



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 461/2023 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **AMCO Asset Management Company S.p.a.**

Esecutato: [REDACTED], [REDACTED] e
[REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/07/2024**

Identificazione beni: Beni in Montecchio Precalcino (VI), Via San Pietro, 5
Dati Catastali: NCEU, foglio 13°, p.lla 62, sub. 8 (A/3)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Bucco Simone** - Via Montello, 44 Marostica (VI)
Mail: simone@simonebuccogeometra.eu – tel: 0424/472076

Custode Giudiziario: **IVG** - Via Volto, 63 Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **461/2023**, promossa da: **AMCO Asset Management Company S.p.a.** contro
[REDACTED].

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/07/2024

Esperto stimatore: Geom. Bucco Simone

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 8): porzione di villa storica, quasi totalmente inagibile al suo interno ma con tetto completamente rifatto di recente, distribuita su due piani fuori terra ed un piano seminterrato/interrato. L'unità è costituita da una porzione di portico parzialmente chiuso, dove sono stati ricavati una cucina al piano terra ed un disimpegno con una scala che conduce al piano primo, ed una porzione di portico sul quale si affaccia la scala di ingresso sulla cui sommità vi è la porta di accesso principale, la stessa si apre su in ingresso con una scala che conduce al piano superiore ed una al piano sottostante. Entrambe le scale sono inaccessibili ed inagibili per le condizioni di manutenzione. Sul lato est dell'ingresso una porta conduce ad alcuni vani censiti con il mappale 63 non oggetto della presente, mentre ad ovest alcuni gradini conducono ad un vano ad uso camera. La camera, sul lato sud è collegata alla scala che giunge dal portico chiuso al piano terra.

Ubicazione (pag. 8): Comune di Montecchio Precalcino (VI), via San Pietro n. 5/3

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): Comune di Montecchio Precalcino N.C.E.U., foglio 13° **mappale 62 sub. 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 229 mq, escluse aree scoperte 221 mq, rendita € 482,89, via San Pietro, piano T-1



Metri quadri (pag. 8): la superficie esterna lorda è pari a 240 mq.

Stato di manutenzione (pag. 8): insufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): I dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella trascrizione, nonché a quelli riportati in visura catastale; vi è quindi corrispondenza tra gli stessi.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 19): lo stato attuale è difforme sia alle planimetrie catastali che al progetto approvato ma va precisato che sono state iniziate delle opere di manutenzione dell'unità che non sono state completate. La stima del bene è stata eseguita sull'immobile come allo stato attuale. L'eventuale acquirente dovrà quindi completare le opere per rendere l'unità conforme a quanto riportato nel progetto approvato e nella planimetria catastali.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 27): il valore di mercato del bene è pari ad € 128.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): comparabile A compravendita del 09/08/2023 € 147.000,00, comparabile B compravendita del 27/09/2022 € 53.000,00, comparabile C compravendita del 30/04/2024 € 58.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (28): € 102.000,00

Valore debito: € 107.438,19 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 14): occupato da uno dei comproprietari

Titolo di occupazione (pag. 14): proprietà

Oneri (pag. 24): l'unità non è inserita in condominio, dagli atti e documenti reperiti si riferisce che nell'atto di compravendita non vi è alcun riferimento ad eventuali servitù di passaggio per l'accessibilità all'unità e nemmeno all'accessibilità delle unità poste ad ovest. Tale situazione si ritiene sia perpetuata negli anni e da considerare come un diritto acquisito. Si sottolinea inoltre che da quanto riferito (confermato mancando alcuna indicazione negli atti) non è stata concessa servitù per il passaggio dei sottoservizi a favore dell'unità in questione, in particolare per il gas metano e la fognatura.

APE (pag. 14): l'Espero ha fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, con impianto simulato essendone l'unità sprovvista, l'immobile è risultato classificato in classe "G" con indice pari a 180,43 kWh/m²anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 30): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2. Inoltre si ribadisce l'inaccessibilità di alcune porzioni di immobile e la necessità di manutenzione straordinaria.

Lotti (pag. 30): la presente è composta da lotto unico con unico bene immobile.

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



medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3 Confini N-E-S-O	9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	9
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.....	15
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	16
5.4 Giudizio di conformità catastale	16
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	19
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	19
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	20
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	20
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	20
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	21
7.4 Perimetro del “mandato”	22
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	24
8.1 Oneri e vincoli.....	24
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/06/2024)	24
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	25
9. SUOLO DEMANIALE.....	26
10. USO CIVICO O LIVELLO	26



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	26
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	26
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	26
12.1	Metodo di valutazione.....	26
12.2	Stima del valore di mercato.....	27
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	28
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	29
12.5	Giudizio di vendibilità'	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	29
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI.....	29
14.1	Dati e residenza dei debitori esecutati.....	29
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	29
15.	LOTTI	30
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	30
17.	ELENCO ALLEGATI	32



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 21/02/2024 il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 20087, con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, veniva nominato Esperto nella presente procedura, dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sonia Pantano.

In data 22/02/2024 ricevevo comunicazione via pec dell'incarico disponendo il giuramento telematico entro 7 giorni ed il medesimo giorno provvedevo a depositare l'accettazione dell'incarico con giuramento telematico ed in data 23/02/2024 depositavo accettazione di incarico.

In data 04/03/2024 inviavo check list preliminare al custode giudiziario per il visto. In data 13/03/2024 mi perveniva check list con visto che depositavo nella medesima data, inoltrando il documento depositato anche al Custode Giudiziario.

In data 18/03/2024 inoltravo richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, dei certificati anagrafici e di stato civile ai Comuni di Chiuppano e Montecchio Precalcino. Mi confrontavo inoltre con il Custode Giudiziario per la fissazione del primo sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento.

In data 21/03/2024, a seguito di ottenimento dei certificati inizialmente richiesti, inoltravo richiesta di estratto di matrimonio al Comune di Sarcedo.

In data 25/03/2024, dopo aver ottenuto risposta dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza inoltravo la documentazione reperita al Custode Giudiziario.

In data 26/03/2024 inoltravo alle parti la comunicazione di primo sopralluogo da esperire presso i beni oggetto della presente in data 09/04/2024 alle ore 9:45.

In data 09/04/2024 all'orario stabilito insieme al custode giudiziario, accedevo e prendevo visione del bene oggetto di esecuzione, in particolare eseguivo documentazione fotografica, rilievo delle dimensioni per la verifica della conformità edilizio urbanistica e catastale, nonché reperivo informazioni necessarie alla redazione della presente. Non avendo ottenuto la documentazione richiesta alle parti, lo stesso giorno depositavo richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Montecchio Precalcino. La documentazione mi perveniva via mail in data 29/05/2024.

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Vicenza e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La presente procedura esecutiva è relativa ad una porzione di villa storica, quasi totalmente inagibile al suo interno ma con tetto completamente rifatto di recente, distribuita su due piani fuori terra ed un piano seminterrato/interrato.

La villa è la porzione finale ovest, di un complesso di edifici in linea al quale si accede attraverso una stradina privata di accesso che costeggia il prospetto sud del complesso ed incrocia la pubblica via.

L'unità è sita in Comune di Montecchio Precalcino, via San Pietro n. 5/3.

L'unità è costituita da una porzione di portico parzialmente chiuso, dove sono stati ricavati una cucina al piano terra ed un disimpegno con una scala che conduce al piano primo, ed una porzione di portico sul quale si affaccia la scala di ingresso sulla cui sommità vi è la porta di accesso principale, la stessa si apre su in ingresso con una scala che conduce al piano superiore ed una al piano sottostante. Entrambe le scale sono inaccessibili ed inagibili per le condizioni di manutenzione. Sul lato est dell'ingresso una porta conduce ad alcuni vani censiti con il mappale 63 non oggetto della presente, mentre ad ovest alcuni gradini conducono ad un vano ad uso camera. La camera, sul lato sud è collegata alla scala che giunge dal portico chiuso al piano terra.

Non è stato possibile accedere ad alcun altro vano.

Non si conosce l'epoca di costruzione originaria.

La superficie esterna lorda è pari a 240 mq.

Il complesso sorge nella zona collinare di Montecchio Precalcino con vista panoramica sulla pianura vicentina. Si tratta di una zona completa dei servizi principali di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Gli esecutati, detengono la piena proprietà per la quota di 1/4 ciascuno, ovvero la piena proprietà per la quota complessiva di 1/1, del bene oggetto di pignoramento e la situazione è confermata sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

In riferimento al bene oggetto di esecuzione ed alla sua corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Montecchio Precalcino, N.C.E.U., **foglio 13° mappale 62 sub. 8**, categoria A/3. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale e valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto.

Lotto unico:

porzione di villa storica, quasi totalmente inagibile al suo interno ma con tetto completamente rifatto di recente, distribuita su due piani fuori terra ed un piano seminterrato/interrato.

La villa è la porzione finale ovest, di un complesso di edifici in linea al quale si accede attraverso una stradina privata di accesso che costeggia il prospetto sud del complesso ed incrocia la pubblica via.

L'unità è sita in Comune di Montecchio Precalcino, via San Pietro n. 5/3.



L'unità è costituita da una porzione di portico parzialmente chiuso, dove sono stati ricavati una cucina al piano terra ed un disimpegno con una scala che conduce al piano primo, ed una porzione di portico sul quale si affaccia la scala di ingresso sulla cui sommità vi è la porta di accesso principale, la stessa si apre su in ingresso con una scala che conduce al piano superiore ed una al piano sottostante. Entrambe le scale sono inaccessibili ed inagibili per le condizioni di manutenzione. Sul lato est dell'ingresso una porta conduce ad alcuni vani censiti con il mappale 63 non oggetto della presente, mentre ad ovest alcuni gradini conducono ad un vano ad uso camera. La camera, sul lato sud è collegata alla scala che giunge dal portico chiuso al piano terra.

Non è stato possibile accedere ad alcun altro vano.

Non si conosce l'epoca di costruzione originaria.

Il complesso sorge nella zona collinare di Montecchio Precalcino con vista panoramica sulla pianura vicentina. Si tratta di una zona completa dei servizi principali di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Montecchio Precalcino, foglio 13° mappale 62 sub. 8.

L'unità confina a nord con l'esterno altro foglio di mappa, ad est con altra unità mappale 63 a sud con l'esterno (bene comune non censibile sub. 7) e ad ovest in parte con l'esterno (bene comune non censibile sub. 7) ed in parte con l'unità sub. 9 del medesimo mappale 62, salvo più precisi.

Il mappale 62 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con altro foglio di mappa e con i mappali 63, 479 e 199, salvo più precisi.

3.3 Confini N-E-S-O

L'unità confina a nord con l'esterno altro foglio di mappa, ad est con altra unità mappale 63 a sud con l'esterno (bene comune non censibile sub. 7) e ad ovest in parte con l'esterno (bene comune non censibile sub. 7) ed in parte con l'unità sub. 9 del medesimo mappale 62, salvo più precisi.

Il mappale 62 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con altro foglio di mappa e con i mappali 63, 479 e 199, salvo più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Servizi.

L'edificio in cui è sita l'unità oggetto della presente relazione è ubicato in Comune di Montecchio Precalcino a circa 1 Km ad ovest dal centro del Comune. Nel complesso il Comune è dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si tratta di un Comune di meno di 5.000 abitanti, che gravita sui comuni limitrofi di Dueville, Sandrigo e Villaverla.

Il Comune di Montecchio Precalcino offre alcuni dei servizi principali, sono presenti negozi al dettaglio, alimentari, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, scuole materne e scuole primarie, bar, ristoranti, pizzerie, ecc. Per le scuole medie, alcune scuole superiori ed altri servizi, ci si deve recare nei comuni vicini o direttamente presso la città di Vicenza a circa 15 Km.

L'ospedale più vicino è quello di Vicenza.



Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici (con una fermata a circa 500 m dallo stabile in esame) che conduce ai comuni limitrofi ed a Vicenza. Da Vicenza è possibile il collegamento ad ampio raggio.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Dueville.

Il casello autostradale più vicino è quello di Dueville dell'autostrada A31.

Il vicino comune di Thiene è dotato di piccolo aeroporto e si trova a circa 8,5 Km dall'immobile in esame

Nel complesso la località è ben collegata al contesto.

Qualità e rating interno immobile.

L'unità oggetto della presente si inserisce in un contesto di vecchia villa veneta facente parte di un fabbricato in linea sulla zona collinare del Comune di Montecchio Precalcino.

L'unità ha affaccio sui soli lati sud e nord in quanto sui lati est ed ovest è confinante con altre porzioni di fabbricato.

L'edificio è sviluppato su due piani fuori terra ed un piano seminterrato/interato, in quanto la quota altimetrica sul fronte nord è maggiore di quella sul fronte sud. L'accesso avviene da sud da una strada privata passante sulle proprietà confinanti ad est, fino ad incontrare la pubblica via.

Esternamente l'edificio si presenta come tipica porzione di villa veneta con ampio portico corredato da colonne. Internamente il fabbricato è in condizioni di manutenzione insufficienti al suo interno ed abbisogna di ristrutturazione. La copertura/tetto è stata completamente rifatta di recente ed è di buona fattura. Le scale di collegamento ai piani seminterrato/interrato ed al piano primo sono totalmente inagibili.

Nel complesso l'esposizione e la panoramicità sono buone, la luminosità è discreta, gli impianti sono da rifare in quanto di vecchia epoca di realizzazione, i servizi sono non sufficienti vista la necessità di ristrutturazione.

L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione non sufficienti.

Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto ed a quanto rilevato durante il sopralluogo, limitatamente all'unità oggetto di pignoramento ed a quanto potuto visionare vista l'impossibilità di accedere al piano superiore ed inferiore, rispetto a quello principale.

L'edificio è costituito da murature portanti e perimetrali per lo più realizzate in pietra e mattoni pieni di cotto, i solai interni sono in legno sia per la struttura che per il tavolato, il tutto ancora risalente all'epoca di costruzione originaria. La copertura ha struttura in legno e tavelle di cotto; questo è stato rifatto completamente tra il 2006 e 2007, mantenendo la conformazione preesistente ed è di buona fattura.

Le scale interne principali che collegano i piani sono in legno inagibili, mentre quelle di ingresso sono in calcestruzzo. Le scale che dalla cucina portano al piano superiore sono in legno e agibili pur trovandosi in condizioni di manutenzione precarie.

Le colonne del portico sono in cotto e pietra.

Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture dell'unità oggetto della presente, trattasi di finiture tipiche del periodo di costruzione e della destinazione d'uso dell'immobile.



La pavimentazione dei vani visionati è in cotto nel disimpegno antistante la cucina, in piastrelle ceramiche nella cucina, in calcestruzzo nell'ingresso ed in legno nel vano utilizzato a camera. In legno è anche il sovrastante solaio della cucina e del vano sottotetto sovrastante la camera.

I serramenti sono in legno con vetro mono strato, alcuni sono dotati di scuri in legno. Gli stipiti sono in pietra.

Le porte interne presenti sono in legno.

Le pareti sono parzialmente intonacate e tinteggiate.

Va sottolineato che le finiture, come si vedrà dalle fotografie sono risalenti alla costruzione originaria.

Il portico ha pavimentazione in calcestruzzo.

Impianti.

Gli impianti sono del tipo a vista di vecchia realizzazione. È presente l'impianto elettrico e l'impianto idraulico. La cottura avviene utilizzando il gas GPL in bombole. Non è presente il riscaldamento se non una stufa economica a legna nella cucina. Non ci sono impianti per il riscaldamento dell'acqua.

Gli impianti non sono a norma.

L'edificio è allacciato alla rete elettrica e all'acquedotto comunale non arriva la rete del gas metano e nemmeno la pubblica fognatura. La fognatura è costituita da vasche autonome.

A tal proposito si sottolinea che non vi è stata concessione di servitù da parte di proprietari degli immobili ad est di quello in esame e confinanti con la strada pubblica.

Descrizione dettagliata.

L'edificio in cui è sita l'unità oggetto di pignoramento è una porzione di caseggiato in linea con estensione lungo la direttrice est-ovest e si trova nella parte finale verso ovest.

Si tratta di un vecchio edificio, caratterizzato dalla presenza di un ampio portico sul lato sud, confinante sui lati est ed ovest con altre porzioni di immobile. Il portico è sorretto da pilastri di dimensioni importanti. Il prospetto che si affaccia al portico è caratterizzato da una porta di ingresso principale che dà accesso sia all'unità oggetto di pignoramento che quella ad est di altra proprietà e da ampie finestre tutte dotate di stipiti e davanzali in pietra.

Nel portico in epoca sicuramente più recente (presumibilmente anni '60) è stato eseguito un ampliamento che contiene un disimpegno ed una cucina e nasconde parte della facciata principale.

Il prospetto nord si affaccia su un percorso pedonale che dà accesso ad una chiesetta posta a nord ovest rispetto al fabbricato in questione.

L'accesso avviene da una stradina che ricade sulla proprietà privata degli edifici ad est, si tratta di un diritto perpetuo negli anni ma non riportato nell'atto di provenienza. Una strada di ridotte dimensioni che giunge fino all'unità in esame ed a quella confinante ad ovest.

L'unità in esame è quindi composta da una porzione di portico a tutt'altezza, ad ovest del quale un ingresso conduce ad un disimpegno di circa 8 mq con una scala che porta al piano superiore e, ad una cucina di circa 22 mq. La sommità della scala è chiusa da pareti in legno e si apre su uno spazio aperto, privo di parapetti che si affaccia sull'esterno e sul portico. Dal portico ci sono alcuni gradini che permettono di superare il dislivello tra il portico stesso e l'ingresso all'abitazione avente una superficie pari a circa 11 mq ad ovest dell'ingresso c'è un ampio vano camera/ripostiglio della superficie di circa 42 mq. Dall'ingresso sono presenti una scala che porta al piano superiore non accessibile ed una che conduce al piano inferiore anche questo non accessibile.



Da quanto riferito il piano inferiore ha la medesima superficie del vano camera e dell'ingresso, lo stesso dicasi per il piano superiore.

Le scale in legno che collegano i due piani sono completamente ammarcite e non è stato possibile per il sottoscritto visionare gli altri vani.

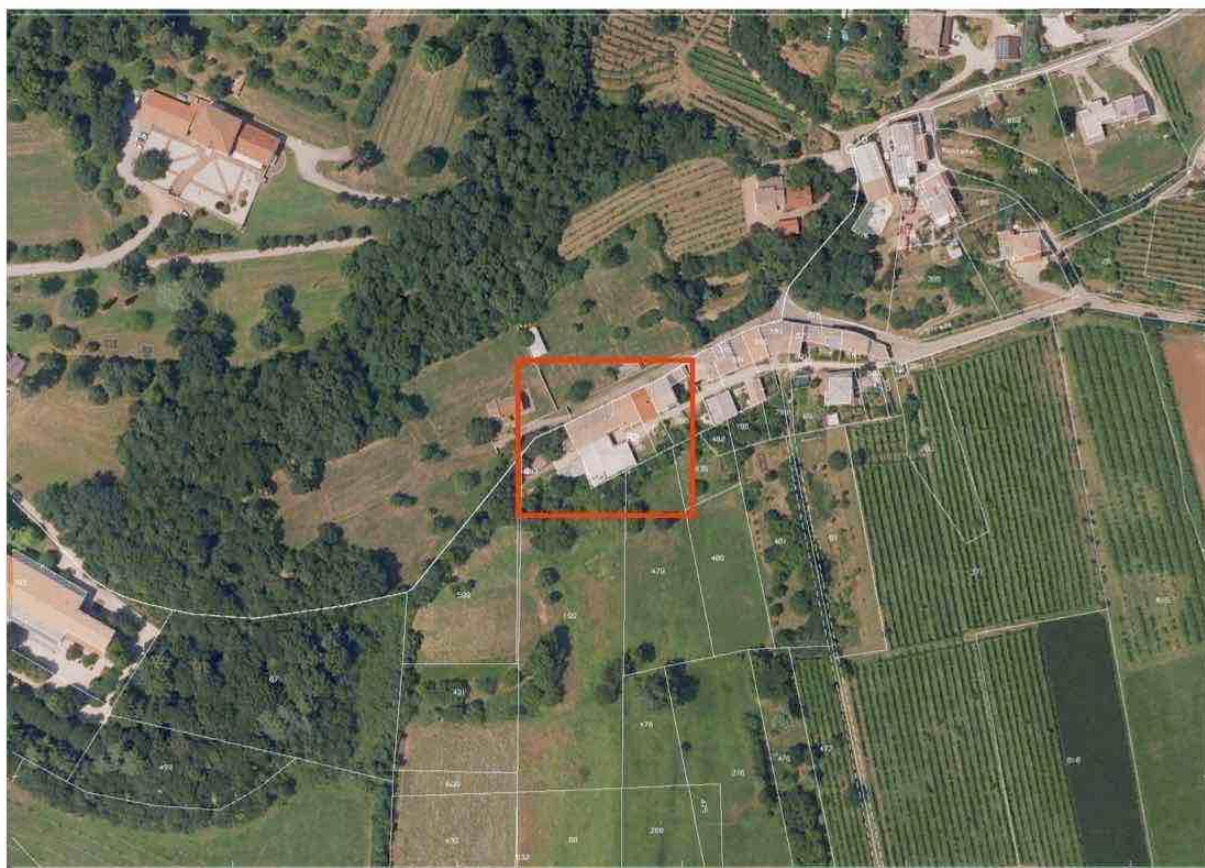
L'altezza della cucina è pari a 2,70 ml, quella dell'ingresso 2,45 ml e quella della camera 3,00 ml. Non è stato possibile verificare le altezze degli altri vani.

Lo stato di conservazione dell'unità è non sufficiente, non risulta comunque necessario alcun intervento di manutenzione urgente, visto che la copertura è stata rifatta di recente ed in ottimo stato di conservazione.

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 2 alla presente, nonché alle planimetrie di cui all'allegato n. 3 alla presente.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dell'intero fabbricato e del lotto catastale corrispondono con un buon grado di approssimazione all'ortofoto (vedasi allegato n. 4 alla presente). Si evince invece che il mappale confinante ad est risulta terreno nella mappa catastale quando sia nell'ortofoto che nella mappa catastale corrisponde ad un fabbricato. Il medesimo fabbricato al quale la porta di ingresso principale dell'unità pignorata, dà accesso.

Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

BCCSMN73C20E970N - 25556c011-5a23-4cdb-829f-74366a046a93

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.



CONO VISUALE N° 1



CONO VISUALE N° 3



CONO VISUALE N° 2



CONO VISUALE N° 4



CONO VISUALE N° 5



Figura 3. Foto immobile.

3.5 Certificazione energetica

Per quanto concerne la certificazione energetica gli esecutati non hanno fornito l'Attestato di Prestazione Energetica e conseguentemente l'Esperto ha provveduto a redigerlo. Come indicato nella descrizione l'unità non è provvista di impianto di riscaldamento quindi l'APE deriva da calcolazioni con impianto simulato. Risulta che l'unità oggetto di esecuzione è in classe energetica "G" con indice pari a 180,43 kWh/m²anno (vedasi attestato riportato all'allegato n. 1). L'APE redatto ha validità di 10 anni fino al 10/06/2034 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 04/06/2024 l'unità di cui alla presente è in proprietà per la quota di 1/4 ciascuno ai Sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] (VI) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] (VI) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] (VI) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] (VI) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e risulta nel possesso del Sig. [REDACTED].



Durante il sopralluogo è stato confermato che il Sig. [REDACTED] abita l'unità in esame, in accordo con i comproprietari.

L'Esperto ha anche inoltrato richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati sull'unità, all'Agenzia delle Entrate, ed è pervenuta risposta negativa dall'ufficio di Vicenza.

La documentazione è riportata all'allegato n. 10 alla presente.

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

L'immobile è attualmente occupato da uno degli esecutati con il diritto di proprietà.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 4 alla presente):

- Comune di Montecchio Precalcino N.C.E.U., foglio 13° **mappale 62 sub. 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 229 mq, escluse aree scoperte 221 mq, rendita € 482,89, via San Pietro, piano T-1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla variazione per frazionamento e fusione del 29/10/2004 con la quale sono stati soppressi e originati i subalterni 4, 5 e 6; non hanno comportato modifiche ai dati identificativi catastali.

Il mappale 62 risulta essere ente urbano di 930 mq a seguito del tipo mappale del 28/10/2003, precedentemente il mappale 62 era censito quale fabbricato rurale fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974.

5.2 Intestatari catastali storici

L'unità oggetto della presente, catastalmente ha avuto le seguenti intestazioni:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] nato a [REDACTED] a far data dal 29/10/2004 (momento di costituzione catastale del sub. oggetto di pignoramento) e fino al 04/05/2007.
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], C.F. [REDACTED] a far data dal 04/05/2007 e fino al 17/04/2010.
- [REDACTED] a far data dal 17/04/2010 e fino al 17/04/2010.
- [REDACTED] a far data dal 17/04/2010 all'attualità.



5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella trascrizione, nonché a quelli riportati in visura catastale; vi è quindi corrispondenza tra gli stessi.

Per quanto concerne l'atto di provenienza, originariamente è stato acquistato l'intero mappale 62, successivamente con le denunce di successione si è trasmessa l'unità censita quale sub. 8 come riportato nell'atto di pignoramento.

5.4 Giudizio di conformità catastale

In riferimento alla situazione catastale l'Esperto ha eseguito un rilievo solo sommario dello stato attuale, viste le precarie condizioni di manutenzione del bene e l'inaccessibilità di parte dello stesso. Non è quindi stata eseguita una sovrapposizione dettagliata, ma la maggior parte delle differenze è visibile direttamente anche da un esame non del tutto approfondito.

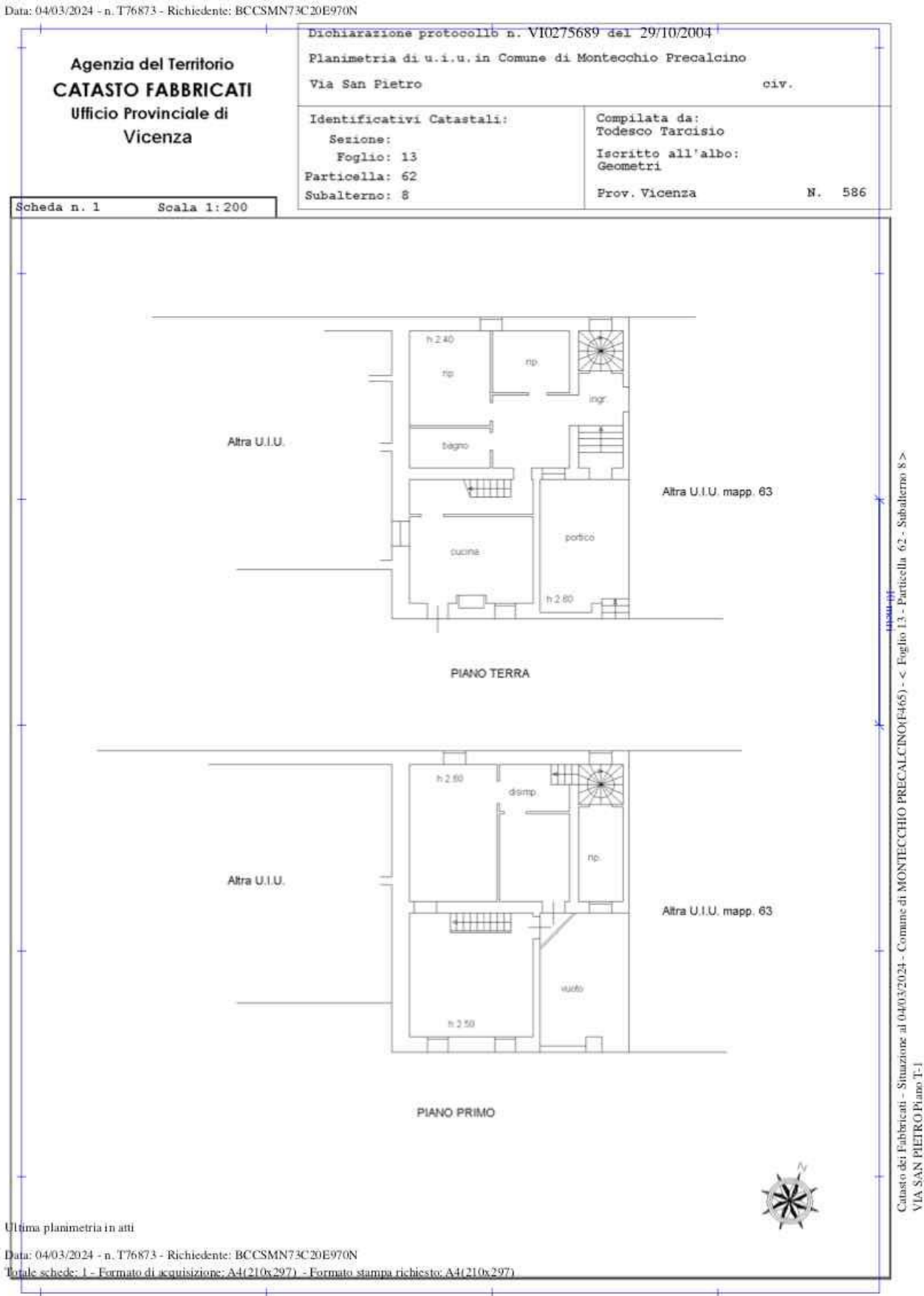
Le planimetrie catastali approvate e depositate non corrispondono allo stato attuale del bene. Di seguito si riportano le maggiori differenze riscontrate:

- in nessuna planimetria è riportato il piano seminterrato/interrato;
- le scale poste sul portico sono posizionate a ridosso della porta di ingresso principale anziché sul limite del prospetto sud come indicato in planimetria;
- nel prospetto sud della cucina sono presenti due finestre allo stato attuale a differenza di quanto riportato in planimetria dove ci sono una porta ed una finestra;
- al piano terra sono rappresentati quattro vani in planimetria catastale mentre allo stato attuale vi è un unico vano;
- al piano primo non vi è alcun vano sopra la cucina invece rappresentato nelle planimetrie catastali e non vi è nemmeno il terrazzo;
- non è stato possibile accedere al piano superiore dell'edificio principale ma, da quanto riferito, è presente un unico ampio vano di dimensioni pari a quello sottostante, a differenza di quanto rappresentato nella planimetria catastale.

L'Esperto può affermare che quanto rappresentato nelle planimetrie catastali corrisponde ai progetti approvati e reperiti presso l'ufficio tecnico comunale, ma non allo stato attuale dell'immobile.

Essendo le opere di cui al progetto approvato non ultimate, si ritiene che le stesse dovranno essere completate ritenendo quindi che le planimetrie catastali corrisponderanno poi effettivamente allo stato attuale. Non si ritiene quindi necessario procedere, per il momento, a variazioni catastali.





Data: 04/03/2024 - n. T122156 - Richiedente: Telematico

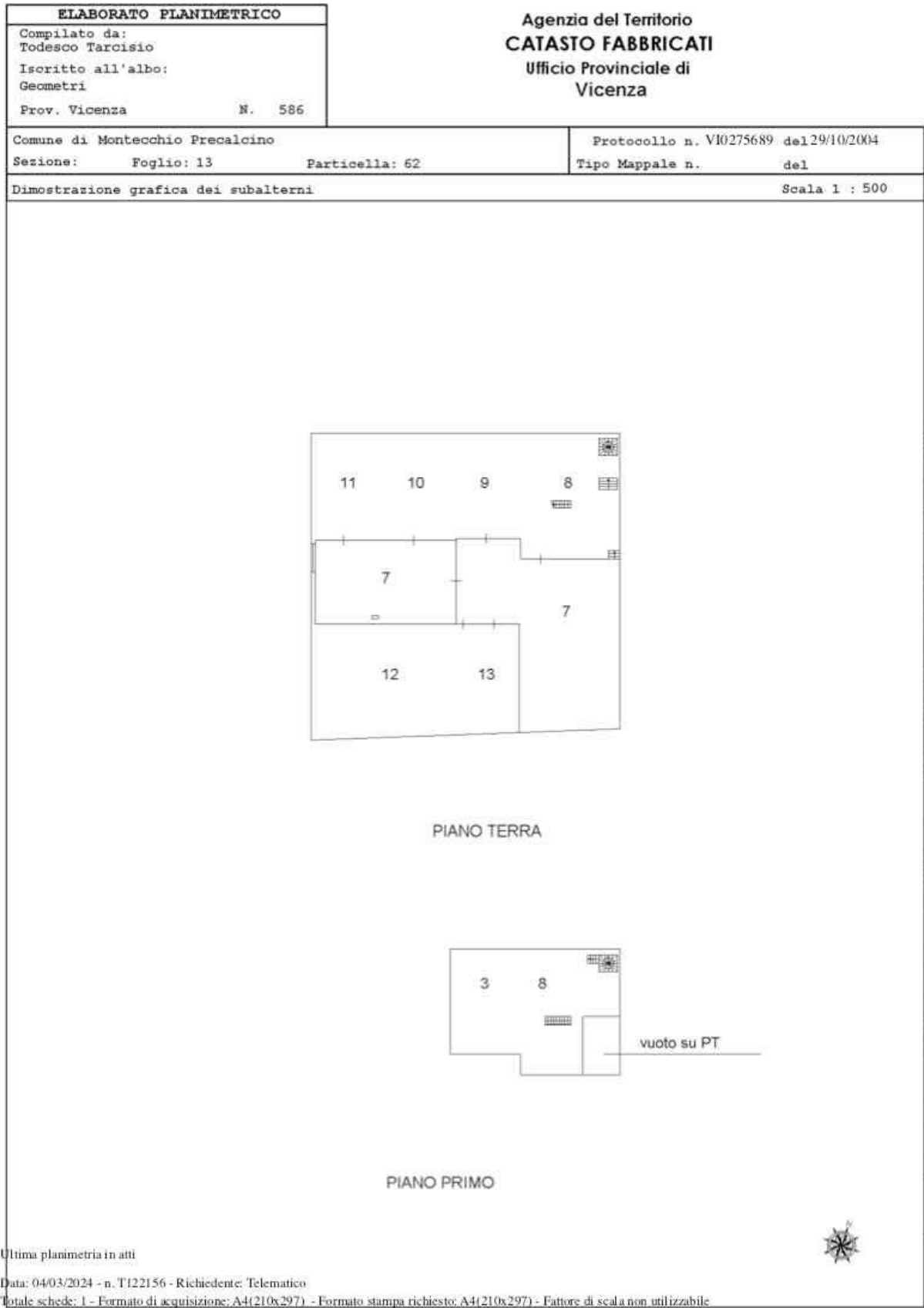


Figura 5. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



Figura 6. Estratto mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

L'unità oggetto della presente fa parte del fabbricato contraddistinto dal mappale 62 il cui diritto di proprietà si è trasmesso agli esecutati tramite successione nell'ultimo ventennio ma deriva da un atto di acquisto del 1980.

- Con atto di compravendita rep. 834, racc. 52, del 19/04/1980, trascritto il 15/05/1980 R.G. 5599 R.P. 4592, il Sig. [REDACTED], vendeva ai Sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED], i beni tra cui il fabbricato rurale di cui al mappale 62 (di cui fa parte l'attuale unità mappale 62 su. 8 oggetto della presente).
- Con denuncia di successione in morte della Sig.ra [REDACTED], registrata in data 29/04/2008 rep. 373/2008 e trascritta a Vicenza il 09/09/2008 R.G. 19671 R.P. 12509, la quota di 1/2 di proprietà ad ella spettante passava al marito [REDACTED] per la quota di 1/6 ed ai Sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 2/30 ciascuno.



- Con atto rep. 2458/2014 del 27/08/2014 del Tribunale di Vicenza, trascritto a Vicenza il 28/08/2014 R.G. 14081 R.P. 10700 veniva formalizzata accettazione di eredità con beneficio d'inventario da parte dei Sig.ri [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED].
- Con denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED], registrata in data 16/03/2011 rep. 360 vol. 9990 e trascritta a Vicenza il 31/05/2011 R.G. 11017 R.P. 7142 la quota di 2/3 di proprietà ad egli spettante passavano a [REDACTED] e [REDACTED].
- Con denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED], registrata in data 16/03/2011 rep. 360 vol. 9990 e trascritta a Vicenza il 15/06/2017 R.G. 11805 R.P. 8268 la quota di 2/3 di proprietà ad egli spettante passavano a [REDACTED] per la quota di ¼ ciascuno a seguito di rinuncia della Sig.ra [REDACTED] rep. 4.987, racc. 2.652 del Notaio Dott. Cardarelli, registrata a Vicenza 1 al n. 2089 serie 1T del 2011 del 16/03/2011.
- Con atto rep. 2458/2014 del 27/08/2014 del Tribunale di Vicenza, trascritto a Vicenza il 28/08/2014 R.G. 14081 R.P. 10700 veniva formalizzata accettazione con beneficio d'inventario da parte dei Sig.ri [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED].

Dall'elenco sopra riportato relativo alla provenienza del bene in esame, manca l'accettazione di eredità da parte del Sig. [REDACTED].

All'allegato n. 5 alla presente si riporta la copia dell'atto di provenienza.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Precalcino e per quanto concerne l'immobile e l'unità oggetto della presente sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 7 alla presente).

- Concessione Edilizia n. 60/91 del 28/06/1991, prot. 578, prat. 91/022, rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED], per lavori di ristrutturazione ed ampliamento con cambio di destinazione d'uso di edificio ad uso abitazione.
- Permesso di Costruire n. 26 del 14/06/2006, prot. 5234/7123, pratica n. 61/2006, rilasciata a [REDACTED] per ristrutturazione di copertura di edificio residenziale.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

L'accertamento di conformità viene eseguito limitatamente all'unità oggetto di esecuzione, escluse quindi le altre parti di immobile.

Innanzitutto va precisato che l'ultimo elaborato relativo all'unità in questione corrisponde alla pratica di cui alla Concessione Edilizia n. 60/91, nella quale sono riportate le piante dell'edificio, oltre ai prospetti e le sezioni. Nella pratica seguente del 2006 sono invece riportati i soli prospetti e le sezioni, essendo che la stessa prevedeva la ristrutturazione della copertura.



Come precedentemente spiegato al paragrafo 5.4 l'Esperto ha eseguito un rilievo solo sommario dello stato attuale, viste le precarie condizioni di manutenzione del bene e l'inaccessibilità di parte dello stesso. Non è quindi stata eseguita una sovrapposizione dettagliata, ma la maggior parte delle differenze è visibile direttamente anche da un esame non del tutto approfondito.

Innanzitutto si precisa che le planimetrie catastali ricalcano quanto rappresentato nei disegni di progetto approvato e, conseguentemente, come indicato al paragrafo 5.4 lo stato attuale non è conforme al progetto approvato.

Si rimanda quindi alla visione di quanto già precedentemente indicato al precedente paragrafo 5.4 per l'elenco delle difformità principali.

Va specificato inoltre che non sono stati rilevati certificati di agibilità dell'unità in esame e che l'unico certificato reperito riguarda l'appartamento confinante a ovest, oggetto anch'esso della pratica di Concessione Edilizia del 1991. Le condizioni di manutenzione dell'unità sono tali da affermare che la stessa è inagibile.

L'unità nel complesso non risulta quindi conforme sotto l'aspetto edilizio urbanistico.

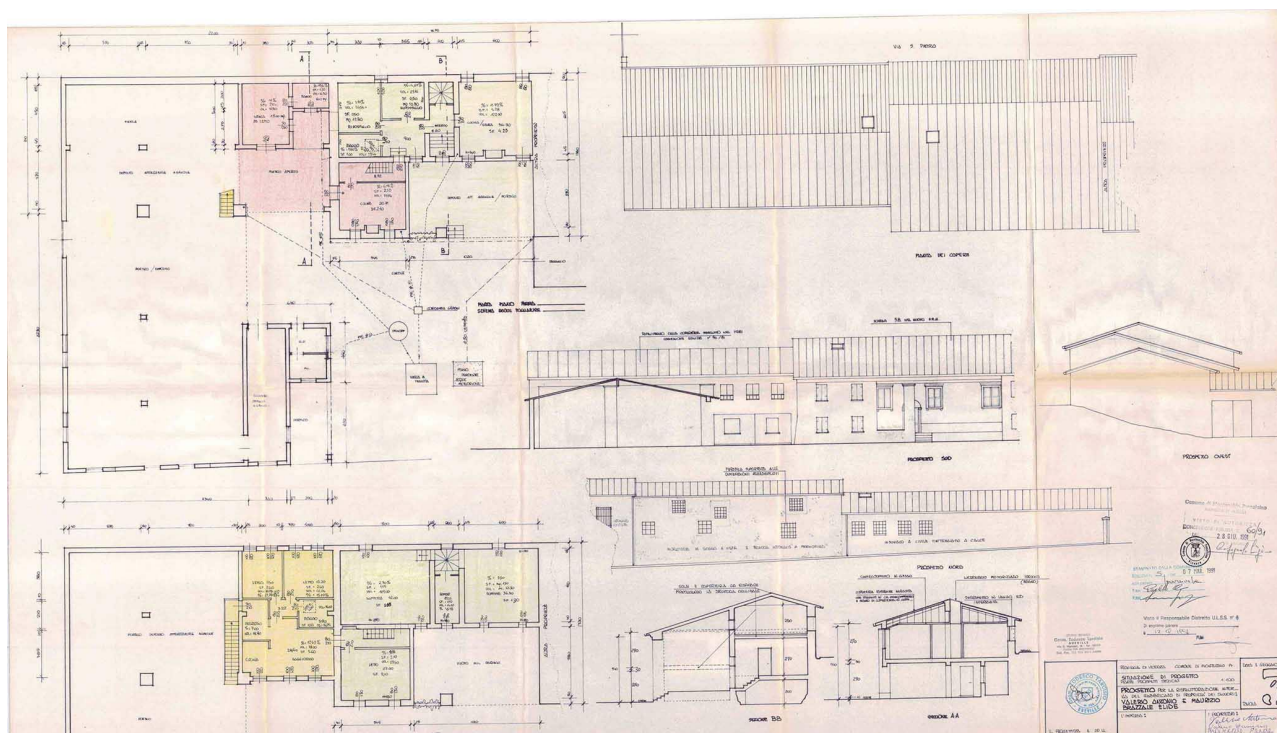


Figura 7. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Secondo quanto precisato al paragrafo precedente l'unità necessita di alcune opere per ripristinare quanto definito nello stato approvato e/o una sanatoria per lo stato attuale del bene.

Molte delle opere difformi sono relative a variazioni sulle partizioni interne ad esclusione del vano sovrastante la cucina e i vani seminterrati/interrati che non sono rappresentati. Queste due opere sono di entità superiore.

In merito ai vani seminterrati/interrati si può tranquillamente affermare che la loro esistenza è risalente a data antecedente il 01/09/1967. Si trova traccia di tali vani anche nella pratica del 1991, nella sezione BB sia sullo stato attuale che di progetto dove si trova rappresentato uno spazio di altezza pari a 2,00 ml al di sotto dell'ingresso.

In merito al vano sovrastante la cucina lo stesso veniva rappresentato sia nello stato attuale che nel progetto del 1991, sia nei prospetti della pratica del 2006 ed è visibile anche nelle documentazioni fotografiche allegate ai progetti. Lo stesso dovrà essere ricostruito come da caratteristiche di progetto approvato.

L'Esperto secondo quanto scritto in precedenza, ritiene si debbano eseguire i lavori che possano portare lo stato di fatto come da progetto approvato, in quanto non sono state completate le opere di cui ai provvedimenti edilizi rilasciati.

Non saranno computati costi in quanto la stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto del bene come si trova allo stato attuale, in quanto verrà acquistato in queste condizioni. Sarà poi scelta dell'acquirente come procedere.

Si ribadisce ulteriormente la necessità di una ristrutturazione del bene.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, trattandosi di fabbricato, l'Esperto non ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica; allo stato attuale, nel Comune di Montecchio Precalcino, è presente il Piano degli Interventi vigente secondo cui l'unità in questione ricade all'interno della zona "C1.D" ovvero zona residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto di tipo diffusa. Si tratta di zone di zone soggette ad intervento edilizio diretto con urbanizzazione residenziale consolidata dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività compatibili con questa, si rimanda alla visione dell'art. 21 delle N.T.O.

L'edificio è struttura storica beni culturali e ambientali con grado di tutela 2. Il P.I. individua le aggregazioni edilizie rurali di antica origine, le Ville Venete e i fabbricati o manufatti aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale al fine della tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali attigui, con i quali interagiscono visivamente e nell'assetto insediativo e microambientale. Il grado di tutela disciplina la possibilità di trasformazione. Il grado 2 prevede la ristrutturazione edilizia; tali interventi si riferiscono agli edifici per i quali è riconoscibile un chiaro impianto tipologico e un preciso valore ambientale e comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Per ogni maggiore dettaglio si rimanda all'art. 24 delle N.T.O.

Dal punto di vista dei vincoli urbanistici l'edificio ricade all'interno degli ambiti di linea d'orizzonte, trattasi di invariante paesaggistiche che prevedono una serie di prescrizioni che tutelano i beni inseriti in tali contesti (si veda quanto riportato al comma 21 dell'art. 52 delle N.T.O.).

Si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 7 alla presente e alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Montecchio Precalcino dove sono presenti tutte le specifiche dettagliate.

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



8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Montecchio Precalcino, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 7.3.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza non ne sono stati evidenziati. Va precisato che nello stesso non vi è alcun riferimento ad eventuali servitù di passaggio per l'accessibilità all'unità e nemmeno all'accessibilità delle unità poste ad ovest. Tale situazione si ritiene sia perpetuata negli anni e da considerare come un diritto acquisito.

Si sottolinea inoltre che da quanto riferito (confermato mancando alcuna indicazione negli atti) non è stata concessa servitù per il passaggio dei sottoservizi a favore dell'unità in questione, in particolare per il gas metano e la fognatura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/06/2024)

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare della certificazione ipotecaria aggiornata alla data del 23/01/2024, ha eseguito ulteriori verifiche in data 05/06/2024 aggiornate a tutto il 04/06/2024 (vedasi allegato n. 6 alla presente). Sulla base delle visure e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

Iscrizione in data 19/10/2006 R.G. 28824 R.P. 7153

Favore: Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni con sede in Vicenza, C.F. 00204010243.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED] con debitore non datore di ipoteca [REDACTED].

Per: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Boscehetti Giuseppe rep. 194172/33884 del 09/10/2006, per un importo capitale di € 90.000,00 ed un importo totale di € 180.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Montecchio Precalcino, foglio 13°, mappale 62, sub. 8 categoria A/3, consistenza 8,5 vani.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione, trattandosi di ipoteca giudiziale, l'importo sarà pari ad € 35,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

Iscrizione in data 08/10/2018 R.G. 21940 R.P. 3465

Favore: Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma, C.F. 13756881002.

Contro: [REDACTED]



Per: ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, rep. 2234/12418 del 04/10/2018, per un importo capitale di € 41.632,14 ed un importo totale di € 83.264,28.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Montecchio Precalcino, foglio 13°, mappale 62, sub. 8, categoria A/3, consistenza 8,5 vani, via San Pietro, piano 1-T, oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione, trattandosi di ipoteca giudiziale, l'importo varierà in base all'importo di aggiudicazione del bene e potrà essere al massimo pari ad € 510,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

Trascrizione in data 04/07/2023 R.G. 15089 R.P. 11018

Favore: AMCO Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, C.F. 05828330638.

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Vicenza rep. 2.574 del 14/06/2023.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Montecchio Precalcino, foglio 13°, mappale 62, sub. 8, categoria A/3, consistenza 8,5 vani, via San Pietro, piano 1-T.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

Trascrizione in data 23/01/2024 R.G. 1541 R.P. 1152

Favore: AMCO Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, C.F. 05828330638.

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Vicenza rep. 6.536 del 02/01/2024.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Montecchio Precalcino, foglio 13°, mappale 62, sub. 8 categoria A/3, consistenza 8,5 vani, via San Pietro, piano 1-T.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

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

Come sopra anticipato, le note di cui al paragrafo precedente verranno cancellate e/o ridotte con l'aggiudicazione del bene. In particolare trattasi di:

- Iscrizione in data 19/10/2006 R.G. 28824 R.P. 7153
- Iscrizione in data 08/10/2018 R.G. 21940 R.P. 3465



- Trascrizione in data 04/07/2023 R.G. 15089 R.P. 11018
- Trascrizione in data 23/01/2024 R.G. 1541 R.P. 1152

9. SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto della presente procedura non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene oggetto della presente procedura non è gravato 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'unità oggetto della presente, pur facendo parte di un fabbricato in linea di vecchia epoca di costruzione non fa parte di un condominio e non vi sono spese condominiali.

Va sottolineato che l'unità in questione ha accesso da una porzione di portico. Sull'ingresso interno dell'unità vi è una porta che conduce al mappale 63 confinante ad est, non oggetto di pignoramento e di terza proprietà, l'ingresso sarà quindi comune, in quanto l'unità confinante non ha accesso diretto dall'esterno.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

I beni oggetto di pignoramento, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero 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.

Più precisamente il criterio utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.), ovvero un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche e che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. 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.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma 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 M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.



Perché la stima eseguita con questo metodo sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il presente calcolo sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili, ovvero compravendite di immobili simili a quello in esame.

Sono doverose alcune premesse sulla base delle quali l'Esperto ha provveduto a definire il valore degli immobili e la ricerca dei comparabili:

- sono state trovate tre compravendite di immobili posti in complesso di fabbricati. Più precisamente un comparabile è relativo ad un immobile posto nel medesimo complesso di quello in esame e gli altri due sono posti a pochi Km di distanza;
- le compravendite sono avvenute nei 24 mesi antecedenti la presente relazione;
- si è prestata attenzione al grado di manutenzione delle unità prese a confronto ed a quella in esame;
- non è stato possibile trovare compravendite recenti di altri immobili simili.

In particolare per ottenere il valore finale l'Esperto ha individuato le superfici delle unità, lo stato di manutenzione, il numero di servizi sia delle unità prese come comparabili, sia del subject.

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

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà sottoposta ad esecuzione, vanno altresì tenuti in considerazione:

- che l'immobile in esame è utilizzato da uno dei comproprietari;
- che allo stato attuale l'unità in questione è inagibile (manca il bagno e le scale di collegamento con il piano superiore e quello inferiore sono inaccessibili);
- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili.

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti



implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 16/06/2024 risulti essere pari a:

€ 128.000,00 (centoventottomila/00 €), pari a 533,33 €/m² tenuto in considerazione che la superficie commerciale è pari a 240,00 mq.

Al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia come si vedrà con maggiore dettaglio al paragrafo successivo”.

Si rimanda alla visione dell'allegato n. 8 alla presente per le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

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, nel caso in esame non vi saranno detrazioni, come meglio specificato ai paragrafi precedenti.

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 20% sul valore dei beni. Si precisa che la detrazione tiene in considerazione anche le problematiche relative all'accessibilità tramite servitù non trascritta e la necessità di concedere la servitù di passaggio ai



proprietari dei beni ad ovest del fabbricato in questione, nonché alla mancanza di servitù per i sottoservizi mancanti (gas e fognatura).

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 102.400,00 arrotondato ad € 102.000,00 (€ centoduemila /00)."

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Gli ultimi trasferimenti sono stati eseguiti per successione, il precedente atto di acquisto è del 1980 e riguardava non solo l'unità oggetto della presente bensì altri terreni ed immobili limitrofi. Nel complesso per l'acquisto è stato pagato un importo di £ 18.000.000.

12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile ha una scarsa appetibilità, trattasi di immobile che necessita di un'importante ristrutturazione. Altresì l'accesso allo stesso avviene da un passaggio privato di ridotta larghezza che rende più difficile sia i lavori che il normale utilizzo.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento in questione è relativo all'intera proprietà in capo gli esecutati, ciascuno per la quota di 1/4, e riguarda un'unica unità che viene venduta in un unico lotto.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

Essendo i proprietari dell'immobile di cui alla presente soggetti privati si è provveduto a reperire i certificati anagrafici e di stato civile, presso gli uffici anagrafe e stato civile dei rispettivi comuni.

Il Sig. [REDACTED] ed è residente a Montecchio Precalcino in via San Pietro n. 5/3 dalla nascita. Il Sig. [REDACTED] risiede all'interno dell'unità oggetto di pignoramento.

Il Sig. [REDACTED] ed è residente a [REDACTED] dal 28/01/2016.

La Sig.ra [REDACTED] ed è residente a [REDACTED] dal 05/04/2002.

La Sig.ra [REDACTED] ed è residente a [REDACTED] dalla nascita.

All'allegato n. 9 alla presente sono riportati i vari certificati reperiti.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il Sig. [REDACTED] è di stato civile libero.



Il Sig. [REDACTED] risulta coniugato con la Sig.ra [REDACTED], il matrimonio è stato contratto in data [REDACTED]. Dall'estratto risulta che i coniugi hanno scelto il regime di comunione dei beni in quanto non vi è alcuna annotazione a margine dell'estratto.

La Sig.ra [REDACTED] risulta coniugata con il Sig. [REDACTED], C.F. [REDACTED] il matrimonio è stato contratto in data [REDACTED]. Dall'estratto risulta che i coniugi hanno scelto il regime di comunione dei beni non essendoci annotazioni a margine.

La Sig.ra [REDACTED] risulta coniugata con il Sig. [REDACTED], il matrimonio è stato contratto in data [REDACTED]. Dall'estratto risulta che i coniugi hanno scelto il regime di comunione dei beni non essendoci annotazioni a margine.

All'allegato n. 9 alla presente sono riportati i vari certificati reperiti.

15. LOTTI

Il bene oggetto della presente è l'unico pignorato e viene venduto in un unico lotto.

16. OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- trattasi di porzione di villa storica, quasi totalmente inagibile al suo interno ma con tetto completamente rifatto di recente e di buona fattura, distribuita su due piani fuori terra ed un piano seminterrato/interrato. La villa è la porzione finale ovest, di un complesso di edifici in linea al quale si accede attraverso una stradina privata di accesso che costeggia il prospetto sud del complesso ed incrocia la pubblica via. L'unità è costituita da una porzione di portico parzialmente chiuso, dove sono stati ricavati una cucina al piano terra ed un disimpegno con una scala che conduce al piano primo, ed una porzione di portico sul quale si affaccia la scala di ingresso sulla cui sommità vi è la porta di accesso principale, la stessa si apre su in ingresso con una scala che conduce al piano superiore ed una al piano sottostante. Entrambe le scale sono inaccessibili ed inagibili per le condizioni di manutenzione. Sul lato est dell'ingresso una porta conduce ad alcuni vani censiti con il mappale 63 non oggetto della presente, mentre ad ovest alcuni gradini conducono ad un vano ad uso camera. La camera, sul lato sud è collegata alla scala che giunge dal portico chiuso al piano terra. Non è stato possibile accedere ad alcun altro vano.
- L'unità è sita in Comune di Montecchio Precalcino, via San Pietro n. 5/3.
- Non si conosce l'epoca di costruzione originaria.
- Il complesso sorge nella zona collinare di Montecchio Precalcino con vista panoramica sulla pianura vicentina. Si tratta di una zona completa dei servizi principali di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Le condizioni dell'immobile non sono sufficienti.
- L'immobile è attualmente occupato da uno dei proprietari.
- Nel fabbricato sono state iniziate alcune opere di manutenzione straordinaria che non sono state completate.



-
- Il progetto approvato e le planimetrie catastali sono difformi rispetto allo stato attuale ma tra loro conformi.
 - L'eventuale acquirente dovrà eseguire le opere per portare il bene allo stato di progetto approvato.
 - Il lotto ha una discreta appetibilità.
 - Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
 - Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo economico.

Valore di mercato € 128.000,00.

Valore di stima corretto € 102.000,00.

Marostica, li 10/06/2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti eseguiti e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Documentazione urbanistica, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto di matrimonio
10. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia alle parti

