



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 171/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 2 di 2



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22/04/2025**

Identificazione beni: Arzignano (VI), Via Salvadori n. snc

Dati Catastali: NCEU, Foglio 18, p.lla 735 (F3)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Ing. Elisabetta Mioni** – Borgo Santa Lucia, 86 Vicenza

(VI) – tel: 349 4102032 – Mail: elisabetta@mioni.eu

PEC: elisabetta.mioni@archiworldpec.it

Custode Giudiziario: **IVG di Vicenza** - Via Volto, 63 36023 Costozza di Longare

(VI) – Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 171/2024, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/04/2025

Esperto stimatore: Arch. Ing. Elisabetta Mioni

Diritto pignorato (pag. 7): diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): immobile in corso di costruzione

Ubicazione (pag. 6): Arzignano (VI), Via Salvadori n. snc

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): NCEU, Foglio 18, p.lla 735, cat. F3, Piani T-1, immobile in corso di costruzione

Metri quadri (pag. 6): immobile in corso di costruzione superficie SEL 159,32 m² circa, lordi

Stato di manutenzione (pag. 6): immobile in corso di costruzione, al grezzo, non abitabile

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): Nessuno

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18): trattasi di immobile privo di titolo edilizio, costruito su preesistenti unità edilizie ed in parte su unità di terzi

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 26): 28.243,96 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 25): stima per costo di costruzione

Valore di vendita forzata proposto (29): 21.180,00 €

Valore debito: € 88.259,70 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 15): bene libero da cose e da persone (immobile in corso di costruzione)

Titolo di occupazione (pag. 15): quota 1/2 di piena proprietà dal 03/06/2002 per compravendita e restante quota 1/2 di piena proprietà dal 16/02/2018 per successione testamentaria

Si segnala che nella visura catastale _____, risulta ancora intestatario del bene per la quota di 1/2 di piena proprietà ed è stata trascritta in data 06/09/2024 l'accettazione di eredità da parte di _____

Oneri (pag. 23): nessuno

APE (pag. 14): Non dovuta perché trattasi di immobile in corso di costruzione

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 32): trattasi di immobile privo di titolo edilizio, costruito su preesistenti unità edilizie con porzioni di fabbricato non distinte dall'intero fabbricato edificate su proprietà di terzi.



Lotti (pag. 31): Lotto n. 2 di 2

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

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non 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	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica.....	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	15
4.1	Possesso	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	15
5.	ASPETTI CATASTALI.....	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	15
5.2	Intestatari catastali storici.....	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	18
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	18
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	19
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	19
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	22
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	22
7.4	Perimetro del “mandato”.....	22
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	23
8.1	Oneri e vincoli.....	23
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 14/03/2025).....	24
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	24
9.	SUOLO DEMANIALE	24
10.	USO CIVICO O LIVELLO	24



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	25
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	25
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	25
12.1	Metodo di valutazione.....	25
12.2	Stima del valore di mercato	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	29
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	30
12.5	Giudizio di vendibilità'	31
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	31
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	31
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	31
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	32
15.	LOTTI.....	32
16.	OSSERVAZIONI FINALI	32
17.	ELENCO ALLEGATI.....	33



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 20/11/2024 la sottoscritta Arch. Ing. Elisabetta Mioni ha prestato il giuramento in forma telematica, su nomina in data del G.E. Maria Luisa Nitti.

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., è stata depositata in data 30/12/2024 la relativa check list e in prima istanza il giorno 16/12/2024, a seguito di comunicazione del CTU inoltrata agli esecutati e ai legali, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici all'interno dell'immobile ed il controllo della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE.

Sono stati eseguiti i necessari accertamenti in data 28/11/2024 e 09/01/2025 presso l'Agenzia del Territorio di Schio (VI), il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) competente per il territorio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzignano (VI), la scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

Durante le operazioni peritali non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale) e la misurazione del bene è stata limitata alla verifica della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o presso l'esecutato, che si riporta in allegato.

A completamento delle attività svolte, stesura elaborato e stima finale con redazione dei documenti da allegare e invio copia alle parti.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Oggetto di esecuzione è un'unità immobiliare in corso di costruzione sita a Arzignano (VI), in Via Salvadori n. snc. L'immobile è posizionato in una corte che comprende altri immobili facenti parte la Contrada Salvadori, in una zona periferica ad Est rispetto ad Arzignano (VI) a destinazione prevalentemente agricola, lungo la strada provinciale n. 104 "Calvarina" che collega la Valle del Chiampo alla Val D'Alpone. Trattasi di un'area lontana dai servizi, quali ufficio postale, parchi, scuole, bar, ristoranti, piccoli negozi al dettaglio per raggiungerli è necessario utilizzo di mezzi di trasporto personali in quanto non si rilevano fermate di trasporto pubblico nelle vicinanze. Le zone confinanti si trovano in un contesto simile a quello in oggetto.

Trattasi di unità immobiliare affiancata che si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo sottotetto) e un piano interrato con affacci principali sulla corte a Sud-Est e Sud-Ovest.

Si tratta di un immobile in corso di costruzione, in cui lo stato di manutenzione e conservazione del cantiere è buono anche se i piani primo e secondo non risultano in sicurezza per il rischio di caduta dall'alto non essendo tutelati da idoneo parapetto nelle zone a rischio caduta con dislivello superiore a 2 m.



L'immobile risulta di recente edificazione, con struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio, copertura con struttura in legno e coppi di copertura. La facciata è stata completata con la realizzazione degli intonaci e con la posa delle soglie delle finestre e delle porte. All'interno sono state predisposte alcune tracce e predisposizioni per gli impianti. Il fabbricato, nella sua totalità, è edificato su mappali di proprietà dell'esecutata, ricostruendo i precedenti fabbricati presenti sull'attuale particella 735 ed in parte su mappali di terzi (mapp. 734). La suddivisione planimetrica delle proprietà è fattibile, al netto di modifiche ed integrazioni da apportare all'immobile.

La ricerca degli atti autorizzativi di costruzione del fabbricato non ha portato alcun risultato in quanto agli atti è presente una pratica di manutenzione straordinaria per la riqualificazione delle coperture dei fabbricati preesistenti (con annessa foto delle preesistenze). La costruzione del fabbricato è quindi priva di titolo edilizio.

L'immobile si trova in area agricola.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il bene oggetto in pignoramento è così identificato catastalmente:

- Comune di Arzignano (VI) NCEU, Foglio 18, p.lla 735, cat. F3, Piani T-1, immobile in corso di costruzione

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutata per la quota 1/1 di piena proprietà e non sono presenti comproprietari di diritti reali.

Si segnala che nella visura catastale _____ deceduto il _____, risulta ancora intestatario del bene per la quota di 1/2 di piena proprietà ed è stata trascritta in data 06/09/2024 l'accettazione di eredità da parte _____
--

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata.

3.3 Confini N-E-S-O

L'immobile confina in senso orario a Nord con A.U.I. mappale 701; Nord-Est e Sud-Est con A.U.I. mappale 326; a Sud e Sud-Ovest con A.U.I. mappale 686 (corte); a Nord-Ovest con A.U.I. mappale 702. Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Oggetto di esecuzione è un'unità immobiliare in corso di costruzione sita a Arzignano (VI), in Via Salvadori n. snc. L'immobile è posizionato in una corte che comprende altri immobili facenti parte la Contrada Salvadori, in una zona periferica ad Est rispetto ad Arzignano (VI) a destinazione prevalentemente agricola, lungo la strada provinciale n. 104 "Calvarina" che collega la Valle del Chiampo alla Val D'Alpone. Trattasi di un'area lontana dai servizi, quali ufficio postale, parchi, scuole, bar, ristoranti, piccoli negozi al dettaglio per raggiungerli è necessario utilizzo di mezzi di trasporto personali in quanto non si rilevano fermate di trasporto pubblico nelle vicinanze. Le zone confinanti si trovano in un contesto simile a quello in oggetto.

Trattasi di unità immobiliare affiancata, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo sottotetto) e un piano interrato con affacci principali sulla corte a Sud-Est e Sud-Ovest.



Si tratta di un immobile in corso di costruzione, in cui lo stato di manutenzione e conservazione del cantiere è buono anche se i piani primo e secondo non risultano in sicurezza per il rischio di caduta dall'alto non essendo tutelati da idoneo parapetto nelle zone a rischio caduta con dislivello superiore a 2 m.

L'immobile risulta di recente edificazione, con struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio, copertura con struttura in legno e coppi di copertura. La facciata è stata completata con la realizzazione degli intonaci e con la posa delle soglie di finestre e porte. All'interno sono state predisposte alcune tracce e predisposizioni per gli impianti. Il fabbricato, nella sua totalità, è edificato su mappali di proprietà dell'esecutata, ricostruendo i precedenti fabbricati presenti sull'attuale particella 735 ed in parte su mappali di terzi (mapp. 734). La suddivisione delle proprietà risulta, allo stato dei fatti, non praticabile, in quanto la porzione di mapp. 734 sub 3 posta al piano primo è accessibile solo dal mapp. 735 oggetto di esecuzione.

La ricerca degli atti autorizzativi di costruzione del fabbricato non ha portato alcun risultato in quanto agli atti è presente una pratica di manutenzione straordinaria per la riqualificazione delle coperture dei fabbricati preesistenti (con annessa foto delle preesistenze). La costruzione del fabbricato è quindi priva di titolo edilizio.

L'immobile presenta un vano cantina al piano interrato il cui scavo non risulta autorizzato e non risulta sanabile.

L'immobile si trova in area agricola.

È presente un diritto di passaggio pedonale della larghezza di 1,20 ml, a favore dell'unità in oggetto sul mappale 686 corte esclusiva di proprietà della società _____ di cui si trova evidenza nell'atto di compravendita del mappale 686 del 12/10/2020, trascritto il 22/10/2020 ai nn. RG 19670 RP 13469 e allegato alla perizia (cfr. allegato 5) di cui si riporta di seguito un estratto *“Il diritto di servitù sopra riservato dalla signora _____ consiste in una servitù di passaggio pedonale costituita a favore delle unità immobiliari identificate con i mappalo numero 661 e 735, foglio 18 (diciotto) del Comune Arzignano (fondo dominante) di sua proprietà ed a carico dell'unità immobiliare identificata con il mappale numero 686, stesso foglio e Comune (fondo servente), ora di piena ed esclusiva proprietà della società _____ che, come sopra rappresentata e per quanto necessario, accetta. Tale servitù sarà esercitata su una striscia di terreno della larghezza di circa metri lineari 1,20 (uno virgola venti), il cui tracciato sarà indicato dalla società _____”*

Non risultano presenti i sottoservizi a servizio del fabbricato quali: contatore Enel, Acquedotto, fognatura, rete gas metano, rete telefonia.

L'immobile non dispone di diritti per la realizzazione di area parcheggio nell'area esterna.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche specifiche dimensionali:

- Superficie commerciale (SEL): superficie principale complessiva circa 136,61 mq, sottotetto non abitabile circa 14,27 mq e cantina circa 8,44 mq;
- Superficie netta calpestabile totale: circa 154,13 mq;
- Piano interrato: sup. netta di calpestio 15,32 mq e altezza utile interna 2,35 ml;
- Piano terra: sup. netta di calpestio 51,97 mq e altezza utile interna media 2,51 ml;
- Piano primo: sup. netta di calpestio 53,48 mq e altezza utile interna media 2,95 ml;
- Piano secondo sottotetto non abitabile: sup. netta di calpestio 34,54 mq e altezza utile interna media 1,75 ml.



SUPERFICI PRINCIPALI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Superficie principale	100%	136,61	136,61
Sottotetto non abitabile	35%	40,77	14,27
VANI ACCESSORI E PARCHEGGI			
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	42,18	8,44
		TOTALE	159,32

NOTA: Si precisa che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. Inoltre, non è stata effettuata alcuna analisi statica e/o impiantistica del/dei bene/beni, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o l'esecutato stesso, che si riporta in allegato.

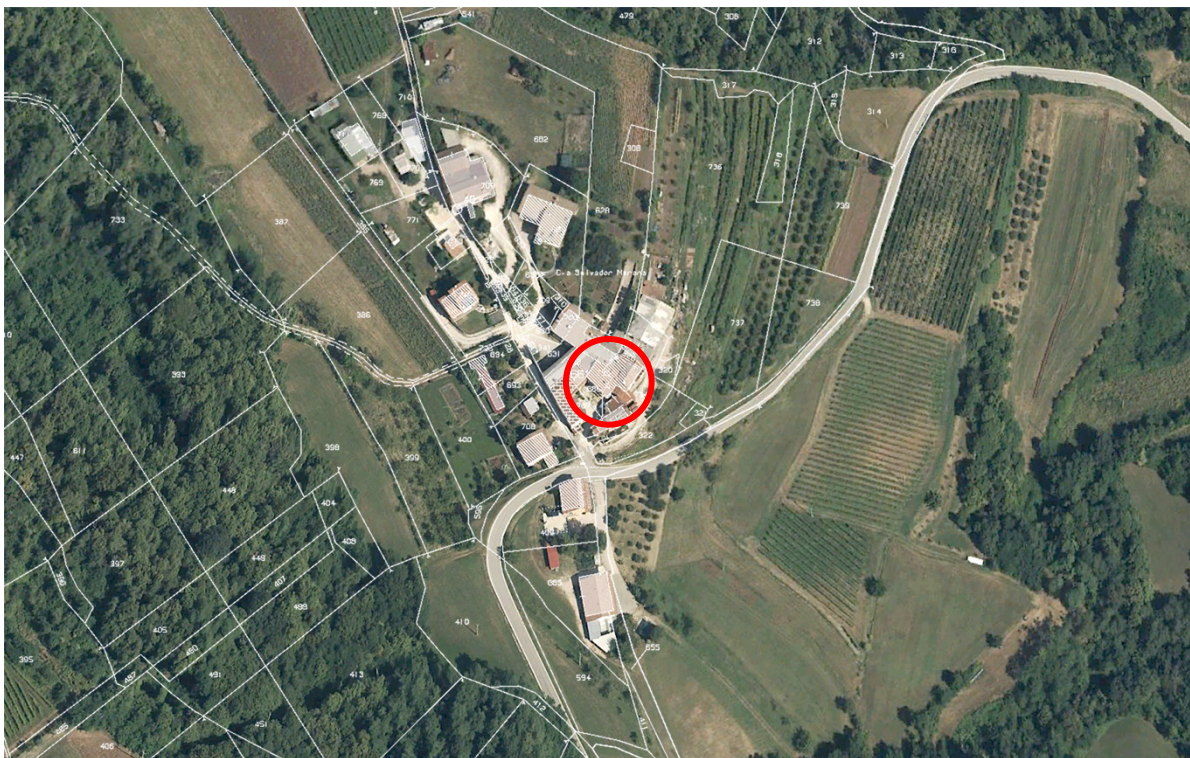


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





Figura 2. Estratto mappa catastale.

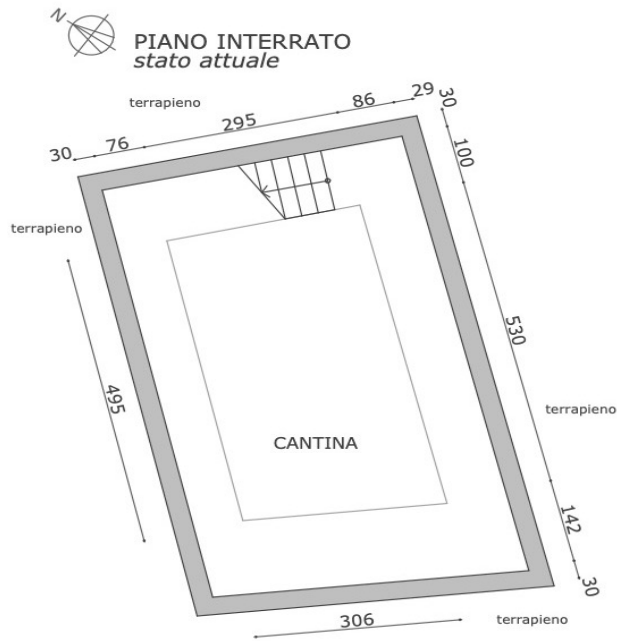


Figura 3. Planimetria immobile PIANO INTERRATO.



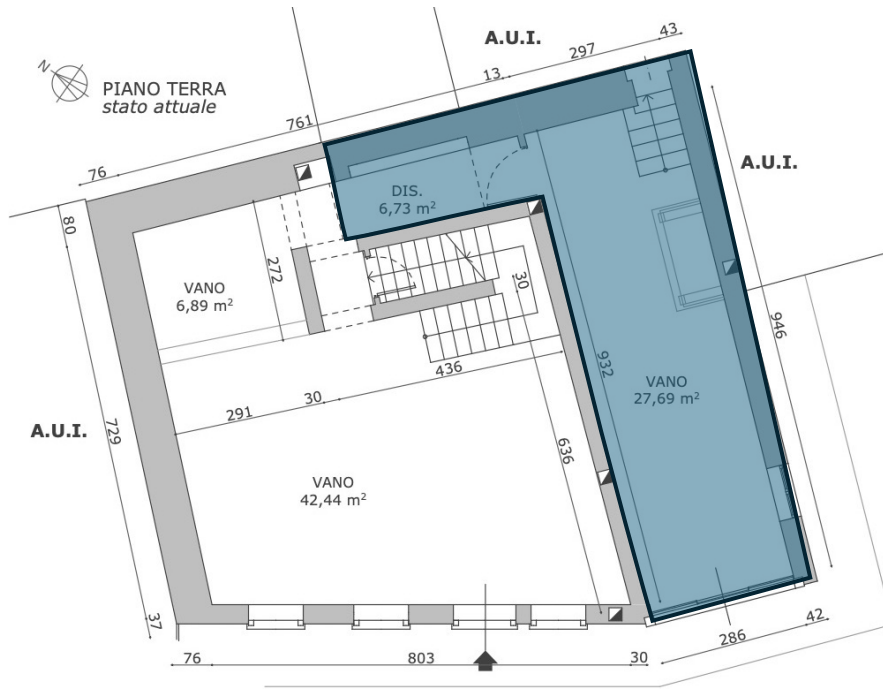



Figura 4. Planimetria immobile PIANO TERRA

 Indicazione approssimativa della proprietà di terzi

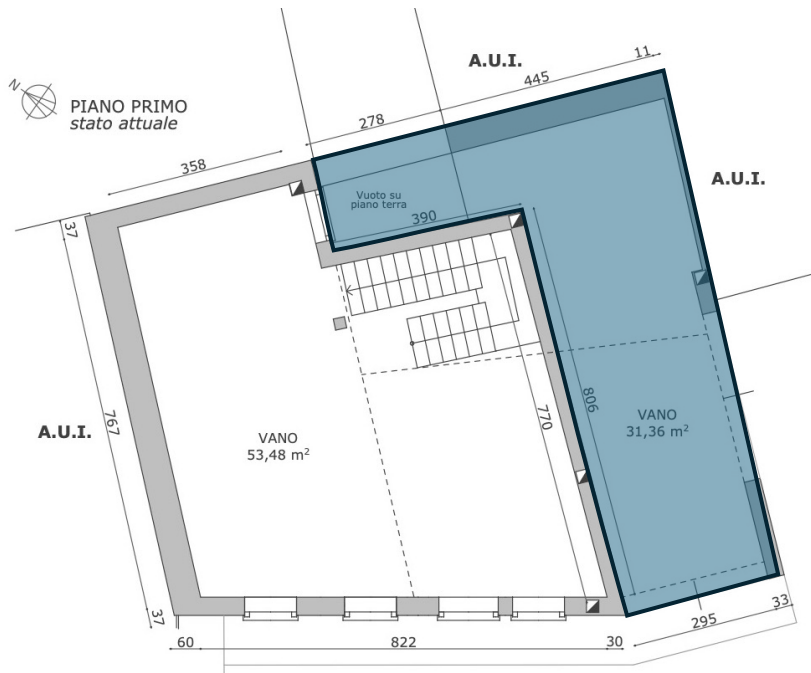



Figura 5. Planimetria immobile PIANO PRIMO.

 Indicazione approssimativa della proprietà di terzi



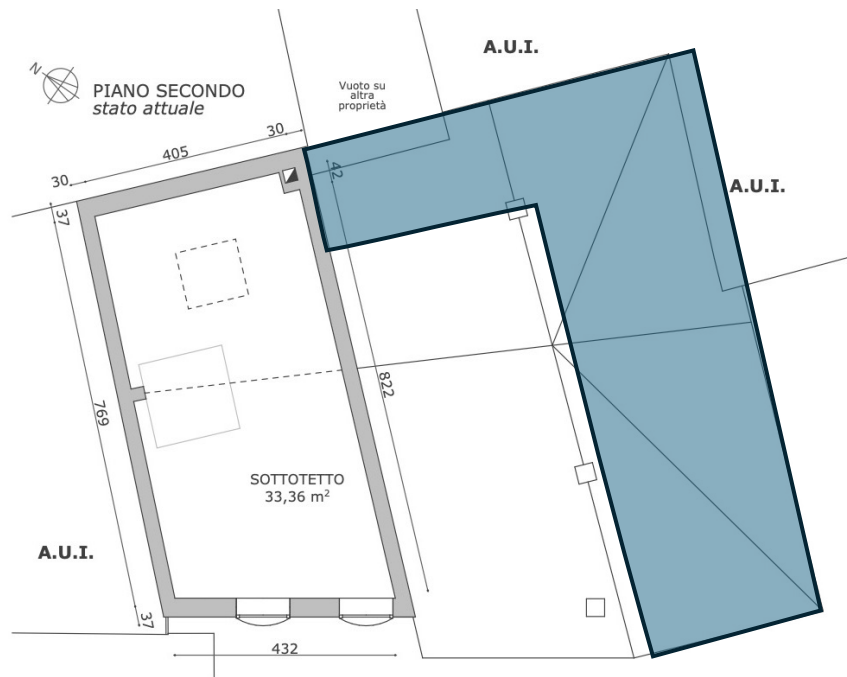


Figura 6. Planimetria immobile PIANO SECONDO.



Figura 7. Foto immobile – Esterno – vista dalla corte





Figura 8. Foto immobile – Piano terra



Figura 9. Foto immobile – Piano terra



Figura 10. Foto immobile – piano primo



Figura 11. Foto immobile – Piano primo



Figura 12. Foto immobile – Piano primo



Figura 13. Foto immobile – Piano secondo





Figura 14. Foto immobile – Piano primo / secondo



Figura 15. Foto immobile – v



Figura 16. Foto immobile – Piano primo



Figura 17. Foto immobile – Piano primo



Figura 18. Foto immobile – Piano primo



Figura 19. Foto immobile – Piano interrato

3.5 Certificazione energetica

La redazione dell'APE non è dovuta per gli immobili in corso di costruzione (cat. F/3 "unità in corso di costruzione") per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità, pertanto, non si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutata per la quota 1/1 di piena proprietà e non sono presenti comproprietari di diritti reali.

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta libero da cose e da persone, trattasi di immobile in corso di costruzione.

Si segnala che nella visura catastale deceduto il , risulta ancora intestatario del bene per la quota di 1/2 di piena proprietà ed è stata trascritta in data 06/09/2024 l'accettazione di eredità da parte

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

L'immobile pignorato è occupato dalla Sig.ra in qualità di proprietaria, in quota 1/2 di piena proprietà dal 03/06/2002 per compravendita e restante quota 1/2 di piena proprietà dal 16/02/2018 per successione testamentaria in morte di e non sono presenti comproprietari di diritti reali.

Non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati sugli immobili oggetto di pignoramento e intestati alla parte esecutata.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali:

Comune di Arzignano (VI) NCEU, Foglio 18, p.lla 735, cat. F3, Piani T-1, immobile in corso di costruzione.

La p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato è stato edificato è:

Comune di Arzignano (VI) Foglio 18 P.lla 735.

Il bene ha subito le seguenti variazioni catastali intervenute nel tempo:

- COSTITUZIONE del 20/11/2018 in atti dal 20/11/2018 ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE (n. 121731.172018), particella costituita dalla variazione/soppressione dei beni al F 18 P.lla 329, 330 e 484.

Si allega Visura storica catastale del bene oggetto di stima con indicate le variazioni storiche intervenute.

5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento:

Immobile identificato al Foglio 18 p.lla 735 (ex 329, 330 e 484)

Dal 20/11/2018 ad oggi:



- quota 1/1 piena proprietà

- quota 1/2 piena proprietà

Si segnala che nella visura catastale deceduto il , risulta ancora intestatario del bene per la quota di 1/2 di piena proprietà ed è stata trascritta in data 06/09/2024 l'accettazione di eredità da parte di

Immobili identificati al Foglio 18 p.lla 329, 330 e 484 (particelle soppresse)

Dal 03/06/2002 al 20/11/2018:

- quota 1/2 piena proprietà

- quota 1/2 piena proprietà

Dal 21/03/1986 al 03/06/2002:

- quota 1/1 piena proprietà

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, si segnala che nella visura catastale risulta ancora la quota di 1/2 in capo a ed è stata trascritta in data 06/09/2024 l'accettazione di eredità della quota di 1/2 di piena proprietà da parte di

5.4 Giudizio di conformità catastale

Trattandosi di un immobile in corso di costruzione, questo è privo di planimetria catastale.

Si allega nel seguito l'estratto della mappa catastale, che corrisponde al reale, nei limiti della precisione visibile nell'estratto di mappa. L'immobile non dispone di elaborato planimetrico.



Figura 20. Estratto mappa catastale.

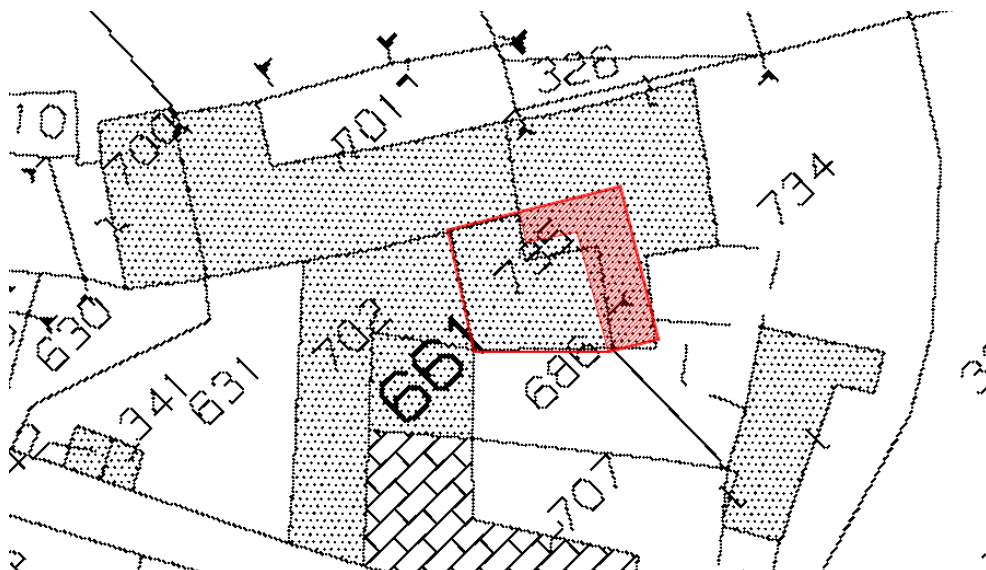


Figura 21. Sovrapposizione Immobile con mappa catastale

in riempimento rosso il mappale 734 sub 3 di proprietà di terzi.

Si segnala che il mappale 734 sub 3 è proprietà di terzi ed è composto da un vano al piano terra con accesso dal grande portone sulla corte comune e da accesso dall'unità sul retro ma è anche collegato al mappale oggetto di stima attraverso il vano catastalmente identificato come disimpegno che risulta continuo con il mapp. 735 e a tutta altezza con il piano primo. Il mapp. 734 sub 3 è anche composto da un vano al piano primo esattamente sovrapposto al vano al piano terra, il cui accesso avviene solo dal mappale 735 oggetto di stima, non essendo presenti scale di collegamento e/o aperture su altre unità. Il disimpegno non è di dimensione sufficiente per ospitare una scala per l'accesso al piano primo.

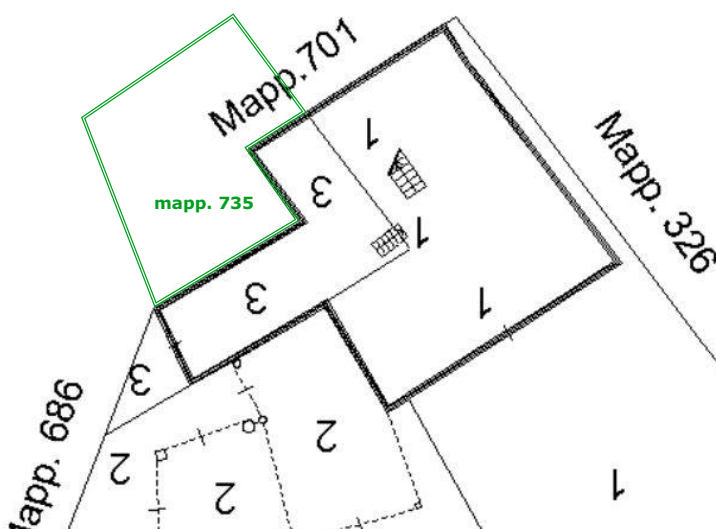


Figura 22. Indicazione dei mappali tratta dall'elaborato planimetrico del mapp. 734

La sovrapposizione catastale tra l'estratto di mappa del mapp. 734 e il rilievo non è conforme e apparentemente comprende anche parte della scala di collegamento ai piani del mapp. 735, tuttavia la descrizione ed indicazione



inserita nell'atto di compravendita risulta chiara ed esaustiva intendendo compreso il vano taverna e disimpegno al piano terra, il vano sgombero e vuoto dul disimpegno al piano primo, pertanto, si ritiene che l'estratto di mappa elaborato non sia conforme.

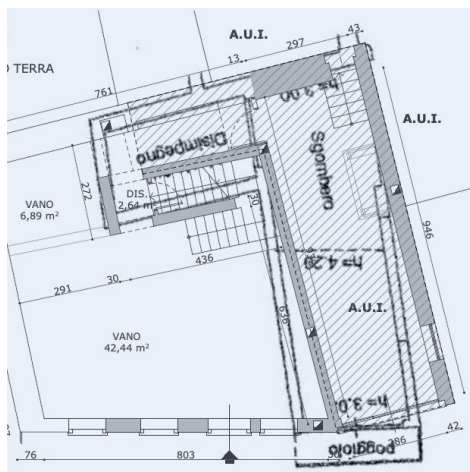


Figura 23. Sovrapposizione tra elaborato planimetrico e rilievo dell'immobile

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà.

Titolo di provenienza a favore del soggetto esecutato:

- SUCCESSIONE TESTAMENTARIA rep. 358376 del 26/10/2020, trascritta il 27/10/2020 ai n.ri RP 13680 RG 19950 e con accettazione tacita di eredità rep. 59475/25786 del 08/10/2020 Notaio Muraro Giovanni, trascritta il 06/09/2024 ai n.ri 19365/14231 presso la Conservatoria di Vicenza, in morte
- ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 16083 del 03/06/2002 Notaio Muraro Giovanni, trascritto il 22/06/2002 ai n.ri RP 9554 RG 14160, del bene pervenuto da

per la quota di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Al ventennio i beni di cui al Foglio 18 Part. 735 (ex 329, 330, 484) oggetto della presente stima risultano essere di proprietà (cfr. allegato 4):

Dal **16/02/2018** ad **oggi**:

- in quota di 1/1 di piena proprietà, per SUCCESSIONE TESTAMENTARIA rep. 358376 del 26/10/2020, trascritta il 27/10/2020 ai n.ri RP 13680 RG 19950 e con accettazione tacita di eredità rep. 59475/25786 del 08/10/2020 Notaio Muraro Giovanni, trascritta il 06/09/2024 ai n.ri 19365/14231 presso la Conservatoria di Vicenza, in morte



Dal **03/06/2002** al **16/02/2018**:

- in quota di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno,
per ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 16083 del 03/06/2002 Notaio Muraro Giovanni, trascritto il 22/06/2002 ai n.ri RP 9554 RG 14160, del bene pervenuto da

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Titoli abilitativi edilizi (cfr. allegato 6)

Presso l'archivio del Comune di Arzignano (VI) sono stati trovati i seguenti titoli edilizi:

- Dia Prot. n. 27635 del 08/08/2001 per manutenzione straordinaria della copertura.

Non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio - urbanistico per il fabbricato pignorato che ne abbiano autorizzato la costruzione dell'immobile (presumibile ante '67) e la ricostruzione al grezzo nello stato in cui si trova attualmente, e, pertanto, non è possibile stabilire con precisione l'esatta data di realizzazione. Si ritiene che i beni al F 18 M 329 e 330 (fabbricati rurali) siano stato edificati in data antecedente al 01/09/1967 e pertanto privi di agibilità, ciò si evince da un estratto di mappa catastale datata circa 1935 in cui è già presente il fabbricato (rif. mappale ex 329 e 339) e dall'atto di compravendita (cfr. allegato 4) del 03/06/2002 rep. 16083 del 03/06/2002 trascritto il 22/06/2002 ai n.ri RP 9554 RG 14160 dell'immobile in oggetto al F 18 M 735, in riferimento ai mappali precedenti di cui al F 18 M 329, 330 e 484, pervenuto da

in quota 1/2 di

piena proprietà ciascuno.





Figura 24. Estratto di mappa catastale storica (circa 1935)

A seguito dell'accesso agli atti avvenuto presso il Comune di Arzignano l'immobile si rileva che l'immobile è stato oggetto di intervento edilizio non autorizzato consistente nella demolizione totale di fabbricati preesistenti e ricostruzione con presunto aumento di volume. Il fabbricato è stato edificato in parte sui mappali di proprietà dell'esecutata (e del marito) ed in parte su proprietà di terzi. È oggetto di stima quindi la sola porzione edificata sulla proprietà dell'esecutata (mapp. 735) che si sottolinea non riguarda l'interno fabbricato. Il fabbricato risulta tutt'oggi al grezzo.

Inquadramento Urbanistico: Certificato di Destinazione Urbanistica CDU (cfr. allegato 6)

Dal punto di vista urbanistico il terreno distinto in Catasto al Foglio 18 Part. 735 è classificato come **ZONA AdED 37 – ambiti di edificazione diffusa**, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi vigente, disciplinata dalle schede degli ambiti AdED e dagli artt. 53 e 53 bis delle N.T.A.-Op, Norme Tecniche di Attuazione – Operative del P.I. e rientra nell'ambito dell'edificazione diffusa (P.A.T.) classificata come **ATO n. 2 – Collina San Zeno e San Bortolo**, disciplinata dagli artt. 25 e 31 delle Norme tecniche del P.A.T..

Nello specifico sull'immobile sono possibili interventi con grado di tutela E (*art.57 N.T.A.-Op del PI*): è compreso tra gli edifici di epoca recente senza caratteristiche in linea con l'ambiente.

Si evidenziano i seguenti Vincoli:

- L'intero territorio comunale è classificato in Zona Sismica 2 (*Vincolo sismico OPCM 3274/2003*) (*art. 33 N.T.A.-Op del PI*);
- Servitù militare: Base militare sul Monte Calvarina (*art. 33 N.T.A.-Op del PI e art. 10 N.T. del PAT*);
- Vincolo idrogeologico-forestale (*art. 33 N.T.A.-Op del PI e art. 8 N.T. del PAT*);
- Fascia di rispetto viabilità (*art. 10 N.T. del PAT*);
- Compatibilità geologica: Area idonea a condizione (*art. 24 N.T. del PAT*).

Si allegano degli estratti del P.I. vigente nel Comune di Arzignano (VI):



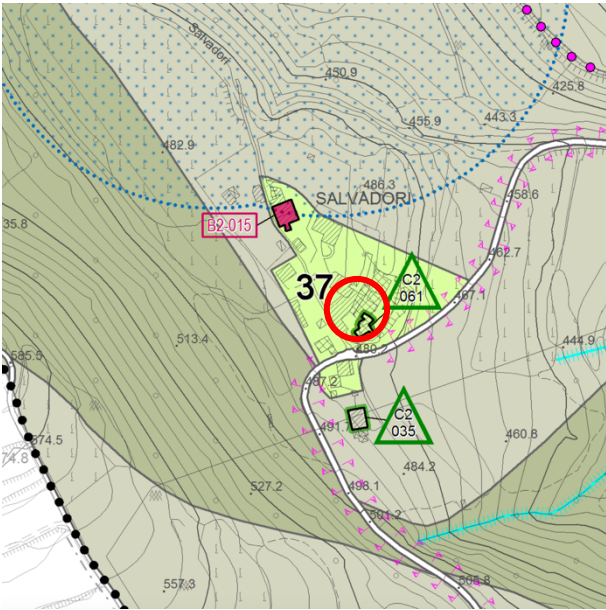


Figura 25. P.I. elab T13.1.D “Intero Territorio Comunale”

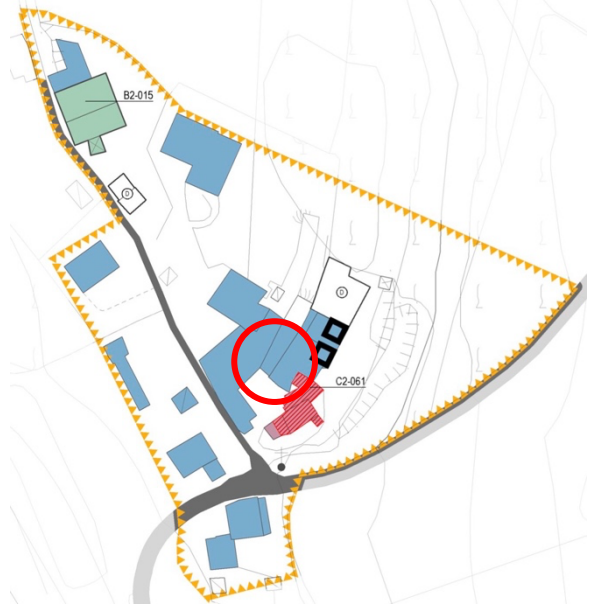


Figura 26. P.I. scheda ambiti AdED n. 37

Si allegano degli estratti del P.A.T. vigente nel Comune di Arzignano (VI):

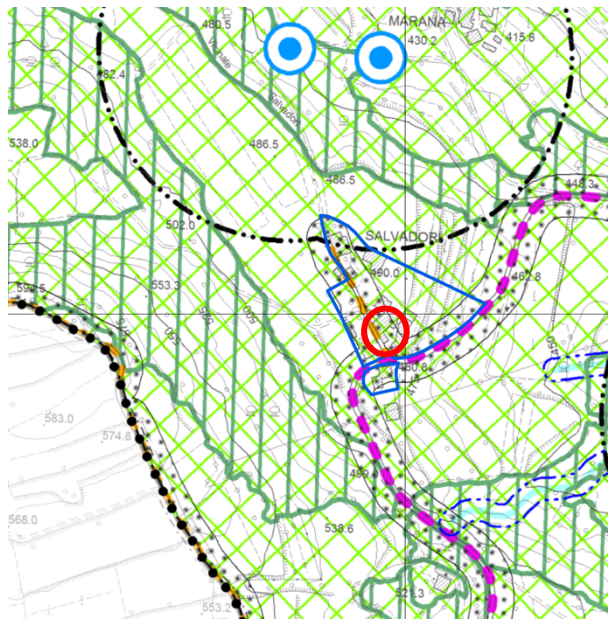


Figura 27. P.A.T. elab 1 “Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale”



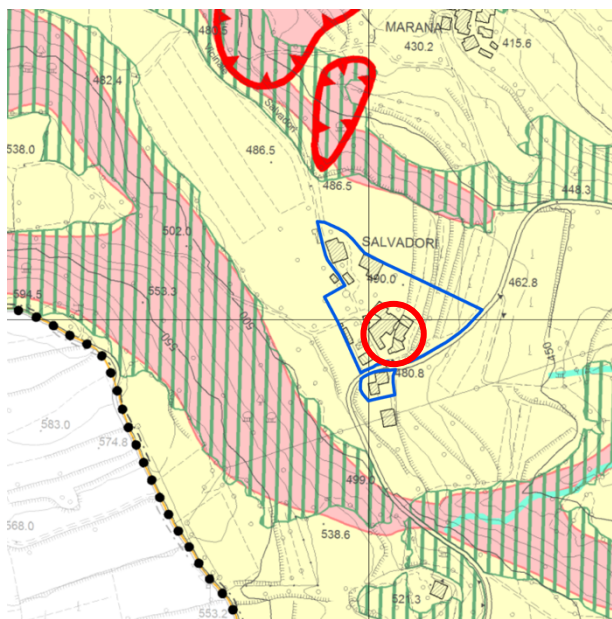


Figura 28. P.A.T. elab 3 “Carta delle Fragilità”

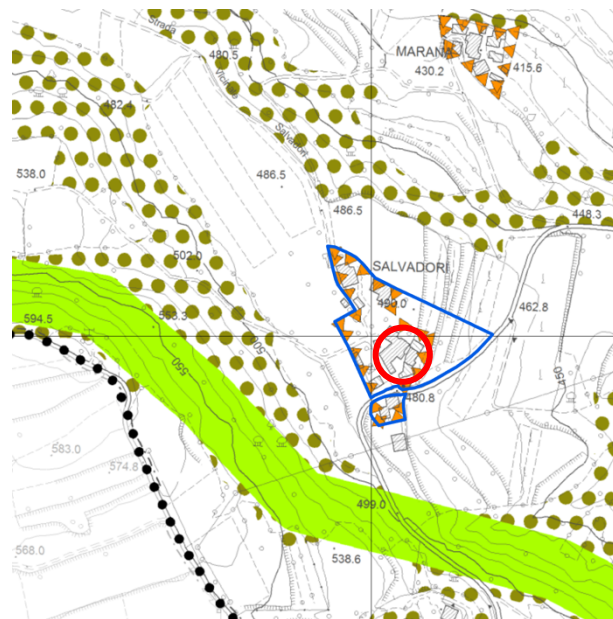


Figura 29. P.A.T. elab 4 “Carta della Trasformabilità”

7.2 Abusi/difformità riscontrati

A seguito dell’accesso agli atti avvenuto presso il Comune di Arzignano l’immobile si rileva che l’immobile è stato oggetto di intervento edilizio non autorizzato consistente nella demolizione totale di fabbricati preesistenti e ricostruzione con presunto aumento di volume. L’immobile risulta quindi abusivo.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

La verifica della sanabilità dell’immobile e regolarizzazione è rimandata nel dettaglio all’aggiudicatario in confronto con gli uffici tecnici comunali, poiché, trattandosi di immobile in area agricola, questo usufruisce dei vantaggi permessi ai titolari di partita iva agricola, che ne permetterebbero, probabilmente, la sanabilità. Come descritto in precedenza l’immobile è stato realizzato, privo di autorizzazione, previa demolizione di fabbricati esistenti, di cui si rende necessario acquisire o ricostruire i dati volumetrici di partenza, al fine di verificare l’eventuale ampliamento avvenuto a seguito della ricostruzione.

Si evidenzia inoltre che il fabbricato comprende anche una parte di proprietà di terzi, anch’esso costruito senza titolo. Pertanto, la sanabilità dell’immobile dovrà essere verificata nel suo complesso, comprendendo anche i diritti dei terzi.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad



un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:



Piena proprietà, uso, abitazione: piena proprietà per la quota di 1/1 a carico della

Si segnala che nella visura catastale _____, deceduto il _____, risulta ancora intestatario del bene per la quota di 1/2 di piena proprietà ed è stata trascritta in data 06/09/2024 l'accettazione di eredità da parte

Servitù: servitù di passaggio pedonale sul mappale 686.

Convenzioni edilizio-urbanistico: non presenti.

Vincoli storico-artistici: non presenti.

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: non presenti.

Prelazione agraria: non presente.

Altri vincoli o oneri: Il mappale 661 in oggetto ricade in una zona caratterizzata da: Vincolo sismico OPCM 3274/2003 (P.I.) Zona sismica 2 (art. 33 N.T.A.-Op del PI); Servitù militare: Base militare sul Monte Calvarina (art. 33 N.T.A.-Op del PI e art. 10 N.T. del PAT); Vincolo idrogeologico-forestale (art. 33 N.T.A.-Op del PI e art. 8 N.T. del PAT); Fascia di rispetto viabilità (art. 10 N.T. del PAT); Compatibilità geologica: Area idonea a condizione (art. 24 N.T. del PAT).

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 14/03/2025)

Le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli attualmente in essere sui beni e strettamente collegate alla procedura sono le seguenti:

- ISCRIZIONE del 28/10/2009** - Registro Particolare **4981** Registro Generale **22278** Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 42154/12703 del 12/10/2009 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore di _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno.
- TRASCRIZIONE del 08/07/2024** - Registro Particolare **10938** Registro Generale **14876** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2272 del 30/05/2024 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà.

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

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli attualmente in essere sul bene e strettamente collegate alla procedura precedentemente elencate nel paragrafo 8.2.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, 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

L'immobile in oggetto non è inserito in un contesto condominiale e trattasi di immobile in corso di costruzione, pertanto, non vi sono oneri condominiali sulle parti comuni.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda, definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”), 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.”

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;



- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Si precisa che la valutazione comprende i valori delle aree comuni interne ed esterne.

Si precisa, inoltre, che non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, che si riporta in allegato.

12.2 Stima del valore di mercato

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - MCA), il metodo finanziario (Income Approach - IA) e il metodo dei costi (Cost Approach - CA).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Essendo in presenza di un immobile in una particolare condizione (in corso di costruzione, al grezzo), e non essendo riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili, si ricade quindi nel caso per cui è indicato adottare metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato.

Nel caso in esame il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo del Cost Approach (CA).



Per determinare il più probabile valore di mercato del cespite di cui all'oggetto si applica il metodo di stima per costo di ricostruzione (deprezzato). Per costo s'intende l'insieme delle spese che deve sostenere un imprenditore ordinario per ricostruire un bene deprezzato per la vetustà. Questo metodo di valutazione si applica quando quel segmento di mercato non è attivo e non si riscontrano comparabili. Si ottiene come deprezzamento (per tenere conto della vetustà) del valore di costo a nuovo del fabbricato, più il valore dell'area edificata, e si calcola con la seguente formula:

$$Vf = Cr \times Kd + Va$$

Dove

Vf = valore del fabbricato (area compresa);

Cr = costo totale di ricostruzione del fabbricato con mezzi e tecniche attuali;

Kd = coefficienti di deprezzamento per vetustà e per obsolescenza tecnica, funzionale ed economica.

Il costo di ricostruzione del fabbricato "Cr" si intende la somma dei costi principali (costo secco di cantiere) e dei costi accessori (spese generali), dove i costi principali sono:

il costo di costruzione (materiali e manodopera), costi per gli oneri di urbanizzazione e oneri concessori; mentre i costi accessori sono: le spese progettazione, direzione lavori, certificazioni e collaudo, gli oneri finanziari, il profitto normale dell'imprenditore e commissioni di intermediazione.

Il tutto si può riassumere con la seguente formula:

$$Cr = Cc + Oc + St + Tr + I + Up$$

Dove

Cc = costo secco di cantiere (materiali e manodopera, desunti dal prezzario PARAMETRICO VENETO attualizzato per indice ISTAT);

On = oneri concessori di urbanizzazione e di concessione;

St = spese tecniche e oneri professionali;

Tr = imposte, tasse e contributi;

I = oneri finanziari;

Up = utile ordinario dell'imprenditore edilizio.

Si riportano a seguito le tabelle di riferimento per il calcolo del più probabile valore di mercato:



COSTO PARAMETRICO VENETO 2021				COSTO PARAMETRICO IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (AL GREZZO)			
TABELLE DEI COSTI PERCENTUALI				TABELLE DEI COSTI PERCENTUALI			
EDILIZIA RESIDENZIALE				EDILIZIA RESIDENZIALE			
EDIFICIO UNIFAMILIARE				EDIFICIO UNIFAMILIARE			
SVILUPPO mq:			VOLUME mc.:			VOLUME mc.:	
790,000			2600,000			495,000	VALORE DELL'IMMOBILE AL GREZZO
codice	lavorazioni	incidenza %	COSTO	PERCENTUALE DI OPERE REALIZZATE	COSTO DELL'IMMOBILE REALIZZATO		
1	Scavi e rinterrati	3,15	€ 39.627,86	80,00%	31.702,29 €		
2	Opere in c.a.	21,32	€ 268.028,25	80,00%	214.422,60 €		
3	Vespai, sottofondi e pavimenti	7,92	€ 99.594,54	50,00%	49.797,27 €		
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1,91	€ 23.972,29	0,00%	- €		
5	Murature e tavolati	23,82	€ 299.473,19	50,00%	149.736,60 €		
6	Intonaci	10,10	€ 127.035,53	10,00%	12.703,55 €		
7	Canne e fognie	1,92	€ 24.085,51	10,00%	2.408,55 €		
8	Rivestimenti	4,30	€ 54.058,56	10,00%	5.405,86 €		
9	Opere carpenteria metallica e alluminio	7,83	€ 98.441,73	0,00%	- €		
	serramenti in legno	1,57	€ 19.711,01	0,00%	- €		
10	Impianto di riscaldamento	5,67	€ 71.350,71	0,00%	- €		
11	Impianto idrosanitario	4,32	€ 54.295,30	0,00%	- €		
12	Impianto elettrico	5,67	€ 71.350,71	7,00%	4.994,55 €		
14	Impianto gas e antincendio	0,50	€ 6.340,48	0,00%	- €		
PERCENTUALE		100,00		37,47%			
COSTO COMPLESSIVO			€ 1.257.365,67		€ 471.171,26		
RIEPILOGO				RIEPILOGO			
COSTO DELL'OPERA A MQ.			1.220,74 €	COSTO DELL'OPERA A MQ.			457,45 €
COSTO DELL'OPERA A MC.			372,04 €	COSTO DELL'OPERA A MC.			139,41 €
				INDICE ATTUALIZZAZIONE ISTAT AL 2025	1,172		
				COSTO DELL'OPERA A MQ. INDICIZZATO	536,13 €		
				COSTO DELL'OPERA A MC. INDICIZZATO	163,39 €		
						80.879,72 €	

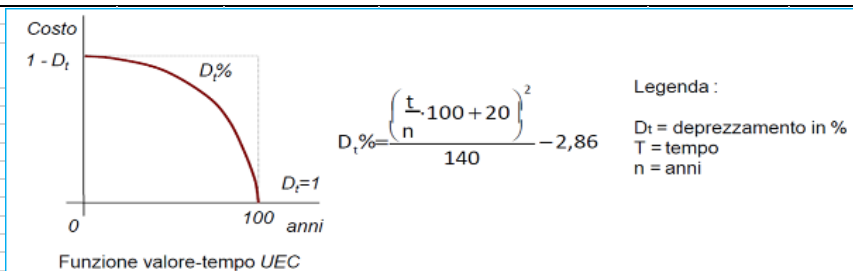
DATI planovolumetrici			DATI ECONOMICI		
	superficie (mq)	Volume (mc)			
	159,32	495,00	Spese tecniche %		10%
			incidenza area %		10%
			Utile promotore %		6%
Spese tecniche	Percentuale sul Cc		10,00%	da ripartire	
	Progetto		25%	2.021,99 €	
	Impianti		16%	1.294,08 €	
	Strutture		25%	2.021,99 €	
	Sicurezza		10%	808,80 €	
	Direzione lavori		20%	1.617,59 €	
	Accatamento		2%	161,76 €	
	Conformità+agibilità		2%	161,76 €	
TOTALE Spese tecniche - St					8.087,97 €
Oneri di urb.			Indice	costo	
	Urbanizzazione Primaria e Secondaria		159,32	35,00 €	
	Costo Costruzione		159,32	12,00 €	
	Oneri ambientali		159,32	25,00 €	
TOTALE Oneri comunali - Oc					11.471,04 €
SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE fonte COSTO PARAMETRICO REGIONE VENETO					100.438,73 €

VALORE AREA				
Costo acquisto area	STRUTTURA			
	Rapporto complementarietà - Rc		10%	
	Costi totali costruzione -Ct		100.438,73 €	
	Valore area - Va			11.159,86 €
UTILE PROMOTORE		6,00%	da ripartire	
Utile prom.re (% sui costi sostenuti)	Costo costruzione - Cc	58%	3.495,27 €	
	Spese tecniche - St	4%	241,05 €	
	Oneri concessori - Oc	18%	1.084,74 €	
	Valore area - Va	20%	1.205,26 €	
TOTALE Utile promotore - Up				6.026,32 €
VALORE A NUOVO				117.624,92 €



DEPREZZAMENTO CON FORMULA UEC**

Gli esperti contabili economici e finanziari europei (UEC _ Union Europeenne des Experts Comptables Economiques et Financiers) propongono una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D_t\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per $t=n$ il deprezzamento percentuale è il 100%, come segue:

**DEPREZZAMENTO FORMULA UEC**

SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE + UTILE							106.465,06 €
Deprezzamento	tipo	tipologia *	incidenza	vita media	vetustà media	Importi da detrarre	Dt%**
	deterioramento fisico		Edilizia	10,00%	65	20	1.655,62 €
Strutture			10,00%	65	20	1.655,62 €	15,55%
Impianto elet.			10,00%	45	20	2.853,79 €	26,80%
Altri impianti			10,00%	45	20	2.853,79 €	26,80%
obsolescenza funzionale		immobile privo di titolo edilizio			25%	26.616,26 €	
		Adeguamento normative sismiche			25%	26.616,26 €	
		assenza di aree di pertinenza esterne (finalizzate al cantiere ed alla funzionalità)			15%	15.969,76 €	
SOMMA DEPREZZAMENTO						78.221,10 €	
VALORE ATTUALE							
	Valore a nuovo		106.465,06 €				
	Deprezzamento		78.221,10 €				
VALORE DI COSTO DEPREZZATO						28.243,96 €	

La sottoscritta, quindi, ritiene che per i beni pignorati, il più probabile valore di mercato alla data del **21/03/2025** risulti essere pari a:

€ 28.243,96 (ventottomiladuecentoquarantatre/96 €), pari a 177 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA”.

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: € già inseriti nel calcolo della stima
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € non presenti
- altri costi/oneri: € non previsti

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 (rialutazione/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 dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 25% sul valore dei beni.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€	28.243,96
Oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale:	€	0,00
Riduzione per vendita forzata (25%):	€	7.061,00
Totale valore immobile per il calcolo base d'asta:	€	21.182,96
Arrotondato a:	€	21.180,00

Quindi il valore immobile per il calcolo del prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 21.180,00 (€ ventunomilacentottanta/00)."

L'immobile è oggetto di esecuzione nella sua totalità, in capo all'esecutata in quota 1/1 di piena proprietà. Il valore della quota è quindi di € **21.180,00**.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Non è possibile fare un confronto con la precedente compravendita del 03/06/2002 al prezzo € 25.000,00 (Vedasi allegato 5), in quanto essa si riferisce all'acquisto delle unità immobiliari sopresse identificate come fabbricati rurali al F 18 M 329, 330 e 484 dalle quali è stato costituito successivamente il 20/11/2018 l'immobile in corso di costruzione attuale.



Al fine di riportare le statistiche di vendita all'incanto per immobili simili, si riporta la sintesi degli immobili aggiudicati nel 2021, 2022, 2023 e 2024 presso il Comune di Arzignano (VI). I dati si riferiscono ad immobili non del tutto allineati al fabbricato oggetto di esecuzione, pertanto, i dati sono da intendere del tutto indicativi e, presumibilmente, l'asta dell'immobile in oggetto sarà meno appetibile rispetto alle vendite pregresse.

Tipo Procedura	Numero Procedura	Comune	Tipologia immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	Prezzo / valore
R.G.E.	490/2009	Arzignano	Abitativo	Appartamento su tre livelli composto: al p.T sala, cucina, corridoio e bagno; al p.1 camera; al p.2: soffitta.	65.416,00 €	7	19/10/2021 11:15	31.500,00 €	48%
R.G.E.	172/2018	Arzignano	Abitativo	Piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento di mq 131 al p1, ripostiglio al p.interrato, con atrio di ingresso, corridoio, ripostiglio, cucina con loggia, soggiorno con poggiole, bagno e due camere.	60.000,00 €	1	10/02/2021 15:30	86.000,00 €	143%
R.G.E.	167/2018	Arzignano	Abitativo	Trattasi di appartamento al p. 1 composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura collegato con una veranda, disimpegno, camera e bagno con piccolo terrazzino; tutti i locali sono finestrati. Autorimessa singola al p.T.	50.100,00 €	1	26/03/2021 10:15	59.000,00 €	118%
R.G.E.	438/2018	Arzignano	Abitativo	Trattasi di appartamento al p. 2 composto da soggiorno-pranzo, bagno, due camere, disbrigo e veranda (ex terrazzo). Cantina pertinenziale al piano interrato ed area scoperta esclusiva.	40.000,00 €	2	06/10/2021 10:10	56.500,00 €	141%
R.G.E.	309/2019	Arzignano	Abitativo	Trattasi di appartamento bicamere al piano terra con piccola area di corte esclusiva, oltre autorimessa al piano S1. L'appartamento risulta composto da zona giorno con angolo cottura, loggia con piccola corte esclusiva esterna, disimpegno notte, bagno, camera matrimoniale e camera doppia.	51.600,00 €	1	14/04/2022 09:45	92.000,00 €	178%
R.G.E.	309/2019	Arzignano	Abitativo	Trattasi di appartamento bilocale al piano primo con autorimessa al piano terra. L'appartamento risulta composto da zona giorno con angolo cottura, loggia, disimpegno notte, bagno, camera matrimoniale.	35.800,00 €	1	14/04/2022 09:45	69.000,00 €	193%
R.G.E.	810/2017	Arzignano	Abitativo	Appartamento al piano primo con cantina al piano interrato e corte esclusiva. L'abitazione in oggetto risulta composta da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere e bagno.	54.100,00 €	1	13/07/2022 10:30	41.600,00 €	77%
R.G.E.	14/2022	Arzignano	Abitativo	Trattasi di appartamento al piano terzo con garage al piano interrato. L'abitazione risulta composta da cucina, soggiorno, bagno, due camere, due disbrighi e ripostiglio, oltre terrazzi.	58.000,00 €	1	13/12/2022 10:30	80.000,00 €	138%
R.G.E.	552/2021	Arzignano	Abitativo	Trattasi di porzione di fabbricato residenziale da cielo a terra (su tre livelli collegati da scala interna) e tettoia, con area di pertinenza esclusiva. L'abitazione è accessibile da una corte comune ed è composta: al piano terra, da un vano con soggiorno, angolo cottura ed un bagno; al piano primo, da una camera; al piano secondo, da un'ulteriore camera.	53.100,00 €	2	05/04/2023 09:45	48.500,00 €	91%
R.G.E.	395/2022	Arzignano	Abitativo	Appartamento al piano terzo di un fabbricato condominiale anni '60, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, 2 camere da letto e un poggiole di 4 mq con cantina pertinenziale al piano terra di circa 3mq.	48.000,00 €	1	24/01/2024 10:00	80.000,00 €	167%
						1,80			129%

12.5 Giudizio di vendibilità

Si ritiene che l'immobile abbia una bassa possibilità di vendita in quanto trattasi di immobile in corso di costruzione privo di autorizzazione edilizia e con porzioni di fabbricato di proprietà di terzi, il cui accesso può avvenire solo dalla proprietà oggetto di stima (piano primo mapp. 734 sub 3).

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Si specifica che è stata pignorata la quota per l'intero, pari a 1/1 di piena proprietà a carico della Sig.ra
e non sono presenti comproprietari di diritti reali pertanto non è necessaria la divisibilità del bene in oggetto.

Si segnala che nella visura catastal _____, deceduto i _____, risulta ancora intestatario del bene per la quota di 1/2 di piena proprietà ed è stata trascritta in data 06/09/2024 l'accettazione di eredità da parte

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore executato



14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

Trattasi di lotto n. 2 di 2. Visto lo stato dei luoghi si procede alla formazione di lotti di vendita.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, li 21/03/2025

Il Tecnico Incaricato
Arch. Ing. Elisabetta Mioni
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

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

