

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare



Giudice Dott. Luca Prendini
Custode Giudiziario: IVG Vicenza

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Grumolo delle Abbadesse

Lotto 1 di 2

Tecnico incaricato Ing. Carlo Casonato
Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2788
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1834
C.F. CSNCRL79R14LS40N - P.Iva 04020580249

con studio presso QB Vicenza Est – Business Center
Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)
telefono: +39 347 9327986
e-mail: carlo.casonato@gmail.com
PEC: carlo.casonato@ingpec.eu

Giudice Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
1 di 43



SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 1 (DI DUE)

Procedura Es.Imm. n. **726/2011 R.G.**
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 31.05.2022

Giudice dott. Luca Prendini
Esperto ing. Carlo Casonato

Diritto oggetto di relazione (cfr pag. 8): piena proprietà per l'intero m. n. 13 sub 9 graffato m.n. 606 e m.n. 608;
piena proprietà per la quota di ½ m.n. 609;

Tipologia bene (cfr pag. 13): il lotto è composto da una porzione di un fabbricato residenziale con corti esclusive in Comune di Grumolo delle Abbadesse.

Ubicazione (cfr pag. 13): Grumolo delle Abbadesse (VI), via Rasega n. 75;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 19): in Comune di Grumolo delle Abbadesse, Catasto Fabbricati fg. 6:

- **m.n. 13 sub 9 graffato m.n. 606 graffato m.n. 608**, cat. A/2, cl. 3, cons. 8,5 vani, sup. cat. tot. 297 mq, rendita € 768,23, via Rasega n. 75 Piano T-1-2;
- **m.n. 609**, cat. F/1, cons. 68 mq, via Rasega n. 75 Piano T;

Metri quadri (cfr pag. 41): commerciali circa 334 mq;

Stato (cfr pag. 18): buono;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 27): si veda quanto riportato in cap. 6;

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 41): € 286.709,48

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): 23/09/2020 € 125.000,00, 27/10/2020 € 128.000,00, 08/03/2021 € 152.000,00.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale risulta che il costo unitario medio di immobili venduti all'asta nel medesimo comune e simili è di circa 398,27 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 42): € 243.700,00

Valore credito (cfr all creditore precedente.): € 366.009,76 (da atto di precetto del 2011)

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 42): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag. 42): non noti

Iniziative di vendita (cfr pag. 42): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale

Occupazione (cfr pag. 33): al momento del sopralluogo i beni erano liberi.

Titolo di occupazione (cfr pag. 33): /

Giudice Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
2 di 43

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.):

- Esistenza di un procedimento giudiziario intercorso tra il pignoramento del (23.11.2011) e la presente perizia che ha portato ad una modifica dei beni oggetto di valutazione di stima, il tutto come esplicitato in relazione.
- A seguito di accesso agli atti non sono state messe a disposizione le tavole grafiche allegate ad alcune pratiche edilizie. Non è pertanto possibile determinare la configurazione dello stato assentito rispetto all'attuale stato dei luoghi.



ALLEGATI LOTTO 1 di 2

- All 1 Sentenza 1989/2020 pubbl. il 20/11/2020 RG n. 7765/2015 Repert. n. 3949/2020;
- All 1.1 certificato denunciata successione 20-07-2002
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE e libretto di impianto;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie assentite;
- All 10 Documentazione edilizio urbanistica;
- All 11 CDU;
- All 12 MCA e confronto con dati Astalegale;
- All 13 Certificati anagrafici esecutato;



QUESITO e GIURAMENTO

“Preso atto, come da segnalazione del Delegato, che, all’esito del giudizio di divisione, si rende necessaria l’esecuzione di una nuova perizia, avente ad oggetto i beni assegnati in via esclusiva all’esecutato, i quali, per effetto di diversi frazionamenti, succedutisi nel tempo, non corrispondono più a quelli originariamente sottoposti a stima;

ritenuto opportuno, per ragioni di economia processuale e di prossimità temporale, incaricare dell’incombente il medesimo esperto, che, in sede di cognizione endo-esecutiva, ha redatto la predisposizione del progetto divisionale;

INCARICA il geom. Claudio Billa [...] della redazione dell’elaborato peritale, avente ad oggetto i beni assegnati in via esclusiva al debitore esecutato, all’esito del giudizio di divisione;

Rilevato che il geom. Claudio Billa non ha accettato l’incarico conferito, NOMINA, quale esperto, in sostituzione di questi, per la redazione della relazione di stima ex art. 173-bis, disp. att., c.p.c., l’ing. CARLO CASONATO”

Successivamente, a seguito di istanza da parte dell’Esperto, il GE ha autorizzato l’estensione della stima anche ai beni assegnati in quota all’esecutato.

Per mezzo di giuramento telematico in data 02.09.2021, a seguito di nomina del Giudice Dott. Luca Prendini, il sottoscritto esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l’incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all’attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all’interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari gli atti di provenienza dei beni;
- richiesta di accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Grumolo delle Abbadesse e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: la richiesta è stata inoltrata a mezzo pec in data 27.10.2021 e la risposta è stata inviata, dall’Ufficio Tecnico, all’indirizzo di posta elettronica del sottoscritto Esperto Stimatore in data 15.02.2022;
- richiesta all’Agenzia delle Entrate di verificare l’esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti gli immobili: la ricerca da parte dell’Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo;

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire da Asta legale spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Le risultanze sono riportate in [all 12](#).

Giudice Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
5 di 43

Il sottoscritto, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 26.11.2021 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito il sottoscritto ha trovato nei luoghi il custode giudiziario IVGVI, con cui precedentemente si era concordata la visita e la moglie dell'esecutato, la quale ha consentito l'accesso ai luoghi.

È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna stima finale.



Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) Essendo l'immobile vetusto, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è improbabile che l'immobile rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti.
- 9) le considerazioni presenti nel cap 6 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni all'interno del cap 3 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

- [...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- [...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- [...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- [...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Controllo preliminare della completezza della documentazione: il Delegato nominato per l'esecuzione immobiliare 726/11 RGE, ha informato che si può omettere la redazione della check list in quanto il fascicolo è già delegato (procederà il Notaio con lo studio del fascicolo).

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

PREMESSA:

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dall'intera proprietà di porzione di un fabbricato residenziale con corti esclusive (lotto n. 1), oltre ad alcuni terreni siti nelle vicinanze (lotto n. 2), il tutto in Comune di Grumolo delle Abbadesse.

La presente perizia è riferita al lotto n. 1.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

I beni intestati tra cui gli immobili in Comune di Grumolo delle Abbadesse oggetto della presente relazione, risultano colpiti da pignoramento 726/2011.

La presente relazione ha per oggetto i beni assegnati all'esecutato a seguito di sentenza di divisione 1989/2020 del 20/11/2020 del Tribunale di Vicenza a scioglimento della comunione tra

Tra il pignoramento 726/2011 e la sentenza di divisione, al fine di predisporre un piano divisionale, sono stati effettuati frazionamenti, generando nuovi mappali rispetto a quelli pignorati. Di seguito uno schema riassuntivo della situazione catastale attuale e all'epoca del pignoramento.

Quota di proprietà assegnata con sentenza del 20/11/2020	Beni oggetto della presente relazione.	Quota di proprietà a seguito di successione in morte	Beni oggetto di pignoramento 726/2011 (tra gli altri)
1/1	m.n. 570	1/2	m.n. 570
1/1	m.n. 611 (porzione ex 227)	1/2	m.n. 227
1/1	m.n. 613 (porzione ex 561)	1/2	m.n. 561
1/1	m.n. 615 (porzione ex 571)	1/2	m.n. 571
1/1	m.n. 13 sub. 9 graff. 606 e 608 (porzione ex m.n. 13 sub. 3, 4, 5, 7)	1/2	m.n. 13 sub. 3, 4, 7 (sub 5 BCNC ai sub. 3 e 4)
1/2	m.n. 566	1/2	m.n. 566
1/2	m.n. 568	1/2	m.n. 568
1/2	m.n. 609 (ex m.n. 13 sub 5 BCNC ai sub. 3 e 4)	1/2	m.n. 13 sub. 3, 4, 7

Diritto:

Con sentenza 1989/2020 pubbl. il 20/11/2020 RG n. 7765/2015 Repert. n. 3949/2020 del 20/11/2020 del Tribunale di Vicenza, i seguenti beni passano, per la **piena ed esclusiva proprietà**, al sig. [\(all 1\)](#):

Comune di **Grumolo delle Abbadesse**,

Catasto fabbricati, foglio 6,

- **m.n. 13 sub 9 graffato m.n. 606 graffato m.n. 608**, cat. A/2, cl. 3, cons. 8,5 vani, sup. cat. tot. 297 mq, rendita € 768,23, via Rasega n. 75 Piano T-1-2;

Catasto terreni, foglio 6, (Lotto 2)

- m.n. 570, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 83 mq, rend. dom. € 0,54, rend. agr. € 0,28;
- m.n. 611, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 64 mq, rend. dom. € 0,41, rend. agr. € 0,21;
- m.n. 613, SEMIN ARBOR cl. 4, sup. 18.010 mq, rend. dom. € 93,01, rend. agr. € 69,76;
- m.n. 615, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 35 mq, dom. € 0,23, rend. agr. € 0,12.

Inoltre vengono assegnate allo stesso sig.

le quote di 3/6 della piena

proprietà dei seguenti beni [\(all 1\)](#):

Comune di **Grumolo delle Abbadesse**,

Catasto fabbricati, foglio 6,

- **m.n. 609**, AREA URBANA, sup. 68 mq;

Catasto terreni, foglio 6, (Lotto 2)

- m.n. 566, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 480 mq, rend. dom. € 3,10, rend. agr. € 1,61;
- m.n. 568, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 20 mq, rend. dom. € 0,13, rend. agr. € 0,07;

Precedentemente, con **successione in morte di**

denuncia

registrata all'Ufficio del Registro di Vicenza il **26/04/2001** numero 366 volume 5/1 trascritta a Vicenza il 20/07/2002 ai nn. 17.166 RG e 11484 RP, retta da testamento pubblicato con verbale dal notaio Giuseppe Boschetti, registrato a Vicenza il 24/01/2001 n. 174 pubblici, la piena proprietà al defunto spettante sui **mappali 2, 364 (ex 10), 227, 366 (ex 228), 367 (ex 228)** e sulle Unità immobiliari di cui ai **mappali 13 sub 3, 4, 6**, passava in ditta **per la quota di 3/6 della piena proprietà**; [\(all 1.1\)](#)

Pignoramento: Atto di pignoramento trascritto il 23.11.2011

Contro

per la quota di 1/2 della piena proprietà:

Comune di **Grumolo delle Abbadesse**,

Catasto fabbricati, foglio 3,

- m.n. 474 sub 11 graffato m.n. 476, cat. A/3, cons. 6 vani, via Roma;
- m.n. 474 sub 4, cat. C/6, cons. 21 mq, via Roma;

Catasto terreni, foglio 3,

- m.n. 476, cat. TERRENO, cons. 30 mq;

Catasto fabbricati, foglio 6,

- **m.n. 13 sub 3**, cat. A/2, cons. 6,5 vani, via Rasega n. 75;

- **m.n. 13 sub 4**, cat. C/2, cons. 331 mq, via Rasega n. 75;
- **m.n. 13 sub 6**, cat. A/2, cons. 7 vani, via Rasega n. 75;
- m.n. 364, cat. TERRENO, cons. 1.530 mq; - Nota: nella nota di trascrizione del pignoramento è segnato sotto catasto fabbricati come anche nella sentenza di condanna;

Catasto terreni, foglio 6,

- m.n. 2, cat. TERRENO, cons. 22.736 mq;
- m.n. 227, cat. TERRENO, cons. 174 mq;
- m.n. 366, cat. TERRENO, cons. 1.116 mq;
- m.n. 367, cat. TERRENO, cons. 596 mq;
- m.n. 248, cat. TERRENO, cons. 1.920 mq;
- m.n. 561, cat. TERRENO, cons. 20.116 mq;
- m.n. 562, cat. TERRENO, cons. 2.620 mq;
- m.n. 563, cat. TERRENO, cons. 1.438 mq;
- m.n. 564, cat. TERRENO, cons. 92 mq;
- m.n. 566, cat. TERRENO, cons. 480 mq;
- m.n. 567, cat. TERRENO, cons. 23 mq;
- m.n. 568, cat. TERRENO, cons. 20 mq;
- m.n. 569, cat. TERRENO, cons. 350 mq;
- m.n. 570, cat. TERRENO, cons. 83 mq;
- m.n. 571, cat. TERRENO, cons. 163 mq;

Comune di Vicenza,

Catasto fabbricati, foglio 8,

- m.n. 373 sub 44, cat. A/3, cons. 7 vani, Borgo Casale n. 37;
- m.n. 373 sub 20, cat. C/6, cons. 15 mq, Borgo Casale, piano T.

Contro _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà:

Comune di Torri di Quartesolo,

Catasto fabbricati, foglio 2,

- m.n. 215 sub 2, cat. A/3, cons. 6,5 vani, via Roma, piano T-1;
- m.n. 215 sub 1, cat. C/6, cons. 33 mq, via Roma, piano T;

Catasto terreni, foglio 2,

- m.n. 215, cat. TERRENO, 624 mq.

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (23.11.2011):

Intestato per il diritto di proprietà per la quota di 3/6 _____ per la quota di 1/6 a
_____ per la quota di 1/6 a _____ per la quota di 1/6

Catasto terreni, foglio 6,

- m.n. 570, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 83 mq, rend. dom. € 0,54, rend. agr. € 0,28;
- m.n. 227, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 174 mq, rend. dom. € 1,12, rend. agr. € 0,58;
- m.n. 561, SEMIN ARBOR, cl. 4, sup. 20.116 mq, rend. dom. € 103,89, rend. agr. € 77,92;
- m.n. 571, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 163 mq, rend. dom. € 1,05, rend. agr. € 0,55;
- m.n. 566, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 480 mq, rend. dom. € 3,10, rend. agr. € 1,61;
- m.n. 568, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 20 mq, rend. dom. € 0,13, rend. agr. € 0,07;

Catasto fabbricati, foglio 6,

- m.n. 13 sub 3, cat. A/2, cl. 3, cons. 7 vani, via Rasega n. 75, P1;
- m.n. 13 sub 4, cat. C/2, cl. 1, cons. 331 mq, via Rasega n. 75, PT1;
- m.n. 13 sub 7, cat. A/2, cl. 3, cons. 7,5 vani, via Rasega n. 75, PT;

Identificato al catasto alla data della trascrizione della sentenza di divisione (07.12.2021):

Intestato a _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune di **Grumolo delle Abbadesse**,

Catasto fabbricati, foglio 6,

- **m.n. 13 sub 9 graffato m.n. 606 graffato m.n. 608**, cat. A/2, cl. 3, cons. 8,5 vani, sup. cat. tot. 297 mq, rendita € 768,23, via Rasega n. 75 Piano T-1-2;

Catasto terreni, foglio 6, (Lotto 2)

- m.n. 570, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 83 mq, rend. dom. € 0,54, rend. agr. € 0,28;
- m.n. 611, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 64 mq, rend. dom. € 0,41, rend. agr. € 0,21;
- m.n. 613, SEMIN ARBOR cl. 4, sup. 18.010 mq, rend. dom. € 93,01, rend. agr. € 69,76;
- m.n. 615, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 35 mq, dom. € 0,23, rend. agr. € 0,12.

Intestato per il **diritto di proprietà per la quota di 3/6** _____ per la quota di 1/6
a _____ per la quota di 1/6 a _____ per la quota di 1/6

Comune di **Grumolo delle Abbadesse**,

Catasto fabbricati, foglio 6,

- **m.n. 609**, AREA URBANA, sup. 68 mq;

Catasto terreni, foglio 6, (Lotto 2)

- m.n. 566, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 480 mq, rend. dom. € 3,10, rend. agr. € 1,61;
- m.n. 568, PRATO IRRIG cl. 2, sup. 20 mq, rend. dom. € 0,13, rend. agr. € 0,07;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento: Nessuna difformità sostanziale.

Si precisa che i mappali pignorati con la procedura 726/2011 sono originariamente divenuti in proprietà dell'esecutato _____ per la quota di 1/2 a seguito di successione in morte trascritta a Vicenza il 20/07/2002.

Tramite frazionamento nel 2009 sono stati generati nuovi mappali consistenti in porzioni dei precedenti beni ricevuti da successione.

Al fine di predisporre un piano divisionale, è stato eseguito un ulteriore frazionamento nel 2019, il quale ha generato nuovi mappali consistenti in porzioni dei precedenti beni pignorati.

Con sentenza di divisione 1989/2020 del 20/11/2020 del Tribunale di Vicenza, una parte dei mappali generati dal frazionamento del 2019 è stata assegnata all'esecutato.

Si rimanda al cap. 5 per la corretta individuazione delle provenienze con indicazione dei vari passaggi catastali a seguito dei frazionamenti avvenuti.

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento: Nessuna difformità sostanziale.

Giudice Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
11 di 43



Si precisa che il mappale pignorato n. 13 sub 6, a seguito di frazionamento, viene soppresso generando il m.n. 13 sub. 7. Con tale frazionamento i vani del sub. 3 passano da 6,5 a 7 e i vani del sub 6 (divenuto 7) passano da 7 a 7,5.

Si precisa altresì che i mappali pignorati con la procedura 726/2011 sono originariamente divenuti in proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2 a seguito di successione in morte trascritta a Vicenza

Tramite frazionamento nel 2009 sono stati generati nuovi mappali consistenti in porzioni dei precedenti beni ricevuti da successione.

Al fine di predisporre un piano divisionale, è stato eseguito un ulteriore frazionamento nel 2019, il quale ha generato nuovi mappali consistenti in porzioni dei precedenti beni pignorati.

Con sentenza di divisione 1989/2020 del 20/11/2020 del Tribunale di Vicenza, una parte dei mappali generati dal frazionamento del 2019 è stata assegnata all'esecutato.

Si rimanda al cap. 5 per la corretta individuazione delle provenienze con indicazione dei vari passaggi catastali a seguito dei frazionamenti avvenuti.

Coerenze (mappa wegis [all 2](#))

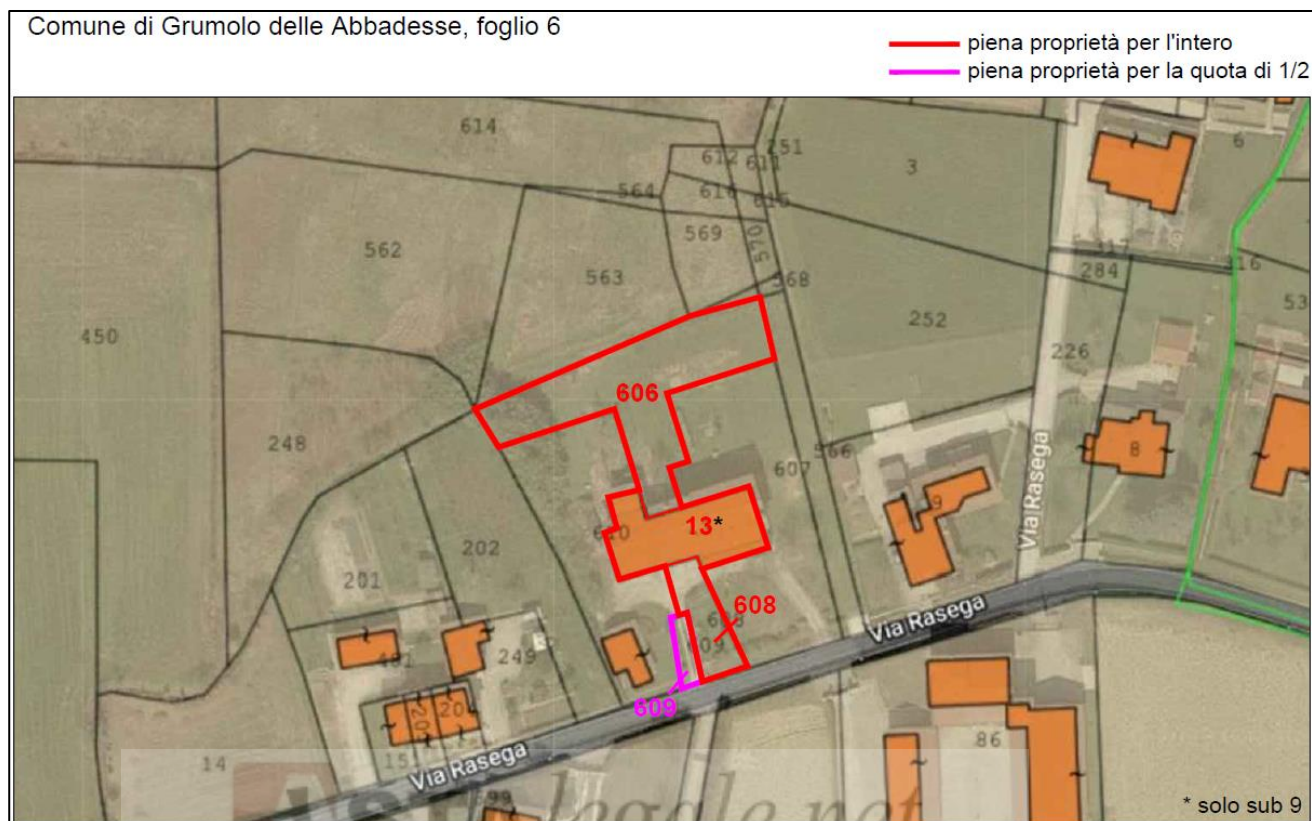
Nel fg. 6 del Comune di Grumolo delle Abbadesse:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 13 confina** con: m.n. 606, m.n. 607, m.n. 608, m.n. 610 (salvo più precisi);
- il **m.n. 606 confina** con: m.n. 563, m.n. 567, m.n. 566, m.n. 607, m.n. 13, m.n. 610, m.n. 202 (salvo più precisi);
- il **m.n. 608 confina** con: m.n. 13, m.n. 607, strada pubblica, m.n. 609, m.n. 610 (salvo più precisi);
- il **m.n. 609 confina** con: m.n. 608, strada pubblica, m.n. 610 (salvo più precisi);

Relativamente all'elaborato planimetrico ([all 3](#)), in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 13 sub 9 al piano terra confina** con: m.n. 606, m.n. 13 sub 8, m.n. 608, m.n. 13 sub 10 (salvo più precisi);
- il **m.n. 13 sub 9 al piano primo confina** con: pareti perimetrali, m.n. 13 sub 10 (salvo più precisi);
- il **m.n. 13 sub 9 al piano secondo confina** con: pareti perimetrali (salvo più precisi);



All. 5: ortofoto con sovrapposizione catastale

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dall'intera proprietà di porzione di un fabbricato residenziale con corti esclusive in Comune di Grumolo delle Abbadesse, oltre ad una quota parte del mappale 609, terreno in comproprietà con terzi che permette l'accesso all'abitazione.

La parte di fabbricato oggetto di valutazione è costruita su tre piani fuori terra.

Ubicazione e descrizione:

Gli immobili sono siti in Comune di Grumolo delle Abbadesse, in zona periferica, in posizione est rispetto al centro cittadino, lungo via Rasega.

L'accesso all'abitazione avviene da via Rasega transitando prima sul mappale 609 (area urbana di 68 mq in comproprietà con terzi) e quindi sulla corte esclusiva individuata al mappale 608. La parte del fabbricato oggetto di pignoramento (mappale 13 sub 9) si sviluppa su tre piani fuori terra. Al piano terra sono presenti un portico, un locale cantina-magazzino e le scale interne ad uso esclusivo per il collegamento tra i vari piani. Tali locali risultano al grezzo come da documentazione fotografica allegata (**all 6**).

Nel sottoscala è presente un locale cantina al quale non si è potuto accedere in quanto la moglie dell'esecutato, presente durante il sopralluogo, non disponeva delle chiavi di accesso. La stessa dichiarava di non utilizzare il locale. Si è potuto parzialmente visionare il locale attraverso le feritoie presenti sopra la porta di ingresso. Da quanto potuto visionare, il locale risulta utilizzato.

Al piano primo è presente l'abitazione composta da un disimpegno centrale che permette il collegamento con un locale lavanderia con bagno (sanitari presenti: lavabo, wc, bidet, doccia), 3 camere, un soggiorno, una cucina, un bagno (sanitari presenti: 2 lavab1, wc, bidet, doccia, vasca) con antibagno. Sempre attraverso tale disimpegno è possibile accedere ad una terrazza posta sul fronte di ingresso (lato sud). La terrazza non è pavimentata, rifinita al grezzo e versa in uno stato di inutilizzo e abbandono.

Al piano secondo è presente una soffitta-granaio, anch'essa al grezzo. Come reperito nella documentazione allegata all'accesso agli atti: <<il piano secondo, ad uso "granaio", deve intendersi come superficie annessa all'utilizzo agricolo, come in origine concesso>>.

La corte esclusiva identificata al mappale 606, posto sul retro del fabbricato, è accessibile dal locale cantina-magazzino al piano terra.

Le altezze dei locali, misurate a campione, sono le seguenti:

PT: portico: min. 530 - max. 651 cm; cantina/magazzino: 282 cm.

P1: abitazione: disimpegno 271 cm, cucina 271 cm, camera 271 cm, wc 261 cm.

P2: soffitta: min. 112 - max. 274 cm.



Foto 1:
Ingresso portico PT



Foto 2:
Disimpegno



Foto 3:
Camera n. 1



Foto 4:
Camera n. 2



Foto 5:
Camera n. 3



Foto 6:
Bagno



Foto 7:
Lavanderia



Foto 8:
Caldaia





Foto 9:
Cucina



Foto 10:
Soggiorno



Foto 11:
Terrazza



Foto 12:
Soffitta

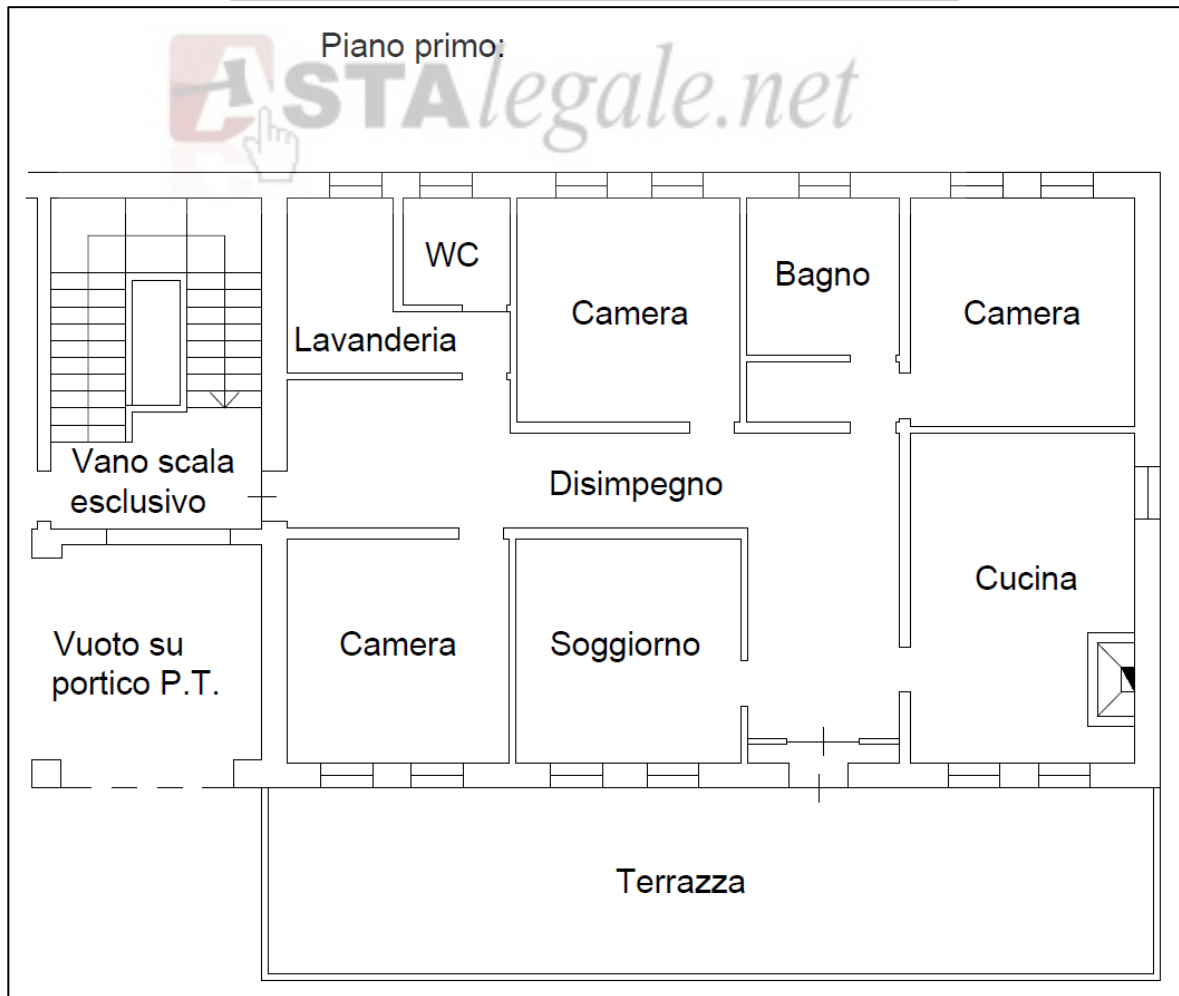
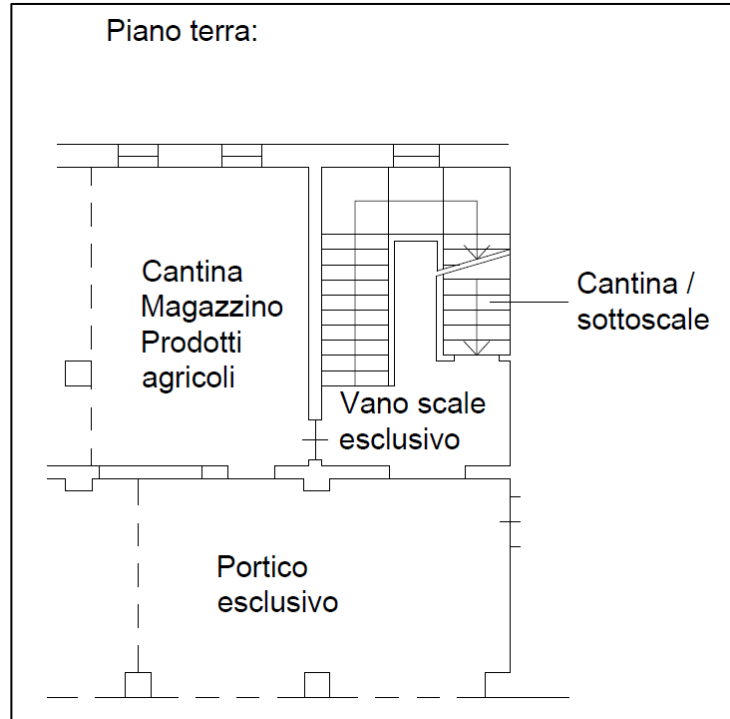


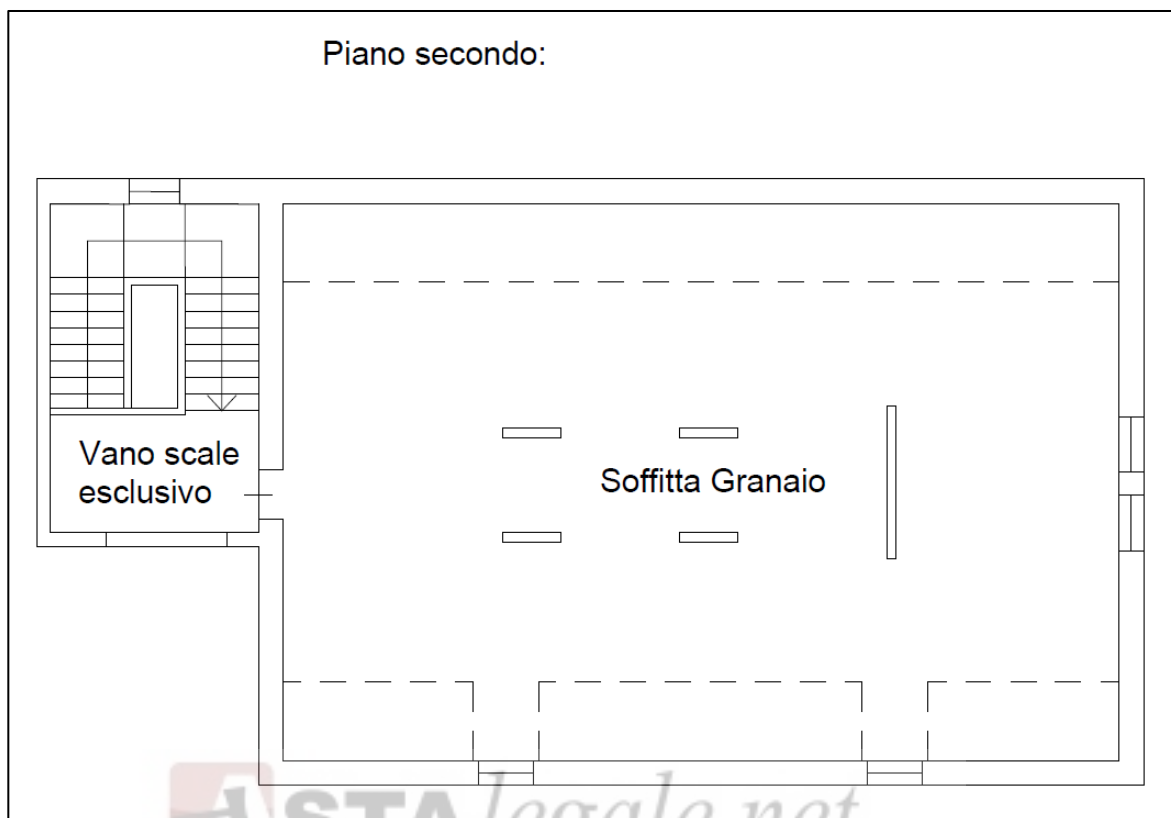
Foto 13:
Vista lato ingresso



Foto 14:
Vista sul retro

Documentazione fotografica [all 6](#)





Schema dello stato dei luoghi [all 7](#)

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Per quanto riguarda l'appartamento al piano primo, l'impianto di riscaldamento è autonomo e il riscaldamento avviene attraverso la caldaia situata nel locale lavanderia. La distribuzione del calore è prevista per mezzo di termosifoni. I locali al PT e la soffitta non sono riscaldati.

Non sono note le predisposizioni per gli impianti di distribuzione del gas metano di illuminazione e di acquedotto.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente delle canne fumarie e dei vari impianti presenti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano buone.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno. I luoghi sono inutilizzati e lo stato continuativo di abbandono dell'immobile potrebbe far affiorare problematiche.

Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all 8](#)).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 03.03.2022 e del 25.03.2022 ([all 4](#))

Intestato a _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune di Grumolo delle Abbadesse,

Catasto fabbricati, foglio 6,

- m.n. 13 sub 9 graffato m.n. 606 graffato m.n. 608, cat. A/2, cl. 3, cons. 8,5 vani, sup. cat. tot. 297 mq, rendita € 768,23, via Rasega n. 75 Piano T-1-2;

Intestato per il diritto di proprietà per la quota di 3/6 a _____ per la quota di 1/6 a _____
per la quota di 1/6 a _____ per la quota di 1/6 a _____

Comune di Grumolo delle Abbadesse,

Catasto fabbricati, foglio 6,

- m.n. 609, AREA URBANA, sup. 68 mq;

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di stima, rimandando a quanto riportato nell'[all 4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Grumolo delle Abbadesse, foglio 6,

- **il mappale 13** è identificato da Impianto meccanografico del 31/03/1974 e viene successivamente definito con:
 - TIPO MAPPALE del 17/03/1993 Pratica n. VI0270287 in atti dal 26/10/2004 (n. 25638.1/1993);
 - Tipo Mappale del 28/10/2009 Pratica n. VI0349761 in atti dal 28/10/2009 presentato il 28/10/2009 (n. 349761.1/2009);
 - Tipo Mappale del 21/08/2019 Pratica n. VI0093917 in atti dal 21/08/2019 presentato il 21/08/2019 (n. 93917.1/2019);
 - FRAZIONAMENTO del 21/08/2019 Pratica n. VI0093917 in atti dal 21/08/2019 presentato il 21/08/2019 (n. 93917.1/2019);
- **il mappale 606** deriva dal mappale 13 il quale è identificato da Impianto meccanografico del 31/03/1974 e viene successivamente definito con:
 - TIPO MAPPALE del 17/03/1993 Pratica n. VI0270287 in atti dal 26/10/2004 (n. 25638.1/1993);
 - Tipo Mappale del 28/10/2009 Pratica n. VI0349761 in atti dal 28/10/2009 presentato il 28/10/2009 (n. 349761.1/2009);

Con FRAZIONAMENTO del 21/08/2019 Pratica n. VI0093917 in atti dal 21/08/2019 presentato il 21/08/2019 (n. 93917.1/2019) viene generato il mappale 606;

- **il mappale 608** deriva dal mappale 13 il quale è identificato da Impianto meccanografico del 31/03/1974 e viene successivamente definito con:
 - TIPO MAPPALE del 17/03/1993 Pratica n. VI0270287 in atti dal 26/10/2004 (n. 25638.1/1993);
 - Tipo Mappale del 28/10/2009 Pratica n. VI0349761 in atti dal 28/10/2009 presentato il 28/10/2009 (n. 349761.1/2009);Con FRAZIONAMENTO del 21/08/2019 Pratica n. VI0093917 in atti dal 21/08/2019 presentato il 21/08/2019 (n. 93917.1/2019) viene generato il mappale 608;
- **il mappale 609** deriva dal mappale 13 il quale è identificato da Impianto meccanografico del 31/03/1974 e viene successivamente definito con:
 - TIPO MAPPALE del 17/03/1993 Pratica n. VI0270287 in atti dal 26/10/2004 (n. 25638.1/1993);
 - Tipo Mappale del 28/10/2009 Pratica n. VI0349761 in atti dal 28/10/2009 presentato il 28/10/2009 (n. 349761.1/2009);Con FRAZIONAMENTO del 21/08/2019 Pratica n. VI0093917 in atti dal 21/08/2019 presentato il 21/08/2019 (n. 93917.1/2019) viene generato il mappale 609;

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Grumolo delle Abbadesse, foglio 6,

- **il mappale 13 sub 9 graffato mappale 606 graffato mappale 608** è così identificato con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/08/2019 Pratica n. VI0095987 in atti dal 28/08/2019 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 41692.1/2019) e viene successivamente definito con:
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2020 Pratica n. VI0046137 in atti dal 28/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19995.1/2020);Si rimanda al cap. 5 per la corretta individuazione dei passaggi catastali a seguito dei frazionamenti avvenuti.
- **il mappale 609** è così identificato con (ALTRE) del 29/08/2019 Pratica n. VI0096689 in atti dal 30/08/2019 DERIVA DAL FRAZ. MAPP. 13 (n. 2225.1/2019);
Si rimanda al cap. 5 per la corretta individuazione dei passaggi catastali a seguito dei frazionamenti avvenuti.

Rispondenza Formale/ difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento: si veda risposta al quesito n 1.

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (23.11.2011):

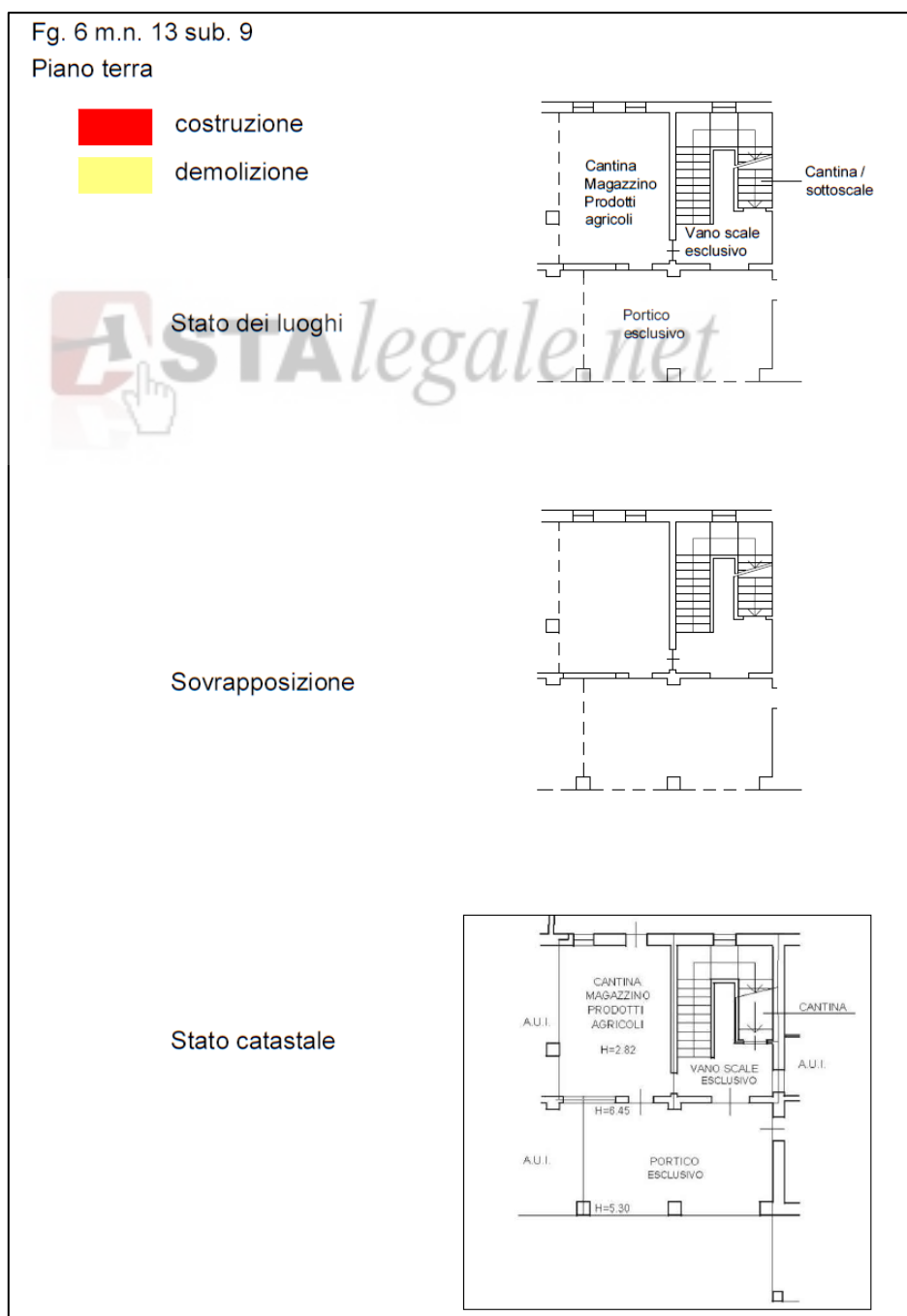
Vi sono state variazioni catastali successive al pignoramento trascritto il 23.11.2011.

Cronologicamente sono avvenute le seguenti variazioni.

- i mappali sono originariamente divenuti in proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2 a seguito di successione in morte trascritta a Vicenza il **20/07/2002;**

- con frazionamento del **2009** sono stati generati nuovi mappali consistenti in porzioni dei precedenti beni ricevuti da successione;
- Trascrizione del pignoramento 726/2011 in data **23.11.2011**;
- Al fine di predisporre un piano divisionale, è stato eseguito un ulteriore frazionamento nel 2019, il quale ha generato nuovi mappali consistenti in porzioni dei precedenti beni pignorati.
- Con sentenza di divisione 1989/2020 del 20/11/2020 del Tribunale di Vicenza, una parte dei mappali generati dal frazionamento del 2019 è stata assegnata all'esecutato.



Si rimanda al cap. 5 per la corretta individuazione delle provenienze con indicazione dei vari passaggi catastali a seguito dei frazionamenti avvenuti.



Giudice Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
21 di 43

Fig. 6 m.n. 13 sub. 9

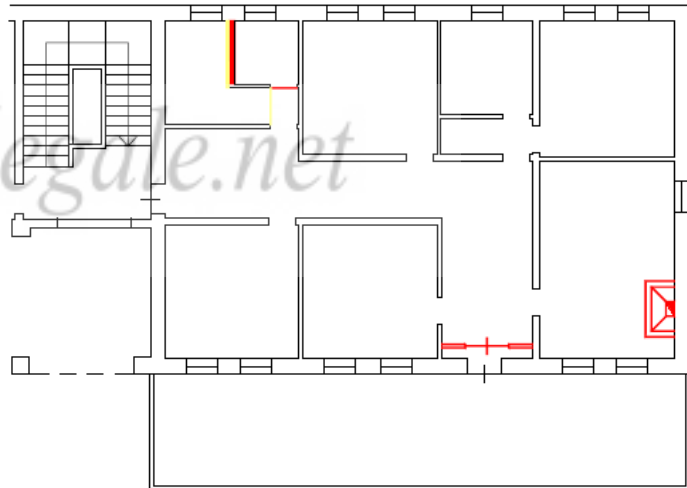
Piano primo

-  costruzione
-  demolizione

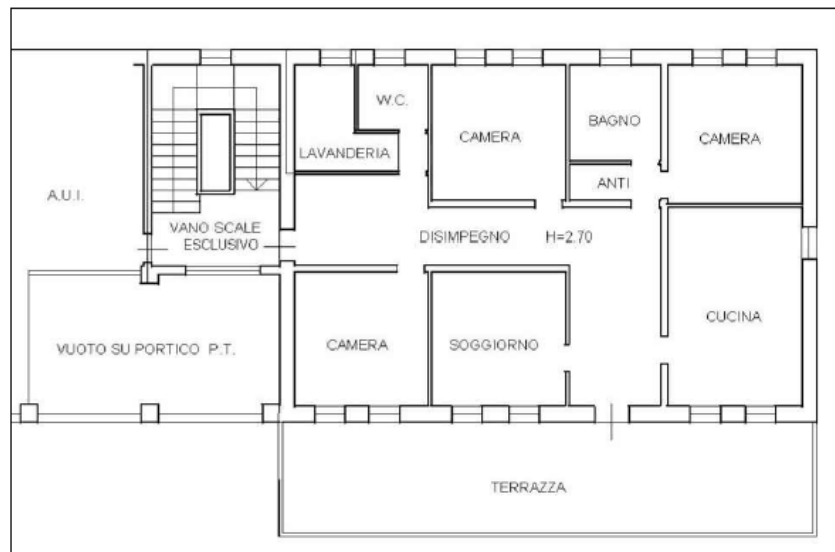
Stato dei luoghi





Sovrapposizione



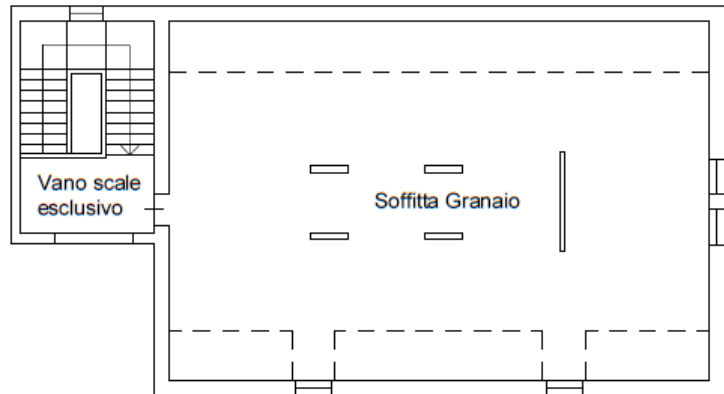
Stato catastale



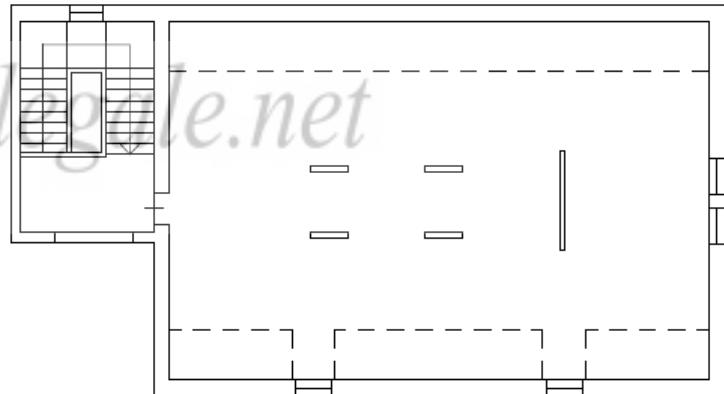
Fg. 6 m.n. 13 sub. 9
Piano secondo

-  costruzione
-  demolizione

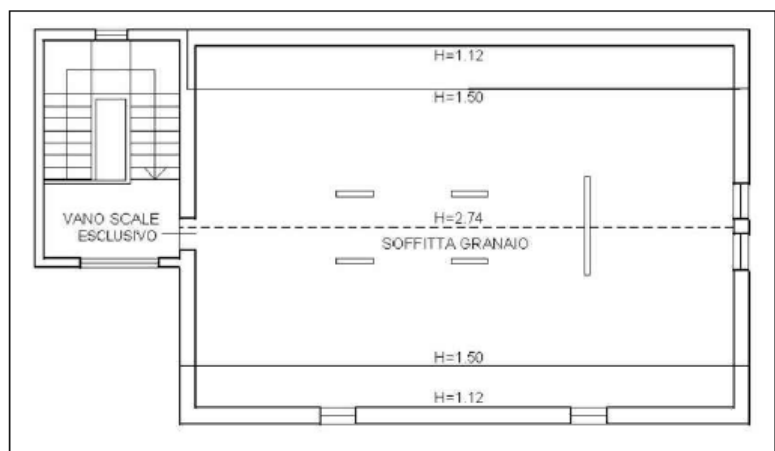
Stato dei luoghi



Sovrapposizione



Stato catastale



In **all 9** è rappresentata la sovrapposizione - puramente indicativa - tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e lo stato catastale.

Giudice Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
23 di 43



Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali non si sono rilevate difformità sostanziali. Si è rilevato uno spostamento del tramezzo tra i locali lavanderia e WC al piano primo, la rappresentazione dello scalino in corrispondenza del bagno anziché della lavanderia, la mancata rappresentazione del camino all'interno del locale cucina e di una parete in legno con porta interna che funge da disimpegno tra l'appartamento e l'uscita in terrazzo. Le difformità risultano essere non sostanziali, non si considera che le stesse diano atto alla obbligatorietà di aggiornamento delle planimetrie catastali depositate.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto n 1.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Per una corretta comprensione dei passaggi di proprietà e ricostruzione delle provenienze, si premette la storia catastale dei mappali originari e dei frazionamenti che hanno generato gli attuali mappali oggetto di relazione.

Gli originari mappali 10, 12, 13, 228 tramite frazionamenti hanno generato gli attuali mappali pignorati rispettivamente n. 13 sub 9, 606, 608, 609 come di seguito riportato.

10	Mappale originario	frazionamento 1991
Mapp. n. Estensione mq	10 mq 2.531	364 mq 1.530
		365 mq 1.001

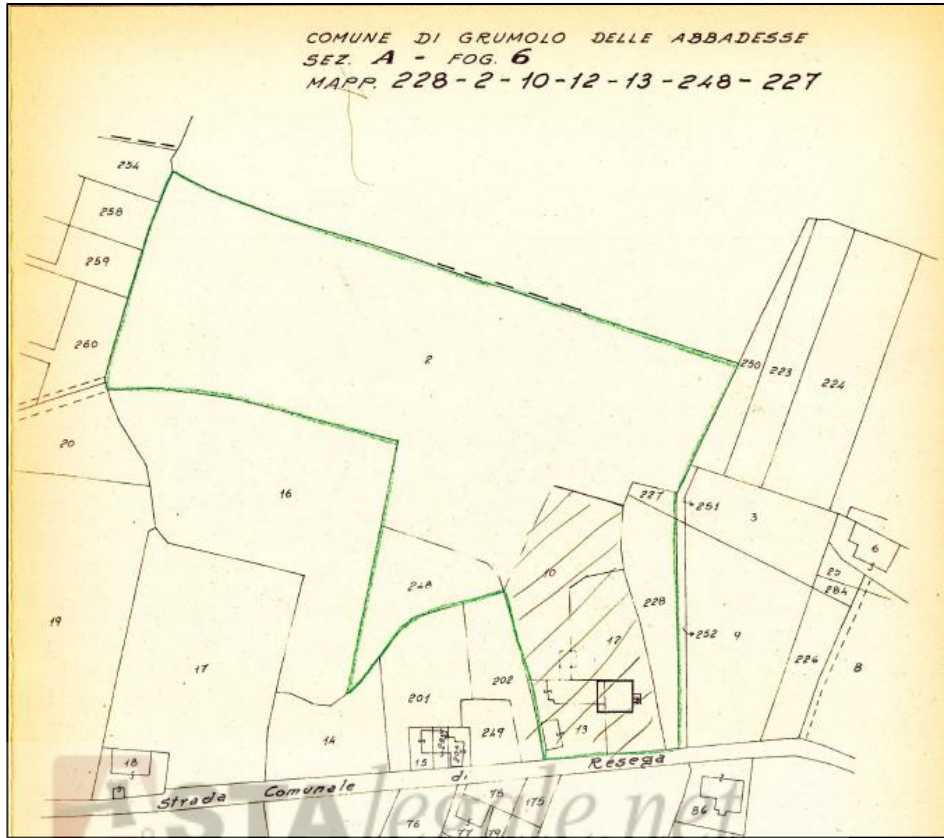
12	Mappale originario
Mapp. n. Estensione mq	12 mq 2.145

228 ex 9c	Mappale originario	Frazionamento 1991	Frazionamento 2009	Frazionamento 2019
Mapp. n. Estensione mq	228 mq 1.712	366 mq 1.116	565 mq 593	/
			566 mq 480	/
			567 mq 23	/
			568 mq 20	/
		367 mq 596	569 mq 350	/
			570 mq 83	/

			571 mq 163	615 mq 35
				616 mq 128

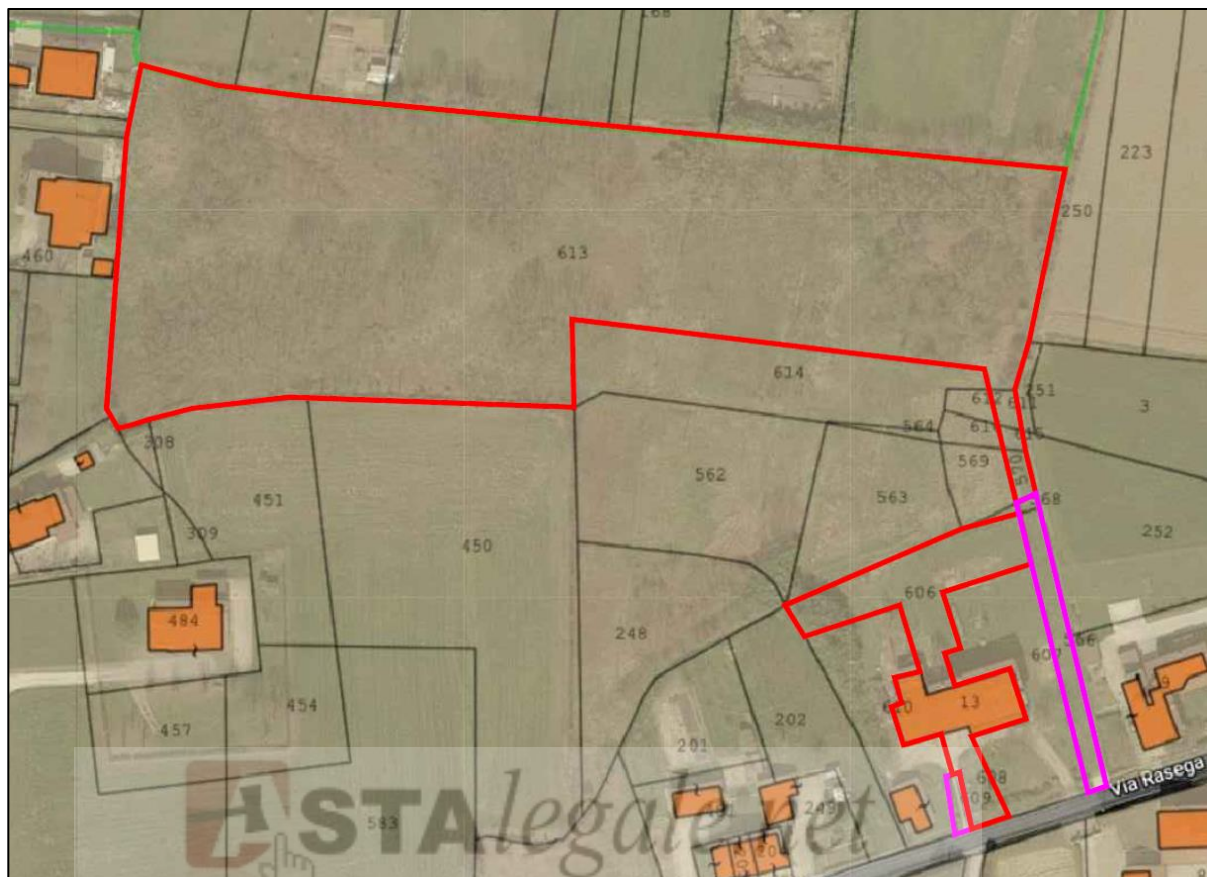
13	Mappale originario	1° Unione	2° Unione	frazionamento Situazione Attuale
Mapp. n.	13	13	13	13
Estensione mq	mq 1.001	mq 1.001	mq 4.147	mq 486
		12 mq 2.145	565 mq 593	606 mq 1.131
		365 mq 1.001		608 mq 238
		TOT mq 4.147	TOT mq 4.740	609 mq 68
				610 mq 1.289
				607 mq 1.528
				TOT mq 4.740

13	Elenco Sub. 1993	Elenco Sub. 1998	Elenco Sub. 2009	Elenco Sub. 2019
	1, 2, 3, 4	3, 4, 5, 6	3, 4, 5, 7	8+607, 9+606+608 , 10+610
		Soppressi 1, 2	Soppresso 6	Soppressi 3, 4, 5, 7
		Generati 5, 6	Generato 7	Generati 8, 9, 10
	1 BCNC	5 BCNC a 3, 4		



Giudice Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
26 di 43





Per **successione testamentaria del 05/01/1957** Rep. 4227 Notaio Misomalo di Vicenza Trascriz. 2256/1965 del 1957 - Registrato a Vicenza il 30.03.1957 n. 3487 vol 243, il sig. _____ diviene proprietario della quota di 7/15 dei mappali 2, 10, 12, 13;

Per **atto di cessione di quote in data 07/08/1958** numero 6288 rep. Notaio Mario Misomalo, registrato a Vicenza il 27/08/1958 numero 689 vol. 250, trascritto a Vicenza il 02/09/1958 ai nn. 5663 RG e 4696 RP, il sig. _____ acquista la quota di 8/15 dei mappali 2, 10, 12, 13;

Per **atto di divisione e compravendita in data 30/06/1963** numero 4211 rep. Notaio Francesco D'Ercole registrato a Vicenza il 19/07/1963 numero 293, trascritto a Vicenza il 27/07/1963 ai numeri 5777 RG e 5051 RP il _____ acquista la piena proprietà dei mappali 3/c e 9/c, corrispondenti ai mappali 227 e 228

Per **successione testamento in morte** _____ **denuncia registrata** all'Ufficio del Registro di Vicenza il **26/04/2001** numero 366 volume 5/1 trascritta a Vicenza il 20/07/2002 ai nn. 17.166 RG e 11484 RP, retta da testamento pubblicato con verbale dal notaio Giuseppe Boschetti, registrato a Vicenza il 24/01/2001 n. 174 pubblici, la piena proprietà al defunto spettante sui **mappali 2, 364 (ex 10), 227, 366 (ex 228), 367 (ex 228)** e sulle Unità immobiliari di cui ai **mappali 13 sub 3, 4, 6**, passava in ditta a:

- **per la quota di 3/6 della piena proprietà;**
- **per la quota di 1/6 della piena proprietà;**

Giudice Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
27 di 43

- per la quota di 1/6 della piena proprietà;
- per la quota di 1/6 della piena proprietà;

Con **sentenza 1989/2020 pubbl. il 20/11/2020** RG n. 7765/2015 Repert. n. 3949/2020 i seguenti beni passavano in proprietà all'esecutato per le quote sotto indicate:

*“B. [...] si assegna in **proprietà esclusiva**, i beni immobili come di seguito identificati nella loro consistenza catastale:*

B.1 Terreni censiti al Catasto Terreni, comune di Grumolo delle Abbadesse Foglio 6:

1. Mapp. 570 prato irriguo classe 2 superficie 83 R.D. 0,54 R.A. 0,28;
2. Mapp. 611 (ex 227a) prato irriguo classe 2 superficie 64 R.D. 0,41 R.A. 0,21;
3. Mapp. 613 (ex 561a) seminativo arborato classe 4 superficie 18010 R.D. 93,01 R.A. 69,75;
4. Mapp. 615 (ex 571a) prato irriguo classe 2 superficie 35 R.D. 0,23 R.A. 0,12;

B.2 Fabbricati censiti al Catasto Fabbricati comune di Grumolo delle Abbadesse al foglio 6:

1. **Mapp. 13 - Sub. 9** – Categ. A/2 CL. 3 Cons. vani 8,5 Sup. Cat. 297 mq rendita 762,23 piano T-1-2 via Rasega n. 75, **graffato con il mapp 606** (ex 13a) corte esclusiva di mq. 1131 e con il **mapp. 608** (ex 13 c) corte esclusiva di mq. 238;

C. Si assegna in *comproprietà* (per la quota indivisa di 3/6) e congiuntamente (per la quota indivisa di 3/6 e, quindi, per la quota di 1/6 ciascuno) le aree attualmente censite al

C.1 Terreni censiti al Catasto Terreni comune di Grumolo delle Abbadesse al foglio 6:

1. Mapp. 566 prato irriguo classe 2 superficie 480 R.D. 3,10 R.A. 1,61;
2. Mapp. 568 prato irriguo classe 2 superficie 20 R.D. 0,13 R.A. 0,07;

C.2 Fabbricati censiti al Catasto Fabbricati comune di Grumolo delle Abbadesse al foglio 6:

1. **Mapp. 609** area urbana di 68 mq.”

Nota: gli originari mappali 2, 10, 12, 13, 227, 228 tramite frazionamenti hanno generato gli attuali mappali pignorati rispettivamente n. 13 sub 9, 606, 608, 609, 566, 568, 570, 613, 611, 615.

6.REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Grumolo delle Abbadesse è stata inviata a mezzo e-mail dall'Ufficio Tecnico la seguente documentazione:

- **DINIEGO Concessione edilizia** per la ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato rurale, **prot. 4096 del 12.11.1985**. Richiesta fabbricato sito in Via Rasega, Fg. 6, mapp. 10-12-13-2-228-248-227. Diniego per contrasto con le norme del R.E.C.;
- **Vincolo decennale d'uso notaio Francesco D'Ercole** in data 27.10.1986 rep. 32.397 con il quale allo scopo di adempiere alle obbligazioni assunte col Comune di Grumolo delle Abbadesse, assoggetta al vincolo decennale d'uso il fabbricato esistente su porzione dei m.n. 12 e 13.

- Vincolo di non edificazione notaio Francesco D'Ercole in data 23.12.1986 rep. 32.398 con il quale allo scopo di ottenere dal Comune di Grumolo delle Abbadesse licenza a costruire su porzione dei mappali 12-13 e 10, assoggetta al vincolo di non edificazione tutto il terreno dei mappali descritti.
- Concessione edilizia n. 10 del 14/05/1987 (prot. 1233/83 e 4096/85 - pratica n. 83/85 e 27/83 U.T.) a seguito della domanda in data 24.03.1983 e successive integrazioni presentata per lavori di demolizione e costruzione con ampliamento;
- Vincolo di non costruzione su terreno notaio Francesco D'Ercole in data 20.05.1987 rep. 34.222 con il quale allo scopo di ottenere dal Comune di Grumolo delle Abbadesse licenza a costruire su porzione dei mappali 12-13 e 10, assoggetta al vincolo di non edificazione tutto il terreno dei mappali descritti. Il presente vincolo va a completare ed integrare il vincolo che precedentemente aveva creato per i mappali n. 10-12-13 rep 32928 del 23.12.1986.
- Rilascio Variante in data 30/07/1987 alla concessione edilizia n. 10 del 14/05/1987 (prot. 3137 - pratica n. 54/87 U.T.) a seguito della domanda in data 25.07.1987 presentata dal per variazione dell'ubicazione del fabbricato in progetto.
- Provvedimento di **proroga alla C.E. 10 del 14/05/1987** rilasciato **in data 30/04/1990 prot. 871** al concedendo mesi dodici di proroga;
- Autorizzazione in sanatoria n. 66 U.T. del 15/01/1998 (N. 06/98 Reg. Concessioni - prot. 1396/95) per realizzazione di una scala interna e sopraelevazione della stessa, varianti prospettiche e opere interne, in difformità alla concessione n. 10 del 14/05/1987 e successive varianti.

N.B.: è stata messa a disposizione la richiesta di sanatoria completa di relazione ma senza tavole grafiche. La relazione cita i seguenti interventi:

Le opere in sanatoria riguardano le modifiche apportate in corso d'opera al progetto autorizzato e sono costituite da:

- realizzazione all'interno del corpo di fabbrica delle scale di accesso al piano primo già autorizzate all'esterno del fabbricato stesso.
- sopraelevazione del vano scale stesso per accedere al granaio.
- variazioni prospettiche.
- variazioni interne sia alla parte residenziale che a quella rustica senza aumenti di superficie utile o di volume autorizzato.

Senza l'ausilio di tavole grafiche non è possibile determinare quale sia la conformazione dello stato assentito con la sanatoria n. 66 UT, soprattutto per quanto riguarda le citate “*variazioni interne sia della parte residenziale che a quella rustica*”;

- Richiesta di agibilità riferita alla pratica n. 66 U.T. in sanatoria, presentata in data 27.04.1998;

- **Concessione in sanatoria 5883/89 del 27/02/1999** (N. 18/99 Registro concessioni - prot. 0467/86) per:

- **trasformazione di un fabbricato accessorio ad uso ricovero attrezzi per una superficie di 79.49 mq**
- **realizzazione di un fabbricato accessorio residenziale ad uso ricovero attrezzi per una superficie di 49.70 mq.**
- **ampliamento fabbricato residenziale per ricavo locale ad uso pollaio al piano terra e bagno al piano primo, tali locali sono stati demoliti a seguito progetto n. 10 del 14.02.1987 per la demolizione e ristrutturazione del fabbricato residenziale**
- **realizzazione di tratto recinzione esistente**

- **Agibilità del 23/03/1999** (N. 18/99 Registro concessioni - prot. 0467/86) relativamente alla **Concessione in sanatoria 5883/89 del 27/02/1999** relativamente alle seguenti opere:

- **fabbricato accessorio ad uso ricovero attrezzi realizzato in aderenza del fabbricato principale per una superficie di 46.70 mq.**
- **trasformazione di un fabbricato accessorio ad uso ricovero attrezzi per una superficie di 79.49 mq.**
- **locali ad uso bagno e pollaio realizzati in ampliamento ad un fabbricato residenziale per una superficie di 12.16 mq.**

- **DIA n. 35/99 del 02.11.1999** per opere relative a opere interne di singole unità immobiliari [...] e consistono in *“realizzazione di una tramezza interna per ricavare un wc”*;
- **DIA n. 12/2009 del 17/02/2009** (prot. n. 1420) per *“spostamento di due passi carrai e pedonali, modifica e costruzione di recinzione di pertinenza di un fabbricato sito in via Rasega”* e successive integrazioni protocollate in data 08.10.2009 (prot. n. 8460) con autorizzazione allo spostamento e modifica di accessi carrabili da parte del Comando di Polizia Locale di Camisano Vicentino prot. 492/P.L. del 22.02.2010 aut. 02/10;
- **DINIEGO Permesso di costruire n. 1/2009 prot. n. 292 del 12.01.2010**, rif. prot. n. 10446/2009, (istanza depositata in data 08.01.2009 - prot. n. 154 P.E. n. 01/2009), per *“Ristrutturazione parziale di un edificio ad uso residenziale e rurale”*;

CONSIDERATO che il piano secondo, ad uso "granaio", deve intendersi come superficie annessa all'utilizzo agricolo, come in origine concesso;

"si esprime parere contrario all'accoglimento dell'istanza relativa alla richiesta depositata per quanto attiene al progetto di ristrutturazione del corpo edilizio posto sul retro del fabbricato rurale principale - sub. n. 4 - ad uso "deposito attrezzi agricoli", con relativa traslazione volumetrica e di sedime in proprietà considerato che, sia ai sensi di quanto disposto dall'art. n. 10 della L.R. n. 14/2009, che da consolidato orientamento giurisprudenziale, siffatte opere non possono essere considerate come ristrutturazione edilizia ma rientrano invece nella casistica della nuova costruzione e pertanto non risultano assentibili per la zona agricola sulla quale insistono.

Considerato che il corpo di fabbrica principale consta di una residenza al piano terra ed una al piano primo, nonché di un secondo piano ad uso "granaio" al quale si accede per mezzo di una scala comune sia alla porzione rurale che residenziale, tale ultimo livello risulta annesso alla parte agricola, come in origine assentito dalla concessione edilizia n. 10 del 14/05/1987 e successive varianti.

Si rileva inoltre che per quanto attiene al corpo di fabbrica principale, oggetto di richiesta di interventi edilizi ed adibito ad uso misto residenziale ed agricolo, non risulta ancora perfezionata l'istanza relativa al conseguimento dell'agibilità."

- **Richiesta di Permesso di costruire n. 51/2010 prot. 6768 in data 05.08.2010** per ristrutturazione parziale edificio residenziale (istanza per versamento costo costruzione);
- **DIA n. 52/2010 prot. 6769 in data 05.08.2010** per ampliamento edificio residenziale prot. 6769;
- Conclusione del procedimento amministrativo relativo alle pratiche 51/2010 in data 14.02.2012 prot. 1312 e 52/2010 in data 05.01.2012 prot. 144 subordinati al pagamento del costo di costruzione rispettivamente pari a 708,72 € e 936,52 €.

Il titolo edilizio 51/2010 non risulta rilasciato in quanto non risulta alcun riscontro alla nota dell'Ufficio Tecnico prot. 1312 del 14.02.2012 relativa al pagamento degli oneri.

Per la DIA 52/2010 non risulta versato il contributo di costruzione richiesto.

- Riscontro in data 04.07.2019 prot. 6314 alla richiesta di parere preventivo agli atti prot. 5194 del 04.06.2019 relativamente alla ripresentazione di nuova pratica per lo spostamento di passi carrai così come alla DIA 12/2009 prot. 1420 del 17.02.2009. Intervento compatibile.

In merito ai chiarimenti circa l'ottenimento di agibilità del fabbricato catastalmente identificato al fg. 3 m.n. 13 sub. 3 e 7, il Responsabile del Servizio del Comune di Grumolo delle Abbadesse, con nota prot. 1266 del 16.02.2017 indirizzata al precedente CTU arch. Marrocco e prot. 1630 del 01.03.2017 indirizzata **prende atto** che in seguito all'integrazione documentale prot. 8978 del 27.10.2009 e prot. 3491 del 22.04.2010 di riscontro alla nota UT prot. 2584/98 del 18.05.1998, risultano decorsi i termini di cui all'art. 25 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. della richiesta di abitabilità e agibilità prot. 2584 del 04.05.1998.

Dalla documentazione visionata risulta pertanto che il Comune di Grumolo delle Abbadesse ritiene decorso il termine di cui all'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (termine per il rilascio dell'agibilità tramite silenzio assenso – articolo abrogato dal D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222) per il fabbricato catastalmente identificato al fg. 3 m.n. 13 sub. 3 e 7.

In ogni caso, a seguito di accesso agli atti, non sono state messe a disposizione le tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie e conseguente richiesta di sanatoria. Non è pertanto possibile determinare la configurazione dello stato assentito rispetto all'attuale stato dei luoghi.

Il tutto è riportato in [all 10](#)

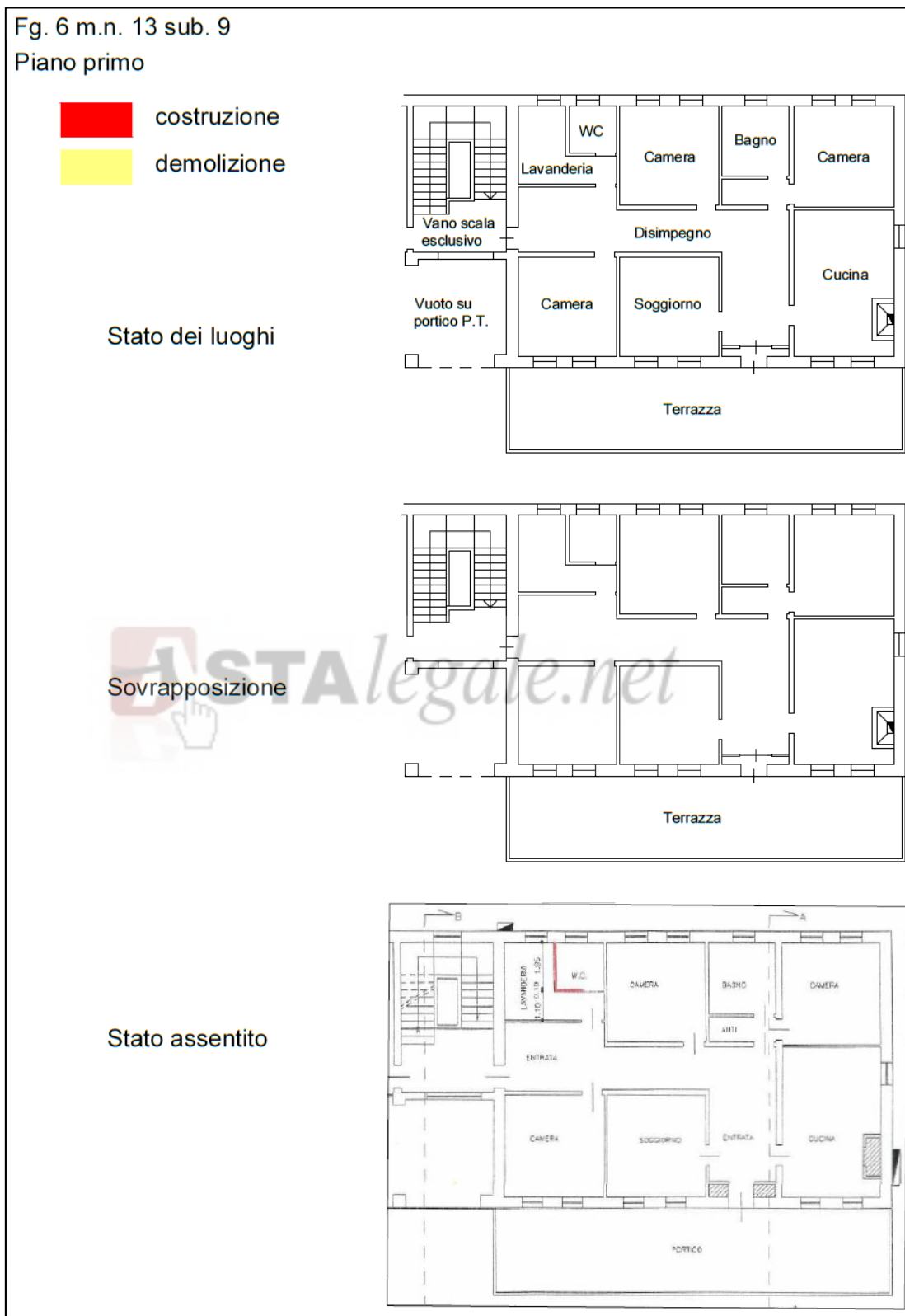
È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli. ([all 11](#)).

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

Anzitutto si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte.

Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene all'interno del mappale di proprietà né la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia.

Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi.



In [all 9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e lo stato assentito derivante dall'accesso agli atti – (DIA n. 35/99 del 02.11.1999).

Pur non avendo a disposizione le tavole grafiche allegate alla pratica edilizia in sanatoria n. 66 UT, dallo studio delle planimetrie catastali storiche, dei fascicoli edilizi e di causa relativi all'immobile, è

plausibile che la rappresentazione grafica del piano primo riportata nella DIA n. 35/99 del 02.11.1999 corrisponda all'ultimo stato assentito (salvo ulteriori tavole depositate in Comune non visionate durante l'accesso agli atti).

Fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite (nella DIA n. 35/99 del 02.11.1999) non sono state riscontrate difformità sostanziali relativamente all'appartamento piano primo. Non è stato possibile eseguire il confronto tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi nei locali al piano terra e secondo-soffitta per i motivi espressi in narrativa.

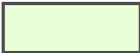


7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni erano liberi.

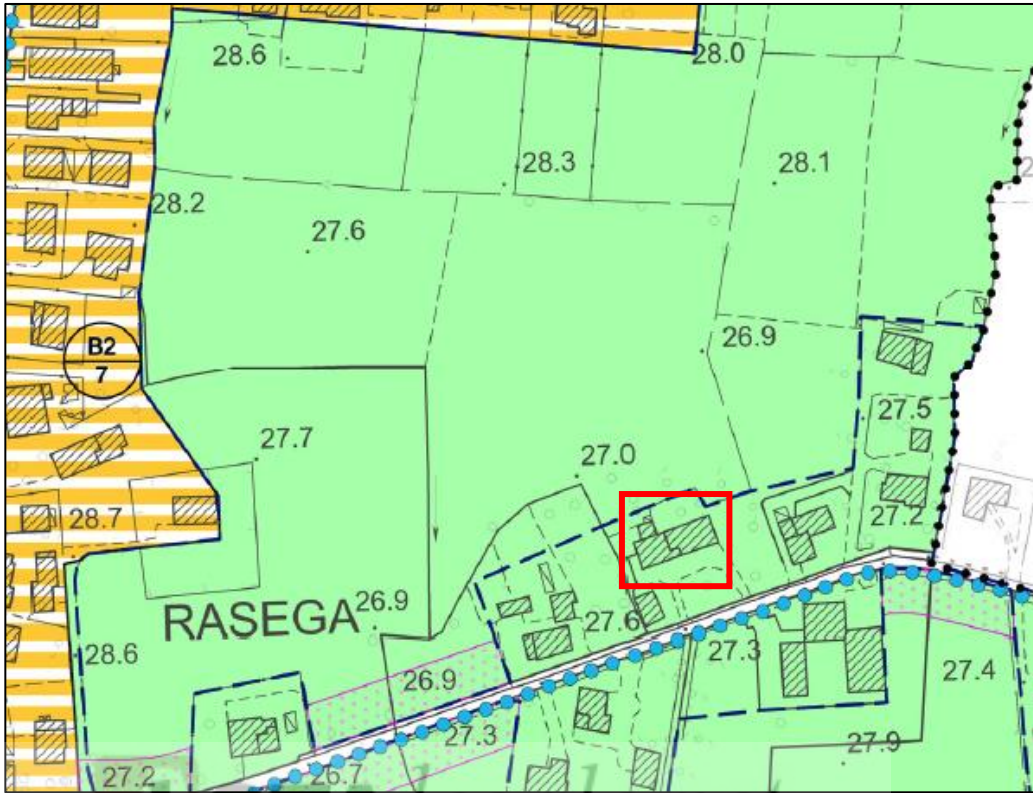
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- A) Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non note;
- B) Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni oggetto di relazione:**
Esistenza di un procedimento giudiziario intercorso tra il pignoramento del (23.11.2011) e la presente perizia che ha portato ad una modifica dei beni oggetto di valutazione di stima, il tutto come esplicitato in relazione.
- ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE
TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 07/12/2021 - Registro Particolare 20181
Registro Generale 28420
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1989 del 13/11/2020;
 - e precedente
 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2009 - Registro Particolare 5354 Registro Generale 23878
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1827 del 29/09/2009
- C) Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** non noto;
- D) Vincoli storico artistici:** Non risultano. Si rimanda a quanto indicato in CDU.

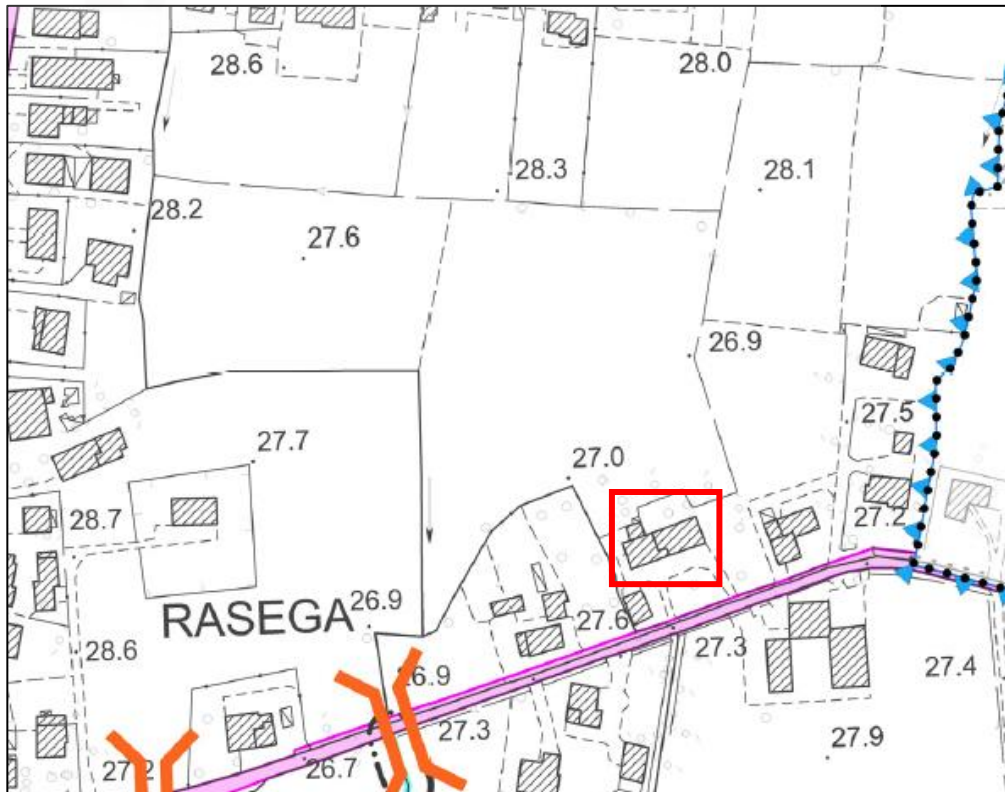
Si riportano di seguito gli estratti delle tavole relative al Piano degli Interventi del Comune di Grumolo delle Abbadesse, reperibili dal sito internet istituzionale:

Zone agricole	
	Zona E1 <i>Zona agricola di elevata integrità</i>
	Zona E2 <i>Zona agricola di primaria importanza per la funzione produttiva</i>
	P1 - Area a pericolosità moderata (P.A.I., artt. 8, 12)

Giudice Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
33 di 43



ZONIZZAZIONE – estratto “Tav. 2 - TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE” - AGG luglio 2020
(il rettangolo di colore rosso individua il fabbricato di cui al m.n. 13)



VINCOLI– estratto “Tav. 1 - TAVOLA DEI VINCOLI” - AGG luglio 2020
(il rettangolo di colore rosso individua il fabbricato di cui al m.n. 13)

Giudice Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
34 di 43



E) Regolamento condominiale: non presente;

F) Atti impositivi di servitù: con sentenza 1989/2020 pubbl. il 20/11/2020 RG n. 7765/2015 Repert. n. 3949/2020 (**all 1**) sono state istituite le seguenti servitù, trascritte in data 07.12.2021 ai nn. RP 20182 - 20183 – 20184 - 20185 - 20186 - 20187 - 20188 - 20189 - 20190:

1. *“Servitù di passaggio con ogni mezzo per permettere l’accesso ed il recesso dei mezzi agricoli provenienti dalla carrareccia comune posta sui mapp. 566 e 568, a carico del mappale 570 a favore dei mappali n. 248, 562, 563, 564, 567, 569, 612, 614 e 616, tutti del foglio 6 C.T. comune di Grumolo delle Abbadesse, per la porzione di mq. 38 sulla porzione sud del mappale 570, per la lunghezza di mt 7,30 sul lato ovest e per tutta la larghezza del lato sud;*
2. *Servitù di scolo ai sensi dell’art. 1094 cod. civ. a carico dei mappali 248, 562, 563, 564 e 614, a favore del mappale 613 tutti del foglio 6 C.T. comune di Grumolo delle Abbadesse;*
3. *Servitù di condotta interrata per scarico acque meteoriche provenienti dalle condotte verticali dei pluviali, a carico e a favore reciproco delle unità definite con il mappale 13 sub. 9 graffato con i mappali 606 e 608 e le unità individuate con il mappale 13 sub. 8 graffato al mappale 607 e all’unità mappale 13 sub. 10 graffato con il mappale 610, tutti del foglio 6 C.F. del comune di Grumolo delle Abbadesse, con partenza dai pluviali sino allo scarico sui fossati posti sui lati est ed ovest delle proprietà;*
4. *Servitù di posizionamento nicchia di alloggiamento contatori Gas, Acqua ed Enel, a carico del mappale 608 graffato con i mappali 606 e 13 sub 9, a favore del mappale 13 sub 8 graffato con il mappale 607, tutti del foglio 6 C.F. del comune di Grumolo delle Abbadesse posta nell’angolo sud-ovest del mappale 608;*
5. *Servitù di condotta interrata per tubatura di adduzione gas e acqua a carico del mappale 13 sub. 9 graffato con i mappali 606 e 608 a favore del mappale 13 sub. 8 graffato al mappale 607, tutti del foglio 6 C.F. del comune di Grumolo delle Abbadesse;*
6. *Servitù di condotta interrata e tubatura verticale esterna per rete di adduzione gas a carico del mappale 13 sub. 8 graffato al mappale 607, a favore del mappale 13 sub. 9 graffato con i mappali 606 e 608, tutti del foglio 6 C.F. del comune di Grumolo delle Abbadesse, riferito alla rete di collegamento gas agli utilizzatori interni dell’unità del mapp. 13 sub. 9 graffato con i mappali 606 e 608, per la porzione di rete interrata e rete verticale esterna il muro per l’alimentazione della caldaia posta sull’angolo nord-ovest dell’immobile del piano terra, mapp. 13 sub. 8 graffato al mappale 607, e per alimentazione fornello della cucina posto sul lato est dell’immobile e collocato sull’angolo nord della canna fumaria comune;*
7. *Servitù di condotta interrata per cavidotto linea elettrica*

*a carico del mappale 608,
a favore del mappale 13 sub. 8 graffato al mappale 607,
tutti del foglio 6 C.T. del comune di Grumolo delle Abbadesse,
dal contatore fino all'abitazione identificata al mappale 13 sub. 8 del C.F.;*

8. Servitù di condotta interrata e colonna di risalita per cavidotto linea elettrica

*a carico dell'unità del mapp. 13 sub. 8 graffato al mappale 607,
a favore del mappale 13 sub. 9 graffato con i mappali 606 e 608,
tutti del foglio 6 C.F. del comune di Grumolo delle Abbadesse,
che dal contatore sale all'abitazione identificata al mappale 13 sub. 9;*

9. Servitù di posizionamento vasca biologica e vasca a tenuta della rete fognaria

*a carico del mapp. 607 graffato con il mappale 13 sub. 8
a favore del mapp. 13 sub. 9 graffato con i mappali 606 e 608,
tutti del foglio 6 C.F. del comune di Grumolo delle Abbadesse,
manufatto interrato a servizio dell'intero complesso immobiliare compreso di condutture
interrate di collegamento agli scarichi interni rete acque nere con vasca biologica, vasca a
tenuta e pozzetti condensa grassi cucine.*

Il tutto come meglio evidenziato nell'Allegato B alla sentenza del 20.11.2020.

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: non risultano

Convenzioni matrimoniali: vedi quanto indicato in 8C

Altri pesi e/o Limitazioni d'uso: come descritti in narrativa.

Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo: si vedano i vincoli indicati in CDU e le relative norme NTO indicate ([all 11](#)).

Sono inoltre stati reperiti, tra i documenti messi a disposizione con l'accesso agli atti, i seguenti vincoli.

- Vincolo decennale d'uso notaio Francesco D'Ercole in data 27.10.1986 rep. 32.397 con il quale
, allo scopo di adempiere alle obbligazioni assunte col Comune di Grumolo delle Abbadesse, assoggetta al vincolo decennale d'uso il fabbricato esistente su porzione dei m.n. 12 e 13.
- Vincolo di non edificazione notaio Francesco D'Ercole in data 23.12.1986 rep. 32.398 con il quale
, allo scopo di ottenere dal Comune di Grumolo delle Abbadesse licenza a costruire su porzione dei mappali 12-13 e 10, assoggetta al vincolo di non edificazione tutto il terreno dei mappali descritti.
- Vincolo di non costruzione su terreno notaio Francesco D'Ercole in data 20.05.1987 rep. 34.222 con il quale
allo scopo di ottenere dal Comune di Grumolo delle Abbadesse licenza a costruire su porzione dei mappali 12-13 e 10, assoggetta al vincolo di non edificazione

tutto il terreno dei mappali descritti. Il presente vincolo va a completare ed integrare il vincolo che precedentemente aveva creato per i mappali n. 10-12-13 rep 32928 del 23.12.1986.

**SEZIONE B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI
NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

**Aggiornamento alla data del 25.03.2022 delle Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della
certificazione ipocatastale**

SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2009 - Registro Particolare 5354 Registro Generale 23878
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1827 del 29/09/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Beni (tra gli altri): Comune di Grumolo delle Abbadesse, C.F. fg. 6 m.n. 13 sub 3, 4, 6 e m.n. 364,
C.T. fg. 6 m.n. 2, 227, 366, 367, 248, 561, 562, 563, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571.

1. Annotazione n. 2260 del 21/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
Beni: Comune di Torri di Quartesolo, C.F. fg. 2 m.n. 215 sub 1 e 2, C.T. fg. 2 m.n. 215.
2. Annotazione n. 784 del 16/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
Beni: Comune di Vicenza, C.F. fg. 8 m.n. 373 sub 44 e 20.
3. Annotazione n. 787 del 16/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
Beni: Comune di Grumolo delle Abbadesse, C.F. fg. 3 m.n. 474 sub 11 graff. m.n. 476, m.n. 474
sub 4.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/2011 - Registro Particolare 14974 Registro Generale 22704
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7521 del 17/11/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GRUMOLO DELLE ABBADESSE (VI), TORRI DI QUARTESOLO (VI),
VICENZA (VI)

Beni (tra gli altri): Comune di Grumolo delle Abbadesse, C.F. fg. 6 m.n. 13 sub 3, 4, 6 e m.n. 364,
C.T. fg. 6 m.n. 2, 227, 366, 367, 248, 561, 562, 563, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571.

1. Annotazione n. 2261 del 21/06/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
Beni: Comune di Torri di Quartesolo, C.F. fg. 2 m.n. 215 sub 2 e 1.
2. Annotazione n. 786 del 16/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
Beni: Comune di Vicenza, C.F. fg. 8 m.n. 373 sub 44 e 20.
3. Annotazione n. 788 del 16/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
Beni: Comune di Grumolo delle Abbadesse, C.F. fg. 3 m.n. 474 sub 11 graff. m.n. 476, m.n. 474
sub 4.
4. Annotazione n. 3970 del 24/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
Beni: Comune di Grumolo delle Abbadesse, C.T. fg. 6 m.n. 248, 562, 563, 564, 567, 569, 612,
614, 616, C.F. m.n. 13 sub. 8 graff. m.n. 607, m.n. 13 sub. 10 graff. m.n. 610.

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Non risulta

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano

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

L'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un maggior fabbricato composto da più unità immobiliari. Non risulta sia stato nominato un Amministratore condominiale.

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): non note;

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia: /

Eventuali dotazioni condominiali: non note;

Eventuali cause in corso: non note;

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

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

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

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

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

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

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;



“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all’acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un’adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

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

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

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

Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che l'esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

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

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata";

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, si quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali;
- definito i "prezzi marginali".

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono stati reperite le compravendite degli immobili individuati nell'[all 12](#) con le relative schede di calcolo.

La superficie commerciale convenzionale (desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) viene riportata nella seguente tabella.

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Appartamento P1	PRI	173	100%	173	Quantitativa
	Accessori PT-P1-P2	ACC	210	50%	105	Quantitativa
	Balconi/portici fino a 25 mq	POR1	25	30%	7,5	Quantitativa
	Balconi/portici oltre 25 mq	POR2	62	10%	6,2	Quantitativa
	Corte fino a sup. princ.	COR1	173	10%	17,3	Quantitativa
	Corte oltre sup. princ.	COR2	1230	2%	24,6	Quantitativa
		<i>Tot.:</i>	<i>1873</i>	<i>Tot.:</i>	<i>333,6</i>	
	Totale Superficie Commerciale					334

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a

€ 286.709,48

Inoltre considerato:

- che la presente stima ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia alle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
 - le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE; inoltre vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap 6;
 - etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta e al fine di considerare le problematiche urbanistico-edilizie sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 15%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a

Giudice Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
41 di 43

€ 286.709,48

- riduzione, proposta, 15% pari a - € 43.006,42
 - Costi relativi alle difformità urbanistiche e catastali
- Compresi nel ribasso percentuale

Pertanto il più probabile valore di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti corrisponde a

€ 243.703,06

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in

€ 243.700,00

Giudizio di vendibilità:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il lotto 1 comprende i mappali m.n. 13 sub 9 graffato ai m.n. 606 e m.n. 608 assegnati per l'intero e il m.n. 609 assegnato per la quota di ½.

Il più probabile valore di mercato ricavato con il metodo MCA, pari a € 286.709,48, considera le superfici per intero del m.n. 13 sub 9 graffato ai m.n. 606 e m.n. 608 e ½ della superficie del m.n. 609 (estensione 68 mq, considerato 34 mq).

L'incidenza dei mappali risulta la seguente:

	Incidenza %	Più probabile valore di mercato
m.n 13 sub 9 fabbricato	87,4 %	250.584,09 €
mm. nn. 606 e 608 corti esclusive	12,4 %	35.551,97 €
m.n. 609 (superficie ½)	0,2 %	573,42 €
<i>Totale</i>	100,0 %	286.709,48 €

14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Si allegano il certificato storico di residenza, il certificato anagrafico di stato civile e l'estratto per riassunto del registro atti degli atti di matrimonio relativi all'esecutato

Con convenzione matrimoniale di separazione dei beni, notaio Giuseppe Boschetti rep. 170.027 del 16.12.2002,

Lo stesso atto indica che i coniugi risultano comproprietari in regime di comunione legale degli immobili in Comune di Grumolo delle Abbadesse Foglio 3 (altro foglio catastale, altri beni non oggetto della presente relazione).

Il tutto è riportato in **all 13**.

Vicenza, 28 aprile 2022

L'Esperto stimatore

Ing. Carlo Casonato

