



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 386/2024 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. Luca Prendini**

Creditore procedente:

.....
rappresentata da *****

Esecutato: *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10/04/2025**

Identificazione beni: Beni in Castegnero (VI) Via Del Volontariato n. 2

Dati Catastali: NCEU, foglio 10,

- p.lla 570, sub 18 (cat. A/2);
- p.lla 570, sub 5 (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. 386/2024, promossa da: *** rappresentata da *****

contro *****

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/04/2025.

Esperto stimatore: Arch. Domenico Gasparotto.

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

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

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

Ubicazione (pag. 5): Castegnero (VI) Via del Volontariato n.2 .

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12): NCEU di Castegnero, foglio 10, p.lla 570, sub 18 (cat. A/2) (appartamento); p.lla 570, sub 5 (cat. C/6) (garage).

Metri quadri (pag. 5): sup. lorda principale (SU) mq. 70,55, sup. accessoria – terrazze scoperte mq. 13,69, autorimessa mq. 38,05.

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

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

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14): sono state riscontrate lievi difformità edilizie o catastali.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 19): il valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro, ammonta a € 101.551,00.

Date/valori comparabili reperiti (pag. 18): comparabile A: 10/09/2020, € 146.000,00; comparabile B: 20/05/2019, € 135.000,00; comparabile C: 12/04/2019, € 175.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 20): € 85.000,00.

Valore debito: € 123.009,14 oltre agli ulteriori interessi contrattuali maturati e maturandi dal dovuto all'effettivo saldo, nonché le spese di notifica segnate a margine dell'atto di precetto e successive occorrenze, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 12): l'abitazione è disabitata da oltre un anno.

Titolo di occupazione (pag. 12): proprietà.

Oneri (pag. 16): nessuno.

APE (pag. 12): classe energetica "E"

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 22): nessuno.

Lotti (pag. 22): 1 (unico)

SOMMARIO

1.	SCHEDE 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.	LOTTE	18
16.	OSSERVAZIONI FINALI	18
17.	ELENCO ALLEGATI.....	19

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

29/11/2024: nomina Esperto nella presente Procedura.

05/12/2024: giuramento in forma telematica.

04/01/2025: deposito tramite PTC della Check List.

21/01/2025: 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 23/12/2024;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Castegnero – Edilizia Privata con istanza di accesso agli atti inoltrata con email in data 14/01/2025;
- 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 in data 18/12/2024;
- 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.
- 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 in data 10/03/2025.
- deposito della relazione finale con gli allegati in data 10/03/2025.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1. Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare consiste in un appartamento al piano primo, situato all'interno di un piccolo condominio in Via Del Volontariato n. 2, frazione di Villaganzerla, nel comune di Castegnero. L'immobile è ubicato in una zona urbanizzata di questo piccolo centro, lungo la Riviera Berica, a sud di Vicenza. Il fabbricato, di recente costruzione (anno 2004), è composto da 10 appartamenti disposti su due piani fuori terra e aggregati in vario modo, con le rispettive autorimesse al piano interrato.

Il fabbricato presenta una tipologia piuttosto complessa, con un'area comune centrale di accesso e gli ingressi degli appartamenti posti all'esterno: o dalla corte comune (al piano terra), o da ballatoi comuni (al piano primo). Anche i garage interrati sono raggiungibili tramite una scala esterna dalla corte comune; mentre alcuni appartamenti, al piano terra, sono dotati di superfici esterne esclusive. L'accesso all'abitazione eseguita avviene attraverso un ballatoio comune, collegato da una scala esterna alla corte comune e poi alla pubblica via.

La zona in cui si trova l'immobile è caratterizzata da fabbricati residenziali di varie tipologie e periodi di costruzione. La frazione è un piccolo centro di campagna che non sembra avere una matrice storica, in quanto gli edifici risalgono, al massimo, alla seconda metà del secolo scorso. L'abitazione dista circa 3 km dal centro del capoluogo. La zona è poco servita: non sono presenti i principali servizi pubblici nelle vicinanze e anche le attività commerciali sono piuttosto rare. Pertanto, per la maggior parte dei servizi, è necessario fare riferimento al centro amministrativo di Castegnero o ai centri vicini della Riviera Berica.

Le principali vie di comunicazione nelle vicinanze sono: il casello dell'autostrada A31 di Longare-Montegaldella, raggiungibile a circa 4 km, e la strada provinciale 247 Riviera Berica, raggiungibile a circa 1,7 km.

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

Catasto Fabbricati del Comune di Castegnero (VI) in Via Del Volontariato 2, Foglio 10:

- mapp. 570, Sub. 18, Rendita €. 330,53, Cat. A/2, Classe 3, vani 4, piano 1° (abitazione civile);
- mapp. 570, Sub. 5, Rendita €. 42,61 Cat. C/6, Classe 2 Consistenza 33 mq (autorimessa).

Diritti: i beni sono in proprietà esclusiva del debitore:

- *****, nato ***** in ***** e residente in *****, C.F. *****, con diritti di proprietà per 1/1 dell'intera proprietà.

L'esecutato risulta essere celibe e non residente nell'appartamento esecutato (vedi Allegato 9).

3.3. Confini N-E-S-O

La particella 570, che corrisponde al fabbricato condominiale, confina: a nord con il mapp. 115 che è un altro lotto edificato, a ovest con il mapp. 519 (lotto non edificato), a sud con il mapp. 555 che è la strada di lottizzazione (via Del Volontariato), a est con un'altra strada pubblica (Via Rigoletto). L'appartamento esecutato sub. 18, invece confina: a ovest, sud e est con la muratura perimetrale e con gli spazi esterni condominiali; a nord confina con la scala condominiale e con il sub 19 (appartamento di altra proprietà); sopra confina con il tetto condominiale; mentre sotto confina con il sub 13 (appartamento di altra proprietà). L'autorimessa (sub 5), al piano interrato, confina: a est con lo spazio di manovra comune, a nord con il sub. 4 (garage di altra proprietà), a ovest con il muro condominiale verso lo scivolo comune e a sud con il sub. 6 (garage di altra proprietà).

3.4. Descrizione dettagliata dei beni

Come già menzionato, l'immobile oggetto di esecuzione è un'abitazione condominiale, parte di un complesso costituito da 10 unità abitative, situato in pianura, in una zona urbanizzata e semi-periferica. L'appartamento, di forma abbastanza regolare, è posto al piano primo e collegato, attraverso un ballatoio comune, alla scala esterna e poi alla corte comune che porta alla pubblica via.

L'abitazione è composta da una zona giorno, costituita un locale ingresso-soggiorno-cucina, e da una zona notte, composta da due camere da letto e un bagno. Sono presenti anche 4 terrazze, di cui una è direttamente collegata al ballatoio e ne costituisce anche il collegamento verso l'accesso esterno.

Inferiormente al condominio, collegata allo spazio di manovra comune, si trova l'ampia autorimessa, che funge anche da ripostiglio.

Per l'analisi estimativa della superficie del fabbricato, è stata considerata la Superficie Esterna Lorda (SEL), che include lo spessore dei muri esterni liberi, metà dei muri condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna. La "superficie commerciale" dell'immobile è stata valutata sommando i prodotti tra le superfici principali dei locali e i rispettivi rapporti complementari, in base alle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Segue una tabella con il calcolo della superficie commerciale, che indica le superfici lorde e i rapporti mercantili utilizzati, come rilevato dalle planimetrie catastali.

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff. di destinazione	Superficie convenzionale mq.
Sup. lorda principale (SU)	70,55	100,00%	70,55
Sup. terrazze scoperte	13,69	30,00-15,00%*	3,55
Superficie autorimessa	38,05	50,00%	19,03

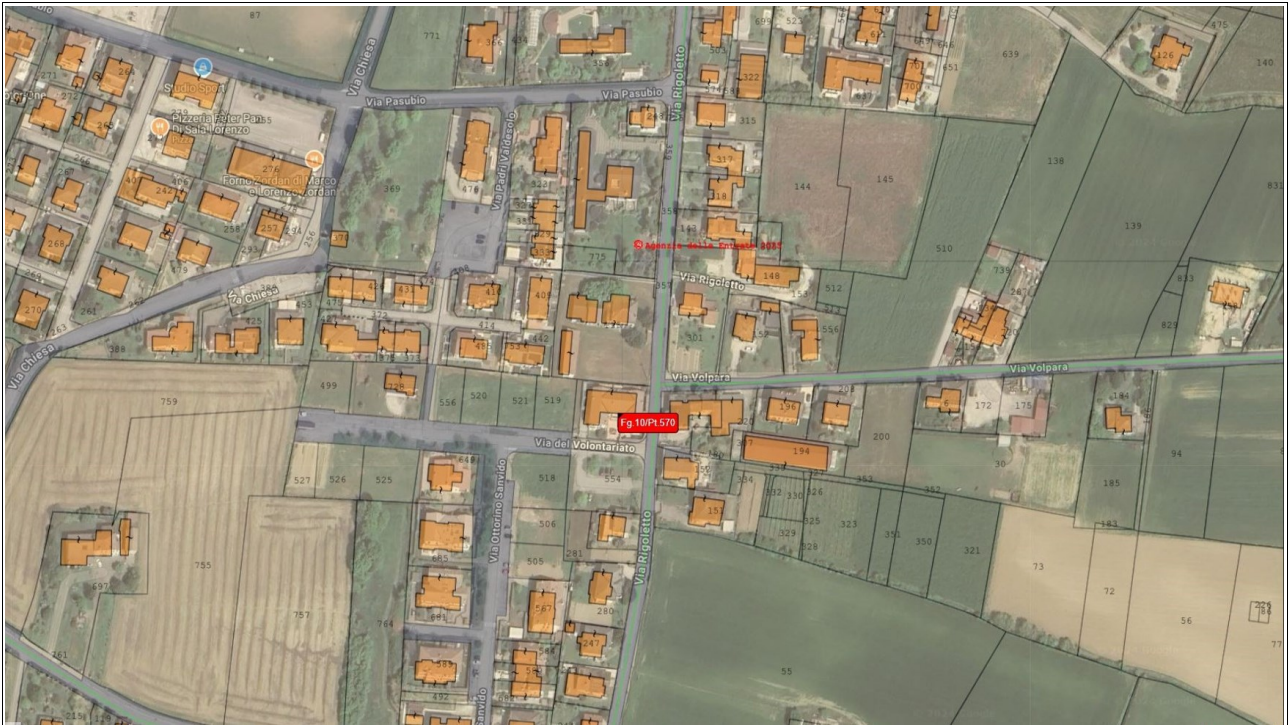
Totale superficie commerciale convenzionale	93,13
--	--------------

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, va precisato che l'immobile è stato costruito con Permesso di Costruire nel 2003 ed è stato oggetto di successive varianti nel 2004. L'immobile è dotato di certificato di Agibilità del 2004.

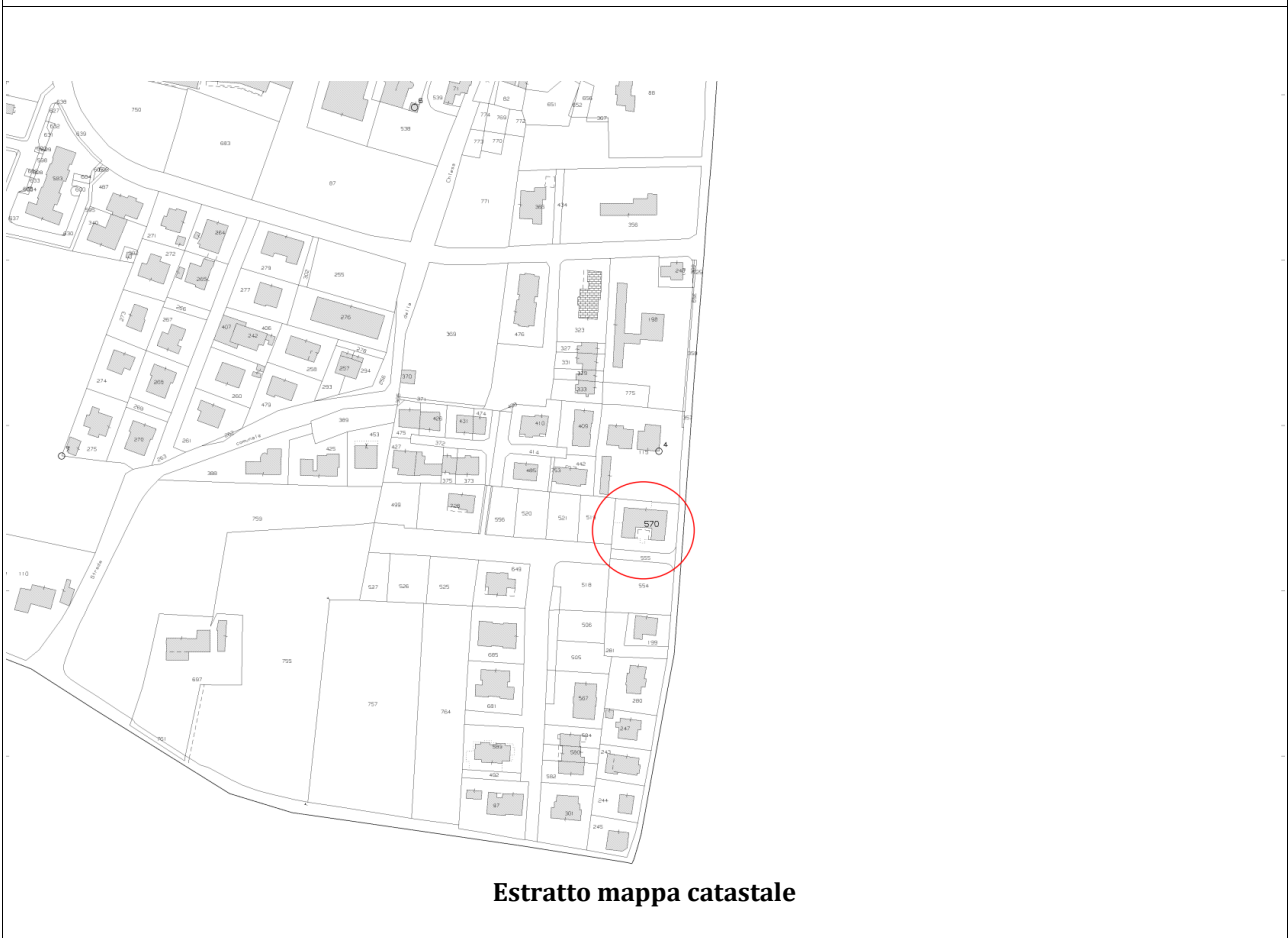
Per quanto riguarda le condizioni del fabbricato oggetto della procedura esecutiva, si premette che si tratta di un immobile relativamente recente e che risulta disabitato da qualche tempo. Durante il sopralluogo l'appartamento è stato trovato in buone condizioni generali, non necessitando di particolari interventi di manutenzione; se non per quanto riguarda la parte esterna degli scuri che, essendo di legno, richiederebbero una riverniciatura per preservarne la durata.

Le componenti edilizie presentano le seguenti caratteristiche:

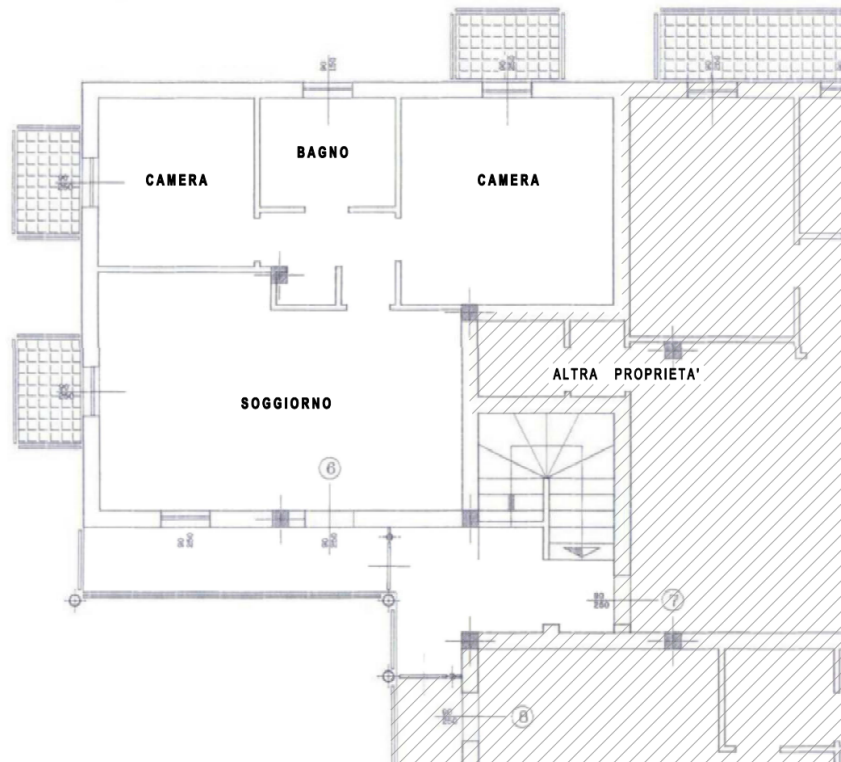
<i>fondazioni:</i>	continue in calcestruzzo armato;
<i>strutture verticali:</i>	murature portanti in laterizio e malta e pilastri in c.a., rivestiti, nella faccia interna ed esterna, da intonaco al civile;
<i>strutture orizzontali:</i>	soffitto misto in latero-cemento;
<i>scale interne (condominiali):</i>	in calcestruzzo armato rivestite in marmo;
<i>architravi e piattabande:</i>	in calcestruzzo armato;
<i>strutture di copertura:</i>	tetto a falde con struttura in latero-cemento e manto in coppi;
<i>infissi esterni:</i>	in legno con vetrocamera e scuri in legno;
<i>infissi interni:</i>	porte ad anta singola, a battente, in legno tamburato;
<i>portoncino d'ingresso:</i>	in legno;
<i>pavimentazione interna:</i>	in piastrelle di ceramica;
<i>rivestimento esterno:</i>	con intonaco civile, davanzali e soglie in pietra;
<i>rivestimento interno:</i>	idropittura murale a base di calce, integrata nei bagni e nella cucina da un rivestimento in ceramica;
<i>impianto elettrico:</i>	cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola sotto traccia;
<i>impianto elettrico:</i>	presente;
<i>impianto del gas:</i>	con alimentazione a gas metano di rete;
<i>impianto idrosanitario:</i>	impianto sottotraccia, rubinetterie in acciaio inox e apparecchi sanitari in ceramica;
<i>impianto termico e ACS:</i>	autonomo con caldaia a gas (posta esternamente) e diffusione del calore con radiatori; la conformità degli impianti è riferita all'anno di costruzione.



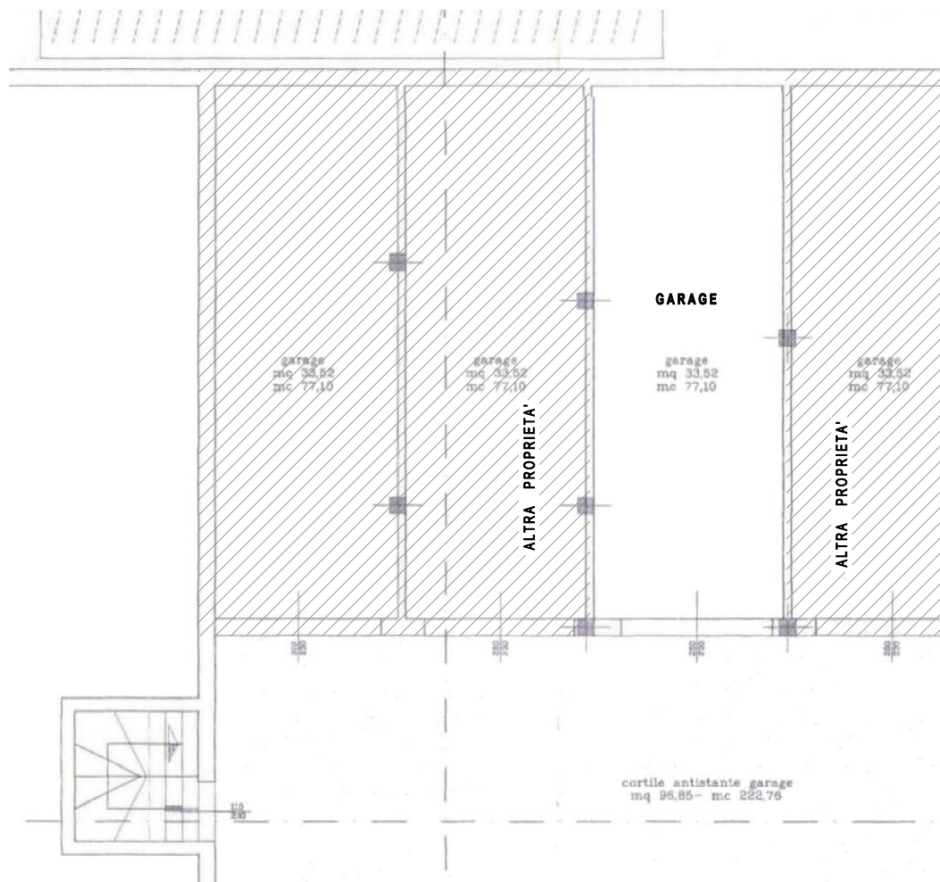
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto mappa catastale



Pianta piano primo - stato di fatto appartamento



Pianta piano interrato - stato di fatto garage

Di seguito: documentazione fotografica dell'immobile



Fronte principale, vista sud-ovest



Fronte laterale vista sud-est



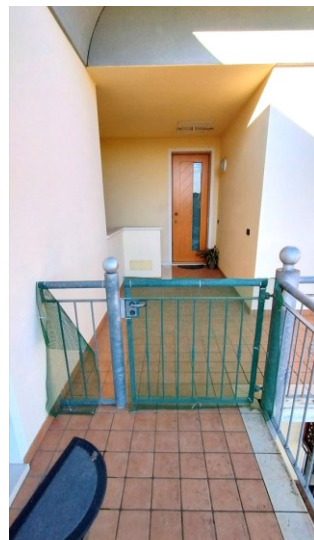
Vista d'insieme dell'accesso condominiale



Vista corte comune



Accesso alle scale dalla corte al piano terra



Accesso dal ballatoio comune al primo piano



Zona giorno - vista ingresso- soggiorno



Zona giorno – angolo cucina



Camera principale



Cameretta



Bagno



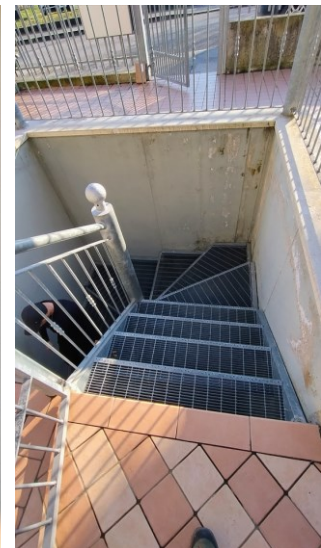
Disimpegno zona notte



Un. esterna climatizzatore



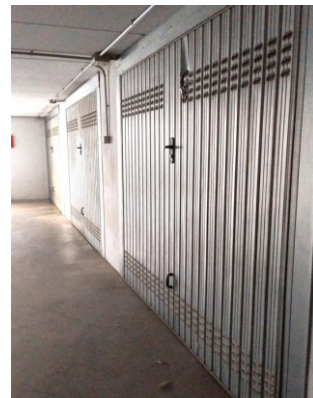
Caldaia all'esterno



Scale verso i garage



Vista interno autorimessa



Portone garage



Interno garage

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 non occupato da qualche tempo, a partire dalla cessazione della locazione dell'ultimo inquilino. Il diritto di proprietà per intero (1/1) è derivato da un atto di compravendita, autenticato dal Notaio Giarolo Ottaviano in data 5 marzo 2007, con repertorio n. 225582/18697, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 15 marzo 2007, al numero di registro generale 7154 e numero di registro particolare 4307. L'immobile è situato nel comune di Castegnero, foglio catastale 10, particella 570, subalterni 18 e 5 (vedi Allegato 4).

5. ASPETTI CATASTALI

5.1. Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati – Foglio 10 – Particella n. 570, Sub. 18 e Sub. 5:

- NCEU - Foglio 10 – Particella n. 570, Sub. 18 e Sub. 5 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- NCEU - Foglio 10 – Particella n. 570, Sub. 5 - Variazione nel classamento del 08/03/2005 Pratica n. VI0061701 in atti dal 08/03/2005 Variazione di classamento (n. 14904.1/2005)
- NCEU - Foglio 10 – Particella n. 570, Sub. 18 - Variazione del 17/02/2005 Pratica n. VI0035600 in atti dal 17/02/2005 rettifica CLS proposto dalla parte (n. 2362.1/2005).
- NCEU - Foglio 10 – Particella n. 570, Sub. 18 e Sub. 5 - Costituzione del 29/06/2004 Pratica n. VI0165117 in atti dal 29/06/2004 Costituzione (n. 4103.1/2004).

5.2. Intestatari catastali storici

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati – Foglio 10 – Particella n. 570, Sub. 18 e Sub. 5 - dal 05/03/2007:

- ***** nato a *****, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati – Foglio 10 – Particella n. 570, Sub. 18 e Sub. 5 - dal 21/10/2004 al 05/03/2007:

- ***** nato a *****, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati – Foglio 10 – Particella n. 570, Sub. 18 e Sub. 5 - dalla COSTITUZIONE del 29/06/2004 al 21/10/2004:

- *****sede in ***** per la quota di 1/1 della piena proprietà.

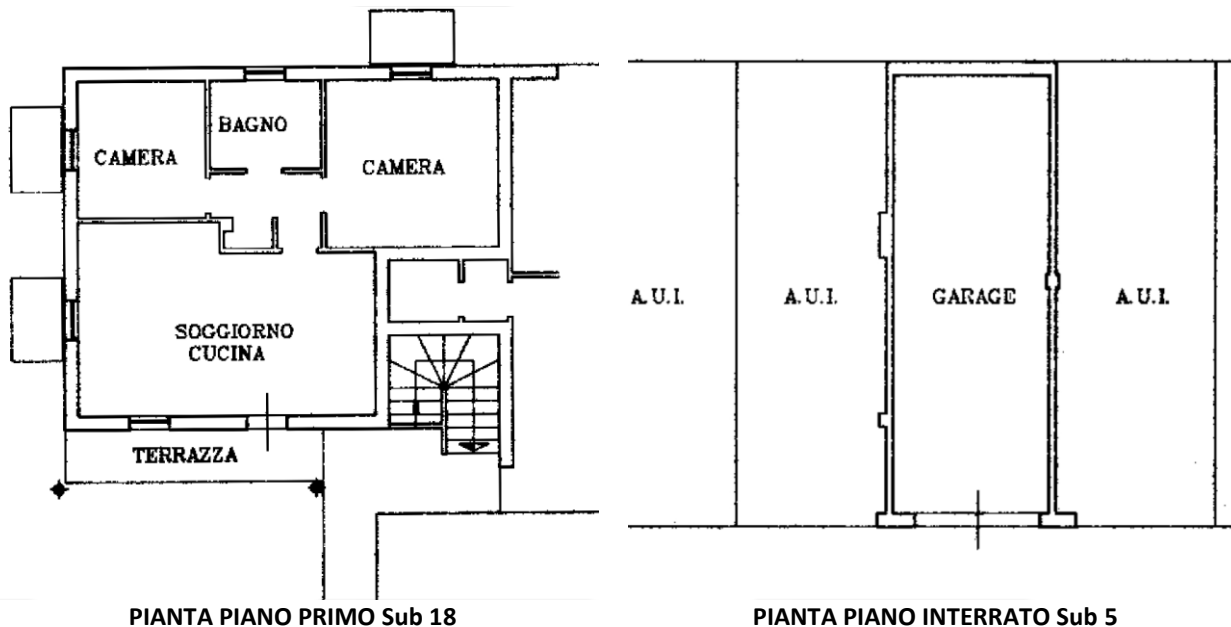
5.3. Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

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 particelle n. 570, Sub. 18 e Sub. 5 e lo stato effettivo degli immobili. Infatti esse coincidono con lo stato di fatto e con gli elaborati grafici di progetto della D.I.A. Prot. n. 3426 del 27/05/2004.

Planimetrie catastali delle due unità esegutate: particella n. 570, Sub. 18 e Sub. 5



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

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

- All'esecutato ***** nato a ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 10 Particella 570 Subalterno 18, riportati in NCEU a Foglio 10 Particella 570 Subalterno 5 sono pervenuti per atto pubblico notarile di **compravendita** del Notaio Giarolo Ottaviano del 5 marzo 2007 repertorio n. 225582/18697 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 15 marzo 2007 al numero di registro generale 7154 e numero di registro particolare 4307 da ***** nato a ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Castegnero (VI) di cui alla procedura.
- A ***** nato a ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 10 Particella 570 Subalterno 18, riportati in NCEU a Foglio 10 Particella 570 Subalterno 5 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Piovene Porto Godi Mario Antonio del 21 ottobre 2004 repertorio n. 60240/9326 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 29 ottobre 2004 al numero di registro generale 26366 e numero di registro particolare 16791 da ***** con sede in **** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Castegnero (VI) di cui alla procedura.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1. Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

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

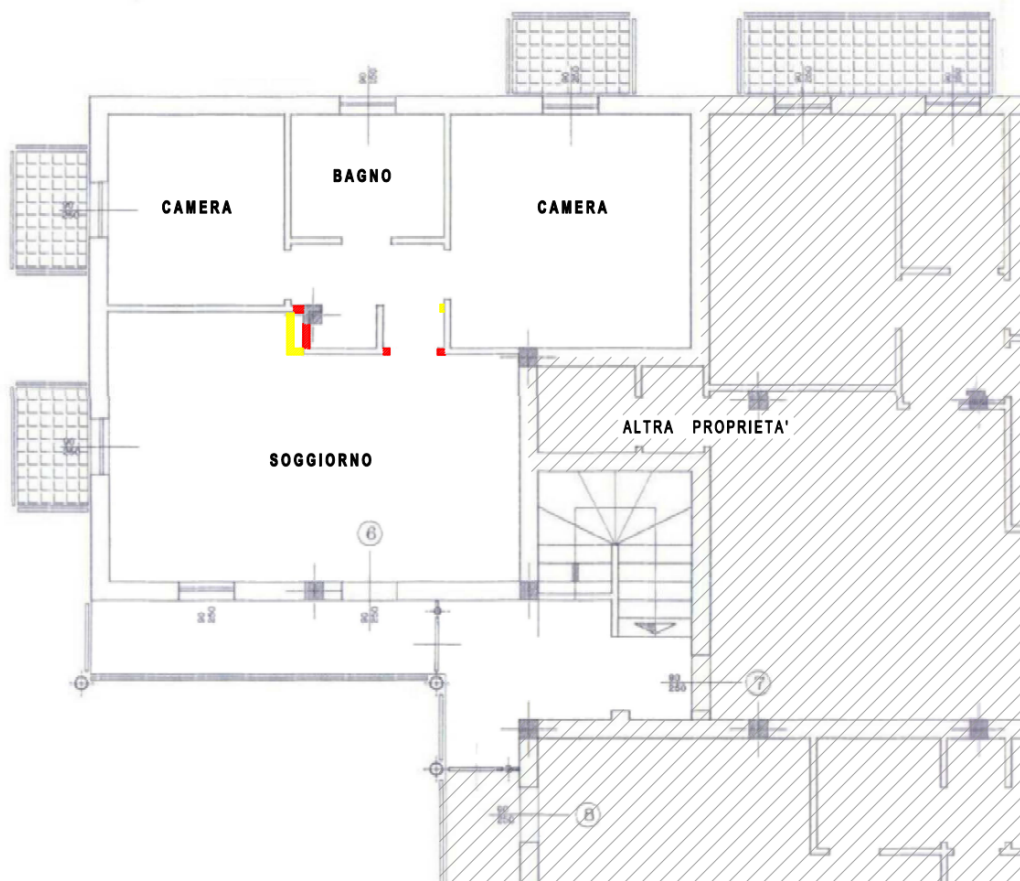
- Permesso di Costruire n. 2919 del 30/07/2003, per costruzione di un condominio con 10 appartamenti, più garage interrati.
- Permesso di Costruire n. 2954 del 02/07/2004 in Variante alla pratica precedente.
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. D04/037, Prot. n. 3426 del 27/05/2004, Variante finale alla pratica P.di C. n. 2919 del 30/07/2003.

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 (vedi anche Allegato 6).

7.2. Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra le pratiche presentate è emersa una curiosa situazione, frutto di un "pasticcio" procedurale al tempo della presentazione delle pratiche, che però (come confermato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune) determina delle precise conseguenze. In definitiva, se si esaminano le date di riferimento delle varie pratiche, si rileva che il Permesso di Costruire in Variante (n. 2954) è stato presentato il 14/04/2003 ma è stato approvato il 02/07/2004, cioè successivamente alla presentazione della DIA n. D04/037, Prot. n. 3426 del 27/05/2004, che però rappresenta lo stato di variante finale, conforme allo stato attuale. Questo fatto comporta che, legalmente, è valida l'ultima pratica edilizia autorizzata, e cioè il Permesso di Costruire in Variante del 02/07/2004, che però non rappresenta la situazione attuale del complesso condominiale (quindi anche dell'appartamento eseguito). Di conseguenza, risultano delle difformità rispetto a questa valida pratica edilizia, anche se tali differenze erano effettivamente state recepite dalla DIA (con data precedente), che risulta però non valida.

In particolare, dai rilievi effettuati durante il sopralluogo negli immobili, sono state riscontrate alcune lievi difformità nella parte centrale dell'appartamento, tra la zona giorno e la zona notte. Si tratta, in ogni caso, di lievi difformità che non modificano la superficie complessiva e il volume dell'edificio, ma per le quali si ritiene necessario procedere a regolarizzare la situazione mediante una sanatoria edilizia che, sulla base di quanto sopra accertato, dovrebbe giustamente interessare tutto il complesso condominiale (vedi anche Allegato 2)



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria edilizia autorizzata (Sanatoria del 1988)

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Riguardo alle difformità riscontrate, non essendo stati modificanti gli indici urbanistici, si ritiene che possano essere sanate secondo la normativa vigente.

Per regolarizzare l'immobile, sarà necessario presentare una pratica di Sanatoria Edilizia, con rilievo dello stato di fatto reale e l'asseverazione/certificazione di un tecnico qualificato. La spesa complessiva, tra spese tecniche e sanzione, è quantificabile in € 1.000,00.

I tempi richiesti per la redazione e presentazione della sanatoria edilizia vengono stimati all'incirca in 30 giorni.

N.B.: i costi stimati sono intesi in via preventiva di massima e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area comprensiva del complesso edilizio, al quale appartiene il compendio immobiliare pignorato, è classificata nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi, Variante n. 8: Adozione con D.C.C. n. 2 del 08/07/2020) come Z.T.O. di tipo "B2" – "Zona Intensiva", normata dall'art. 22 delle Norme Tecniche Operative vigenti.

L'area occupata dagli immobili fa quindi parte di un'area residenziale consolidata, 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 Operative (NTO), per questa Z.T.O. di tipo "B2/18" stabiliscono, tra le altre cose, per eventuali interventi:

2. *L'edificio deve essere consequenziale alla tipologia prevalente nella zona. Pertanto secondo la tipologia prevalente deve essere in linea o isolato salvo prescrizioni particolari.*

3. La densità edilizia fondiaria non può superare 2,0 mc./mq. salvo prescrizioni particolari.
4. L'indice di copertura non deve superare il 35%.
5. Non viene stabilita un'altezza minima, mentre l'altezza massima non può superare metri 10,00, né l'altezza degli edifici esistenti e circostanti, salvo prescrizioni particolari.
6. Il numero massimo dei piani fuori terra è tre oltre allo scantinato, salvo prescrizioni particolari.
9. La distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a metà altezza della parete che vi prospetta, con un minimo assoluto di ml. 5,00. È tuttavia consentita la costruzione in aderenza o appoggio sul confine, nel rispetto delle norme precedenti.

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:
 - Spese ordinarie annue di gestione condominio: € 450,00 circa.
 - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.
 - Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 2.113,44 (oltre interessi successivi e ulteriori spese maturate), per spese condominiali non corrisposte ed oneri legali, relativi all'unità immobiliare, di proprietà del signor *****; come da atto di intervento del legale del "Condominio Linda";
- 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: SI, già evidenziati e il cui costo stimato viene detratto dal valore a base d'asta del bene;
- vizi di carattere edilizio per stato di manutenzione e vetustà di strutture, finiture ed impianti: NO;
- Altri vincoli, oneri o limitazioni d'uso: NO.

8.2. Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/06/2024)

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Giarolo Ottaviano del 5 marzo 2007 repertorio n. 225583/18698 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 15 marzo 2007 al numero generale 7155 e al numero particolare 1817 a favore di ***** con sede in ***** C.F. *****, domicilio ipotecario eletto in Presso La Propria Sede Legale, per capitale di € 155.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 310.000,00, durata 30 anni, a carico di ***** nato a ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 570 Subalterno 18 riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 570 Subalterno 5 siti nel comune di Castegnero (VI) di cui alla procedura.

- **Ipoteca Della Riscossione** ruolo e avviso di addebito esecutivo, atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 5 giugno 2019 repertorio n. 2721/12419 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 6 giugno 2019 al numero generale 12785 e al numero particolare 1961 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Medici, 13 Vicenza, per capitale di € 67.306,52 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 134.613,04, a carico di ***** nato a ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 570 Subalterno 18 riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 570 Subalterno 5 siti nel comune di Castegnero (VI) di cui alla procedura.
- **Ipoteca Della Riscossione** ruolo e avviso di addebito esecutivo, atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 29 giugno 2023 repertorio n. 4073/12423 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 3 luglio 2023 al numero generale 15035 e al numero particolare 2048 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.P. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Medici, 13 Vicenza, per capitale di € 40.257,68 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 80.515,36, a carico di ***** nato a ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 570 Subalterno 18 riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 570 Subalterno 5 siti nel comune di Castegnero (VI) di cui alla procedura.
- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Vicenza del 11 ottobre 2024 repertorio n. 5709 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 8 novembre 2024 al numero generale 24100 e al numero particolare 17636 a favore di ***** con sede in *** C.F. *****, a carico di ***** nato a ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 570 Subalterno 5 riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 570 Subalterno 18 siti nel comune di Castegnero (VI) di cui alla procedura.

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

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Giarolo Ottaviano del 5 marzo 2007 repertorio n. 225583/18698 (di cui sopra).
- **Ipoteca della Riscossione** nascente da “ruolo e avviso di addebito esecutivo” del 5 giugno 2019 repertorio n. 2721/12419, emesso da Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma (di cui sopra).
- **Ipoteca della Riscossione** nascente da “ruolo e avviso di addebito esecutivo” del 29 giugno 2023 repertorio n. 4073/12423, emesso da Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma (di cui sopra).
- **Verbale di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza del 11 ottobre 2024 repertorio n. 5709 (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

Riguardo al pagamento degli oneri condominiali, sono state reperite informazione dall'amministratore del condomino, Bieffe Amministrazioni s.a.s. di Benincà Franco & C., e dall'avv. ***, legale del condominio stesso; in quanto risultano oneri condominiali pregressi non pagati, per i quali è stato fatto ricorso per decreto ingiuntivo e "Atto di Intervento" all'interno della procedura esecutiva. Sulla base della documentazione acquisita, si desume che:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a circa € 450,00;
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute - non presenti;
- c. sono presenti spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, per le quali è stato fatto ricorso a Decreto Ingiuntivo e proposto "Atto di Intervento" all'interno della procedura esecutiva; l'importo totale del debito è stato stimato in € 2.113,44 oltre interessi successivi e ulteriori spese maturate; l'importo verrà perciò liquidato a cura della procedura esecutiva;
- d. come accennato è stato presentato ricorso per Decreto Ingiuntivo, da cui il provvedimento Ing. n. 456/2024 – R.G. n. 447/2024, emesso e depositato il 12/02/2024, dal Giudice di Pace di Vicenza;
- e. non è disponibile il regolamento di condomino;
- f. dalla relazione dell'amministrazione condominiale, si desume che e l'appartamento pignorato rappresenta 90,981 millesimi di proprietà condominiale;
- g. non sono presenti certificati di conformità degli impianti condominiali.

Come sopra riportato, le spese condominiali insolute, sono oggetto di intervento nella procedura da parte dell'avvocato del condominio; per cui, sia i debiti pregressi e sia quelli che si saranno maturati fino all'alienazione del bene pignorato, saranno pagati con gli importi recuperati dalla vendita del bene. Si precisa, in ogni caso, 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.).

L'amministratore condominiale del condominio è affidata a Bieffe Amministrazioni s.a.s. di Benincà Franco & C., con sede a (36010) Monticello Conte Otto (VI).

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÷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 ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del **06/03/2025** risulta essere pari a:

€ 101.551,00 (Euro Centounomilacinquecentocinquantuno/00), pari a 1.090,44 €/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	€	146.000,00	135.000,00	175.000,00
Mesi	€	-5.401,53	-6.455,13	-8.517,96
Sup. lorda principale (SU)	€	-11.366,69	-35.843,09	-54.741,79
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	€	4.338,57	-3.783,97	3.860,03
Sup. area pavimentata esterna (esclusiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H > 200cm	€	-5.796,90	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	€	-19.246,25	0,00	-18.886,55
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	0,00	0,00
Sup. box (collegato ai vani princip.)	€	676,09	1.114,48	20.097,70
Livello di piano	€	730,00	0,00	875,00
Servizi igienici	€	0,00	-8.000,00	-8.000,00
Stato di manutenzione	€	0,00	24.000,00	0,00
Obsolescenza tipologica	€	0,00	4.000,00	0,00
Classe di prestazione energetica	€	-10.000,00	-10.000,00	-5.000,00

Prezzi aggiustati	€	99.933,28	100.032,30	104.686,42
--------------------------	----------	------------------	-------------------	-------------------

Tabella di Verifica			
Divergenza	-	4,76%	verificato: < 5%
Valore reconciliation	€	101.550,67	
valore stimato (arrotondato)	€	101.551,00	

valore stimato al mq.	€	1.090,44
------------------------------	----------	-----------------

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: € 1.000,00
- spese per la demolizione degli abusi edilizi e il ripristino dello stato autorizzato € 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (saranno pagate dalla procedura): € 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: € 85.318,35, che si arrotonda a

€ 85.000,00 (euro Ottantacinquemila/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 € 146.000,00, in data 10/09/2020;
- unità B – prezzo di vendita € 135.000,00, in data 20/05/2019;
- unità C – prezzo di vendita 175.000,00, in data 12/04/2019;

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 lo stato dei beni.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

Il bene oggetto di pignoramento è in proprietà per intero dell'esecutato, 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 del debitore esecutato

L'ultima residenza anagrafica di ******, alla data del pignoramento e attualmente, è: ******. 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'esecutato ***** risulta essere "celibe".

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, lì 10/03/2025

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 del soggetto esecutato 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 esecutato.
- 10) Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio.
- 11) Ricevuta invio perizia all'esecutato.