



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 268/2023 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



Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio**

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969
C.F. JROPRZ60H54L840W – P. IVA 01906530249
con studio in Vicenza Contrà della Fascina civ. 10
tel: 0444.1497248 - cell: 392.1206820
email: joriopatrizia@gmail.com
pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it

Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**
 Creditore procedente:
 Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **21.05.2024 ore 14.00**
 Identificazione beni: Beni in Torri di Quartesolo (VI), Via del Commercio, civ. 46
 Dati Catastali: CF foglio 2, p.lla n. 3, sub 12 (A2), sub 4 (C6)
 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
 Esperto stimatore: **Arch. Patrizia Jorio** - Contrà della Fascina, civ.10 - Vicenza
 Mail: joriopatrizia@gmail.com – tel: 392.1206820 - 0444.1497248
 Custode Giudiziario: **IVG VICENZA** - Via Volto, civ. 63 - Costozza di Longare (VI)
 Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444.953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 268/2023

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti
Udienza ex art. 569 c.p.c.: 21.05.2024 ore 14.00
Esperto stimatore: Arch. Patrizia Jorio

Diritto pignorato (pag. 6)	piena proprietà per la quota di 1/1
Eventuali comproprietari non esec. (pag. 6)	nessuno
Tipologia bene pignorato (pag. 6)	appartamento con autorimessa esclusiva al piano terzo di complesso residenziale denominato "Condominio Commercio"
Ubicazione (pag. 6)	Torri di Quartesolo (VI) - Via del Commercio, civ. 46 int. 5
Dati Catastali attuali (pag. 6)	C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 2° p.lla n. 3 sub 12 (A2), sub 4 (C6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 2° particella n. 3 ENTE URBANO sup. catastale mq 1.630
Metri quadrati (pag. 17)	locali di abitazione 121 m ² circa, terrazzi 17 m ² circa, autorimessa 23 m ² circa
Stato di manutenzione (pag. 17)	sufficiente
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14)	nessuna
Situazione urbanist./edilizia/catastale - (pag. 24)	modeste difformità edilizie e/o catastali costi necessari alla loro regolarizzazione circa € 3.500,00 escluse imposte di legge
Valore lordo di mercato OMV (pag. 24)	€136.500,00
Date/valori Comparabili reperiti (pag. 23)	A 20.03.2024 € 100.000,00 - B 26.02.2024 € 134.000,00 C 08.02.2024 € 68.000,00 - D 01.02.2024 € 143.000,00 E 06.12.2024 € 140.000,00 - SUBJECT 13.01.2006 € 140.000,00
Valore di vendita forzata proposto (pag. 24)	valore a base d'asta dei beni € 112.000,00 offerta minima € 84.000,00
Valore debito (pag. 22)	€ 117.341,18

Occupazione (pag. 13)	occupato da terzi
Titolo di occupazione (pag. 13)	contratto di locazione scaduto in data 31.01.2022 e che non risulta prorogato come da risultanze dell'interrogazione ad AdE
Oneri (pag. 21)	spese condominiali arretrate ultimi due anni € 1.100,00 circa
APE (pag. 13)	Classe G - scadenza 19.04.2034
Problemi particolari informazioni utili criticità (pag. 25)	-----
Lotti (pag. 25)	UNICO
Valore mutuo (pag. 21)	capitale € 140.000,00 - ipoteca € 280.000,00

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato 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 soli 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 a 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 degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista 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 e 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 a 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 e 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.....	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	5
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	5
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	6
3.3	Confini N-E-S-O	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato e indennità di occupazione	13
5.	ASPETTI CATASTALI	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2	Intestatari catastali storici.....	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	14
5.4	Giudizio di conformità catastale	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	17
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	17
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	18
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	19
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	21
8.1	Oneri e vincoli	21
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/04/2024)	21
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	22
9.	SUOLO DEMANIALE.....	22
10.	USO CIVICO O LIVELLO	22
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	23
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	23
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	23
12.1	Metodo di valutazione	23
12.2	Stima del valore di mercato	24
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	24
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	25
12.5	Giudizio di vendibilità'	25
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	25
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	25
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	25
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore esecutato.....	25
15.	LOTTE.....	25
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	25
17.	ELENCO ALLEGATI	26

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

11.10.2023: nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec del 25.10.2023*)

30.10.2023: giuramento in forma telematica

15.11.2023: deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata

20.12.2024: primo accesso ai beni pignorati - infruttuoso -

18.01.2024: istanza di proroga concessa con provvedimento in data 25.01.2024

19.01.2024: secondo accesso ai beni pignorati.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato richiesto dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA tramite *SISTER* in data **27.11.2023** e acquisito in data **28.11.2023**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Torri di Quartesolo con istanza di accesso agli atti inoltrata in data **11.01.2024** e acquisita in data **16.01.2024** tramite *SUAP*;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**10.11.2023**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubbl. Imm. di VICENZA (**20.04.2024**);
- i certificati di stato civile e residenza sono stati acquisiti in data **17.01.2024** e in data **17.04.2024**;
- la situazione debitoria relativa alle spese condominiali è stata acquisita in data **17.04.2024**.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento con autorimessa esclusiva in complesso residenziale denominato "Condominio Commercio" sito in Comune di Torri di Quartesolo (VI), Via del Commercio civ. 46 interno 5.

L'immobile in oggetto è sito in zona residenziale periferica denominata *Quartiere "I Pini"* al limitare di Torri di Quartesolo, Comune di circa 11.700 abitanti, sito a Sud-Est della Provincia di Vicenza a circa 7 km dal capoluogo.

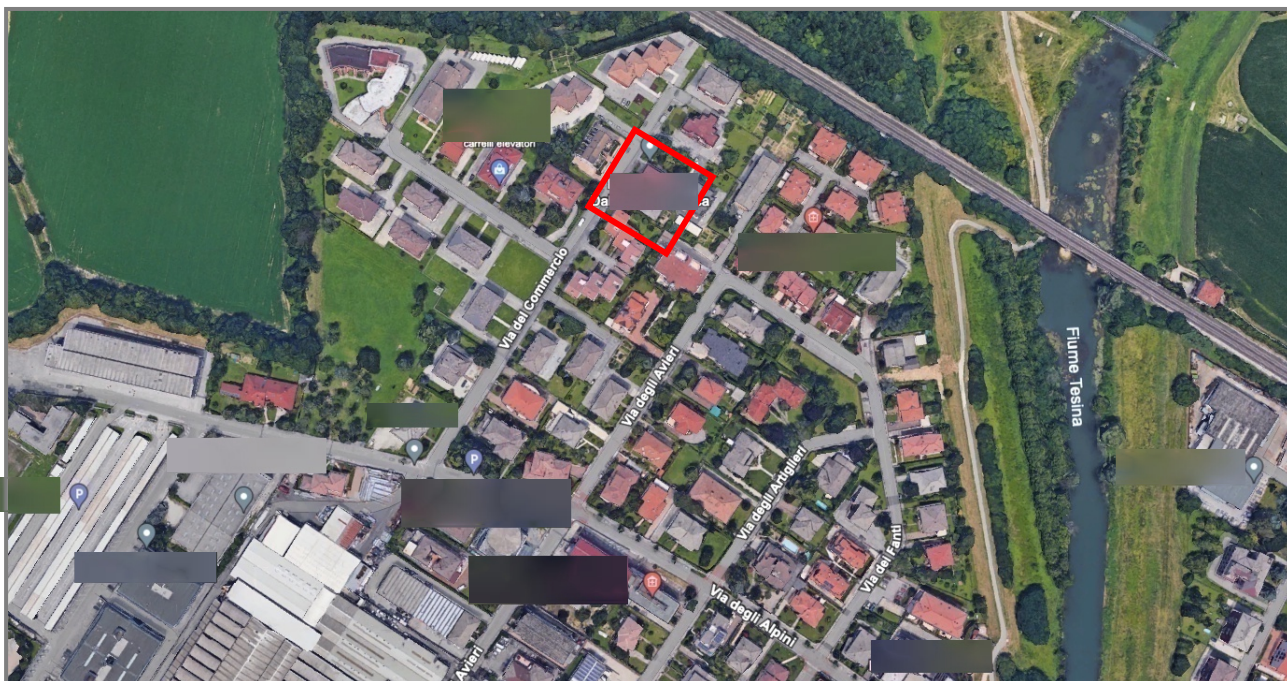
Il complesso residenziale condominiale è formato da una palazzina realizzata a metà degli anni 1970, di 4 piani fuori terra con corte comune, due accessi carrai e uno pedonale dalla pubblica via, percorsi pedonali in cemento liscio e carrai asfaltati di accesso alle autorimesse poste al piano terra; essa è inoltre recintata lungo il suo perimetro ed è tenuta a giardino con piantumazione di alberature ad alto fusto, cespugli e siepi sempreverdi.

Caratteristiche zona: periferica con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

Servizi della zona: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; sufficiente dotazione dei principali servizi (supermercati, negozi, farmacia, asili e scuole primarie, centri sportivi) che sono concentrati nel centro cittadino.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada A4 casello di Vicenza Est (2), Tangenziale Sud (2), ferrovia Stazione di Vicenza (7).



Il contesto - vista da Google Earth

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto

Piena proprietà dell'intero.

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:

C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 2°

particella n. **3 subalterno 12 A/2**, cl. 4, consistenza vani 7, sup. mq 126/121 - R. € 524,20

particella n. **3 subalterno 4 C/6**, cl. 3, consistenza mq 22, sup. mq 22 - R. € 48,86

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 2°

particella n. **2 ENTE URBANO** sup. catastale mq 1.630

Corrispondenza dati: VERIFICATA

Lotti: UNICO.

3.3 Confini N.E.S.O.

Confini di proprietà secondo la mappa Wegis della particella n. 3 in senso N.E.S.O.: particelle nn. 781, 782, 1110, 1108, 1106, 466, 561.

Confini di proprietà della particella n. 3/4 (autorimessa al piano terra): altra unità imm., vano scala comune, altra unità imm. su due lati, corte comune.

Confini di proprietà della particella n. 3/12 (appartamento al piano terzo): muro perimetrale, vano scala comune, altra unità imm., muro perimetrale su tre lati.

Salvo i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'appartamento è posto al piano terzo della palazzina di quattro piani fuori terra, con accesso da corte e scala condominiali ed è composto da ingresso su cui affacciano cucina abitabile e soggiorno entrambi con terrazzino, disimpegno zona notte con tre camere di cui due con affaccio su proprio terrazzino, due bagni finestrati e un ripostiglio; i locali hanno altezza di circa mt 2,82.

Al piano terra troviamo l'autorimessa con altezza di circa di mt 2,20, e non collegata direttamente al vano scale.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
appartamento	121	100%	121	E-S-O	sufficienti
terrazze	17	30%	5,10	E-S-O	sufficienti
autorimessa	23	50%	11,50	E	sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: continue in c.a.; condizioni: non ispezionabili.
Strutture verticali: tipologia: muratura e c.a.; condizioni: buone.
Solai: tipologia: laterocemento; condizioni: buone.
Scala: tipologia: c.a.; condizioni: buone.
Copertura: tipologia: padiglione su muricci, materiale: laterocemento; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: ad anta a battente, materiale: legno verniciato tipo douglas con vetro semplice, protezione: tapparelle in pvc; davanzali e soglie in pietra locale; condizioni: insufficienti.
Infissi interni: tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di cop.: materiale: coppi, coibentazione: non verificabile, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco tipo graffiato; condizioni: sufficienti.
Pavim. interna: materiale: ceramica, listoni legno verniciato; condizioni: buone.
 terrazza - materiale: gres condizioni: sufficienti.
 p. terra - materiale: gres condizioni: sufficienti.
Pavim. esterna: materiale: klinker, cemento liscio-asfalto; condizioni: insufficienti.
Pareti interne: materiale: intonaco di cemento al grezzo e fino, tinteggiato, condizioni: insufficienti in alcuni locali.
Rivestimento: angolo cottura/bagno, materiale: ceramica; condizioni: buone.
 Note:
 - bagno finestrato con lavabo, bidet, w.c. e vasca, sanitari in ceramica bianca di fattura corrente e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone
 - bagno/lavanderia finestrato con lavabo e w.c., sanitari in ceramica bianca di fattura corrente e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone.
Scala: tipologia: a rampe, rivestimento: marmo locale; condizioni: buone; parapetto in ringhiera metallica verniciata con corrimano in legno; ascensore: e/o servoscala: no.
Portone di ingr.: tipologia: ad anta blindatino, materiale: rivestimento in laminato; condizioni: buone.

Impianti:

- Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: da verificare.
- Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.
- Fognatura: recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare.
- Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.
- Citofonico: tipologia: citofono, condizioni: da verificare.
- Antenna: tipologia: rettilinea, condizioni: da verificare.
- Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.
- Termico: caldaia murale collocata in cucina, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni a parete, condizioni: da verificare - l'occupante riferisce che è malfunzionante.
- Condizionamento: split a parete nel disimpegno zona notte, condizioni: da verificare.

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente sufficiente sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture, così come le parti comuni.

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile. Non sono state fornite le certificazioni relative agli impianti che andranno eventualmente verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

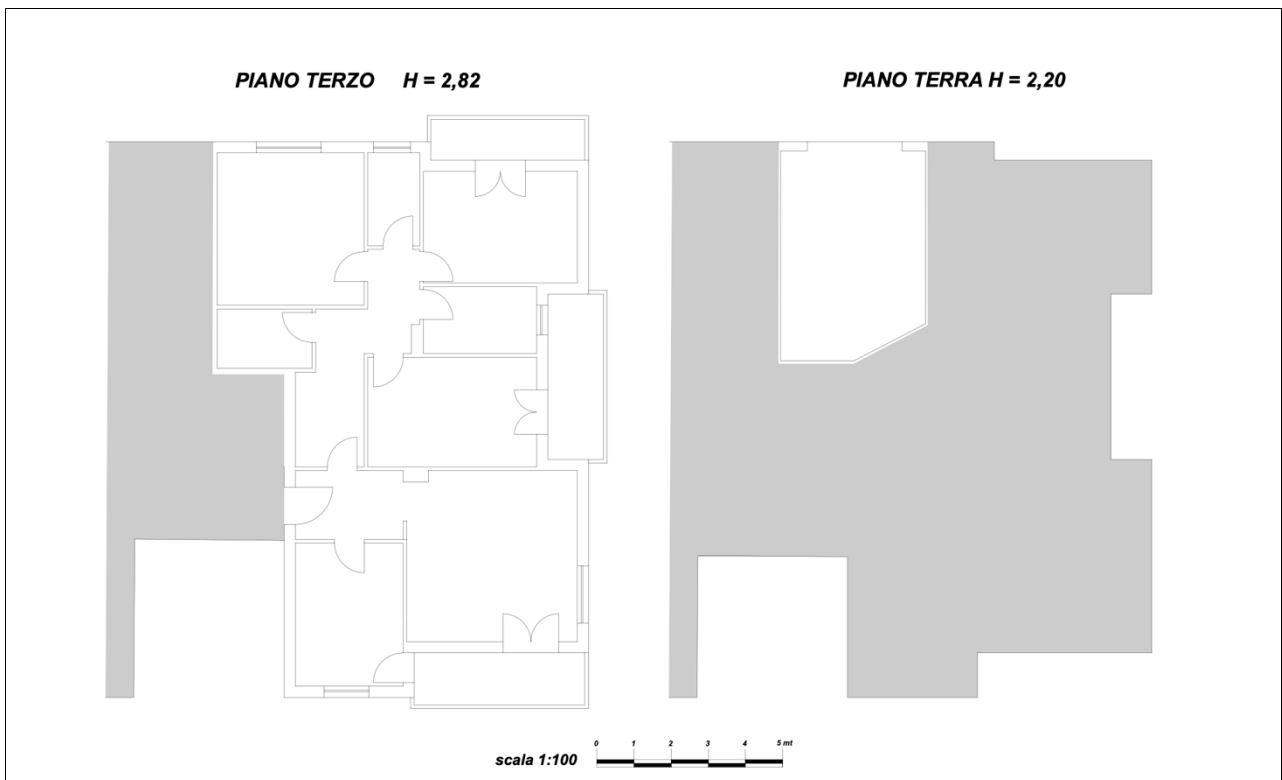
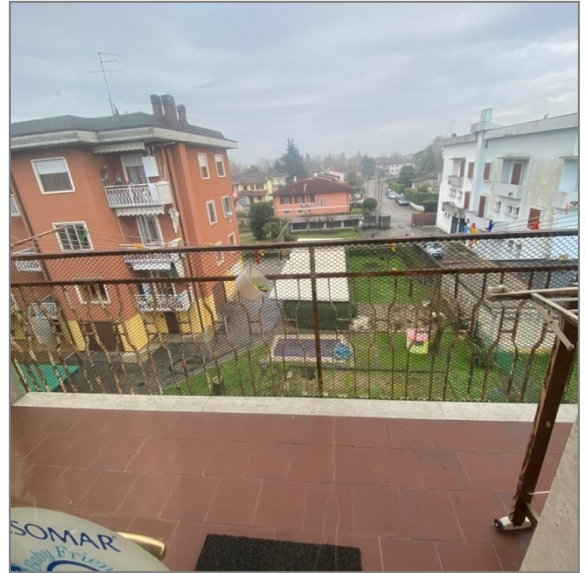


Figura 3. Planimetria immobili.



Il contesto



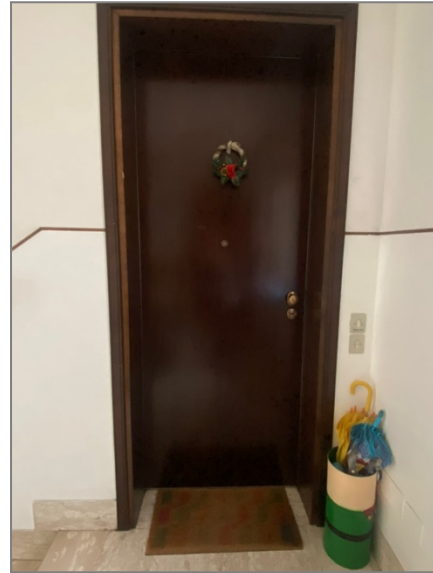
Il fronte principale e l'ingresso condominiale



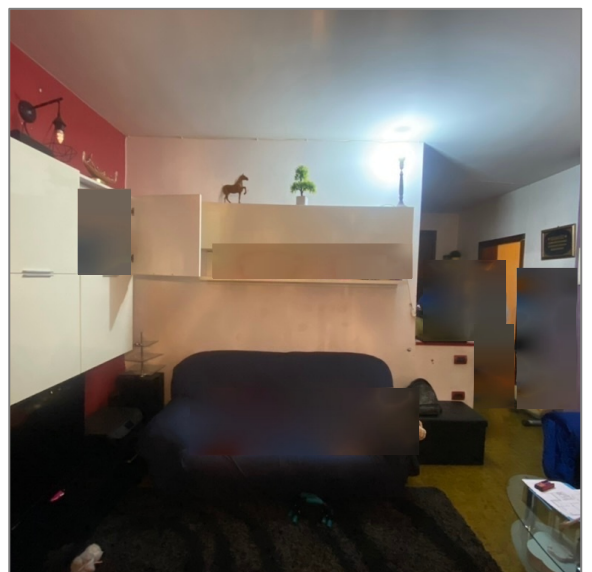
I fronti sul cortile comune



L'autorimessa esclusiva



Il vano scale comune e la porta di accesso all'appartamento



L'ingresso e il soggiorno



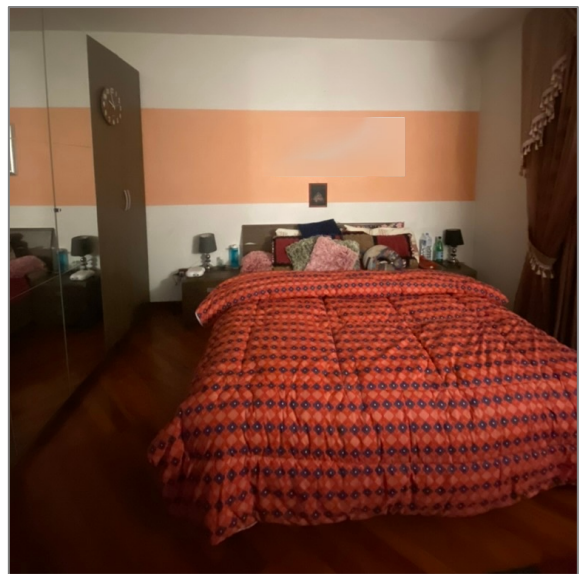
Cucina



Camera



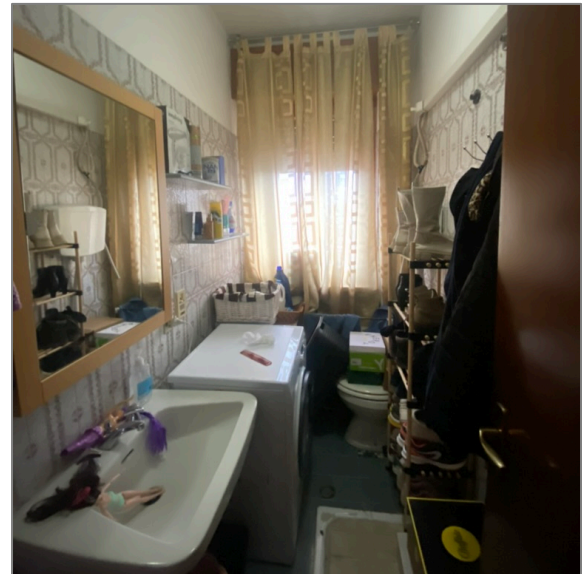
Camera



Camera



I bagni





Caldaia



Termosifone



Split

Figura 4. Foto immobile

3.5 Certificazione energetica

Nella documentazione agli atti non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto alla redazione ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015, in base al quale in data 19.04.2024 l'immobile risulta essere in Classe Energetica **G**.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile è occupato da soggetti terzi.

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

Contratto di locazione stipulato il 08.01.2014, della durata di anni 4 + 4 con decorrenza dal 01.02.2014 e scadenza il 31.01.2018, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza 2 il 28.01.2014 al n. 543 serie 3, che da interrogazione ad AdE risulta concluso il 31.01.2022 e non prorogato - **canone annuo € 5.880,00 pari a €/mese 490,00**.

Si precisa che l'occupante dichiara di versare €/mese 245,00 al condominio in forza di pignoramento mobiliare.

Considerato il valore di stima successivamente espresso pari a € 136.500,00, applicando allo stesso un tasso di rendimento lordo pari al 4,184% (cfr. allegato n. 7) si ottiene un canone lordo annuo pari a € 5.711,16 in valore del quale **si ritiene congruo il canone applicato**, non essendo lo stesso inferiore di 1/3 al valore di mercato.

Trattandosi di un contratto non opponibile alla procedura, si conferma l'ammontare dell'indennità di occupazione di €/anno 5.880,00 che ammonta a quanto già viene corrisposto dal terzo occupante.

Di detta cifra, il 50% in ragione di €/mese 245,00 viene versato al condominio in forza di pignoramento mobiliare presso terzi.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. 3 ENTE URBANO di mq 1.630 è di tale consistenza *da data anteriore al ventennio* in seguito a **TIPO MAPPALE** n. 1054.1/1975 del 01.07.1975 Pratica n. 311805 in atti dal 19.07.2001 SPC n. 8563/01 che ha soppresso la precedente particella n. 3 SEMINATIVO ARBOR di mq 1.630.

Per la continuità storica degli immobili si precisa che:

- la particella n. 3 **subalterno 12** Cat. A/2 di classe 4 è di tale consistenza *da data anteriore al ventennio* per **PRESENTAZIONE** del 19.07.1975 n. 213.1/1975 rif. prot. n. 224/75 in atti dal 25.09.1999 e successiva **VARIAZIONE** del 09.04.2004 n. 86567.1/2004 Pratica n. VI0160623 in atti dal 24.06.2004 che ha variato la Classe 6 all'attuale Classe 4.

- la particella n. 3 **subalterno 4** Cat. C/6 di classe 3 è di tale consistenza *da data anteriore al ventennio* per **PRESENTAZIONE** del 19.07.1975 n. 213.1/1975 rif. prot. n. 216/75 in atti dal 25.09.1999.

5.2 Intestatari catastali storici

Proprietario *da data anteriore al ventennio* (19.05.1989) al 13.01.2006:

Beni identificati al C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 2°
particella n. 3 **subalterno 12** A/2
particella n. 3 **subalterno 4** C/6

Proprietari dal 13.01.2006 ad oggi:

Beni identificati al C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 2°
particella n. 3 **subalterno 12** A/2
particella n. 3 **subalterno 4** C/6

Regime patrimoniale: coniugi secondo il regime vigente nel loro paese di origine.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne alcune modeste difformità interne e forometriche.

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione della scheda catastale aggiornata **in accordo con la regolarizzazione edilizia**.

Le difformità delle parti comuni andranno valutate con pratica collettiva.

Costi: Oneri catastali € 50,00; Spese tecniche € 650,00 esclusi accessori di legge.

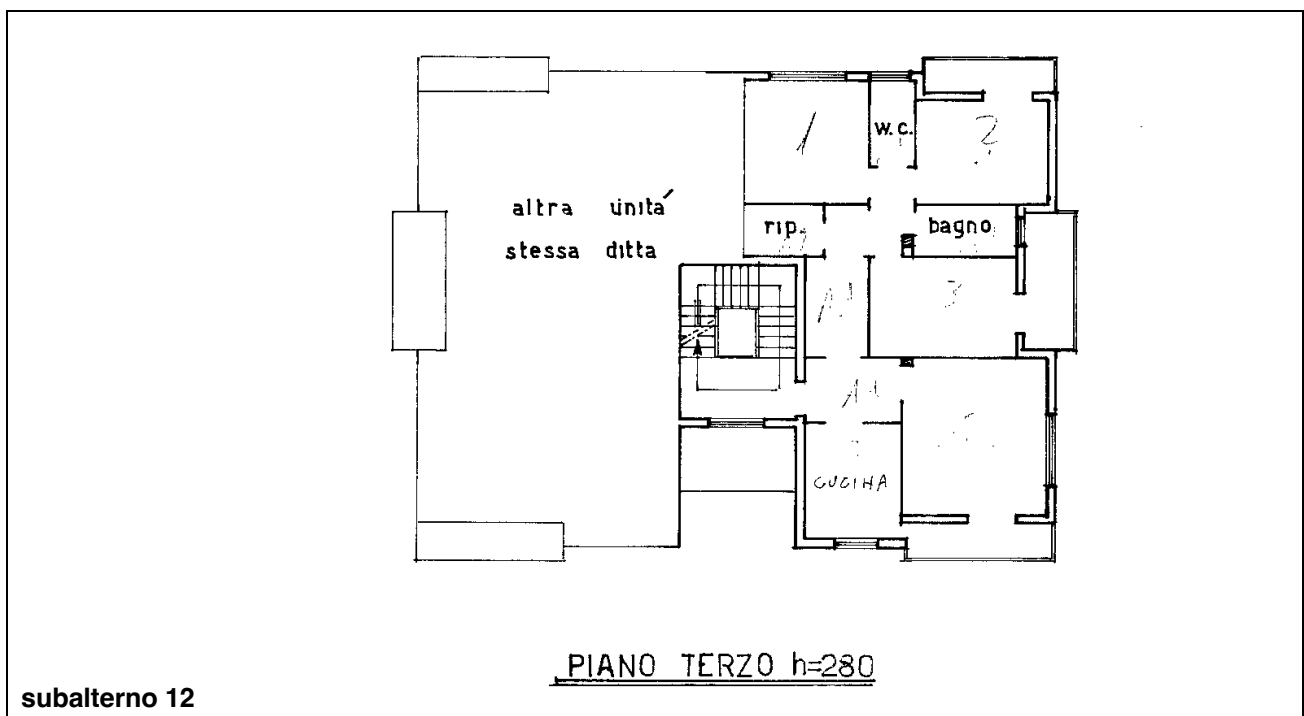
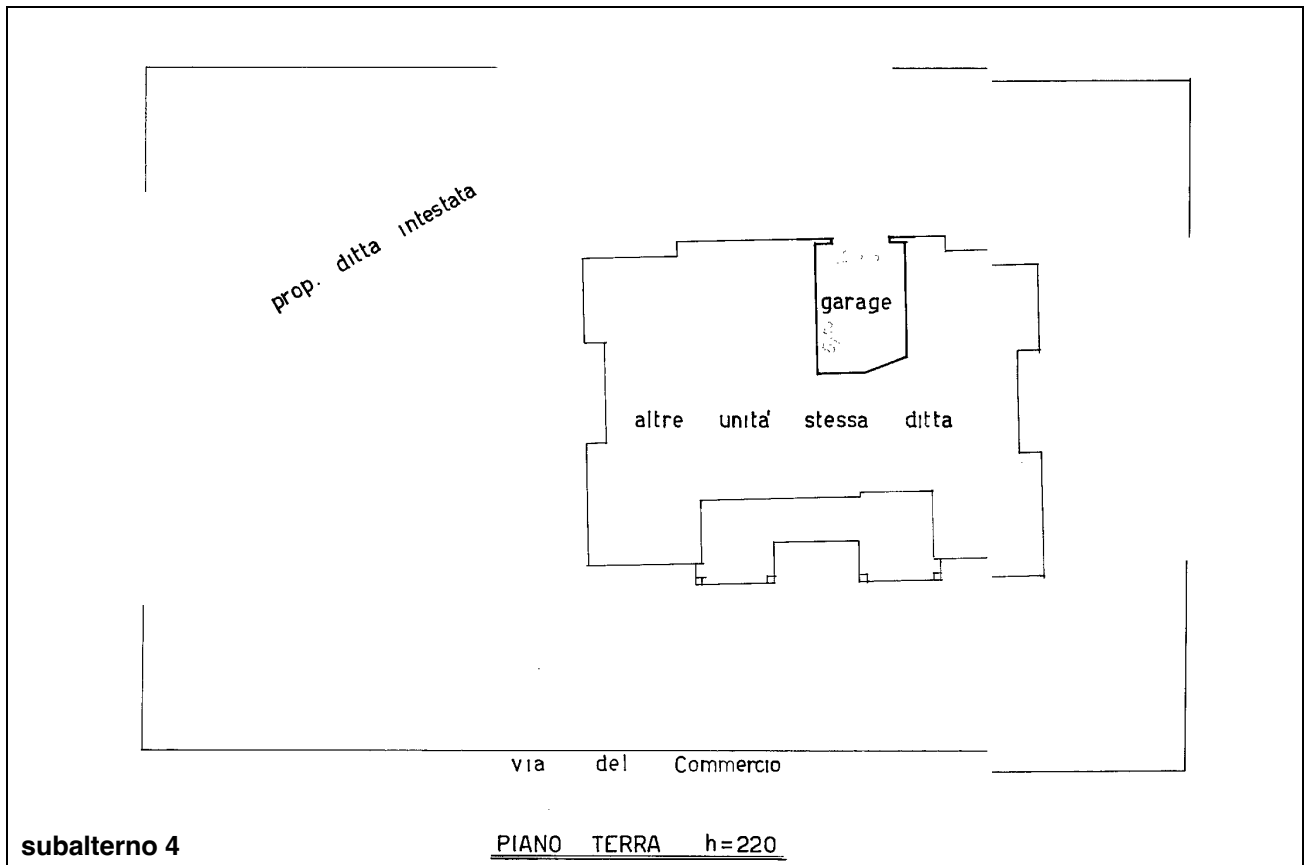


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

Nessun Elaborato Planimetrico in atti.

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



Figura 7. Estratto mappa catastale

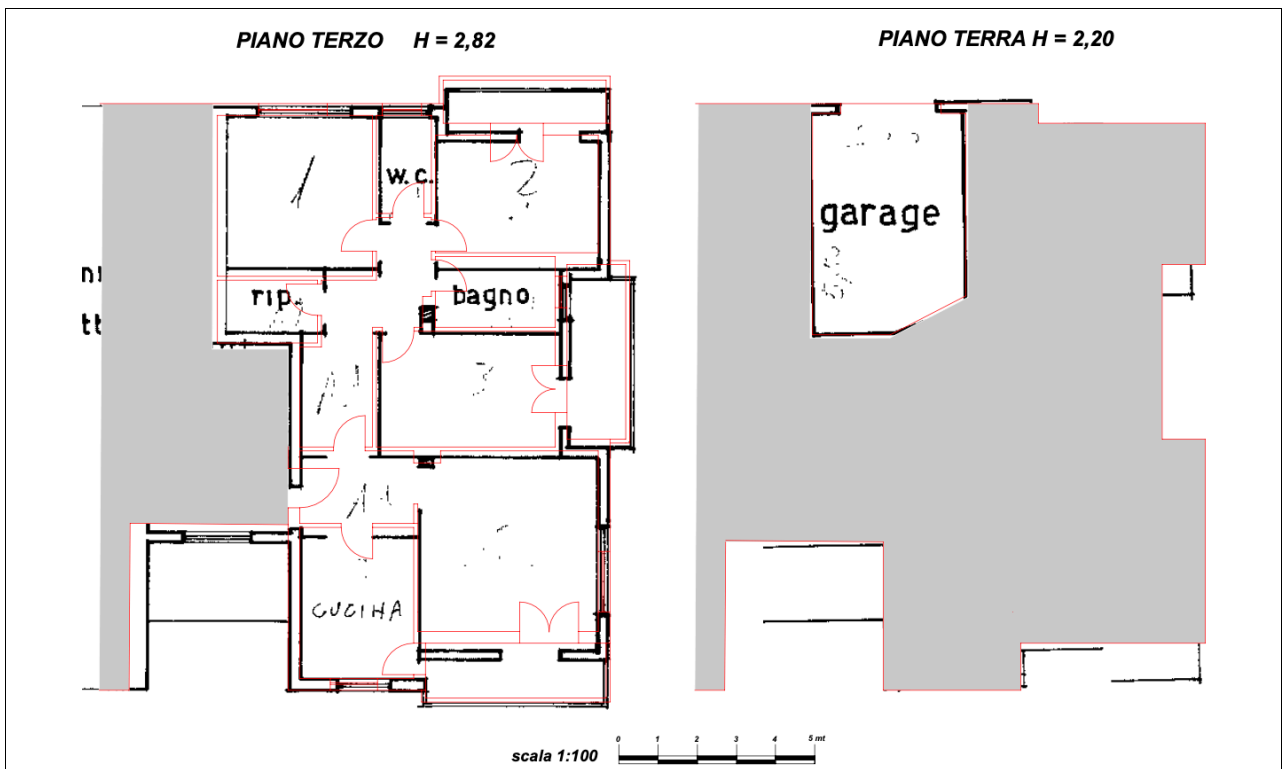


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

Proprietari dal 13.01.2006 in forza di:

- atto di compravendita a firma di Ottaviano Giarolo Notaio in Vicenza in data **13.01.2006** ai nn. **220376/16973** rep./racc.
- a carico di

- trascritto a VICENZA in data **19.01.2006** ai nn. **2064/1294** RG/RP

Beni per la piena proprietà di 1/1:

C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 2°

particella n. **3 subalterno 12** A/2, cl. 4, consistenza vani 7 - R. € 524,20

particella n. **3 subalterno 4** C/6, cl. 3, consistenza mq 22 - R. € 48,86

Compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C.

Regime patrimoniale: coniugi secondo il regime vigente nel loro paese di origine.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Proprietario *da data anteriore al ventennio* (19.05.1989) in forza di:

- atto di compravendita a firma di Giovanni Barone Notaio in Vicenza in data **19.05.1989** ai nn. **93353** rep.
- a carico di

- trascritto a VICENZA in data **16.06.1989** ai nn. **7211/5420** RG/RP

Beni per la piena proprietà di 1/1:

C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 2°

particella n. **3 subalterno 12** A/2, cl. 4 consistenza vani 7 - R. Lire 2.212

particella n. **3 subalterno 4** C/6, cl. 3, consistenza mq 22 - R. Lire 164

Compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

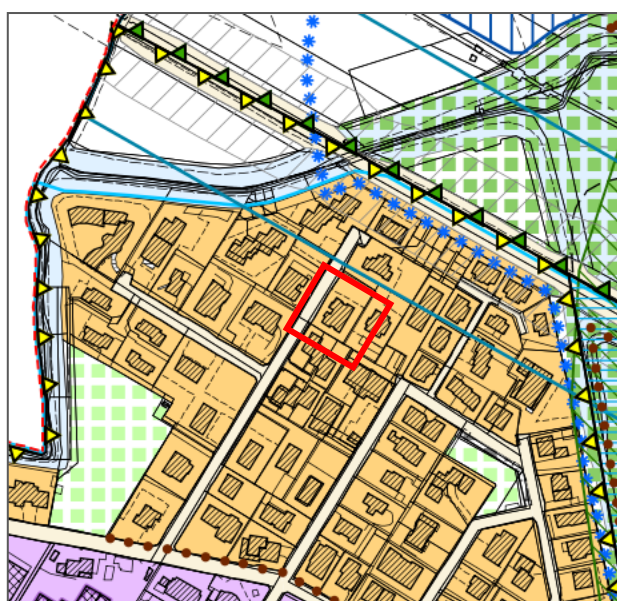
Titoli urbanistici:

Il Comune di Torri di Quartesolo è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con delibera Commissario Straordinario della Provincia di Vicenza in data 14.08.2013 e di Piano degli Interventi, vigente il Quarto Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n. 2 del 01.02.2019.

L'area è individuata come z.t.o. **B1** - "Zona residenziale di completamento" normata dall'Art. 24 delle N.T.O. con i seguenti parametri urbanistici:

- If max 2,00 mc/mq
- H max 9,80 m.

Per ulteriori indicazioni si vedano le norme allegate.



B1 residenziale di completamento

art. 24

Estratto P.I. Vigente - Zonizzazione

Dalla documentazione prodotta dal competente Ufficio Comunale, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- **1529/1974** - Autorizzazione per Costruzioni Edilizie in data 15.02.1974 per la COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE intestata a
Inizio dei lavori in data 01.03.1974.
- **1985/1975** - Autorizzazione per Costruzioni Edilizie in data 05.06.1975 per VARIARE IL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE intestata a
Fine dei lavori in data 10.05.1975.
- **Permesso di agibilità** rilasciato in data 13.06.1975 n. 1529.
- **3745/1990** - DIA n. 7868 in data 29.05.1990 per OPERE INTERNE (demolizione parziale parete in laterizio) intestata a
- **7546/1993** - DIA n. 7860 in data 04.10.1993 per OPERE INTERNE (apertura di cm 120 per collegamento tra due stanze - non realizzata) intestata a

7.2 Abusi/difformità riscontrati:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza al progetto autorizzato, tranne alcune modeste difformità interne e formetriche.



Figura 9. Comparazione stato approvato – stato rilevato

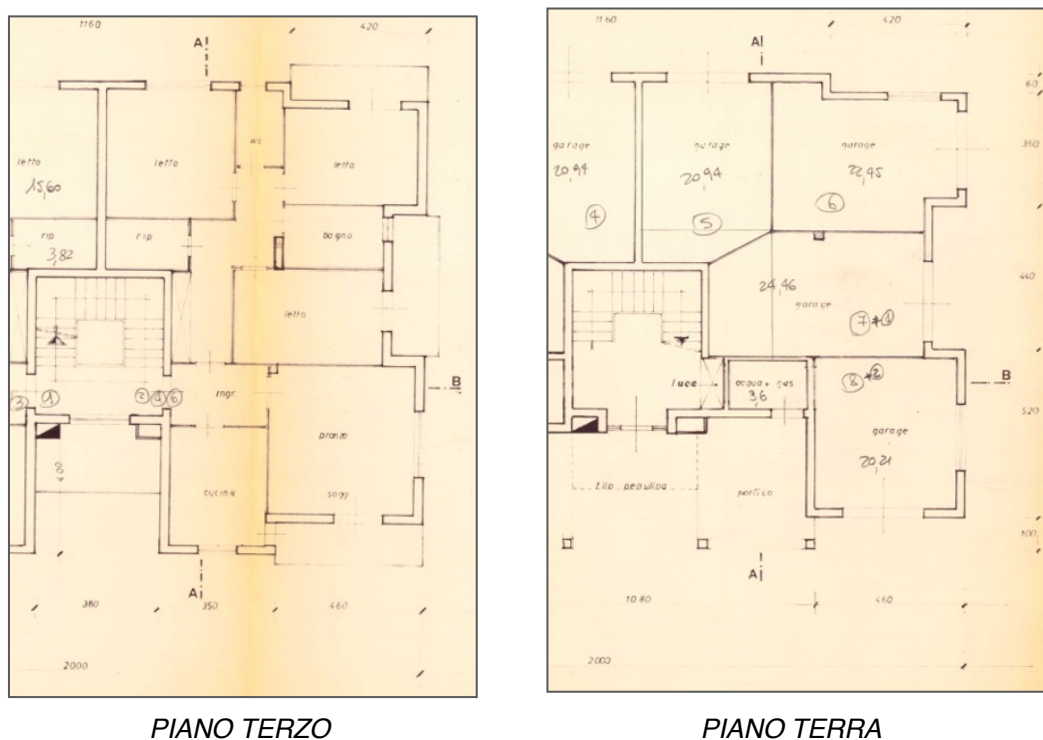


Figura 10. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità relative all'unità immobiliare oggetto della procedura possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Costi: Sanzione € 1.000,00; Spese tecniche e diritti segreteria € 1.800,00 esclusi accessori di legge.

Le difformità prospettive andranno trattate con pratica che comprenda l'intero condominio i cui costi sono ricompresi nell'abbattimento forfettario del 15%,

Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: -----
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: -----
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: -----
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: -----
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: -----
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: -----
- g) provvedimenti di sequestro penale: -----
- h) domande giudiziali: -----
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: -----
- j) convenzioni urbanistiche: -----
- k) convenzioni matrimoniali: -----
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: -----
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: -----
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: -----
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: -----
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: -----
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: -----
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni:
€ 3.500,00
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: -----
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: -----
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale:
spese condominiali arretrate ultimo biennio circa **€ 1.100,00**

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 20.04.2024)

- ❖ Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo della durata di anni 25
- a favore di

- a carico di

- atto a firma di Ottaviano Giarolo notaio in Vicenza in data **13.01.2006** ai nn. **220377/16974** rep./racc.

- iscritta a VICENZA in data **19.01.2006** ai nn. **2065/477** RG/RP

Importo capitale € 140.000,00 - Importo ipoteca € 280.000,00

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 2°

particella n. **3 subalterno 12 A/2**

particella n. **3 subalterno 4 C/6**

❖ Iscrizione derivante da IPOTECA GIUDIZIARIA derivata da DECRETO INGIUNTIVO

- a favore di

- a carico di

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **30.06.2017** al n. **4984** rep.

- iscritta a VICENZA in data **07.09.2017** ai nn. **17771/2928** RG/RP

Importo capitale € 5.852,70 - Importo ipoteca € 12.000,00

Beni per la quota di ½ della piena proprietà:

C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 2°

particella n. **3 subalterno 12 A/2**

particella n. **3 subalterno 4 C/6**

❖ Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di

- a carico di

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **26.06.2023** al n. **3529** rep.

- trascritto a VICENZA in data **25.07.2023** ai nn. **16897/12338** RG/RP

Valore del debito € 117.341,18 oltre a successivi interessi e spese.

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 2°

particella n. **3 subalterno 12 A/2**

particella n. **3 subalterno 4 C/6**

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

1. ISCRIZIONE VICENZA in data **19.01.2006** ai nn. **2065/477** RG/RP

2. ISCRIZIONE VICENZA in data **07.09.2017** ai nn. **17771/2928** RG/RP

3. TRASCRIZIONE VICENZA in data **25.07.2023** ai nn. **16897/12338** RG/RP

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Amministratore Benedetta Fattori – Via Brescia civ.33 – Torri di Quartesolo (VI) – tel. 380.1071830 email benedetta@amministratorefattori.com

a. Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione circa:	€ 1.000,00
b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:	€ 000,00
c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	€ 1.083,09
d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:	----
e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:	vedi allegato
f. dotazioni, impianti e servitù condominiali:	----
g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:	162,21/1000
h. certificati di conformità degli impianti condominiali:	vedi allegato

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

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

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

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

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 e 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 a immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$). Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto a una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato arr. alla data del 19.04.2024 risulti essere pari a:

€ 136.500,00 (euro centotrentaseimilacinquecento/00) pari a circa €/m² 990,00 arr. al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali a esempio quelli per la regolarizzazione catastale e urbanistico/edilizia”.

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato 7.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale circa:	€ 700,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica circa:	€ 2.800,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio circa:	€ 1.000,00
- altri costi/oneri:	€ 000,00
TOTALE	€ 4.500,00

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:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e 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 15 % su € 132.000,00**, valore dei beni al netto delle detrazioni.

Quindi si otterranno i seguenti valori:

- **prezzo a base d'asta dei beni pari a € 112.000,00 (euro centododicimila/00) arr.**
- **offerta minima pari a € 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00).**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Compravendita in data 13.01.2006 - prezzo dichiarato in atto € 140.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Buono. Zona tranquilla, comoda al capoluogo di Provincia e in un Comune con buona dotazione di servizi, agevoli collegamenti con i principali assi viari, contesto condominiale con numero di unità contenuto.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'intero.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore executato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, lì 20 aprile 2024

Il Tecnico Incaricato
Arch. Patrizia Jorio
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

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