

TRIBUNALE DI VICENZA
(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

Procedura promossa da:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
contro:
*****DATO OSCURATO*****



R.G.E. n. 63/2022

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

PERIZIA DI STIMA
del 11.11.2022
LOTTO UNICO
Beni in Comune di Costabissara –
Abitazione ai piani Terra, Primo e Seminterrato con corte esclusiva

*L'Esperto incaricato: Geometra MICHELE MULTINEDDU
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1908
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza (ex Bassano Del Grappa) al N. 78
certificazione REV n. REV-IT/CNGeGL/2023/12
CF: MLTMHL68D02A703M
con studio in Bassano del Grappa (VI) Via Friuli, 6
telefono: 0424502212 - fax: 0424502212
email: studio.multineddu@alice.it
email (pec): michele.multineddu@geopec.it*

giudice: Dr.ssa Maria Antonietta Rosato
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



SCHEMA SINTETICO/A

E INDICE

Procedura es. imm. n. 63/2022 R.G., promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

*****DATO OSCURATO*****

LOTTO UNICO

Diritto pignorato (pag. 5): piena proprietà **per la quota di 1/1**

Tipologia bene (pag. 5-9): fabbricato residenziale indipendente ubicato nei piani Terra, Primo e Seminterrato, con autorimessa al piano Terra e corte esclusiva.

Ubicazione (pag. 9): Comune di Costabissara (VI) Via Monte Grappa n. 12

Dati Catastali attuali (pag. 26):
• Comune di Costabissara Fg. 4 mapp. 521 sub. 3
categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita €. 785,01
• Comune di Costabissara Fg. 4 mapp. 521 sub. 2
categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 36, rendita €. 55,78
• Comune di Costabissara Fg. 4 mapp. 521 sub. 1
Bene comune non censibile ai sub. 2-3 (corte)

Metri quadri (pag. 12): Sup. Lorda Commerciale = mq. 219,28

Stato (pag. 13): in buone condizioni di manutenzione

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 8 e 26): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 29): riscontrate difformità sanabili, costo presunto per la regolarizzazione = €. 3.000,00.

Situazione catastale (pag. 27): bisogna variare la planimetria catastale, costo presunto €. 1.000,00.

Valore di stima (di mercato) (pag. 35): € 246.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 36): € 209.000,00 (€ 246.000,00 - riduzione 15%)

Date/Valori comparabili reperiti (allegato 8): 2018 (€ 267.500,00) – 2020 (€ 235.000,00) –
2021 (€ 290.000,00)

Vendibilità/appetibilità (pag. 36): sufficiente

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag. 41): percentuale media tra prezzo di aggiudicazione d'Asta e valore attribuito nella perizia = 71%

Occupazione (pag.37): dallo stesso esecutato.

Oneri e vincoli (pag. 38): servitù per costruire a distanza dal confine inferiore alla legale.

APE (pag. 25): è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – immobile in cat. F.

Problemi particolari: nessuno noto.

* * *

giudice: Dr.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



SOMMARIO

SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE	5
- DIRITTO	5
- CONFINI	5
- MAPPA CATASTALE	6
- ORTOFOTO	7
- VERIFICA TRA DATI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO E ATTO DI ACQUISTO	8
- UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI	9
- RISPONDENZA IMPIANTI	25
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA	25
STORIA CATASTALE	26
REGOLARITA' URBANISTICA	28
VALORE E VENDIBILITA'	32
- METODO DI VALUTAZIONE	32
- VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO	34
- GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	36
- FORME DI PUBBLICITA'	36
STATO DI POSSESSO	37
- POSSESSO	37
- SEDE DEL DEBITORE	37
- REGIME PATRIMONIALE	37
- PRESENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE	37
VINCOLI E ONERI	38
- EVENTUALI VINCOLI E/O ONERI	38
- PROBLEMATICHE PARTICOLARI RILEVATE	38
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	39
SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA'	41
DATI DELLE AGGIUDICAZIONI ACQUISITE DA ASTALEGALE SPA	41



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 01.06.2022, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, il sottoscritto esperto, Geometra Michele Multineddu, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito e preso cognizione del quesito posto.

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

- 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 verificare la correttezza ed attualità di 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 dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- accesso presso gli studi dei notai Paolo Brando di Dueville e Mario Misomalo di Vicenza, per ottenere copia degli Atti di provenienza dei beni;
- accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, per verifica di eventuali Contratti di Locazione dei beni;
- accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Costabissara, con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata nei loro archivi e per richiesta delle informazioni urbanistiche dei beni;
- accesso telematico presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Costabissara, per ottenere il Certificato di Residenza storico dell'esecutato e l'estratto dell'Atto di Matrimonio;
- richiesta telematica presso Astalegale Spa, per ottenere i dati di aggiudicazione degli ultimi anni in Comune di Costabissara.

Mediante comunicazione alle parti tramite lettera raccomandata e posta certificata, il sottoscritto ha fissato per il giorno 14.07.2022 il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, e l'esecutato Sig. (***) DATO OSCURATO (***) , che ha mostrato i beni oggetto della procedura.

E' stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo strumentale dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna perizia finale.

* * *



LOTTO UNICO
BENI A COSTABISSARA (VI)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE

Diritto:

A. piena Proprietà **per la quota di 1/1** (***) DATO OSCURATO (***) di **ABITAZIONE** indipendente situata ai piani Terra, Primo e Seminterrato, con corte esclusiva, ubicata in Comune di Costabissara in Via Monte Grappa n. 12.

Identificazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 3*):

- Comune di Costabissara **Foglio 4 mappale 521 sub. 3** (Catasto Fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, sup. catastale mq. 149, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Grappa n. /, piano: S1-1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***) con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1000/1000*”.

B. piena Proprietà **per la quota di 1/1** (***) DATO OSCURATO (***) di **AUTORIMESSA** situata al piano Terra, adiacente ad Est dell’abitazione di cui al punto A, ubicata in Comune di Costabissara in Via Monte Grappa n. 12.

Identificazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 3*):

- Comune di Costabissara **Foglio 4 mappale 521 sub. 2** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 36, sup. catastale mq. 36, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Grappa n. /, piano: T, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***) con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1000/1000*”.

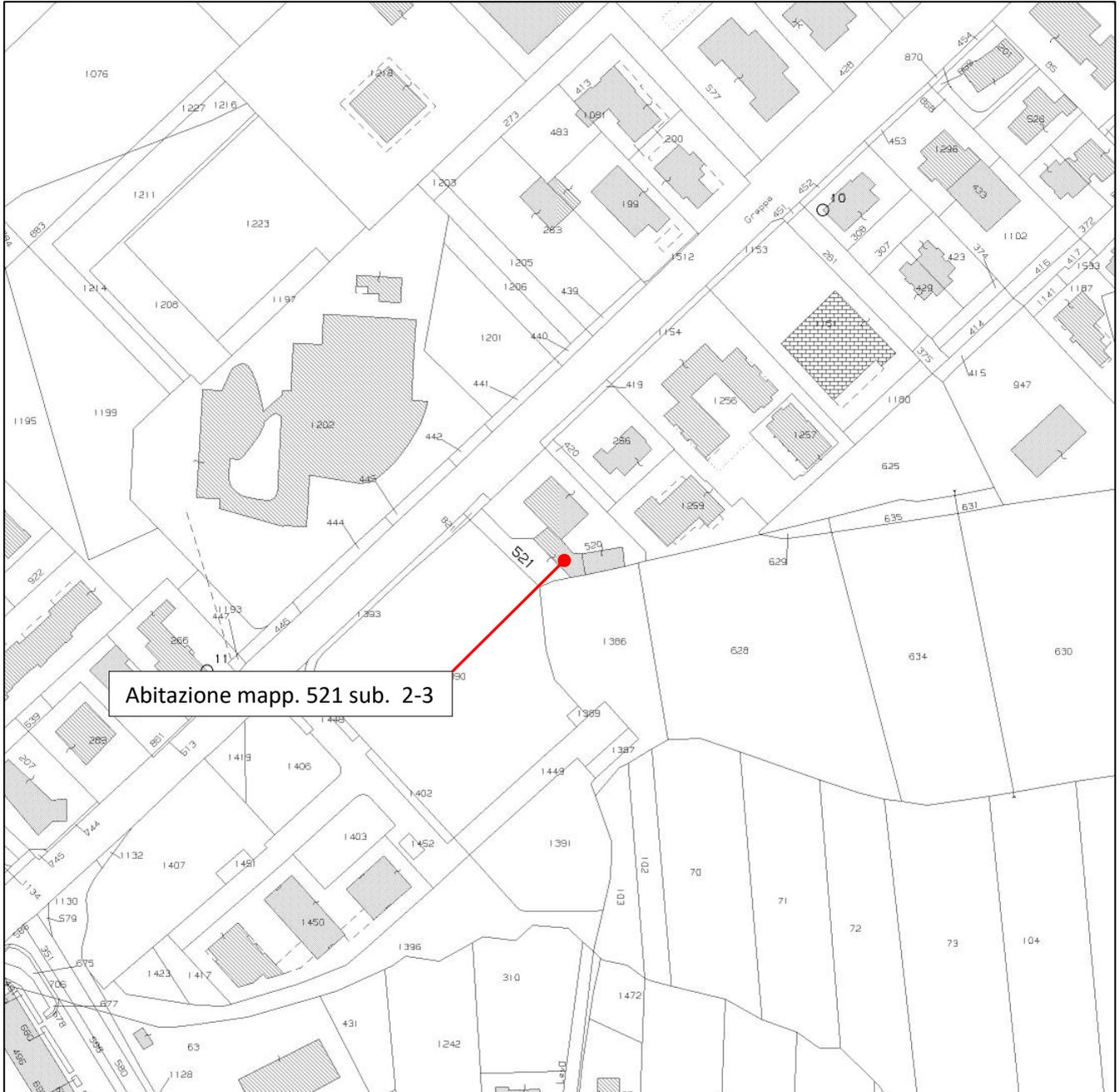
N.B.: i beni mappale 521 sub. 2 e sub. 3 hanno diritto esclusivo al **mappale 521 sub. 1** - bene comune non censibile ai sub. 2 - 3 (corte).

I confini:

- dell’intero mappale identificato in Comune di Costabissara Fg. 4 mapp. 521 sono: lato Nord con mappale 520, lato Est con mappali 520 e 1386, lato Sud con mappali 1386 e 1390, lato Ovest con mappale 821 (strada Via Monte Grappa).
- dell’Unità Immobiliare identificata in Comune di Costabissara Fg. 4 mapp. 521 sub. 3 (Abitazione p. T-1-S1) sono: lato Nord con mappale 520, lato Est con unità mappale 521 sub. 2, lato Sud con corte comune mappale 521 sub. 1, lato Ovest con mappale 520.
- dell’Unità Immobiliare identificata in Comune di Costabissara Fg. 4 mapp. 521 sub. 2 (Autorimessa p. T) sono: lato Nord con mappale 520, lato Est con mappali 520 e 1386, lato Sud corte comune mappale 521 sub. 1, lato Ovest con unità mappale 521 sub. 3.



Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento
MAPPA CATASTALE
Comune di Costabissara Foglio 4



giudice: Dr.ssa Maria Antonietta Rosato
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE
Comune di Costabissara



Abitazione mapp. 521 sub. 2-3

giudice: Dr.ssa Maria Antonietta Rosato
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Verifica tra dati dell'atto di pignoramento e dell'atto di acquisto:

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

- **Atto di Pignoramento Immobiliare** del 08.01.2022 rep. 6054 a firma Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza, trascritto il 14.02.2022 a Vicenza ai nn. R.G. 2811 R.P. 2033, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli C.F. 05828330638, contro (***) DATO OSCURATO (***), riguardante i beni in piena proprietà per la quota di 1/1 così descritti nella trascrizione:

- **COMUNE DI COSTABISSARA - CATASTO FABBRICATI**

- Foglio 4 – Particella 521 - Subalterno 3 - Natura A/2 abitazione di tipo civile - Consistenza 8 vani – Indirizzo Via Monte Grappa N. civico / – Piano /.
- Foglio 7 – Particella 1019 - Subalterno 2 - Natura C/6 autorimessa - Consistenza 36 metri quadrati – Indirizzo Via Monte Grappa N. civico / – Piano /.
- Foglio 4 – Particella 521 - Subalterno 1 - Natura CO Corte - Consistenza / – Indirizzo Via Monte Grappa N. civico / – Piano /.

- **Atto di Acquisto:**

- atto di compravendita **stipulato il 22.07.2004** rep. 17842 a firma notaio Mario Misomalo di Vicenza ([allegato 24](#)), trascritto il 28.07.2004 a Vicenza ai nn. R.G. 19353 R.P. 12387, con il quale (***) DATO OSCURATO (***) vendeva all'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) **la quota di ½ di proprietà** gli immobili così letteralmente descritti:

unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito a Costabissara, Via Monte Grappa n. 12 e così catastalmente descritte:

N.C.E.U. – Foglio 4

- mappale 521 sub. 3 – via Monte Grappa – p. S1-1 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 8 – R.C. € 785,01
- mappale 521 sub. 2 – via Monte Grappa – p. T – cat. C/6 – cl. 4 – mq. 36 – R.C. € 55,78.

- atto di compravendita **stipulato il 11.06.2003** rep. 50206 a firma notaio Paolo Brando di Dueville ([allegato 25](#)), trascritto il 02.07.2003 a Vicenza ai nn. R.G. 16341 R.P. 11154, con il quale (***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***), per la quota di ½ di proprietà ciascuno, vendevano a (***) DATO OSCURATO (***) ed all'esecutato (***) DATO OSCURATO (***), **la quota di ½ di proprietà** ciascuno, gli immobili così letteralmente descritti:

unità immobiliari con terreno di pertinenza facenti parte del fabbricato sito a Costabissara Via Monte Grappa n. 14 e così catastalmente descritte:

N.C.E.U. – Foglio 4

- mappale 521 sub. 3 – via Monte Grappa – p. S1-1 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 8 – R.C. € 785,01
- mappale 521 sub. 2 – via Monte Grappa – p. T – cat. C/6 – cl. 4 – mq. 36 – R.C. € 55,78.



(...) *Gli immobili suddescritti vengono venduti a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, con tutti i diritti, usi, servitù attive e passive ed in particolare con la servitù per costruzione a distanza dal confine inferiore alla legale trascritta a Vicenza il 16.07.1985 ai nn. 6973/5303 R.G./R.P..*

* * *

Beni e ubicazione:

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in zona semicentrale a Nord/Est del centro del Comune di Costabissara, a circa ml. 600 dalla piazza cittadina, lungo la strada comunale Via Monte Grappa al civ. 12.

Il quartiere è urbanizzato, ben servito da mezzi pubblici e composto da edifici con varie destinazioni: oltre la presenza di insediamenti e lottizzazioni residenziali anche di recente formazione, insistono lungo la strada principale numerosi edifici commerciali e con varie attività pubbliche (Auditorium, campi da tennis ed altre attività sportive). Più distanti dalla strada invece sono presenti ampi spazi a vocazione agricola.

Descrizione dell'immobile:

Gli immobili oggetto di esecuzione si compongono in **un'abitazione (A)** ed in **una autorimessa (B)**.

L'abitazione consiste in un singolo edificio sviluppato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, edificato tra gli anni 1990/1998 ed adiacente nel lato Nord ad altro fabbricato residenziale.

L'autorimessa è situata nel piano Terra, in adiacenza al lato Est dell'abitazione, collegata internamente ai vani accessori della residenza ed accessibile dalla strada Via Monte Grappa, tramite cancello carraio e corsia di accesso attraverso la corte di proprietà.

Esternamente è presente un'area di corte esclusiva di circa mq. 225 (**mappale 521 sub. 1**), disposta nel solo lato Sud. La corte è adibita in buona parte agli accessi pedonale e carraio dell'unità (avvengono entrambi tramite unico cancello carraio), ed in piccola parte a giardino.

L'edificio ha struttura portante del piano Seminterrato in calcestruzzo e fuori terra di tipo misto (laterizio/c.a.), muratura perimetrale in laterizio, solai intermedi e di copertura in laterocemento, manto in tegole nella porzione abitativa e copertura piana nella porzione ad uso autorimessa, lattonerie in lamiera preverniciata, muri esterni ed interni intonacati e tinteggiati.





Fabbricato mapp. 521 – accesso carroia e pedonale dalla strada Via Monte Grappa - Lato Sud/Ovest



Fabbricato mapp. 521 – Lato Sud/Ovest fronte strada Via Monte Grappa



Fabbricato mapp. 521 – Lato Sud/Est



In particolare gli immobili hanno le seguenti caratteristiche:

- **Abitazione mapp. 521 sub. 3 (A):** ha orientamento in direzione Sud/Ovest ed è disposta nei piani Terra (Rialzato), Primo e Seminterrato, tutti collegati da un vano scala interno, e precisamente è così distribuita:

piano Terra (Rialzato): è composto da un ampio locale ad uso soggiorno-cucina, rialzato rispetto la corte esterna ed accessibile tramite rampa scala e terrazza esterna d'ingresso.

Inoltre ad Est sono presenti due locali accessori, ad uso bagno (con doccia) e ripostiglio, posizionati a quota inferiore e raggiungibili tramite breve scala e relativo corridoio, che collega anche l'autorimessa mappale 521 sub. 2;

piano Primo: è composto da due camere, un locale ripostiglio ed un bagno (con doccia), con relativo corridoio di collegamento. Nella camera ad Est è stato inoltre creato un piccolo ripostiglio sopra il vano scala.

E' presente un poggiolo, disposto sull'intero lato Sud del piano ed accessibile dal locale ripostiglio;

piano Seminterrato: è composto da un unico ed ampio locale ad uso cantina (taverna), provvisto di caminetto. Nell'angolo Sud/Ovest del locale è inoltre posizionata la caldaia di servizio dell'abitazione.

Si riscontra inoltre che all'esterno del lato Est del locale, è stato creato un piccolo ripostiglio interrato con altezza minima (h=cm. 90), che sarà necessario regolarizzare urbanisticamente (*si veda quanto meglio descritto nel capitolo REGOLARITA' URBANISTICA a pag. 29*).

I locali del piano Terra e Seminterrato hanno pavimento in piastrelle, nel piano Primo le camere ed il corridoio sono pavimentati in listelli di legno mentre il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica.

La porta d'ingresso è blindata, serramenti interni (porte) in legno del tipo tamburato, serramenti esterni in pvc a doppio vetro con avvolgibili di chiusura in plastica.

L'impianto di riscaldamento è presente in tutti i piani ed è composto da radiatori tubolari (eccetto il bagno al piano Primo provvisto di radiatore scaldasalviette), alimentati da caldaia a gas metano situata sempre nel piano Seminterrato.

Inoltre nell'abitazione sono installati tre condizionatori, uno nel piano Terra e due nelle camere del piano Primo, con unico motore esterno.

In particolare l'unità abitativa ha:

Piano Terra - abitazione

- altezza utile interna di circa ml. 2,70;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 50,70;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 71,70;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.



Piano Terra – terrazza d'ingresso

- superficie complessiva di circa mq. 10,60;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,25.

Piano Primo - abitazione

- altezza utile interna di circa ml. 2,70;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 41,00;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 57,60;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

Piano Primo - poggiolo

- superficie complessiva di circa mq. 12,10;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,25.

Piano Seminterrato – locali accessori

- altezza utile interna di circa ml. 1,99;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 41,40;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 58,50;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

Piano Terra – corte esclusiva

- superficie complessiva di circa mq. 225,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,15.

La superficie commerciale del fabbricato abitativo, complessiva, è quindi pari a mq. 197,98

(mq. 71,70 x 1,00 + mq. 10,60 x 0,25 + mq. 57,60 x 1,00 + mq. 12,10 x 0,25 + mq. 58,50 x 0,50 + mq. 225,00 x 0,15).

- **Autorimessa mapp. 521 sub. 2 (B):** è ubicata sempre nel piano Terra, e consiste in un locale adibito al ricovero di due veicoli, dotato di basculante di accesso in metallo con apertura motorizzata.

Il locale ha pavimento in piastrelle ed è collegato con porta tagliafuoco ai locali del piano Terra dell'abitazione. E' provvisto di un foro finestra posto nella parete Nord.

L'unità ad uso autorimessa ha:

- altezza interna utile di mt. 2,49;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 37,40;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 42,60;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

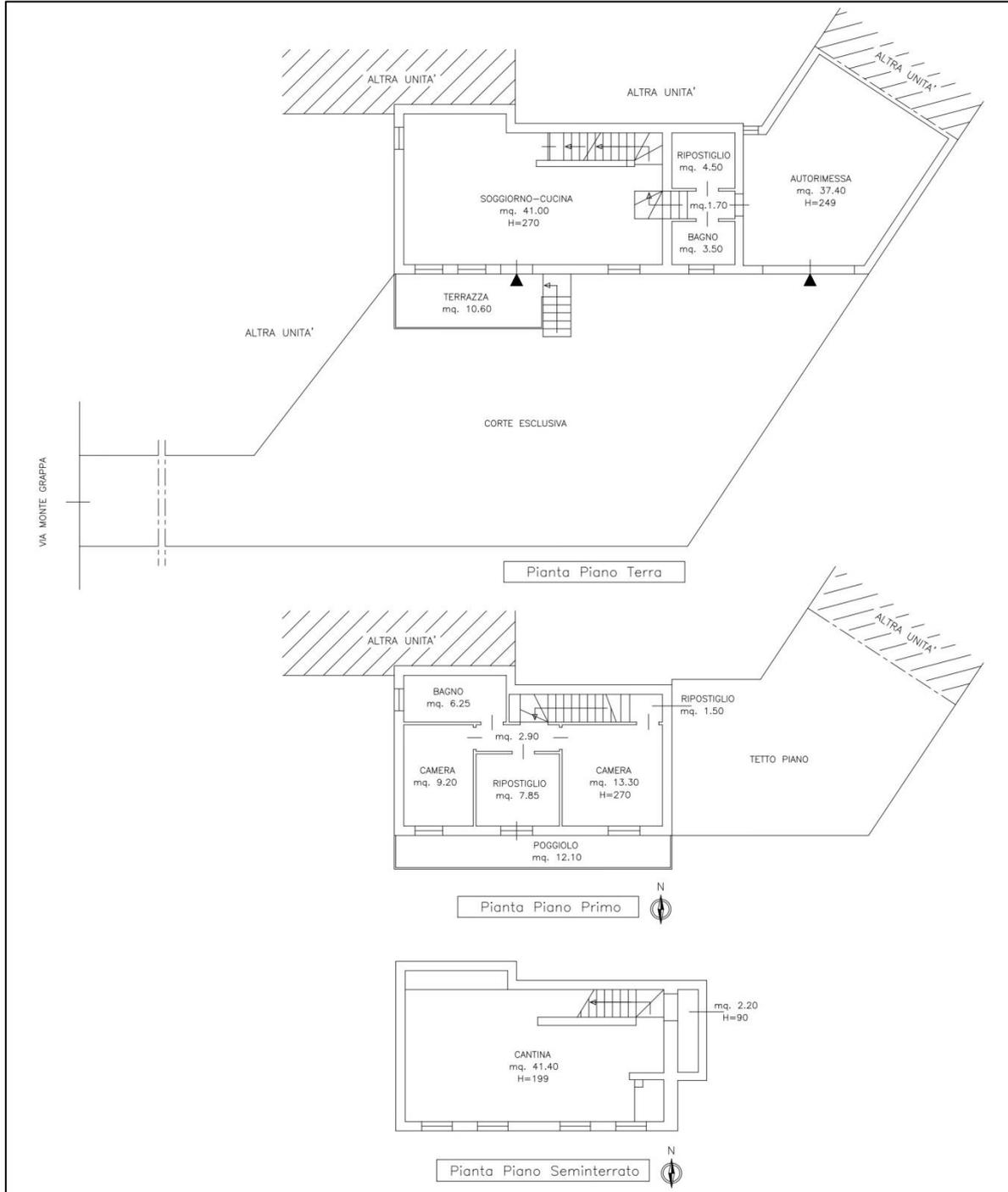
La superficie commerciale dell'unità, complessiva, è quindi pari a mq. 21,30 (mq. 42,60 x 0,50).



Complessivamente i beni risultano in buone condizioni di manutenzione.

Riguardo alle condizioni di manutenzione, si segnala la presenza di alcune infiltrazioni d'acqua nelle camere (tra il soffitto e la parete perimetrale Nord), nel cornicione esterno del fabbricato ed anche nel soffitto dell'autorimessa.

Inoltre l'esecutato segnala la presenza saltuaria di acqua di risalita dal sottosuolo del piano Seminterrato, ed allo scopo è stato installato un pozzetto, con inserita pompa di sollevamento e caditoia, nel pavimento adiacente alla parete perimetrale Est per eliminare il problema.



giudice: Dr.ssa Maria Antonietta Rosato
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Fabbricato mapp. 521 - Lato Sud/Ovest fronte strada Via Monte Grappa



Fabbricato mapp. 521 – corte esclusiva sub. 1 di accesso all’abitazione



giudice: Dr.ssa Maria Antonietta Rosato
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Fabbricato mapp. 521 - Lato Sud



Autorimessa mapp. 521 sub. 2



Fabbricato mapp. 521 - Lato Est

giudice: Dr.ssa Maria Antonietta Rosato
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



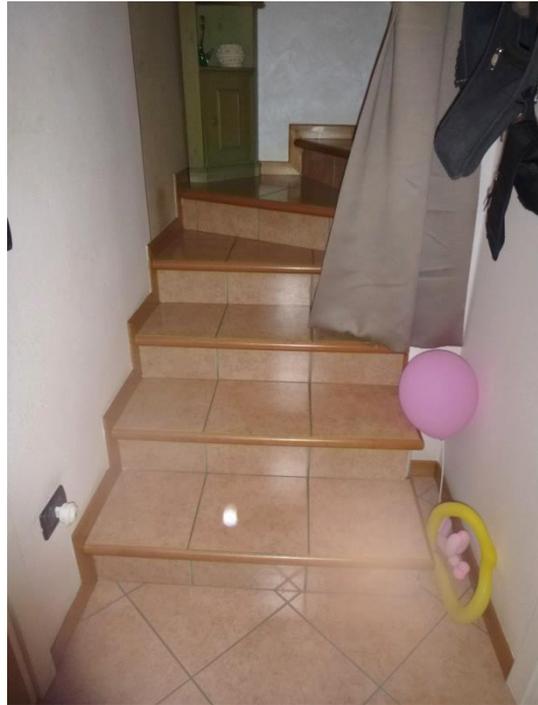


Fabbricato mapp. 521 – Terrazza d'ingresso al piano Terra (Rialzato)



Abitazione mapp. 521 sub. 3 – Soggiorno/Cucina piano Terra



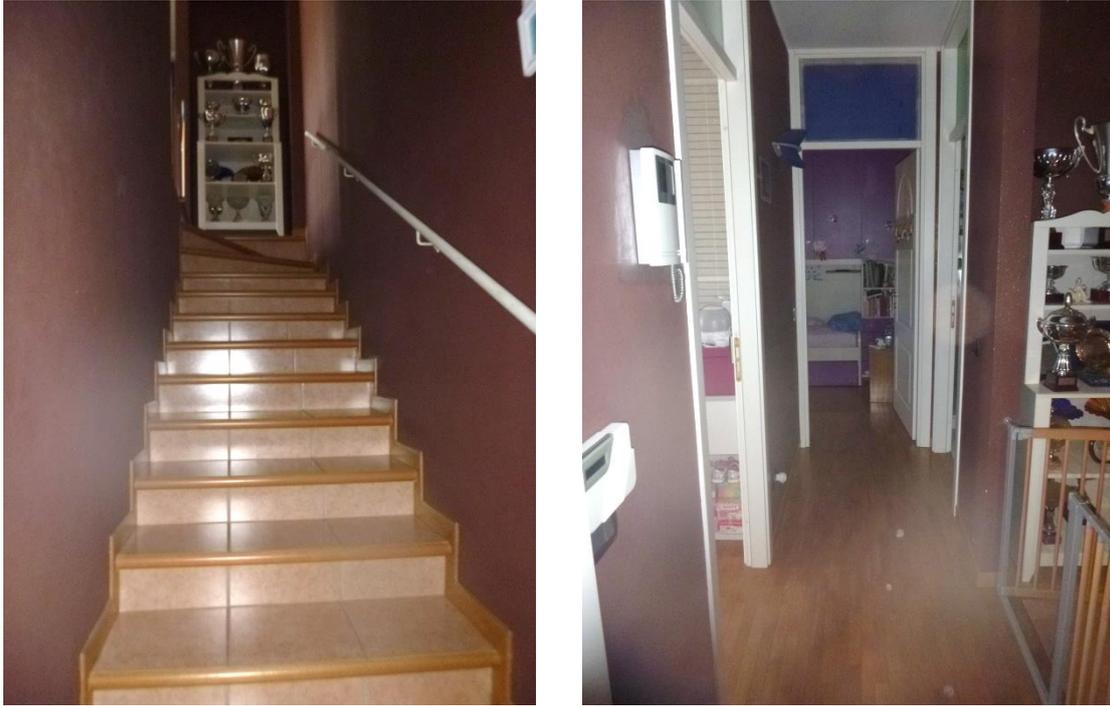


Abitazione mapp. 521 sub. 3 – corridoio e scale di collegamento ai locali accessori del piano Terra



Abitazione mapp. 521 sub. 3 – locale Bagno al piano Terra





Abitazione mapp. 521 sub. 3 – scale tra piano Terra e Primo e corridoio piano Primo



Abitazione mapp. 521 sub. 3 – camera piano Primo



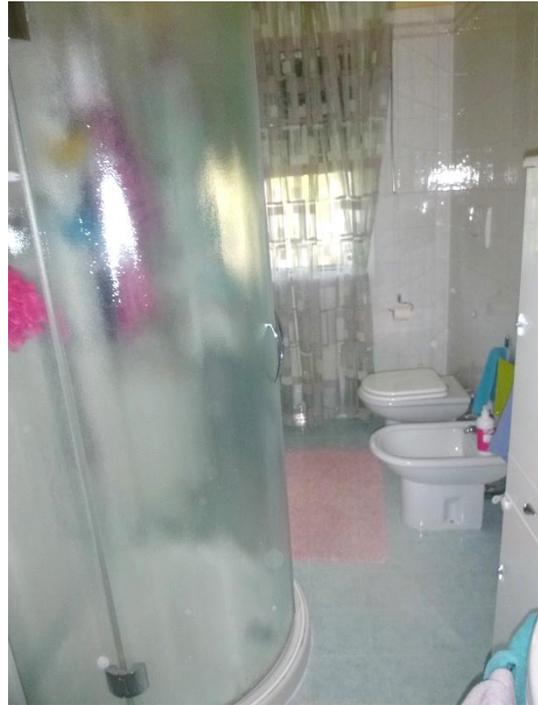


Abitazione mapp. 521 sub. 3 – camera piano Primo

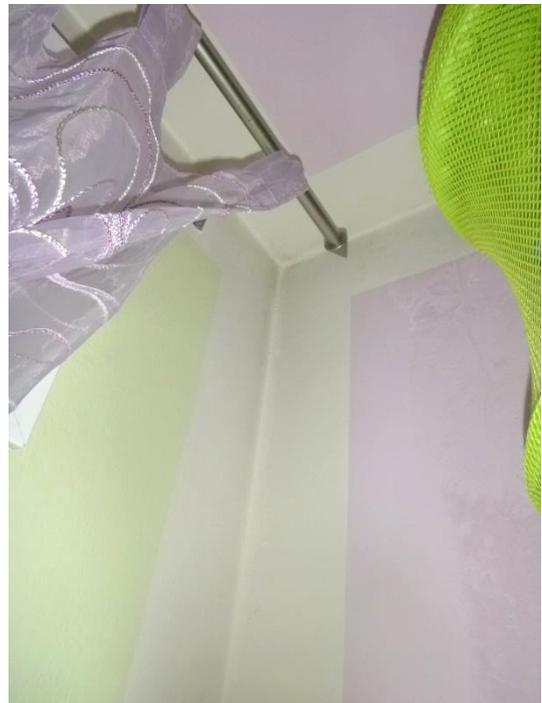


Abitazione mapp. 521 sub. 3 – ripostiglio piano Primo e poggiolo





Abitazione mapp. 521 sub. 3 – bagno piano Primo



Abitazione mapp. 521 sub. 3 – presenza di infiltrazioni nelle camere al piano Primo





Abitazione mapp. 521 sub. 3 – porta e scale tra piano Terra e Seminterrato



Abitazione mapp. 521 sub. 3 – cantina (Taverna) nel piano Seminterrato





Abitazione mapp. 521 sub. 3 – cantina (Taverna) nel piano Seminterrato



Abitazione mapp. 521 sub. 3 – caminetto e caldaia nel piano Seminterrato





Abitazione mapp. 521 sub. 3 – vano interrato creato nel lato Est del piano Seminterrato





Abitazione mapp. 521 sub. 2 – Autorimessa nel piano Terra





Abitazione mapp. 521 sub. 2-3 – presenza di infiltrazioni nel cornicione del fabbricato

* * *

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, presso l'Ufficio Edilizia Privata sono state trovate le Dichiarazioni di Conformità alla regola d'Arte allegate alla richiesta di Agibilità (*si veda allegato 22*). Vista però l'epoca di costruzione (anno 1998), il sottoscritto esperto ritiene che gli stessi (impianti) debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Vista la situazione dei beni pignorati non è prevista alcuna manutenzione "urgente".

Certificazione energetica:

È stata verificata l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) pertanto, attraverso la collaborazione con un ausiliario, si è proceduto alla sua redazione, previa compilazione e registrazione al C.I.R.C.E. del Libretto di Impianto per la climatizzazione estiva e invernale.

L'immobile è stato definito **di Classe Energetica F** (*si veda allegato 9*).

* * *



STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

I beni oggetto di procedura, così come riportati presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - CATASTO FABBRICATI, sono identificati con (*si veda allegato 3*):

- Comune di Costabissara **Foglio 4 mappale 521 sub. 3**, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, sup. catastale mq. 149, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Grappa n. /, piano: S1-1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***) con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1000/1000*”.
- Comune di Costabissara **Foglio 4 mappale 521 sub. 2**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 36, sup. catastale mq. 36, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Grappa n. /, piano: T, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***) con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1000/1000*”.

N.B.: i beni mappale 521 sub. 2 e sub. 3 hanno diritto esclusivo al **mappale 521 sub. 1** - bene comune non censibile ai sub. 2 - 3 (corte).

Variazioni storiche catastali:

I beni hanno subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento:

- inizialmente, all’impianto meccanografico del 03.03.1974, il terreno dove attualmente insistono gli immobili era parte di un più ampio lotto, identificato con il mappale 258, Ente Urbano di are 17.50;
- con variazione d’ufficio n. 10481 in data 01.04.1981, con frazionamento n. 3 del 30.01.1984 e con frazionamento n. 1199 del 16.07.1990, il mappale 258 diventava di are 15.25, e generava anche il mappale 521 – Ente Urbano di are 03.53;
- con denuncia di costituzione n. F04274 in data 04.08.1998, venivano accatastate in corso di costruzione le unità mappale 521 sub. 1 (Bene Comune non Censibile), mappale 521 sub. 2 (cat. F/3) e mappale 521 sub. 3 (F/3);
- con denuncia di variazione n. L03716 in data 21.10.1998 per ultimazione di fabbricato, le unità oggetto di pignoramento venivano accatastate con gli attuali identificativi e consistenze catastali.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

- i dati così come indicati negli atti di pignoramento, nelle relative note di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti;
- non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all’epoca del pignoramento stesso.



Giudizio di regolarità/Docfa:

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'unità mappale 521 sub. 3 (abitazione), sono state riscontrate alcune difformità (come meglio precisate nel capitolo successivo), consistenti nell'eliminazione della parete divisoria tra il locale cucina ed il soggiorno nel piano Terra e nella creazione di un piccolo vano interrato ad Est della parete perimetrale del piano Seminterrato.

L'unità ad uso autorimessa mappale 521 sub. 2 invece non presenta difformità rispetto la planimetria catastale.

E' quindi necessario modificare quanto attualmente presente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), sopprimendo la planimetria catastale dell'unità mappale 521 sub. 3 e presentandone una nuova corretta.

Per questa variazione catastale, consistente quindi nella soppressione della scheda planimetrica e nella costituzione di una nuova, con compilazione di pratica su modello Docfa, comprensivo di diritti catastali, rilievi e restituzione grafica, si quantifica un costo presunto di toni **Euro 1.000,00.**

* * *



REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Costabissara, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione:

- con Licenza Edilizia n. 15 prot. 3677 in data 09.03.1971 ([allegato 11](#)), il Comune di Costabissara autorizzava il precedente proprietario (***) DATO OSCURATO (***) alla costruzione di un fabbricato residenziale sui mappali 62/a – 62/c – 62/f (ora mappale 520). I lavori iniziavano in data 16.04.1971;
- con Autorizzazione Edilizia prot. 4211 in data 11.01.1979 ([allegato 12](#)), veniva concessa una variante al progetto;
- con Concessione Edilizia prot. 3757 pratica n. 15 in data 05.10.1983 ([allegato 13](#)) il precedente proprietario (***) DATO OSCURATO (***) veniva autorizzato ai lavori di ampliamento del fabbricato ad uso laboratorio e civile abitazione. I lavori terminavano in data 30.10.1984;
- in data 06.11.1984 con prot. 4718/84, il Comune di Costabissara rilasciava l'autorizzazione di Agibilità al fabbricato sul mappale 258, da adibire a laboratorio e civile abitazione ([allegato 14](#));
- con Concessione Edilizia prot. 5132 pratica n. 15 in data 11.12.1984 ([allegato 15](#)), il precedente proprietario (***) DATO OSCURATO (***) veniva autorizzato ai lavori di ampliamento del fabbricato ad uso civile abitazione sul mappale 258 (poi diventato mappali 520-521);
- con Concessione Edilizia prot. 2462/90 pratica U.T. 2414 in data 19.04.1990 ([allegato 16](#)), il precedente proprietario (***) DATO OSCURATO (***) veniva autorizzato ai lavori di ampliamento del garage e modifiche interne dell'abitazione mappale 258. I lavori iniziavano in data 30.05.1990 e ultimavano in data 10.03.1992;
- con Concessione Edilizia prot. 1798/97 pratica U.T. 2414 in data 15.07.1997 ([allegato 17](#)), il precedente proprietario (***) DATO OSCURATO (***) veniva autorizzato al completamento dei lavori del fabbricato abitativo, di cui alla Concessione Edilizia n. 2414 del 19.04.1990. I lavori iniziavano in data 04.08.1997;
- con Concessione Edilizia prot. 2337/98 pratica U.T. 2414 in data 27.07.1998 ([allegato 18](#)), il precedente proprietario (***) DATO OSCURATO (***) veniva autorizzato ad una variante al progetto;
- in data 24.09.1998 con prot. 8692 il precedente proprietario (***) DATO OSCURATO (***) presentava la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2414 per una seconda variante al progetto ([allegato 19](#));
- in data 30.10.1998 terminavano i lavori del fabbricato oggetto di pignoramento;
- in data 26.06.1998 con prot. 6094 il precedente proprietario (***) DATO OSCURATO (***) presentava la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 4124 per la costruzione di recinzione e l'installazione di un cancello carraio di accesso all'immobile mappale 521 oggetto di pignoramento ([allegato 20](#));

giudice: Dr.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



- in data 27.10.1998 con prot. 6096/98 il Comune di Costabissara comunicava il nulla-osta ai lavori di sistemazione e completamento del marciapiede pubblico in corrispondenza dell'accesso carraio al mappale 521 (*allegato 21*);
- in data 12.11.1998 con prot. 10410 il precedente proprietario (***) DATO OSCURATO (***) presentava la richiesta del Certificato di Abitabilità dell'abitazione oggetto di pignoramento, ed in data 07.01.1999 il Comune di Costabissara comunicava l'attestazione per decorrenza dei termini di cui all'art. 4 comma 3 del D.P.R. n. 425 del 22.04.1994 (*allegato 22*).

Abusi:

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche (*si veda planimetria a pagina seguente ed in allegato 6*):

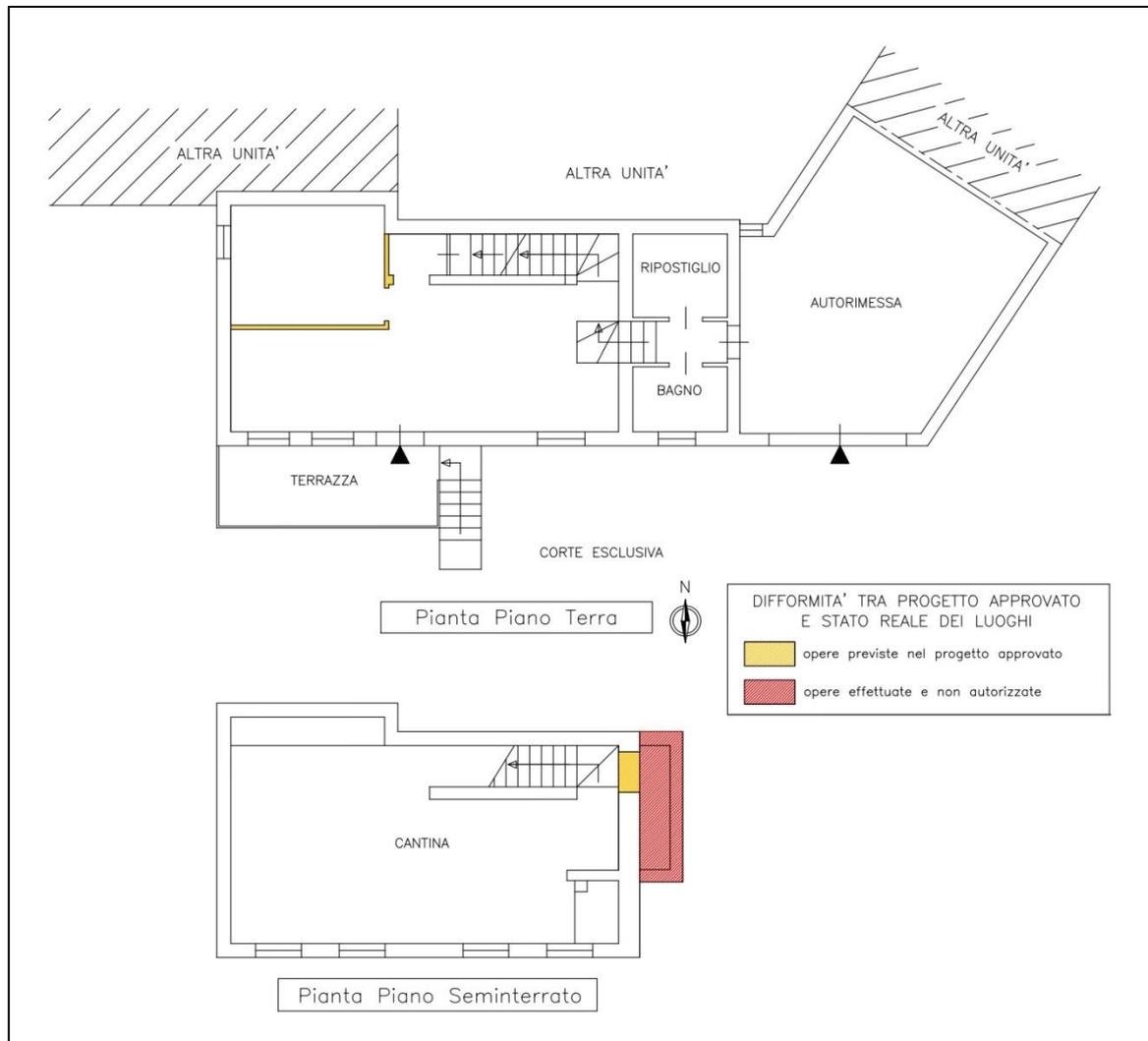
- piano Terra:
 - eliminazione della parete divisoria prevista tra il locale cucina ed il soggiorno;
- piano Primo:
 - non si riscontrano difformità.
- piano Seminterrato:
 - creazione di un piccolo ripostiglio interrato all'esterno della muratura perimetrale ad Est, con altezza di cm. 90.

Dopo colloquio con i tecnici comunali, si è verificato che le difformità elencate possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano.

L'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001, per la loro regolarizzazione, dovrebbe prevedere la sanzione minima prevista di Euro 516,00.

A questo costo dovranno essere aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali e per i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 3.000,00**.





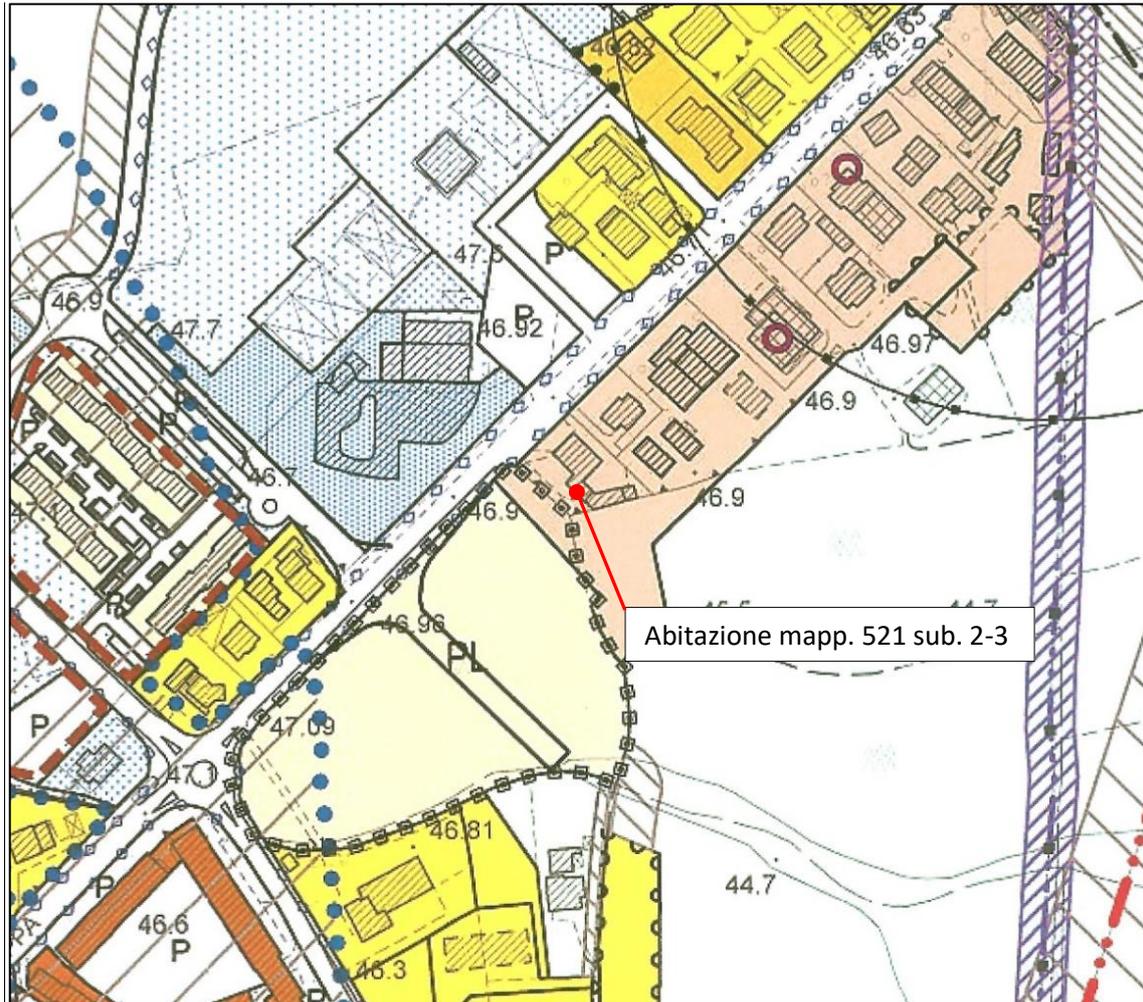
giudice: Dr.ssa Maria Antonietta Rosato
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Situazione urbanistica:

Gli immobili sono classificati, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Costabissara (in forza dell'ultima variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 17.05.2018), in ZONA RESIDENZIALE B2 – ZONA DI CENTRO URBANO CON DENSITA' TERRITORIALE SUPERIORE A 1,5 MC/MQ.

(Si vedano le norme attuative in allegato 10).



* * *



VALORE E VENDIBILITA'

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 cecità, 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 il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (abitazione) 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”;

la “SEL” comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

la “SEL” non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

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;

giudice: Dr.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



- 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 (*si veda allegato 8*):

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi);
- sono stati definiti i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, con una superficie commerciale di, circa, **mq. 219,28**, risulta essere di **€ 250.000,00 (diconsiEuroduecentocinquantamila/00)**.

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi ed i progetti autorizzati, valutata in Euro 3.000,00
- la variazione della scheda catastale, valutata in Euro 1.000,00

Totale detrazioni = **Euro 4.000,00**

Quindi ricapitolando:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 250.000,00;
- gli oneri, da dedurre, per le caratteristiche inestimabili sono pari ad € 4.000,00.

Il valore di mercato stimato **dell'intera quota di proprietà** dei beni pignorati (metodo MCA, dedotto costi caratteristiche inestimabili) corrisponde a: € 250.000,00 - € 4.000,00 =

€ 246.000,00 (diconsiEuroduecentoquarantaseimila).



Inoltre considerato/te:

- che la presente perizia 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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle 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; etc.

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d’asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando:

- valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 246.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 246.000,00 = € 36.900,00

Il **prezzo a base d’asta** dei beni pignorati corrisponde a:

€ 246.000,00 - € 36.900,00 = € **209.100,00**

arrotondato ad €. 209.000,00 (diconsiEuroduecentonovemila/00).

Giudizio di vendibilità’:

sufficiente la possibilità di vendita dei beni, viste le caratteristiche e la posizione degli immobili.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali (se ritenuto opportuno), le forme di pubblicità commerciali (quando serve).



STATO DI POSSESSO

Debitore:

- (***) DATO OSCURATO ***) **per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

Residenza del Debitore:

Dal Certificato Storico di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Costabissara ([allegato 29](#)), è risultato che l'esecutato (***) DATO OSCURATO ***) risiede nello stesso immobile oggetto di pignoramento, a Costabissara in Via Monte Grappa n. 12.

Regime patrimoniale:

Dall'ispezione eseguita presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Costabissara ([allegato 30](#)), si è riscontrato che l'esecutato (***) DATO OSCURATO ***) in data 06.07.2013 ha contratto matrimonio con (***) DATO OSCURATO ***), e nell'Atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Possesso da soggetti terzi:

Alla data del sopralluogo i beni pignorati sono risultati occupati dallo stesso esecutato (***) DATO OSCURATO ***), assieme alle seguenti persone ([allegato 29](#)):

- (***) DATO OSCURATO ***);
- (***) DATO OSCURATO ***).

Presenza Contratto di Locazione:

E' stato chiesto all'Agenzia delle Entrate di Vicenza di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, e la stessa ha risposto che *“a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento ai contratti di locazione o comodato stipulati dal signor (***) DATO OSCURATO ***), si comunica che non risultano, successivamente all'acquisto, contratti registrati relativamente agli immobili indicati”* ([allegato 31](#)).

* * *



VINCOLI E ONERI

Vincoli o oneri:

Si evidenzia che nell'atto di compravendita stipulato il 11.06.2003 rep. 50206 a firma notaio Paolo Brando di Dueville (*allegato 25*), trascritto il 02.07.2003 a Vicenza ai nn. R.G. 16341 R.P. 11154, con il quale (***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***), vendevano a (***) DATO OSCURATO (***) ed all'esecutato (***) DATO OSCURATO (***), per la quota di ½ di proprietà ciascuno, gli immobili oggetto di pignoramento, veniva riportato che *“Gli immobili suddescritti vengono venduti a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, con tutti i diritti, usi, servitù attive e passive ed in particolare con la servitù per costruzione a distanza dal confine inferiore alla legale trascritta a Vicenza il 16.07.1985 ai nn. 6973/5303 R.G./R.P.”*.

In *allegato 27* viene riportata la convenzione sopra citata, stipulata in data 08.07.1985 rep. 27688 notaio Umberto Caprara di Vicenza, dove i proprietari del mappale 258 (ora mappali 520 e 521 oggetto di pignoramento) ed il proprietario del confinante mappale 67 (ora mappale 1386) convenivano:

“agendo per sé, successori ed aventi causa, consentono reciprocamente di edificare a confine dei due appezzamenti di terreno sopra descritti, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e delle norme comunali. Negli edifici eventualmente costruiti a confine non dovranno eseguirsi attività o crearsi depositi che possano arrecare danni o molestie quali allevamenti, attività rumorose o con esalazioni nauseabonde, depositi di esplosivi, carburanti, ecc.”.

Altre problematiche:

Nessuna nota.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

L'immobile consiste in una porzione di fabbricato indipendente, senza porzioni comuni, eccetto la porzione di tetto che confina con quella del fabbricato adiacente che potrebbe avere delle converse di scarico delle acque meteoriche in comune.

* * *



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titoli di acquisto del debitore:

Attuale proprietario: (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di:

- Atto di Acquisto:

- atto di compravendita **stipulato il 22.07.2004** rep. 17842 a firma notaio Mario Misomalo di Vicenza (*allegato 24*), trascritto il 28.07.2004 a Vicenza ai nn. R.G. 19353 R.P. 12387, con il quale (***) DATO OSCURATO (***) vendeva all'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) **la quota di ½ di proprietà** degli immobili oggetto di esecuzione, in Comune di Costabissara, Catasto Fabbricati, Foglio 4, mappale 521 sub. 2 e sub. 3.
- atto di compravendita **stipulato il 11.06.2003** rep. 50206 a firma notaio Paolo Brando di Dueville (*allegato 25*), trascritto il 02.07.2003 a Vicenza ai nn. R.G. 16341 R.P. 11154, con il quale (***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di ½ di proprietà ciascuno, vendevano a (***) DATO OSCURATO (***) ed all'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) , **la quota di ½ di proprietà** ciascuno, degli immobili oggetto di esecuzione, in Comune di Costabissara, Catasto Fabbricati, Foglio 4, mappale 521 sub. 2 e sub. 3.

- Altri intestatari precedenti al ventennio

- atto di compravendita **stipulato il 23.12.1996** rep. 79713 a firma notaio Gabriella Schizzi di Vicenza, trascritto il 30.12.1996 a Vicenza ai nn. R.G. 19895 R.P. 14192 (*allegato 26*), con il quale (***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di ½ di proprietà ciascuno, vendevano a (***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***) , la quota di ½ di proprietà ciascuno, l'area urbana in Comune di Costabissara, Foglio 4, mappale 521 di are 03.53, con sovrastante porzione di casa allo stato di grezzo ad uso civile abitazione (poi diventata mappale 521 sub. 1-2-3).
- atto di compravendita **stipulato il 28.12.1989** rep. 35698 a firma notaio Umberto Caprara di Vicenza, trascritto il 11.01.1990 a Vicenza ai nn. R.G. 582 R.P. 460, con il quale (***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di ½ di proprietà ciascuno, vendevano a (***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***) , la quota di ½ di proprietà ciascuno, la porzione di casa ad uso civile abitazione costruita in ampliamento al fabbricato esistente sul mappale 258, attualmente al grezzo, individuata al Foglio 4 mappale 258/b di are 03.53.



Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione**, stipulata il 11.10.2016 a firma Equitalia Servizi di Riscossione Spa n. 1334/12416 di Rep., iscritta a Vicenza in data 17.10.2016 ai n.ri R.G. 18986 R.P. 3361, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede a Roma e contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) per la quota di 1/1 di proprietà, a seguito di Ruolo e Avviso di addebito esecutivo, gravante sui beni in Comune di Costabissara, Catasto Fabbricati, Foglio 4, mappale 521 sub. 2 e sub. 3. Importo ipoteca: €. 116.206,24, Importo capitale: €. 58.103,12, Spese: €. /, Interessi €. /.
- **Ipoteca Legale**, stipulata il 18.03.2010 a firma Equitalia Nomos Spa n. 102832/124 di Rep., iscritta a Vicenza in data 26.03.2010 ai n.ri R.G. 6946 R.P. 1310, a favore di EQUITALIA NOMOS SPA con sede a Torino e contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) per la quota di 1/1 di proprietà, a seguito di art. 77 comma 1 DPR 602/73 – intervenuta decorrenza termine ex art. 50 DPR 602/73, gravante sui beni in Comune di Costabissara, Catasto Fabbricati, Foglio 4, mappale 521 sub. 2 e sub. 3. Importo ipoteca: €. 24.622,24, Importo capitale: €. 12.311,12, Spese: €. /, Interessi €. /.
- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 11.06.2003 a firma Notaio Paolo Brando di Dueville n. 50207/8367 di Rep., iscritta a Vicenza in data 02.07.2003 ai n.ri R.G. 16342 R.P. 3393, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Vicenza e contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) e contro (***) DATO OSCURATO (***) per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sui beni in Comune di Costabissara, Catasto Fabbricati, Foglio 4, mappale 521 sub. 2 e sub. 3. Importo ipoteca: Euro 512.000,00, Importo capitale: Euro 256.000,00, Interessi: Euro /, Spese: Euro /. Durata ipoteca: 25 anni.

Pignoramenti:

- **Atto di Pignoramento** del 18.08.2020 rep. 2551 a firma Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Vicenza, trascritto il 29.09.2020 a Vicenza ai nn. R.G. 17705 R.P. 12122, a favore di AMBRA SPV S.R.L. con sede a Roma C.F. 13984791007, contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***) per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpite i beni in Comune di Costabissara, Foglio 4, mappale 521 sub. 2 e mappale 521 sub. 3.
(**N.B.:** conseguente al pignoramento era stata avviata la procedura esecutiva RGE 317/2020, ma poi dichiarata estinta in data 02.12.2021).



- **Atto di Pignoramento** del 08.01.2022 rep. 6054 a firma Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza, trascritto il 14.02.2022 a Vicenza ai nn. R.G. 2811 R.P. 2033, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli C.F. 05828330638, contro (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/1 di proprietà, derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpite i beni in Comune di Costabissara, Foglio 4, mappale 521 sub. 1, mappale 521 sub. 2 e mappale 521 sub. 3.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

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

* * *

SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA'

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere considerati come **LOTTO UNICO**.

In particolare, il sottoscritto ritiene non sia opportuno procedere alla formazione di più lotti, in quanto i beni consistono in una singola abitazione, che anche se disposta su più piani, la sua suddivisione comporterebbe costi eccessivi (separazione di impianti, creazione di nuovo accesso, ecc). Inoltre anche l'autorimessa si ritiene necessaria all'abitazione e non conveniente la loro separazione.

* * *

DATI DELLE AGGIUDICAZIONI ACQUISITE DA ASTALEGALE SPA

Come richiesto nel quesito, *in allegato 32* sono stati inseriti i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale Spa e relativi al Comune di Costabissara, epurati dai beni non compatibili con quelli oggetto di pignoramento (terreni, edifici produttivi, commerciali ed artigianali).

Precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati, e quindi possono essere solamente indicativi rispetto ai beni oggetto di pignoramento, si può riscontrare che su un campione di n. 13 immobili aggiudicati, la percentuale media ponderata tra il prezzo di aggiudicazione all'Asta ed il valore attribuito nelle perizie è **pari al 71 %**, con un rapporto minimo del 18 % e massimo del 100 %.

* * *



Comune di Bassano del Grappa, lì 11.11.2022

Il Tecnico Incaricato



ALLEGATI:

- 1 Estratto di mappa catastale 1:2000**
- 2 Sovrapposizione Ortofoto con mappa catastale;**
- 3 Visure Storiche Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Catasto Fabbricati e Terreni**
- 4 Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico**
- 5 Planimetria Stato dei luoghi redatta dall'esperto**
- 6 Planimetria delle difformità tra progetti autorizzati e stato reale dei luoghi**
- 7 Rilievo fotografico**
- 8 Tabelle, dati, informazioni, valutazione, copia atti beni "COMPARABILI"**
- 9 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**
- 10 Estratto Piano Interventi e norme attuative**
- 11 Licenza Edilizia prot. 3677 del 09.03.1971**
- 12 Autorizzazione Edilizia prot. 4211 del 11.01.1979**
- 13 Concessione Edilizia prot. 3757 del 05.10.1983**
- 14 Permesso di Abitabilità prot. 4718/84 del 06.11.1984**
- 15 Concessione Edilizia prot. 5132 del 11.12.1984**
- 16 Concessione Edilizia prot. 2462/90 del 19.04.1990**
- 17 Concessione Edilizia prot. 1798/97 del 15.07.1997**
- 18 Concessione Edilizia prot. 2337/98 del 27.07.1998**
- 19 D.I.A. n. 2414 del 24.09.1998**
- 20 D.I.A. n. 4124 del 26.06.1998**
- 21 Nulla-Osta prot. 6096/98 del 27.10.1998**
- 22 Certificato di Abitabilità prot. 10410 del 12.11.1998**
- 23 Grafici progetti autorizzati**
- 24 Copia Atto di provenienza – compravendita rep. 17842 del 22.07.2004**
- 25 Copia Atto di provenienza – compravendita rep. 50206 del 11.06.2003**
- 26 Copia Atto di provenienza – compravendita rep. 79713 del 23.12.1996**



- 27 Copia Convenzione rep. 27688 del 08.07.1985**
- 28 Elenco formalità a carico esecutato**
- 29 Certificato di Residenza Esecutato**
- 30 Estratto Atto di Matrimonio Esecutata**
- 31 Risposta Agenzia Entrate su Contratti Locazione**
- 32 Dati di aggiudicazioni Astalegale Spa**
- 33 Raccomandate inizio operazioni peritali**
- 34 Attestazione di invio perizia alle parti**

