



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura promossa da:
HOIST ITALIA S.R.L.

contro

--- e ---

PROCEDURA N. 108/2021

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Esperto incaricato: **Ing. Sergio Fantinato**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **07/03/2023**

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 Pozzoleone (VI), Via Beni Comunali, 4E

Dati Catastali: Comune di Pozzoleone (VI)

NCEU foglio 13, p.lla 404, sub. 6 (A7), sub. 7 (C6)

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 - email (pec): sergio.fantinato@ingpec.eu

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 108/2021, promossa da: HOIST ITALIA S.R.L. contro --- e ---

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 07/03/2023

Esperto: Ing. Sergio Fantinato

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

Tipologia bene pignorato (pag. 12): abitazione con garage ed area scoperta di proprietà esclusiva

Ubicazione (pag. 12): Comune di Pozzoleone (VI), Via Beni Comunali, 4E

Dati catastali attuali dei beni (pag. 27): Comune di Pozzoleone (VI) – NCEU foglio 13, p.lla 404, sub. 6 (A7), sub. 7 (C6)

Metri quadri (pag. 12) - superfici lorde*: abitazione piano terra 64.4 m² circa, abitazione piano primo 61.7 m² circa, abitazione piano interrato 51.2 m² circa, autorimessa con ripostiglio piano interrato 22.4 m² circa, logge piano terra 8.7 m² circa, logge piano primo 11.4 m² circa (* le superfici fanno riferimento alle consistenze ed alle destinazioni d'uso attuali di fatto esistenti)

Stato (pag. 12): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 29): nessuna, salvo quanto indicato al paragrafo 4.1

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 34): presenza di abusi edilizi regolarizzabili, costo 4.000 € per regolarizzazione urbanist./edilizia; 1.500 € per regolarizzazione catastale

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 46): € 213.000

Date/valori comparabili reperiti (pag. 46): 16/09/2021, € 240.000; 04/12/2015, € 210.000; 19/10/2018, € 167.000 – 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. 48): si sono riscontrate nel Comune di Pozzoleone, dal 2019 al 2021, 3 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2014 al 2017, aggiudicate dal 1° al 7° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 45% ed il 75% del prezzo a base d'asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 55% del prezzo a base d'asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli

Valore di vendita forzata proposto (pag. 46): € 174.000,00

Valore debito: € 244.807,34 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Vendibilità/appetibilità (pag. 49): buona

Possibili interessati (pag. 49): privati, investitori immobiliari

Iniziative di vendita (pag. 49): siti internet per annunci immobiliari, quotidiani, riviste di settore

Occupazione (pag. 41): immobile occupato dagli esecutati e dai loro famigliari

Titolo di occupazione (pag. 41): proprietà

Oneri (pag. 42):

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.
 2. Oneri di cui alla Convenzione di lottizzazione di cui alla TRASCRIZIONE del 02/05/2002 - Registro Particolare 3060 Registro Generale 4235, Pubblico ufficiale COMUNE DI POZZOLEONE Repertorio 282/2002 del 11/04/2002, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
 3. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.
 4. Si segnala che l'esecutata ha riferito che il piano interrato in passato si è allagato.
 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.
- e altri oneri al par. 9.2 e quanto indicato al paragrafo 17.

APE (pag. 27): si, immobile in classe F

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 50): vedasi cap. 17. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2; inoltre quanto segue.

Lotti (pag. 50): 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	12
4.3	Descrizione tecnico-edilizia	12
4.4	Rispondenza degli impianti alla vigente normativa	27
4.5	Necessità di interventi manutentivi urgenti	27
4.6	Certificazione energetica	27
5.	STORIA CATASTALE	27
5.1	Dati catastali attuali	27
5.2	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati	27
5.3	Variazioni storiche al Catasto Terreni	28
5.4	Intestatari catastali storici	28
5.5	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	29
5.6	Giudizio di regolarità planimetrie	29
5.7	Confini N-E-S-O	34
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	34
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	34
7.	REGOLARITA' URBANISTICA	35
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	35
7.2	Abusi	35
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	39
7.4	Certificato di destinazione urbanistica	41
8.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	41
8.1	Possesso	41
8.2	Titolo di occupazione	42

8.3	Canone di mercato ed indennità di occupazione.....	42
9.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	42
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	42
9.2	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	42
9.3	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 30/01/2023)	43
9.4	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	43
9.5	Altri vincoli o oneri	43
10.	SUOLO DEMANIALE	44
11.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO (USO CIVICO O LIVELLO).....	44
12.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	44
13.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	44
13.1	Metodo di valutazione	44
13.2	Stima del valore lordo di mercato.....	46
13.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	47
13.4	Confronto con trasferimenti pregressi	48
13.5	Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni.....	48
13.6	Giudizio di vendibilità'	49
13.7	Forme di pubblicità.....	49
14.	COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA.....	49
14.1	Giudizio	49
15.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	49
15.1	Debitori eseguiti.....	49
15.2	Residenza del debitore.....	49
15.3	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	50
16.	LOTTE	50
17.	OSSERVAZIONI FINALI	50
18.	ELENCO ALLEGATI.....	52

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 rivoltegi 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 14/10/2022, 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 11/10/2022, 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 Pozzoleone, 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 25/01/2023, 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 Pozzoleone (VI) – NCEU foglio 13, p.lla 404, sub. 6 (A7), sub. 7 (C6); trattasi in particolare di un'abitazione unifamiliare (sub. 6, A7) disposta su di un piano interrato e due fuori terra, con area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva (che costituisce la porzione centrale di un edificio trifamiliare), dotata di una pertinenza (sub. 7, C6), autorimessa, posta al piano interrato.

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

“Il bene viene trasferito unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché alla proporzionale quota delle aree e parti comuni dell'edificio di cui fa parte, come risultanti dalla legge, dal regolamento di condominio, dal possesso e dai titoli di provenienza indicati in prosieguo.

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà dei beni comuni non censibili distinti al Catasto dei Fabbricati di Pozzoleone, Foglio 13 come segue:

particella 404 sub 1, via Beni Comunali, p. S1-T, scivolo e spazio manovra;

particella 404 sub 2, via Beni Comunali, p. S1, spazio manovra;

particella 404 sub 3, via Beni Comunali, p. T, accesso pedonale.

La società venditrice fa presente, per quanto occorrer possa, e la parte acquirente ne prende atto, che l'intera cubatura residua spettante all'ex particella 389 del Catasto Terreni, foglio 13 del Comune di Pozzoleone, sopra descritta, non utilizzata per la costruzione del complesso del quale i beni in oggetto fanno parte e di cui al permesso di costruire n. 36 in data 30 agosto 2004, è stata ceduta dalla società venditrice stessa ai proprietari delle particelle 404 sub 11 e 404 sub 12 del Catasto Fabbricati del Comune di Pozzoleone, foglio 13”.

I beni sono situati in Pozzoleone (VI), Via Beni Comunali, 4E, e la titolarità dei diritti reali pignorati sopra indicati risulta attualmente in capo a:

--- nato a --- (---) il ---, c.f. --- e --- nata a --- (---) il ---, c.f. ---, in regime di comunione legale dei beni tra loro, e complessivamente per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati alla data del pignoramento, in forza degli atti trascritti a loro favore. Salvo le precisazioni riportate nel seguito.

Si precisa che con l'atto di provenienza gli esecutati acquistarono i beni sopra descritti allo “stato grezzo”, e quindi al tempo della stipula di tale atto e dell'atto di mutuo i sub. 6 e 7 erano censiti come “unità imm.ri in corso di costruzione”. L'atto di pignoramento individua catastalmente tali beni sia con la descrizione sopra citata, sia con la descrizione attuale, indicando quindi anche classe, consistenza e rendita, essendo stato nel frattempo completato l'immobile.

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



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

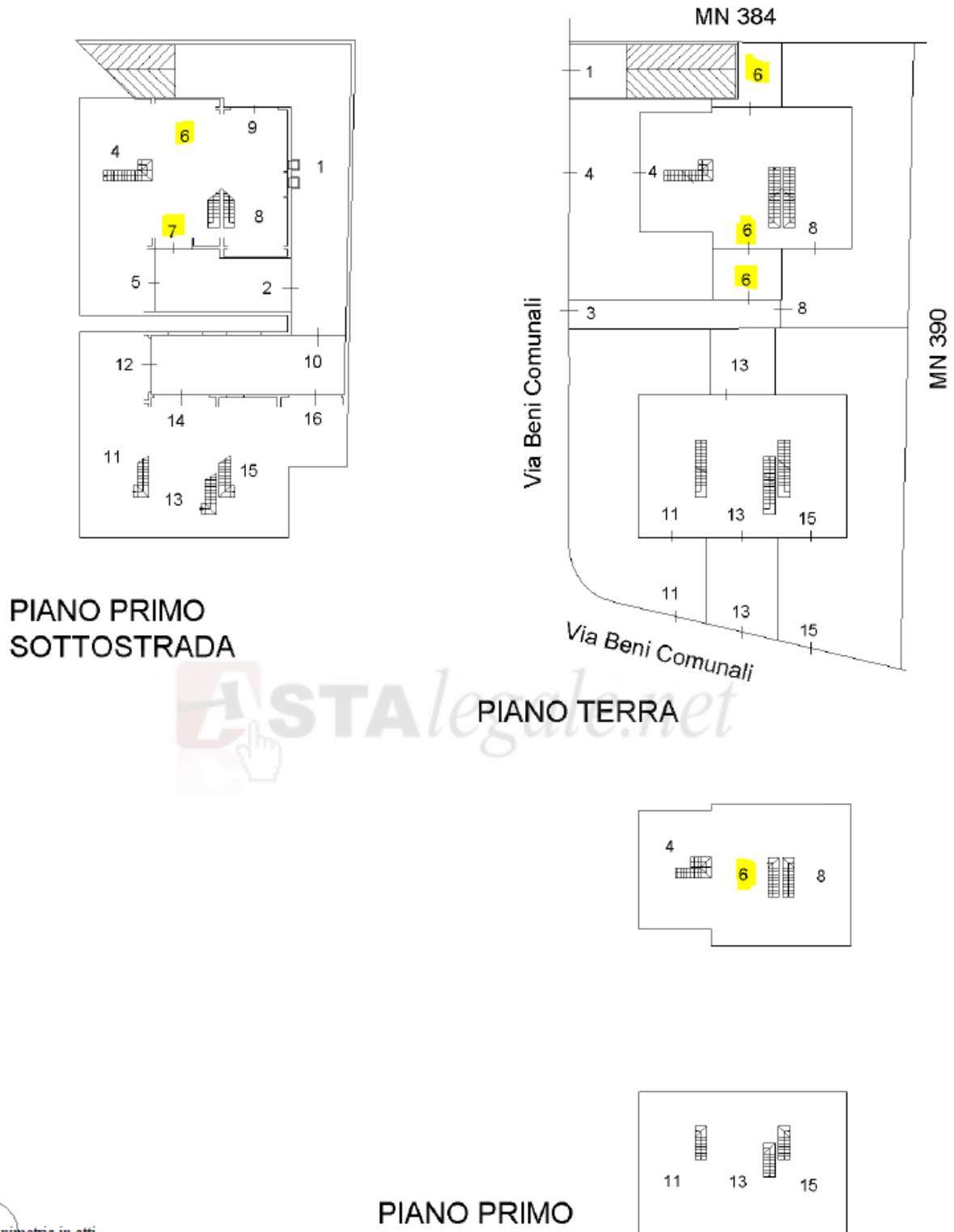


Figura 3. Estratto elaborato planimetrico catastale.

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere raggruppati in un unico lotto di vendita.

4.2 Bene e ubicazione

L'oggetto della presente relazione riguarda un'abitazione unifamiliare (sub. 6, A7) disposta su di un piano interrato e due fuori terra, con area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva (che costituisce la porzione centrale di un edificio trifamiliare), dotata di una pertinenza (sub. 7, C6), autorimessa, posta al piano interrato; il tutto sito in Pozzoleone (VI), Via Beni Comunali, 4E.

L'accesso pedonale e carroia ai beni avviene da Via Beni Comunali, rispettivamente mediante i beni comuni non censibili identificati ai sub. 3 e 1-2 della p.lla 404.

Si segnala che l'edificio è stato realizzato nell'ambito di un piano urbanistico attuativo normato da una convenzione edilizia per l'attivazione del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "Sila" di cui all'atto autenticato dal Segretario Comunale del Comune di Pozzoleone in data 28 febbraio e 12 aprile 2002 al n. 282/2002, trascritto a Bassano del Grappa in data 2 maggio 2002 ai nn. 4235/3060.

A seguito dell'attuazione della convenzione e del piano sopra citato, il piano è stato collaudato in data 03/03/2006 (prot. comunale n. 1856 del 04/03/2006), e con atto rep. 327 del 19/04/2007, a rogito del Segretario Generale Comunale, trascritto il 15/05/2007 ai n.ri 5705/3482, ed in data 27/09/2007 ai n.ri 10919/6472 (per rettifica foglio catastale), sono state cedute al comune le aree a standard e le relative opere di urbanizzazione.

4.3 Descrizione tecnico-edilizia

Il fabbricato in esame è stato realizzato mediante un permesso di costruire del 2004, ed è stato poi ultimato negli anni successivi, con varianti edilizie, e con rilascio dell'abitabilità nel 2008.

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

- strutture portanti verticali in muratura di mattoni semipieni di laterizio intonacati, per i piani fuori terra, ed in c.a. al piano interrato;
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio intonacati;
- solai in latero-cemento;
- copertura in latero-cemento con tetto "a nido d'ape", e con manto in coppi di laterizio;
- pavimenti: al piano terra e al piano interrato in gres porcellanato, al piano primo in parte in gres porcellanato ed in parte in legno;
- scale rivestite in marmo;
- finestre con telaio in legno con vetrocamera, con scuri in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- portone basculante metallico nel garage interrato.

L'abitazione, presenta affacci verso nord e sud; i locali attualmente presenti sono: al piano terra cucina-soggiorno, studio, w.c., ed una loggia; al piano primo: tre camere, bagno, disbrigo, due logge; al piano interrato: cantina, c.t. - lavanderia e garage.

La superficie lorda dei locali di abitazione al piano terra è di 64.4 m² circa, ed al piano primo di 61.7 m² circa, (esclusi eventuali porticati, logge, verande e terrazzi), il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale è uguale a 1.0.

La superficie lorda delle logge è di 20.1 m² circa, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale è uguale a 0.35.

La superficie lorda delle dei vani di abitazione al piano interrato, è di 51.2 m² circa, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale è uguale a 0.50.

La superficie lorda attuale del garage interrato è di 22.4 m² circa (compreso l'annesso ripostiglio), il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale è uguale a 0.50.

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

L'abitazione risulta dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario (allacciato alla fognatura pubblica), di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano (non funzionante in base a quanto riferito dall'esecutata), e scalda acqua a gas metano, e sistema di distribuzione presente ai piani d'abitazione terra-primo, interrato, ma manca l'installazione dei termosifoni.

Si precisa che l'abitazione per l'approvvigionamento dell'acqua potabile fa utilizzo di un pozzo artesiano, mediante pompa elettrica, non essendo presente nella zona in esame la rete di acquedotto pubblico.

È anche presente un impianto di climatizzazione estiva con pompa di calore esterna ed unità ad espansione diretta all'interno dell'edificio, ma non funzionante in base a quanto riferito dall'esecutata.

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente buone vista la recente epoca di costruzione; ma si segnala, però, per quel che riguarda lo stato di manutenzione, quanto segue:

- vi sono delle crepe e delle fessurazioni in alcune zone delle pareti;
- in molte zone delle murature e dei solai vi sono evidenti segni di umidità e muffe;
- alcune murature presentano segni di umidità di risalita;
- le pavimentazioni in legno al piano primo 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 e degli animali domestici;
- parte delle pavimentazioni esterne presentano crepe e rotture;
- nel bagno al piano primo sono presenti segni di perdite d'acqua dalla cassetta del w.c.;
- l'esecutata ha riferito che il piano interrato in passato si è allagato.

Si segnala che al piano interrato nelle parti comun è installato un sistema di pompaggio delle acque.

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.

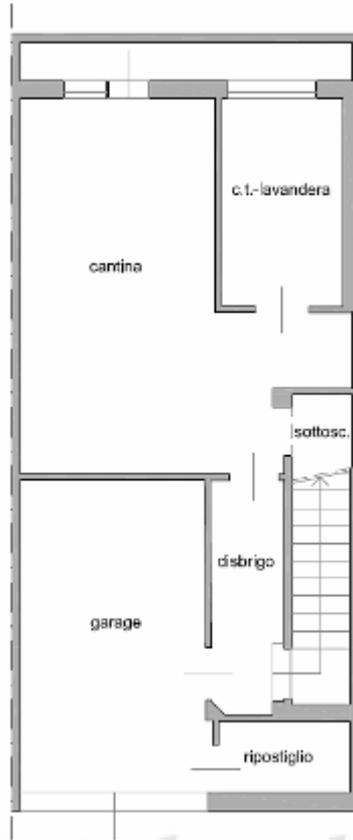


Figura 4. Planimetria piano interrato.



Figura 5. Planimetria piano terra e primo.



Figura 6. Vista sud..



Figura 7. Area scoperta sud.



Figura 8. Violetto pedonale di ingresso comune.



Figura 9. Vista nord.



Figura 10. Corsia di manovra e locale pompe comune.



Figura 11. Locale pompe comune.



Figura 12. Ingresso garage interrato da corsia di manovra comune.



Figura 13. Garage.



Figura 14. Cantina.



Figura 15. C.t. – lavanderia con w.c..



Figura 16. Caldaia e disbrigo interrato.



Figura 17. Scale tra p.i. e p.t., e tra p.t. e p.p..



Figura 18. Soggiorno-cucina.



Figura 19. Soggiorno-cucina.



Figura 20. Studio.



Figura 21. Studio.



Figura 22. Studio e scaldacqua a gas.



Figura 23. W.c. p.t..



Figura 24. Infissi p.t. usurati.

 **ASTAlegale.net**



Figura 25. Camera.



Figura 26. Camera.



Figura 27. Bagno p.p. e disbrigo p.p..



Figura 28. Camera.



Figura 29. Camera.

4.4 Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata al comune di Pozzoleone si sono ottenuti i certificati di conformità degli impianti idraulici ed elettrici, risalenti al 2008.

Non è possibile asserire se tali impianti siano rispondenti alle attuali normative tecniche vigenti, in quanto potrebbero aver subito delle modificazioni.

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 buone (salvo la presenza di umidità e muffe); 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; l'unità risulta classificata in classe energetica F.

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 Pozzoleone (VI) – NCEU foglio 13, p.lla 404, sub. 6 (A7), classe 2, 7.5 vani, rendita Euro 600,38, VIA BENI COMUNALI n. SNC Piano S1-T - 1

Comune di Pozzoleone (VI) – NCEU foglio 13, p.lla 404, sub. 7 (C6), classe 1, 26 m², rendita Euro 24,17, VIA BENI COMUNALI n. SNC Piano S1

5.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

NCEU – foglio 13, p.lla 404, sub. 6 (A7)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/06/2009 Pratica n. VI0197365 in atti dal 04/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9904.1/2009)
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 04/06/2008 Pratica n. VI0193523 in atti dal 04/06/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 9151.1/2008)
- COSTITUZIONE del 06/07/2005 Pratica n. VI0149300 in atti dal 06/07/2005 COSTITUZIONE (n. 2974.1/2005)

NCEU – foglio 13, p.lla 404, sub. 7 (C6)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/06/2009 Pratica n. VI0197365 in atti dal 04/06/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9904.1/2009)
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 04/06/2008 Pratica n. VI0193523 in atti dal
04/06/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 9151.1/2008)

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

5.3 Variazioni storiche al Catasto Terreni**NCT, foglio 13, p.lla 404 (ente urbano di 1525 m²), ex p.lle 389, 386, 279, 165**

- Tipo Mappale del 01/06/2005 Pratica n. VI0126016 in atti dal 01/06/2005 (n. 126016.2/2005) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:13 Particella:386
- Tipo Mappale del 01/06/2005 Pratica n. VI0126016 in atti dal 01/06/2005 (n. 126016.1/2005)
- FRAZIONAMENTO del 15/04/2003 Pratica n. 132544 in atti dal 15/04/2003 (n. 3846.1/2003)
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:13 Particella:101 ; Foglio:13 Particella:162 ; Foglio:13 Particella:233 ; Foglio:13 Particella:276 ;
Foglio:13 Particella:279 ; Foglio:13 Particella:281 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:13 Particella:367 ; Foglio:13 Particella:368 ; Foglio:13 Particella:369 ; Foglio:13 Particella:370 ;
Foglio:13 Particella:371 ; Foglio:13 Particella:372 ; Foglio:13 Particella:373 ; Foglio:13 Particella:374 ;
Foglio:13 Particella:375 ; Foglio:13 Particella:376 ; Foglio:13 Particella:377 ; Foglio:13 Particella:378 ;
Foglio:13 Particella:379 ; Foglio:13 Particella:380 ; Foglio:13 Particella:381 ; Foglio:13 Particella:382 ;
Foglio:13 Particella:383 ; Foglio:13 Particella:384 ; Foglio:13 Particella:385 ; Foglio:13 Particella:386 ;
Foglio:13 Particella:387 ; Foglio:13 Particella:388 ; Foglio:13 Particella:390 ; Foglio:13 Particella:391 ;
Foglio:13 Particella:392 ; Foglio:13 Particella:393 ; Foglio:13 Particella:394 ; Foglio:13 Particella:395 ;
- FRAZIONAMENTO del 02/04/1996 in atti dal 02/04/1996 (n. 1816.2/1996)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 25/01/1991 (n. 23)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 25/01/1991 (n. 1)
- Impianto meccanografico del 31/03/1974

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

5.4 Intestatari catastali storiciSituazione degli intestati dal 14/11/2007

- nato a --- (---) il ---, c.f. ---, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ---
- nata a --- (---) il ---, c.f. ---, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ---

Situazione degli intestati dal 23/07/2003 (data acquisto terreni p.lle 386-389, da cui deriva la p.lla 404 su cui è stato edificato l'immobile in esame)

_____ | Sede in _____ (VI), c.f. /

Situazione degli intestati dal 04/08/1993

_____ nata a _____ (VI) il _____, c.f. / _____, proprietà 1/2
in regime di comunione dei beni

_____ nato a _____ (VI) il _____, c.f. / _____
proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

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

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, salvo quanto indicato nel seguito.

Si precisa che con l'atto di provenienza gli esecutati acquistarono i beni sopra descritti allo "stato grezzo", e quindi al tempo della stipula di tale atto e dell'atto di mutuo i sub. 6 e 7 erano censiti come "unità imm.ri in corso di costruzione". L'atto di pignoramento individua catastalmente tali beni sia con la descrizione sopra citata, sia con la descrizione attuale, indicando quindi anche classe, consistenza e rendita, essendo stato nel frattempo completato l'immobile.

5.6 Giudizio di regolarità planimetrie

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

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

In particolare si evidenzia che nelle planimetrie vi sono alcune modifiche interne ai locali, e con la realizzazione di una nuova partizione interna è, cambiata la consistenza superficiaria del garage.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali "DOCFA" al NCEU per modifica/correzione delle planimetrie catastali ed eventualmente dell'elaborato planimetrico, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta dei beni, sono preventivamente pari a circa € 1.500 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.

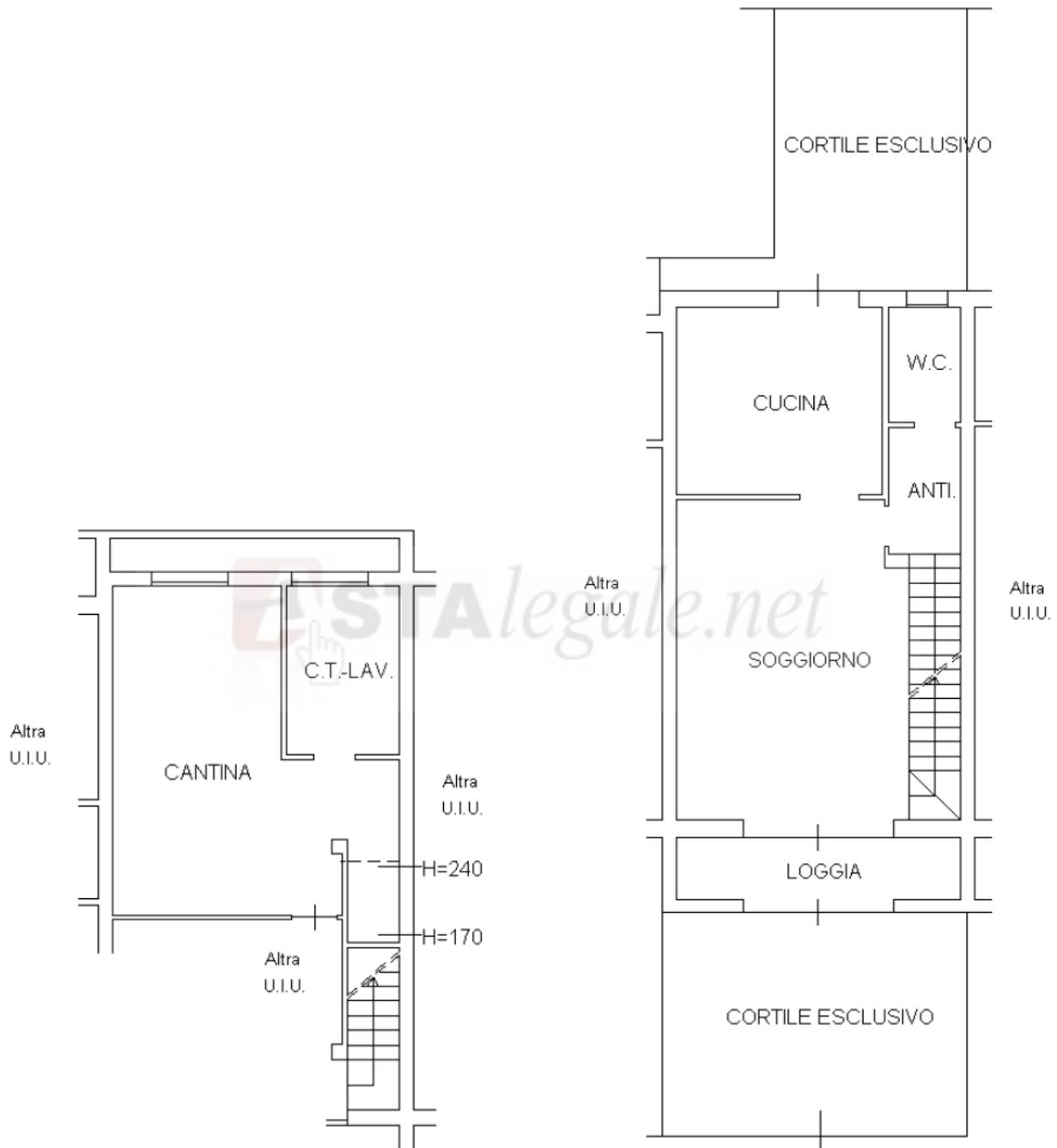


Figura 30. Estratto della planimetria catastale – sub. 6, p.int. e p.t.

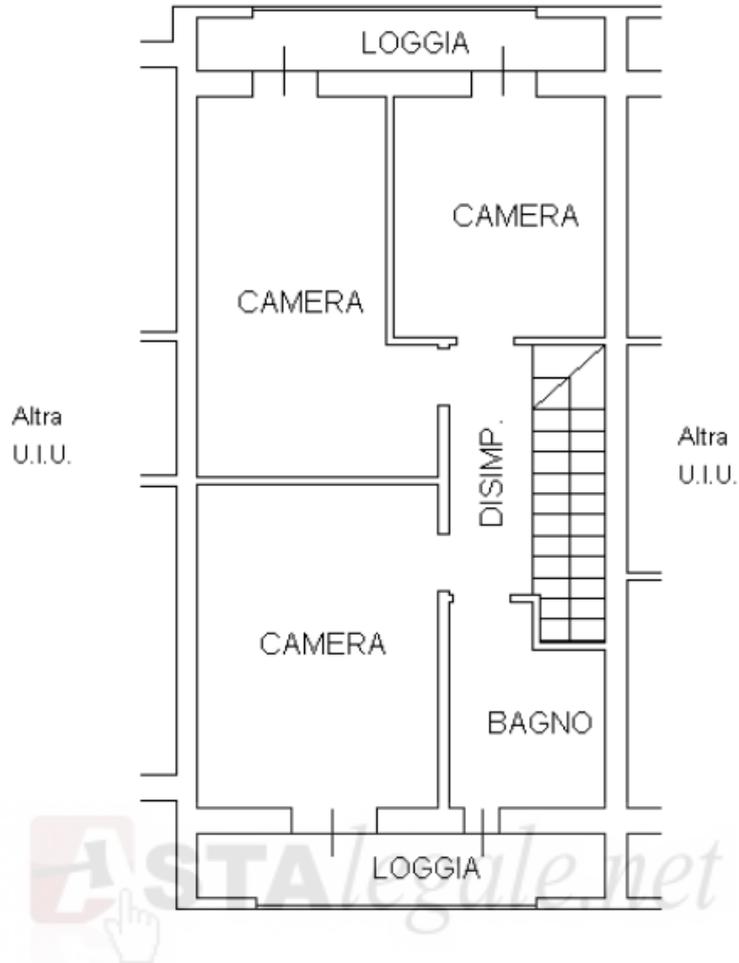


Figura 31. Estratto della planimetria catastale – sub. 6, p.p.

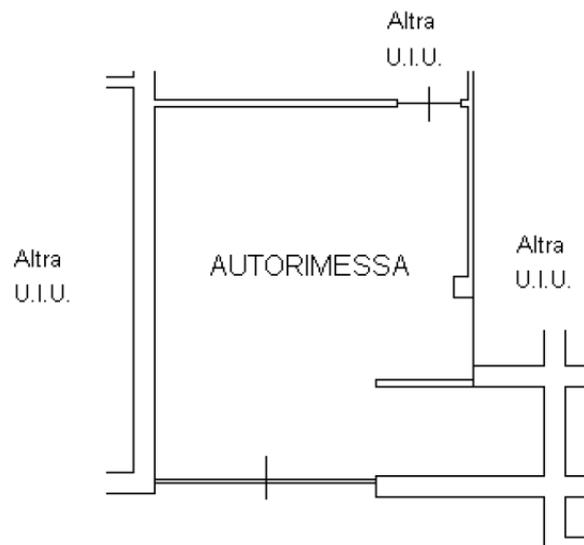


Figura 32. Estratto della planimetria catastale – sub. 7, p.int.

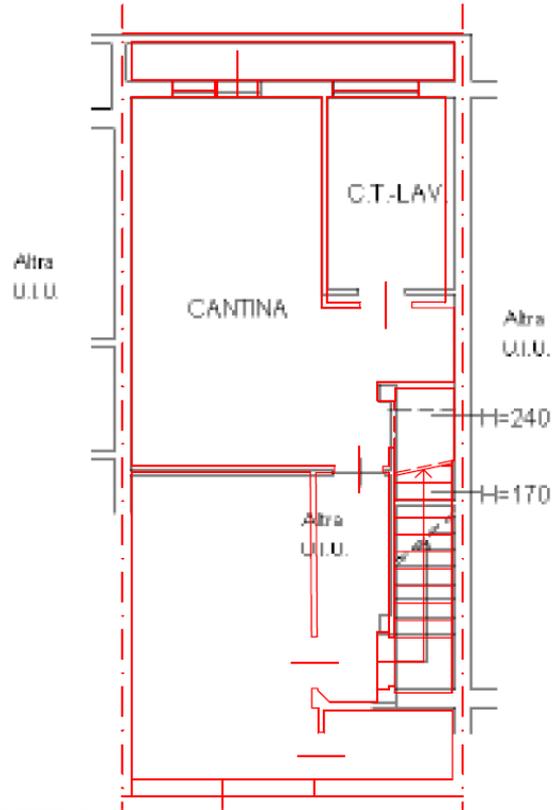


Figura 33. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale sub. 6, p.int.

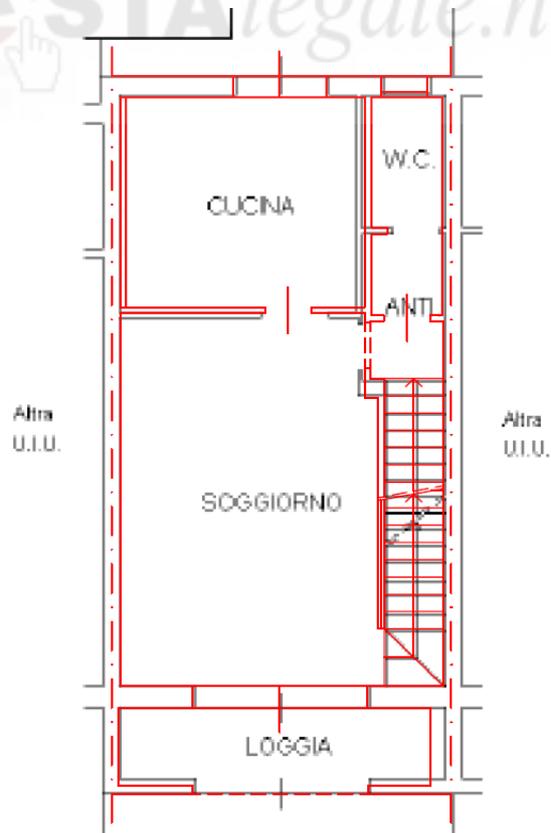


Figura 34. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale sub. 6, p.t.

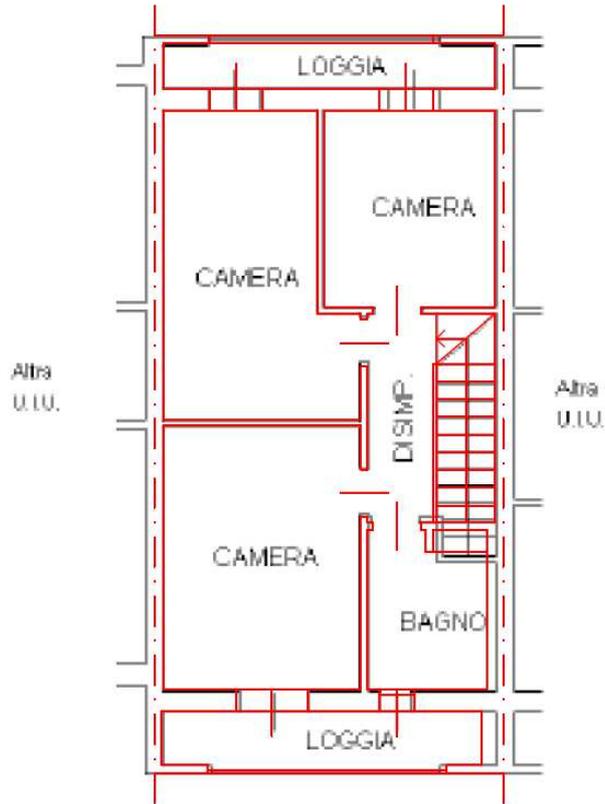


Figura 35. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale sub. 6, p.p.

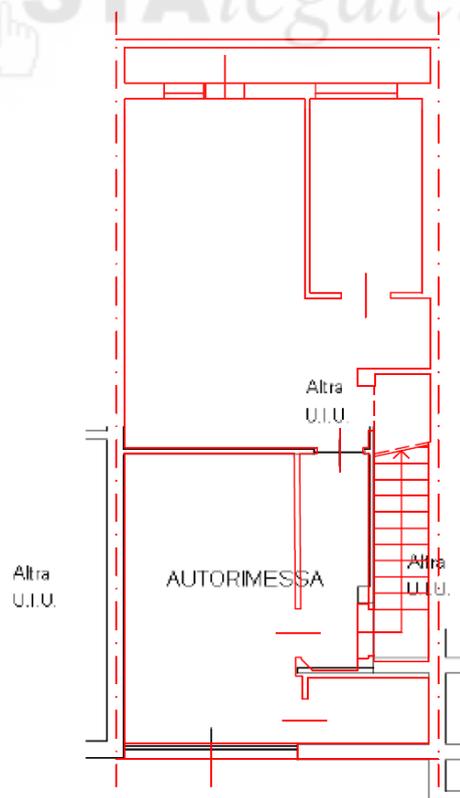


Figura 36. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale sub. 7, p.int.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

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

- Permesso di costruire n. 41/2004 del 20/09/2004, per costruzione edificio trifamiliare a schiera
- Denuncia inizio attività prot. n. 5708 del 26/07/2005, per variante al PDC n. 41/2004 del 20/09/2004, per modifiche al piano interrato
- Denuncia inizio attività prot. n. 9117 del 17/12/2005, per recinzione di due edifici residenziali
- Denuncia inizio attività prot. n. 6487 del 13/09/2006, per variante al PDC n. 41/2004 del 20/09/2004 ed alla DIA del 26/07/2005, per modifica pareti interne
- Permesso di costruire n. 28/2007 prot. 7045 del 16/11/2007, per ultimazione opere di cui al PDC n. 41/2004 del 20/09/2004
- Denuncia inizio attività prot. n. 2145 del 17/03/2008, per variante al PDC n. 28/2007 del 16/11/2007, per variante tramezzature interne
- Certificato di agibilità n. 10/2008 prot. 5791 del 18/08/2008, per immobile residenziale ai sub. 6-7, p.la 404, foglio 13, NCEU del Comune di Pozzoleone, con la prescrizione indicata nel seguito:

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A sensi art. 5 della deliberazione n. 5 del 3.08.2000 (G.U. n. 221/2000) dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione, dovrà essere apposto idoneo dispositivo di misura della portata prelevata per ogni unità immobiliare servita da pozzo di approvvigionamento idrico autonomo.

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 evidenzia in particolare che il w.c. al piano terra non è separato dai locali di abitazione da un vero e proprio locale "anti-bagno", in quanto non c'è una porta di chiusura tra il soggiorno ed il disbrigo. Per la regolarizzazione dell'immobile dovrà essere realizzato un locale antibagno, in ossequio alle vigenti norme igienico-sanitarie.

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.

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

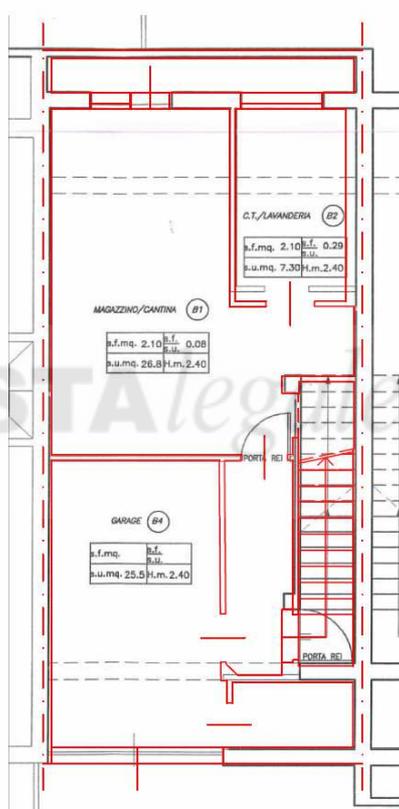


Figura 37. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.int.

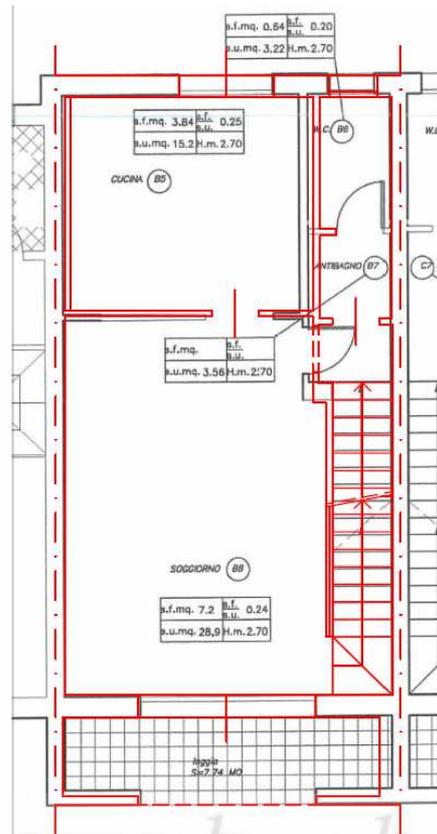


Figura 38. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.t.

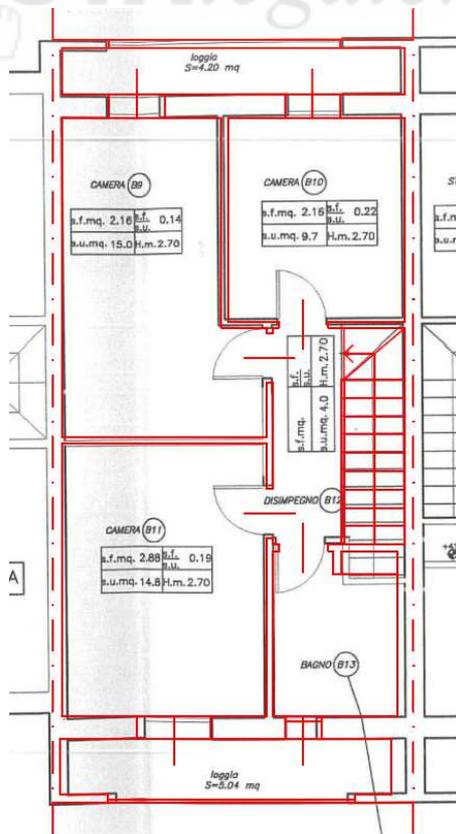


Figura 39. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.p.

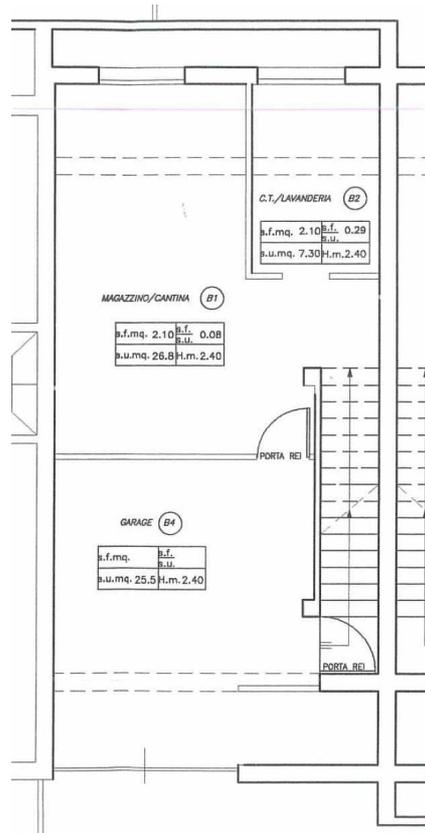


Figura 40. Stato approvato – p.int.

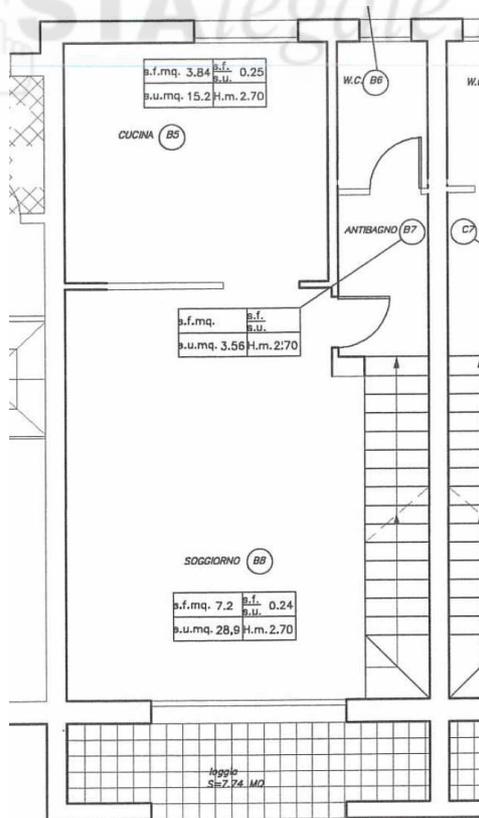


Figura 41. Stato approvato – p.t.

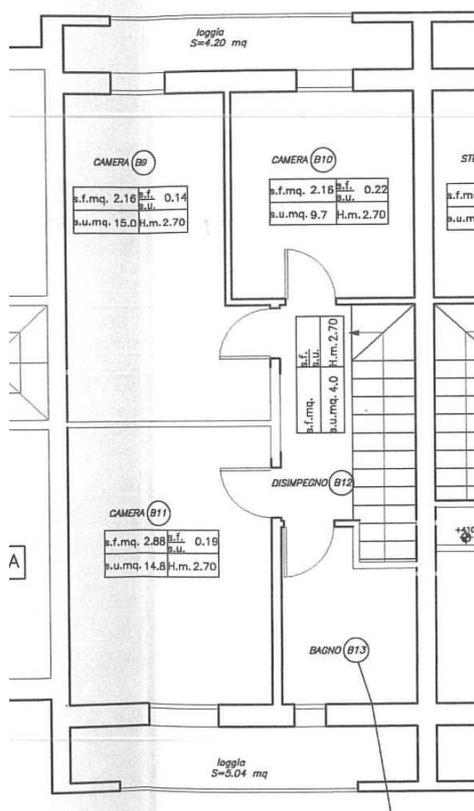


Figura 42. Stato approvato – p.p.

ASTAlegale.net

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.

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 € 4.000.

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 Pozzoleone, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

Dal CDU risulta che la p.lla 404 ricade in zona "C2/I - di espansione di cui all'art. 14 delle NTO del PI, sottoposta all'obbligo di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 66 delle NTO del PI.

Inoltre, il mappale 404 ricade in zona di compatibilità geologica individuata come area idonea a condizione per alta vulnerabilità idrogeologica e modesta soggiacenza della falda, area di ricarica della falda, aree particolarmente vulnerabili da nitrati di origine agricola di cui all'art. 65 delle NTO del PI'.

Per maggiori dettagli si rimanda al CDU allegato alla presente.

8. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

8.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo, come comunicato dall'esecutata, risultava occupato dalla stessa esecutata e dai propri figli/e.

8.2 Titolo di occupazione

Immobile occupato in base al diritto di proprietà.

Inoltre, 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: R.G.E. 108-2021 - RICHIESTA CONTRATTI D'AFFITTO – PROT. N. 215379

Esecuzione immobiliare n. 108/2021 --- (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 --- (C.F.: ---) e --- (C.F.: ---), Le significo quanto segue:

Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili esegutati, così come catastalmente indicati.

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

Distinti saluti”.

Vedasi documenti allegati.

8.3 Canone di mercato ed indennità di occupazione

Non pertinente per il caso in esame.

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.

Si precisa che l'esecutata ha riferito che mediamente per l'energia elettrica relativa all'utenza della parti comuni spende circa 15 €/mese.

9.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.
2. Oneri di cui alla Convenzione di lottizzazione di cui alla TRASCRIZIONE del 02/05/2002 - Registro Particolare 3060 Registro Generale 4235, Pubblico ufficiale COMUNE DI POZZOLEONE Repertorio 282/2002 del 11/04/2002, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
3. Si segnala la presenza di alcuni “vizi edilizi” come illustrati nei relativi paragrafi.
4. Si segnala che l'esecutata ha riferito che il piano interrato in passato si è allagato.

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 30/01/2023)

- ISCRIZIONE del 19/11/2007 - Registro Particolare 3232 Registro Generale 12977, Pubblico ufficiale SICARI GIUSEPPE Repertorio 27204/7271 del 14/11/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in POZZOLEONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 13 Particella 404 Subalterno 6-7, a favore di UNIPOL BANCA S.P.A., Sede BOLOGNA (BO), Codice fiscale 03719580379, contro ---, nato il --- a --- (---), Sesso M, Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con ---, e contro ---, nata il --- a --- (---), Sesso F, Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con ---
- Annotazione n. 1204 del 14/08/2008 (QUIETANZA E CONFERMA)
- TRASCRIZIONE del 29/03/2021 - Registro Particolare 2260 Registro Generale 3183, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA - UNEP Repertorio 484 del 04/02/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in POZZOLEONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 13 Particella 404 Subalterno 6-7, a favore di MARTE SPV SRL, Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 04634710265, contro ---, nato il --- a --- (---), Sesso M, Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, e contro ---, nata il --- a --- (---), Sesso F, Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2

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.

Si precisa che l'esecutata ha riferito che mediamente per l'energia elettrica relativa all'utenza della parti comuni spende circa 15 €/mese.

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 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 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 aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

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

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

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

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;
- 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, con una superficie commerciale di circa 173 m², risulta essere di:

€ 213.000,00 (diconsi Euro duecentotredicimila/00), pari a circa 1230 €/m².

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:	€ 1.500
- costi per la regolarizzazione edilizia:	€ 4.000
- costi per opere di sanificazione da umidità e muffe:	€ 3.000
- 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, e per le opere di sanificazione da umidità e muffe;
- la possibilità che l'aggiudicatario debba sostenere per quota parte gli oneri per l'assolvimento degli obblighi indicati nella convenzione di lottizzazione di cui fa parte la p.lla in esame;

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	€ 213.000,00
oneri per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 4.000,00
oneri di regolarizzazione catastale	-€ 1.500,00
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: costi per opere di sanificazione da umidità e muffe	-€ 3.000,00
Totale Valore	€ 204.500,00
Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max.)	-15% -€ 30.675,00
Valore a base d'asta	€ 173.825,00
Valore a base d'asta arrotondato beni pignorati	€ 174.000,00
Valore offerta minima alla prima asta (-25% valore base d'asta)	€ 130.500,00

Il prezzo a base d'asta arrotondato è pari a: **€ 174.000,00**
(diconsi Euro centosettantaquattromila/00).

13.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Gli esecutati acquistarono gli immobili in esame in data 14/11/2007, al prezzo di € 140.000, ma allo stato c.d. "grezzo", quindi non è possibile fare un confronto diretto con il valore attualmente stimato.

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 Pozzoleone, dal 2019 al 2021, 3 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2014 al 2017, aggiudicate dal 1° al 7° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 45% ed il 75% del prezzo a base d'asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 55% del prezzo a base d'asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.

13.6 Giudizio di vendibilità'

Buona 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

Gli immobili pignorati non risultano comodamente ed utilmente divisibili in quanto trattasi della piena proprietà di una abitazione unifamiliare.

15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

15.1 Debitori esegutati

---- nato a --- (---) il ---, c.f. ---.

---- nata a --- (---) il ---, c.f. ---.

15.2 Residenza del debitore

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

– il sig. --- risulta residente a --- (---) in ---, ---;

– la sig.ra --- risulta residente a --- (---), ---, ---.

15.3 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio prodotto dal Comune di ---, ed allegato alla presente, si evince che gli esecutati comproprietari dei beni pignorati hanno contratto matrimonio in data ---.

Non risultano annotazioni, tranne la seguente.

Il Tribunale di --- in data --- ha --- la --- --- ---.

Inoltre, gli esecutati in sede di atto di compravendita dei beni in esame del 14/11/2007 hanno dichiarato di essere entrambi coniugati in regime di comunione legale dei beni.

16. LOTTI

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere raggruppati in un unico lotto di vendita.

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.
2. Oneri di cui alla Convenzione di lottizzazione di cui alla TRASCRIZIONE del 02/05/2002 - Registro Particolare 3060 Registro Generale 4235, Pubblico ufficiale COMUNE DI POZZOLEONE Repertorio 282/2002 del 11/04/2002, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
3. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.
4. Si segnala che l'esecutata ha riferito che il piano interrato in passato si è allagato.
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. 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.

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, lì 30/01/2023

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

