



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 252/2023 RGE
ELABORATO PERITALE

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

Lotto Uno



Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Creditore precedente: XXX

Esecutato: *****

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

Identificazione beni: Beni in Fara Vicentino (VI), Via Torricelle 47

Dati Catastali: - NCEU, foglio 7, p.lla 323, sub. 12 (A3), sub. 4

(C6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

- NCEU, Foglio 7, p.lla 323, sub. 11 (A/3), per il diritto di

Nuda Proprietà (quota 1/2)

Esperto stimatore: Arch. Stefano De Cal – Via Durando 119, Vicenza

Mail: studiodecal@libero.it – tel: 0444/922605

Custode Giudiziario: IVG Vicenza - Via Volto 63, Longare (Vi)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 252/2023, promossa da: XXX contro *****

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

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

Esperto stimatore: Arch. Stefano De Cal

Diritto pignorato (pag. 8): Piena proprietà sub. 12 e sub. 4 in carico al sig.***** , mentre per il bagno al sub. 11 : Nuda Proprietà per 1/2 ***** (nuda proprietà per 1/ 2 regime di bene personale) ***** (nuda proprietà per 1/2 in regime di bene personale) , ***** , diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di comunione di beni con ***** e ***** , ***** , diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di comunione di beni con *****

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): ***** (nuda proprietà per 1/2 in regime di bene personale relativa agli immobili censiti al Foglio 7, part. 323, sub.11)

Tipologia bene pignorato (pag. 8): Porzione di edificio residenziale bifamiliare e relativo garage

Ubicazione (pag. 8): Fara Vicentino (Vi) via Torricelle 47

Dati catastali attuali dei beni (pag. 19):

- Catasto Fabbricati, Comune di Fara Vicentino, Foglio 7, particella 323, sub. 12, categoria A/3, Classe 2, cons. 6 vani, sup. cat. 159 mq, rendita € 340,86
- Catasto Fabbricati, Comune di Fara Vicentino, Foglio 7, particella 323, sub. 11, categoria A/3, Classe 2, cons. 1 vani, sup. cat. 5 mq, rendita € 56,81
- Catasto Fabbricati, Comune di Fara Vicentino, Foglio 7, particella 323, sub. 4, categoria C/6, Classe 2, cons. 24 mq, sup. cat. 24 mq, rendita € 18,59

Metri quadri (pag. 39): mq commerciali 178,63 per l'appartamento ai sub 12 ed 11 e mq commerciali 6,56 per il garage al sub. 4

Stato di manutenzione (pag. 10): Buono per l'unità immobiliare censita al sub. 12 ed il bagno al sub. 11, sufficiente per il garage al sub. 4

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 21): Non rilevate

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 28): Presenza di strutture non autorizzate, in materiale vario ad uso deposito-legnaia, posta sulla copertura del garage al sub. 4, e di analoga struttura, parzialmente interrata, posta al confine Nord dello stesso garage, dotata di portone di accesso. Non sanabili (da demolire). Assenza di divisione con altra proprietà nella terrazza al piano primo.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 39): € 246.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 41):

- Comparabile 1, in data 30/09/2022, € 112.000,00
- Comparabile 2, in data 10/03/2023, € 235.000,00

- Comparabile 3, in data 30/10/2022, € 160.000,00

Valore di vendita forzata proposto (46): € 172.000,00

Valore debito: € 147.451,67 da atto di Precetto del 14/03/2023 – Creditori intervenuti per ulteriori € 133.137,90, € 15461,33, € 4.213,16, oltre a spese legali ed interessi

Occupazione (pag. 18): Gli immobili censiti al sub. 12, 11 e 4 risultano occupati dalla signora ***** , e dalle figlie ***** e *****.

Titolo di occupazione (pag. 18): Per gli immobili censiti ai sub. 12, 11 e 4, gli occupanti esibiscono copia di Sentenza di assegnazione della casa coniugale del Tribunale di Vicenza, Camera di Consiglio del 11/07/2023, a seguito di ricorso congiunto depositato in data 02/05/2023 (gli immobili in oggetto erano stati precedentemente oggetto di iscrizioni di ipoteca, volontarie o giudiziali, trascritte in data 10/01/2008, 11/07/2008, 19/04/2019, 12/05/2021, 14/05/2021 e 05/05/2023)

Per l'unità immobiliare censita al sub. 11 (bagno al piano primo) è presente Diritto di Usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, derivante da atto di Donazione, rep. 13.739, Racc. 1492 del 06/02/2002, Notaio Giovanni Muraro in Breganze

Oneri (pag. 36): Non rilevati

APE (pag. 18): L'immobile residenziale è provvisto di Attestato di prestazione Energetica : per i sub. 11 e 12 APE 28468/2024 del 01/03/2024 (Classe E)

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 48): vedasi cap. 17. Osservazioni finali: in particolare si segnalano :

- La strada di accesso agli immobili oggetto di esecuzione, è in proprietà privata, in carico a soggetti terzi non eseguiti, e interna ad un mappale non pignorato (non sono stati rilevati altri accessi agli immobili da strada pubblica, e si ipotizza che l'immobile possa ricadere nella casistica di “fondo intercluso”)

- Presenza di un locale ad uso bagno al piano primo, censito al sub. 11 (in regime di nuda proprietà per 1/2, e gravato da diritto di usufrutto) ma unito di fatto al sub. 12 (immobile in piena proprietà in carico all'esecutato) , e raggiungibile unicamente attraverso il sub. 12. Si precisa come, all'interno dell'unità immobiliare censita al sub. 12, siano presenti altri due locali ad uso bagno, in piena proprietà.

- Immobili al sub 12, 11 e 4 occupati da soggetti terzi non eseguiti, che esibiscono copia di sentenza di assegnazione di casa coniugale dell' 11/07/2023

- Presenza di strutture esterne non autorizzate, in materiale vario ad uso deposito-legnaia, posta sulla copertura del garage al sub. 4, e di analoga struttura, parzialmente interrata, posta al confine Nord dello stesso garage, dotata di portone di accesso.

- Terrazza al piano primo che risulta comune tra le abitazioni censite al sub. 12 e sub. 10 (assenza di divisione)

- Scala interna al sub. 12, priva di parapetto anti-caduta.

- Lievi difformità interne ed imperfezioni nella descrizione catastale, che appaiono sanabili.

Lotti (pag. 48): Lotto Uno

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	10
3.5	Certificazione energetica.....	18
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	18
4.1	Possesso	18
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	19
5.	ASPETTI CATASTALE.....	19
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	19
5.2	Intestatari catastali storici.....	20
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	21
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	21
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	27
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	27
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	28
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	28
7.2	Abusi/difformità riscontrati	29
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	35
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	36
8.1	Oneri e vincoli.....	36
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 19/03/2025).....	37
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	37
9.	SUOLO DEMANIALE	37
10.	USO CIVICO O LIVELLO	37

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	38
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	38
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	38
12.1	Metodo di valutazione.....	38
13.	Stima del valore di mercato.....	39
13.1	Determinazione del valore a base d'asta	45
13.2	Confronto con trasferimenti pregressi	47
13.3	Giudizio di vendibilità'	47
14.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	47
15.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	47
15.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	47
15.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	47
16.	LOTTI.....	48
17.	OSSERVAZIONI FINALI.....	48
18.	ELENCO ALLEGATI	49

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Stefano De Cal, è stato incaricato come “Esperto” in data 12/12/2023, con Decreto di Fissazione Udienza Ex art. 569 Cod. Proc. Civ. E nomina dell’esperto e del custode.

L’incarico prevedeva il seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.*

In data 18/12/2023, il sottoscritto ha accettato l’incarico, mediante procedura di Giuramento telematico.

Si è quindi provveduto, nei giorni successivi, alla:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 945 c.p.c.
- Verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali) al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie.
- Verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (Servizi Ipotecari) con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all’interno del Fascicolo della procedura.

Il sottoscritto ha provveduto, inoltre a:

- Verificare l’eventuale presenza, presso gli immobili in oggetto, di contratti di affitto registrati, con risposta ricevuta da AGE in data 12/01/2024
- Richiedere i certificati anagrafici, anche storici, ed estratto per riassunto di matrimonio, relativamente al debitore esecutato, all’occupante l’immobile ed ai genitori usufruttuari della porzione al sub. 11 (certificati pervenuti al sottoscritto in data 08/01/2024, ed in data 16/02/2024)
- Richiedere e ricavare con Ispezione Ipotecaria, copia della Nota per trascrizione dell’atto di acquisto degli immobili (in data 26/12/2023)
- Richiedere al Notaio Giovanni Muraro, copia degli atti di acquisto Rep. 13738 e 13739 del 06/02/2002, con Copia pervenuta in data 31/01/2024 .
- Svolgere, congiuntamente con il Custode Giudiziario, ed accompagnati dal debitore esecutato, il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, con esecuzione di rilievo fotografico e visione degli immobili, in data 01/02/2024

In data 20/02/2024, in collaborazione con il Custode Giudiziario (IVG Vicenza) è stata depositata a PCT la Check List preliminare

Precedentemente, in data 02/01/2024, ha provveduto a inoltrare formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Fara Vicentino, per esaminare la presenza, e richiedere copia, di provvedimenti autorizzativi di natura edilizia, riguardante l’immobile oggetto della Procedura Esecutiva.

In data 07/02/2024, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici del Comune di Fara Vicentino per esaminare e ricavare rilievo fotografico dei provvedimenti autorizzativi presenti negli archivi.

In data 12/02/2024 si sono ricevuti, tramite PEC, copia dei documenti autorizzativi presenti presso gli archivi del Comune di Fara Vicentino.

In data 28/03/2024 il sottoscritto ha provveduto a depositare una prima perizia estimativa degli immobili, suddivisi in due distinti Lotti, descritti ai sub. 12-11 e 4 (lotto 1), ed ai sub. 10 e 7 (lotto 2)

A seguito di valutazioni tenutesi tra le parti in Udienza in data 28/11/2024, ed alla successiva istanza del sottoscritto, redatta in collaborazione con il Custode Giudiziario, e depositata a PCT in data 17/12/2024, nella quale venivano evidenziate le problematiche relative all'accesso agli immobili pignorati, il cui unico percorso è costituito da strada pedonale e carraia esistente su terreno privato non pignorato ed in proprietà di soggetti terzi non esegutati, oltre alla già esaminata problematica del bagno interno (sub. 11) alla porzione in piena proprietà dell'esecutato (sub. 12), e raggiungibile solo da essa, ma in proprietà differente (nuda proprietà per ½ in carico all'esecutato ed ½ ad altro soggetto, con diritto di usufrutto a favore di soggetti terzi), con udienza tenutasi il giorno 18/03/2024 è stato richiesto al sottoscritto di "aggiornare la perizia con riferimento al Lotto 1 che tenga conto dell'abbattimento di valore in ragione delle criticità evidenziate"

Si è quindi provveduto al completamento delle analisi e valutazioni, ed alla stesura e consegna della Perizia, relativa al solo Lotto 1.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Porzione di edificio residenziale di tipo bifamiliare, in piena proprietà del debitore esegutato collegata internamente a porzione in nuda proprietà (locale uso bagno), in quota 1 / 2, sulla quale esiste diritto di usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, a favore di soggetti non esegutati.

Gli immobili si trovano in Comune di Fara Vicentino (Vi), via Torricelle 47, e si sviluppano ai piani seminterrato (garage) terra e primo.

L'edificio, nel suo complesso, sorge nelle prime propaggini delle colline a Sud del Comune di Fara Vicentino, in zona prevalentemente agricola, e panoramica, posta a poca distanza dal Comune di Breganze (dal quale dista circa 1 Km) e a circa 2,5 Km dalla rete viaria regionale (strada pedemontana veneta).

L'accesso al lotto su cui insiste l'edificio bifamiliare, ed in particolare al cortile comune ai sub 10 e 12, di cui al sub. 6, avviene da stradina privata, che transita sul mappale 182, mappale non pignorato e intestato in piena proprietà ai signori ***** e ******, usufruttuari degli immobili residenziali censiti al Foglio 7, particella 323, sub. 10, 11 e 7, e soggetti estranei alla procedura esecutiva di cui alla presente relazione.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Catastalmente gli immobili sono così descritti:

Comune di Fara Vicentino, Catasto Fabbricati :

- Foglio 7 particella 323 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Torricelle 47, piano: 1-2, intestato a ******, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Annotazione presente in visura : di immobile: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del fog. 7 part. 323 sub 11. rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali. -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

- Foglio 7 particella 323 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Comune di Fara Vicentino - Via Torricelle 47, piano: 2, intestato a - *****, Nuda Proprietà 1 / 2 regime : bene personale - ***** Nuda Proprietà 1 / 2 regime : bene personale - ***** Usufrutto 1 / 2 in regime di comunione dei beni con ***** - ***** Usufrutto 1 / 2 in regime di comunione dei beni con *****, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- Foglio 7 particella 323 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via Torricelle, piano: Rial - 1, intestato a *****, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Il diritto pignorato è la Piena Proprietà in quota 1 / 1 in carico al sig. ***** per quanto riguarda gli immobili censiti al Foglio 7, particella 323, sub. 12 e sub. 4, e la Nuda Proprietà, in quota 1 / 2, per gli immobili censiti al Foglio 7, particella 323, sub 11

I diritti reali indicati nell'atto di Pignoramento, corrispondono a quelli in titolarità dell'Esecutato, in forza dei seguenti atti di acquisto:

- Per la Piena Proprietà degli immobili censiti al sub. 12 e sub 4:

- ***** per la quota di 2/3, in forza di Atto di donazione accettata (dal 06/02/2002), con atto stipulato il 06/02/2002 a firma di Notaio Muraro Giovanni ai nn. rep. 13738 di repertorio, registrato il 21/02/2002 a Ufficio delle Entrate di Thiene ai nn. 1V - 124, trascritto il 25/02/2002 a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di P.I. di Bassano Del Grappa ai nn. R.G. 1798 – R.P. 1336. La donazione riguarda gli immobili censiti al catasto Fabbricati al Foglio 7, part. 323 sub. 4, sub. 9 e sub. 6 (corte comune). Il sub. 9 attualmente è definito al sub. 12, stesso Foglio e mappale

- ***** per la quota di 1/3, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 06/02/2002), con atto stipulato il 06/02/2002 a firma di Notaio Muraro Giovanni ai nn. Rep. 13738 di repertorio, registrato il 21/02/2002 a Ufficio delle Entrate di Thiene ai nn. 1V - 124, trascritto il 25/02/2002 a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di P.I. di Bassano Del Grappa ai nn. R.G. 1799 - R.P. 1337. La cessione riguarda la quota di 1/3 degli immobili censiti al catasto Fabbricati al Foglio 7, part. 323 sub. 4, sub. 9 e sub. 6 (corte comune). Il sub. 9 attualmente è definito al sub. 12, stesso Foglio e mappale.

- Per la Nuda Proprietà, in quota 1 / 2, degli immobili censiti al sub. 11

- ***** Nuda Proprietà 1 / 2 regime : bene personale per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione (dal 06/02/2002), con atto stipulato il 06/02/2002 a firma di Notaio Giovanni Muraro in Breganze ai nn. Rep. 13739 - Racc. 1492 di repertorio, registrato il 21/02/2002 a Ufficio delle Entrate di Thiene ai nn. 1V - n 125, trascritto il 25/02/2002 a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di P.I. di Bassano Del Grappa ai nn. RG 1800 – RP 1338.

Si specifica che l'attuale sub. 10 era originariamente parte dell'immobile censito al sub. 8, stesso foglio e mappale, che venne suddiviso a seguito di pratica edilizia (DIA 4604 del 2008 e s.v.) con l'unione di fatto di una sola stanza, ad uso bagno, al preesistente sub. 9, immobile in piena proprietà dell'esecutato. Vennero perciò a costituirsi, al posto del precedente sub. 8, due nuovi subalterni, ai numeri 10 e 11, quest'ultimo unito di fatto al sub. 12 (ex sub. 9)

3.3 Confini N-E-S-O

L'edificio residenziale bifamiliare, nel suo complesso sorge all'interno del mappale al Foglio 7, mappale 323, confinante ad Ovest con il mappale 216, a Nord con i mappali 182 e 130, ad Est con il mappale 123 e a Sud con il mappale 212.

L'Unità immobiliare residenziale censito al sub 12 Confina sul lato Ovest con immobile residenziale censito al Foglio 7, particella 323 sub 10 e sub 11, mentre, a livello inferiore, confina parzialmente con garage censito al Foglio 7, particella 323, sub. 7

Il bagno censito al sub. 11 confina sul lato Est e Sud con l'appartamento censito al sub. 12 (altra proprietà) e sul lato ovest con l'appartamento censito al sub. 10 (stessa proprietà)

Il garage al sub 4 confina con il garage di altra proprietà, censito al Foglio 7, particella 323, sub. 7 e con il cortile comune, censito al Foglio 7, particella 323, sub. 6

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'edificio, nel suo complesso, sorge nelle prime propaggini delle colline a Sud del Comune di Fara Vicentino, in zona prevalentemente agricola, e panoramica, posta a poca distanza dal Comune di Breganze (dal quale dista circa 1 Km) e a circa 2,5 Km dalla rete viaria regionale (strada pedemontana veneta).

L'accesso al lotto su cui insiste l'edificio bifamiliare, ed in particolare al cortile comune, di cui al sub. 6, avviene da stradina privata, che si collega poi alla viabilità comunale, posta a Nord del fabbricato.

La stradina privata, non asfaltata, sorge all'interno del mappale 182, di proprietà dei signori ***** e ***** , usufruttuari degli immobili residenziali censiti al Foglio 7, particella 323, sub. 10, 11 e 7. Il mappale 182, non oggetto di pignoramento, non è intestato al sig. ***** , proprietario degli immobili al sub. 12 e sub. 4 e non sono state reperite trascrizioni di servitù di passaggio, a favore di queste unità immobiliari.

Il mappale 182, assieme al mappale 130, vennero acquistati dai signori ***** e ***** , con Atto di Compravendita ricevuto dal Notaio Tessaro Dr Fortunato in Thiene, in data 05/04/1972, rep. N 32265, registrato in Thiene il 21/04/1972 al n 652, vol. 96/I, e trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data 13/05/1972, ai numeri 1977 di R.G e 1664 di R.P.

L'immobile residenziale è costituito da due porzioni affiancate, che si sviluppano su due livelli fuori terra, con ingresso indipendente e garages di pertinenza.

- La Porzione di bifamiliare, censita al Foglio 7, particella 323, sub 12 e sub. 11, è costituita da un appartamento su due livelli, con scala interna di collegamento, al nr 47 di Via Torricelle, in Comune di Fara Vicentino. L'ingresso all'immobile residenziale avviene da una porzione di cortile esclusivo, sul lato Est del fabbricato, raggiungibile dal cortile Comune all'altra unità immobiliare, censito al sub. 6.

L'unità immobiliare è costituita, al piano terreno (catastralmente descritto al Piano primo) da un ampio soggiorno, con accesso diretto dal cortile esclusivo, dotato di angolo cottura, in ambiente open space di complessivi 41 mq calpestabili. Collegato al soggiorno, esiste un locale finestrato ad uso ripostiglio. Attraverso una porta scorrevole, dal soggiorno si accede al vano scale interno e ad un corridoio che conduce ad un locale ad uso bagno (finestrato) e ad una ampia lavanderia, locale che beneficia anche di un ingresso diretto dal cortile esterno esclusivo. Parte del corridoio di collegamento interno al bagno del piano terra, ha una altezza interna di soli cm 190. La scala interna, di collegamento tra piano terra e piano primo, conduce, al livello superiore, ad un locale di disobbliigo, con ingresso diretto ad una camera matrimoniale e ad un bagno. Attraverso un ulteriore piccolo disobbliigo, si raggiungono poi un

locale autorizzato come ripostiglio, di superficie inferiore a mq 9,00, dotato comunque di finestra apribile. Si raggiunge, inoltre, una camera, dotata di locale ad uso cabina armadio, attraverso il quale si raggiunge un altro bagno, finestrato.

Tale locale, ad uso bagno, risulta catastalmente censito al sub. 11, ed è, di fatto, di altra proprietà (nuda proprietà dei signori ***** e *****, rispettivamente per la quota di 1 / 2, con diritto di usufrutto nei confronti dei Signori ***** e *****, per la quota di 1 / 2 ciascuno) pur essendo attualmente raggiungibile solamente dalla camera interna al sub. 12, in piena proprietà del sig. *****.

Dalla camera matrimoniale si raggiunge, attraverso una porta-finestra, una terrazza posta sul lato Sud del fabbricato. La terrazza è priva della divisione (prevista in progetto, Concessione Edilizia 3054 del 19/01/1995) rispetto alla porzione di pertinenza della bifamiliare censita al sub. 10, di altra proprietà. La terrazza appare in condizioni manutentive appena sufficienti, con pavimentazione in formelle di ceramica presumibilmente risalenti alla prima edificazione dell'immobile nel suo complesso (terminato nel 1973) e con parapetto misto in muratura e metallo.

L'immobile al sub. 12 ha beneficiato di una ristrutturazione interna completa, realizzata negli anni 2008 – 2010, e si presenta quindi in buone condizioni manutentive, con materiali e finiture di buona qualità, quali pavimentazioni in listoni di legno (nei locali al piano primo) in cotto nella zona giorno ed in formelle di ceramica nei bagni al piano terra e nel bagno al piano primo censito al sub. 10. Le porte interne sono in legno laccato bianco o in tinta naturale, mentre i serramenti esterni, dotati di vetrocamera, sono realizzati con telaio metallico e dotati di tapparelle in plastica, ad esclusione del serramento nel bagno al piano primo (sub. 10) e del locale ad uso cabina armadio, con serramenti in legno, dotati comunque di vetrocamera.

Gli impianti appaiono rimodernati, con impianto elettrico sottotraccia, dotato di interruttori e prese moderne, impianto termico con radiatori e ventilconvettori (in lavanderia), con caldaia autonoma a gas metano, installata nel locale lavanderia nel 2008, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, e presenza di moderni termostati per ambienti. Esiste inoltre un impianto di climatizzazione, con macchina esterna posizionata nella terrazza al piano primo e split interni.

La scala interna, con struttura in calcestruzzo armato, è rivestita con alzate e pedate in pietra di colore chiaro, ma risulta essere priva del necessario parapetto anti-caduta. Nel locale soggiorno, nei pressi dell'ingresso, è presente una moderna "Stube" per il riscaldamento della zona giorno.

Esternamente, la porzione al sub. 12, presenta una tinteggiatura in condizioni manutentive mediocri, con presenza di macchie nella colorazione e porzioni incomplete (in zone soggette ad interventi impiantistici). Il cortile in proprietà esclusiva del sub. 12 è parzialmente pavimentato in calcestruzzo liscio, e parzialmente lasciato a giardino.

Il garage al piano seminterrato (censito al sub. 4), è raggiungibile dal cortile comune censito al sub. 6, e posto sul lato Ovest del fabbricato e risulta parzialmente interrato (lato Nord) e confina con il garage censito al sub. 7 e, sul lato Nord, con una struttura non autorizzata (deposito seminterrato). Inoltre, sulla copertura del garage, è presente altra struttura non autorizzata, edificata in legno, metallo e vetro, ad uso deposito-legnaia. L'autorimessa è dotata di portone metallico di tipo basculante, ad apertura manuale, con porzione apribile a libro per ingresso pedonale o per piccoli mezzi (biciclette o scooter). La pavimentazione è in calcestruzzo liscio, e la struttura portante è in travi di calcestruzzo armato.

Per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, non si evidenziano problematiche rilevanti di tipo statico, fatto salvo vizi occulti non rilevabili visivamente.

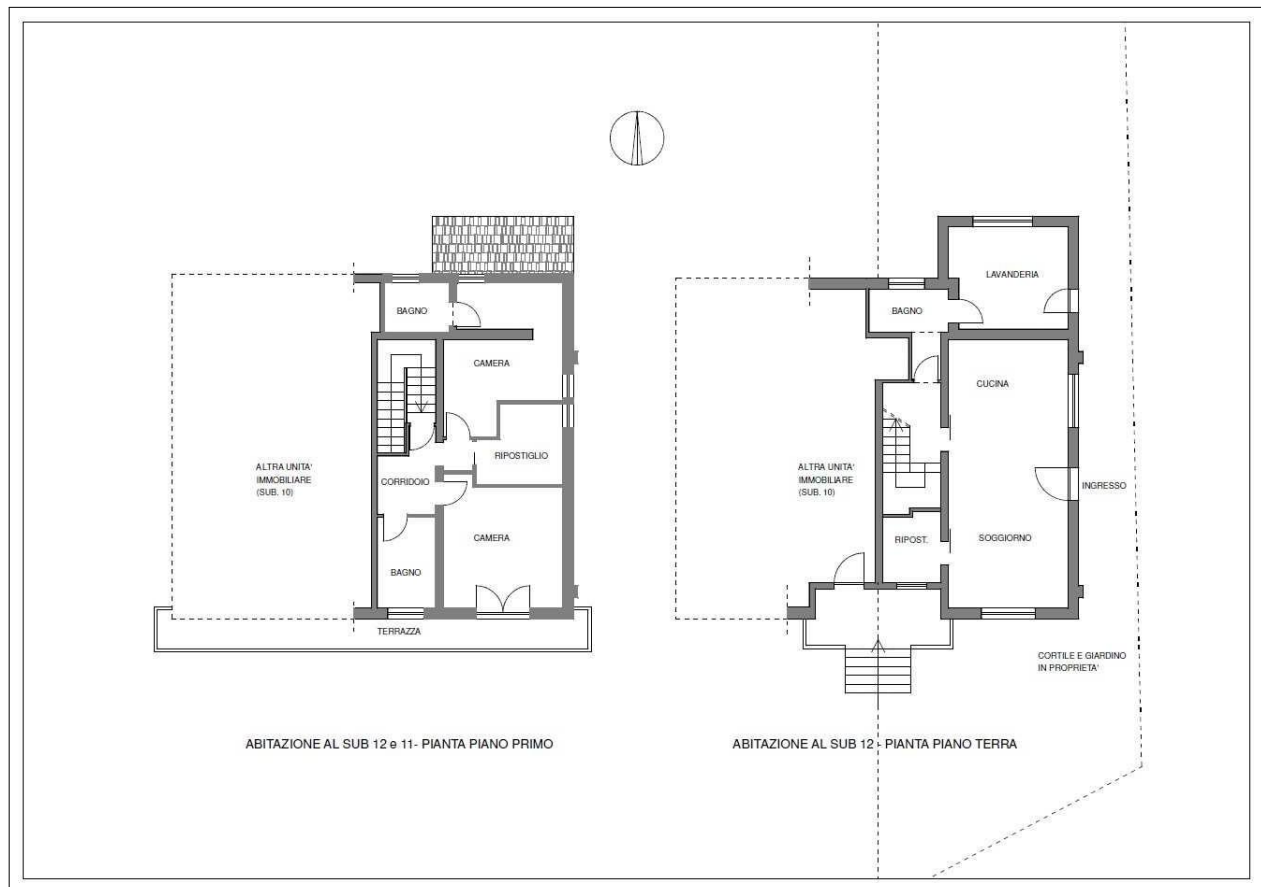
Il cortile comune al sub. 6 è parzialmente pavimentato in formelle autobloccanti, e parzialmente lasciato a ghiaio.



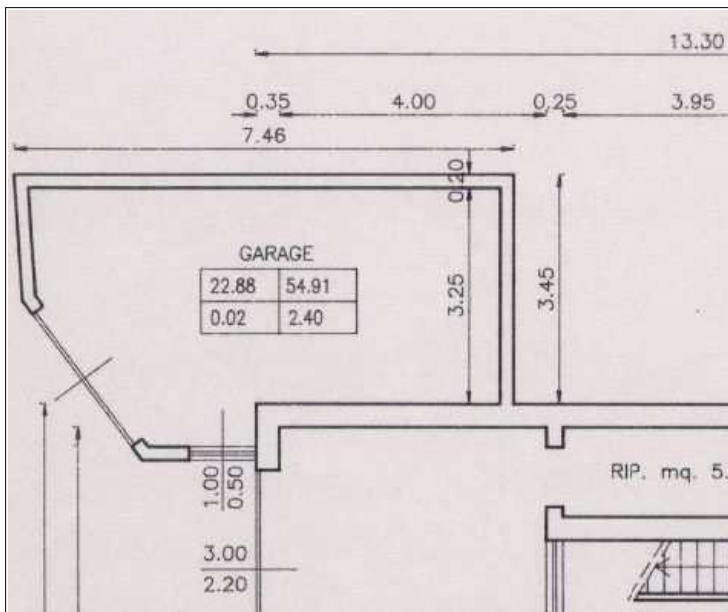
Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.



Pianta appartamento al sub 10 e 11 – stato attuale



Pianta garage al sub 7 – Stato attuale

Pianta garage al sub 4 – Stato attuale

Figura 3. Planimetria immobili.

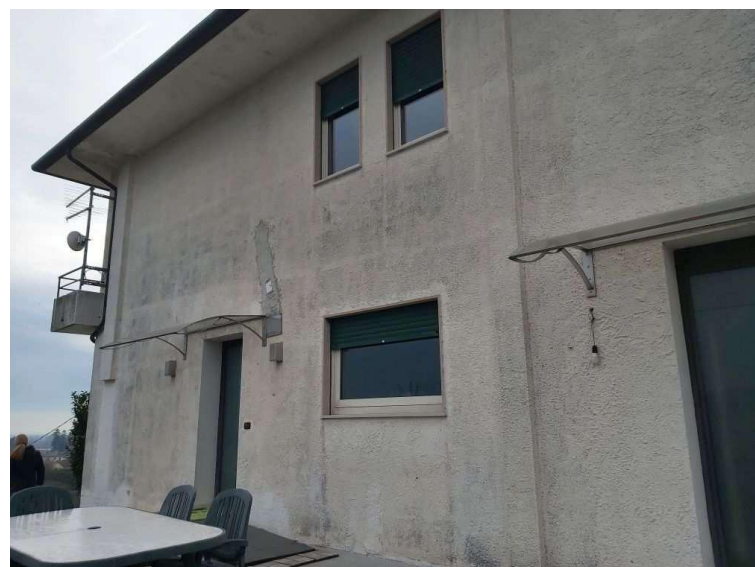
Viste esterne



1



2



3



Viste interne – sub. 12



7



8



9

Viste interne – sub. 11



10



11

Garage al sub. 4



12



13

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

L'immobile residenziale censito catastalmente al m.n. 323 sub. 12 ed 11 è provvisto di certificazione energetica, registrata in data 01/03/2024, e valida fino al 01/03/2034, codice identificativo 28468/2024.

L'appartamento risulta in classe energetica E, con Epgl.nren 146,57 Kwh/mq anno

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

La porzione di bifamiliare censita esistente in comune di Fara Vicentino, via Torricelle 47 e censita al Foglio 7, particella 323, sub. 12 e sub. 11, con relativo garage censito al Foglio 7, particella 323, sub. 4, in sede di sopralluogo sono risultate occupate dalla signora ***** e dalle figlie ***** e *****.

Durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto e dal Custode, in data 01/02/2024, la signora ***** ha prodotto copia di sentenza del Tribunale Ordinario di Vicenza, nella causa iscritta al n 2398 RG per gli affari contenziosi dell'anno 2023, promossa congiuntamente dai coniugi : ***** e ***** , attuale unico proprietario ed intestatario degli immobili al sub. 12 e sub. 4.

La sentenza, con decisione presa nella Camera di Consiglio del 11/07/2023, a seguito di ricorso congiunto depositato in data 02/05/2023, omologa la separazione personale dei coniugi ***** e ***** (uniti in matrimonio in XXXX in data 07/09/1996) e prevede l'assegnazione della causa coniugale, sita in Fara Vicentina (Vi) via Torricelle 47 (Foglio 7, particella 323 sub 12) e relativo garage (Foglio 7, particella 323, sub. 4) alla signora ***** , con tutti gli arredi, salvo la facoltà del sig. ***** di asportare i propri effetti personali.

Nella stessa sentenza, si enuncia l'impegno da parte del sig. ***** di trasferire entro sei mesi dalla data di omologa, senza corrispettivo, alla signora ***** , che si impegna ad accettare, la quota del 50% degli immobili censiti al Comune di Fara vicentino, via Torricelle 47, Foglio 7, m.n. 323, sub. 12 e Foglio 7, m.n. 323 sub. 4.

Attualmente gli immobili di cui al sub 12 e sub 4 in oggetto risultano ancora intestati unicamente al sig. ***** (proprietà 1000/1000) come da visure catastali aggiornate, mentre il bagno al sub. 11, facente fisicamente parte della stessa unità, risulta intestato ai sig.ri ***** (nuda proprietà per 1/2 regime di bene personale) e ***** (nuda proprietà per 1/2 in regime di bene personale) con diritto di Usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento a favore dei signori ***** e *****.

Si fa notare, come meglio descritto in seguito, che gli immobili in oggetto sono stati oggetto di iscrizioni di ipoteca (volontarie o giudiziali) trascritte in data 10/01/2008, 11/07/2008, 19/04/2019, 12/05/2021, 14/05/2021 e 05/05/2023

- L'accesso al lotto su cui insiste l'edificio bifamiliare nel suo complesso, avviene unicamente da stradina privata, non asfaltata, che transita sul mappale 182, per poi immettersi nel cortile di proprietà comune, censito alla particella

323, sub. 6 . Il mappale 182 è attualmente intestato ai signori ***** e ***** , usufruttuari degli immobili residenziali censiti al Foglio 7, particella 323, sub. 10, 11 e 7, e soggetti terzi, estranei alla presente procedura esecutiva.

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

Gli immobili censiti al sub. 12 e sub 4, oltre al bagno censito al sub. 11, risultano occupati da ***** , in forza di sentenza del Tribunale Ordinario di Vicenza, nella causa iscritta al n 2398 RG per gli affari contenziosi dell'anno 2023, promossa congiuntamente dai coniugi :***** , e ***** , attuale unico proprietario ed intestatario degli immobili al sub. 12 e sub. 4.

La sentenza, con decisione presa nella Camera di Consiglio del 11/07/2023, a seguito di ricorso congiunto depositato in data 02/05/2023, omologa la separazione personale dei coniugi ***** e ***** (uniti in matrimonio in XXXXX in data 07/09/1996) e prevede l'assegnazione della causa coniugale, sita in Fara Vicentina (Vi) via Torricelle 47 (Foglio 7, particella 323 sub 12) e relativo garage (Foglio 7, particella 323, sub. 4) alla signora ***** , con tutti gli arredi, salvo la facoltà del sig. ***** di asportare i propri effetti personali.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

La porzione di bifamiliare su due livelli, piano terra e primo, censita al Foglio 7, particella 323, sub. 12 (lato Est del fabbricato) è in proprietà dell'esecutato, intestatario della piena proprietà 1000/1000 in regime di bene personale, a seguito di atto di donazione e cessione di quote, rep. 13738 del 06/02/2002 (Notaio Giovanni Muraro) dell' allora ex sub. 9, ora sub. 12.

Con le modifiche edilizie previste tramite pratica edilizia D.I.A. 4698 del 31/03/2008 e s.v. D.I.A. 4604 del 16/01/2008, la porzione in piena proprietà ex sub. 9 è stata collegata ad un locale ad uso bagno, al piano primo, precedentemente appartenente all'altra porzione di bifamiliare, attualmente censita al sub 10, verso la quale è stato chiuso l'accesso.

Tale locale, precedentemente parte dell'immobile censito al sub. 8 (ora sub 10 e 11) è ora censito per proprio conto al Foglio 7, particella nr 323 sub. 11, ma risulta ancora essere gravato da usufrutto generale vitalizio, con reciproco diritto di accrescimento a favore di terzi.

Si configura quindi la situazione di una stanza ad uso bagno, raggiungibile unicamente dall'appartamento in piena proprietà dell' esecutato, ma sulla quale lo stesso possiede unicamente il diritto di Nuda Proprietà, per la quota di 1 / 2 , e lo stesso bagno risulta gravato del diritto di usufrutto a favore di terzi.

5.2 Intestatari catastali storici

1) Quanto agli immobili in piena proprietà del debitore (sig. *****), ovvero appartamento e garage censiti al Foglio 7, particella 323, sub. 12 e sub. 4:

Fino al 06/02/2002

- *****, Proprietà per 1/2
- *****, proprietà per 1/2.

Il 06/02/2002

- *****, proprietà per 1/3
- *****, proprietà per 2/3

Beni pervenuti da ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA del 06/02/2002, n.rep. 13738 Notaio Muraro Giovanni, con sede a Breganze (Vi) trascritto il 25/02/2002 ai nn 1798/1336

Dal 06/02/2002

- *****, proprietà per 1000/1000

Beni pervenuti da ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 06/02/2002, n.rep. 13738 Notaio Muraro Giovanni, con sede a Breganze (Vi) trascritto il 25/02/2002 ai nn 1799/1337

2) Quanto agli immobili in nuda proprietà per 1 / 2 del debitore (sig. *****), ovvero stanza singola (bagno), censita al Foglio 7, particella 323, sub. 11

Fino al 06/02/2002

- *****, Proprietà per 1 / 2
- *****, proprietà per 1 / 2.

Dal 06/02/2002

- *****, Nuda proprietà per 1/2
- *****, Nuda proprietà per ½
- *****, Usufrutto per ½ in regime di comunione di beni con ***** ,
- *****, Usufrutto per ½ in regime di comunione di beni con *****

Beni pervenuti da ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA del 06/02/2002, n.rep. 13739 Notaio Muraro Giovanni, con sede a Breganze (Vi) trascritto il 25/02/2002 ai nn 1800/1338 (Voltura d'ufficio del 06/02/2002, n.rep. 13739 Notaio Muraro Giovanni, con sede a Breganze, Istanza CC 6886420 DONAZIONE ACCETTATA Voltura n 27242.1/2008 – Pratica VI0420615 del 09/12/2008)

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dall'esame dell'atto di Pignoramento immobiliare e delle visure catastali attuali degli immobili, si ritiene di poter dichiarare la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali

5.4 Giudizio di conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza interna dei locali al piano primo sub. 12 (presenza di controsoffitti) Difformità nella rappresentazione del cortile in proprietà esclusiva al sub. 12, tra planimetria catastale ed elaborato planimetrico (che appare errato).

Si ritiene quindi che la planimetria catastale dell'immobile oltre all'elaborato planimetrico, non siano perfettamente conformi allo stato dei luoghi, e che vadano aggiornate con opportune variazioni catastali.

Tali variazioni, comprensiva di spese tecniche e per diritti di segreteria, possono comportare un importo complessivo di € **500,00**

Data presentazione: 22/08/1995 - Data: 15/12/2023 - n. T249374 - Richiedente: DCLSFN71D08L840G

MOD. BNL (ICEU)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.u. in Comune di **FARA VICENTINO** via **TORRICELLE** CIV.

AUTORIMESSA
Ha 2,40

A.U.I. STESSA DITTA

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Stampato in: FARA VICENTINO - Via ...

Stampato il 15/12/2023 - Comune di FARA VICENTINO (460) - < Foglio 7 - Particella 323 - Subaltemo 4 >

VIA ...

Dichiarazione di R.C.
Denuncia di variazione:

Compilata da: **GEOMETRA**
NOVELLO FRANCESCO

Stampato il 15/12/2023 - Comune di FARA VICENTINO (460) - < Foglio 7 - Particella 323 - Subaltemo 4 >

Data presentazione: 22/08/1995 - Data: 15/12/2023 - n. T249374 - Richiedente: DCLSFN71D08L840G

Totale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

n. 323 sub 4 della provincia di **VICENZA** n. 1861

18 AGO. 1995 Firma *Novello Francesco*

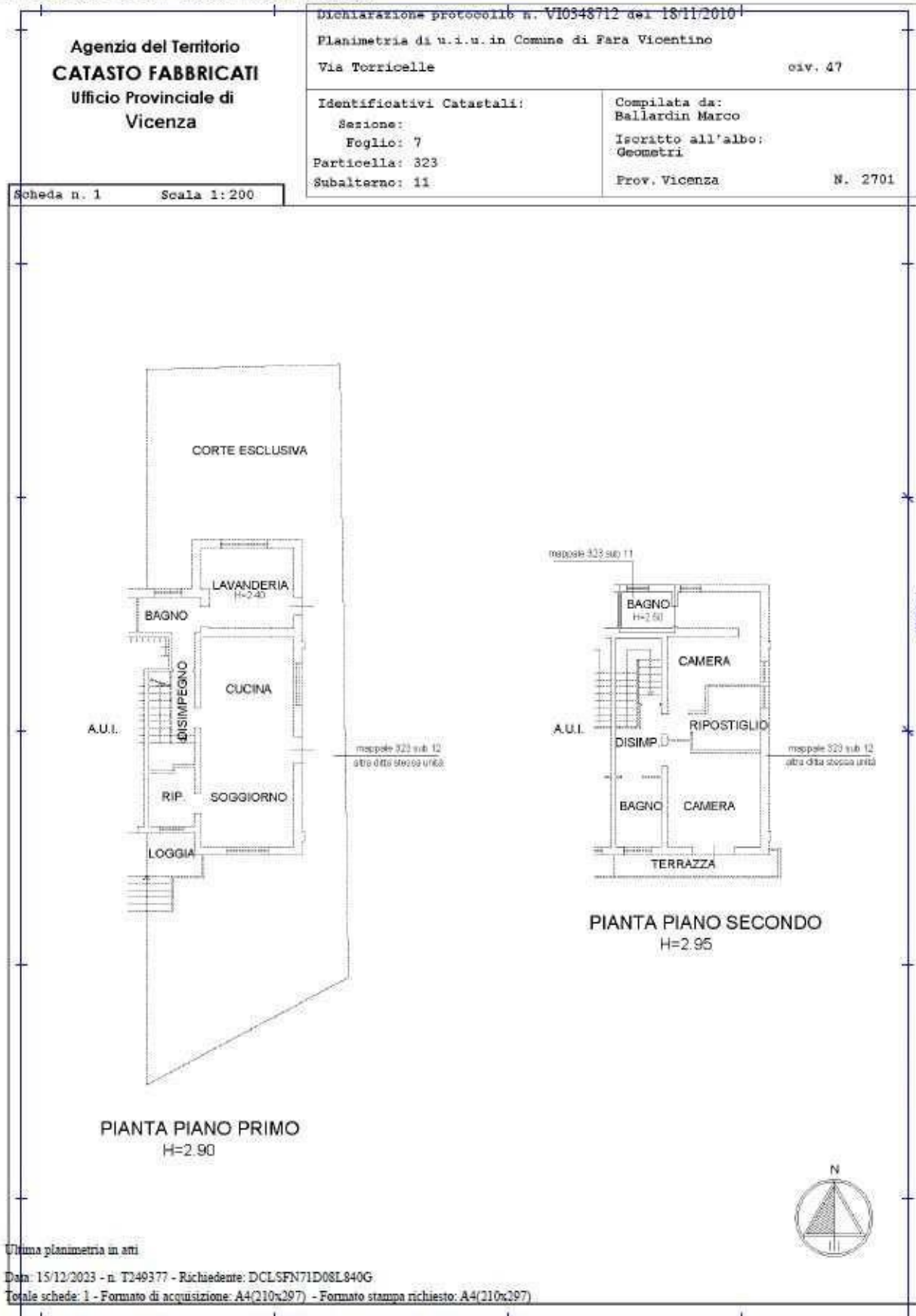
Stampo del Geom. **NOVELLO FRANCESCO**

9987
22 AGO. 1995

RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria catastale attuale, sub. 4

Data: 15/12/2023 - n. T249377 - Richiedente: DCLSFN71D08L840G

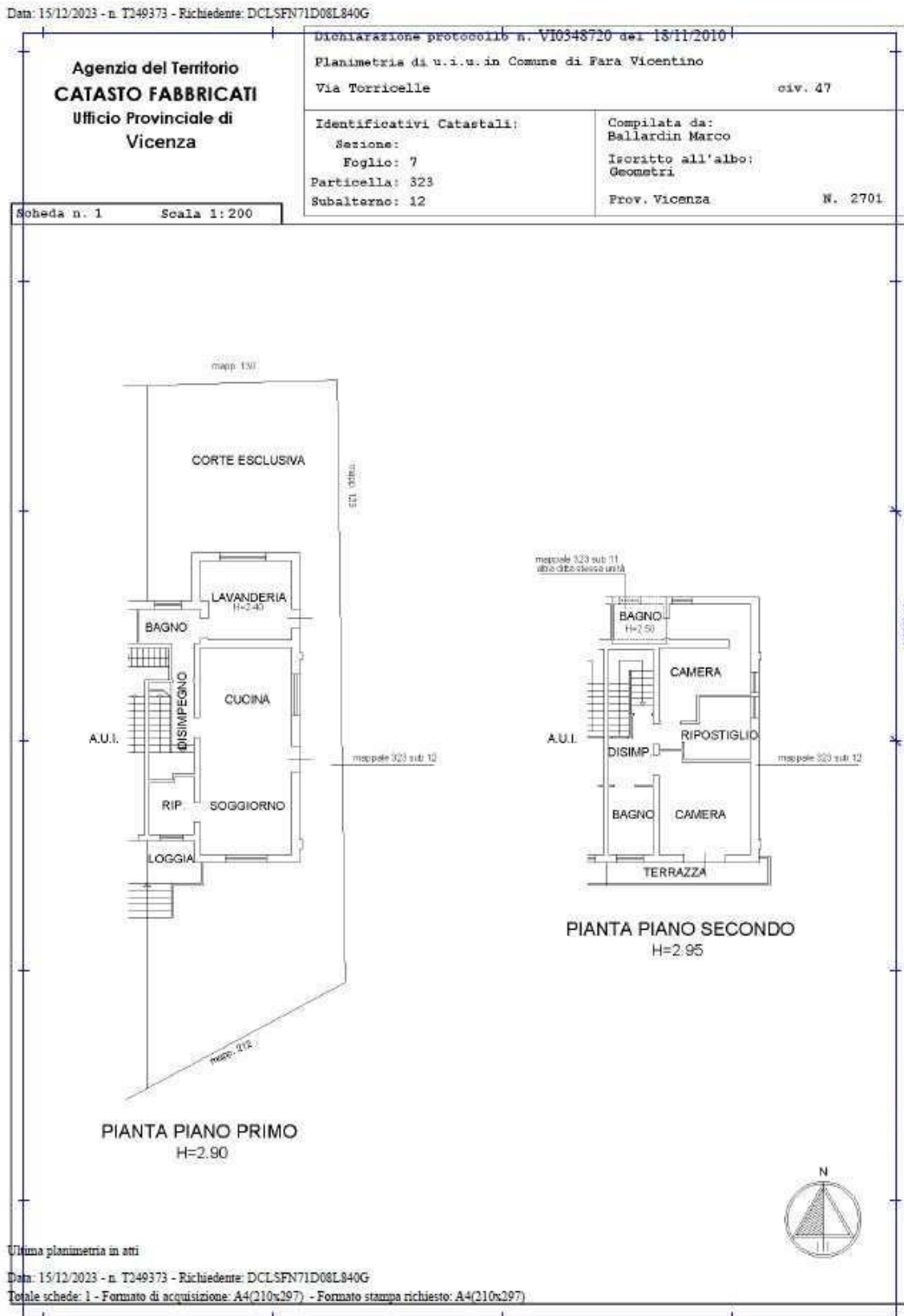


Ultima planimetria in atti

Data: 15/12/2023 - n. T249377 - Richiedente: DCLSFN71D08L840G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale attuale, sub. 11



Planimetria catastale sub. 12

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

Data: 15/12/2023 - n. T246354 - Richiedente: Telematico

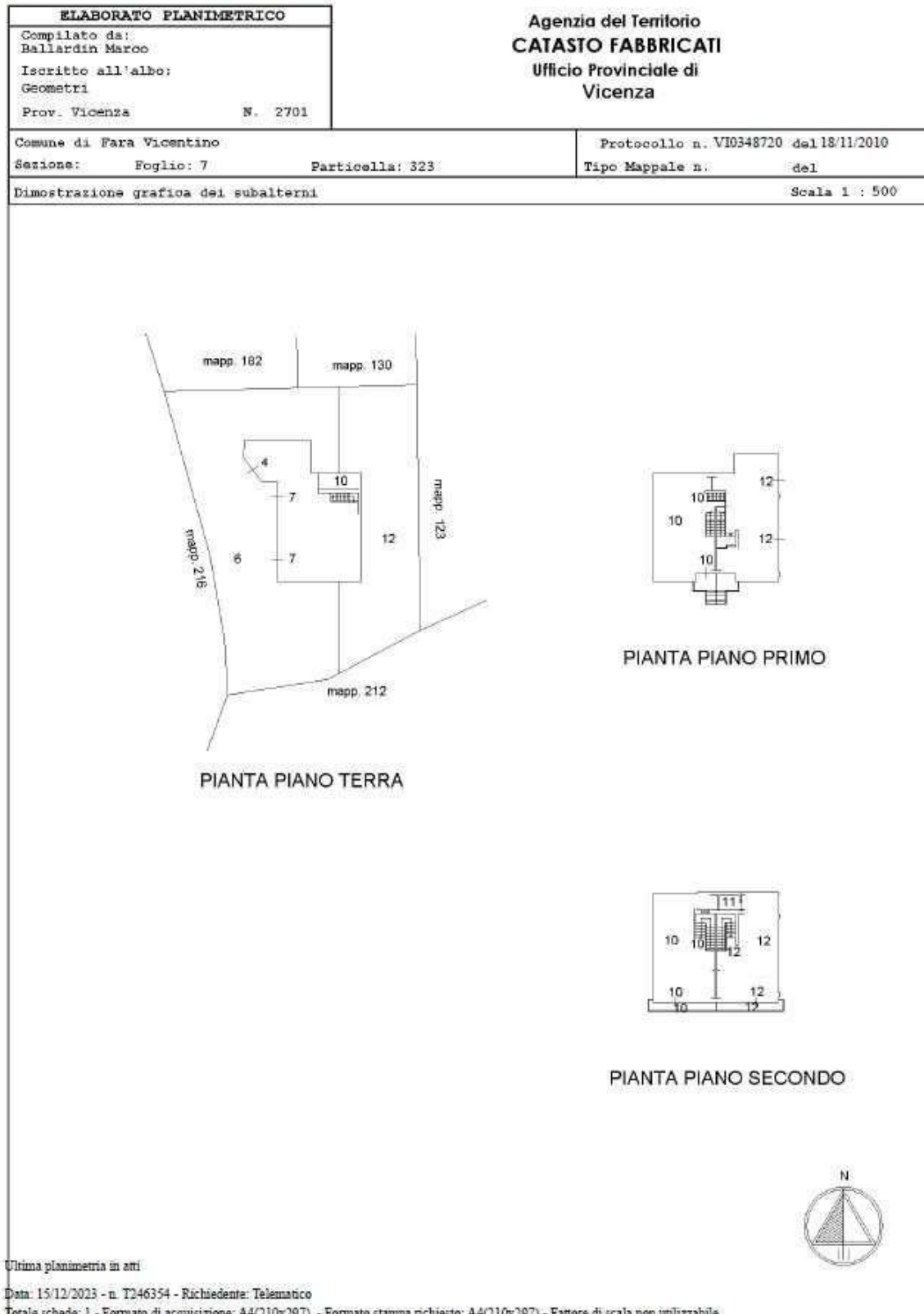


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

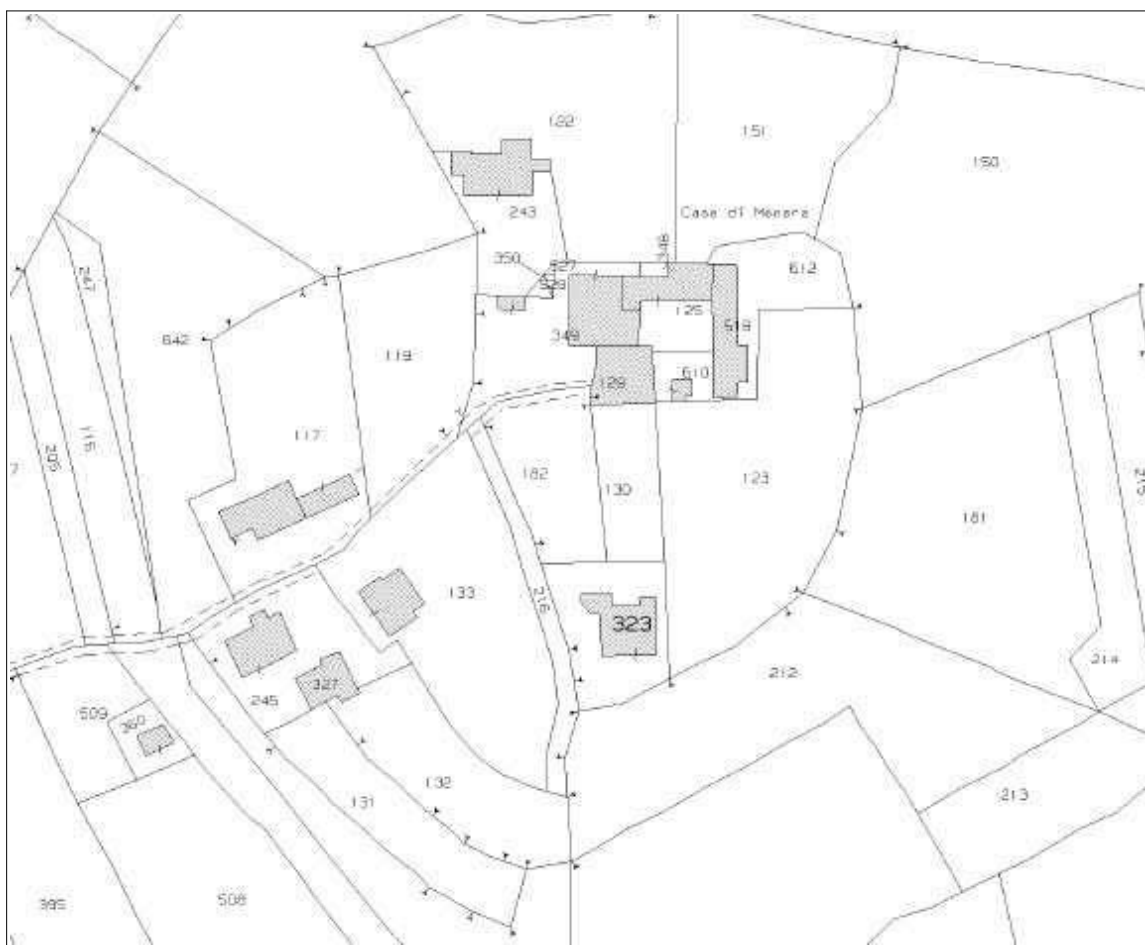


Figura 7. Estratto mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

(per la quota di 2/3 in piena proprietà dei beni censiti al Foglio 7, particella 323, sub. 12 e sub. 4)

ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA del 06/02/2002, n.rep. 13738 Notaio Muraro Giovanni, con sede a Breganze (Vi) trascritto il 25/02/2002 ai nn 1798/1336

(per la quota di 1/3 in piena proprietà dei beni censiti al Foglio 7, particella 323, sub. 12 e sub. 4)

ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 06/02/2002, n.rep. 13738 Notaio Muraro Giovanni, con sede a Breganze (Vi) trascritto il 25/02/2002 ai nn 1799/1337

(Per la quota di 1 / 2 in Nuda Proprietà per i beni censiti al Comune di Fara Vicentino, Foglio 7, particella 323, sub. 11)

ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA del 06/02/2002, n.rep. 13739 Notaio Muraro Giovanni, con sede a Breganze (Vi) trascritto il 25/02/2002 ai nn 1800/1338 (Voltura d'ufficio del 06/02/2002, n.rep. 13739 Notaio Muraro Giovanni, con sede a Breganze, Istanza CC 6886420 DONAZIONE ACCETTATA Voltura n 27242.1/2008 – Pratica VI0420615 del 09/12/2008)

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 05/04/1972 al 06/02/2002

***** e ***** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita stipulato il 05/04/1972 a firma di Notaio Fortunato Tessaro in Thiene ai nn. 39265 di repertorio, registrato il 21/04/1972 a Thiene ai nn. 652 vol. 96/I, trascritto il 13/05/1972 a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di P.I. di Bassano Del Grappa ai nn. R.G. 1977 - R.P. 1664.

Dal 06/02/2002

(per l'unità immobiliare censita al Foglio 7, particella 323, sub. 11)

- ***** , Nuda Proprietà 1 / 2 regime : bene personale - ***** Nuda Proprietà 1 / 2 regime : bene personale, in forza di Atto di Donazione (dal 06/02/2002), con atto stipulato il 06/02/2002 a firma di Notaio Giovanni Muraro in Breganze ai nn. Rep. 13739 - Racc. 1492 di repertorio, registrato il 21/02/2002 a Ufficio delle Entrate di Thiene ai nn. 1V - n 125, trascritto il 25/02/2002 a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di P.I. di Bassano Del Grappa ai nn. RG 1800 – RP 1338.

(si precisa che L'attuale bagno censito sub. 11 era originariamente parte dell'immobile censito al sub. 8, stesso foglio e mappale, che venne suddiviso a seguito di pratica edilizia (DIA 4604 del 2008 e s.v.) con l'unione di fatto di una sola stanza, ad uso bagno, al preesistente sub. 9, immobile in piena proprietà dell'esecutato. Vennero perciò a costituirsi, al posto del precedente sub. 8, due nuovi subalterni, ai numeri 10 e 11, quest'ultimo unito di fatto al sub. 12 (ex sub. 9)

(per le unità immobiliari censite al Foglio 7, particella 323, sub. 12 e sub. 4)

- ***** per la quota di 2/3, in forza di Atto di donazione accettata (dal 06/02/2002), con atto stipulato il 06/02/2002 a firma di Notaio Muraro Giovanni ai nn. rep. 13738 di repertorio, registrato il 21/02/2002 a Ufficio delle Entrate di Thiene ai nn. 1V - 124, trascritto il 25/02/2002 a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di P.I. di Bassano Del Grappa ai nn. R.G. 1798 – R.P. 1336.

La donazione riguarda gli immobili censiti al catasto Fabbricati al Foglio 7, part. 323 sub. 4, sub. 9 e sub. 6 (corte comune). Il sub. 9 attualmente è definito al sub. 12, stesso Foglio e mappale

-***** per la quota di 1/3, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 06/02/2002), con atto stipulato il 06/02/2002 a firma di Notaio Muraro Giovanni ai nn. Rep. 13738 di repertorio, registrato il 21/02/2002 a Ufficio delle Entrate di Thiene ai nn. 1V - 124, trascritto il 25/02/2002 a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di P.I. di Bassano Del Grappa ai nn. R.G. 1799 - R.P. 1337.

La cessione riguarda la quota di 1/3 degli immobili censiti al catasto Fabbricati al Foglio 7, part. 323 sub. 4, sub. 9 e sub. 6 (corte comune). Il sub. 9 attualmente è definito al sub. 12, stesso Foglio e mappale

7. ASPETTI E URBANISTICO – EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Gli immobili oggetto della presente relazione estimativa, rientrano in zona urbanistica “agricola”, così come definito dalle norme del PI del Comune di Fara Vicentino - piano degli interventi vigente, in forza di delibera Delibera di Cons. Comunale di approvazione n 10 del 27/04/2017, definito all’interno delle Norme tecniche di attuazione ed indici all’Art. 21 N.T.O. L’immobile, inoltre ricade all’interno di area urbanisticamente compresa nel Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L.30/12/23, n 3267.

Dopo richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Fara Vicentino, ed esame delle pratiche edilizie ricevute, si può affermare che l’edificazione dell’edificio residenziale è stata autorizzata con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia N. **188/1972**, intestata a ***** e ***** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 06/03/1972 con il n. Prot. 504 di protocollo, rilasciata il 22/04/1972 con il n. 188/1972 di protocollo, agibilità del 27/02/1973 con il n. 188 di protocollo.

- Concessione Edilizia N. **3054/96**, intestata a ***** , per lavori di Ampliamento Fabbricato per adeguamento igienico sanitario, ricavo n 2 bagni, presentata il 06/11/1995 con il n. Prot. 5006 di protocollo, rilasciata il 19/01/1996 con il n. 3054 di protocollo, agibilità del 01/04/1997 con il n. 3054 di protocollo.

In data 06/05/1996 è stata presentata variante alla Concessione Edilizia nr 3054, con comunicazione di inizio attività (modifiche interne ed in facciata)

- Concessione in sanatoria N. **3102 del 1996**, intestata a ***** , per lavori di Costruzione di una tettoia al piano terra, di mq 14,54, e di un garage al piano interrato di mq 22,88, presentata il 20/03/1996 con il n. n. progr. 0131935107 di protocollo, rilasciata il 13/05/1996 con il n. 3102 di protocollo, agibilità del 13/05/1996 con il n. 3102 di protocollo. Il Condono Edilizio in oggetto riguarda il garage attualmente censito al sub. 4 e una tettoia, attualmente inglobata nel sub. 12, come lavanderia, dopo successiva autorizzazione edilizia di trasformazione del locale.

- D.I.A. N. **D07/8113 e s.v.**, intestata a ***** , ***** , ***** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale, presentata il 11/10/2007 con il n. Prot. 8113 di protocollo, agibilità del 26/01/2011 con il n. Prot. 9898 di protocollo.

Successivamente alla D.I.A. 8113 vennero presentate varianti, in data 16/01/2008, con D.I.A. n 4604, e in data 31/03/2009, con D.I.A. n 4698.

Con la presentazione della D.I.A. nr 4604 del 16/01/2008, e successive varianti, venne inglobato, nella porzione di bifamiliare sul lato est del Fabbricato (ex sub. 9, ora sub 12 e sub 11), un locale ad uso bagno, precedentemente parte di un più ampio locale ad uso bagno, raggiungibile unicamente dalla porzione Ovest della bifamiliare (attuale sub. 10). Tale locale rientra negli immobili in Nuda Proprietà in carico al debitore esecutato (quota 1/2) e ad altra persona (quota 1/2) e sul quale esiste diritto di usufrutto a favore di terzi non eseguiti, ed è catastalmente censito al sub. 11. E esso, tramite le trasformazioni subite con le D.I.A. 8113, 4064 e 4698, è ora raggiungibile unicamente dai locali al piano primo della bifamiliare censita al sub. 12, la quale risulta interamente in proprietà del debitore esecutato. Allo stato attuale, quindi, il locale ad uso bagno censito al sub. 11, è raggiungibile unicamente dagli immobili censiti al sub. 12, in piena proprietà del debitore esecutato. Si precisa come, all'interno dell'unità immobiliare censita al sub. 12, siano presenti altri due locali ad uso bagno, in piena proprietà.

Con la pratica di Concessione Edilizia nr 3054/96 del 19/01/1996 e successiva variante presentata con D.I.A. del 06/05/1996, si prevedeva una divisione nella terrazza posta al piano primo, lato Sud del fabbricato. Tale divisione, in sede di sopralluogo, non risultava essere presente, e la terrazza risultava quindi liberamente raggiungibile da entrambe le unità immobiliari, che beneficiano dell'accesso alla terrazza stessa, tramite porte-finestre poste nelle rispettive camere matrimoniali. Problematica analoga si rileva nel portico di entrata al sub. 10, che risulta parzialmente in proprietà al sub. 12, ma privo di divisione fisica verso la porzione in carico al sub. 10.

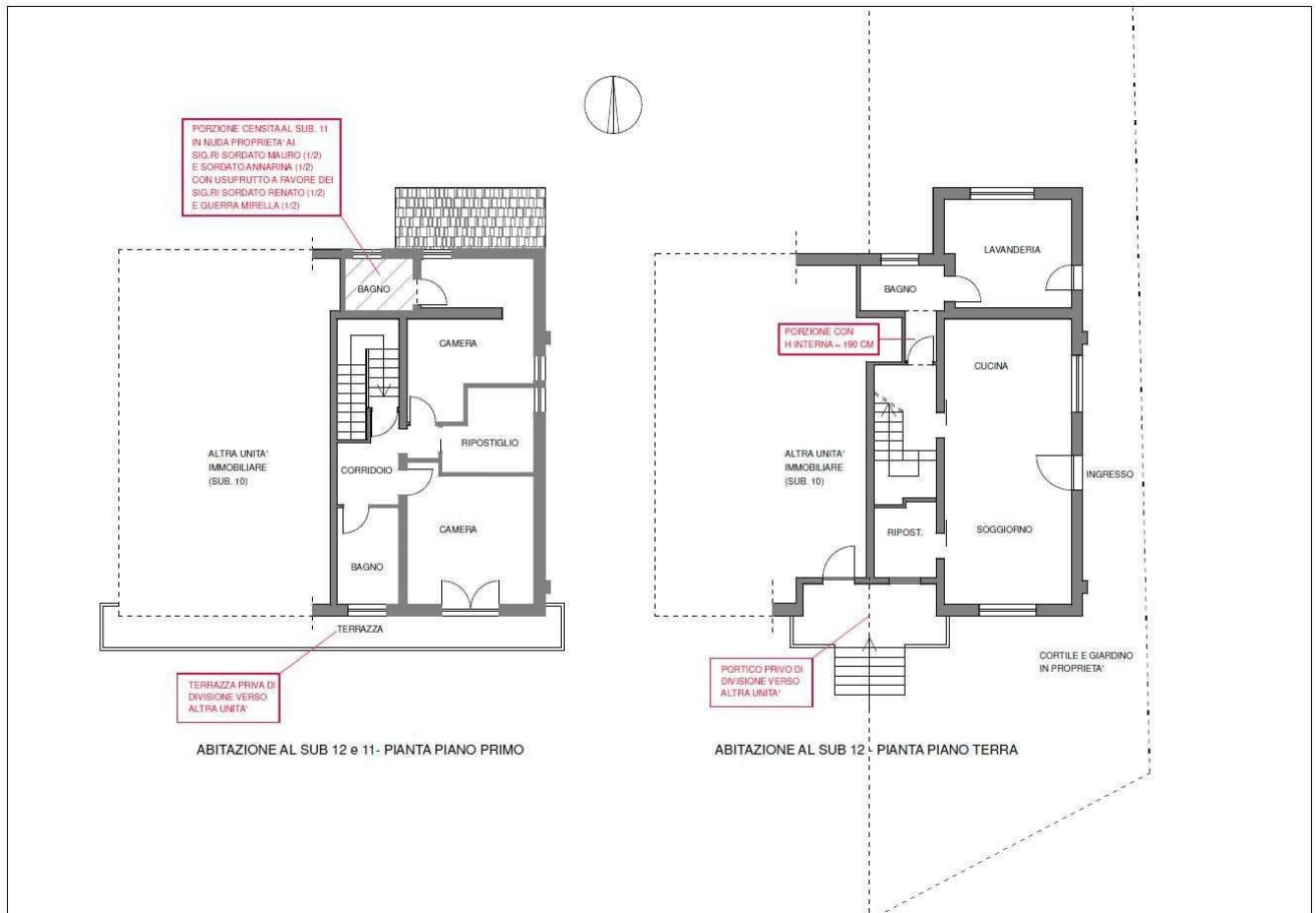
7.2 Abusi/difformità riscontrati

Nell'unità immobiliare censita al sub. 12, in sede di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato: presenza di controsoffitti che determinano minori altezze nei locali al piano primo. Assenza di parapetto di protezione nella scala interna di collegamento tra i piani. Assenza di divisione nella terrazza sul lato sud, che risulta quindi essere in comune con l'altra porzione di bifamiliare, censita al sub. 10. La divisione tra le due porzioni della terrazza, era prevista nel progetto iniziale dell'edificio (Licenza Edilizia 188 / 1972 del 22/04/1972).

Da accesso agli atti si evince la presenza di dichiarazione di conformità relativa all'impianto elettrico del sub. 12, a seguito dei lavori di ristrutturazione comunicati con D.I.A. 4604 DEL 16/01/2008 e successive varianti. Viceversa, pur essendo stato oggetto di lavori di ristrutturazione, con rifacimento impianto termico ed idraulico, da accesso agli atti non si evince la presenza di dichiarazione di conformità relativa all'impianto idraulico o termico.

Esternamente si nota la presenza di strutture non autorizzate (depositi) poste sopra la copertura del garage censito al sub. 4 (deposito chiuso e coperto in materiale vario, ligneo, metallico e vetrato) e di altra struttura con portone in metallo-vetro, ad uso legnaia, accanto allo stesso garage censito al sub. 4.

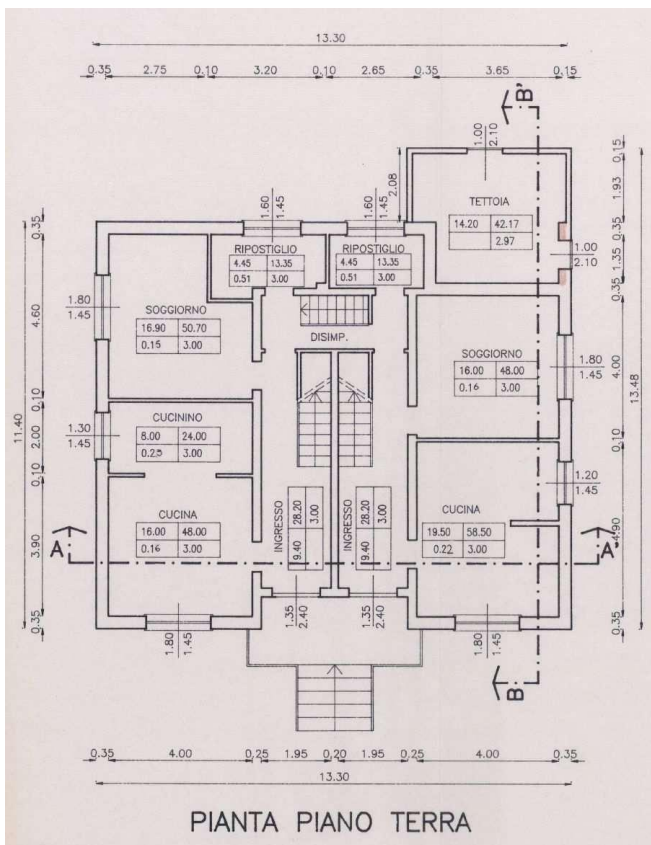
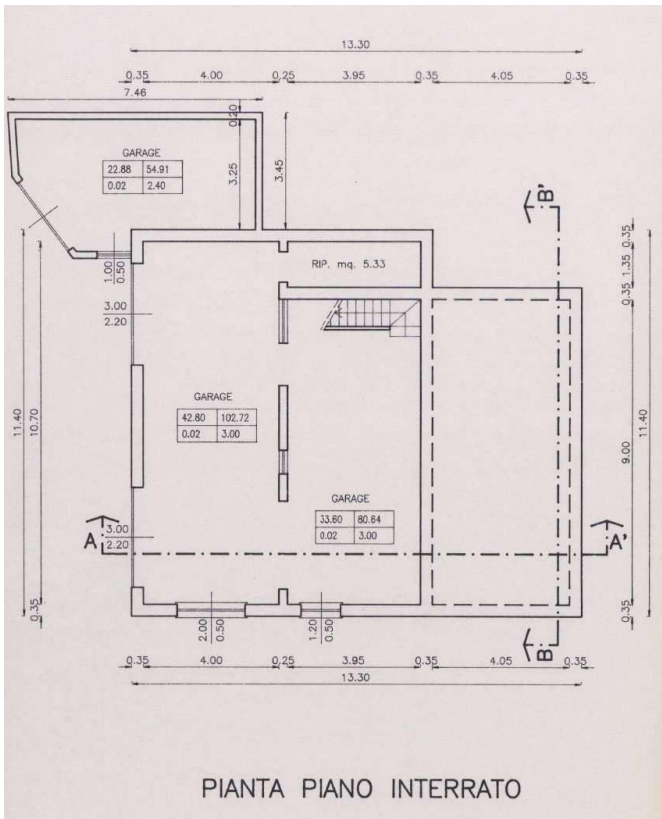
Inoltre sono presenti strutture non autorizzate, ad uso deposito o legnaia, in cortile, sul lato Nord, in materiale per lo più ligneo o con pannelli metallici, presenza di tettoie a falda unica.

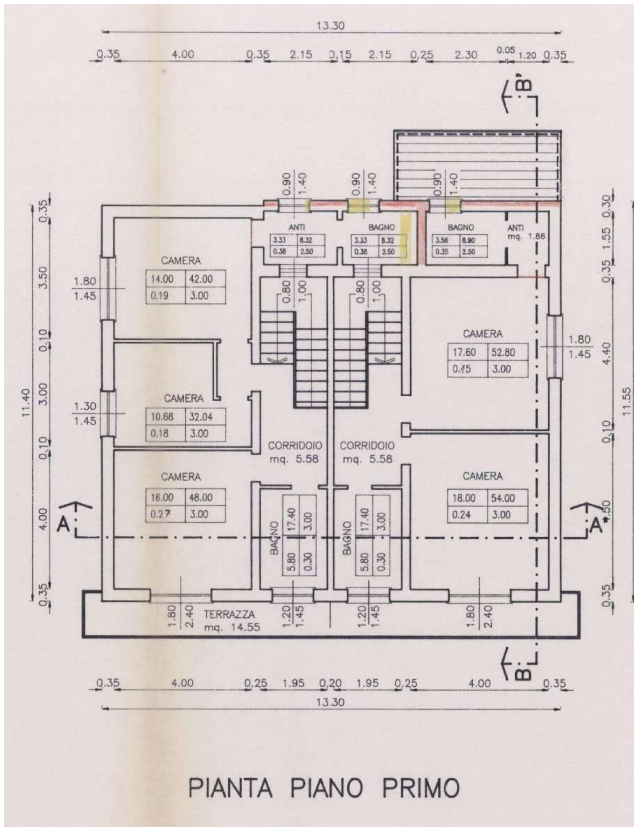


Pianta sub 12 e 11, difformità rilevate

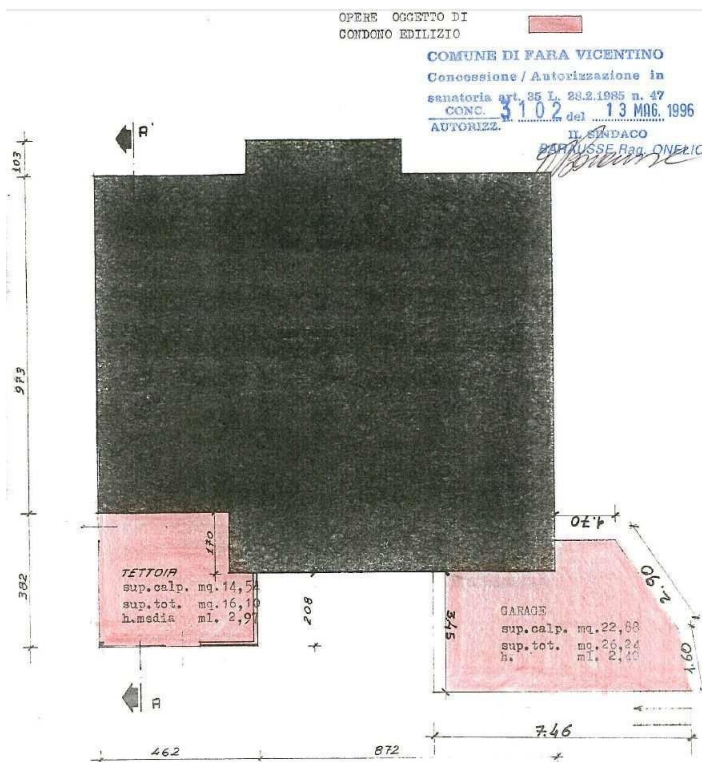
Figura 8. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

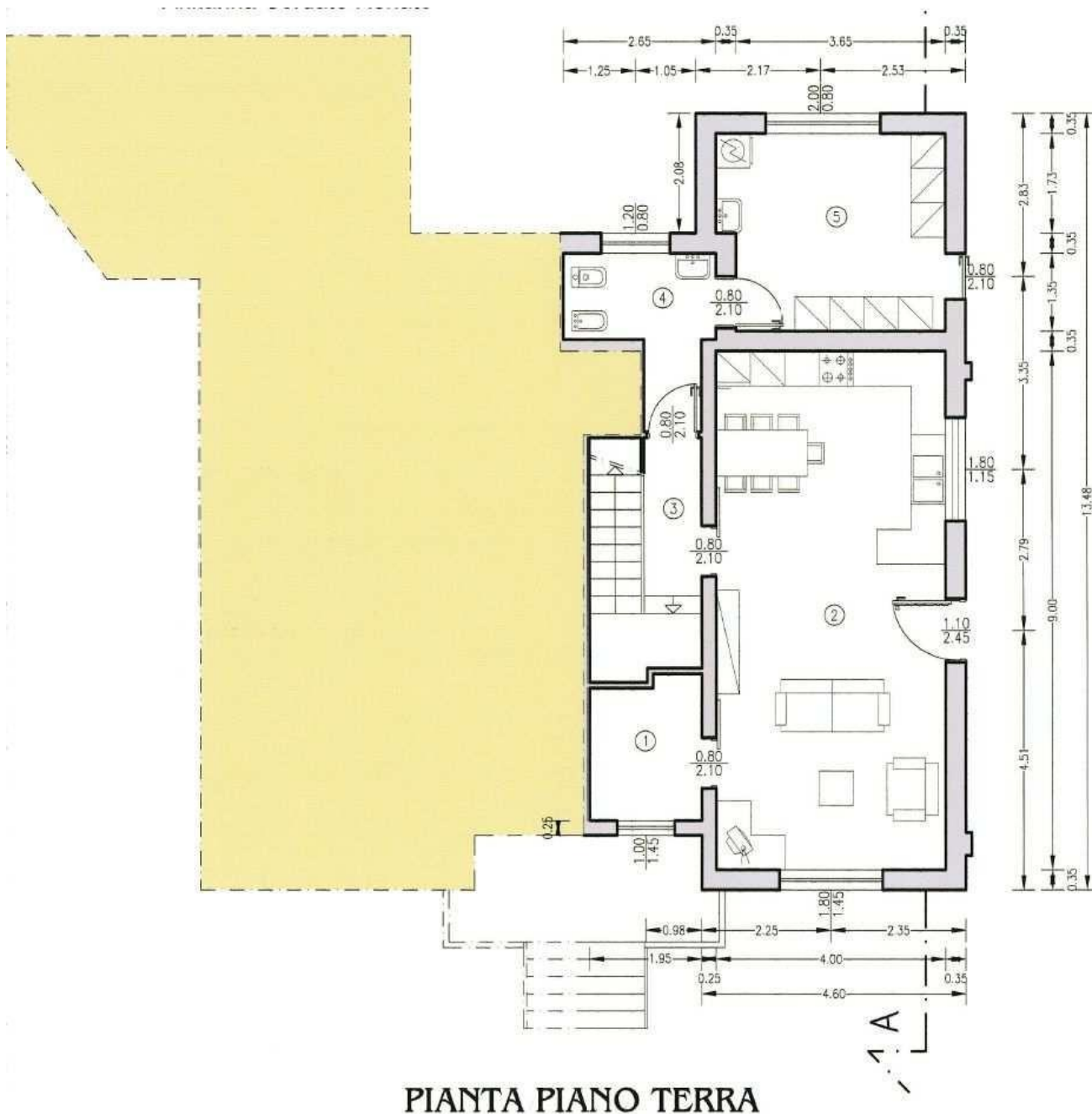
Concessione Edilizia N. 3054/96



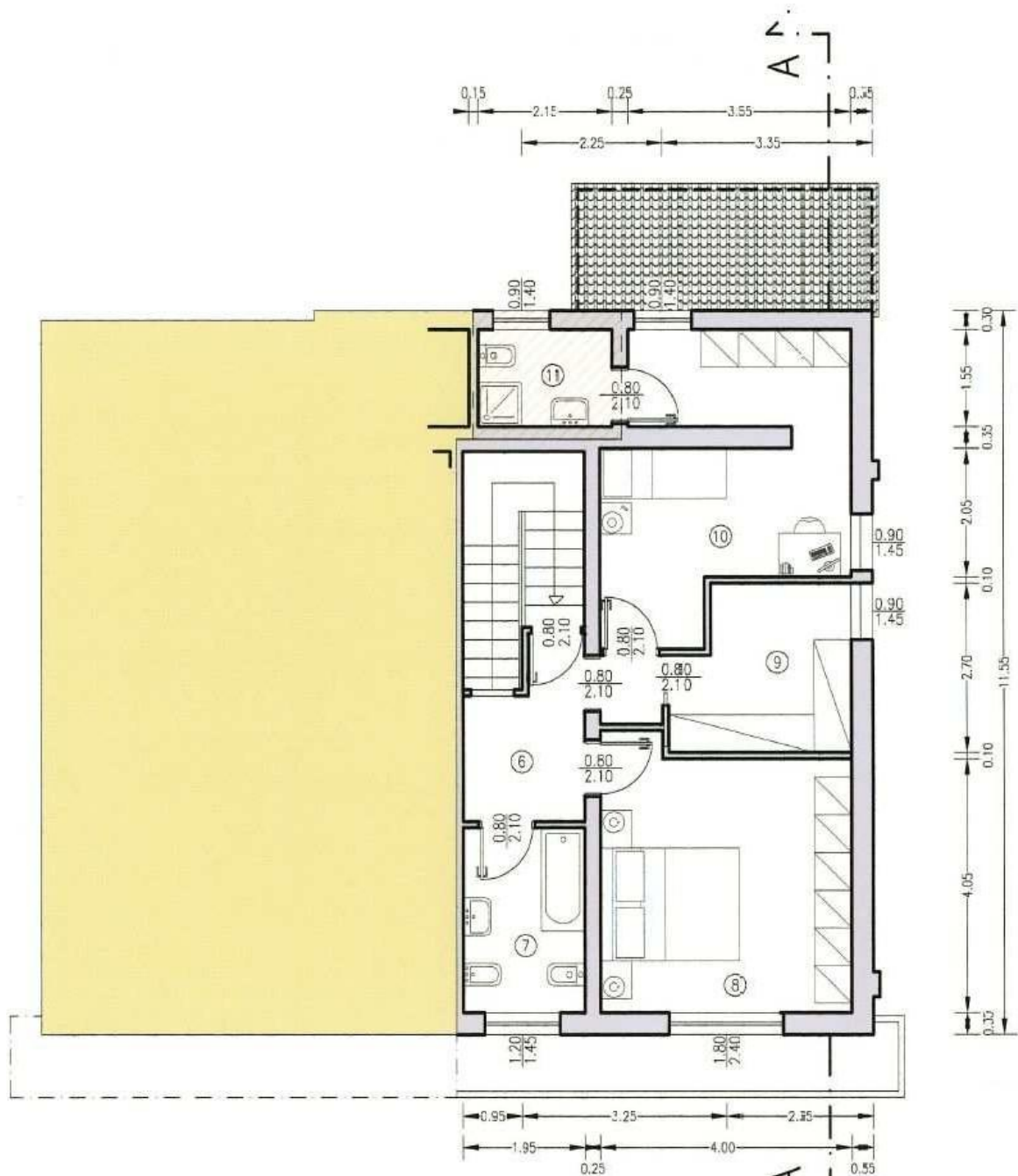


Concessione in sanatoria N. 3102 del 1996





D.I.A. N. D07/8113 del 2007



PIANTA PIANO PRIMO

DATI TECNICI:PIANO PRIMO

Num. vano	Destinazione d'uso	Sup. pavimento	Altezza media	Volume vano	Sup. illuminante	Rapporto S.I./S.P.
6	Corridoio	4.80	2.95	14.16	/	/
7	Bagno	5.80	2.95	17.11	1.74	0.300
8	Camera	16.65	2.95	49.12	4.32	0.259
9	Ripostiglio	7.08	2.95	20.89	1.30	0.184
10	Camera	15.93	2.95	46.99	2.56	0.161
11	Bagno	3.33	2.50	8.32	1.26	0.38

D.I.A. N. D07/8113 del 2007

Figura 9. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per quanto riguarda le difformità rilevate all'interno del sub. 12, si possono regolarizzare i locali interni l'appartamento, con presentazione di pratica edilizia in sanatoria per migliore identificazione delle altezze interne dei locali abitabili o eventuale eliminazione di alcune porzioni di contro-soffitto. Occorre installare idoneo parapetto anti-caduta nella scala interna.

Per le strutture esterne, poste sopra la copertura del garage esterno autorizzato (sub. 4) e accanto ad esso, lungo la stradina privata di accesso, non sono autorizzate e se ne prevede la demolizione e la rimozione.

Si può stimare il costo della realizzazione di pratiche edilizie in sanatoria, per le modifiche interne, pari a complessivi € **2.500,00**

Per la realizzazione del parapetto anti caduta nel vano scale interno, è stimabile una spesa di € **1.500,00**

Per la demolizione e smaltimento delle strutture non autorizzate, sulla copertura del garage al sub. 4, si preventivano complessivi € **1.500,00**

Si ritiene, inoltre, che occorra verificare l'impiantistica elettrica ed idraulica, tramite presa visione di tecnico specializzato, ed eventuale adeguamento impiantistico, per una spesa stimabile in € **3.000,00** complessivi.

Perimetro del "mandato"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

I beni immobili oggetto di pignoramento non risultano facenti parte di un edificio condominiale formalmente costituito. Non è stata rilevata la presenza di un amministratore.

Si segnala, in ogni caso, che i beni in esame fanno parte di un edificio bifamiliare, con parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., e quindi potranno esservi spese per le manutenzioni di tali parti.

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.

Si segnalano, come meglio specificato in seguito:

- Presenza di locale interno alla porzione residenziale, ad uso bagno, in regime proprietà differente e soggetto ad usufrutto verso soggetti terzi estranei alla procedura.
- Strada di accesso al lotto in proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura (su particella non soggetta a pignoramento)

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 19/03/2025)

- a) ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/12/2007 a firma di Notaio Curreri Giuseppe ai nn. 16011/2747 di repertorio, iscritta il 10/01/2008 a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di P.I. di Bassano Del Grappa ai nn. RG 267, RP 63, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13/12/2007. Importo ipoteca: 270000. Importo capitale: 135000. Durata ipoteca: 20 anni. La formalità è riferita solamente agli Immobili censiti al Foglio 7, particella 323, sub. 9 (attuale sub. 12) e sub. 4
- b) ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/06/2008 a firma di Notaio Curreri Giuseppe ai nn. 17384/3291 di repertorio, iscritta il 11/07/2008 a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di P.I. di Bassano Del Grappa ai nn. RG 6812 - RP 1456, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro ***** (Debitore Ipotecario) e ***** (debitore non datore di Ipoteca), derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario. Importo ipoteca: 340000. Importo capitale: 170000. Durata ipoteca: 30 anni. La formalità è riferita solamente agli Immobili censiti al Foglio 7, particella 323 sub. 9 (attuale sub. 12) e Foglio 7, particella 323 sub. 4
- c) ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/11/2020 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. Rep. 4179 di repertorio, iscritta il 14/05/2021 a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di P.I. di Bassano Del Grappa ai nn. R.G. 4980 - R.P. 753, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede a XXXXXXXXXXXX, contro ***** derivante da Decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: 25000. Importo capitale: 14517,46.
- d) ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/05/2023 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. Rep. 3980/12423 di repertorio, iscritta il 05/05/2023 a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di P.I. di Bassano Del Grappa ai nn. R.G. 4719 - R.P. 591, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma (Domicilio ipotecario eletto : Via Medici 13, Vicenza), contro *****, derivante da Ipoteca della Riscossione nascente da ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo. Importo ipoteca: 62742,76. Importo capitale: 31371,38.
- e) ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/03/2019 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. Rep. 1110 di repertorio, iscritta il 19/04/2019 a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di P.I. di Bassano Del Grappa ai nn. R.G. 4034 - R.P. 635, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , contro *****, derivante da Decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: 15000. Importo capitale: 15000.
- f) ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/11/2020 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. Rep. 4179 di repertorio, iscritta il 12/05/2021 a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di P.I. di Bassano Del Grappa ai nn. R.G. 4853 - R.P. 728, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro *****, derivante da Decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: 200000. Importo capitale: 130392,71.
- g) Verbale di **pignoramento immobiliare**, stipulato il 01/06/2023 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI VICENZA ai nn. Rep. 3053 di repertorio, trascritto il 04/07/2023 a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di P.I. di Bassano Del Grappa ai nn. R.G. 6729 - R.P. 4928, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro *****

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

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 9.2

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite, non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo, quali livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni oggetto della relazione, di cui al Lotto 1, sono parte di un immobile residenziale di tipo bifamiliare non costituito in condominio.

In sede di sopralluogo non sono state rilevate spese arretrate comuni.

Non è presente amministratore condominiale.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach)

Ricordando che “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”.

Per “importo stimato” si riferisce ad un prezzo espresso in denaro pagabile per l’immobile in una operazione di mercato, determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la valutazione. E’ il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall’acquirente.

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.

Il normale valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transizione (Notaio, imposte ecc..) e le spese di trascrizione.

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.

13. Stima del valore di mercato

Per la stima del valore di mercato degli immobili oggetto della presente Procedura esecutiva, si è proceduto inizialmente alla determinazione della superficie commerciale degli immobili (subject) e ad un'attenta valutazione dei principali bollettini e osservatori immobiliari della zona. Successivamente, si è realizzata una comparazione dei valori di vendita di appartamenti recentemente compravenduti nella zona, con caratteristiche simili agli immobili da stimare.

Consistenza (Superficie commerciale Subject):

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Locali abitabili al piano terra	82,89	x 100 %	= 82,89
Locali abitabili al piano primo (escluso bagno sub. 11)	71,74	x 100 %	= 71,74
Terrazza	7,35	x 30 %	= 2,21
Giardino	150,00	x 10 %	= 15,00
Bagno al piano secondo (sub. 11)	4,52	x 100 %	= 4,52
Portico	4,55	x 50 %	= 2,28
Totale:	321,05		178,63

Accessori

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Garage al piano seminterrato	13,12	x 50 %	= 6,56
Totale:	13,12		6,56

Comparabili:

Comparabile 1 : Piccolo edificio residenziale indipendente (mq 106 della superficie principale e mq 33 per le superfici accessorie), su due livelli, dotato di due camere, un bagno, soggiorno, cucina indipendente, lavanderia e garage esterno, non collegato all'edificio. Unità immobiliare realizzata nel 1960 e non ristrutturata recentemente, sita in Fara Vicentino, via Sant'Antonio 19. Compravendita realizzata per la cifra di € 112.000,00 (Atto di Compravendita del Notaio Loretto Stefano in Thiene, rep. 17156, del 30/09/2022).

Comparabile 2 : Edificio indipendente su un livello con garage e cantine al piano seminterrato e ampio giardino indipendente (superfici principali e secondarie mq 121, superfici accessorie mq 125) . Edificio realizzato nel 1973 e non ristrutturato recentemente, sito in Fara vicentino, via Boschi 15. Compravendita realizzata in data 10/03/2023, Atto Notaio Martini Andrea in Costabissara, rep. 26720, per la cifra di € 235.000,00

Comparabile 3 : Unità immobiliare residenziale unifamiliare, su due livelli, con garage e deposito al piano terra (superfici principali e secondarie mq 188, superfici accessorie mq 94) . Edificio realizzato nel 1964 in modesto stato manutentivo, sito in Fara Vicentino, via Capovilla 4. Compravendita realizzata per la cifra di € 160.000,00 in data 30/10/2022, Atto Notaio Farina Mario Alberto in Bassano del grappa, rep. 1281

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e calcoli, il sottoscritto esperto ha:

- Definito il "segmento di mercato"
- Definito, sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili"
- Indicato i rapporti mercantili
- Calcolato le superfici commerciali, utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi/terrazzi e cantine e giardini esclusivi
- Sono stati definiti i prezzi marginali

Ottenendo come risultato finale, utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato al lordo delle detrazioni dei beni pignorati, con una superficie commerciale complessiva di mq 185,19, risulta essere di

€ 259.011,60 , arrotondabili ad € 259.000,00

(diconsi Euro duecentocinquantanovemila/00) pari ad un valore unitario di €/mq 1398,56

Si allegano, di seguito, le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottate

Tabella dei dati

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	112.000,00	235.000,00	160.000,00
Consistenza	185,19	139,00	246,00	282,00
Data [mesi]	0	30,00	25,00	273,00
Prezzo unitario	-	805,76	955,28	567,38
Panoramicità e contesto	8,00	4,00	8,00	8,00
Numero camere	2,00	2,00	3,00	3,00
numero bagni	3,00	1,00	2,00	2,00
Livello finiture	8,00	2,00	5,00	2,00
Edificio indipendente	0,00	1,00	1,00	1,00
Centralità rispetto ai principali servizi	4,00	6,00	2,00	5,00
Impianto di condizionamento estivo	1,00	0,00	0,00	0,00

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,25	280,00	587,50	400,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	567,38	567,38	567,38
Panoramicità e contesto	10 %	11.200,00	23.500,00	16.000,00
Numero camere		10.000,00	10.000,00	10.000,00
numero bagni		8.000,00	8.000,00	8.000,00
Livello finiture		15.000,00	15.000,00	15.000,00
Edificio indipendente	20 %	22.400,00	47.000,00	32.000,00
Centralità rispetto ai principali servizi	10 %	11.200,00	23.500,00	16.000,00
Impianto di condizionamento		4.000,00	4.000,00	4.000,00

Tabella di Valutazione

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	112.000,00	235.000,00	160.000,00
Data [mesi]	8.400,00	14.687,50	109.200,00
Prezzo unitario	26.207,09	-34.502,13	-54.927,66
Panoramicità e contesto	44.800,00	0,00	0,00
Numero camere	0,00	-10.000,00	-10.000,00
numero bagni	16.000,00	8.000,00	8.000,00
Livello finiture	90.000,00	45.000,00	90.000,00
Edificio indipendente	-22.400,00	-47.000,00	-32.000,00
Centralità rispetto ai principali servizi	-22.400,00	47.000,00	-16.000,00
Impianto di condizionamento estivo	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Prezzo corretto	256.607,09	262.185,37	258.272,34

Valore corpo (media dei prezzi corretti): 259.021,60

Divergenza: 2,13% < 5%

Considerando una superficie commerciale complessiva pari a mq 178,63 + mq 6,56 = mq 185,19, si ottiene un valore unitario di stima, al lordo dalle detrazioni, pari ad €/mq 259.000,00 / mq 185,19 = € 1.398,56

- Principali bollettini ed osservatori del mercato immobiliare

Per completare e verificare il valore di stima ricavato dalla comparazione con recenti compravendite di immobili nella zona, si è provveduto all'esame di alcuni dei principali osservatori dei mercati immobiliari :

- Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, del mese di Maggio 2024 (e relativo alle rivelazioni dei prezzi dell'anno 2023) per la zona del Comune di Fara Vicentino non è presente una rilevazione specifica. E' presente una indicazione per i Vicino Comuni di Breganze, Sarcedo e Zugliano, dove si valuta un valore unitario per immobili residenziali recenti o ristrutturati a nuovo, compresi tra €/mq 1250 ed €/mq 1875. Si tratta di immobili privi della detrazione per vetustà che, nel caso in oggetto, è valutabile nell'ordine del 20%, ma che comunque non fanno riferimento al Comune di Fara Vicentino, ma a Comune confinante.

- Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI, relativamente al Comune di Fara Vicentino, fascia/zona extraurbana/agricola, che ricomprende l'area su cui insiste l'immobile in oggetto, propone, per abitazioni "civili", in stato conservativo "ottimo" valori unitari di vendita che vanno da €/mq 1100 ad €/mq 1300. Si può notare come nel vicino Comune di Breganze, dal quale l'immobile oggetto di stima dista solamente 1 Km, i valori unitari appaiano ben superiori, con una "forbice", per abitazioni civili in stato "ottimo" che varia da un minimo di €/mq 1450 ad €/mq 1750

- Sito "borsinoimmobiliare.it : Valore minimo €/mq 1.095,00 – Valore Massimo €/mq 1.306,00

Si tratta di valutazioni unitarie per abitazioni di prima fascia esistenti in zona periferica del Comune di Fara Vicentino, in zona prevalentemente agricola. Nella confinante area semi centrale del Comune confinante di Breganze, a pochissima distanza dagli immobili oggetto di stima, la forbice dei valori proposta varia da €/mq 1249 a €/mq 1584, con un valore medio di €/m 1416

In base all'analisi dei principali bollettini immobiliari della zona, si può confermare come il valore di mercato determinato, al lordo delle detrazioni riguardanti la particolare situazione degli immobili oggetto della presente relazione, sia in linea con quanto esplicitato nei bollettini stessi

Detrazione per usufrutto e quota in nuda proprietà, sub. 11 (bagno al piano primo)

Dal valore lordo complessivo ottenuto andrà detratta la quota dell'usufrutto riferita al solo sub. 11 (bagno al piano primo) , oltre che detrarre la quota in nuda proprietà (1/2) in carico a *****, soggetto terzo non eseguito, considerando quindi il solo valore di ½ della nuda proprietà del sub. 11, in carico all'esecutato.

Per la valutazione del valore della quota della Nuda Proprietà, in carico alla debitore eseguito, riferita al solo sub. 11, si determinerà il valore dell'usufrutto sull'intero a favore dei signori ***** e ***** , sulla base della tabella con le percentuali di calcolo, ai fini fiscali, dell'usufrutto e della nuda proprietà, in vigore dal 1° gennaio 2025

Considerando l'età degli usufruttuari, nati rispettivamente il 12/03/1941 ed il 17/05/1941, ed aventi quindi attualmente l'età di 84 e 83 anni, sulla base dei valori tabellari si determina il valore dell'usufrutto pari al 20% del teorico valore di mercato in piena proprietà.

Il valore in piena proprietà del sub. 11, considerando la sua superficie commerciale di mq 4,52 ed il teorico valore unitario stimato, pari ad €/mq 1.398,56, è pari ad € 1398,56 x 4,52 = € 6.321,51

Il valore dell'usufrutto, riferito al solo sub. 11, sarà quindi pari ad

€ (0,20 x 6321,51) = € **1.264,30** (valore usufrutto del solo sub. 11)

Il valore della quota, per intero, in Nuda proprietà del sub. 11M sarà quindi pari ad

€ 6.321,51 - € 1.264,30 = € 5.057,21 (valore nuda proprietà, per intero, sub. 11)

Da tale valore andrà sottratta la quota in carico alla signora ***** , soggetto estraneo alla procedura esecutiva, titolare della quota di 1 / 2 di Nuda proprietà riferita al sub. 11:

€ 5.057,21 x 0,50 = € **2.528,60** (quota in nuda proprietà in carico a soggetti terzi, relativa al sub. 11, il cui valore è pari alla quota in nuda proprietà, per 1 / 2, in carico all'esecutato, del solo sub. 11)

Per determinare il valore di mercato, al lordo dalle detrazioni, degli immobili in carico all'esecutato e riferibili ai sub. 12, sub 4 e sub. 11, occorre detrarre dalla cifra complessiva, la quota di usufrutto e 1 / 2 del valore della nuda proprietà, riferibile al solo sub. 11:

$$€ 259.000,00 - € 1.264,30 - € 2.528,60 = € 255.207,10$$

arrotondabile ad **€ 255.000,00** (Valore di mercato al lordo delle detrazioni, in carico al sig. ***** e riferibile agli immobili censiti al sub. 12, sub. 11 e sub. 4)

Il valore di mercato stimato, al lordo delle detrazioni, va ridotto al fine di tener conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A., cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- Costi per la regolarizzazione Catastale	€ 500,00
- Spese tecniche e costi per la regolarizzazione edilizio/urbanistica	€ 2.500,00
- Costi per presa visione ed adeguamento impiantistico	€ 3.000,00
- Costo per la realizzazione di parapetto scala interna	€ 1.500,00
- Costi per rimozione strutture non autorizzate su copertura garage	€ 1.500,00

Si può quindi determinare un valore di mercato degli immobili al netto dei costi descritti:

$$€ 255.000,00 - (€ 500,00 + € 2.500,00 + € 3.000,00 + 1.500,00 + 1.500,00) = € 246.000,00$$

(diconsi Euro duecentoquarantaseimila/00)

(Valore di mercato dell'unità immobiliare al netto delle spese per regolarizzazione catastale, urbanistica ed impiantistica).

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima, occorre sottolineare la presenza di due problematiche specifiche, che verranno analizzate in seguito:

1) - Presenza di bagno interno all'unità immobiliare, in regime di proprietà differente

Come già evidenziato ai cap. 3.2, 3.4, 5.1 e 8, nella valutazione degli immobili in oggetto, di cui al lotto 1, occorre considerare la presenza, internamente alla porzione di bifamiliare su due livelli oggetto di valutazione, di un locale ad uso bagno in proprietà differente, e solamente in carico in quota al soggetto esecutato, su cui è presente un diritto di usufrutto a favore di soggetti terzi. Il locale risulta raggiungibile unicamente dai locali al sub. 12, ed è quindi fisicamente parte integrante della porzione di bifamiliare in oggetto.

Infatti, con i lavori autorizzati con D.I.A. nr 4604 del 16/01/2008, e successive varianti, esso venne inglobato, nella porzione di bifamiliare sul lato est del Fabbricato (ex sub. 9, ora sub 12 e sub 11),

Tale locale pur raggiungibile unicamente dai locali al piano primo della bifamiliare censita al sub. 12, (immobile in carico all'esecutato in piena proprietà), risulta ancora intestato in Nuda Proprietà (quota 1/2) in carico al debitore esecutato e ad altra persona (quota 1/2) e sul quale esiste diritto di usufrutto a favore di terzi non esecutati, ed è catastalmente censito al sub. 11. Si precisa come, all'interno dell'unità immobiliare censita al sub. 12, siano presenti altri due locali ad uso bagno, in piena proprietà.

2) Accesso agli immobili unicamente attraverso strada privata, in proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura (fondo intercluso)

Come già descritto nei capitoli 3.1, 3.4 e 4.1 della presente relazione, da quanto potuto visionare in sede di sopralluogo, effettuato in data 01/02/2024, e dalla documentazione catastale, l'accesso al lotto su cui insiste l'edificio bifamiliare nel suo complesso, e quindi ai sub. 12, 11 e 4 oggetto della presente relazione, avviene unicamente da stradina privata, non asfaltata, che transita sul mappale 182, per poi immettersi nel cortile di proprietà comune, censito alla particella 323, sub. 6 .

Il mappale 182, non oggetto di pignoramento, è attualmente intestato ai signori ***** e *****, usufruttuari degli immobili residenziali censiti al Foglio 7, particella 323, sub. 10, 11 e 7, e soggetti terzi, estranei alla presente procedura esecutiva.

Non sono stati rilevati altri accessi da strada pubblica e non sono state reperite, attraverso ispezioni ipotecarie, presenza di eventuali servitù di passaggio a favore degli immobili oggetto di stima.

E' parere dello scrivente che possa configurarsi la situazione di "fondo intercluso" per gli immobili di cui al sub. 4-11-12.

Il sottoscritto ritiene le problematiche evidenziate ai punti 1 e 2, significative per la valutazione degli immobili in oggetto e ritiene che, in sede di alienazione degli stessi, tramite vendita all'asta, occorra applicare un ribasso al prezzo di mercato precedentemente determinato, nella misura massima prevista, pari al 30% dello stesso, considerando le eventuali spese per procedure legali, atti notarili, eventuali opere edili, o ritardi nelle tempistiche di godimento degli immobili, a cui l'acquirente potrebbe incorrere a causa delle due situazioni esaminate.

13.1 Determinazione del valore a base d'asta

Considerando che:

- La presente Perizia ha come scopo la vendita forzata dei beni pignorati
- Le problematiche evidenziate nel precedente capitolo 13. (presenza di locale interno in proprietà differente e immobili raggiungibili unicamente da strada privata in carico a soggetti terzi)

L'esperto, sulla scorta del valore di mercato determinato, 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 del 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:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali spese legali, o di altro genere, da sostenere per ovviare alle problematiche evidenziate nel precedente capitolo.
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 30 % sul valore dei beni.

Determinazione del prezzo a base d'asta (Lotto 1):

$$€ 246.000,00 - (€ 246.000,00 \times 0,30) = € 246.000,00 - € 73.800,00 = € 172.200,00$$

e, arrotondando = € 172.000,00

Il prezzo a base d'asta dei beni al Lotto 1 è pari ad € 172.000,00

(diconsi Euro Centosettantaduemila/00)

13.2 Confronto con trasferimenti pregressi

Gli immobili oggetto di stima sono stati acquisiti tramite atto di Donazione e cessione quote del 06/02/2002, rep. 13738 e racc. 1491, Notaio Muraro Giovanni in Breganze.

13.3 Giudizio di vendibilità

Il giudizio di vendibilità degli immobili in oggetto è condizionato principalmente dalle situazioni emerse in sede di sopralluogo e di esame della situazione catastale e ipotecaria, già evidenziate nei precedenti capitoli, ovvero:

- Presenza di locale interno, ad uso bagno, in regime proprietà differente e soggetto ad usufrutto verso soggetti terzi estranei alla procedura.
- Strada di accesso al lotto in proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura (su particella non soggetta a pignoramento)

14. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione residenziale di bifamiliare affiancata, in gran parte in piena proprietà del soggetto esecutato (sub. 12 e garage al sub. 4) con una sola stanza in regime di nuda proprietà per 1 / 2 in carico all'esecutato.

Per caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili, gli stessi non appaiono comodamente divisibili.

15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

15.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Da esame del Certificato contestuale di residenza, di Stato Civile e di Stato di famiglia, ricevuto dal Comune di XXXXXX (XX) in data 08/01/2024, risulta che il, sig. *****, nato il *****, sia residente in Via *****

15.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Da esame del Certificato contestuale di residenza, di Stato Civile e di Stato di famiglia, ricevuto dal Comune di ***** in data 08/01/2024, risulta che il, sig. *****, sia coniugato con *****

Da esame di Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio, ricevuto dal Comune di XXXXXX in data 09/01/2024, risulta come i signori ***** e ***** abbiano contratto matrimonio in XXXXX, il giorno 07/09/1996. Nelle "Annotazioni" si evince che "con Atto in data 28/12/2020, rep. n. 11942 a rogito Notaio Dott.

Patrizia Cardarelli in Vicenza (...) gli sposi: ***** e *****, entrambi residenti a XXXXXXX, hanno scelto il regime della separazione dei Beni. XXXX 15/01/2021”

Durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto e dal Custode Giudiziario, in data 01/02/2024, la signora***** ha prodotto copia di sentenza del Tribunale Ordinario di Vicenza, nella causa iscritta al n 2398 RG per gli affari contenziosi dell'anno 2023, promossa congiuntamente dai coniugi : ***** , e *****

La sentenza, con decisione presa nella Camera di Consiglio del 11/07/2023, a seguito di ricorso congiunto depositato in data 02/05/2023, omologa la separazione personale dei coniugi ***** e ***** (uniti in matrimonio in XXXXX in data 07/09/1996)

16. LOTTI

La presente relazione estimativa riguarda il solo Lotto 1, costituito dai beni censiti al Comune di Fara Vicentino, Catasto Fabbricati, al Foglio 7, particella 323, sub. 12, 11 e 4, oltre alla comproprietà del cortile comune al sub. 6

17. OSSERVAZIONI FINALI

I beni oggetto della presente relazione sono costituiti da una porzione di edificio bifamiliare residenziale, con relativo garage, raggiungibili unicamente da strada privata insistente su particella non pignorata, ed in proprietà di soggetti terzi non esegutati.

All'interno dell'unità residenziale, al piano primo, esiste un locale ad uso bagno (terzo bagno interno), in regime di proprietà differente (quota di 1 / 2 di nuda proprietà in carico all'esecutato, e quota di 1 / 2 in nuda proprietà in carico a soggetto terzo, estraneo alla procedura) e sul quale grava diritto di usufrutto verso altri soggetti terzi, estranei alla procedura. Il bagno, censito al sub. 11, è attualmente raggiungibile unicamente attraverso l'unità immobiliare censita al sub. 12, interamente in proprietà del soggetto esegutato, ed oggetto della presente relazione di stima, costituendo, fisicamente, una unità immobiliare unica.

Entrambe le problematiche rilevate vengono valutate in sede di proposta di ribasso d'asta, rispetto al prezzo di mercato, che viene indicata nella misura massima del 30%

Vicenza 31/03/2025

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

18. ELENCO ALLEGATI

- 1 – 8 : Visure e planimetrie catastali
- 9 – 17 : Ispezioni ipotecarie
- 18 – 33 : Provvedimenti autorizzativi edilizi
- 34 – 35 : Planimetrie difformità
- 36 – 37 : Vista satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- 38 : Estratto PATI Vigente
- 39 – 44 : Atti Notarili di provenienza e trascrizioni
- 45 – 49 : Certificati anagrafici e stato civile
- 50 : Sentenza casa coniugale
- 51 : Attestato di prestazione Energetica
- 52 : Documentazione fotografica