5 particella 873 di are 40.14.
- Con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza in data 10 marzo 2000, rep. 63665, trascritto il 16 marzo 2000 nn. 2457/1794, la società "Facchin Immobiliare s.r.l." con sede in Trissino (VI), codice fiscale 02755580244, acquistava il terreno in Marano Vicentino foglio 5 particella 873 di are 40.14.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1. Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdastico, è risultato che gli immobili eseguiti, facenti parte di un complesso residenziale condominiale, son stati oggetto del rilascio di vari titoli autorizzativi, in particolare:

- Concessione Edilizia N. 95 dell'11/10/2002 (Prat. Edil. N.124/2002), per costruzione n.4 blocchi di edifici residenziali plurifamiliari nel Piano di Lottizzazione "Duemila".
- Permesso di Costruire N. 16 del 14/03/2005 (Prat. Edil. N.124/2002), Variante alla C.E. N.95/2002 per la costruzione n.4 blocchi di edifici residenziali.
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. 14048 del 04/11/2005, Variante alla C.E. N.95/2002.
- Certificato di Agibilità prot.n. 5439 del 26/04/2006, relativamente agli immobili di cui alla C.E. N.95/2002.

Successivamente non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Alle pratiche edilizie citate sono allegati elaborati grafici di progetto, in particolare gli ultimi, di cui alla DIA prot. 14048 del 04/11/2005, sono quelli rappresentati che definiscono lo stato attuale autorizzato (vedi anche Allegato 6).

7.2. Abusi/diffornità riscontrati

Come anche per le planimetrie catastali, non sono state riscontrate diffornità tra gli elaborati grafici di progetto dell'ultimo titolo autorizzativo edilizio e lo stato effettivo degli immobili (come come rilevato dal sopralluogo). Infatti gli elaborati di progetto coincidono con lo stato di fatto e corrispondono a quelli riportati a pag. 8 della

presente Relazione (vedi anche Allegato 6).

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Sulla base di quanto riportato nel paragrafo precedente, non essendo state riscontrate difformità o abusi edilizi di qualche genere, non si prevede la necessità di dare avvio a pratiche edilizie di sanatoria.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area comprensiva del complesso edilizio, al quale appartiene il compendio immobiliare pignorato, è classificata nello strumento urbanistico adottato (Piano degli Interventi, Variante n. 8: Adozione con D.C.C. n. 2 del 24/01/2024) come Z.T.O. di tipo "C2.2" - "Residenziali di Espansione", normata dall'art. 19 delle Norme Tecniche Operative vigenti.

L'area occupata dagli immobili fa quindi parte di un'area residenziale di espansione, la quale, di fatto è già stata urbanizzata; per cui si ritiene sia già stata saturata la sua capacità edificatoria. In ogni caso, le Norme Tecniche di Attuazione (NTA), per questa Z.T.O. di tipo "C2.2" stabiliscono che essa:

1. *Comprende aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale: in tali aree il P.I. si attua mediante strumento urbanistico attuativo nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.*

2. PARAMETRI EDIFICATORI

a) *indice di edificabilità territoriale massimo (I.T.): 1,0 mc/mq;*

b) *altezza massima: 8,5 ml;*

c) *distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;*

d) *distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;*

e) *distanza dalle strade: 10,0 ml dalla strada provinciale; 7,5 ml da strade comunali; 5,0 ml da altre strade; il Comune può imporre distanze maggiori qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare l'allineamento con edifici esistenti.*

f) *rapporto di copertura fondiario massimo (R.C.F.): 30%;*

g) *le tipologie edilizie eventualmente indicate nelle tavole di progetto hanno carattere orientativo; il simbolo di interventi coordinati impone l'obbligo di ricercare, in sede esecutiva, soluzioni omogenee per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche dei fabbricati e degli elementi edilizi di arredo degli spazi pertinenziali (accessi, recinzioni, ecc.).*

Per ulteriori informazioni, vedasi la documentazione urbanistica allegata (vedi Allegato 7).

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1. Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- procedimenti giudiziari, di sequestro o altre trascrizioni pregiudizievoli: NO;
- procedure espropriative per pubblica utilità: NO;
- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NO;
- oneri condominiali e regolamento condominiale: non esiste un'Amministrazione condominiale costituita; è stato riferito che le spese condominiali ammontano a circa 100 €/anno per le spese ordinarie ed € 50,00, ogni 2 anni, per la pulizia dei pozzetti;

- servitù risultanti dai registri immobiliari: NO (a parte quelle esistenti per essere parte di un fabbricato condominiale);
- atti di asservimento convenzioni urbanistiche e cessioni di cubatura: NO;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO;
- provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NO;
- oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: NO;
- vizi di carattere edilizio per stato di manutenzione e vetustà di strutture, finiture ed impianti: NO;
- oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: non ci sono irregolarità, per cui, nessun onere richiesto;
- Altri vincoli, oneri o limitazioni d'uso: NO.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/05/2024)

- **pignoramento** trascritto in data 17 maggio 2024 ai nn. 4911/3905, a favore di FACCIN MONICA, nata a Valdagno (VI) il 5 maggio 1967, codice fiscale FCC MNC 67E45 L551B, ed a carico di *****, nata a Schio (VI) il 21 marzo 1978, codice fiscale GRR CST 78C61 I531D, a seguito di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza, ufficio UNEP, in data 2 maggio 2024, rep. 2458.

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

- **Pignoramento Immobiliare** rep. 2458 in data 02/05/2024, a favore di FACCIN MONICA. (di cui sopra).

9. SUOLO DEMANIALE

Non ricadente.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non ricadente.

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

11.1. Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Nessun onere condominiale arretrato.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1. Metodo di valutazione

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.

Nel caso in esame, tenuto conto che il subject ha una consistenza e posizione poco appetibile e considerato che ci troviamo in zona periferica non densamente abitata, le vendite utili per l'acquisizione di comparabili associabili con l'immobile da periziare non sono numerose e perciò è stato necessario ricorrere ad atti stipulati qualche anno addietro e con uno dei comparabili sito in un altro comune. E' vero comunque che il valore degli immobili non ha subito grosse oscillazioni nell'ultimo periodo e nella zona presa in considerazione; i valori dei comparabili considerati (debitamente attualizzati) risultano quindi utili e compatibili per il metodo del confronto di mercato (MCA) e per definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento.

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 $5\div 10\%$ di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al $5\div 10\%$ ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, premesso che 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 del 14/11/2024 risulta essere pari a:

€ 133.879,00 (Euro Centotrentatremilaottocentosettantanove/00), pari a 1.399,62 €/mq.

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

Di seguito la tabella esplicativa della valutazione stimativa adottata (vedi anche l'Allegato 8)

Tabella di valutazione dei prezzi corretti				
caratteristica	u.m.	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Prezzo di mercato	€	150.000,00	90.050,00	94.000,00
Mesi	€	3.833,43	1.745,84	1.501,88
Sup. lorda principale (SU)	€	-12.350,84	-22.400,68	759,83
Sup. accessoria non abitabile/usabile	€	0,00	0,00	0,00
Sup. logge/verande coperte	€	0,00	0,00	0,00
Sup. balconi/terrazze scoperte	€	-417,19	1.780,58	77,42
Sup. area pavimentata esterna (esclusiva)	€	-2.060,15	0,00	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H > 200cm	€	0,00	0,00	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H < 200cm	€	0,00	0,00	0,00
Corti e cortili	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pert. d'appartamento	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pert. di ville/villini	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (in autorimessa collettiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. posto auto scoperto	€	0,00	-2.365,51	0,00
Sup. box (collegato ai vani princip.)	€	-10.225,46	1.756,21	401,42
Livello di piano	€	0,00	-450,25	0,00
Servizi igienici	€	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione	€	0,00	32.000,00	24.000,00
Obsolescenza tipologica	€	0,00	20.000,00	10.000,00
Classe di prestazione energetica	€	5.000,00	10.000,00	5.000,00
Prezzi aggiustati	€	133.779,80	132.116,20	135.740,55
Tabella di Verifica				
Divergenza	-	2,74%	verificato: < 5%	
Valore <u>reconciliation</u>	€	133.878,85		
valore stimato (arrotondato)	€	133.879,00		

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: € 0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0,00
- spese per la demolizione degli abusi edilizi e il ripristino dello stato autorizzato € 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri costi/oneri: € 0,00

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

rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: € 113.797,15, che si arrotonda a

€ 114.000,00 (€ Centoquattordicimila/00).

12.4. Confronto con trasferimenti pregressi

Le unità comparabili, come indicato nell'allegato 8 (calcolo MCA), sono le seguenti:

- unità A – prezzo di vendita € 150.000,00, in data 21/05/2019;
- unità B – prezzo di vendita € 90.050,00, in data 15/09/2020;
- unità C – prezzo di vendita € 94.000,00, in data 09/06/2021;

I dati di vendita sono stati portati all'attualità moltiplicando gli importo per il saggio di svalutazione opportunamente determinato per l'area presa in esame. Si segnala che l'andamento dei prezzi di vendita non ha avuto significative oscillazioni.

12.5. Giudizio di vendibilità

- La possibilità di vendita dei beni pignorati risulta essere buona: per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, le condizioni del mercato locale e la vetustà dei beni.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

Il bene oggetto di pignoramento è in proprietà per intero dell'esecutata, che ne detiene la proprietà per la quota di 1/1 dell'intero; non esistono comproprietari non esecutati.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, per le sue caratteristiche, non è divisibile.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1. Dati e residenza dei debitori esecutati

La residenza anagrafica di ***** è a Marano Vicentino, Via ***** n. 4 (che corrisponde all'immobile esecutato); i diritti di proprietà sui beni esecutati consistono nella quota di 1/1 sull'intera proprietà.

I dati sono stati reperiti presso i competenti uffici comunali (vedi Allegato 9).

14.2. Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Lo stato civile dell'esecutata ***** risulta essere **nubile**; nello "stato di famiglia" risulta iscritto anche il figlio minorenni.

I dati sono stati reperiti presso i competenti uffici comunali (vedi Allegato 9).

15. LOTTI

Il lotto oggetto di esecuzione è unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione.

Marostica, li 16/10/2024

Il Tecnico Incaricato
Arch. Gasparotto Domenico



17. ELENCO ALLEGATI

- 1) Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 2) Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
- 3) Planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
- 4) Titolo a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
- 5) Visure ipotecarie e catastali
- 6) Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
- 7) Zonizzazione urbanistica P.I. e normativa
- 8) Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e schede dei comparabili selezionati
- 9) Certificato di residenza, stato civile, eventuale estratto atto matrimonio del soggetto esegutato
- 10) Ricevuta invio perizia all'esecutata