



## TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 211/2024 RGE

### ELABORATO PERITALE

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

LOTTO UNICO



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17.12.2024 ore 10.20**

Identificazione beni: Beni in Romano d'Ezzelino (VI), Vicolo Carlessi, civ. 10  
Dati Catastali: CF foglio 8, p. n. 485 sub 6 (A3)  
per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Patrizia Jorio** - Contrà della Fascina, civ.10 - Vicenza  
Mail: [joriopatrizia@gmail.com](mailto:joriopatrizia@gmail.com) – tel: 392.1206820 - 0444.1497248

Custode Giudiziario: **IVG VICENZA** - Via Volto, civ. 63 - Costozza di Longare (VI)  
Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444.953915



**1. SCHEDA SINTETICA E INDICE**Procedura es. imm. n. **211/2024**

**Giudice:** Dott.ssa Marialuisa Nitti  
**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17.12.2024 ore 10.20  
**Esperto stimatore:** Arch. Patrizia Jorio

<b>Diritto pignorato</b> (pag. 6)	piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Eventuali comproprietari non esec.</b> (pag. 6)	nessuno
<b>Tipologia bene pignorato</b> (pag. 5)	appartamento al piano secondo, con ripostiglio esclusivo al piano terra, di immobile residenziale sito in corte storica
<b>Ubicazione</b> (pag. 5)	Romano d'Ezzelino (VI) - Vicolo Carlessi, civ. 10
<b>Dati Catastali attuali</b> (pag. 6)	C.F. COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO - foglio 8 p. n. 485 sub 6 (A3) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 Con diritto sui seguenti b.c.n.c.: p. n. 485 sub 1 (corte) comune ai sub 4 e 6 L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO - foglio 8 p. n. 485 ENTE URBANO sup. catastale mq 230
<b>Metri quadrati</b> (pag. 17)	locali di abitazione 107 m <sup>2</sup> circa, terrazzi 9 m <sup>2</sup> circa, ripostiglio 22 m <sup>2</sup> circa
<b>Stato di manutenzione</b> (pag. 17)	insufficiente
<b>Differenze rispetto al pignoramento</b> (pag. 13)	nessuna
<b>Situazione urbanistica/edilizia/catastale-irregolarità/abusi</b> (pag. 13 - 16)	modeste difformità edilizie e/o catastali costi necessari alla loro regolarizzazione circa € 4.500,00 escluse imposte di legge
<b>Valore lordo di mercato OMV</b> (pag. 22)	€ 90.500,00
<b>Date/valori Comparabili reperiti</b> (ALL. 7)	A 20.07.2023 € 75.000,00 - B 21.07.2023 € 30.000,00 C 12.07.2022 € 76.000,00 - D 22.06.2022 € 125.000,00 E 30.03.2022 € 55.000,00 - <i>SUBJECT 28.06.1983 DONAZIONE</i>
<b>Valore di vendita forzata proposto</b> (pag. 23)	valore a base d'asta dei beni € 73.100,00 <b>offerta minima € 54.825,00</b>
<b>Valore debito</b> (pag. 21)	€ 31.345,52 oltre interessi e spese come risulta da atto di pignoramento
<b>Occupazione</b> (pag. 12)	nella disponibilità dell'Esecutato che lo utilizza come residenza propria e della sua famiglia
<b>Titolo di occupazione</b> (pag. 12)	----
<b>Oneri</b> (pag. 19)	----
<b>APE</b> (pag. 12)	in corso di redazione
<b>Problemi particolari informazioni utili criticità</b> (pag. 24)	-----
<b>Lotti</b> (pag. 24)	UNICO
<b>Valore mutuo</b> (pag. 20)	capitale € 50.000,00 - ipoteca € 75.000,00



**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato 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 soli 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 a 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 o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista 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 e impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

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

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

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



**SOMMARIO**

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	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 .....	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	7
3.5	Certificazione energetica .....	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.1	Possesso .....	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato e indennità di occupazione .....	12
5.	ASPETTI CATASTALI .....	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	12
5.2	Intestatari catastali storici.....	13
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	13
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	13
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	16
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI .....	16
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	16
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	17
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	17
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	19
8.1	Oneri e vincoli .....	19
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/04/2024) .....	20
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	21
9.	SUOLO DEMANIALE.....	21
10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	21
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	21
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	21
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	21
12.1	Metodo di valutazione .....	21
12.2	Stima del valore di mercato .....	22
12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	22
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	23
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	23
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	23
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	23
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	23
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore esecutato.....	24
15.	LOTTE.....	24
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	24
17.	ELENCO ALLEGATI .....	25



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 24.07.2024:** nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec in data 31.07.2024*)  
**05.08.2024:** giuramento in forma telematica  
**10.09.2024:** deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata con note in evidenza  
**17.09.2024:** primo accesso ai beni pignorati

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato richiesto mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **07.08.2024** e acquisita in data **08.08.2024**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Romano d'Ezzelino con istanza di accesso agli atti inoltrata tramite *SUAP* in data **22.10.2024**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**07.08.2024**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (**07.08.2024 - 18.11.2024**);
- i certificati di stato civile e residenza sono stati acquisiti in data **23.10.2024**.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

**Appartamento al piano secondo, con ripostiglio esclusivo al piano terra**, di immobile residenziale sito in corte storica in Comune di Romano d'Ezzelino (VI), Vicolo Carlessi civ. 10.

L'immobile è sito in zona residenziale centrale di Romano d'Ezzelino, Comune di circa 14.200 abitanti sito a Nord-Est del capoluogo di Provincia Vicenza e fa parte di un nucleo abitativo storico che, rimaneggiato e parcellizzato nel corso degli anni, ha perso in gran parte la sua identità originaria.

Il complesso residenziale si sviluppa su tre piani fuori terra sovrapposti con ingresso e scale comuni; la pertinenza esterna comune, recintata lungo il suo perimetro con accesso da cancello carraio e pedonale, è pavimentata con porfido ad "*opus incerta*".

*Caratteristiche zona:* residenziale a traffico locale con scarsa dotazione di parcheggi.

*Servizi della zona:* la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; ben dotata dei principali servizi (scuole, luoghi di culto, farmacia, attività commerciali).

*Caratteristiche zone limitrofe:* residenziali.

*Collegamenti pubblici (km):* autobus (1), autostrada SPV casello di Rosà (10), Tangenziale (1), ferrovia Stazione di Bassano del Grappa (5), ferrovia Stazione di Vicenza (46).





Il contesto - vista da Google Earth

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

#### Diritto

Piena proprietà dell'intero.

#### Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:

C.F. COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO - foglio 8

particella n. 485 subalterno 6 Classe 3 Consistenza 5 vani Superficie mq 134/132 Rendita € 361,52

Con diritto sui seguenti b.c.n.c.:

particella n. 485 subalterno 1 (corte) comune ai sub 4 e 6

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO - foglio 8

particella n. 485 ENTE URBANO sup. catastale mq 230

**Lotti:** UNICO.

### 3.3 Confini N.E.S.O.

**Confini di proprietà** della particella n. 485 secondo la mappa wegis: particelle nn. 485, 1822, 1365, 570, Vicolo Carlessi, particelle nn. 493, 2107.

**Confini di proprietà** della particella n. 485/6 (ripostiglio al piano terra): particelle nn. 454, 485/4, 485/8, 485/1 (b.c.n.c.), 484.

**Confini di proprietà** della particella n. 485/6 (appartamento al piano secondo): muro perimetrale su quattro lati.



Salvo i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'appartamento si trova al piano secondo della palazzina, con accesso da pertinenza e scala comuni; è composto da ingresso su zona giorno con angolo cottura con affaccio su terrazza che corre lungo tutto il fronte Sud, disimpegno zona notte con bagno finestrato, due camere e un ripostiglio; i locali hanno altezza di mt 2,67/2,69 circa.

Al piano terra troviamo portico e centrale termica comuni e ripostiglio esclusivo; i locali hanno altezza di circa di mt 2,48.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
appartamento	107	100%	107,00	N-S	insufficienti
terrazza	9	30%	2,70	S	insufficienti
ripostiglio p.t.	22	50%	11,00	N	insufficienti

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: continue; condizioni: non ispezionabili.  
*Strutture verticali:* tipologia: muratura e c.a.; condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: laterocemento; condizioni: buone.  
*Scala:* tipologia: c.a.; condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: laterocemento; condizioni: insufficienti.

##### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: ad anta a battente, materiale: legno verniciato con vetrocamera, protezione: balconi ad anta in legno; davanzali e soglie in marmo locale; condizioni: scarse.  
*Infissi interni:* tipologia: ad anta, materiale: legno, condizioni: sufficienti.  
*Manto di cop.:* materiale: guaina, coibentazione: non verificabile, condizioni: scarse.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco al civile tinteggiato; condizioni: scarse.  
*Pavim. interna:* materiale: ceramica - camere parquet in legno; condizioni: buone - sufficienti.  
 terrazza - materiale: gres condizioni: scarse.  
 cantina p. terra - materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.  
*Pavim. esterna:* materiale: porfido "opus incerta"; condizioni: buone.  
*Pareti interne:* materiale: intonaco di cemento al civile tinteggiato, condizioni: scarse.  
*Rivestimento:* angolo cottura/bagno, materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.  
 Note:  
 - bagno finestrato con lavabo, bidet, w.c. e vasca, sanitari in ceramica bianca di fattura ordinaria e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: sufficienti.  
*Scala comune:* tipologia: a rampe, rivestimento: marmo locale; condizioni: buone; ascensore e/o servoscala: no.  
*Portone di ingr.:* tipologia: ad anta blindatino, materiale: legno; condizioni: sufficienti.



**Impianti:**

- Gas:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: da verificare.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.
- Fognatura:** recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare.
- Telefonico:** tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.
- Citofonico:** tipologia: citofono, condizioni: da verificare.
- Antenna:** tipologia: rettilinea e parabola, condizioni: da verificare.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia - impianto autonomo, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.
- Termico:** riscaldamento autonomo con caldaia collocata in vano dedicato al piano terra, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni a parete, condizioni: da verificare.
- Condizionamento:** split a parete nel disimpegno zona notte con unità esterna, condizioni: da verificare.

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente insufficiente sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture, così come l'esterno.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):**

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile; vanno tenute osservate le problematiche relative alle infiltrazioni che però riferiscono risolte.

Non sono state fornite le certificazioni relative agli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione che andranno eventualmente verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza.

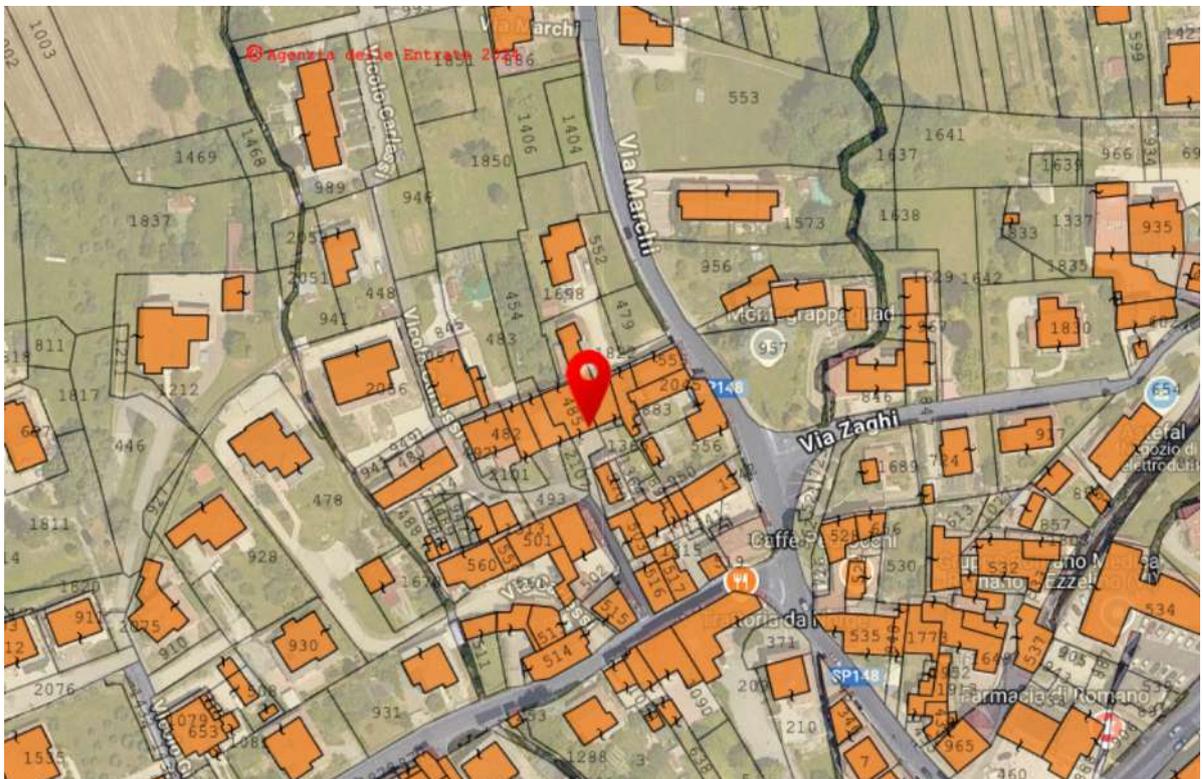


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



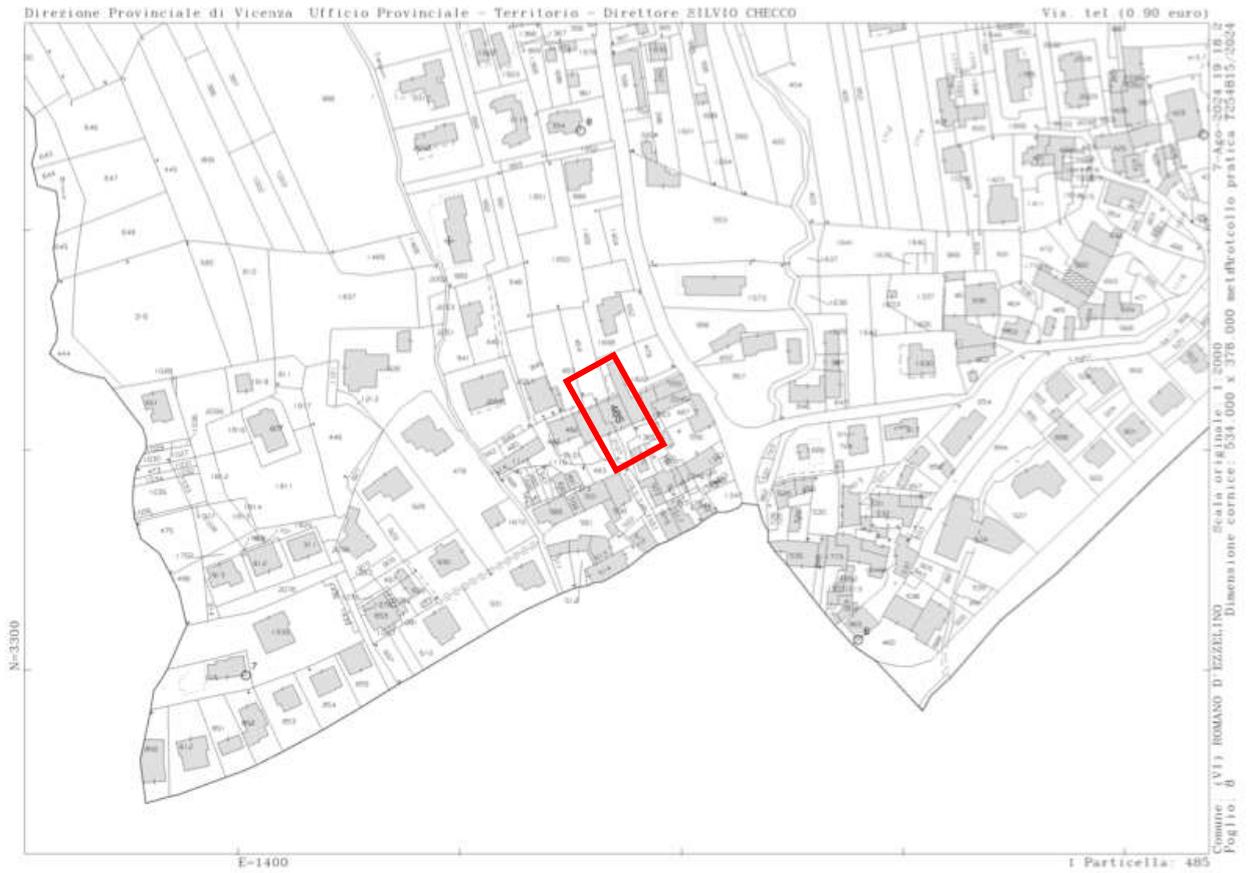


Figura 2. Estratto mappa catastale.



L'accesso da Vicolo Carlessi



La corte comune

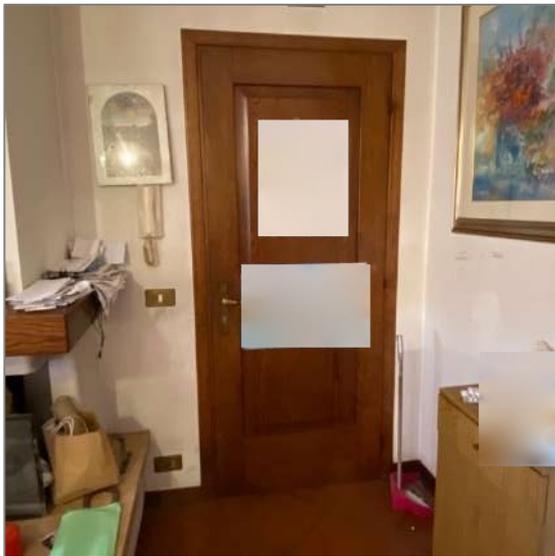




Cortile comune e il fronte principale



Ripostiglio al piano terra



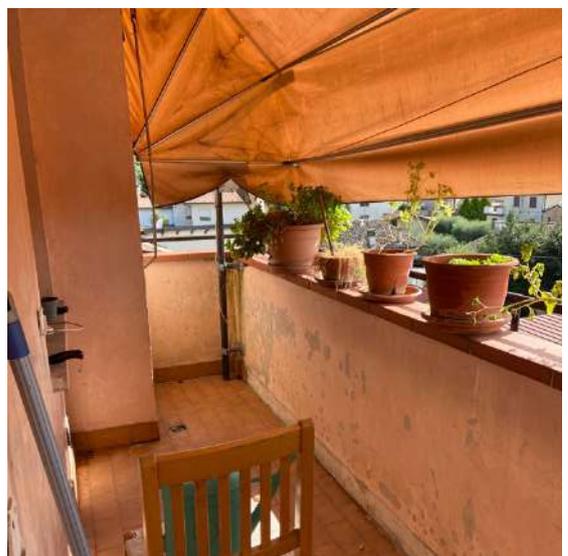
Porta di ingresso all'appartamento



Salotto



Soggiorno e angolo cottura



Terrazza

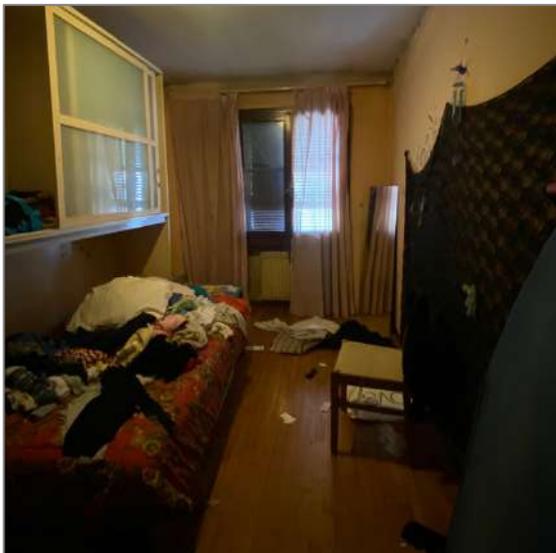




Corridoio zona notte



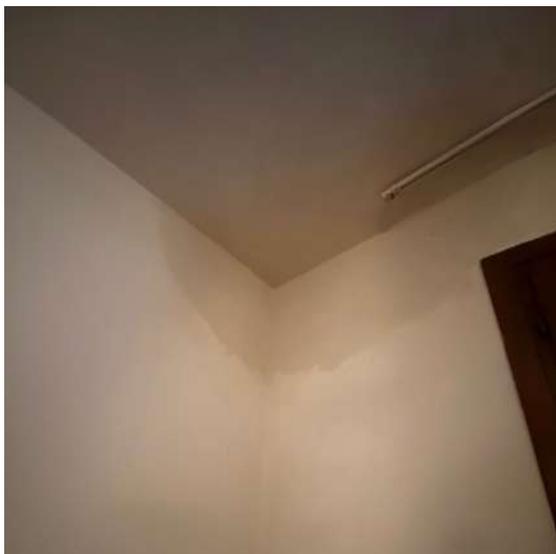
Camera doppia



Camera singola



Ripostiglio (cameretta)



Umidità



Il Bagno





Caldaia



Corpo radiante

Figura 3. Foto immobile

### 3.5 Certificazione energetica

Nella documentazione agli atti non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto è in corso la sua redazione ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

L'immobile è nella disponibilità dell'Esecutato che lo utilizza come residenza propria e della sua famiglia.

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

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. **485 ENTE URBANO** di mq 230 è di tale consistenza in seguito a:

- da data anteriore al ventennio (**31.12.1972**) particella n. **485 FABBRICATO PROMISCUO** di mq 230
- dal **19.03.2010** per **VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE n. 726.1/2010** Pratica n. **VI0072704** che ha variato la precedente e dato origine all'attuale.

Per la continuità storica degli immobili si precisa che:

- la particella n. **485 subalterno 6** Cat. A/3 classe 3 del fg. 8 è di tale consistenza in seguito a:
  - da data anteriore al ventennio (**03.11.1986**) particella n. **485 subalterno 5** Cat. A/3 classe 3
  - dal **12.03.2013** per **DIVISIONE n. 43372.1/2013** Pratica n. **VI0068019** che ha dato origine all'attuale.



### 5.2 Intestatari catastali storici

Proprietario *da data anteriore al ventennio* (dall'impianto anteriore all'impianto meccanografico del 30.06.1987) al 03.11.1986:

Beni identificati al C.F. COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO - foglio 8  
particella n. **485 subalterno 5 A/3**

Proprietario dal 03.11.1986 al 12.03.2013:

Beni identificati al C.F. COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO - foglio 8  
particella n. **485 subalterno 5 A/3**

Proprietario dal 12.03.2013 a oggi:

Beni identificati al C.F. COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO - foglio 8  
particella n. **485 subalterno 6 A/3**

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

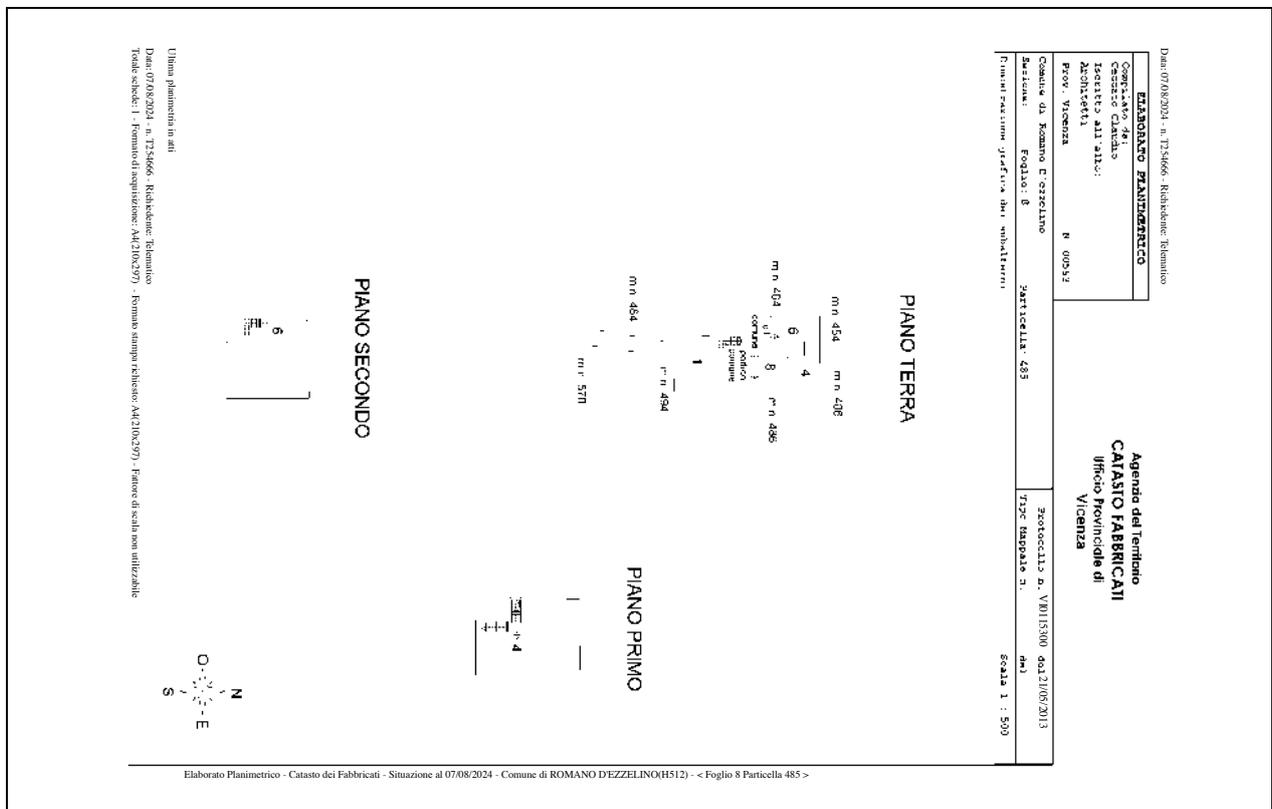


Figura 4. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



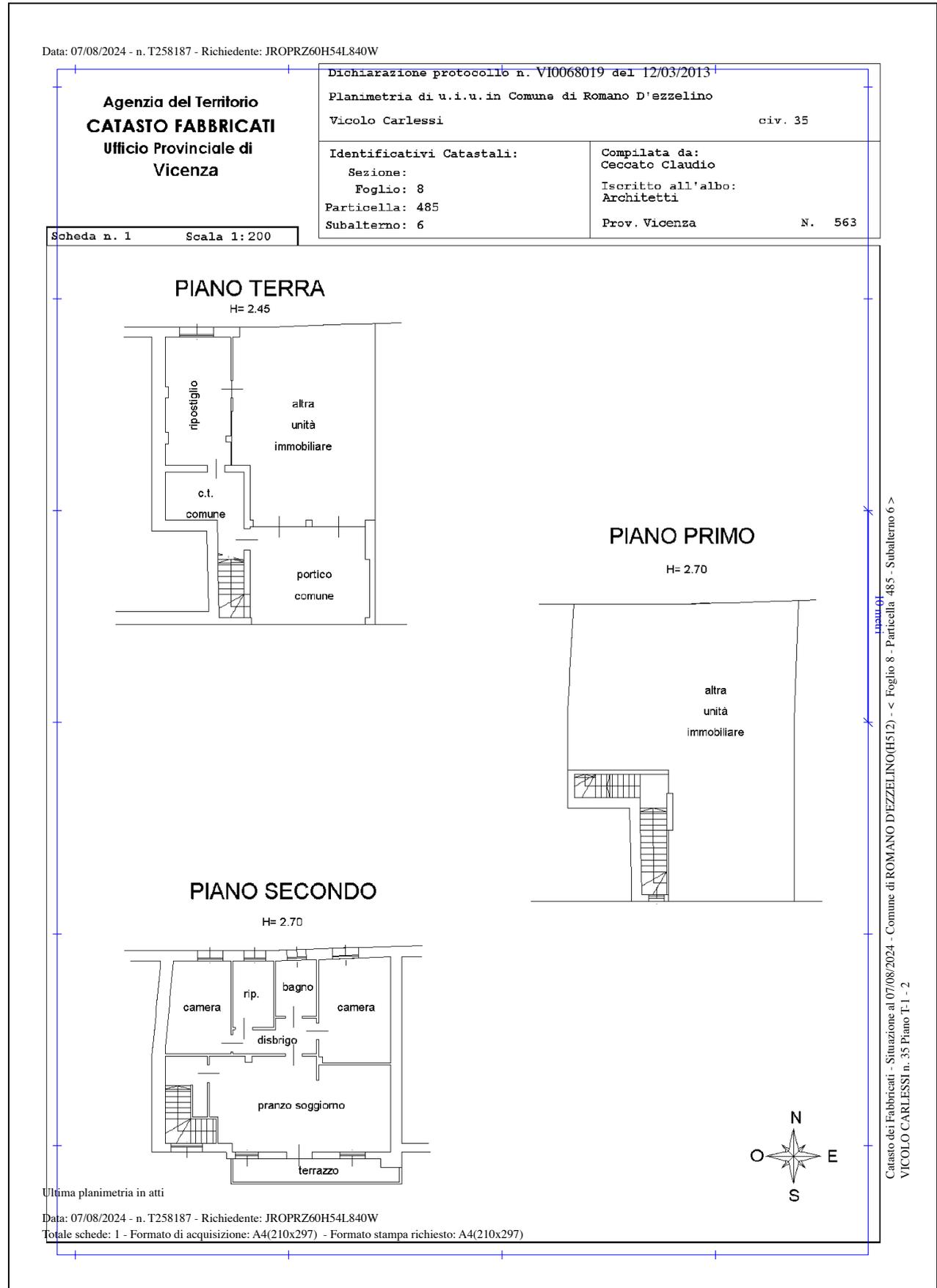


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.



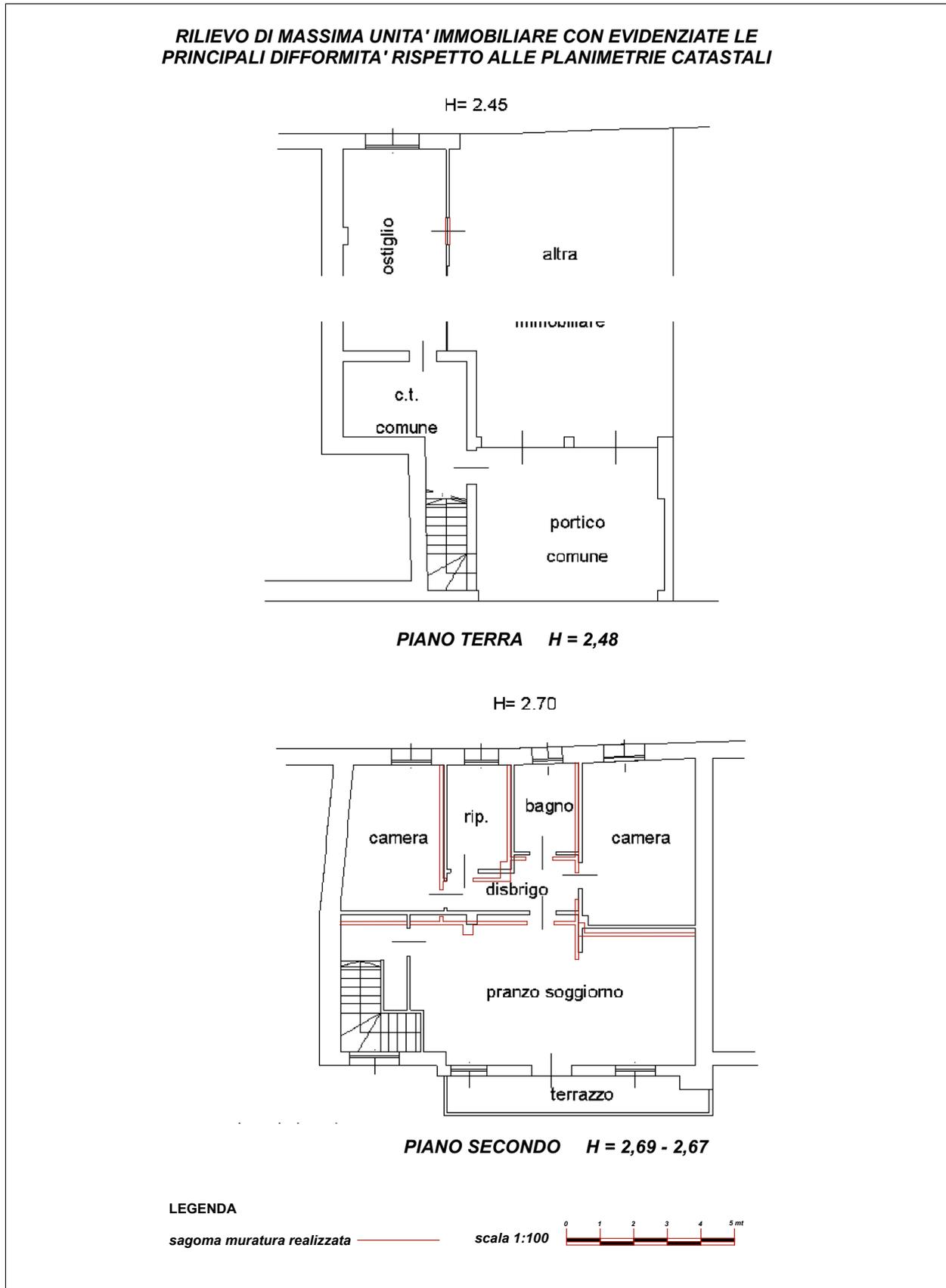


Figura 6. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne alcune modeste difformità interne.

**Sanabilità e costi:**

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione della scheda catastale aggiornata **in accordo con la regolarizzazione edilizia**.

*Costi: Oneri catastali € 50,00; Spese tecniche € 650,00 esclusi accessori di legge.*

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Titolo di acquisto del debitore:

Proprietario da *ante ventennio* (03.06.1983) in forza di:

- atto di donazione a firma di Rinaldo Rinaldi Notaio in Bassano del Grappa in data **03.06.1983** ai nn. **78904/12994** rep./racc.

- registrato a Bassano del Grappa in data **23.06.1983** ai nn. **1423** RP

- trascritto a Bassano del Grappa in data **28.02.2008** ai nn. **3663/3029** RG/RP

Beni per la piena proprietà di 1/1:

**appartamento al grezzo** insistente sulla particella n. 485

C.F. COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO - foglio 8

particella n. **485 subalterno 5 A/3**

Beni per la piena proprietà di 1/2:

C.T. COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO - foglio 8

particella n. **485** di are 2.30

particella n. **494** di are 1.79

**Regime patrimoniale:** stato libero all'atto dell'acquisto.

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

-----

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

**Titoli urbanistici:**

Il Comune di Romano d'Ezzelino è dotato di **Piano di Assetto del Territorio** ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 593 del 17 aprile 2012, approvato a seguito degli esiti della Conferenza dei Servizi del 04.04.2012 con efficacia dal 23.05.2012 e successive varianti vigente la n. 14 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 16.05.2019.



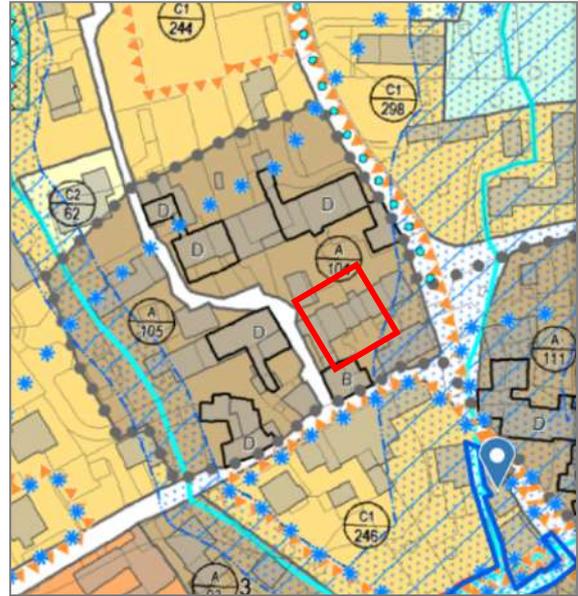
In seguito all'approvazione del PAT viene approvato il Piano degli Interventi vigente la Variante n. 6 approvata con delibera di Consiglio comunale n. 17 del 28.04.2023.

L'immobile risulta essere in z.t.o. **A/104 - ZONA A** normata dall'Art. 52 delle Norme Tecniche Operative.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle Norme Tecniche Operative del P.I.



**P.I. – Vincoli**



**P.I. – Zonizzazione**

Dalla documentazione rilevata, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot. nn. 5685/3977 rilasciata in data 14.04.1982 a per RISTRUTTURAZIONE E SOPRAELEVAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE.
- Concessione Edilizia Prot. nn. 11717/3977 rilasciata in data 27.11.1986 a VARIANTE PARZIALE DI INTESTAZIONE alla precedente Concessione Prot. nn. 5685/3977 del 14.04.1982.
- Concessione Edilizia Prot. nn. 11715/3977 rilasciata in data 27.11.1986 a VARIANTE AL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E SOPRAELEVAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE alla precedente Concessione Prot. nn. 5685/3977 del 14.04.1982 e successive.
- Permesso di abitabilità Prot. n. 3977/91 rilasciato in data 12.07.1993.

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza al progetto autorizzato, tranne alcune modeste difformità interne.

## 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

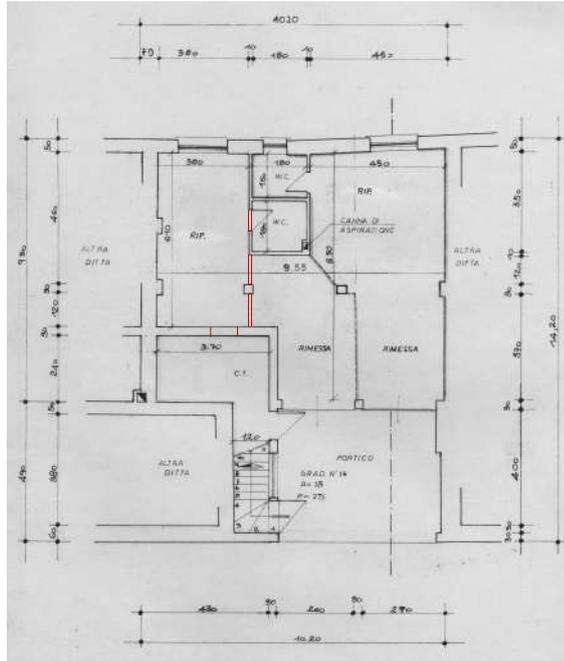
Le difformità relative all'unità immobiliare oggetto della procedura possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e delle modifiche introdotte dalla legge 105/2024; pratica di agibilità conclusiva.

*Costi: Sanzione € 1.000,00; Spese tecniche e diritti segreteria € 2.800,00 esclusi accessori di legge.*

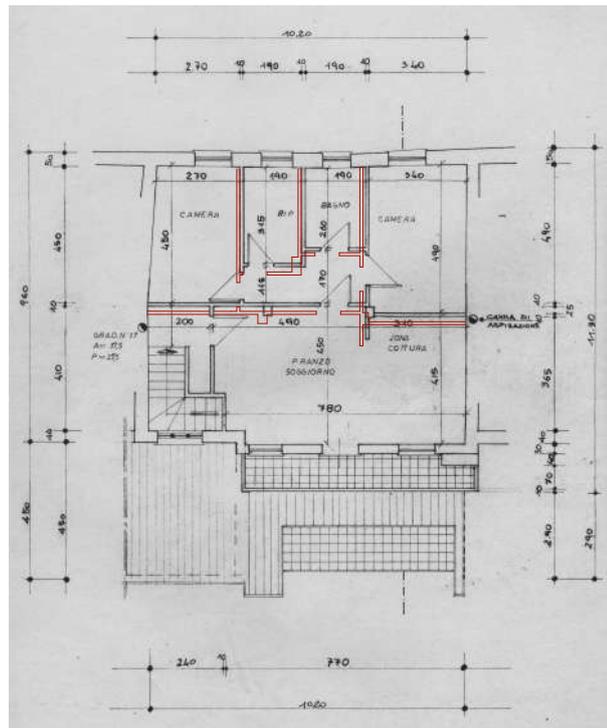
*Le eventuali difformità prospettive andranno trattate con pratica che comprenda l'intero immobile i cui costi sono ricompresi nell'abbattimento forfettario del 15%.*



**RILIEVO DI MASSIMA  
UNITA' IMMOBILIARE CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' RISPETTO  
AL PROGETTO DEPOSITATO**



**PIANO TERRA H = 2,48**



**PIANO SECONDO H = 2,69 - 2,67**

**LEGENDA**

sagoma muratura realizzata ———— scala 1:100



**Figura 7. Comparazione stato attuale – stato rilevato.**



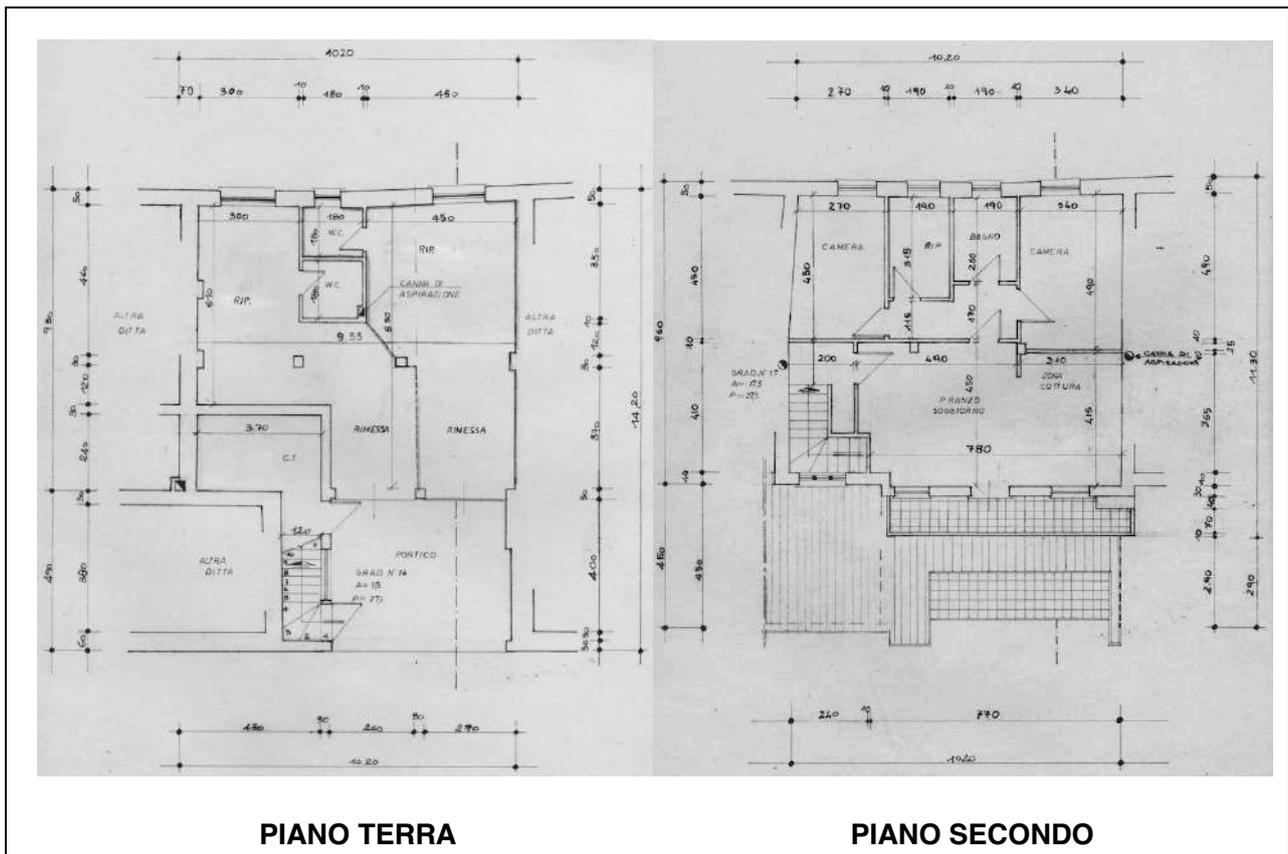


Figura 8. Stato approvato.

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

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

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: -----
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: -----
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: -----
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: -----
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: -----
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: -----
- g) provvedimenti di sequestro penale: -----
- h) domande giudiziali: -----
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: -----
- j) convenzioni urbanistiche: -----
- k) convenzioni matrimoniali: -----
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: -----
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: -----
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: -----
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: -----
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: -----



- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: -----
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni:  
**€ 4.500,00**
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: -----
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: -----
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale:  
spese condominiali arretrate ultimo biennio: -----  
spese condominiali straordinarie: -----

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 (aggiornato al 18.11.2024)

- ❖ Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 15

- a carico di

- atto a firma di Giuseppe Fietta notaio in Bassano del Grappa in data **23.07.2014** ai nn. **208678/74791** rep./racc.

- iscritta a BASSANO DEL GRAPPA in data **30.07.2014** ai nn. **5668/805** RG/RP  
Importo capitale € 50.000,00 - Importo ipoteca € 75.000,00

Beni per la piena proprietà dell'intero:  
COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO - foglio 8  
particella n. **485 subalterno 6** cat. A/3

- ❖ Iscrizione derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- a favore di

- a carico di

- atto a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data **04.04.2022** ai nn. **3393/12422** rep./racc.

- iscritta a BASSANO DEL GRAPPA in data **05.04.2022** ai nn. **3380/518** RG/RP  
Importo capitale € 54.823,31 - Importo ipoteca € 109.646,62

Beni per la piena proprietà dell'intero:  
COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO - foglio 8  
particella n. **485 subalterno 6** cat. A/3



❖ **Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

- a favore di

- a carico di

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **02.05.2024** al n. **2529** rep.

- trascritto a BASSANO DEL GRAPPA in data **30.05.2024** ai nn. **4971/3810** RG/RP

Valore del debito € 31.345,52 oltre a successivi interessi e spese.

Beni per la piena proprietà dell'intero:

COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO - foglio 8

particella n. **485 subalterno 6** cat. A/3

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

1. ISCRIZIONE BASSANO DEL GRAPPA in data **30.07.2014** ai nn. **805/5668** RG/RP
2. ISCRIZIONE BASSANO DEL GRAPPA in data **05.04.2022** ai nn. **3380/518** RG/RP
3. TRASCRIZIONE BASSANO DEL GRAPPA in data **30.05.2024** ai nn. **4971/3810** RG/RP

## **9. SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## **10. USO CIVICO O LIVELLO**

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

### **11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

Amministratore: non è costituito il condominio.

## **12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione**

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

In particolare e in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno o 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 e alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) e 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 e 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 a 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% ( $\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$ ). 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 a una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato arr. alla data del 18.11.2024 risulti essere pari a:

**€ 90.500,00 (euro novantamilaquattrocento/00) pari a circa €/m<sup>2</sup> 750,00 arr.** al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali a esempio quelli per la regolarizzazione catastale e urbanistico/edilizia”.

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato 7.

## 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 circa:	<b>€ 700,00</b>
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica circa:	<b>€ 3.800,00</b>
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio circa:	<b>€ 0,00</b>
- <u>altri costi/oneri:</u>	<b>€ 0,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.500,00</b>



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 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Quindi si otterranno i seguenti valori:

- **prezzo ragguagliato effettuate le detrazioni pari a € 86.000,00 (euro ottantaseimila/00)**
- **prezzo a base d'asta pari a € 73.100,00 (euro settantatremilacent/00)**
- **offerta minima pari a € 54.825,00 (euro cinquantaquattromilaottocentoventicinque/00).**

## 12.4 Confronto con trasferimenti progressi

Confronto con compravendite recenti.

## 12.5 Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

Zona residenziale tranquilla, comoda al centro comunale, con buona dotazione di servizi, agevoli collegamenti con i principali assi viari.

Assenza di autorimessa e promiscuità degli spazi.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'intero.

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato



## 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

### 15. LOTTI

UNICO.

### 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, lì 18 novembre 2024

L'Esperto Incaricato  
Arch. Patrizia Jorio  
*(firma digitale)*



## **17. ELENCO ALLEGATI**

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
5. Note di trascrizione e iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
7. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esegutato
9. Ricevuta invio perizia agli esegutati e ai creditori

