
TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Contro



Giudice dr. Luca Prendini

Custode Giudiziario: IVG VICENZA

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Montorso Vicentino

Lotto Unico

Tecnico incaricato Ing. Carlo Casonato
Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2788
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1834
C.F. CSNCRL79R14L840N - P.Iva 04020580249

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

Giudice: Dr. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
1 di 35

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 1 (DI UNO)

Procedura Es. Imm. n. **466/2022 R.G.**

Giudice dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 30.05.2023

Esperto ing. Carlo Casonato

Diritto pignorato (cfr pag. 6): piena proprietà per l'intero;

Tipologia bene (cfr pag. 9): Unità immobiliare residenziale al piano terra e primo comprensiva di autorimessa al piano terra, con ricovero attrezzi esterno e terreni in Comune di Montorso Vicentino (VI);

Ubicazione (cfr pag. 9): Montorso Vicentino (VI), via Tovi n. 34;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 16):

in Montorso Vicentino, C.F. fg. 8:

- m.n. 171 sub 4, cat. A/3, cl. 3, cons. 5 vani, sup. tot. 130 mq, rend. € 309,87, via Tovi n. 34, p. T-1;
- m.n. 171 sub 3, cat. C/2, cl. 2, cons. 37 mq, sup. tot. 37 mq, rend. € 32,49, via Tovi n. 160, p. T-1;
- m.n. 171 sub 2, cat. C/6, cl. 2, cons. 30 mq, sup. tot. 35 mq, rend. € 29,44, via Tovi n. 34, p. T;
- m.n. 171 sub 1, bene comune non censibile, via Tovi n. 160;

in Montorso Vicentino, C.T. fg. 8:

- m.n. 172 seminativo arborato cl. 5, 3.182 mq, R.D. € 10,68 R.A. € 11,50;
- m.n. 173 vigneto cl. 1, 959 mq, R.D. € 10,90 R.A. € 6,93;
- m.n. 1164 seminativo arborato cl. 5, 6.046 mq, R.D. € 20,30 R.A. € 21,86;

Metri quadri (cfr pag. 32): commerciali circa 159 mq;

Stato (cfr pag. 16): scarso;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 20): non vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi. L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 32): € 96.461,90

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): € 55.000,00 del 19.10.2021, € 45.000,00 del 28.12.2021, € 120.000,00 del 20.04.2022;

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale risulta che il costo unitario medio di immobili venduti all'asta nel medesimo comune e simili è di circa 353,33 €/mq;

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 34): € 77.000,00

Valore credito (cfr all creditore precedente.): € 53.293,52 (atto di precetto);

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 34): sufficiente;

Possibili interessati (cfr pag. 34): non noti;

Giudice: Dr. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
2 di 35

Iniziativa di vendita (cfr pag. 34): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale;

Occupazione (cfr pag. 23): Al momento del sopralluogo i beni risultavano non abitati. I locali sono stati aperti dall'esecutata sig.ra _____ he possiede le chiavi.

Titolo di occupazione (cfr pag. 23): /

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: accesso ai beni/servitù di passaggio sviluppata nel cap. 8 F.

ALLEGATI LOTTO

- All 1 Nota trascrizione successione in morte di _____ e accettazioni eredità;
- All 1.1 Atto di compravendita notaio Loretta Munzio rep. 10136 racc. 6416 del 28.10.2015;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetrie catastali;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio urbanistica;
- All 10.1 Schede urbanistiche n. 764-765-766;
- All 11 CDU;
- All 12 MCA e considerazioni asta legale;
- All 13 Certificati anagrafici eseguiti;
- All 13.1 Estratto riassunto matrimonio Comune Montebello Vicentino;
- All 14 Note di provenienza dei beni pignorati;
- All 15 Atto costituzione servitù notaio Guglielmi 17-05-2000 rep 27197;
- All 16 Sentenza di separazione giudiziale;
- All 17 Ricerca presso la Conservatoria dei RR II provenienze e servitù.

QUESITO e GIURAMENTO

"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-vademecum 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 le due diligences gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Per mezzo di giuramento telematico in data 18.01.2023, a seguito di nomina del Giudice Dott. Luca Prendini, il sottoscritto esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- Reperito mediante il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate l'atto di provenienza del bene;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Vicenza e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 25.01.2023. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata visionata durante l'accesso agli atti avvenuto in data 15.02.2023. Il CDU è stato inviato a mezzo pec in data 22.02.2023;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

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

Il sottoscritto Esperto, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 01.03.2023 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG, dando così inizio alle operazioni peritali. Era presente l'esecutata la quale ha consentito l'accesso ai beni.

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

A completare, stesura e consegna stima finale.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima:

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

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

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

Controllo preliminare della completezza della documentazione: è stata depositata in data 10.02.2023 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode con deposito in PCT presso la cancelleria.

La documentazione è risultata completa con note.

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

PREMESSA:

Il lotto è composto dalla piena proprietà per l'intero di un'unità immobiliare residenziale al piano terra e primo comprensiva di autorimessa al piano terra, con ricovero attrezzi esterno e terreni in Comune di Montorso Vicentino (VI).

Il lotto è unico.

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari identificate in premessa con i relativi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esegutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

- In forza di atto di **successione**, in morte di _____ registrata il 18/12/2019 ai nn. 373612/88888, trascritta il 19/12/2019 ai nn. 28798/19066, i beni in Comune di Montorso Vicentino, Foglio 8:

m.n. 172 catasto terreni 31,82 are;

m.n. 173 catasto terreni 9,59 are;

m.n. 1164 catasto terreni 60,46 are;

m.n. 171 sub 4 cat. A/3 catasto fabbricati;

m.n. 171 sub 2 cat. C/6 catasto fabbricati;

m.n. 171 sub 3 cat. C/2 catasto fabbricati;

passavano agli eredi:

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;
per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;
per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario del 29.04.2019 rep. 1752/2019 Tribunale di Vicenza trascritto il 21/05/2019 ai nn. 11235/7422 **a favore**

-
- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario del 25/02/2019 rep. 819/2019 Tribunale di Vicenza trascritto il 03/04/2019 ai nn. 7567/4962 **a favore di** _____ **per mezzo** **(all.1)**

Pignoramento: Atto di pignoramento trascritto il 28.11.2022

Contro i sig.ri _____ per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà:

Comune di Montorso Vicentino, Foglio 8,

- catasto terreni m.n. 172 31,82 are;
- catasto terreni m.n. 173 9,59 are;
- catasto terreni m.n. 1164 60,46 are;
- catasto fabbricati m.n. 171 sub 4 cat. A/3 cl. 3, vani 5, RC € 309,87, Via Tovi PT-1;
- catasto fabbricati m.n. 171 sub 2 cat. C/6 cl. 2, mq 30, RC € 29,44, Via Tovi PT;
- catasto fabbricati m.n. 171 sub 3 cat. C/2 cl. 2, mq 37, RC € 32,49, Via Tovi;
- catasto fabbricati m.n. 171 sub 1 bene comune non censibile, Via Tovi PT;

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (28.11.2022):

Intestato ai sig.ri sig.ri _____ per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà:

Comune di Montorso Vicentino, Foglio 8,

- catasto terreni m.n. 172 31,82 are;
- catasto terreni m.n. 173 9,59 are;
- catasto terreni m.n. 1164 60,46 are;
- catasto fabbricati m.n. 171 sub 4 cat. A/3 cl. 3, vani 5, sup. cat. tot 130 mq, RC € 309,87, Via Tovi 34 PT-1;
- catasto fabbricati m.n. 171 sub 2 cat. C/6 cl. 2, mq 30, sup. cat. tot 35 mq, RC € 29,44, Via Tovi 34 PT;
- catasto fabbricati m.n. 171 sub 3 cat. C/2 cl. 2, mq 37, sup. cat. tot 37 mq RC € 32,49, Via Tovi 160 PT-1;
- catasto fabbricati m.n. 171 sub 1 bene comune non censibile, Via Tovi 160 PT;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento:

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (nonché nell'atto di precetto), l'esecutata è indicata come _____ mentre il cognome esatto è _____

La questione è riportata nella sezione D della nota

di trascrizione del pignoramento.

Il codice fiscale risulta riportato correttamente in tutti gli atti.

Tale circostanza è stata segnalata in check list.

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento: Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (nonché nell'atto di precetto),

l'esecutata è indicata come
esatto è
della nota di trascrizione del pignoramento.

mentre il cognome
La questione è riportata nella sezione D

Il codice fiscale risulta riportato correttamente in tutti gli atti.
Le visure catastali riportano tutte correttamente l'intestazione

Tale circostanza è stata segnalata in check list.

Nelle visure catastali i mm.n. 171 sub 2 e 4 sono indicati con il civico 34, il m.n. 171 sub 3 risulta al civico n. 160. Il civico corretto risulta essere il numero 34 per tutti i subalterni.

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

Nel Fg. 8 del Comune di Montorso Vicentino:

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

il **m.n. 171** confina con: m.n. 157, m.n. 1339, m.n. 1164 (salvo più precisi);

il **m.n. 172** confina con: m.n. 1164, m.n. 173, m.n. 796, m.n. 302, m.n. 300, m.n. 290, m.n. 167 (salvo più precisi);

il **m.n. 173** confina con: m.n. 1164, m.n. 161, m.n. 174, m.n. 796, m.n. 172 (salvo più precisi);

il **m.n. 1164** confina con: m.n. 1165, m.n. 157, m.n. 171, m.n. 1339, m.n. 161, m.n. 173, m.n. 172, m.n. 167, m.n. 168, terreno demaniale (strada pubblica) (salvo più precisi).

Nel Fg. 8 del Comune di Montorso Vicentino:

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

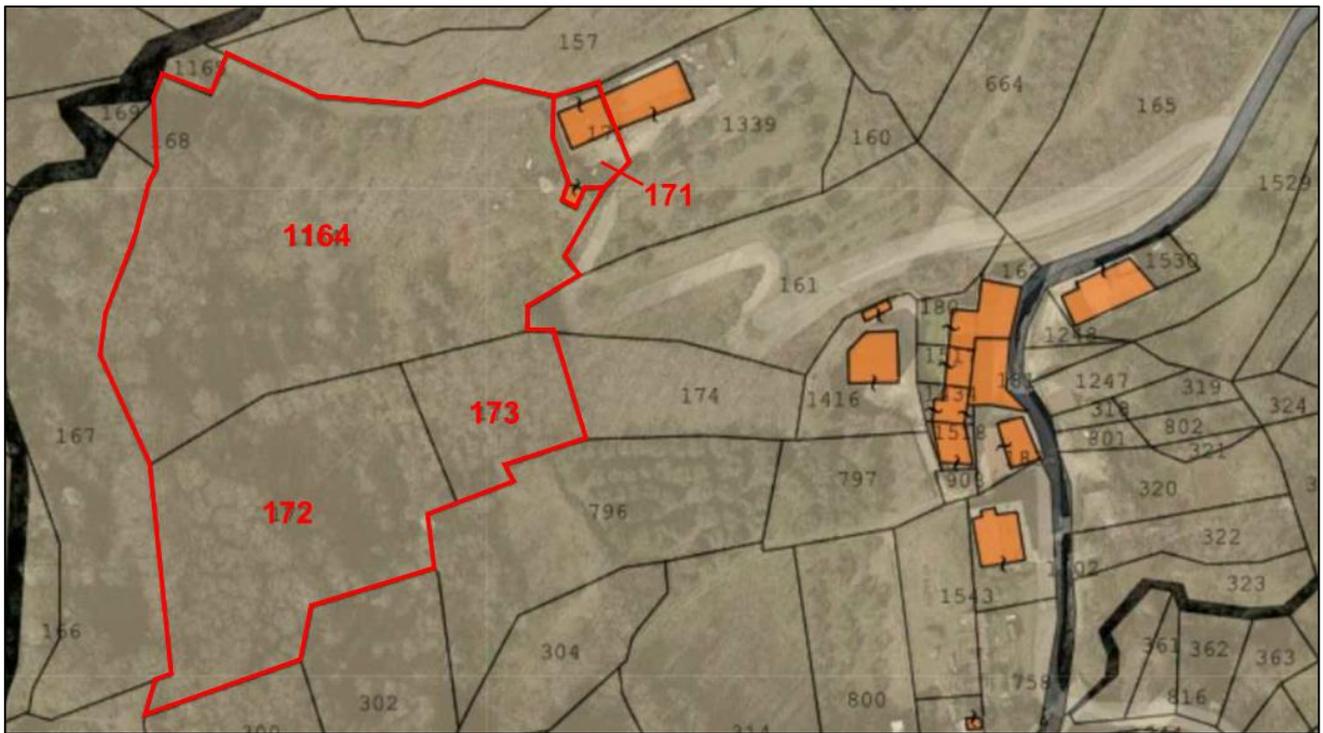
il **m.n. 171 sub 2 al piano terra** confina con: sub 4, locali altro mappale (m.n. 1339), pareti perimetrali (corte sub 1) (salvo più precisi);

il **m.n. 171 sub 4 al piano terra** confina con: pareti perimetrali (corte sub 1), sub 2 (salvo più precisi);

il **m.n. 171 sub 4 al piano primo** confina con: pareti perimetrali (salvo più precisi);

il **m.n. 171 sub 3 al piano terra** confina con: pareti perimetrali (corte sub 1), altro mappale (m.n. 1164) (salvo più precisi);

il **m.n. 171 sub 3 al piano primo** confina con: pareti perimetrali (salvo più precisi);



All. 5: ortofoto con sovrapposizione catastale.

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

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà per l'intero di una unità immobiliare residenziale al piano terra e primo comprensiva di autorimessa al piano terra, con ricovero attrezzi esterno e terreni in Comune di Montorso Vicentino (VI)

Ubicazione:

L'immobile è situato in Comune di Montorso Vicentino, in zona collinare. L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia è accessibile attraverso una strada privata laterale di Via Tovi.

L'area circostante, all'interno del centro comunale, è fornita dei principali servizi essenziali quali ad esempio poste, farmacia, bar e ristoranti, negozi di vario genere, scuole di vario ordine e grado, chiesa, etc.

Descrizione

Da Via Tovi, mediante una strada privata che attraversa i mappali 165, 161 e 1339 (di proprietà di terzi), si raggiunge l'area di corte sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni), dalla quale si raggiungono le porte di ingresso del fabbricato residenziale poste al piano terra e al piano primo.

La strada privata di accesso si presenta asfaltata, ripida e stretta.

La strada privata, dalla cartografia storica, è presente almeno dall'anno 1981 ed è stata istituita una servitù di passaggio nell'ultimo tratto di collegamento con Via Tovi corrispondente con il mappale 165. Il tutto meglio esplicitato nel successivo capitolo 8 F.

In sede di sopralluogo
in stato di abbandono dall'anno 2018.

ha dichiarato che l'immobile non è abitato e si trova

Dal lato sud della corte sub. 1 si può accedere, attraverso una porta e a due basculanti, ai locali al piano terra, ovvero al ripostiglio e all'autorimessa. Dal lato nord della corte sub. 1 si può accedere alla porta di ingresso al piano primo.

L'abitazione, al piano primo, è composta da ingresso, corridoio, cucina/soggiorno, lavanderia e bagno, due camere e ripostiglio. In sede di sopralluogo si è riscontrato che la porta di ingresso del piano primo ha il vetro danneggiato, probabilmente a causa di un tentativo di infrazione.

Nel soffitto del locale soggiorno è presente un foro presumibilmente derivante dalla presenza di una precedente canna fumaria/camino.

Nel ripostiglio al piano terra è presente un manufatto probabilmente riferibile ad un camino.

Tramite una scala interna in legno, avente rapportoalzata/pedata ripido, si accede ai locali al piano terra, ovvero cantina, ripostiglio e autorimessa. I locali cantina e autorimessa risultano allo stato grezzo senza intonaco sul soffitto e nelle pareti e senza finiture nella pavimentazione.

L' autorimessa si trova allo stato grezzo e, in sede di sopralluogo, è stata rinvenuta al suo interno una consistente presenza di oggetti stipati.

Dalla corte sub. 1 si può inoltre accedere al ricovero attrezzi/magazzino, posto esternamente, e in condizioni fatiscenti. I terreni individuati ai mappali 172, 173, 1164 sono adiacenti al fabbricato e situati sul lato ovest rispetto allo stesso.

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

- cucina/soggiorno P1: circa 268 cm;
- camera nord P1: circa 268 cm;
- ripostiglio PT: circa 258 cm;
- cantina PT: circa 232 cm;
- autorimessa PT: circa 281 cm variabile;

Fanno parte del compendio i terreni identificati con i mappali 172 (seminativo arborato), 173 (vigneto), 1164 (seminativo arborato) posti sul lato ovest rispetto al fabbricato e aventi un'estensione complessiva di 10.187 mq (poco più di un ettaro). Sono comunicanti e raggiungibili attraverso la corte del mappale 171. A fianco del mappale 1164 è inoltre presente una strada/sentiero.

Nei suddetti terreni sono presenti delle piante di vite: a tutt'oggi la coltivazione risulta abbandonata con i rami delle piante privi di linfa (effettuata una prova a campione su alcune piante). La superficie disponibile (poco più di un ettaro) consentirebbe la coltivazione finalizzata alla produzione propria.



Foto 1: facciata esterna e porta di ingresso al piano primo



Foto 2: facciata esterna

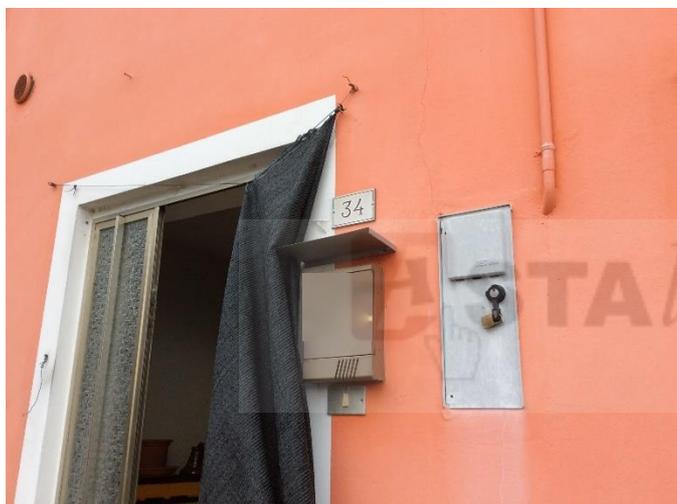


Foto 3: ingresso al piano terra e numero civico

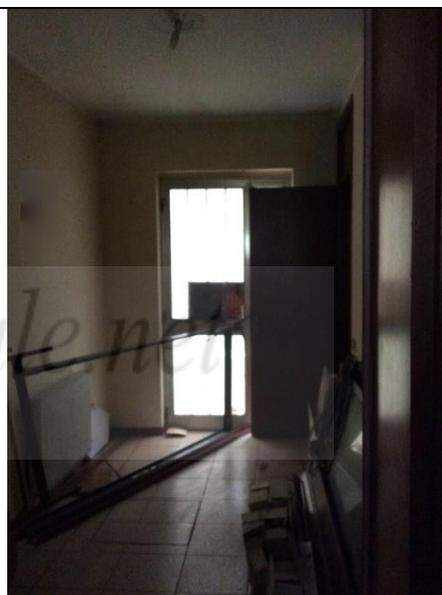


Foto 4: ingresso piano primo



Foto 5: cucina/soggiorno



Foto 6: cucina/soggiorno



Foto 7: bagno



Foto 8: lavanderia



Foto 9: camera 1

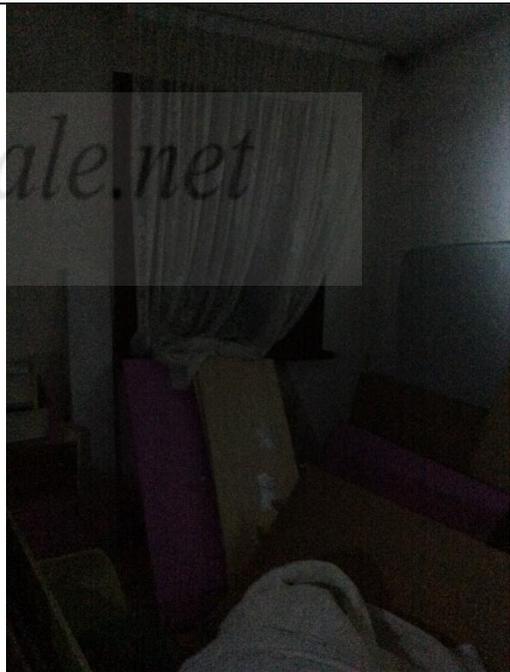


Foto 10: camera 2



Foto 11: scale interne di collegamento piano terra e primo



Foto 12: cantina piano terra



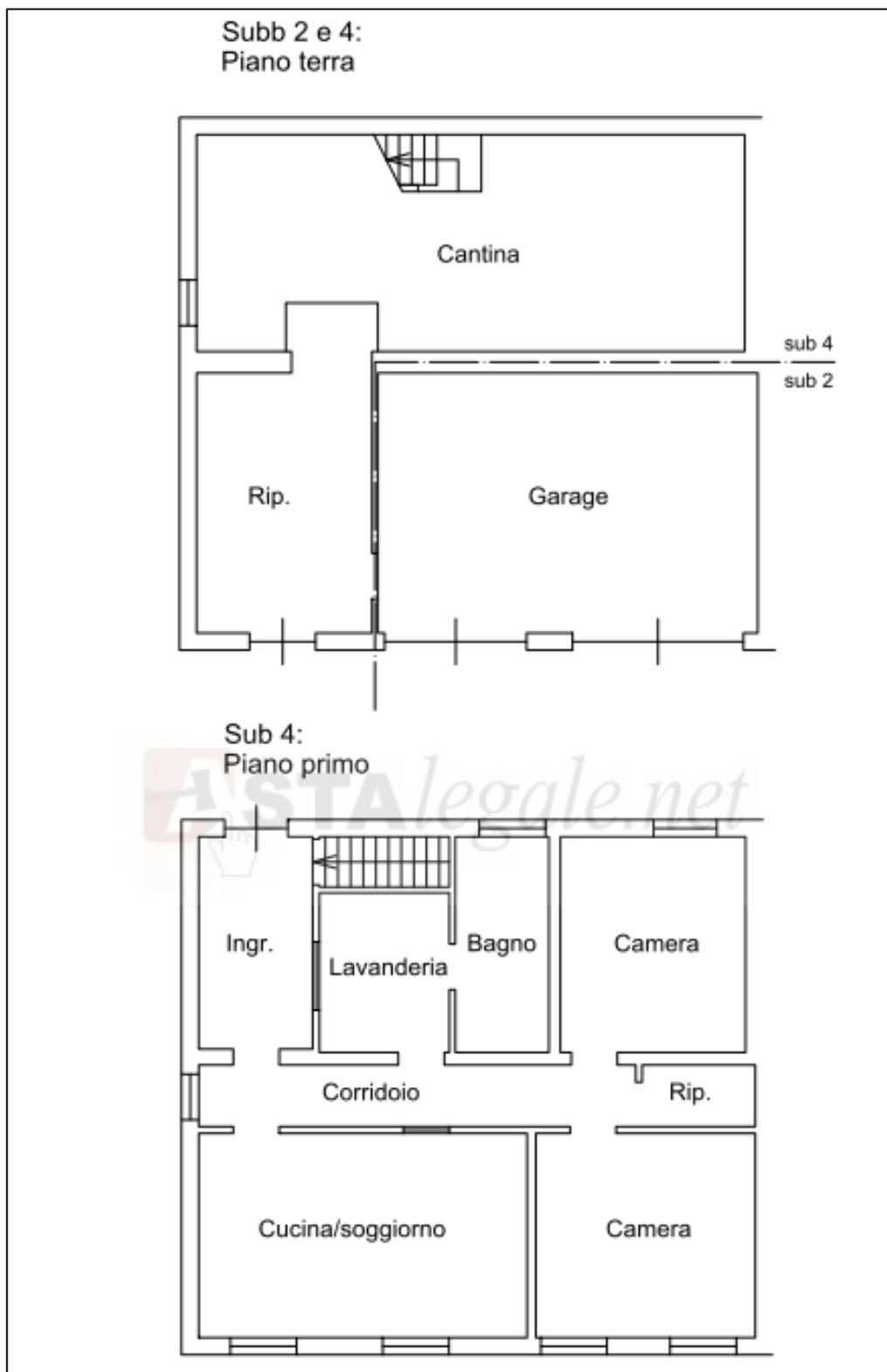
Foto 13: ripostiglio piano terra



Foto 14: autorimessa piano terra

	
<p>Foto 15: ricovero attrezzi</p>	<p>Foto 16: ricovero attrezzi</p>
	
	
<p>Foto 17: terreni</p>	<p>Foto 18: terreni</p>

Documentazione fotografica [all 6](#)



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

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi, in particolare non è stato possibile accedere al ricovero attrezzi (sub 3) in quanto fatiscente (vedi documentazione fotografica) rilevando alcune misure a campione esterne.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'impianto di riscaldamento è autonomo e il riscaldamento avviene attraverso la caldaia situata nel locale lavanderia. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni.

Nel corridoio è presente un condizionatore con macchina esterna.

L'immobile risulta dotato di vasca biologica Imhoff per lo smaltimento delle acque nere.

All'esterno è presente un serbatoio di gas g.p.l..

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

Stato di conservazione

L'immobile risulta non abitato e abbandonato da diversi anni. Le condizioni manutentive dell'immobile risultano scarse.

La porta di ingresso al piano primo ha il vetro danneggiato, probabilmente per un tentativo di infrazione da parte di terzi.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Dal sopralluogo a vista non risultano necessari interventi manutentivi urgenti.

Lo stato di abbandono dell'immobile potrebbe far affiorare problematiche.

Certificazione energetica

È stato redatto l'APE.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 03.11.2023 ([all 4](#))

Intestato ai sig.ri sig.ri

per la quota di 1/3 ciascuno del

diritto di proprietà:

Comune di Montorso Vicentino, Foglio 8,

- catasto terreni m.n. 172 di 31,82 are;
- catasto terreni m.n. 173 di 9,59 are;
- catasto terreni m.n. 1164 di 60,46 are;
- catasto fabbricati m.n. 171 sub 4 cat. A/3 cl. 3, vani 5, sup. cat. tot. 130 mq, RC € 309,87, Via Tovi 34 PT-1;
- catasto fabbricati m.n. 171 sub 2 cat. C/6 cl. 2, mq 30, sup. cat. tot. 35 mq, RC € 29,44, Via Tovi 34 PT;
- catasto fabbricati m.n. 171 sub 3 cat. C/2 cl. 2, mq 37, sup. cat. tot. 37 mq RC € 32,49, Via Tovi 160 PT-1;
- catasto fabbricati m.n. 171 sub 1 bene comune non censibile, Via Tovi 160 PT;

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

Catasto Terreni:

Nel Comune di Vicenza, al **Catasto Terreni, Foglio 8,**

- il **mappale 171**, ENTE URBANO di 283 mq, è così identificato da Impianto meccanografico del 30/09/1972 e viene successivamente identificato con Tipo Mappale del 11/05/2000 Pratica n. 42141 in atti dal 11/05/2000 (n. 1409.1/2000);
- il **mappale 172**, SEMINATIVO ARBORATO di 3.182 mq, è così identificato da Impianto meccanografico del 30/09/1972.
- il **mappale 173**, VIGNETO di 959 mq, è così identificato da Impianto meccanografico del 30/09/1972.
- il **mappale 1164**, SEMINATIVO ARBORATO di 6.046 mq, deriva dal mappale 170, seminativo arborato di 6.152 mq, così identificato da Impianto meccanografico del 30/09/1972 e viene successivamente identificato con:
 - FRAZIONAMENTO del 31/12/1993 in atti dal 31/12/1993 (n. 3923.1/1993) con cui il m.n. 170 di 6.152 mq ha generato il m.n. 1164 di 6.046 mq e il m.n. 1165 di 106 mq (6.046 + 106 = 6.152 mq);

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Vicenza, al **Catasto Fabbricati, Foglio 8,**

- il **mappale 171 sub 2 cat. C/6** è identificato inizialmente come mappale 171 cat. A/4 cl. 1 cons. 3,5 vani Rendita Lire 126 da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e viene successivamente identificato con:
 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
 - VARIAZIONE del 13/06/2000 Pratica n. 129126 in atti dal 13/06/2000 AMP (n. 4595.1/2000) viene identificato il mappale **171 sub 2, cat. C/6**;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536162 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10621.1/2001);
 - VARIAZIONE del 09/10/2015 Pratica n. VI0147011 in atti dal 09/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-MIGLIORE ESPOSIZIONE GRAFICA (n. 72476.1/2015);
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2016 Pratica n. VI0108017 in atti dal 10/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36643.1/2016);
- il **mappale 171 sub 3 cat. C/2** è identificato inizialmente come mappale 171 cat. A/4 cl. 1 cons. 3,5 vani Rendita Lire 126 da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e viene successivamente identificato con:
 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
 - VARIAZIONE del 13/06/2000 Pratica n. 129126 in atti dal 13/06/2000 AMP (n. 4595.1/2000) viene identificato il mappale **171 sub 3, cat. C/2**;

-
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536162 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10621.1/2001);

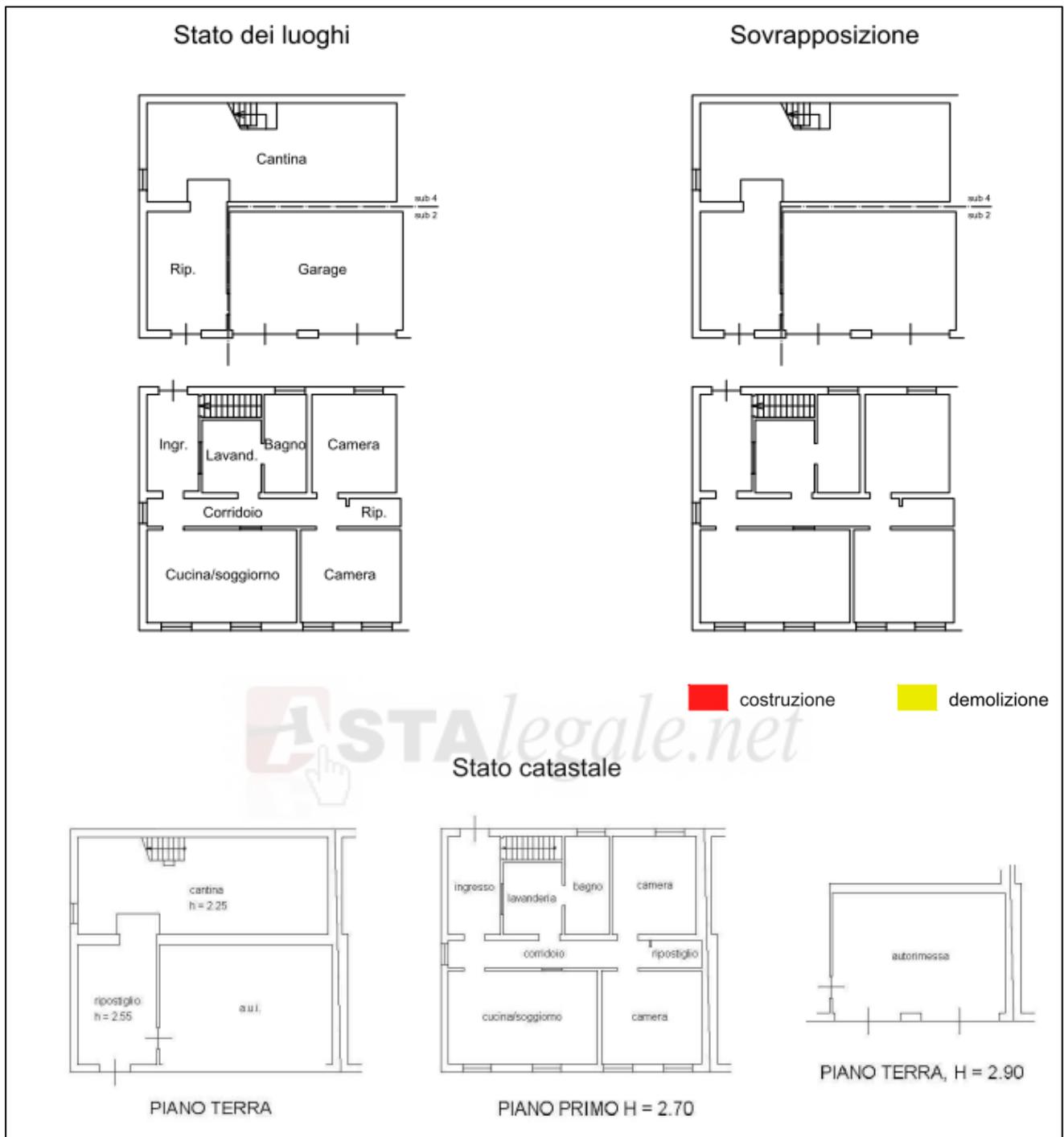
 - il **mappale 171 sub 4 cat. A/3** è identificato inizialmente come mappale 171 cat. A/4 cl. 1 cons. 3,5 vani Rendita Lire 126 da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e viene successivamente identificato con:
 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
 - VARIAZIONE del 13/06/2000 Pratica n. 129126 in atti dal 13/06/2000 AMP (n. 4595.1/2000) viene identificato il mappale **171 sub 4, cat. A/3**;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536162 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10621.1/2001);
 - VARIAZIONE del 09/10/2015 Pratica n. VI0147011 in atti dal 09/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-MIGLIORE ESPOSIZIONE GRAFICA (n. 72476.1/2015);
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2016 Pratica n. VI0108017 in atti dal 10/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36643.1/2016);

 - il **mappale 171 sub 1 BCNC** è identificato inizialmente come mappale 171 cat. A/4 cl. 1 cons. 3,5 vani Rendita Lire 126 da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e viene successivamente identificato con:
 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
 - VARIAZIONE del 13/06/2000 Pratica n. 129126 in atti dal 13/06/2000 AMP (n. 4595.1/2000) viene identificato il mappale **171 sub 1, BCNC**;

Rispondenza Formale/diformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento:

si veda risposta al quesito n.1

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (28.11.2022): nessuna



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

Non è stato possibile accedere al ricovero attrezzi (sub 3) in quanto fatiscente (vedi documentazione fotografica).

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali non si sono rilevate le difformità sostanziali. Eventuali costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDE SINTETICA

Si veda indice del lotto.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Come indicato nel Certificato ipotecario, cui si rimanda per quanto non riportato nel presente elenco, da oltre il ventennio, sui beni pignorati ([all 17](#)):

mappali 170-171

- Per atto divisionale Notaio Pagani rep. n. 4904 in data 28.10.1960, registrato ad Arzignano il 17.11.1960 al n. 268 Vol. 13, i beni (tra gli altri) in Comune di Montorso Vicentino Fg 8 mappali **170** (catasto terreni) e **171** (catasto fabbricati) pervennero
- Per **successione legittima** in morte con dichiarazione di successione trascritta a Vicenza il **17.06.1974** ai nn. 5557/4749 i beni (tra gli altri) in Comune di Montorso Vicentino Fg 8
Catasto terreni m.n. **170** di are 61,52;
Catasto fabbricati m.n. **171** Via Tovi, 160, piani T, cat. A/4
passavano per la **quota di 1/8 ciascuno** ai sig.ri:



con l'usufrutto legale al coniuge superstite

- Per **atto di cessione del 17 e 24 ottobre 1974** rep. 38489 e 38527 notaio Mario Pagani trascritto il 22.11.1974 ai nn. 10139/8626, i sig.ri
venderono ai fratelli che acquistarono in parti uguali per la **quota cumulativa indivisa di 6/8** i beni (tra gli altri) in Comune di Montorso Vicentino Fg 8 mappali **170** (catasto terreni) e **171** (catasto fabbricati);
- Per **sentenza di usucapione ventennale** – atto dell'autorità giudiziaria del **03/03/1984** Pubblico Ufficiale Vice Pretore rep. 52, voltura 15/1984 **trascritto il 22/03/1984** ai nn. 4213/3468 i beni Fg 8 mn. **170-171** passavano per la quota di **4/8** al sig.

mappali 172-173

- Per **atto di compravendita del 07/07/1989** rep. 104619 notaio Mario Pagani trascritto il 01/08/1989 ai nn. 9181/7006 i beni CT Fg 8 mn. **172-173** passavano per l'intero al sig. (di stato civile celibe) da potere del sig.

Nota: il sig. , coniugato in regime di comunione legale, dispone di beni personali in quanto allo stesso pervenuti prima del matrimonio avvenuto in data **09.12.1995**;

- Per **atto di compravendita del 28/10/2015** rep. 10136/6416 notaio Munzio Loretta trascritto il 06/11/2015 ai nn. 19086/13741 i beni CF Fg 8 mn. **171 sub. 1, 2, 3, 4** nonché i beni di cui al CT fg. 8 mapp. **1164**, mapp. **172** e mapp. **173** passavano per l'intero al sig. (il quale dichiara di essere legalmente separato) da potere del sig.
- Per **successione**, in morte di registrata il 18/12/2019 ai nn. 373612/88888, trascritta il 19/12/2019 ai nn. 28798/19066, i beni passavano ai agli eredi.
- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario del 29.04.2019 rep. 1752/2019 Tribunale di Vicenza trascritto il 21/05/2019 ai nn. 11235/7422 **a favore**
- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario del 25/02/2019 rep. 819/2019 Tribunale di Vicenza trascritto il 03/04/2019 ai nn. 7567/4962 **a favore di** **per mezzo di**

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montorso Vicentino è stata messa a disposizione e consultata, in sede di accesso agli atti, la seguente documentazione:

- **Nulla Osta del 09.07.1976 prot. 21/76** per “ampliamento fabbricato rurale uso cantina mappali 170/171” a seguito di domanda presentata il 10.05.1976 da
- **Concessione Edilizia del 07.04.1988 prot. 1900/1986 pratica n. 290/1986** per “ristrutturazione ed ampliamento fabbricato rurale/abitativo mappali 170/171” a seguito di domanda presentata il 14.05.1986 da
- **DIA del 19.06.2001 n. 23/2001 prot. n. 4035** per installazione serbatoio di gas GPL; nota: manca comunicazione di fine lavori;
- **DIA n. 33 prot. n. 3488 del 16.05.2008** per “realizzazione di terre armate” a seguito di domanda presentata da
- **SCIA del 16/09/2015 prot. n. 0005387 – 6.3, pratica edilizia 2015S/51** per “variante in sanatoria alla C.E. 290 del 07/04/1988 per modifiche interne e prospettiche” presentata da

il tutto è riportato in [all 10](#)

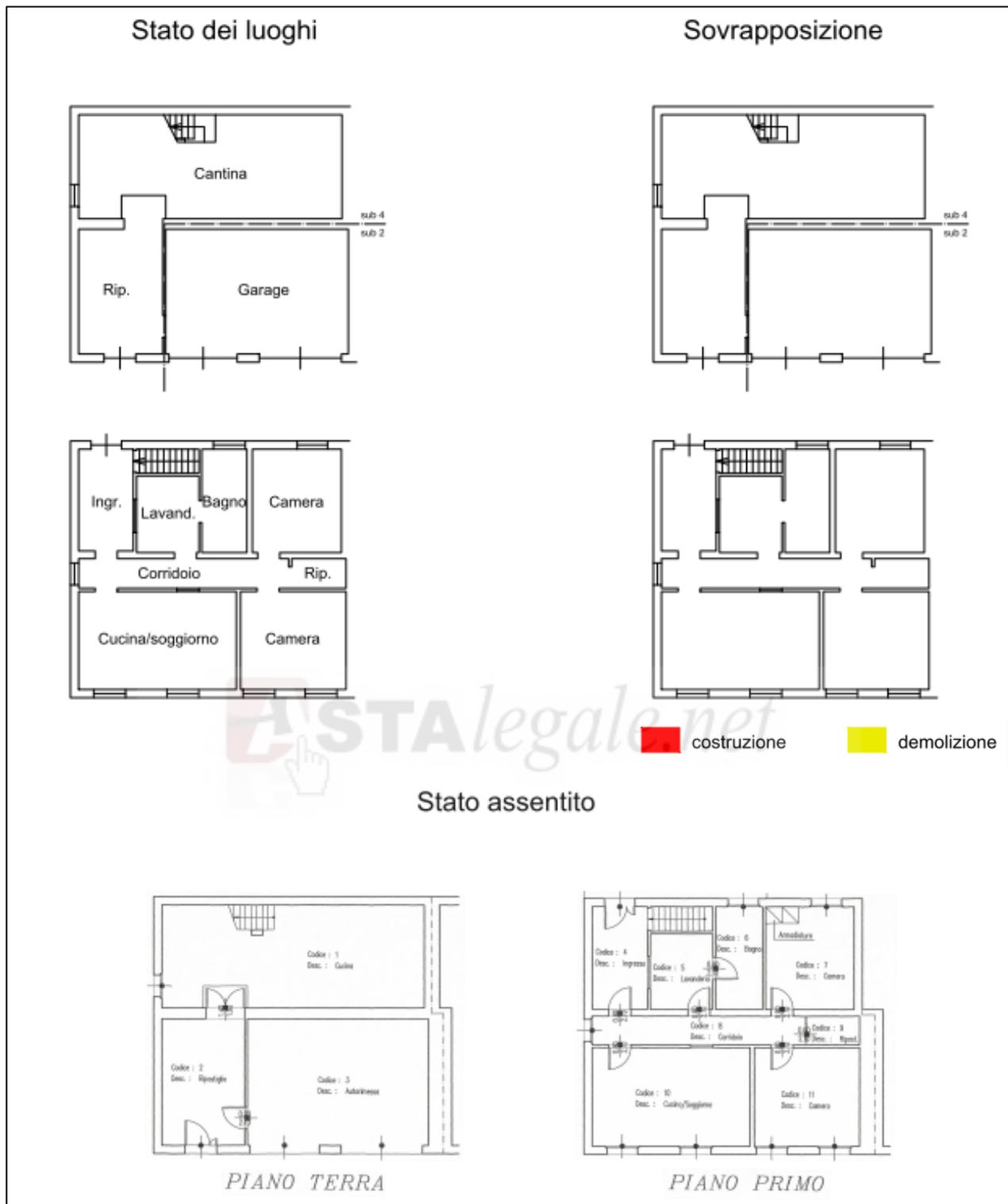
Tra le pratiche messe a disposizione non è stato reperito alcun certificato di agibilità.

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

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

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

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



In [all 9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e lo stato assentito derivante da SCIA del 16/09/2015 prot. n. 0005387 – 6.3, pratica edilizia 2015S/51.

Non è stato possibile accedere al ricovero attrezzi (sub 3) in quanto fatiscente (vedi documentazione fotografica).

Fra lo stato dei luoghi e le tavole allegate alla “SCIA del 16/09/2015 prot. n. 0005387 – 6.3, pratica edilizia 2015S/51, variante in sanatoria alla C.E. 290 del 07/04/1988 per modifiche interne e prospettiche” si sono riscontrate le seguenti difformità.

Le altezze dei locali sono riportate sia nelle planimetrie catastali che negli elaborati grafici assentiti. Per quanto potuto verificare, al piano primo non sono state riscontrate difformità sostanziali. Al piano terra, nella cantina, è stata rilevata un'altezza non coincidente con quanto riportato nelle tavole grafiche assentite. Il locale si trova allo stato grezzo con opportunità di eseguire le finiture conintonaci e pavimenti, modificando l'altezza netta della stanza. Discorso analogo per il locale autorimessa, anch'esso allo stato grezzo e nel quale sono state rilevate altezze variabili.

Tra le pratiche edilizie messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico di Montorso Vicentino non è stato reperito alcun certificato di agibilità, risultando pertanto l'immobile sprovvisto di esso.

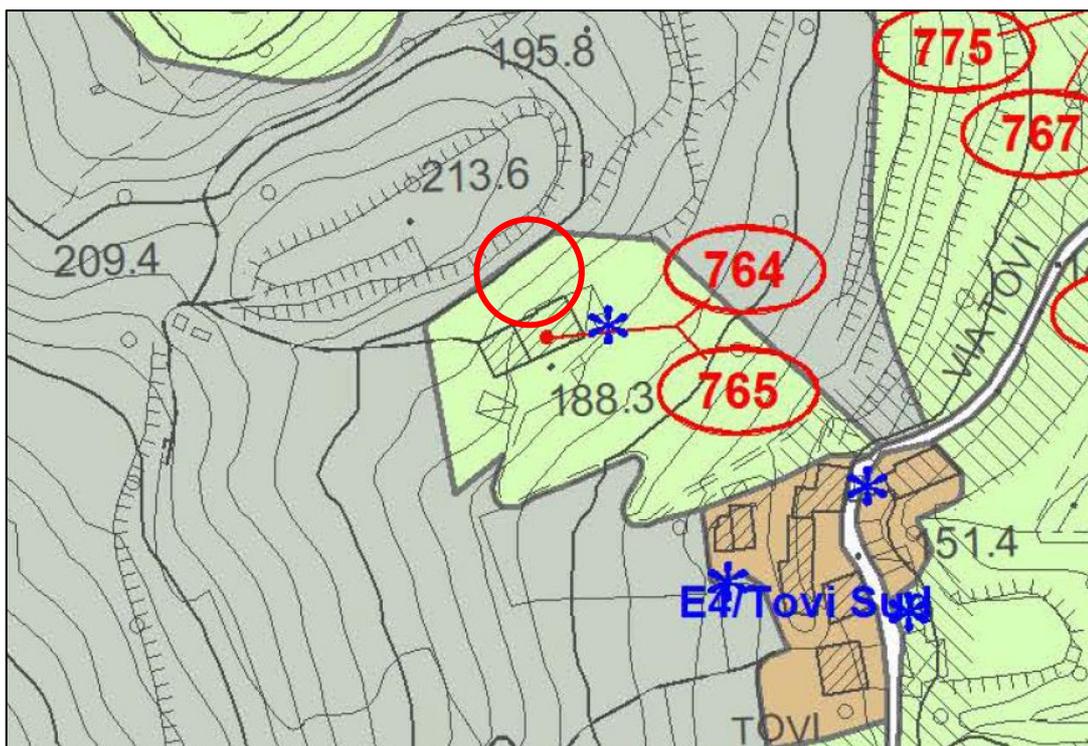
Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, tale circostanza sarà valutata e ricompresa nel ribasso percentuale, come consentito da vademecum, in modo puramente indicativo.

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni risultavano non abitati. I locali sono stati aperti in occasione del sopralluogo dall'esecutata sig.ra _____ che possiede le chiavi.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- A) **Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non noti;
- B) **Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** non noti;
- C) **Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** non noto;
- D) **Vincoli storico artistici:** Non risultano. Si rimanda a quanto indicato in CDU.
Si riporta inoltre di seguito un estratto delle tavole relative al Piano degli Interventi del Comune di Montorso Vicentino, reperibili dal sito internet istituzionale.
In [all.10.1](#) le schede urbanistiche n. 764-765-766.



Comune di Montorso Vicentino – TAVOLA 13.1.a Piano Degli Interventi – var. n.5 agg. 2018
 (il cerchio di colore rosso individua la posizione dell'edificio di cui al m.n. 171 relativo alla presente relazione)

E) **Regolamento condominiale:** non è presente il regolamento di condominio;

F) **Atti impositivi di servitù:** atto di costituzione di servitù notaio Vito Guglielmi rep. 27197 del 17.05.2000 del quale si riporta l'estratto dell'art. 1 ([all.15](#))

<<La società proprietaria del
mappale censito nel catasto del Comune di Montorso Vicentino, foglio 8, con il n. 165, concede carico dello stesso ed a favore dei fabbricati censiti nel Catasto del predetto Comune, foglio 8, con i nn. 171 e 158 [ora 1339] di proprietà rispettivamente dei signori
che accettano, una servitù di passaggio con qualsiasi mezzo da esercitare su una striscia di terreno della larghezza di ml 5 che corre lungo il confine sud del citato mappale n. 165 seguendo la strada comunale dei Tovi ed a confine con il mappale n. 162.
Tale striscia di terreno, adibita pertanto a strada, permetterà il collegamento con la strada già esistente.
Le spese per la realizzazione della strada gravata da servitù saranno sopportate dai signori



Dall'estratto di mappa catastale sovrapposto con ortofoto, sopra riportato, si rileva che la costituzione di servitù notaio Vito Guglielmi rep. 27197 del 17.05.2000 riguarda l'ultimo tratto di strada, relativo al mappale 165, che, come descritto nell'atto, permette il collegamento con la strada già esistente (Via Tovi).

L'accesso ai mappali 171 e 1139 avviene attraverso la strada privata realizzata, oltre che sul mappale 165, anche sui mappali 161 e 1339, al tempo dell'atto notaio Vito Guglielmi del 17.05.2000 di proprietà esclusiva del sig.

Si ricava pertanto che, relativamente all'accesso ai beni pignorati, esiste una servitù di passaggio per l'ultimo tratta di strada incidente sul mappale 165 ma non è stata reperita una servitù per il tratto successivo incidente sui mappali 161 e 1339.

Tuttavia, da un punto di vista formale, il mappale 1164 confina con una strada comunale come visibile dall'all. 2 mappa wegis. Dall'ortofoto tale strada risulta un sentiero pedonale nel bosco. L'immobile quindi è raggiungibile pedonalmente attraverso la pubblica Via e attraverso il mappale 1164 mentre da un punto di vista carraio non sono state reperite servitù che permettano il passaggio attraverso i mappali 161 e 1339. I mappali oggetto di pignoramento sono pertanto raggiungibili pedonalmente e per questo non interclusi.

Attraverso ricerche specifiche è stata reperita una ripresa dall'Aerofototeca della Regione Veneto relativa all'anno 1981 e una mappa storica – Carta Tecnica Regionale (CTR) - relativa all'anno 1987 nella quali si può rilevare che già dal 1981 la seconda parte di strada privata costruita sui mappali 161 e 159 (ora 1339) era esistente con unica differenza nell'ultimo tratto di collegamento con Via Tovi, poi oggetto di costruzione e costituzione di servitù con atto notaio Vito Guglielmi del 17.05.2000.

L'esistenza della strada di accesso ai mappali oggetto di pignoramento appare pertanto esistente almeno dall'anno 1981.

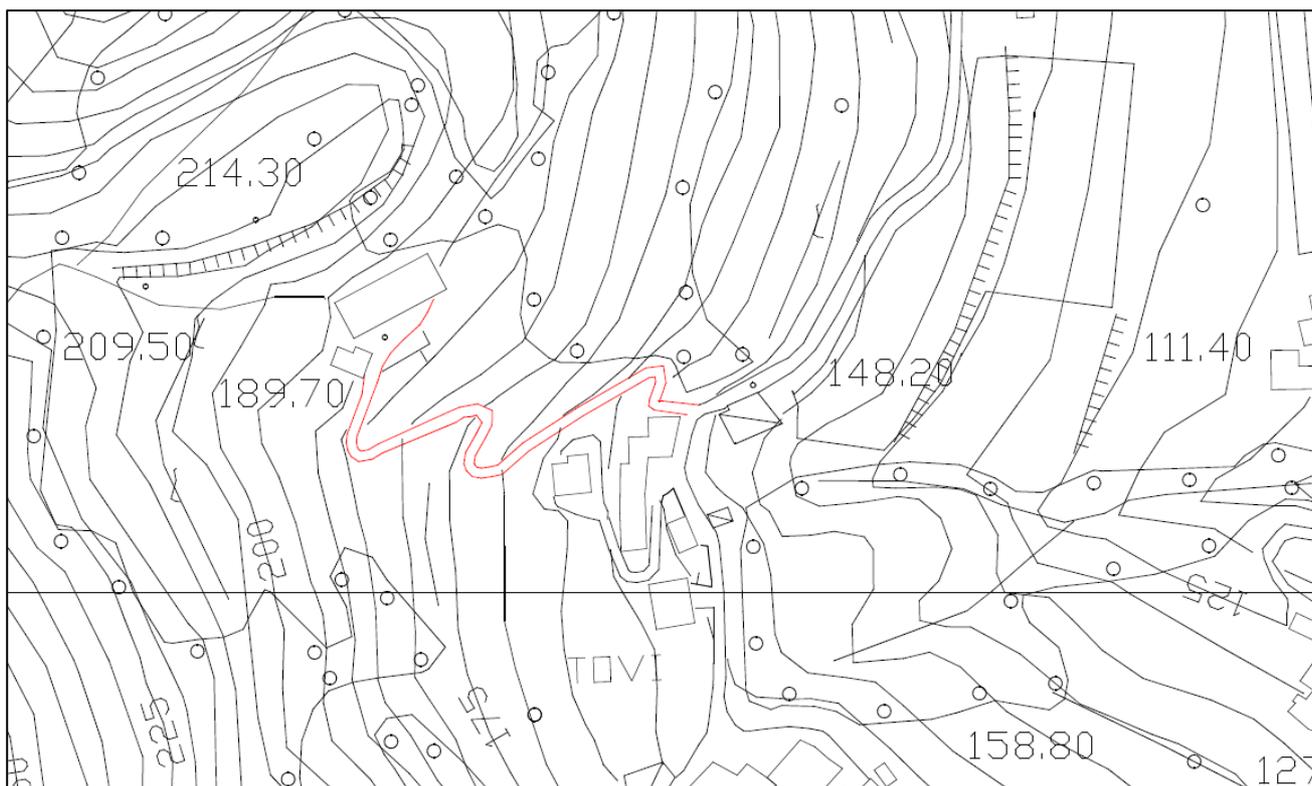


Aerofototeca della Regione Veneto 1981



Zoom Aerofototeca della Regione Veneto 1981

Giudice: Dr. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
26 di 35



Carta Tecnica Regionale (CTR) 1987

Sono stati visionati presso la Conservatoria dei registri immobiliari (oltre agli atti citati nel precedente capitolo 5), gli atti di compravendita in data 18.12.1926 Rep. 4806 Notaio L. Lovato di Arzignano Tras. 26.02.1927 n. 1240/1053 a favore _____ e l'atto di divisione del 28.10.1960 Rep. 4904 Rac. 1343 Notaio M. Pagani di Arzignano Tras. 25.11.1960 n. 7598/6374 in cui i fratelli _____ si dividevano i beni in Montorso Vicentino tra cui i mappali oggetto di pignoramento.

Non è stata rinvenuta alcuna trascrizione a favore dei Sig. _____ della servitù di passaggio a favore dei mappali 171, 172, 173, 1164 (ex 170) ed a carico del mappale 161 di terzi.

Nell'Atto del 1960 si trova un riferimento dove i fratelli _____ dividendosi la proprietà, "dichiarano di mantenere le servitù di passaggio come esistenti".

G) Altro: /

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano;

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: non risultano;

Convenzioni matrimoniali: vedi quanto indicato in 8C;

Altri pesi e/o Limitazioni d'uso: non risultano;

Giudice: Dr. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
27 di 35

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

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

Aggiornamento alla data del 22.02.2023 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale:

SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2015 - Registro Particolare 3126 Registro Generale 19109
Pubblico ufficiale MUNZIO LORETTA Repertorio 10137/6417 del 28/10/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MONTORSO VICENTINO (VI) Fg. 8 mm.n. 171 sub 4, 171 sub. 2, 171 sub. 3, 171 sub. 1, 1164, 172, 173.

A favore di:

Contro:

Capitale € 70.000,00; Totale: € 119.000,00;

Durata: 10 anni;

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2022 - Registro Particolare 18895 Registro Generale 27023
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2872 del 27/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTORSO VICENTINO (VI) Fg. 8 mm.n. 171 sub 4, 171 sub. 2, 171 sub. 3, 171 sub. 1, 1164, 172, 173.

A favore di:

Contro:

Nota: la nota di trascrizione del pignoramento è contro
mentre il cognome corretto Il codice fiscale è
riportato in modo corretto. La questione è riportata nella sezione D della nota di trascrizione del
pignoramento.

Elenco omonimi

1.

2.

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Giudice: Dr. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
28 di 35

Elenco omonimi

1.

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Non risulta.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano.

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

L'immobile fa parte di un edificio composto da due unità abitative adiacenti, identificate con due distinti mappali e in capo a differenti proprietari. Non risulta essere stato nominato un Amministratore condominiale.

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): /

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /

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

Eventuali dotazioni condominiali: /

Eventuali cause in corso nei confronti dei proprietari eseguiti da parte del Condominio medesimo: /

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

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

Ricordando che:

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

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

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

Giudice: Dr. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
29 di 35

“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. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall’acquirente;

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

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

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

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

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

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

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

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

ed inoltre:

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

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito:

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

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

Premesso che:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Superficie commerciale Subject immobile di cui al m.n. 171	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	PRI	92	100%	92	Quantitativa
	Appart. P1					
	Sup. accessorie	ACC	60	50%	30	Quantitativa
	PT					
	Ricovero attrezzi / fienile	ANC	37	25%	9,25	Quantitativa
	Garage	GAR	34	50%	17	Quantitativa
	Corte (fino a sup. principale)	COR1	92	10%	9,2	Quantitativa
Corte (oltre la sup. principale)	COR2	73	2%	1,46	Quantitativa	
	<i>tot</i>			158,91		
Totale Superficie Commerciale					159	mq

Il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui al m.n. 171 risulta pari a

A) € 81.181,40

Fanno parte del compendio i terreni identificati con i mappali numeri 172 (catastalmente seminativo arborato), 173 (catastalmente vigneto) e 1164 (catastalmente seminativo arborato) posti sul lato ovest rispetto al fabbricato e aventi un'estensione complessiva di 10.187 mq.

Nei suddetti terreni sono presenti alcune piante di vite: a tutt'oggi la coltivazione risulta abbandonata con i rami delle piante privi di linfa (effettuato una prova a campione su alcune piante). Lo stato di abbandono ha portato alla crescita di altre piante/arbusti.

La coltura catastale attualmente presente non corrisponde a quanto indicato nelle visure infatti allo stato dei luoghi vi sono bosco e piante di vite abbandonate sui mappali 172 e 1164 (coltura catastale seminativo arborato) e bosco nel mappale 173 (coltura catastale vigneto).

Dal CDU i mappali 172 e 173 sono inseriti all'interno della ZTO "Zona E1 - Aree rilevante interesse paesaggistico e naturalistico, caratterizzate dalla presenza di boschi (art.21 punto 1.1 delle n.t.o.)" mentre il m.n. 1164 è inserito in parte all'interno della ZTO "Zona E1 - Aree rilevante interesse paesaggistico e naturalistico, caratterizzate dalla presenza di boschi (art.21 punto 1.1 delle n.t.o.)" e in parte all'interno della ZTO "Zona E2C - Prati stabili e terrazzamenti (art.21 punto 2.3 delle n.t.o.)". Sempre da CDU risulta, dal punto di vista della Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale, che i tre mappali presentano "Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Aree boscate". Dal punto di vista della Carta delle invariati, i tre mappali presentano "Invarianti di natura ambientale - Ambito 2 - Versante collinare nord-orientale prevalentemente boscato". Dal punto di vista della Carta delle

fragilità i tre mappali presentano “*Altre componenti - Aree boschive o destinate a rimboschimento (parte)*”.

Sulla base di tali considerazioni vengono valutati i terreni facendo riferimento a quotazioni di tipo “Bosco” o similare, estratte dalla tabella dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Provincia di Vicenza, classificate per Tipo di Coltura e per Regione Agraria. La valutazione tiene in considerazione l’attuale presenza di alberi di vite in disuso da estirpare e dei servizi passanti per i terreni.

Mappale n.	Mq	Coltura prevalente in atto	€/mq	Valutazione
172	3.182	Bosco	1,50	4.773,00 €
173	959	Bosco	1,50	1.438,50 €
1164	6.046	Bosco	1,50	9.069,00 €
Tot B)	10.187	/	/	15.280,50 €

Il più probabile valore di mercato degli immobili nel loro complesso pertanto risulta pari a (A+B):

€ 96.461,90

Inoltre considerato:

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

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell’Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d’asta e al fine di considerare le problematiche urbanistico-edilizie sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 20%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni (A+B) pari a

Giudice: Dr. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
33 di 35

€ 96.461,90

- riduzione, proposta, 20% pari a

- € 19.292,38

Il valore di cui sopra deve tenere conto di quanto segue:

- Costi relativi alle difformità catastali e urbanistiche

Compresi nel ribasso percentuale

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

€ 77.169,52

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in

€ 77.000,00

Giudizio di vendibilità:

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

Forme di pubblicità:

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

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Non c'è quota

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

Si allegano i certificati anagrafici degli esecutati ([all.13](#)).

Di seguito si riassumono cronologicamente i principali avvenimenti relativi allo stato civile e alla provenienza all'acquisto dei beni:

- I sig.ri risultano aver contratto matrimonio il giorno
trascritto nei registri dello stato civile del Comune di Montebello Vicentino al
n. 13 P. 2 S. C anno 2001 nel quale è riportato che il matrimonio fu registrato <<*sotto il regime di comunione parziale dei beni*>> ([all. 13.1](#));
- Sentenza di separazione giudiziale Tribunale di Vicenza in data 08.06.2005 n. 687/05 RG 2299/04 ([all. 16](#));
- Nell'atto di compravendita notaio Di Marco rep. 56.767 del 26.02.2014 i sig.ri
si dichiarano <<*coniugati in regime di separazione dei beni*>>;
- Il sig. con atto del 28.10.2015 notaio Loretta Munzio rep. 10.136 acquista per l'intero
i beni oggetto in esecuzione dichiarando di essere <<*legalmente separato*>>;

-
- In data _____ avviene il decesso del sig. _____ e i beni oggetto di pignoramento passano per successione
 - Il certificato anagrafico di stato civile riporta che _____

Vicenza, 28 aprile 2023

L'Esperto stimatore

Ing. Carlo Casonato



Giudice: Dr. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
35 di 35