



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura promossa da:

\*\*\*

contro

--- e ---

**PROCEDURA N. 418/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Luca Prendini**

Esperto incaricato: **Ing. Sergio Fantinato**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/03/2023**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Identificazione beni**

Beni in Sandrigo (VI), Via Tezze Lupia, 1

Dati Catastali: Comune di Sandrigo (VI)

NCEU, foglio 18, p.lla 328, sub. 1 (A3), sub. 2 (C6), sub. 3 (C6), sub. 4 (A3)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

*L'Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato*

*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Vicenza al 2447*

*con studio in Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini, 79*

*telefono: 0424-524593 - fax: 0424-231631*

*email: [sergio@giupi.it](mailto:sergio@giupi.it) - email (pec): [sergio.fantinato@ingpec.eu](mailto:sergio.fantinato@ingpec.eu)*

## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 418/2022, promossa da: \*\*\* contro --- e ---Giudice:

Dott. Luca Prendini

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 28/03/2023

**Esperto:** Ing. Sergio Fantinato

**Diritto pignorato** (pag. 9): piena proprietà per la quota di 1/1

**Tipologia bene pignorato** (pag. 10): immobile composto da due abitazioni, due garage ed area scoperta di proprietà esclusiva

**Ubicazione** (pag. 10): Comune di Sandrigo (VI), Via Tezze Lupia, 1

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 25): Comune di Sandrigo (VI) – NCEU, foglio 18, p.lla 328, sub. 1 (A3), sub. 2 (C6), sub. 3 (C6), sub. 4 (A3)

**Metri quadri** (pag. 11) - superfici lorde: sub. 1 (A3): locali di abitazione p.t. 107.6 m<sup>2</sup> circa, ripostiglio p.t. 23.1 m<sup>2</sup> circa, sgombero-soffitta p.p. 22 m<sup>2</sup> circa (zona h > 1.5 m); sub. 2 (C6): 23.6m<sup>2</sup> circa; sub. 3 (C6): 28.4 m<sup>2</sup> circa; sub. 4 (A3): locali di abitazione p.p. 107.6 m<sup>2</sup> circa, terrazzo 8.0 m<sup>2</sup> circa

**Stato** (pag. 11): mediocre

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 30): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 38): presenza di abusi edilizi regolarizzabili, costo 5.000 € per regolarizzazione urbanist./edilizia, con oneri di rimessa in pristino; 2.500 € per regolarizzazione catastale

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 52): sub. 1-3: € 85.000; sub. 2-4: € 81.000

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 52): 23/06/2016, € 90.000; 29/03/2017, € 170.000; 05/03/2020, € 200.000 – i valori reperiti in parte fanno riferimento al periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere tutti valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (pag. 55): si sono riscontrate nel Comune di Sandrigo, dal 2015 al 2022, 39 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2007 al 2020, aggiudicate dal 1° al 7° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 18% ed il 144% del prezzo a base d’asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 54% del prezzo a base d’asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 52): € 135.000,00

**Valore debito:** € 127.129,01 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Vendibilità/appetibilità** (pag. 56): mediocre

**Possibili interessati** (pag. 56): privati, investitori immobiliari

**Iniziative di vendita** (pag. 56): siti internet per annunci immobiliari, quotidiani, riviste di settore

**Occupazione** (pag. 47): immobile occupato in parte da uno dei due esecutati e dai suoi famigliari, ed in parte da soggetti terzi alla procedura

**Titolo di occupazione** (pag. 47): proprietà per l'esecutato e contratto di locazione per i soggetti terzi alla procedura (contratto sottoscritto in data 03/03/2020, registrato in data 03/03/2020, quindi con data antecedente la trascrizione del pignoramento del 10/10/2022, e quindi opponibile alla procedura)

**Oneri** (pag. 48):

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche con opere di rimessa in pristino.
  2. Si segnala che le unità imm.ri ai sub. 2-4 sono concesse in uso a soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, in quanto il contratto di locazione è stato registrato in data antecedente al pignoramento.
  3. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.
  4. Il valore di stima fa riferimento anche a compravendite di immobili "comparabili" del periodo antecedente alla "pandemia" c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno.
- e altri oneri al par. 9.2 e quanto indicato al paragrafo 17.

**APE** (pag. 25): sì, immobile in classe G (per sub. 1 e anche per sub. 4)

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 57): vedasi cap. 17. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2; inoltre quanto segue: si segnala che nella DENUNCIATA SUCCESSIONE del 02/03/2000 Registro particolare n. 1428 il sub. 3 è stato erroneamente indicato come sub. 8 (subalterno, quest'ultimo, che non è mai esistito per l'immobile in esame); inoltre, nella successiva ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 05/08/2010 Registro particolare n. 4538 (vedasi nel seguito), il bene è stato correttamente indicato come sub. 3.

**Lotti** (pag. 57): unico

**Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore:** l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso agli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni, le aree scoperte, i perimetri e le consistenze, queste derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con

ausilio di strumenti topografici competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e fotografate in sede di sopralluogo.

In ordine alle caratteristiche strutturali, impiantistiche ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.



## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	QUESITO .....	7
3.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	8
4.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE .....	9
4.1	Diritto pignorato .....	9
4.2	Bene e ubicazione .....	10
4.3	Descrizione tecnico-edilizia.....	11
4.4	Rispondenza degli impianti alla vigente normativa.....	25
4.5	Necessità di interventi manutentivi urgenti .....	25
4.6	Certificazione energetica .....	25
5.	STORIA CATASTALE .....	25
5.1	Dati catastali attuali .....	25
5.2	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati.....	25
5.3	Variazioni storiche al Catasto Terreni .....	26
5.4	Intestatari catastali storici .....	26
5.5	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	30
5.6	Giudizio di regolarità planimetrie e mappa catastale.....	31
5.7	Confini N-E-S-O.....	38
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	38
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	38
7.	REGOLARITA' URBANISTICA .....	40
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	40
7.2	Abusi .....	41
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	44
7.4	Certificato di destinazione urbanistica.....	46
8.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	47
8.1	Possesso.....	47
8.2	Titolo di occupazione .....	47

8.3	Canone di mercato ed indennità di occupazione.....	48
9.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	49
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	49
9.2	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente .....	49
9.3	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 16/02/2023) .....	49
9.4	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	50
9.5	Altri vincoli o oneri .....	50
10.	SUOLO DEMANIALE .....	51
11.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO (USO CIVICO O LIVELLO).....	51
12.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	51
13.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	51
13.1	Metodo di valutazione .....	51
13.2	Stima del valore lordo di mercato.....	52
13.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	54
13.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	55
13.5	Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni.....	55
13.6	Giudizio di vendibilità' .....	56
13.7	Forme di pubblicità.....	56
14.	COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA.....	56
14.1	Giudizio .....	56
15.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	56
15.1	Debitori esecutati.....	56
15.2	Residenza del debitore.....	56
15.3	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	57
16.	LOTTE .....	57
17.	OSSERVAZIONI FINALI .....	57
18.	ELENCO ALLEGATI.....	59

## 2. QUESITO

Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Consapevole delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000.

Dichiara inoltre

di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;

di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;

di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;

di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;

di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;

di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;

di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;

di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni);

di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;

di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;

di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t..

### 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 15/11/2022, a seguito di comunicazione dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto, Ing. Sergio Fantinato, ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 15/11/2022, mediante procedura di giuramento telematico.

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

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c.;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e 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;
- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico dell'esecutato;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile dell'esecutato;
- previa richiesta di accesso agli atti inviata via pec all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sandrigo, si è ottenuto copia della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo all'immobile;
- in data 28/12/2022, veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile;
- successivamente si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per l'immobile in esame;
- nei mesi successivi si eseguivano ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.

## 4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

### 4.1 Diritto pignorato

Il diritto pignorato con l'atto di pignoramento è il seguente: piena proprietà per la quota di 1/1 per i seguenti beni così catastalmente individuati, Comune di Sandrigo (VI) – NCEU foglio 18, p.lla 328, sub. 1 (A3), sub. 2 (C6), sub. 3 (C6), sub. 4 (A3); trattasi in particolare di immobile composto da due abitazioni, due garage ed area scoperta di proprietà esclusiva.

Inoltre, dall'atto di provenienza dei beni si rileva quanto segue:

*“vengono ricomprese ... le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni coperte e scoperte del fabbricato cui fanno parte le unità vendute ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c.”*

I beni sono situati in Sandrigo (VI), Via Tezze Lupia, 1, e la titolarità dei diritti reali pignorati sopra indicati risulta attualmente in capo ai soggetti indicati nel seguito.

--- nato a SANDRIGO (VI) il ---, c.f. --- (piena proprietà per la quota di 1/1 dei sub. 1 e 3 della p.lla 328)

--- nato a SANDRIGO (VI) il ---, c.f. --- (piena proprietà per la quota di 1/1 dei sub. 2 e 4 della p.lla 328)

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli eseguiti alla data del pignoramento, in forza degli atti trascritti a loro favore.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento si allega nel seguito, la sovrapposizione tra ortofoto ed un estratto della mappa catastale.



**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**



Si segnala che da una prima sommaria sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto, risulterebbero delle discordanze per le posizioni dei lati del perimetro catastale del lotto e le posizioni attuali delle recinzioni sul posto. In ogni caso, considerato l'ambito del mandato ricevuto, eventuali attività di puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non sono oggetto di incarico, e quindi tali verifiche competeranno all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. L'eventuale incidenza sul valore a base d'asta dei beni di tali aspetti si considera ricompresa nella riduzione del prezzo a base d'asta conseguente mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

### 4.3 Descrizione tecnico-edilizia

Il fabbricato in esame è stato realizzato mediante concessione del 1963, ed ampliato successivamente per la realizzazione dei vani accessori.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le caratteristiche indicate nel seguito:

- strutture portanti verticali in muratura di mattoni semipieni di laterizio intonacati, ed in blocchi forati di cls per i vani accessori;
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio intonacati;
- solai in latero-cemento;
- copertura in latero-cemento, con manto in coppi di laterizio nell'abitazione ed in lamiera grecata metallica e guaina bituminosa nei vani accessori;
- pavimenti per le abitazioni in parte in piastrelle ed in parte in legno, per i vani accessori in cemento liscio grezzo;
- finestre con telaio in legno con vetro singolo, con avvolgibili in pvc (al piano primo sono presenti dei doppi serramenti verso l'esterno con telaio in alluminio e vetro singolo);
- porte interne e portoncino di ingresso in legno;
- portone metallico nei garage con parte vetrata con vetro singolo;
- si segnala che il bagno al piano terra è stato oggetto di un recente suo completo rifacimento (all'incirca nel 2020, come comunicato dall'esecutato).

Le abitazioni, presentano affacci verso nord, sud, est ed ovest; i locali attualmente presenti sono indicati nelle planimetrie allegate nel seguito.

Le superfici lorde dei locali sono le seguenti: sub. 1 (A3): locali di abitazione p.t. 107.6 m<sup>2</sup> circa, ripostiglio p.t. 23.1 m<sup>2</sup> circa, sgombero-soffitta p.p. 22 m<sup>2</sup> circa (zona h > 1.5 m); sub. 2 (C6): 23.6 m<sup>2</sup> circa; sub. 3 (C6): 28.4 m<sup>2</sup> circa; sub. 4 (A3): locali di abitazione p.p. 107.6 m<sup>2</sup> circa, terrazzo 8.0 m<sup>2</sup> circa

I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono:

- 1.0 per i locali di abitazione principali;
- 0.5 per i locali accessori;
- 0.5 per i garage;
- 0.25 per i terrazzi;
- 0.25 per le soffitte.

Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda agli allegati alla presente relazione.

Le abitazioni risultano dotate di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario (allacciato alla fognatura pubblica), di riscaldamento con caldaia a gas metano (unica caldaia a servizio dei due alloggi, e posizionata nel locale accessorio adibito a ripostiglio del piano terra), e sistema di distribuzione con termosifoni.

Per quel che riguarda gli impianti, inoltre si precisa quanto indicato nel seguito, come riferito dall'esecutato al momento del sopralluogo:

- sono presenti tre contatori del gas metano, uno per l'utilizzo del gas "da cucina" per l'abitazione al piano terra, uno analogo per l'abitazione al piano primo, ed uno "unico" dedicato al gas necessario al riscaldamento ed alla produzione di acqua calda sanitaria, unico per le due abitazioni (i locali accessori risultano non riscaldati);
- vi è un unico contatore per l'acqua potabile;
- vi è un unico contatore per l'energia elettrica;
- la caldaia è vetusta e deve essere sostituita;
- gli impianti sono quelli risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile (1963-1964);
- al piano terra è presente un sistema di allarme con sensori "volumetrici";
- al piano primo è presente un impianto di climatizzazione estiva con unità esterna in pompa di calore ed unità interna del tipo ad espansione diretta.

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente mediocri, vista l'epoca di costruzione; per quel che riguarda lo stato di manutenzione, quanto segue:

- vi sono delle crepe e delle fessurazioni in alcune zone delle pareti;
- in alcune zone delle murature e dei solai vi sono segni di umidità e muffe;
- alcune murature presentano segni di umidità di risalita;
- le pavimentazioni in legno presentano segni di usura in alcune zone;
- in alcune zone gli intonaci esterni presentano segni di degrado e di distacco parziale;
- gli infissi in legno presentano segni di vetustà dovuti agli agenti atmosferici ed al tempo;
- parte delle pavimentazioni esterne presentano crepe e rotture;
- durante il sopralluogo si è ravvisata la presenza di odori di "fogna" dai pozzetti posti a sud del fabbricato, sintomo di un loro possibile non corretto funzionamento.

Si allegano nel seguito le planimetrie dello stato reale dei luoghi redatte dal sottoscritto sulla base di un rilievo eseguito sul posto ed una serie di foto interne ed esterne.



Figura 3. Planimetria piano terra.



Figura 4. Planimetria piano primo.

### 4.3.1 Foto esterne



Figura 5. Vista sud-ovest.

**ASTA**legale.net



Figura 6. Vista sud-ovest.



**Figura 7. Vista nord-ovest.**



**Figura 8. Vista nord-est.**



**Figura 9. Vista nord-est.**



**Figura 10. Vista sud.**



Figura 11. Area scoperta sud.

#### 4.3.2 Foto interne abitazione p.t. sub. 1 (A3)

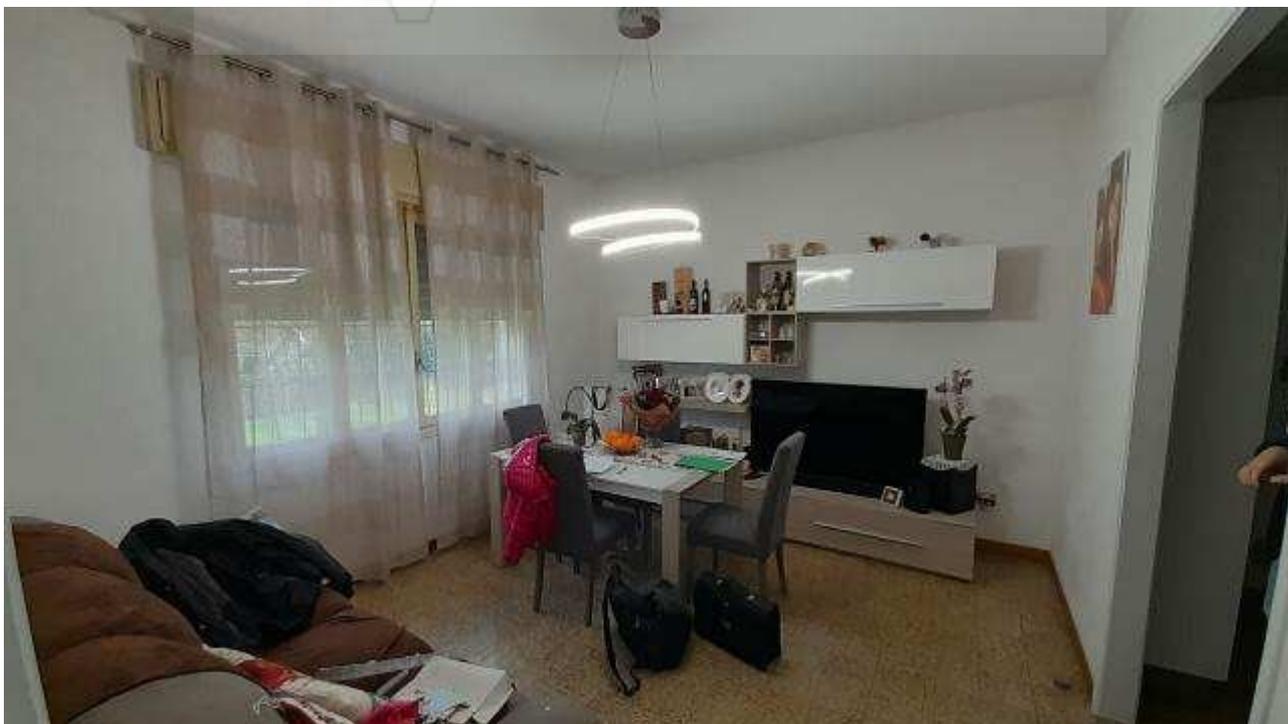


Figura 12. Soggiorno.



Figura 13. Corridoio.



Figura 14. Cucina e disbrigo.



**Figura 15. Camera.**



**Figura 16. Camera.**



Figura 17. Bagno.

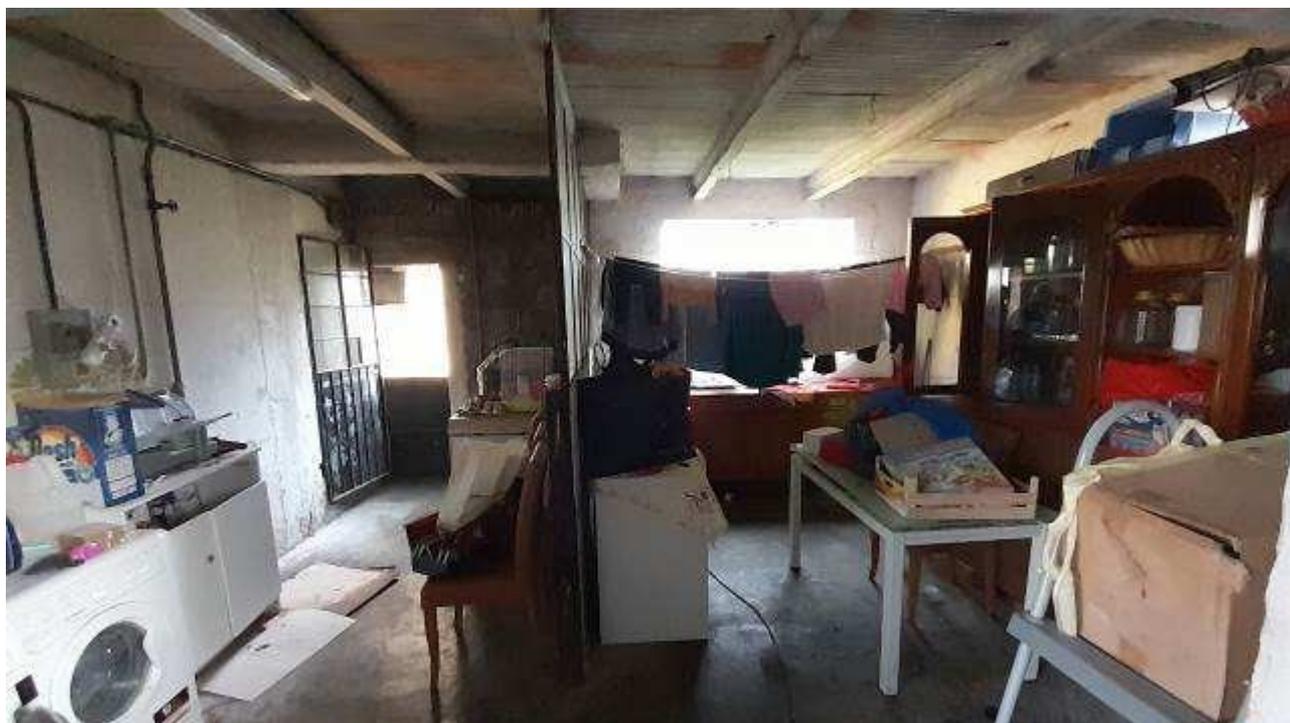


Figura 18. Ripostiglio.

### 4.3.3 Foto interne garage p.t. sub. 2-3 (C6)



Figura 19. Garage.

ASTAlegale.net



Figura 20. Garage.

#### 4.3.4 Foto interne abitazione p.p. sub. 4 (A3)



Figura 21. Cucina-soggiorno.



Figura 22. Cucina-soggiorno.



Figura 23. Corridoio.



Figura 24. Bagno.

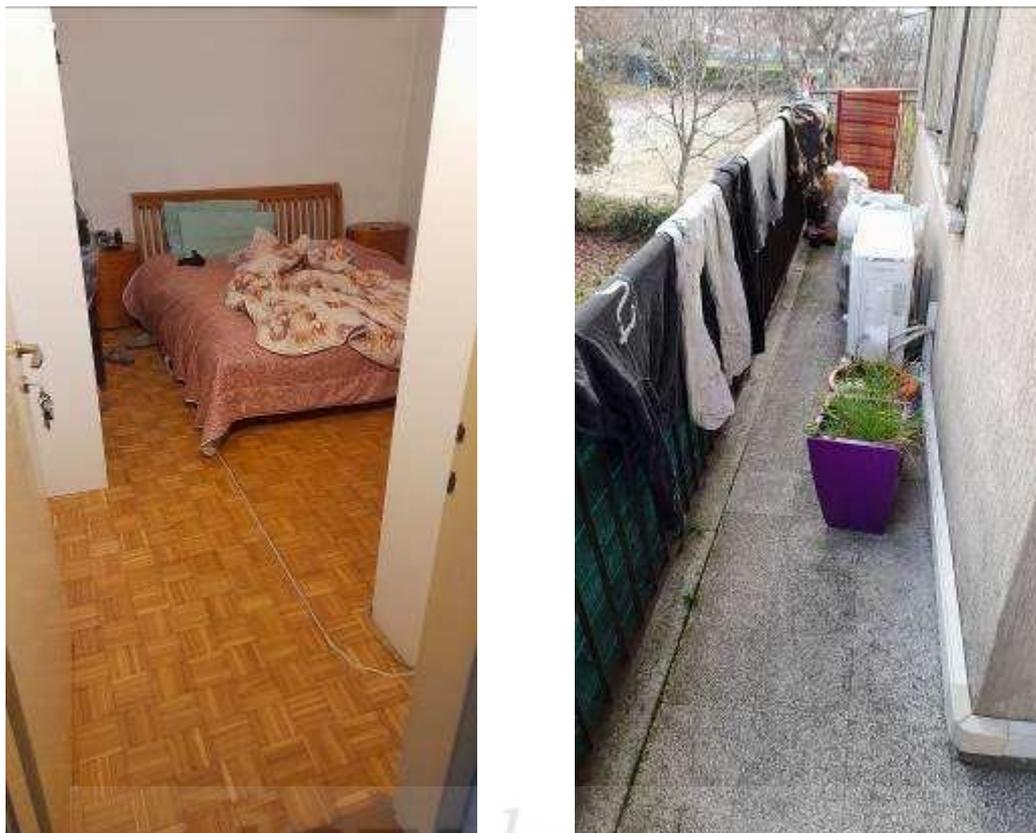


Figura 25. Camera e terrazzo.



Figura 26. Camera.

#### 4.4 Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata al comune di Sandrigo non si sono ottenuti i certificati di conformità degli impianti.

Non è possibile asserire quindi se gli impianti siano rispondenti alle attuali normative tecniche vigenti, si evidenzia che è molto probabile non lo siano in quanto risalenti per la quasi totalità all'epoca di costruzione dell'immobile.

In ogni caso, con la presente non si rilascia o attesta alcuna garanzia in merito alla sicurezza, e all'effettivo e corretto funzionamento degli stessi impianti.

#### 4.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente mediocri; non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti, salvo la presenza dei vizi illustrati ai paragrafi precedenti.

#### 4.6 Certificazione energetica

Non avendo riscontrato in loco la presenza di un attestato di prestazione energetica (A.P.E.), se ne è provveduto alla redazione; le due unità residenziali risultano classificate entrambe in classe energetica G.

### 5. STORIA CATASTALE

#### 5.1 Dati catastali attuali

I beni oggetto di pignoramento, così come riportato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - Catasto Fabbricati sono identificati come segue:

Comune di Sandrigo (VI), NCEU

foglio 18, p.lla 328, sub. 1 (A3), classe 1, 6.5 vani, rendita Euro 352,48, Via Tezze Lupia n. 1, Piano T

foglio 18, p.lla 328, sub. 2 (C6), classe 1, 22 m<sup>2</sup>, rendita Euro 40,90, Via Tezze Lupia n. 1, Piano T

foglio 18, p.lla 328, sub. 3 (C6), classe 1, 23 m<sup>2</sup>, rendita Euro 42,76, Via Tezze Lupia n. 1, Piano T

foglio 18, p.lla 328, sub. 4 (A3), classe 1, 5 vani, rendita Euro 271,14, Via Tezze Lupia n. 1, Piano 1

#### 5.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

**NCEU – foglio 18, p.lla 328, sub. 1 (A3)**

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Voltura del 05/10/1981 in atti dal 30/05/1990 (n. 57/1982)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**NCEU – foglio 18, p.lla 328, sub. 2 (C6)**

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**NCEU – foglio 18, p.lla 328, sub. 3 (C6)**

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**NCEU – foglio 18, p.lla 328, sub. 4 (A3)**

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 28/07/1987 in atti dal 28/10/1997 AMPLIAMENTO (n. 9259/1987) CLS
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure catastali storiche allegate alla presente.

### 5.3 Variazioni storiche al Catasto Terreni

**NCT, foglio 18, p.lla 328 (ente urbano di 678 m²)**

Dati derivanti da:

- TIPO MAPPALE del 29/11/1997 in atti dal 29/11/1997 ATTO IN DEROGA (n. 5209.1/1997)
- TIPO MAPPALE del 29/11/1997 in atti dal 29/11/1997 ATTO IN DEROGA (n. 5208.1/1997)
- Impianto meccanografico del 31/03/1974

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure catastali storiche allegate alla presente.

### 5.4 Intestatari catastali storici

**NCEU, foglio 18, p.lla 328, sub. 1 (A3)**

(OMISSIS)



**NCEU, foglio 18, p.lla 328, sub. 2 (C6)**

(OMISSIS)



**NCEU, foglio 18, p.lla 328, sub. 3 (C6)**

(OMISSIS)



**NCEU, foglio 18, p.lla 328, sub. 4 (A3)**

(OMISSIS)



## **5.5 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

I dati catastali dei beni (foglio, p.lla, sub.) e degli esecutati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

Non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

## 5.6 Giudizio di regolarità planimetrie e mappa catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie e mappe catastali sono state riscontrate alcune difformità, per i beni in esame.

Le difformità delle planimetrie al NCEU e della mappa catastale al NCT dovranno essere corrette nell'ambito della regolarizzazione catastale dei beni a cura e spese dell'aggiudicatario, e, qualora necessario, anche con l'aggiornamento/redazione dell'elaborato planimetrico.

In particolare si evidenzia che nelle planimetrie catastali, tra l'altro, oltre ad alcune modifiche interne, la consistenza planimetrica della tettoia è minore di quella rappresentata, e che al momento del sopralluogo la stessa era sprovvista di copertura. Inoltre anche l'ingombro della stessa nella mappa al NCT è maggiore dell'ingombro delle travatura in essere.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali "DOCFA" al NCEU per modifica/correzione delle planimetrie catastali ed dell'elaborato planimetrico, e pratiche catastali "PREGEO" per modifica/correzione della mappa catastale, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta dei beni, sono preventivamente pari a circa € 2.500 comprese spese catastali, iva, oneri previdenziali (costi che comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione delle pratiche catastali).

Si allegano nel seguito un estratto delle planimetrie catastali degli immobili pignorati e la sovrapposizione tra lo stato attuale (in rosso) e le planimetrie catastali.

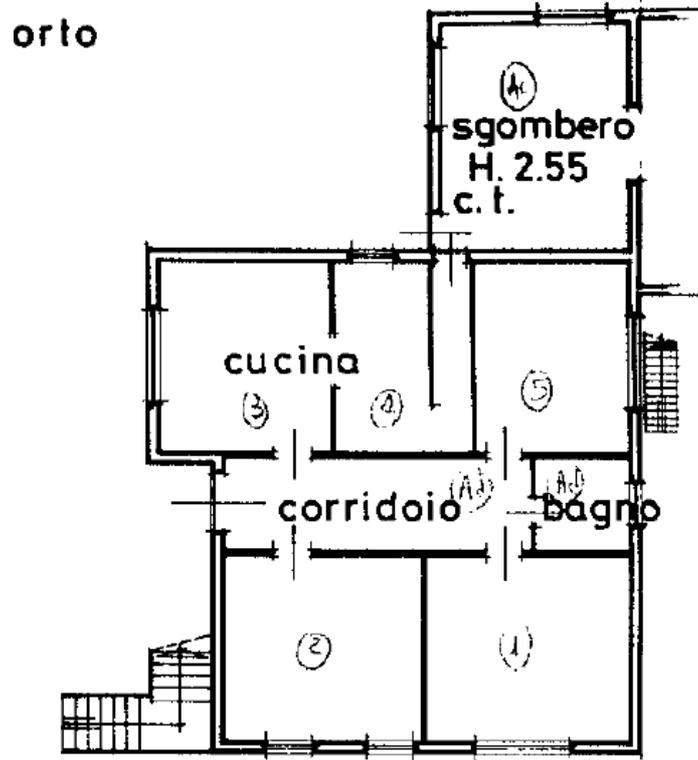


Figura 27. Estratto della planimetria catastale – sub. 1, p.t.

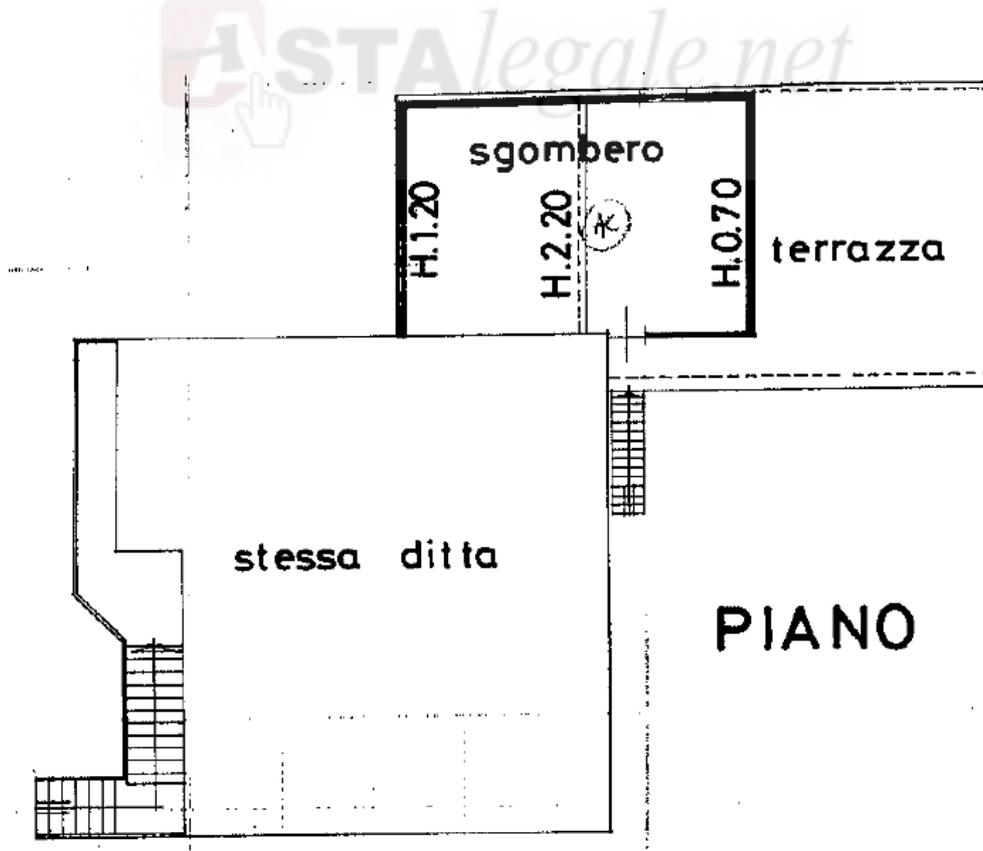


Figura 28. Estratto della planimetria catastale – sub. 1, p.p.

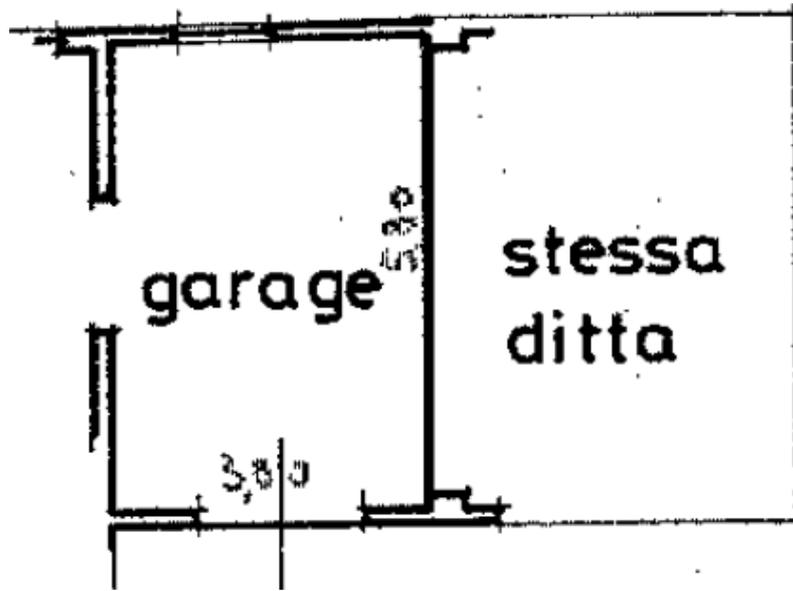


Figura 29. Estratto della planimetria catastale – sub. 2, p.t.

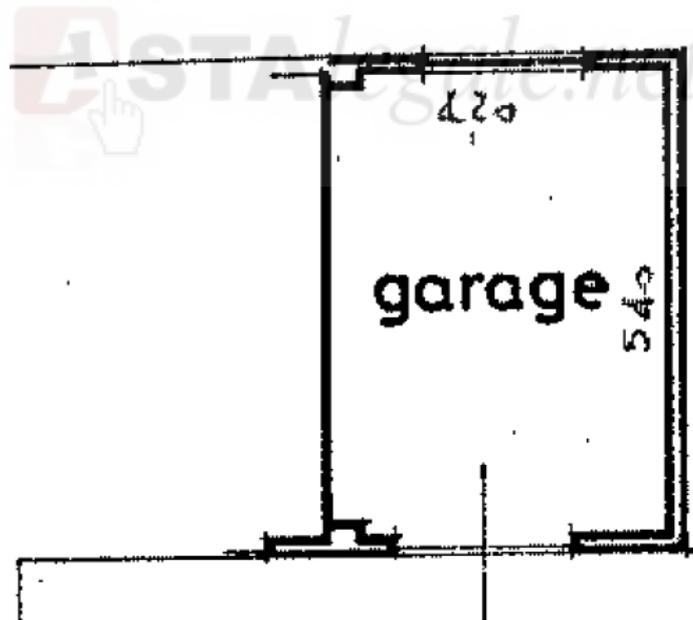


Figura 30. Estratto della planimetria catastale – sub. 3, p.t.

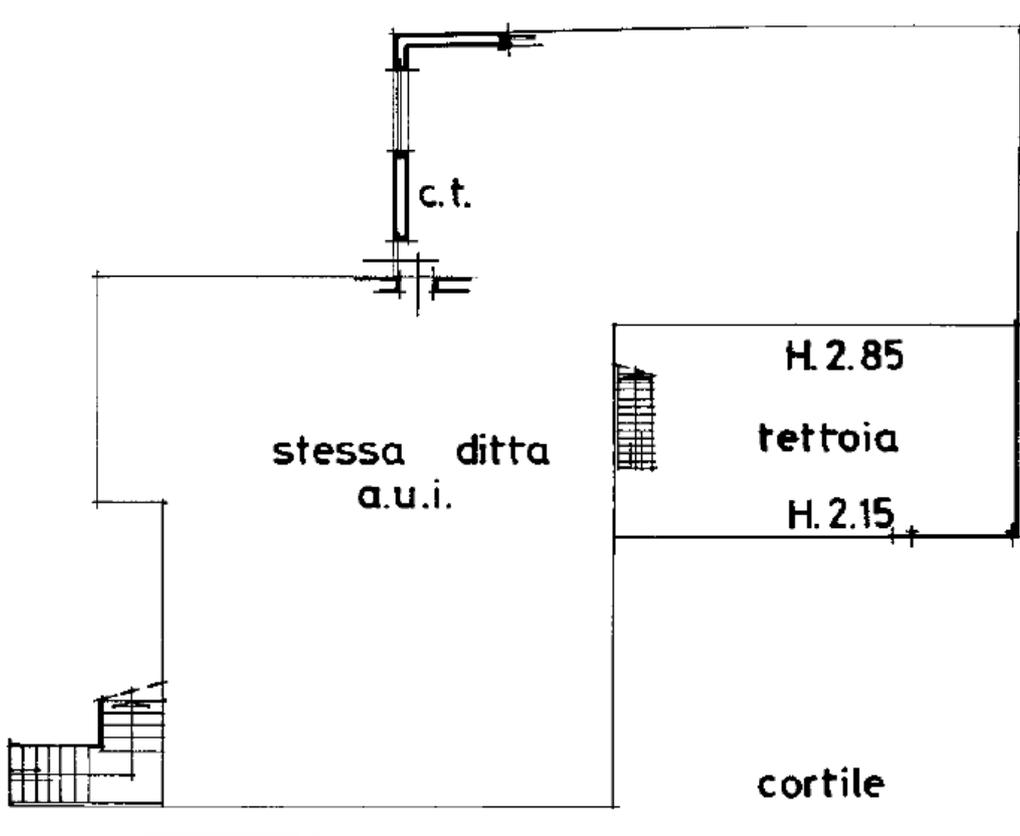


Figura 31. Estratto della planimetria catastale – sub. 4, p.t.

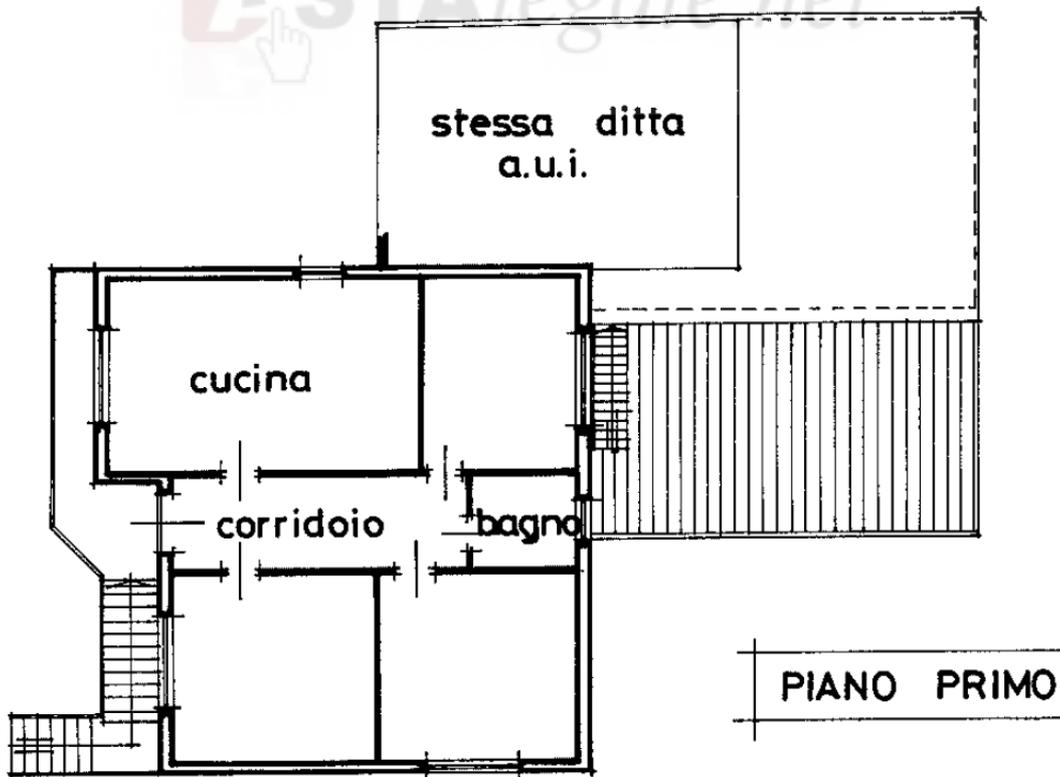


Figura 32. Estratto della planimetria catastale – sub. 4, p.p.

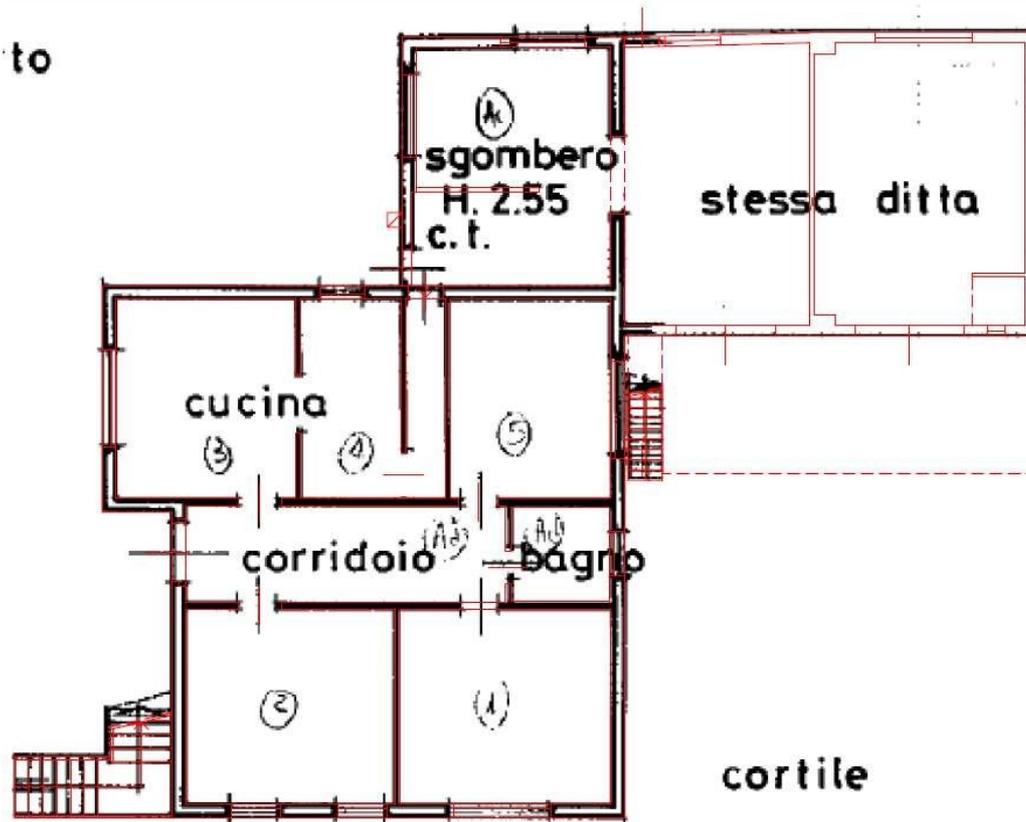


Figura 33. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale sub. 1, p.t.

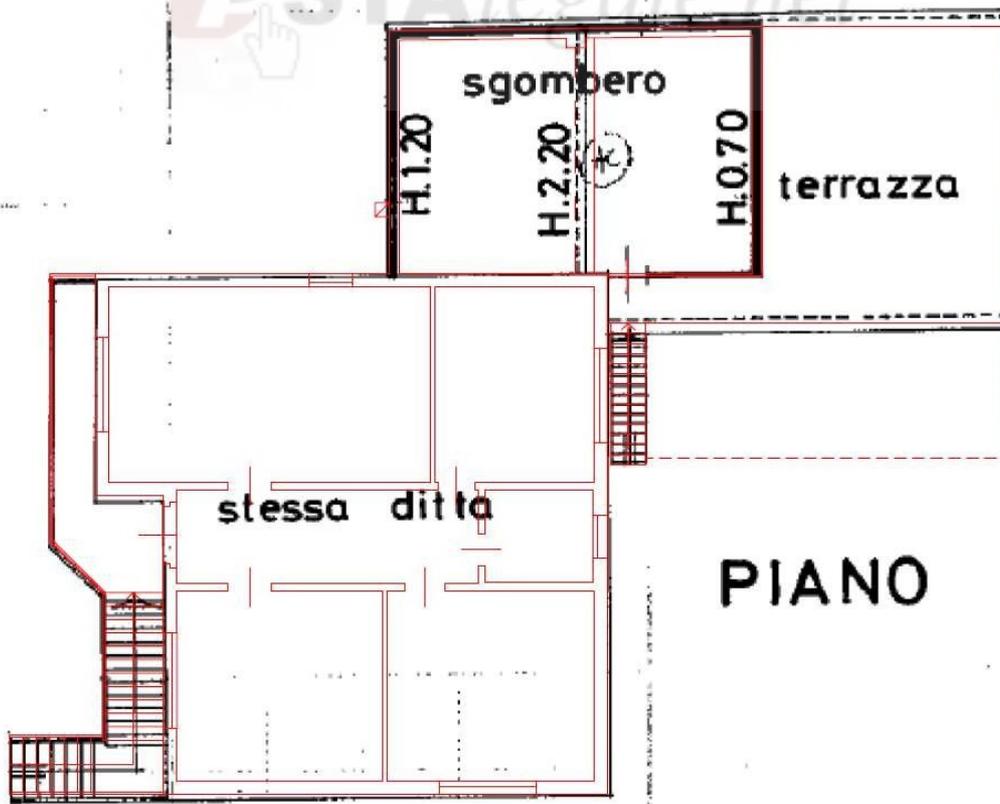


Figura 34. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale sub. 1, p.p.

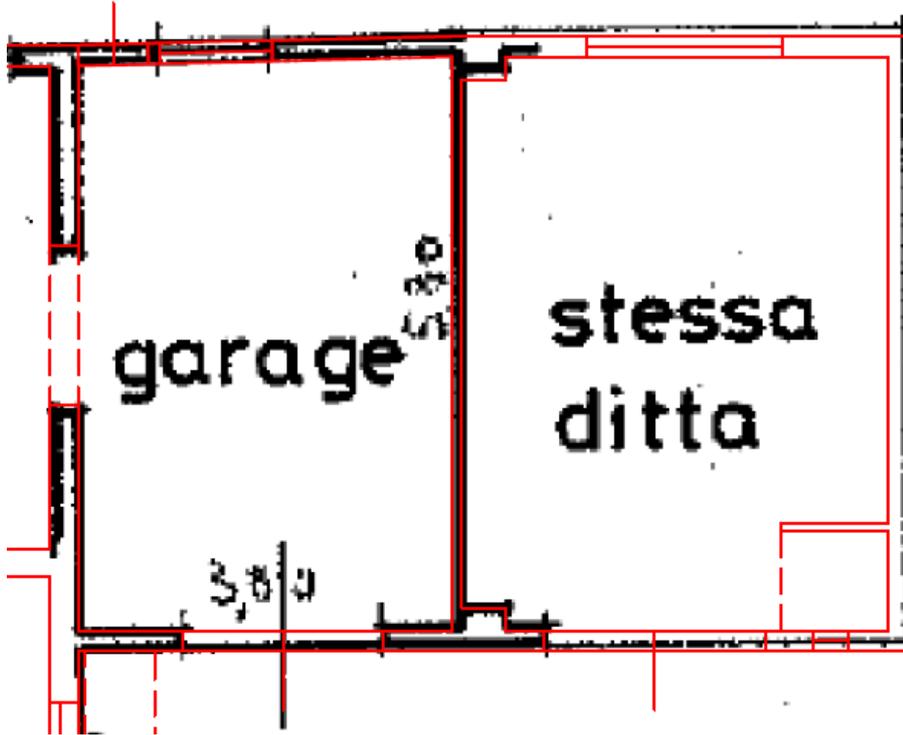


Figura 35. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale sub. 2, p.t.

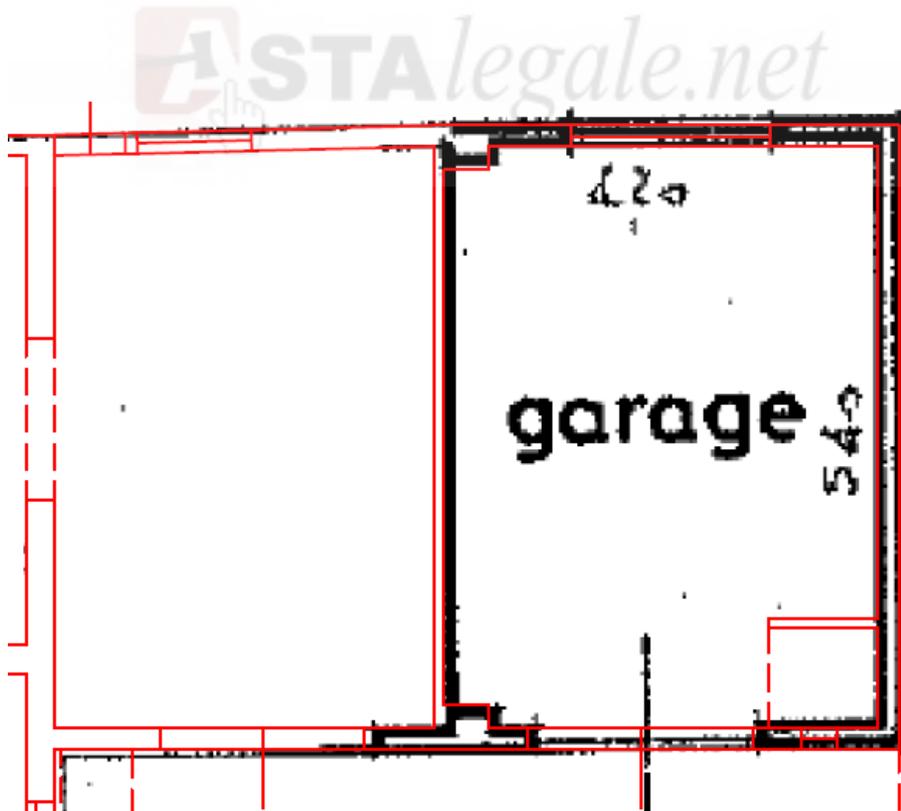


Figura 36. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale sub. 3, p.t.

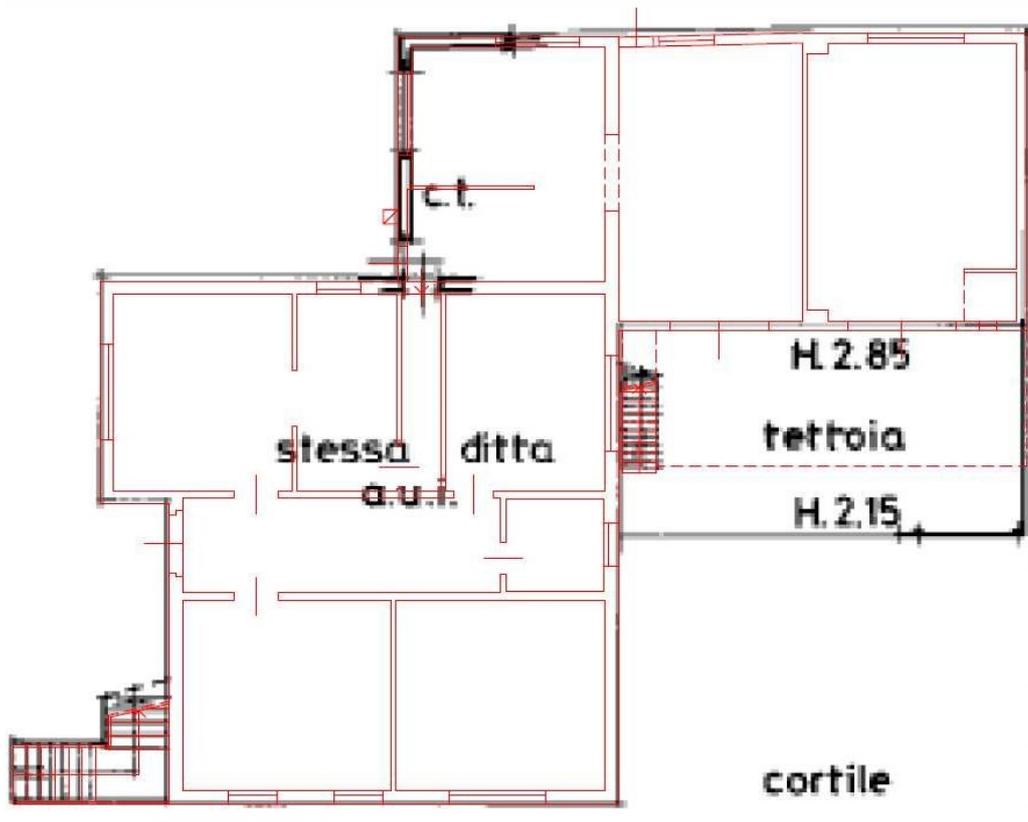


Figura 37. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale sub. 4, p.t.

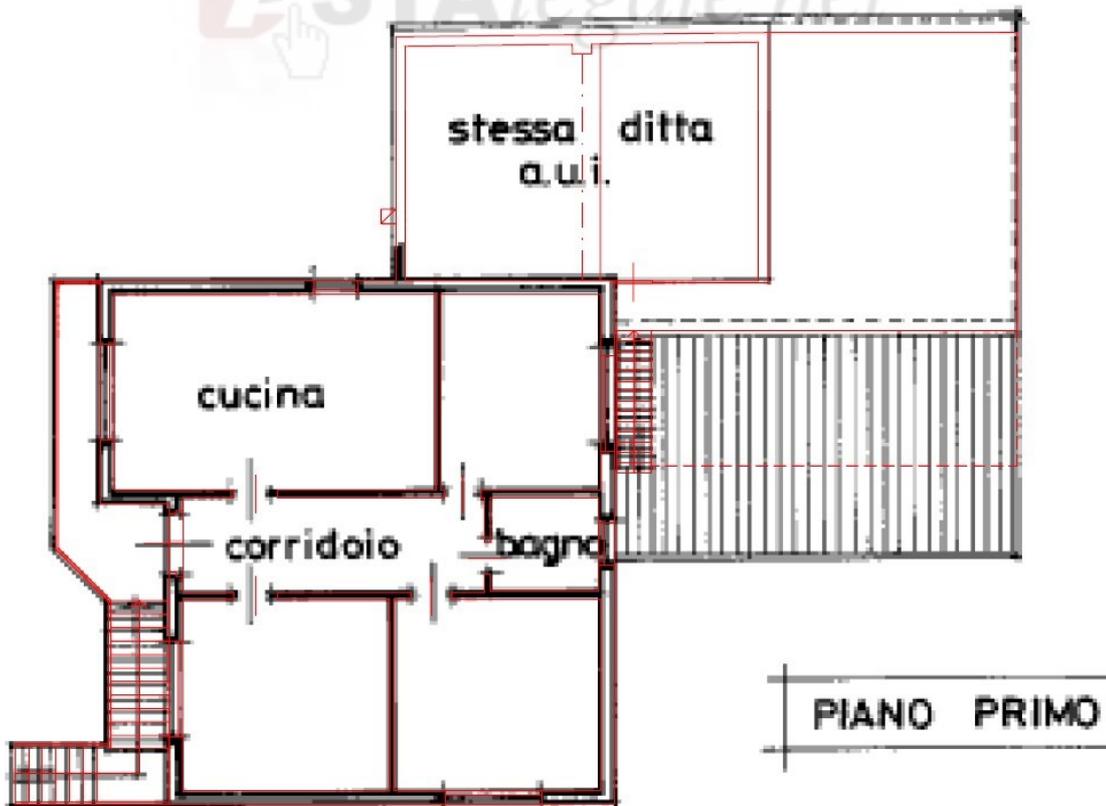


Figura 38. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale sub. 4, p.p.

## 5.7 Confini N-E-S-O

NCEU foglio 18 p.lla 328, confini N-E-S-O:  
pubblica via, p.lla 77, p.lla 329, pubblica via.  
Salvo i più precisi.

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

10/07/1962: il sig. \*\*\* acquista il terreno su cui saranno costruiti i beni in esame

TRASCRIZIONE del 10/08/1962 - Registro Particolare 2402 Registro Generale 2780  
Pubblico ufficiale MARIO BOSCHETTI Repertorio 42565 del 10/07/1962  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

\*\*\*: muore il sig. \*\*\*

Gli eredi dei beni di cui sopra sono:

\*\*\*, \*\*\*, \*\*\*

Titoli:

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/1984 - Registro Particolare 525 Registro Generale 619  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

\*\*\*: muore il sig. \*\*\*

Gli eredi dei beni di cui sopra sono:

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

Titolo:

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/1990 - Registro Particolare 5129 Registro Generale 6694  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

\*\*\*: muore la sig.ra \*\*\*

Gli eredi dei beni di cui sopra sono:

\*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*

Titolo:

TRASCRIZIONE del 02/03/2000 - Registro Particolare 1428 Registro Generale 1945  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 20/1100 del 27/08/1998 ATTO  
PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota: si segnala che nella DENUNCIATA SUCCESSIONE il sub. 3 è stato erroneamente indicato come sub. 8 (subalterno, quest'ultimo, che non è mai esistito per l'immobile in esame); inoltre, nella successiva ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 2010 (vedasi nel seguito), il bene è stato correttamente indicato come sub. 3.

\*\*\*: muore la sig.ra \*\*

Gli eredi dei beni di cui sopra sono: \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*

Titolo:

TRASCRIZIONE del 19/03/2005 - Registro Particolare 2143 Registro Generale 3184  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 24/455 del 02/02/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

23/07/2010: gli esecutati acquistano i beni in esame

I venditori sono i seguenti:

(OMISSIS)

Il sig. --- nato a \*\*\* il ---, c.f. ---, acquista i sub. 2-4 della p.lla 328 del foglio 18

Il sig. --- nato a \*\*\* il ---, c.f. ---, acquista i sub. 1-3 della p.lla 328 del foglio 18

Titoli:

TRASCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 4540 Registro Generale 7008  
Pubblico ufficiale BRANDO PAOLO Repertorio 61690/14296 del 23/07/2010 ATTO  
TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 4541 Registro Generale 7009  
Pubblico ufficiale BRANDO PAOLO Repertorio 61690/14296 del 23/07/2010 ATTO  
TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Si segnalano le seguenti accettazioni di eredità:

TRASCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 4538 Registro Generale 7006  
Pubblico ufficiale BRANDO PAOLO Repertorio 61690/14296 del 23/07/2010 ATTO  
PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

In morte di \*\*\*, deceduta il \*\*\*

TRASCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 4539 Registro Generale 7007  
Pubblico ufficiale BRANDO PAOLO Repertorio 61690/14296 del 23/07/2010 ATTO  
PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

In morte di \*\*\*, deceduta il \*\*\*

Nota: non si sono riscontrate le trascrizioni di accettazioni di eredità in morte di \*\*\* e \*\*\*.

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle ricerche eseguite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sandrigo, si apprende che per gli immobili in esame sono stati emessi i seguenti provvedimenti edilizi:

- a) Autorizzazione prot. 1648 del 29/03/1963 per costruzione fabbricato ad uso civile abitazione (il progetto prevedeva la realizzazione di una unica unità abitativa al piano primo con locali accessori al piano terra)
- b) Autorizzazione all'occupazione fabbricato ad uso abitazione prot. 61 del 08/07/1964
- c) Autorizzazione per la costruzione di una recinzione sui fronti nord ed ovest del lotto di pertinenza dell'abitazione prot. 3288 del 21/07/1964 (non viene approvata la contestuale richiesta di autorizzazione alla costruzione di una stalla e relativi annessi rurali, in adiacenza all'abitazione)
- d) Comunicazione della realizzazione nel 1979 di opere interne, ai sensi dell'art. 48 della L. 47/1985, prot. 5327 del 30/06/1986, per eliminazione scala interna tra piano terra e primo, e eliminazione tramezzi tra soggiorno e cucina al piano primo



- e) Concessione edilizia in sanatoria n. 699 del 08/06/1990, per ristrutturazione fabbricato residenziale con ricavo di seconda unità' residenziale al piano terra
- f) Concessione edilizia in sanatoria n. 700 del 08/06/1990, per costruzione di alcuni vani accessori residenziali (ad uso garages, tettoia e locali di sgombero)
- g) Concessione edilizia in sanatoria n. 701 del 08/06/1990, per installazione doppi vetri, costruzione poggiatesta e modifiche interne ed esterne
- h) Certificato di abitabilità' n. 1769 del 04/04/1991, per ristrutturazione ed ampliamento fabbricato residenziale relativi alle concessioni in sanatoria n. 699-700 08/06/1990, per i locali di abitazione, ripostiglio, due autorimesse e tettoia

## 7.2 Abusi

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

Le difformità riscontrate tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, relativamente ai beni pignorati, sono per quelle più evidenti, e riscontrabili in pianta, riportate nei grafici nel seguito (si rimanda in ogni caso alla successiva istanza di sanatoria a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione).

Si riportano nel seguito le planimetrie "comparative" con l'evidenziazione delle difformità riscontrate in pianta tra lo stato approvato e lo stato attuale (con indicato in rosso il rilievo dello stato attuale dei luoghi ed in nero lo stato approvato), e copia delle piante dello stato approvato.

In particolare, tra l'altro, si segnala quanto segue.

- a. Vi sono alcune variazioni dimensionali che rientrano nella tolleranza del 2% di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001.
- b. Vi sono alcune modifiche interne e prospettive ai locali.
- c. La tettoia verso sud-ovest, è sprovvista di copertura ed ha consistenza minore di quella approvata.
- d. L'altezza netta del ripostiglio est al piano terra è di 2.7 m anziché 2.55 m come nel progetto approvato.
- e. Le distanze dell'edificio dalle strade e dai confini risultano difforme da quelle indicate negli elaborati autorizzativi del 1963 e del condono del 1990.
- f. Vi sono difformità nella realizzazione delle recinzioni rispetto a quanto autorizzato.

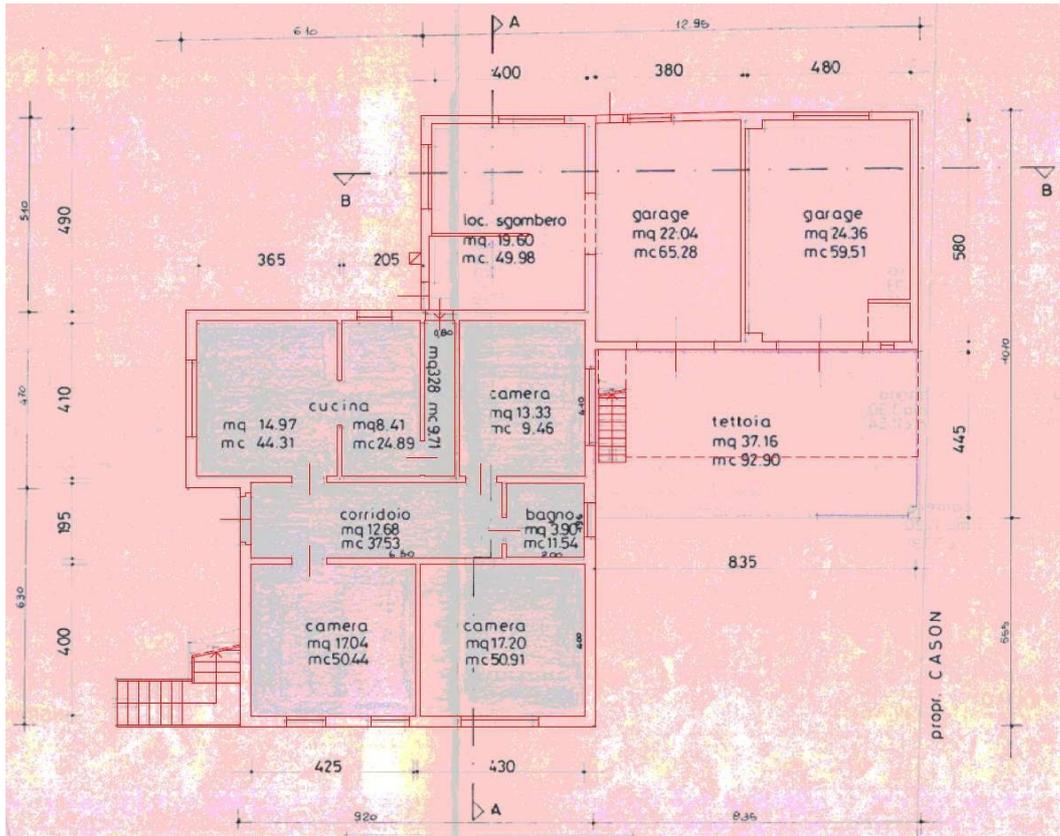


Figura 39. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.t.

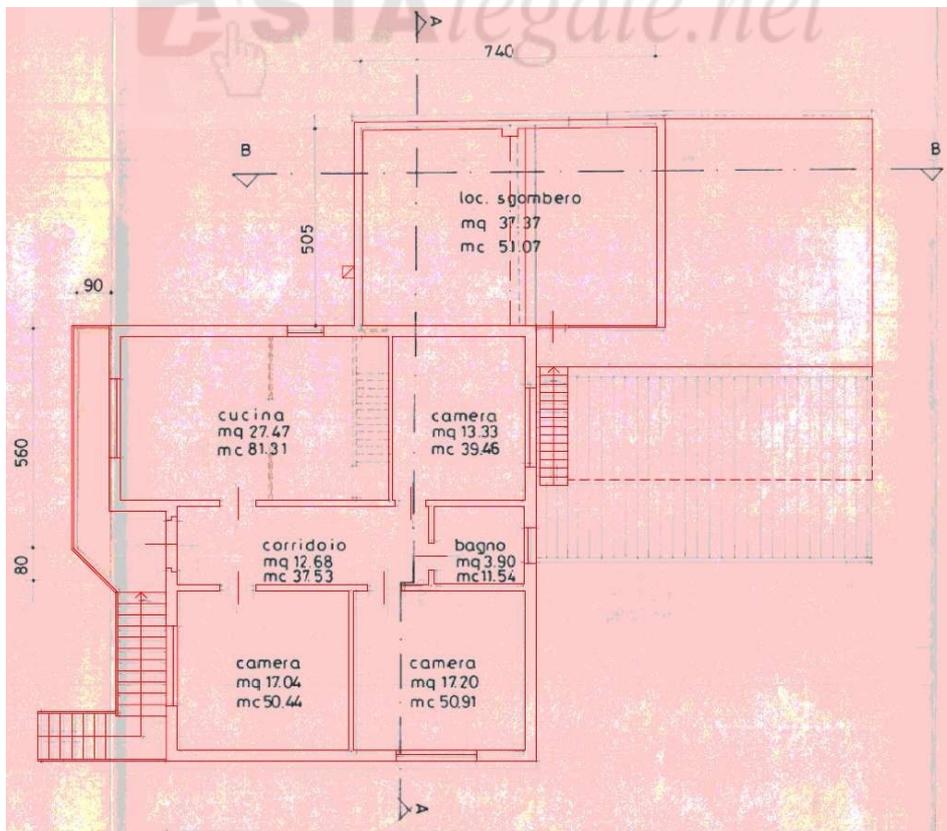


Figura 40. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.p.



### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Sulla base di quanto sopra evidenziato, relativamente ai beni pignorati in esame, per la verifica della possibilità di regolarizzazione delle difformità evidenziate, per quanto applicabili, sono da prendere in considerazione i seguenti riferimenti normativi di cui DPR n. 380/2001 e s.m.i..

a. Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività.

b. Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

c. Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

d. Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

...

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Inoltre, ai fini della regolarizzazione delle opere non realizzate in conformità al progetto approvato, resta in ogni caso possibile eventualmente la rimessa in pristino in conformità ai provvedimenti autorizzativi, ove necessario.

In particolare si evidenzia quanto segue, per le difformità indicate ai paragrafi precedenti.

- a. Le variazioni dimensionali che rientrano nella tolleranza del 2% di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001 non costituiscono violazione edilizia, ai sensi dello stesso.
- b. Le modifiche interne e prospettiche ai locali sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01.
- c. Per l'altezza netta del ripostiglio est al piano terra di 2.7 m anziché 2.55 m come nel progetto approvato, la modalità economicamente più conveniente per la sua regolarizzazione è la realizzazione di un controsoffitto che rimetta in pristino l'altezza netta approvata.
- d. Per le distanze dell'edificio dalle strade e dai confini che risultano difformi da quelle indicate negli elaborati autorizzativi del 1963 e del condono del 1990, in via preliminare, a seguito di confronto in merito con l'ufficio tecnico comunale, si premette che per quel che riguarda le distanze dell'edificio dalle strade, queste ancorché difformi da quelle approvate, rispettano la distanza minima vigente per il caso in esame, pari a 5 m, in quanto la larghezza stradale è inferiore a 7 m; mentre, per quel che riguarda le distanze dai confini verso altre proprietà, considerato che l'incarico ricevuto non prevede la riconfinazione del lotto o l'esecuzione di rilievi topografici, e che l'edificio da quando è stato realizzato non ha subito ampliamenti o traslazioni, è molto probabile che le distanze indicate negli elaborati di progetto siano affette da una non precisa e reale rappresentazione grafico-dimensionale, considerata anche le imprecisioni che le misure al tempo potevano avere.

Sarà onere a carico dell'aggiudicatario far eseguire un idoneo rilievo topografico del fabbricato e del lotto per la sua corretta riconfinazione.

Gli oneri e le spese delle sanatorie e le sanzioni amministrative da corrispondere all'Amministrazione Comunale, ai sensi del DPR n. 380/2001, dovranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento incaricato

all'interno dell'Ufficio tecnico Comunale, che stabilirà l'esatto importo solo in sede di rilascio del provvedimento sanatoria e/o regolarizzazione.

Inoltre, a tutto ciò dovranno essere sommati i costi tecnico professionali per la redazione delle relative pratiche edilizie relative ai beni in esame (con rilievo e restituzione grafica dell'immobile) per la sua regolarizzazione edilizio-urbanistica ed inoltre gli eventuali costi per la redazione della documentazione necessaria per l'ottenimento di nuovi certificati di agibilità.

L'importo complessivo di sanzioni, oneri comunali, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, considerate le molteplici variabili in gioco, oltre alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione nell'ambito della valutazione dell'importo degli oneri e delle sanzioni, possono essere stimati complessivamente dell'ordine di circa € 5.000, comprensivi anche degli oneri relativi alle opere di rimessa in pristino.

I valori esatti di sanzioni e contributi/oneri comunali dovranno essere quantificati esclusivamente e puntualmente dall'ufficio tecnico comunale, e potranno subire delle variazioni in sede di istanza di regolarizzazione, rispetto a quanto sopra stimato.

I costi sopra indicati, sono da considerarsi in via preliminare, esclusivamente al fine di determinare un possibile valore a base d'asta, con una stima di larga massima.

#### 7.4 Certificato di destinazione urbanistica

Come richiesto dal quesito, è stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sandrigo, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

Dal CDU risulta che la p.lla 328 risulta avente le seguenti caratteristiche:

a. che il/i terreno/i di seguito descritto/i è/sono così **classificato/i** dal vigente **PIANO DEGLI INTERVENTI**:

Fg	Mapp.	Destinazione di zona		Art. NO	Note
18	328	<i>Zone residenziali</i>	Tessuto residenziale omogeneo rado	23	Ricadente

b. sottoposto al/i seguente/i **vincoli e tutele** dal vigente **PIANO DEGLI INTERVENTI**:

Fg	Mapp.	Vincoli e Tutele		Art. NO	Note
18	328	<i>Vincoli</i>	Vincolo sismico OPCM 3274/2003	64	Ricadente
		<i>Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto</i>	Centro abitato	4	Ricadente

Per maggiori dettagli si rimanda al CDU allegato alla presente.

## 8. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 8.1 Possesso

Le unità imm.ri identificate ai sub. 2 (C/6) e sub. 4 (A/3) risultano locate a soggetti terzi alla procedura, che al momento del sopralluogo occupavano l'app.to al sub. 4 posto al piano primo, sulla base di un contratto di locazione allegato alla presente.

Le unità imm.ri identificate ai sub. 3 (C/6) e sub. 1 (A/3) risultano occupate dall'esecutato sig. --- e dai propri famigliari, ed inoltre secondo quanto riferito dallo stesso, anche il garage al sub. 2 risultava utilizzato e nelle disponibilità dello stesso esecutato, pur essendo locato.

### 8.2 Titolo di occupazione

Immobile occupato in base al diritto di proprietà per l'esecutato, ed in base ad un contratto di locazione allegato alla presente per i soggetti terzi alla procedura.

Inoltre, al fine di reperire i dati relativi a tale contratto di locazione, a seguito di istanza avanzata dal sottoscritto all'Agenzia Entrate in merito alla verifica dell'esistenza di contratti registrati per il godimento dei beni in concessione a terzi, è stato comunicato quanto segue:

*“Oggetto: NRG.418/2022 - TRIB.VI VERIFICA CONTRATTI IN ESSERE*

*Esecuzione immobiliare n. 418/2022 – PROT. N. 237603*

*--- (c.f. ---)*

*--- (c.f. ---)*

*Buongiorno,*

*a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dai sigg.ri --- (---) e --- (---), Le significo quanto segue:*

*Risulta in essere solamente la registrazione di un contratto di locazione (registrato telematicamente il 03/03/2020 presso l'Ufficio di Vicenza, in serie 3T, al n. 2370, avente identificativo telematico “T6N20T002370000MD”).*

*In merito a questa registrazione, risulta essere stata eseguita telematicamente direttamente dalle parti, il tutto allegando unicamente il testo che Le trasmetto in allegato alla presente.*

*...*

*Si allega anche l'interrogazione del modello di registrazione, dalla quale è possibile riscontrare, in aggiunta a quanto già indicato, che il contratto risulta ad oggi in essere con un canone di locazione annuo pari ad €. 5.400,00 e con prossima scadenza al 14/03/2024.*

*Resto a disposizione per ulteriori eventuali necessari chiarimenti in merito a quanto sopra indicato.*

*Distinti saluti.”*

Si allegano nel seguito i dati di tale contratto, così come ricevuti da Agenzia Entrate.

16/11/2022 PAG. 1  
 AGENZIA DELLE ENTRATE - DPVI UT VICENZA  
 INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2370 SERIE  
 3T  
 CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: T6N20T002370000MD  
 STIPULATO IL 03/03/2020 E REGISTRATO IL 03/03/2020  
 PRESSO L'UFFICIO DI DPVI UT VICENZA  
 RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ---  
 RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO  
 DATI DEL CONTRATTO:  
 DURATA DAL 15/03/2020 AL 14/03/2024 (N.PAG. 6 N.COPIE 1)  
 CORRISPETTIVO ANNUO EURO 5.400  
 SCADENZE  
 15/03/2021 5.400,00 CHIUSURA PER CEDOLARE 04/03/2020  
 15/03/2022 5.400,00 CHIUSURA PER CEDOLARE 04/03/2020  
 15/03/2023 5.400,00 CHIUSURA PER CEDOLARE 04/03/2020  
 SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:  
 001 --- A  
 002 --- B  
 003 --- B  
 004 --- B  
 (A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (\*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO  
 DATI CATASTALI:  
 001 COD.CAT: H829 SEZ.URB: FOGLIO: 18 PARTIC: 328 SUB: 4  
 T/U: U I/P: I  
 DAL 15/03/2020: SOGG.001 100,00% CED.S  
 IMM. 002 COD.CAT: H829 SEZ.URB: FOGLIO: 18 PARTIC: 328 SUB: 2  
 T/U: U I/P: I  
 DAL 15/03/2020: SOGG.001 100,00% CED.S

Si segnala che la durata del contratto (dal 05/03/2020 al 14/03/2024), ai sensi dello stesso, si protrarrà automaticamente per un egual periodo, salvo quanto indicato all'art. 4 dello stesso.

Il canone pattuito in contratto è dei 5400 €/anno, pari a 450 €/mese.

Il contratto è stato sottoscritto in data 03/03/2020, e registrato in data 03/03/2020, quindi con data antecedente la trascrizione del pignoramento del 10/10/2022, e quindi opponibile alla procedura.

Per maggiori dettagli vedasi documenti e copia del contratto allegati.

### 8.3 Canone di mercato ed indennità di occupazione

Per quel che riguarda i sub. 4-2 (concessi in locazione), da indagini eseguite del mercato immobiliare delle locazioni per la zona in esame, il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, tenendo conto delle condizioni manutentive dell'appartamento in esame e della sua consistenza, risulta essere dell'ordine di 500 €/mese.

Si precisa che il canone di locazione applicato non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni.

L'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.) può essere stimata pari a circa il 400 €/mese.

## 9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### 9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni immobili oggetto di pignoramento non risultano facenti parte di un edificio condominiale.

### 9.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche con opere di rimessa in pristino.
2. Si segnala che le unità imm.ri ai sub. 2-4 sono concesse in uso a soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, in quanto il contratto di locazione è stato registrato in data antecedente al pignoramento.
3. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.

Nessun altro particolare onere o vincolo a carico dell'acquirente, risultante dalle "visure ipotecarie" sui beni pignorati, oltre a quanto sopra, a carico dell'aggiudicatario, ed oltre a quanto indicato al paragrafo successivo.

La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario; il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

### 9.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 16/02/2023)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/1969 - Registro Particolare 2775 Registro Generale 3295, ATTO TRA VIVI – OBBLIGHI, contratto di mutuo in data 05/08/1969 n. 10.185 rep. Notaio Giustino Feriani di Vicenza, Immobili siti in SANDRIGO (VI), Sezione unica, NCEU foglio 18, p.lla 328 sub. 1-2, e NCT foglio 18, p.lla 328, a favore di \*\*\*, contro \*\*\*
- ISCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 1503 Registro Generale 7010, Pubblico ufficiale BRANDO PAOLO Repertorio 61691/14297 del 23/07/2010, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in SANDRIGO (VI), Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 328 Subalterno 1-3, contro --- Nato il --- a SANDRIGO (VI) Sesso M Codice fiscale ---, e Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 328 Subalterno 2-4, contro --- Nato il --- a SANDRIGO (VI) Sesso M Codice fiscale ---, a favore di \*\*\*, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

- ISCRIZIONE del 11/04/2016 - Registro Particolare 414 Registro Generale 2641, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1079 del 01/04/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili (tra altri) siti in SANDRIGO (VI), Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 328 Subalterno 1-3, contro --- Nato il --- a SANDRIGO (VI) Sesso M Codice fiscale ---, e Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 328 Subalterno 2-4, contro --- Nato il --- a SANDRIGO (VI) Sesso M Codice fiscale ---, a favore di \*\*\* per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/
  
- ISCRIZIONE del 10/11/2017 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 9966, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 3446 del 10/10/2017, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in SANDRIGO (VI), Immobili (tra altri) siti in SANDRIGO (VI), Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 328 Subalterno 1-3, contro --- Nato il --- a SANDRIGO (VI) Sesso M Codice fiscale ---, e Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 328 Subalterno 2-4, contro --- Nato il --- a SANDRIGO (VI) Sesso M Codice fiscale ---, a favore di \*\*\* per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1
  
- TRASCRIZIONE del 10/10/2022 - Registro Particolare 7349 Registro Generale 10294, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4617 del 17/09/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in SANDRIGO (VI), Immobili siti in SANDRIGO (VI), Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 328 Subalterno 1-3, contro --- Nato il --- a SANDRIGO (VI) Sesso M Codice fiscale ---, e Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 328 Subalterno 2-4, contro --- Nato il --- a SANDRIGO (VI) Sesso M Codice fiscale ---, a favore di \*\*\*, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

#### **9.4 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 9.3.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 9.2.

#### **9.5 Altri vincoli o oneri**

Nessun altro particolare vincolo/onere rilevato dalle visure ipotecarie sui beni pignorati oltre a quelli indicati ai paragrafi precedenti.

## 10. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

## 11. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO (USO CIVICO O LIVELLO)

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

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

L'immobile in esame non fa parte di un condominio formalmente costituito con amm.re.

Dalle ricerche ipotecarie eseguite, non risultano eventuali altri procedimenti in corso sui beni in esame.

## 13. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 13.1 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 nell’appropriata maniera, 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 determinare 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.

### **13.2 Stima del valore lordo di mercato**

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, 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;

non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti 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;
- 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, 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/terrazzi;
- sono stati definiti i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale 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, comprensivo anche del valore delle eventuali parti comuni, risulta essere di:

unità ai sub. 1-3: € **85.000,00 (diconsi Euro ottantaciquemila/00)**, pari a circa **520 €/m<sup>2</sup>**, con una superficie commerciale di circa 163.5 m<sup>2</sup>;

unità ai sub. 2-4: € **81.000,00 (diconsi Euro ottantunomila/00)**, pari a circa **554 €/m<sup>2</sup>**, con una superficie commerciale di circa 146.1 m<sup>2</sup>;

complessivamente il valore di mercato dei beni pignorati, comprensivo anche del valore delle eventuali parti comuni, risulta essere di:

unità ai sub. 1-2-3-4: € **166.000,00 (diconsi Euro centosessantaseimila/00)**, pari a circa **536 €/m<sup>2</sup>**, con una superficie commerciale di circa 309.6 m<sup>2</sup>;

Il valore di stima fa riferimento a compravendite di immobili “comparabili” anche del periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno.



### 13.3 Determinazione del valore a base d’asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l’uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 2.500
- costi per la regolarizzazione edilizia: € 5.000
- spese condominiali non pagate nell’ultimo biennio: -

(le correzioni della stima per lo stato d’uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Ora considerato:

- 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 (rivalutazione/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;
- le incertezze nella valutazione degli oneri per la regolarizzazione edilizia dei beni;

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

Quindi ricapitolando si ha quanto indicato nella tabella che segue:

Descrizione	Valore
Valore lordo di mercato sub. 1-3	€ 85.000,00
Valore lordo di mercato sub. 2-4	€ 81.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 5.000,00
oneri di regolarizzazione catastale	-€ 2.500,00
stato manutenzione ed uso (già considerato nella stima IVS-MCA)	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
altro:	€ -
Totale valore	€ 158.500,00
Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max.)	<b>-15%</b> -€ 23.775,00
Valore a base d'asta	€ 134.725,00
<b>Valore a base d'asta arrotondato (quota 1/1 della piena proprietà)</b>	<b>€ 135.000,00</b>
<b>Valore offerta minima alla prima asta (-25% valore base d'asta)</b>	<b>€ 101.250,00</b>

**Il prezzo a base d'asta arrotondato è pari a: € 135.000,00**  
**(diconsi Euro centotrentacinquemila/00).**

### 13.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Gli esecutati acquistarono gli immobili in esame in data 23/07/2010, al prezzo complessivo di € 215.000.

### 13.5 Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale Spa, e depurati da quelli con dati incompleti, non aggiudicati o non pertinenti per il caso in esame, si deduce quanto segue.

Si sono riscontrate nel Comune di Sandrigo, dal 2015 al 2022, 39 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2007 al 2020, aggiudicate dal 1° al 7° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 18% ed il 144% del prezzo a base d'asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 54% del prezzo a base d'asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.

### 13.6 Giudizio di vendibilità'

Mediocre la possibilità di vendita dei beni pignorati per la tipologia edilizia, ubicazione dell'immobile, lo stato di conservazione.

### 13.7 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).

## 14. COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA

### 14.1 Giudizio

Non pertinente in quanto i beni sono pignorati per l'intero.

## 15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 15.1 Debitori eseguiti

--- nato a \*\*\*(VI) il ---, c.f. --- (piena proprietà per la quota di 1/1 dei sub. 1 e 3 della p.lla 328).

--- nato a \*\*\* (VI) il ---, c.f. --- (piena proprietà per la quota di 1/1 dei sub. 2 e 4 della p.lla 328).

### 15.2 Residenza del debitore

Dalle dichiarazioni degli uffici Servizi Demografici comunali, si è appreso che:

- il sig. --- risulta residente a --- (VI), Via ---, ---;

- la sig.ra --- risulta residente a --- (VI), Via ---, ---.

### 15.3 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Come si evince dagli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio prodotti dal Comune di Sandrigo, ed allegato alla presente, si evince quanto segue.

- Il sig. --- risulta coniugato in data ---, e che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- Il sig. --- risulta coniugato in data ---, e che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni; inoltre con provvedimento del Tribunale di --- in data --- n. --- è stata-----.

### 16. LOTTI

Viste le caratteristiche del mercato locale, considerate le promiscuità presenti per le aree scoperte esterne, considerato che vi è una unica caldaia a servizio dei due appartamenti, posta nei locali dell'abitazione al piano terra, considerato che vi è un unico contatore per l'acqua potabile per le due abitazioni, considerato che vi è un unico contatore per l'energia elettrica per le due abitazioni (il tutto come riferito dall'esecutato durante il sopralluogo), fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore appetibilità e possibilità di vendita, debbano essere raggruppati in un unico lotto di vendita, ritenendo oltretutto che una vendita separata in due lotti per le due abitazioni e relative pertinenze potrebbe comportare un deprezzamento dell'importo totale di aggiudicazione, viste le limitazioni e le problematiche sopra evidenziate.

### 17. OSSERVAZIONI FINALI

Si sottolineano gli "Oneri e vincoli a carico dell'acquirente" elencati al paragrafo 9.2; inoltre, si sottolinea quanto segue.

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche con opere di rimessa in pristino.
2. Si segnala che le unità imm.ri ai sub. 2-4 sono concesse in uso a soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, in quanto il contratto di locazione è stato registrato in data antecedente al pignoramento.
3. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.
4. Si segnala che nella DENUNCIATA SUCCESSIONE del 02/03/2000 Registro particolare n. 1428 il sub. 3 è stato erroneamente indicato come sub. 8 (subalterno, quest'ultimo, che non è mai esistito per l'immobile in esame); inoltre, nella successiva ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 05/08/2010 Registro particolare n. 4538 (vedasi nel seguito), il bene è stato correttamente indicato come sub. 3.
5. Il valore di stima fa riferimento anche a compravendite di immobili "comparabili" del periodo antecedente alla "pandemia" c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno.
6. Precisioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo

planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso agli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni, le aree scoperte, i perimetri e le consistenze, queste derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e fotografate in sede di sopralluogo.

7. In ordine alle caratteristiche strutturali, impiantistiche ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Bassano del Grappa, li 16/02/2023



Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)

## 18. ELENCO ALLEGATI

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

