



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 195/2023 R.G.

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



Giudice: **Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA**
Creditore procedente: **IQERA ITALIA SPA GIÀ SISTEMIA S.P.A.**
Esecutati: **XXXXX**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **31/01/2025**
Identificazione beni: Beni in Brendola (VI), Via Strada della Pila n. 4
Dati Catastali: NCEU foglio 14, p.lla 143, sub. 14 (C6)
NCEU foglio 14, p.lla 143, sub. 10 (A2)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore: **Geom. Antonella Di Nuovo** - Via A. Ferrarin 2 – Creazzo (VI)
Mail: studiotecnico@dinuovo.com – cell: 347/4089137
Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2022/08
Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Vicenza
Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **195/2023**, promossa da: **IQERA ITALIA SPA GIÀ SISTEMIA S.P.A.** contro **XXXXX**

Giudice: Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 31/01/2025

Esperto stimatore: Geom. Antonella Di Nuovo

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1 per appartamento sito al piano secondo con garage al piano seminterrato

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): Unità a destinazione abitativa con autorimessa esclusiva, situata all'interno di un condominio sviluppato su tre piani fuori terra e un seminterrato.

Ubicazione (pag. 7): Comune di Brendola, via Strada della Pila n. 4 int. C

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15):

C.F. – Comune di Brendola, foglio 14, particella 143, sub. 10 – cat. A/2 di cl. 3 – vani 7 – s.c. mq. 119 – r.c. 632,66 euro

C.F. – Comune di Brendola, foglio 14, particella 143, sub. 14 – cat. C/6 di cl. 2 – mq.15 – s.c. mq. 17 – r.c. 24,02 euro

Metri quadri (pag. 8- 9): appartamento SEL locali di abitazione 117,43 m² circa, terrazzi 9.00 m² circa, autorimessa 16,66 m² circa – autorimessa SEL mq. 16,66

Stato di manutenzione (pag. 8): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 21): vi sono difformità edilizie e catastali; i costi necessari alla loro regolarizzazione sono stati stimati in euro 8.500,00 indicativi oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 32): 103.073,97 €

Date/valori comparabili reperiti (Allegati): comparabile A: 21/10/2024, 158.000 €; comparabile B: 25/03/2024, 160.000 €; comparabile C: 13/03/2024, 340.000 €; comparabile D: 30/11/2023, 181.600 €; comparabile E: 07/09/2022, 260.000 €; comparabile F: 27/12/2022, 370.000 €.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 35): 74.000,00 €

Valore debito: € 139.104,09 oltre interessi di mora, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 14-15): Al momento del secondo sopralluogo l'immobile era libero

Titolo di occupazione (pag. 14): //



Oneri (pag. 28): si rimanda ai paragrafi 8), 10), 11).

APE (pag. 14): gli immobili sono sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica. E 'stato incaricato un tecnico abilitato per la redazione dell'APE che successivamente sarà depositato.

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 18 e 26): Difformità catastali rilevate
Presenza di difformità urbanistiche con necessità di pratica di sanatoria.

Lotti (pag. 35): UNICO

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore (pag. 23): vedi capitolo 7.4)



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.2 Formazione dei lotti.....	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	14
4.1 Possesso	14
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.....	16
5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto	17
5.4 Giudizio di conformità catastale	17
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	20
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	21
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	22
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	22
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	23
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	25
7.4 Perimetro del "mandato"	27
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	28
8.1 Oneri e vincoli	28
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 12/09/2024)	28
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	29
9. SUOLO DEMANIALE	29
10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	29



11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	29
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	29
11.2 Procedimenti in corso	30
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	30
12.1 Metodo di valutazione.....	30
12.2 Stima del valore di mercato	30
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	34
12.4 Giudizio di vendibilità'	35
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	35
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	35
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato	35
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore	35
15. LOTTI	35
16. OSSERVAZIONI FINALI	35
17. ELENCO ALLEGATI	37



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 12/09/2023 la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni dall' udienza art. 569 fissata dal GE il **31/01/2025**.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 12/09/2023 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe e delle planimetrie;
- in data 21/10/2023 attraverso puntuale richiesta presso il Comune di Brendola ottenuto opportuni/e certificati/informazioni anagrafiche per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- in data 19/12/2024 attraverso puntuale richiesta presso il Comune di Roncà ottenuto opportuni/e certificati/informazioni anagrafiche per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando in data 02/11/2023, in PCT, la relativa check list;
- in data 14/06/2024 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta SUAP del Comune di Brendola;
- in data 28/10/2024 richiesto CDU attraverso puntuale richiesta al SUAP del Comune di Brendola;
- in data 18/10/2024 eseguito sopralluogo di concerto con il custode;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico ed è stata verificata la problematica dell'accesso alla corte comune;

- in data 11/03/2024 è stata depositata relazione di verifica corte di accesso;
- in data 11/10/2023 e successivamente in data 03/12/2024 sono stati richiesti al Notaio Di Marco Gianfranco di Vicenza, copia dell'Atto notarile in capo al debitore dei beni oggetto di Esecuzione e copia atto mutuo dissenso per la verifica delle provenienze;
- In data 27/28-02/2024 e successivamente in data 26/11/2024 sono state effettuate ispezione ipotecaria e certificazione sul nominativo del debitore e sull'immobile, per la verifica delle proprietà della corte e delle trascrizioni pregiudizievoli;
- in data 03/12/2024 inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato d'uso per gli immobili oggetto di pignoramento;
- In data 12/12/2024 effettuato colloquio con UTC del Comune di Brendola per discutere delle difformità rilevate sull'immobile pignorato;
- In data 30/11/2024 è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA)

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni procedura

Diritto reale pignorato e identificazione catastale dei beni nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano catastalmente identificati con:

C.F. - COMUNE DI BRENDOLA, FOGLIO 14

- particella 143, sub 14 cat. C/6 cl. 2 mq 15, R.C. 24,02 euro, piano S1 Via A. Palladio

- particella 143, sub. 10 cat. A/2 cl. 3, vani 7 R.C. 632,66 euro piano T.2 Via A. Palladio

per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente per l'intera proprietà intestata a:

XXXXX

XXXXX

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati debbano essere venduti in LOTTO UNICO.

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini particella 143: **Nord** particella 904-694, **Est** particelle 695-899, **Sud** particella 899, **Ovest** particella 899-901-904, salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di appartamento con autorimessa esclusiva, inserito in un contesto condominiale composto da unità residenziali e commerciale; l'intero fabbricato è sviluppato su tre piani fuori terra e un seminterrato con le relative pertinenze. L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano secondo ed è composto da: ampio ingresso, cucina, soggiorno con terrazzo comunicate ad entrambi e un ripostiglio cieco; dal disimpegno si giunge nella zona notte composta da tre camere e due bagni finestrati, una della camera ha l'affaccio diretto in un piccolo terrazzino.

L'autorimessa è sita al piano seminterrato e vi si accede dalla corte in comproprietà.



Il fabbricato non ha recinzione e l'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla strada pubblica di Via Palladio, angolo Strada della Pila, al civico n. 4, tramite la corte di pertinenza in comproprietà con terzi, di cui si parlerà nel cap. 5 "Aspetti catastali".

I lavori di costruzione sono stati autorizzati in data 06/05/1976 ed è stato ottenuto il certificato di Abitabilità in data 20/04/1978.

Lo stato manutentivo del fabbricato, considerato l'età dell'immobile, è complessivamente sufficiente.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

- **l'ABITAZIONE (sub 10)**, si sviluppa:

al piano secondo con le seguenti superfici:

- Superficie commerciale (SEL) per ABITAZIONE con accessori di circa mq. 117,43 INDICATIVI;
- Superficie netta per ABITAZIONE di circa mq. 101,09 INDICATIVI;
- Altezza per ABITAZIONE: P.2 di circa mt. 2,79/2,80 INDICATIVI;

L'appartamento ha affaccio su due lati con esposizione della zona giorno verso Est, le camere da letto hanno affaccio principale verso Nord-Ovest, mentre i bagni sono orientati verso Ovest.

I componenti e le finiture interne sono di qualità scadente con pavimentazione, nella zona giorno, in piastrelle di ceramica, così come le camere da letto; i bagni, sono dotati di lavabo, vaso wc e bidet e il bagno ha la vasca, con pavimentazione e rivestimento a parete in piastrelle di ceramica. Le tinte interne sono in tempera chiara con la presenza di numerosi scrostamenti di colore e macchie di umidità e muffa negli angoli delle pareti.

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno e vetro con persiane in plastica e cassonetti.

Tutte le finiture interne sono in uno stato di manutenzione datato.

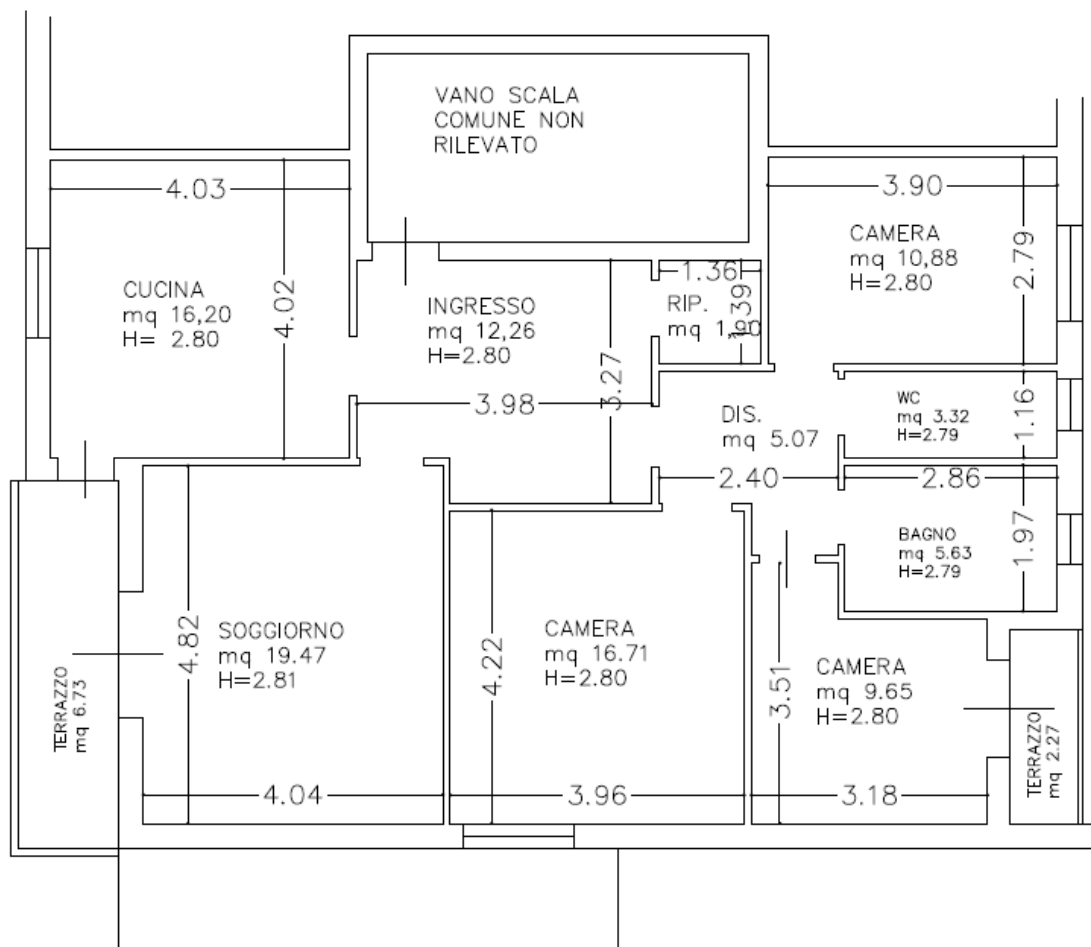
La caldaia è posta nella cucina.

Lo stato manutentivo dell'abitazione è sufficiente.

A completamento delle caratteristiche, la porzione a destinazione abitativa risulta dotata di impianto elettrico, idrico, caldaia autonoma, di recente installazione, con riscaldamento a termosifoni. In fase di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti e pertanto gli stessi dovranno essere oggetto di puntuale verifica tecnica per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; tale verifica sarà a cura dell'aggiudicatario. Gli impianti, per quanto possibile verificare, al momento del sopralluogo erano attivi e funzionanti. Con riguardo all'impianto di riscaldamento, il libretto di impianto è presente ma è riferito alla vecchia caldaia sostituita di recente da una nuova; rimane a carico dell'aggiudicato la redazione del nuovo libretto relativo alla caldaia installata di recente.



Planimetria immobile rilevata sub 10



PIANO SECONDO

H=2.80

- **AUTORIMESSA (sub 14),** si sviluppa:

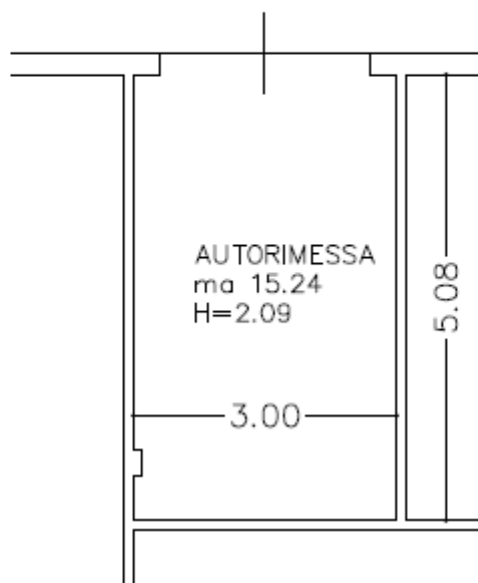
al piano seminterrato, composto da unico vano, si accede direttamente dalla corte comune; esternamente il garage ha un'apertura, chiusa da un basculante in ferro

- Superficie commerciale per GARAGE di circa mq. 16,66 INDICATIVI;
- Superficie netta per GARAGE di circa mq. 15,24 INDICATIVI
- Altezza per GARAGE di circa mt. 2.09

L'autorimessa ha affaccio verso Sud e le finiture interne sono di qualità scadente con pavimentazione in cemento grezzo; le tinte interne sono in tempera colorata con la presenza di alcuni scrostamenti di colore.



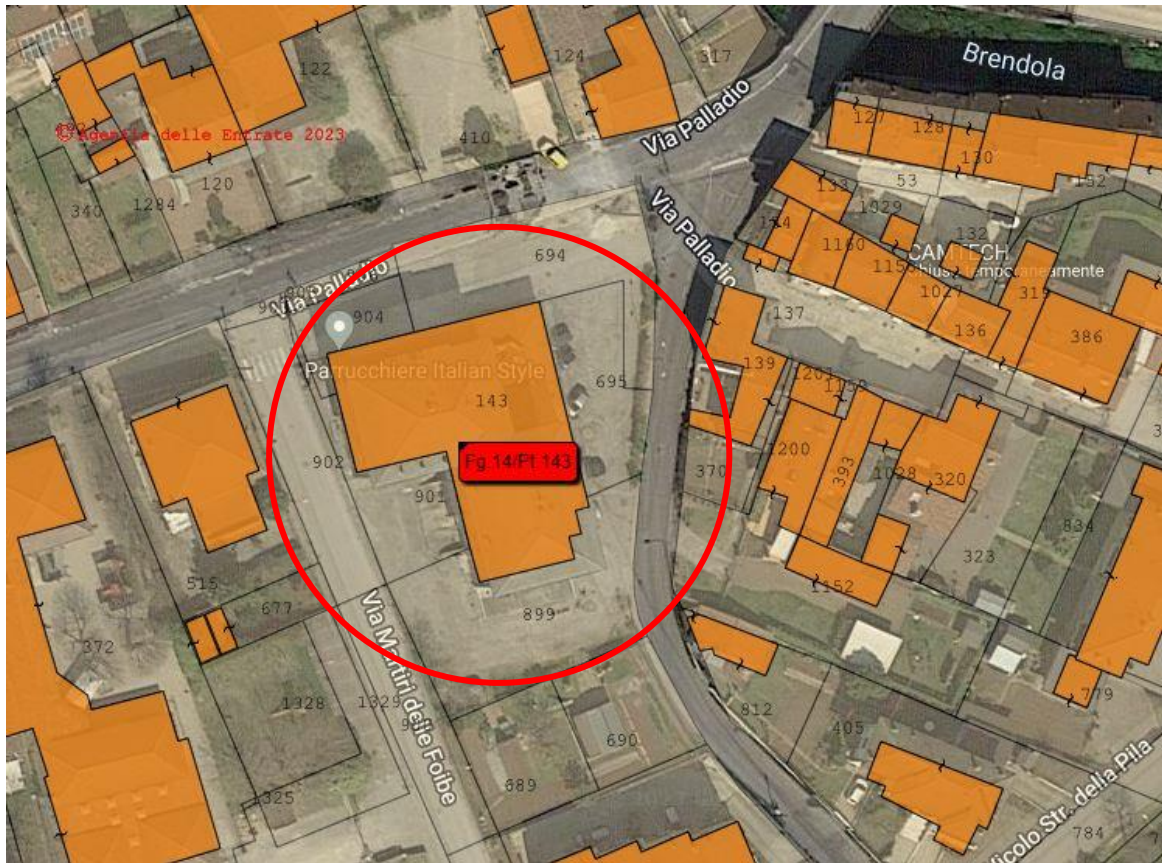
Planimetria immobile rilevato sub 14



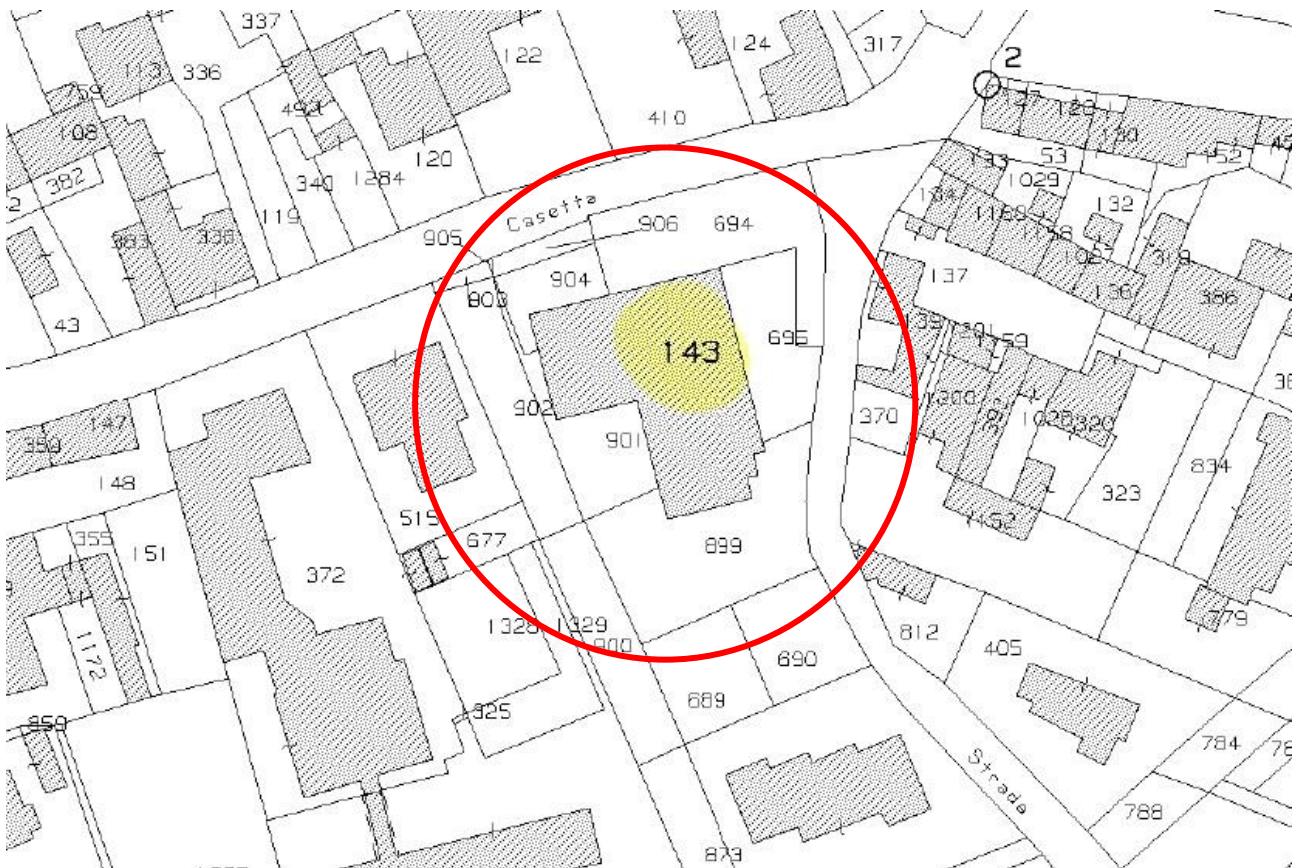
PIANO SEMINTERRATO



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Estratto mappa catastale.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Esterno: vista Nord



Esterno: vista Sud/Est



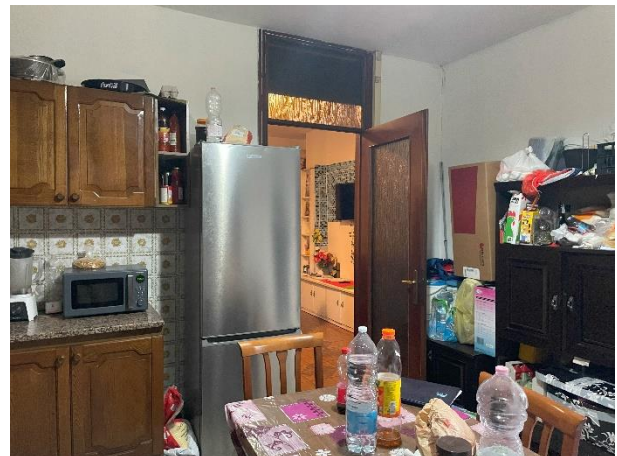
Esterno: vista Sud/Ovest



Esterno: atrio ingresso pianterreno (Lato Est)



salotto



cucina





terrazzo



ripostiglio



vista su corridoio



camera



camera



camera





bagno grande



bagno grande



bagno piccolo



autorimessa vista su accesso Sud



autorimessa vista interna

3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso con l'ausilio di tecnico abilitato. Si precisa che ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) sarà utilizzato il libretto già esistente e sarà redatto un nuovo libretto inerente il solo condizionatore; non appena sarà disponibile il libretto di impianto il tecnico abilitato procederà con la stesura dell'APE che sarà successivamente depositato a Pct.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Durante il sopralluogo del 18/10/2023 gli immobili oggetto di pignoramento erano occupati dalla signora XXXXX con regolare contratto. Nel successivo sopralluogo del 06/12/2024 con il termotecnico ai



fine della redazione del libretto d'impianto, l'immobile risultava libero; tale aspetto è stato confermato, anche dalla telefonata intercorsa con la signora XXXXX, la quale ha dichiarato di aver liberato l'immobile.

Si precisa comunque che da interrogazione all' Agenzia delle Entrate, risulta ancora in essere contratto di locazione registrato tra la signora XXXXX e il proprietario esecutato sig. XXXXX con scadenza al 16/05/2027.

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

Il bene è libero.

5. ASPETTI CATASTALI

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta attualmente identificato catastalmente con:

A) COMUNE DI BRENDOLA:

Catasto Fabbricati, foglio 14

- particella 143, sub. 10 cat. A/2 cl. 3, vani 7 R.C. 632,66 euro piano T.2 Via A. Palladio
- particella 143, sub 14 cat. C/6 cl. 2 mq 15, R.C. 24,02 euro, piano S1 Via A. Palladio

il tutto intestato a:

- XXXXX– per la quota di 1/2 di piena proprietà
- XXXXX– per la quota di 1/2 di piena proprietà

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione CATASTO TERRENI:

La particella attuale n. 143 del fg. 14 Comune di Brendola, deriva da:

- A) impianto meccanografico del 31/12/1974 al fg. 14 particella 143 Fabb Rurale di are 10 centiare 60.
- B) FRAZIONAMENTO del 09/06/1976 in atti dal 02/10/1980 (n. 37379) al fg. 14 particella 143 Fabb Rurale di are 09 centiare 40.
- C) FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1986 (n. 1378) al fg. 14 particella 143 Fabb Rurale di are 01 centiare 90.
- D) VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/04/1978 Pratica n. VI0164236 in atti dal 27/07/2005 (n. 83.1/1978) al fg. 14 particella 143 Ente Urbano di are 01 centiare 90.
- E) Variazione del 27/08/2020 Pratica n. VI0074022 in atti dal 27/08/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1222.1/2020) al fg. 14 particella 143 Ente Urbano di are



07 centiare 40.- *ALLINEAMENTO CT AL CEU - TM 11571 DEL 14/03/1978 - COMPRENDE I MAPP. 144-691*

- presso la Sezione CATASTO FABBRICATI

Per l'unità sita in Brendola – foglio 14 particella 143 sub. 10

- A) con Variazione del 03/04/1978 in atti dal 24/04/1998 CLS PF= INS FG MP= (n. 83/1978) risulta essere fg. 14 particella 143 sub 10 – cat. A/2 cl. 3 vani 7 - r.c. euro 0,69 L. 1.344;
- B) a seguito di variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 risulta essere fg. 14 particella 143 sub. 10 cat. A/2 di cl. 3 – vani 7 - r.c. L. 1.225.000;
- C) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0309832 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 108462.1/2011) risulta essere fg. 14 particella 143 sub. 10 cat. A/2 di cl. 3 – vani 7 - r.c. euro 632,66
- D) VARIAZIONE del 13/01/2014 Pratica n. VI0004706 in atti dal 13/01/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1214.1/2014) risulta essere fg. 14 particella 143 sub. 10 cat. A/2 di cl. 3 – vani 7 - r.c. euro 632,66
- E) a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015, la stessa risulta essere censita Comune di Brendola fg. 14 particella 143 sub. 10 cat. A/2 di cl. 3 – vani 7 – s.c. 119 mq r.c. euro 632,66 nell'attuale consistenza.

Per l'unità sita in Brendola – foglio 14 particella 143 sub. 14

- F) con Variazione del 03/04/1978 in atti dal 24/04/1998 CLS PF= INS FG MP= (n. 83/1978) risulta essere fg. 14 particella 143 sub 14 – cat. C/6 cl. 2 mq 15 - r.c. euro 0,05 L. 88;
- G) a seguito di variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 risulta essere fg. 14 particella 143 sub 14 – cat. C/6 cl. 2 mq 15 - r.c. L.46.500;
- H) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0309836 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 108466.1/2011) risulta essere fg. 14 particella 143 sub 14 – cat. C/6 cl. 2 mq 15 - r.c. euro 24,02;
- I) VARIAZIONE del 13/01/2014 Pratica n. VI0004713 in atti dal 13/01/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1220.1/2014) risulta essere fg. 14 particella 143 sub 14 – cat. C/6 cl. 2 mq 15 - r.c. euro 24,02;
- J) a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015, la stessa risulta essere censita Comune di Brendola fg. 14 particella 143 sub 14 – cat. C/6 cl. 2 cons.mq 15 s.c.17 mq- r.c. euro 24,02; nell'attuale consistenza.

5.2 Intestatari catastali storici

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione CATASTO FABBRICATI



Per l'unità sita in Brendola –foglio 14 particella 143 sub. 10 - 14

- A) DAL 03/04/1978
XXXXXX Proprietà 1/2 fino al 14/03/1992
XXXXXX Proprietà 1/2 fino al 14/03/1992
- B) DAL 14/03/1992 (Successione)
XXXXXX Proprietà 1000/1000 fino al 18/02/2003
- C) DAL 18/02/2003 (Donazione accettata)
XXXXXX Proprietà 1/1 regime bene personale fino al 20/07/2004
- D) DAL 20/07/2004 (Compravendita)
XXXXXX– per la quota di 1/2 di piena proprietà
XXXXXX– per la quota di 1/2 di piena proprietà

5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale appartamento (sub 10) non risultano difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie unità immobiliari; va però segnalata la diversa distribuzione interna dei muri del ripostiglio e del corridoio; tale difformità deve essere aggiornata con pratica catastale. Le altezze interne risultano inferiori a quelle indicate in planimetria catastale e precisamente 2.80 m. anziché 2.90 m.

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale autorimessa (sub 14) non risultano difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie unità immobiliari; da segnalare tuttavia l' altezza interna rilevata risulta di m. 2.09 anziché 2.20 m. indicate in planimetria catastale. Tale difformità dovrà essere aggiornata con pratica catastale.

In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale, stimato in **euro 1.200,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.**

Per quanto riguarda l'area di corte e di accesso al fabbricato è stato verificato che alcune particelle che compongono la stessa area di fatto sono porzioni di strada ad uso comune; dal confronto tra mappa catastale wegis e la mappa ai terreni cartacea, si è potuto constatare che vi sono dei disallineamenti e dei frazionamenti originari da verificare, con riguardo alle ditte catastali e in particolare ai due terreni censiti alle particelle n. 899 e 900 che risultano ancora intestati al precedente proprietario.

Inoltre, dovrà essere effettuato un accurato controllo presso l'UTC del Comune di Brendola per la verifica della costituzione delle strade/parcheggio che occupano una parte della corte.



Da segnalare anche la “falsa” presenza dell’elaborato planimetrico che, pur essendo presente in banca dati, di fatto è una mera rappresentazione del sedime del fabbricato; da visura cartacea tramite l’esame dei Mod. 58 risulta che l’elaborato non è presente.

Tali problematiche dovranno essere oggetto quindi di approfondimento, con l'intervento di un'attività tecnica i cui costi competeranno all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Planimetria catastale sub 10 (appartamento)

MODULARIO
F. - Cat. B. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 662)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BONDOLA Via A. DALL'ACQUA
Ditta VINANTE VITTORIO n. CAD. 1 27-5-1940
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

16

PIANO TERZO h. 3.45

Atteio

PORTICO

1 2 3 4 5

CUCINA CORRIDOIO BANCHE BATH. 2 B.H.

PIANO SECONDO h. 2.90

590 689 644 641 643 678 676 675 677 679

VIA A. DALL'ACQUA

Planimetria catastale sub 14 (autorimessa)

MODULARIO
F. - Cat. G. T. - 318

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1978, N. 650)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRENDOLA Via A. PALLADIO

Ditta VINANTE VITOPIO u. DADEGO al 275-1940

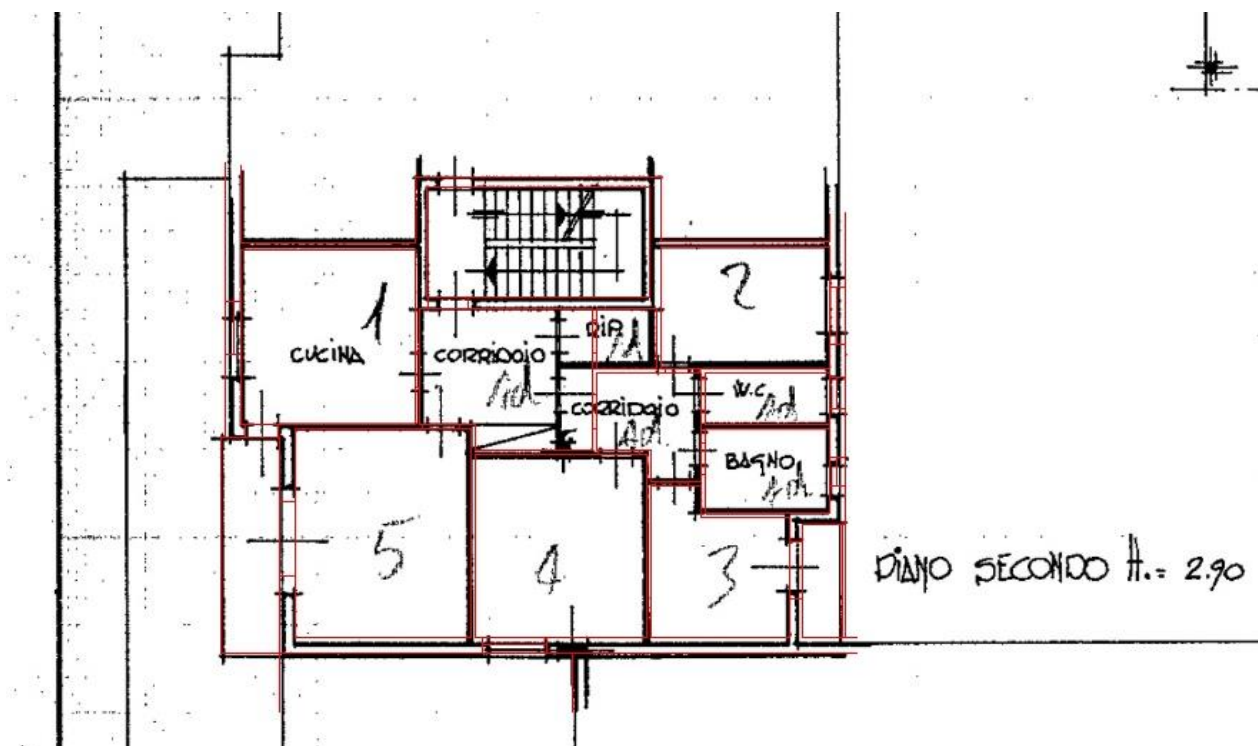
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

6

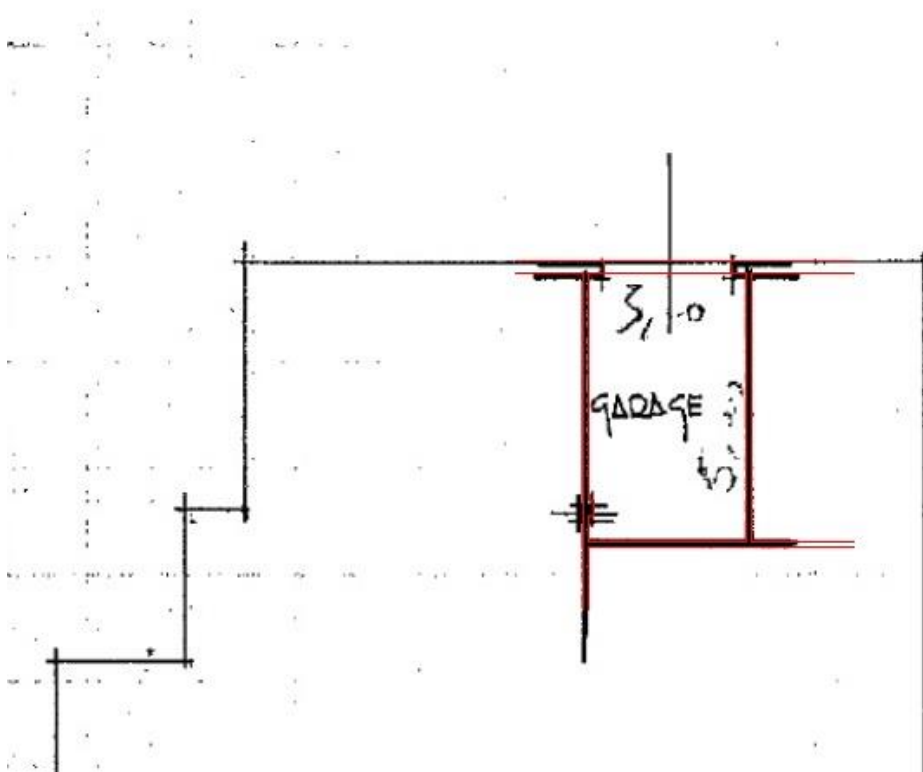
PLANIMETRIA 1/2000
SCL. B
FOGLIO 7°
M.A.D. n. 125-164-694

PIANO SEMINTERNO H. = 2.20

**Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale
APPARTAMENTO**



**Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale
AUTORIMESSA**



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

A) Soggetto: XXXXX (1/2 piena proprietà) e XXXXX (1/2 piena proprietà)

Titolo: COMPRAVENDITA in data 20/07/2004, n. 28.071/5.549 di rep/racc Notaio Gianfranco Di Marco, trascritta a Vicenza il 29/07/2004 ai n.ri 19588/4378 R.G./R.P.;

Oggetto: PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Brendola Fg. 14 particella 143 sub. 10, 14.

Con una proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni come per legge (art. 1117 c.c.) pari a 82/1000 (ottantadue millesimi), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

B) Soggetto: XXXXX Proprietà 1/1

Titolo: MUTUO DISSENSO in data 20/07/2004, n. 28.070/5.548 di rep/racc Notaio Gianfranco Di Marco, trascritta con Domanda di annotazione a Vicenza il 10/09/2004 ai n.ri 22511/2999 R.G./R.P.;

Oggetto: PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Brendola Fg. 14 particella 143 sub. 10, 14.

C) Soggetto: XXXXX Proprietà 1/1 regime bene personale.



Titolo: DONAZIONE in data 18/02/2003, n. 154498 di rep/racc Notaio Giardina Giuseppe, trascritta a Vicenza il 06/03/2003 ai n.ri 4002/5813 R.G./R.P.;

Oggetto: PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Brendola Fg. 14 particella 143 sub. 10, 14 e altri beni.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Primo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio

A) Soggetti:

XXXXXX Proprietà 100/100

Titolo: SUCCESSIONE IN MORTE DI XXXXX e deceduta in data 14/03/1992, come da dichiarazione di successione presentata in data 12/08/1992 n. 20 Vol. 990 trascritta a Vicenza in data 25/09/1998 ai n. 17177/12308 R.G. e R.P.

Oggetto: PROPRIETA' PER 1/2 appartamento e autorimessa.

Si fa presente che nella Nota di trascrizione i beni oggetto di pignoramento non sono indicati correttamente nella loro individuazione catastale, ma parrebbe che gli stessi siano riconducibili ai protocolli delle schede catastali come indicate nell'atto di acquisto del 1978.

B) Soggetti:

XXXXXX in parti uguali tra loro Proprietà 100/100

Titolo: COMPRAVENDITA del 18/05/1978 n. 14.295 di Rep. Notaio D'Ercole G., trascritto a Vicenza il 03/06/1978 ai nn. 6085/5137 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' appartamento al piano secondo di quattro vani più accessori e garage al piano seminterrato non ancora censiti le cui planimetrie sono state registrate all'UTE di Vicenza il 03/04/1978 n. 92-96 con quota condominiale complessiva di 82/1000, precisando che la quota condominiale spettante a ciascuno, su tutto quanto dell'edificio ritenuto comune per legge, nonché sull'area coperta e scoperta dello stesso; che qui si precisa con i mappali 251-691-143-693-692-144-694-695 di totali are 30.90.

Si precisa che i sopra citati mappali m. 251-691-143-693-692-144-694-695 per un totale di are 30.90 corrispondono complessivamente all'attuale fabbricato particella n. 143 e all'attuale corte-strade dello stesso.

C) Soggetti:

XXXXXX Proprietà 100/100

Titolo: COMPRAVENDITA del 09/06/1976 n. 12.090 di Rep. Notaio Francesco D'Ercole, trascritto a Vicenza il 15/06/1976 ai nn. 5264/4360 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.T. in Comune di Brendola Sez. B Foglio 7 (ora F. 14) mappali n. 144-143 (ex 143/a) – 251 (ex 251/a) di totali are 36.00.



7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la richiesta di accesso agli atti inviata agli uffici del Comune di Brendola e letto l'atto di acquisto in capo all'esecutato, si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento sia stato costruito con licenza edilizia n.52/75 rilasciata in data 22/05/1975 e successiva variante n.76/76 rilasciata in data 06/05/1976

Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

- licenza edilizia n.52/75 rilasciata in data 22/05/1975
- Variante n.76/76 rilasciata in data 06/05/1976
- Abitabilità è stata rilasciata in data 20 aprile 1978 con il n. 76/76 di reg. e n. 1932 di prot.

Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di Brendola ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali:

- Fg. 14 la particella n. 143 su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento ricade:
 - In parte **z.t.o. "B2 – Residenziale e di completamento**

In merito ai vincoli e della pianificazione territoriale:

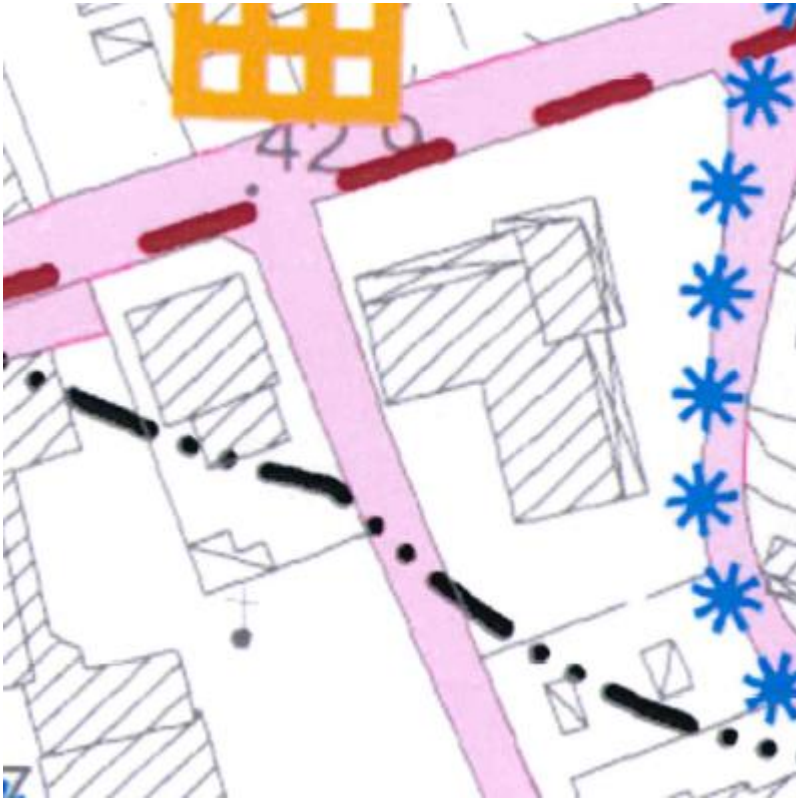
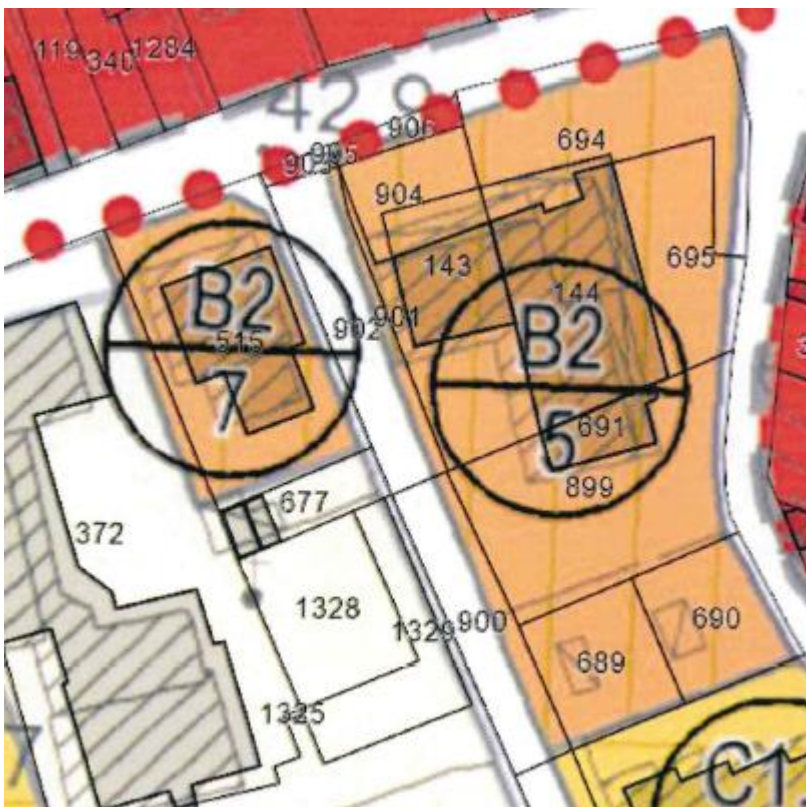
- Fg. 14 part. 143 - *Idrografia/Fasce di rispetto di profondità diverse* - L.R. n.11/2004 art. 41 lett. g)
 - *Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua (lett. C art. 142)*

Le aree sopraindicate sono classificate dalla variante al PRG sul "Sistema dell'ospitalità diffusa", approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 193 del 03/02/2009, come: Paesaggio dell'urbanizzazione.

I mappali sopracitati sono ricompresi all'interno del Piano di Area Vigente – PAMOB – Approvazione con deliberazione di Consiglio Regionale n. 31 del 09/07/2008; B.U.R. n. 66 del 12/08/2008.

L'intero territorio comunale è interessato dal Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3.



P.I. Estratto Tavola delle Vincoli***P.I. Estratto Tavola delle Zonizzazioni***

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Si precisa che il rilievo effettuato riguarda le sole parti interne del fabbricato e non la verifica degli esterni, delle zone comuni, dei confini e delle pertinenze.

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e la variante del progetto approvato nel 1976, si riportano le seguenti osservazioni:

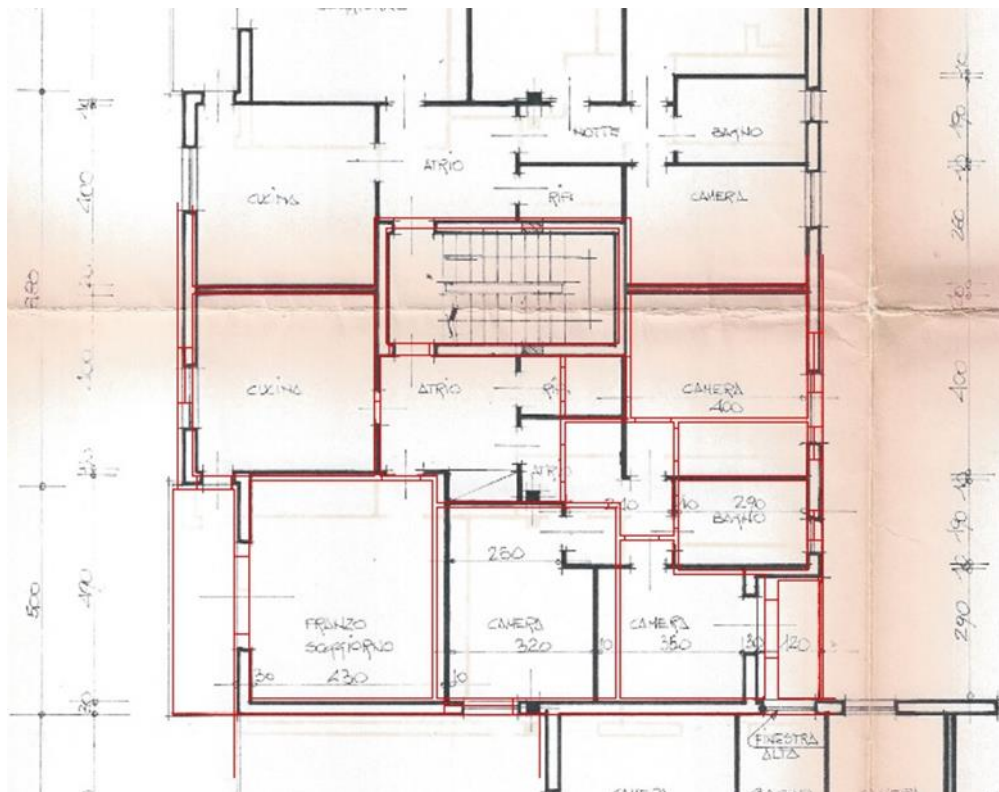
A) Appartamento piano secondo:

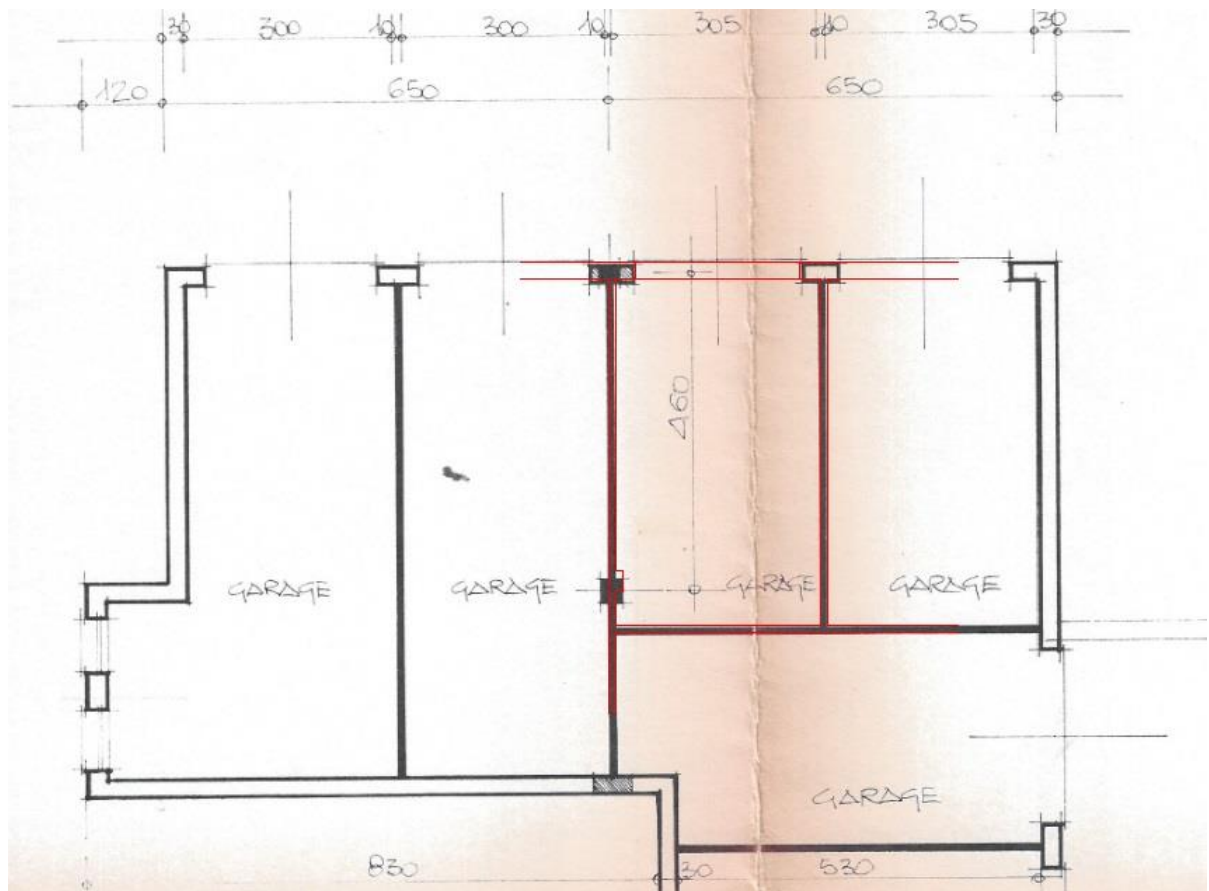
- difformità di sagoma dell'unità e in particolare lato ovest, il muro perimetrale verso il terrazzino, risulta essere spostato rispetto a quanto autorizzato nel progetto;
- diversa distribuzione degli spazi interni e di alcuni muri interni e in particolare il ripostiglio, situato nella zona ingresso, risulta più piccolo e nella zona notte è stato ricavato il secondo bagno riducendo la superficie della camera;
- le forometrie esterne risultano spostate rispetto al progetto approvato;
- l'altezza interna rilevata varia da 2,79/2,81 anziché 2,80 indicata nel progetto approvato;

B) AUTORIMESSA piano seminterrato:

- con riferimento all'autorimessa, si rileva che la sagoma corrisponde allo stato autorizzato, anche se non è stato possibile verificare la corrispondenza tra la lunghezza rilevata e quella del progetto approvato, poiché tale misura non è indicata nella tavola progettuale;
- l'altezza interna rilevate di m. 2.09 non corrisponde all'altezza autorizzata di m.2.20.

Comparazione tavola di progetto autorizzato - appartamento piano secondo



Comparazione tavola di progetto autorizzato - autorimessa piano seminterrato**7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi**

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e a seguito del colloquio con il tecnico del comune di Brendola in data 12/12/2024, va precisato quanto segue:

- in merito alle difformità di sagoma dell'appartamento e in particolare l'aumento di superficie rispetto a quanto autorizzato nel progetto, tale difformità può rientrare nell'ambito delle tolleranze previste dall'art. 34-bis del DPR 380/2001, previa accertamento di compatibilità paesaggistica, poiché l'immobile è gravato da vincolo Paesaggistico derivante della Legge Grasso, (150 m limite fiumicello), tramite la Commissione Paesaggio interna del comune, che richiede direttamente il N.O. alla Soprintendenza di Verona.
- In merito alle difformità prospettiche sono sanabili tramite presentazione di progetto di sanatoria (l'UTC propone una SCIA in sanatoria).
- in merito alla realizzazione del nuovo bagno è sanabile come opera interna, previa verifica dei requisiti igienico sanitari, sia della restante camera che del nuovo bagno;
- in merito all'altezza interna rilevata rientra nella tolleranza dell'art. 34 bis;



- in merito alla difformità rilevata di altezza dell'autorimessa, questa non è sanabile, e si deve ripristinare lo stato autorizzato, tramite la demolizione della pavimentazione fino al raggiungimento dell'altezza autorizzata pari a m. 2.20.
- rimane a carico dell'aggiudicatario la verifica delle aree esterne adibite parte a strada comunale e parte a corte comune del fabbricato.

Analisi dei costi:

- verifica delle difformità di superficie e di volume tramite rilievo celerimetrico puntuale, considerato anche le altezze esterne dell'intero fabbricato, si stima indicativamente in € **1.300,00;**
- presentazione di pratica edilizia di sanatoria, per regolarizzare le difformità riscontrate, intesa come compenso del tecnico e comprensiva dei diritti di segreteria, si stima indicativamente in € **3.500,00;**
- costi della demolizione della pavimentazione dell'autorimessa, comprensiva di nuova posa di pavimentazione in battuta di cemento e di ripristino delle finiture interne, si stima indicativamente in € **2.500,00**

TOTALE euro 7.300,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche. Inoltre, si precisa che la Legge n. 105/2024 di conversione del D.L.69/2024 è di recente adozione, per cui vi sono molti dubbi interpretativi sulle modalità applicative anche da parte dell'UTC interpellato. Ulteriori verifiche sulla sanabilità andranno effettuate a carico dell'aggiudicatario al momento della redazione delle pratiche.

In ogni caso bisognerà effettuare ulteriori verifiche rispetto le criticità rilevate anche in merito alla richiesta di adeguamento antisismico con eventuali opere che in questa sede non è possibile stimare e si demandano al futuro acquirente.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata e, considerato che, l'immobile è gravato da Vincolo Paesaggistico e la sanatoria pertanto sarà soggetta al parere positivo della Soprintendenza di Verona, l'esperto ritiene congruo applicare la percentuale di abbattimento nella misura del **20%**.

La regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo viene detratto dal valore medio ordinario stimato), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.



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

Risultano i seguenti Vincoli e Obblighi:

- non risultano trascritti vincoli e obblighi inerenti il fabbricato pignorato, si precisa tuttavia che nell'atto di compravendita del 09/06/1976 Rep.n. 12090 Notaio D'Ercole, in capo al sig. XXXXX si precisa che Punto ") *"Veniva costituita a carico dei m.n. 143-251, su una striscia di terreno larga m. 8 (otto), nel confine OVEST, servitù di strada come di uso pubblico a favore di tutta la retrostante proprietà della sig.ra Venditrice, anche se destinata a lottizzazione"*.

- risulta Vincolo Paesaggistico D. Lgs 42/20004 – Corsi d'acqua (lett. C art. 142) e l'intero territorio comunale è interessato dal Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3.

- **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI:** si rimanda alla lettura dei capitoli 5) e 7). La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, per cui l'importo stimato viene detratto dal valore medio ordinario dell'immobile pignorato.

- **ONERI CONDOMINIALI:** Il bene oggetto di procedura, è situato all'interno di un condominio con più unità immobiliari privo di amministratore di condominio.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 26/11/2024)

TRASCRIZIONI

A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 09/06/2023 ai n.ri 12950/9419 di RG/RP, a favore di "AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.", contro XXXXX, a seguito di Atto Giudiziario in data 22/05/2024, n. Rep. 2400 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 dell'unità oggetto di perizia, censita in Brendola, foglio 14, particella 143 sub. 10, 14.

ISCRIZIONI

A) Ipoteca volontaria iscritta in data 29/07/2004 ai n.ri 19588/4378 di RG/RP, a favore della "BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA. con sede a Vicenza contro XXXXX, a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 20/07/2004, n.



28072/5550 di repertorio Notaio Di Marco Gianfranco, **capitale euro 148.000,00, oltre a interessi e spese, per € 296.000,00 durata 25 anni** colpende la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 dell'unità oggetto di perizia, censita in Brendola, foglio 14, particella 143 sub. 10, 14.

B) Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 12/06/2024 ai n.ri 12712/1802 di RG/RP, a favore della "BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA. con sede a Vicenza e AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede a Napoli contro XXXXX, a ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 20/07/2004, n. 28072/5550 di repertorio Notaio Di Marco Gianfranco, **capitale euro 148.000,00, oltre a interessi e spese, per € 296.000,00 durata 25 anni** colpende la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 dell'unità oggetto di perizia, censita in Brendola, foglio 14, particella 143 sub. 10, 14.

C) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 23/06/2022 ai n.ri 14507/2435 di RG/RP, a favore della "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE". con sede a Roma contro XXXXX, a RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO **Capitale € 38.922,80 oltre a interessi e spese per € 77.845,60** colpende la:

- quota complessiva di proprietà di 1/2 dell'unità oggetto di perizia, censita in Brendola, foglio 14, particella 143 sub. 10, 14.

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Per quanto possibile verificare, non risultano pesi ed oneri di altro tipo.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il bene oggetto di procedura non ha dell'amministratore di condominio. Durante il sopralluogo del 18/10/2023 l'inquilina riferiva che le spese di energia elettrica condominiali le dividono in quattro proprietari degli appartamenti per un importo di circa 15 Euro /bimestre, mentre le pulizie scale sono stabilite a turno dagli stessi condomini.



11.2 Procedimenti in corso

Per quanto possibile verificare, non risultano procedimenti in corso.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

In particolare, ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison 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.

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio della SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*"il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.



A seguito delle indagini di mercato, il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia (**“RESIDENZIALE”**) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa-valutativa allegata) utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (MCA)**



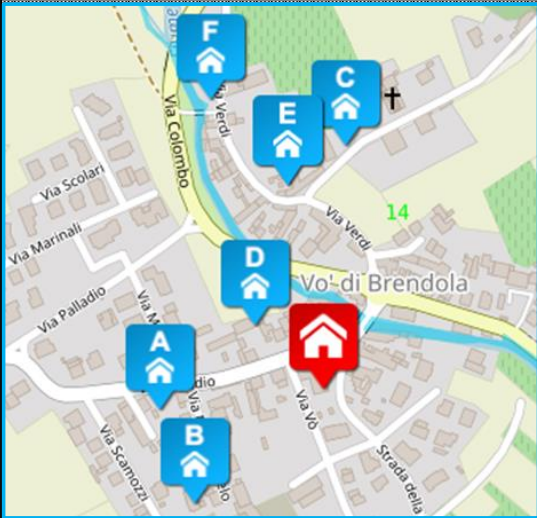
IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	BRENDOLA		Ubicazione	Strada della Pila		n°4
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - 2	Costruito con l.e. 22.05.1975 Agibilità in data 20.04.1978		
Tipologia	Trattasi di appartamento con autorimessa esclusiva inserito in un contesto condominiale sviluppato su tre piani fuori terra e un seminterrato con le relative pertinenze. L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano secondo ed è composto da: ingresso, cucina, un soggiorno con terrazzo e un ripostiglio, dal disimpegno si accede alla zona notte composta da tre camere e due bagni finestrati. Il condominio dispone di corte comune non recintata, con accesso pedonale e carraio dalla via pubblica di Strada della Pila, angolo con Via Palladio. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	BRENDOLA	14	143	Sub 10 cat. A/2	Sub 14 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 medio 4 discreto 5 buono 6 ottimo					2
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	117,43	100%	117,43	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	9,26	30%	2,78	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Deposito	DEP	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	16,68	50%	8,34	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ.	APE				Qualitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale				128,55	Mq.	
Attuali Intestati						
Provenienza dato	Atto di compravendita del 20.07.2004 rep. n. 28.071 – racc. n. 5.549 Notaio dott. GIANFRANCO DI MARCO – in Valdagno (VI)					
Data di Valutazione	23/12/2024					
n: bagni dotazione	2					

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	BRENDOLA			Strada della Pila	
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
						
	via Andrea Palladio	via Vincenzo Camozzi	Via Carbonara	Via Andrea Palladio	via Carbonara	Strada della Pila n°4
Prezzo totale (euro)	€ 158.000,00	€ 160.000,00	€ 340.000,00	€ 181.600,00	€ 260.000,00	
Data (mesi)	24/10/2024	25/03/2024	13/03/2024	30/11/2023	07/09/2022	23/12/2024
Superficie principale (m²) SEL	83,11	116,33	202,65	76,24	166,17	117,43
Poggioli Portico (m²)	13,64	4,41	22,42	0,00	54,75	9,26
Soffitta (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	9,08	0,00
Deposito (m²)	0,00	0,00	28,32	0,00	0,00	0,00
Cantina (m²)	0,00	35,19	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m²)	26,16	44,38	36,19	19,20	33,39	16,68
Posto auto scoperto (m²)	12,50	0,00	0,00	12,50	0,00	0,00
giardino (m²) 10%	0,00	53,45	202,65	18,16	123,20	0,00
giardino (m²) 2%	0,00	0,00	24,42	0,00	0,00	0,00
Bagni	2	2	2	1	2	2
Livello di piano (n)	S1 - T - 1	S1 - T - 1	S1 - T - 1	T	S1 - T - 1 - 2	S1 - 2
Stato di manutenzione (n)*	5	3	5	5	5	2
Att. di Prest. Energ. APE**	C	F	C	A2	E	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	3	2	2	3
Superficie commerciale	102,78	162,78	259,55	90,16	216,15	128,55

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 158.000,00		€ 160.000,00		€ 340.000,00		€ 181.600,00		€ 260.000,00	-
Data (mesi)	2,00	€ 368,67	9,10	€ 1.698,67	9,50	€ 3.768,33	12,97	€ 2.747,20	27,93	€ 8.473,11	
Superficie principale (m²)	83,11	€ 33.733,25	116,33	€ 1.081,19	202,65	-€ 83.763,05	76,24	€ 40.485,80	166,17	-€ 47.906,72	117,43
Poggioli/portico (m²)	13,64	-€ 1.291,54	4,41	€ 1.430,12	22,42	-€ 3.880,50	0,00	€ 2.730,51	54,75	-€ 13.413,69	9,26
Soffitta (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	9,08	-€ 4.462,38	0,00
Deposito (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	28,32	-€ 11.134,33	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m²)	0,00	€ 0,00	35,19	-€ 17.294,19	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m²)	26,16	-€ 4.658,96	44,38	-€ 13.613,22	36,19	-€ 9.588,22	19,20	-€ 1.238,46	33,39	-€ 8.212,16	16,68
Posto auto scoperto (m²)	12,50	-€ 2.457,26	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	12,50	-€ 2.457,26	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m²) 10%	0,00	€ 0,00	53,45	-€ 5.253,62	202,65	-€ 19.918,54	18,16	-€ 1.784,95	123,20	-€ 12.109,37	0,00
Giardino (m²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	24,42	-€ 480,05	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2	€ 0,00	1	€ 5.142,86	2	€ 0,00	2
Stato di manutenzione (n)	5	-€ 78.000,00	3	-€ 26.000,00	5	-€ 78.000,00	5	-€ 78.000,00	5	-€ 78.000,00	2
Livello di piano	1	-€ 790,00	1	-€ 800,00	1	-€ 1.700,00	0	-€ 1.816,00	1	-€ 1.300,00	2
Att. di Prest. Energ. APE**	C		F		C		A2		E		0
N. AFFACCI	2		2		3		2		3		3
		€ 104.904,16		€ 101.248,96		€ 135.303,63		€ 147.409,70		€ 103.068,79	
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E non compar.											
	Valore unitario €/m²					DIVERGENZA	46%				
						FALSO	< 5 %				
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - E											
	Valore unitario €/m²			€ 801,83		VERO	< 5 %				

Quindi, il più probabile valore di mercato alla data del 23/12/2024 risulta essere pari a:

€ 103.073,97 pari a 801,83 €/m².

A tale valore, dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo di valutazione scelto, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

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:

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: € 1.200,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 7.300,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 20% sul valore dei beni.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 103.073,97 come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile	€ 103.073,97
Ribasso applicato per vendita forzata - 20%	- € 20.614,79
Valore del bene in vendita forzata	€ 82.459,18
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 8.500,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle</u>	
<u>decurtazioni. nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 73.959,18
Arrotondato a	<u>€ 74.000,00</u>



Il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 74.000,00 (settantaquattromilaeuro/00).

12.4 Giudizio di vendibilità'

L'immobile si presenta in stato di conservazione sufficiente, con finiture civili datate che necessitano di manutenzione, oltre agli interventi di verifica e certificazione degli impianti da eseguire. Considerato però che l'attuale andamento dei prezzi è in leggera ripresa, si prevedono tempi di realizzo medi. Verificato il numero congruo di recenti compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità più che sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulle U.I. oggetto di procedura, identificate con Comune di Brendola al Fg. 14 particella 143 sub. 10 – 14, la quota di piena proprietà pari ad 1/1, comprensive delle parti comuni.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Brendola, ottenendo i seguenti risultati:

Il debitore sig. XXXXX attualmente risulta residente presso l'immobile pignorato, in via XXXXX

Il debitore sig. XXXXX attualmente risulta residente in Roncà (VR) in XXXXX

Alla data del secondo sopralluogo, il debitore non risultava presente e l'immobile era libero.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

E' stato richiesto al Comune di Brendola l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.:

Il debitore XXXXX risulta coniugato dal 26/08/1991 in India; non risultano annotazioni.

Il debitore XXXXX risulta coniugato dal 02/01/1987 in India; non risultano annotazioni.

15. LOTTI

La presente perizia ha trattato i beni di cui al LOTTO UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

LOTTO UNICO: L'intero lotto abitativo sviluppa una superficie commerciale complessiva di 128,55 mq. I beni sono identificati nel comune di Brendola al Catasto Fabbricati Foglio 14 particella 143 sub. 10 cat. A/2 e sub. 14 cat. C/6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 1.200,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità ai progetti approvati e le difformità edilizie sono



parzialmente sanabili per un costo stimato in € 7.300,00, le eventuali sanzioni dovute alla pratica di sanatoria sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 20%.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € 74.000,00 (settantaquattromila/00euro).

Creazzo, lì 23/12//2024

L'esperto stimatore
Geom. Antonella Di Nuovo
(firmato digitalmente)



ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetrie stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale con stato rilevato
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato
8. Certificati di residenza e stato famiglia
9. Atto compravendita in capo all'esecutato
10. Atto mutuo dissenso
11. CDU
12. Ispezioni ipotecarie
13. Ispezioni ipotecarie corte
14. Contratto affitto -A.E.
15. MCA
16. Documentazione fotografica
17. Invio AR perizia eseguiti
18. Titoli edilizi

