TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura promossa da:

CONDOMINIO COMPLESSO RESIDENZIALE SPITZ

contro

--- e ---

PROCEDURA N. 60/2023

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

Esperto incaricato: **Ing. Sergio Fantinato**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/10/2023**

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 Tonezza del Cimone (VI), Via del Partigiano E. Canale, 16

Dati Catastali: Comune di Tonezza del Cimone (VI)

NCEU, foglio 7, p.lla 846, sub. 30 (A2), sub. 55 (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

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **60/2023**, promossa da: **CONDOMINIO COMPLESSO RESIDENZIALE SPITZ** contro **--- e ---**

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/10/2023

Esperto: Ing. Sergio Fantinato

Diritto pignorato (pag. 10): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene pignorato (pag. 12): unità imm.re cat. A2 e unità imm.re cat. C6

Ubicazione (pag. 12): Tonezza del Cimone (VI), Via del Partigiano E. Canale, 16

Dati catastali attuali dei beni (pag. 24): Comune di Tonezza del Cimone (VI) - NCEU, foglio 7, p.lla 846, sub. 30 (A2), sub. 55 (C6)

Metri quadri (pag. 13) - superfici lorde dei locali - sub. 30 (A2): piano secondo 36.5 m² circa, piano terzo 31.0 m² circa, terrazzi 5.2 m² circa; sub. 55 (C6): 14.5 m² circa

Stato (pag. 13): mediocre

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 26): come già evidenziato in sede di check list preliminare, gli esecutati hanno contratto matrimonio il 25/09/1968 (ante riforma del diritto di famiglia), l'atto di provenienza è del 16/01/1991. L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non riporta alcuna annotazione, anche se l'esecutato (unico acquirente per l'intero dei beni pignorati) si dichiarava coniugato in regime di separazione dei beni nell'atto di provenienza. Salvo diverso provvedimento del GE sul punto, si ritiene che il pignoramento sia stato chiesto e trascritto correttamente contro entrambi i coniugi, debitori esecutati, in regime di comunione legale.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 29): presenza di abusi edilizi e difformità, regolarizzabili, con costi di circa: 6.000 €; costi di circa 2.000 € per spese tecniche pratiche di regolarizzazione catastale

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 42): € 43.000

Date/valori comparabili reperiti (pag. 42): 15/07/2022, € 59.000; 20/09/2022, € 30.500; 02/12/2022, € 107.000 – 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. 44): si sono riscontrate nel Comune di Tonezza del Cimone, dal 2014 al 2023, 11 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2008 al 2019, aggiudicate dal 1° al 6° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 26% ed il 94% del prezzo a base d'asta proposto in perizia, e mediamente ad

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

valore pari al 60% del prezzo a base d'asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli

Valore di vendita forzata proposto (pag. 42): € 25.000,00

Valore debito: € 14.215,46 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Vendibilità/appetibilità (pag. 44): scarsa (viste le problematiche di carattere urbanistico-edilizio)

Possibili interessati (pag. 44): privati, investitori immobiliari

Iniziative di vendita (pag. 45): siti internet per annunci immobiliari, quotidiani, riviste di settore

Occupazione (pag. 36): immobile libero al momento del sopralluogo e nelle disponibilità degli esecutati

Titolo di occupazione (pag. 36): proprietà

Oneri (pag. 36):

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.
2. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.
4. Si segnala, come illustrato in dettaglio nel paragrafo relativo agli aspetti urbanistico-edilizi, che viste le ridotte altezze nette dei locali, minori rispetto a quelle approvate ed a quelle richieste per i locali di abitazione, i locali del sub. 30 dovranno essere regolarizzati come vani "accessori" (es. depositi e soffitte) e non "abitativi". Quindi il sub. 30 non potrà essere adibito ad abitazione.
5. Gli accessi pedonale e carraio ai beni in esame avvengono mediante l'utilizzo "di fatto" delle p.lle 843-844-770, di proprietà di terzi, senza alcun diritto di passaggio "trascritto" nei pubblici registri immobiliari a favore degli esecutati.
6. Oneri e vincoli nascenti dall'atto di provenienza dei beni, "… *la presente compravendita viene eseguita … con tutti i patti, clausole, oneri, diritti, servitù attive e passive, di cui all'atto di permuta in data 12/07/1978 n. 9611 Notaio Gallimberti di Venezia, …, con la quota proporzionale di comproprietà sugli enti locali, spazi ed impianti in comunione, nonché diritti ed obblighi nascenti dal regolamento di condominio che insieme alle tabelle millesimali si allega alla presente …*".
7. Eventuali oneri a carico dei condomini dovuti al mancato completo adempimento dell'atto unilaterale d'obbligo del 1977 della ditta costruttrice per la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione.
8. Vincoli edilizio-urbanistici gravanti sui beni da norme tecniche e piani urbanistici. Si precisa a tal riguardo che l'immobile ricade in zona soggetta a c.d. "vincolo paesaggistico".
9. 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. 24): si, immobile in classe G

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 46): vedasi cap. 17. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2; inoltre quanto segue.

Lotti (pag. 46): 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, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, 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 gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali o con parti comuni ad altre unità imm.ri, le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

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, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

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. 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.

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.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2
2. QUESITO 8
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 9
4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE 10
4.1 Diritto pignorato 10
4.2 Bene e ubicazione 12
4.3 Descrizione tecnico-edilizia 13
4.4 Rispondenza degli impianti alla vigente normativa 24
4.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti 24
4.6 Certificazione energetica 24
5. STORIA CATASTALE 24
5.1 Dati catastali attuali 24
5.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati 24
5.3 Variazioni storiche al Catasto Terreni 25
5.4 Intestatari catastali storici 25
5.5 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 26
5.6 Giudizio di regolarità planimetrie catastali 26
5.7 Confini N-E-S-O 29
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 29
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 29
7. REGOLARITA' URBANISTICA 30
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 30
7.2 Abusi 30
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 33
8. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 36
8.1 Possesso 36
8.2 Titolo di occupazione 36
8.3 Canone di mercato ed indennità di occupazione 36

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 36
9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 36
9.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente 37
9.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 08/09/2023) 37
9.4 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 39
9.5 Altri vincoli o oneri 40
10. SUOLO DEMANIALE 40
11. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO (USO CIVICO O LIVELLO) 40
12. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 40
13. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 40
13.1 Metodo di valutazione 40
13.2 Stima del valore lordo di mercato 42
13.3 Determinazione del valore a base d'asta 43
13.4 Confronto con trasferimenti pregressi 44
13.5 Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni 44
13.6 Giudizio di vendibilità' 45
13.7 Forme di pubblicità 45
14. COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA 45
14.1 Giudizio 45
15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 45
15.1 Debitori esecutati 45
15.2 Residenza del debitore 45
15.3 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 45
16. LOTTI 46
17. OSSERVAZIONI FINALI 46
18. ELENCO ALLEGATI 49

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

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 rivoltegli 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..

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 09/05/2023, 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 04/05/2023, 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. 945 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 Vicenza, 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 19/06/2023, 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;
- in data 07/07/2023 e 23/09/2023 ci si recava presso l'ufficio tecnico comunale per poter esaminare le difformità edilizie riscontrate nell'immobile;
- 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.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

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 Tonezza del Cimone (VI)

NCEU, foglio 7, p.lla 846, sub. 30 (A2), sub. 55 (C6); trattasi in particolare di unità immobiliari in condominio con autorimessa di proprietà esclusiva al piano interrato, facente parte di un edificio condominiale, denominato Complesso Residenziale Spitz (composto da tre fabbricati) – fabbricato A denominato "Rododendri"; oltre alla proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C.; in particolare, si richiama per intero quanto indicato nell'atto di provenienza dei beni (allegato alla presente), dal quale si rileva quanto segue:

"la presente compravendita viene eseguita … con tutti i patti, clausole, oneri, diritti, servitù attive e passive, di cui all'atto di permuta in data 12/07/1978 n. 9611 Notaio Gallimberti di Venezia, …, con la quota proporzionale di comproprietà sugli enti locali, spazi ed impianti in comunione, nonché diritti ed obblighi nascenti dal regolamento di condominio che insieme alle tabelle millesimali si allega alla presente …".

I beni sono situati in Tonezza del Cimone (VI), Via del Partigiano E. Canale, 16, e la titolarità dei diritti reali pignorati sopra indicati risulta attualmente in capo a:

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

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

in comunione dei beni tra loro, come si deduce dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di ---.

<u>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 quanto precisato nel seguito).</u>

Come già evidenziato in sede di check list preliminare, gli esecutati hanno contratto matrimonio il 25/09/1968 (ante riforma del diritto di famiglia), l'atto di provenienza è del 16/01/1991. L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non riporta alcuna annotazione, anche se l'esecutato (unico acquirente per l'intero dei beni pignorati) si dichiarava coniugato in regime di separazione dei beni nell'atto di provenienza. Salvo diverso provvedimento del GE sul punto, si ritiene che il pignoramento sia stato chiesto e trascritto correttamente contro entrambi i coniugi, debitori esecutati, in regime di comunione legale.

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

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

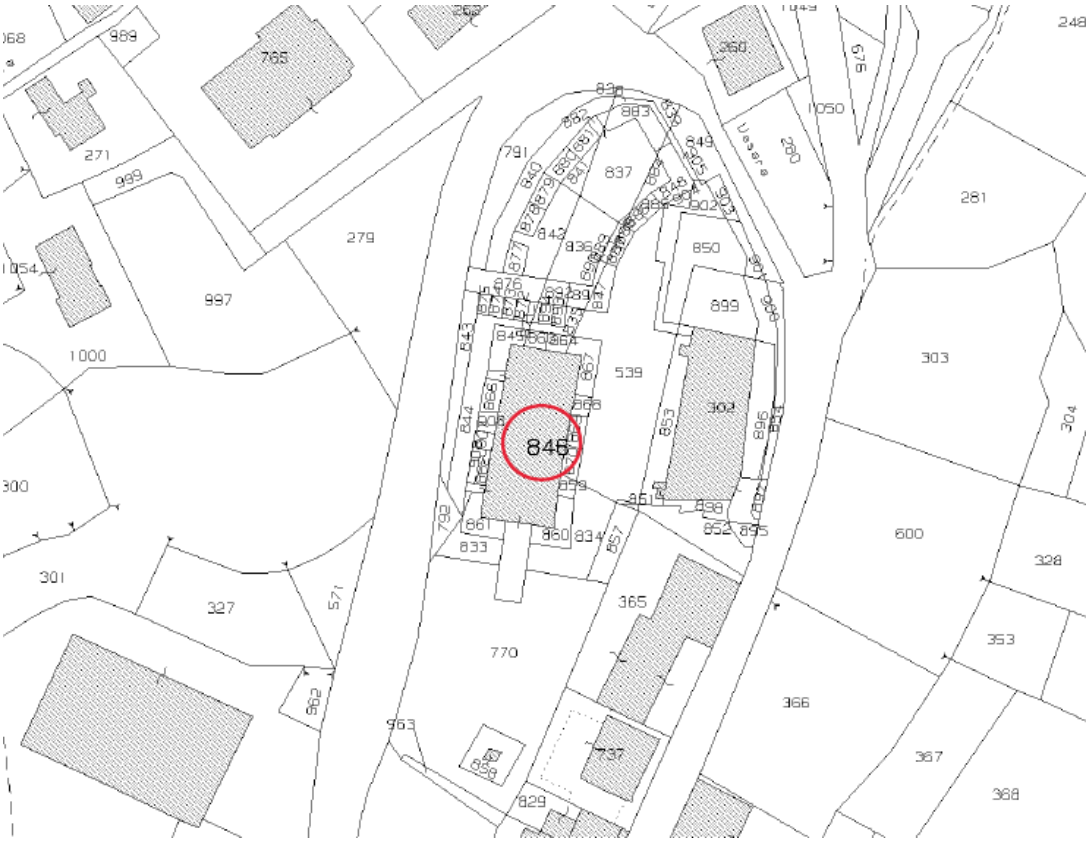

Figura 2. Estratto mappa catastale.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

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 due unità immobiliari in condominio, una di categoria A2 al piano secondo e terzo piano, e una di categoria C6 (autorimessa) al piano interrato, facente parte di un edificio condominiale, denominato Complesso Residenziale Spitz (composto da tre fabbricati) – fabbricato A denominato "Rododendri"; oltre alla proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C.; in particolare, si richiama per intero quanto indicato nell'atto di provenienza dei beni (allegato alla presente). Il tutto sito in Via del Partigiano E. Canale, 16.

Si segnala, come illustrato in dettaglio nel paragrafo relativo agli aspetti urbanistico-edilizi, che viste le ridotte altezze nette dei locali, minori rispetto a quelle approvate ed a quelle richieste per i locali di abitazione dalle norme vigenti, i locali del sub. 30 (approvati come locali di abitazione) dovranno essere regolarizzati come vani "accessori" (es. depositi e soffitte) e non "abitativi". In sostanza il sub. 30 non potrà essere utilizzato come "abitazione", ma dovrà essere utilizzato come "vani accessori".

L'accesso pedonale ai beni avviene dal lato ovest del condominio, da Via del Partigiano E. Canale, mediante il vano scale condominiale, e mediante l'attraversamento delle p.lle 843-844. Tali ultime p.lle ad oggi risultano intestate a società terze agli esecutati e che avevano promosso a suo tempo la realizzazione del complesso condominiale, e che nell'atto di permuta sopra citato del 12/07/1978 n. 9611 Notaio Gallimberti di Venezia era previsto che la prima (p.lla 843) fosse ceduta al comune, mentre la seconda (p.lla 844) fosse destinata ad aree condominiali. Ad oggi però la p.lla 843 non risulta essere stata ceduta al comune e non è stata trasferita agli esecutati la quota parte della p.lla 844 con l'atto di provenienza.

Analogamente, anche per l'accesso carraio all'autorimessa interrata al sub. 55, che avviene mediante l'attraversamento della p.lla 770, si rileva che questa ultima è ancora intestata a tali società, che era previsto dovesse fosse ceduta al comune (nell'atto del 1978) e che non è nemmeno stata trasferita per quota parte agli esecutati con l'atto di provenienza.

Da ciò si rileva quindi che gli accessi pedonale e carraio ai beni in esame avvengono mediante l'utilizzo "di fatto" delle p.lle 843-844-770, di proprietà di terzi, senza alcun diritto di passaggio "trascritto" nei pubblici registri immobiliari a favore degli esecutati.

Si anticipa inoltre che la destinazione ad uso pubblico di alcune di tali p.lle era prevista anche nell'atto d'obbligo che ha permesso di autorizzare l'intervento di realizzazione del complesso edilizio in esame, ma che come sopra rilevato non è stato adempiuto. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo relativo agli aspetti urbanistico-edilizi.

Inoltre, si segnala che anche la p.lla 539, che costituisce un giardino utilizzato dai condomini (come riferito dall'amministratore condominiale) risulta ancora intestata alle società promotrici dell'intervento.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

4.3 Descrizione tecnico-edilizia

I beni in esame sono stati realizzati, con autorizzazioni nel 1977-1978, con abitabilità rilasciata nel 1979.

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

- strutture portanti verticali in muratura di mattoni semipieni di laterizio intonacati nei piani fuori terra e in c.a. al piano interrato;
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio intonacati;
- solai in latero-cemento;
- copertura in latero-cemento (coibentata nel 2012, come indicato dall'amm.re condominiale);
- pavimenti in gres porcellanato;
- finestre con telaio in legno con vetrocamera, e avvolgibili in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- le finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca di costruzione dell'immobile.

Il garage interrato presenta le caratteristiche indicate nel seguito:

- murature portanti in c.a.;
- solai in latero-cemento;
- portone basculante in lamiera metallica.

Le superfici lorde dei locali sono le seguenti: sub. 30 (A2): piano secondo 36.5 m² circa, piano terzo 31.0 m² circa, terrazzi 5.2 m² circa; sub. 55 (C6): 14.5 m² circa.

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

Come anche riferito dall'amm.re condominiale, l'unità imm.re al sub. 30 risulta dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario (condominiale) allacciato alla fognatura comunale; esiste un impianto di riscaldamento con alcune tubazioni a pavimento degli anni 1977-78, ma con lo scopo esclusivamente di mantenere una temperatura minima "antigelo" durante l'inverno, con una caldaia centralizzata condominiale a gasolio a tale scopo; c'è una cisterna condominiale per il GPL (installata nel giardino di uso comune), e ciascun condomino ha un contatore privato per il suo utilizzo, a fine di poter riscaldare il proprio immobile con propria caldaia autonoma, e per la cottura dei cibi, ma l'unità in esame non è dotato di caldaia autonoma a tale scopo, e per la cottura dei cibi utilizza un bombola a gas GPL posizionata sul terrazzo; l'acqua calda sanitaria è prodotta mediante un boiler ad accumulo con resistenza elettrica.

Si segnala che la centrale termica comune condominiale, presenta al piano interrato, è in comune ai tre fabbricati del complesso condominiale.

L'amministratore di condominio ha riferito che nel 2012 oltre alla impermeabilizzazione e coibentazione del tetto inclinato (con anche la sostituzione delle tegole) è stata eseguita la tinteggiatura delle facciate. Lo stesso ha inoltre riferito che dalla terrazza dell'unità in esame ci sono delle infiltrazioni d'acqua ai locali dell'unità sottostante; per accordi deliberati in assemblea condominiale, la spesa per la manutenzione dei terrazzi dovrà essere per 2/3 a carico del condominio e per 1/3 a carico del singolo condomino.

Nel terrazzo è presente una tettoia in legno abusiva che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'immobile non è provvisto di ascensore.

Per quel che riguarda lo stato di manutenzione si segnala che:

a. dal terrazzo vi sono infiltrazioni d'acqua nell'unità sottostante;

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

b. gli infissi in legno presentano segni d'usura e degrado;

c. alcune piastrelle dei pavimenti presentano crepe;

d. vi sono segni di infiltrazioni dal lucernai in legno.

Si segnalano inoltre gli oneri conseguenti al fatto che le unità imm.ri in esame fanno parte di un edificio condominiale con parti comuni.

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente mediocri, vista la datata epoca di costruzione.

Si allega nel seguito la planimetria allegata all'atto del 1978 sopra citato in cui sono identificate con colore verde le aree dovrebbero essere state destinate alle parti comuni condominiali ed in azzurro quelle che dovrebbero essere state cedute al comune.

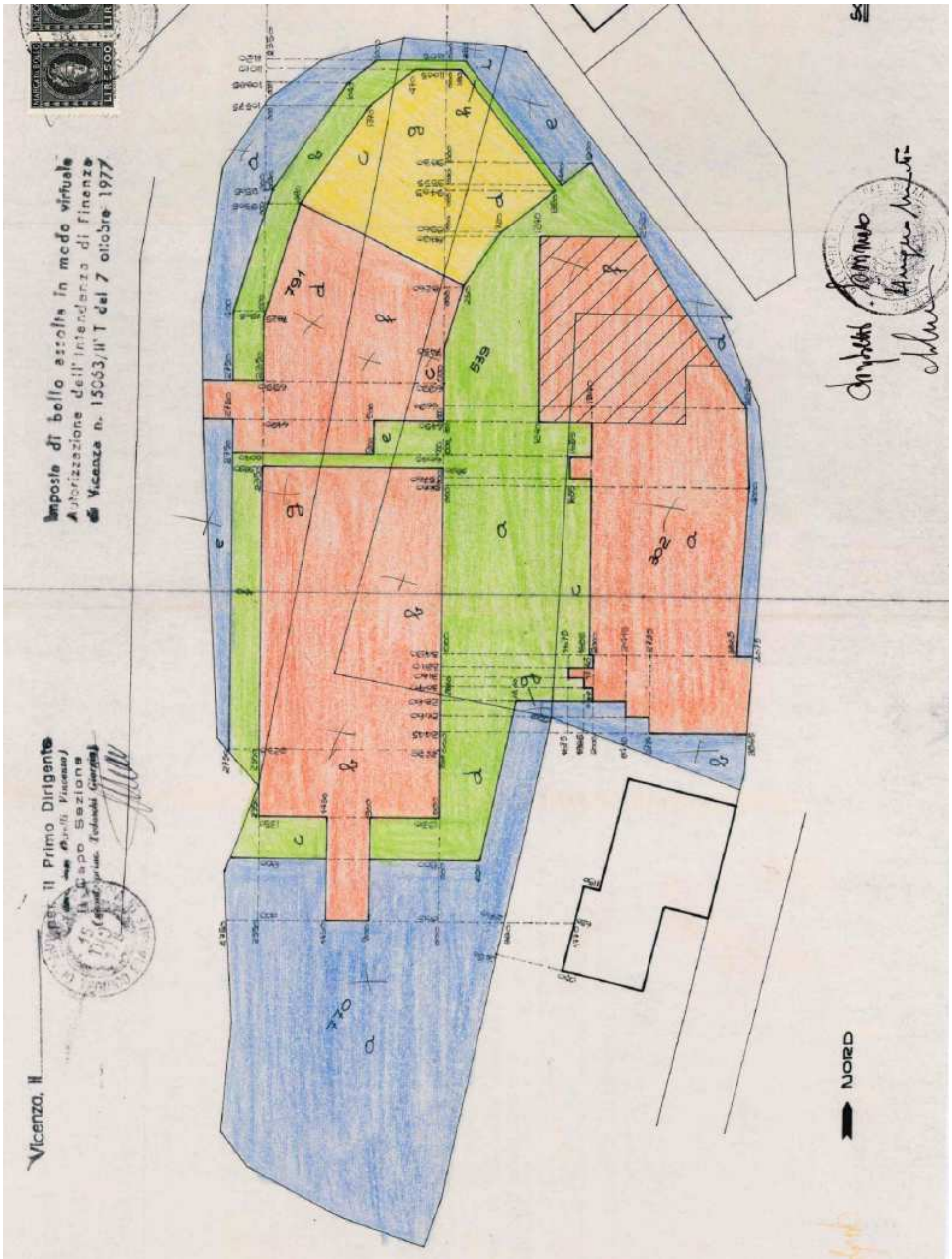

Figura 3. Planimetria allegata all'atto del 1978.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

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.

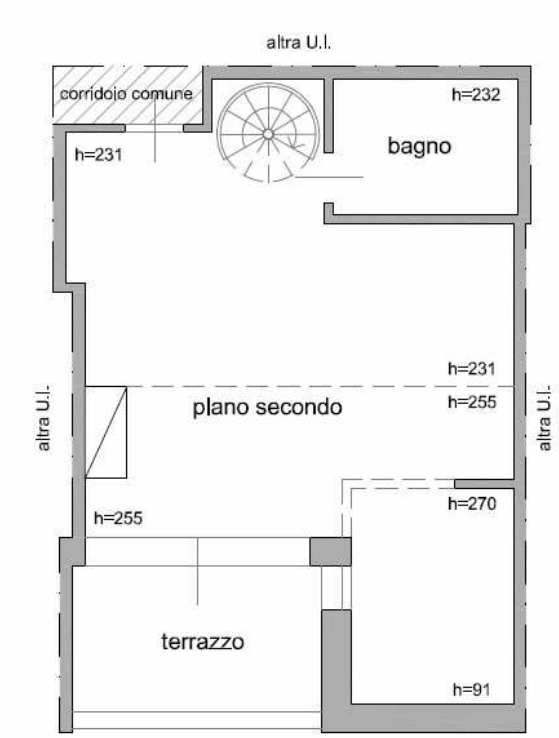

Figura 4. Planimetria sub. 30 (p. 2).

Figura 5. Planimetria sub. 30 (p. 3).

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

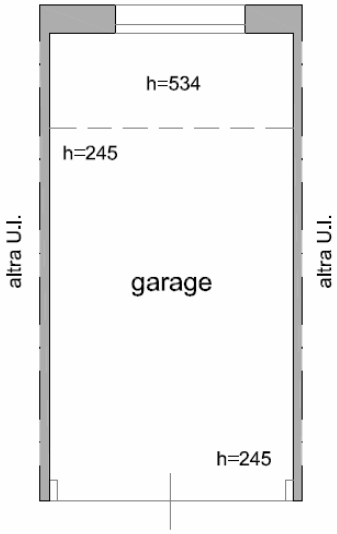

Figura 6. Planimetria sub. 55 (p. int.).

Figura 7. Vista ovest.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

Figura 8. Vista nord-ovest.

Figura 9. Vista sud-ovest.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

Figura 10. Vista sud.

Figura 11. Vista sud.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

Figura 12. Accesso carraio.

Figura 13. Piano secondo.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

Figura 14. Piano secondo.

Figura 15. Piano secondo.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

Figura 16. Terrazzo.

Figura 17. Bagno.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

Figura 18. Piano terzo.

Figura 19. Piano terzo.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

Figura 20. Corsia comune.

Figura 21. Garage.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

4.4 Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata al comune non si sono ottenuti certificati di conformità degli impianti per l'immobile in esame.

Non è possibile asserire se tali impianti siano rispondenti alle attuali normative tecniche vigenti, in quanto potrebbero aver subito delle modificazioni, dopo la loro realizzazione, oppure non essere attualmente "a norma" considerato che sono quelli dell'epoca di costruzione dell'immobile.

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

4.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti

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

4.6 Certificazione energetica

Non avendo riscontrato in loco la presenza di un attestato di prestazione energetica (A.P.E.), se ne è provveduto alla redazione; l'unità risulta classificata in classe energetica G.

5. STORIA CATASTALE

5.1 Dati catastali attuali

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

Comune di Tonezza del Cimone (VI)

NCEU, foglio 7, p.lla 846, sub. 30 (A2), classe 3, 3 vani, rendita Euro 271,14, Via del Partigiano E. Canale Piano S1-T - 3 - 4

NCEU, foglio 7, p.lla 846, sub. 55 (C6), classe U, 12 m², rendita Euro 14,25, Via del Partigiano E. Canale Piano S1

5.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

NCEU, foglio 7, p.lla 846, sub. 30 (A2)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 19/09/2014 Pratica n. VI0180869 in atti dal 19/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 96586.1/2014)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. VI0121874 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 64855.1/2011)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2003 Pratica n. 461248 in atti dal 03/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 125941.1/2003)

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO del 02/01/1980 in atti dal 05/01/1996 CLASS. (n. 79.24/1980)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

NCEU, foglio 7, p.lla 846, sub. 55 (C6)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 22/09/2014 Pratica n. VI0181081 in atti dal 22/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 96682.1/2014)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. VI0121972 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 64952.1/2011)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2003 Pratica n. 461273 in atti dal 03/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 125966.1/2003)
- CLASSAMENTO del 02/01/1980 in atti dal 05/01/1996 CLASS. (n. 79.24/1980)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

5.3 Variazioni storiche al Catasto Terreni

NCT - foglio 7, p.lla 846 (ente urbano di 598 m²)

- Variazione del 24/06/2014 Pratica n. VI0092443 in atti dal 24/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6500.1/2014)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 579)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1986 (n. 973)
- Impianto meccanografico del 31/12/1974

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

5.4 Intestatari catastali storici

Situazione degli intestati dal 16/01/1991

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/04/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

KAEKK Ulle Kaja nata in UNIONE REPUBBLICHE SOCIALISTE SOVIETICHE (EE) il 04/12/1939, c.f. KKKLKJ39T44Z144N, proprietà 1/2 fino al 16/01/1991

SARACENO Sebastiano nato a MESSINA (ME) il 09/12/1928, c.f. SRCSST28T09F158E, proprietà 1/2 fino al 16/01/1991

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987
SOCIETA' ADRIATICA S.P.A. CON SEDE IN MESTRE

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 provenienza risultano formalmente rispondenti tra loro (salvo quanto nel seguito).

Come già evidenziato in sede di check list preliminare, gli esecutati hanno contratto matrimonio il 25/09/1968 (ante riforma del diritto di famiglia), l'atto di provenienza è del 16/01/1991. L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non riporta alcuna annotazione, anche se l'esecutato (unico acquirente per l'intero dei beni pignorati) si dichiarava coniugato in regime di separazione dei beni nell'atto di provenienza. Salvo diverso provvedimento del GE sul punto, si ritiene che il pignoramento sia stato chiesto e trascritto correttamente contro entrambi i coniugi, debitori esecutati, in regime di comunione legale.

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

5.6 Giudizio di regolarità planimetrie catastali

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 catastali dovranno essere corrette nell'ambito della regolarizzazione catastale dei beni a cura e spese dell'aggiudicatario, e, qualora necessario, anche ove necessario con l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali "DOCFA" al NCEU per modifica/correzione delle planimetrie catastali e redazione dell'elaborato planimetrico, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta dei beni, sono preventivabili pari a circa € 2.000 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 precisa che la regolarizzazione catastale sarà necessaria anche per adempiere al cambio di destinazione dei locali da abitativi ad accessori, per quanto sopra anticipato, e illustrato nel seguito nel paragrafo relativo agli aspetti urbanistico-edilizi.

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.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

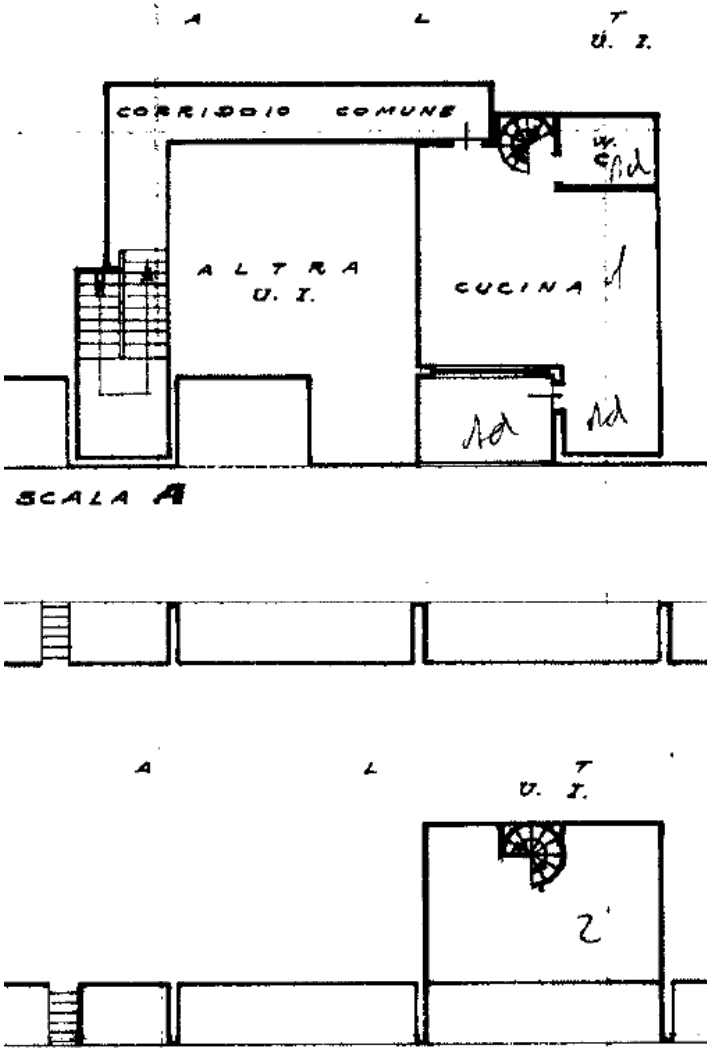

Figura 22. Estratto della planimetria catastale – sub. 30.

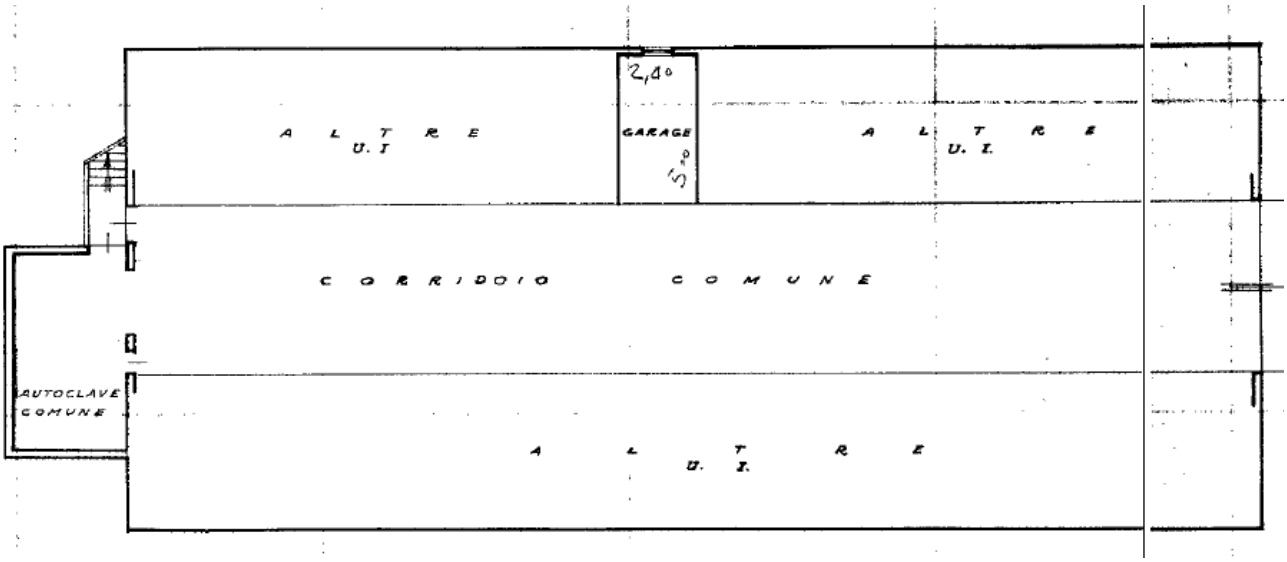

Figura 23. Estratto della planimetria catastale – sub. 55.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

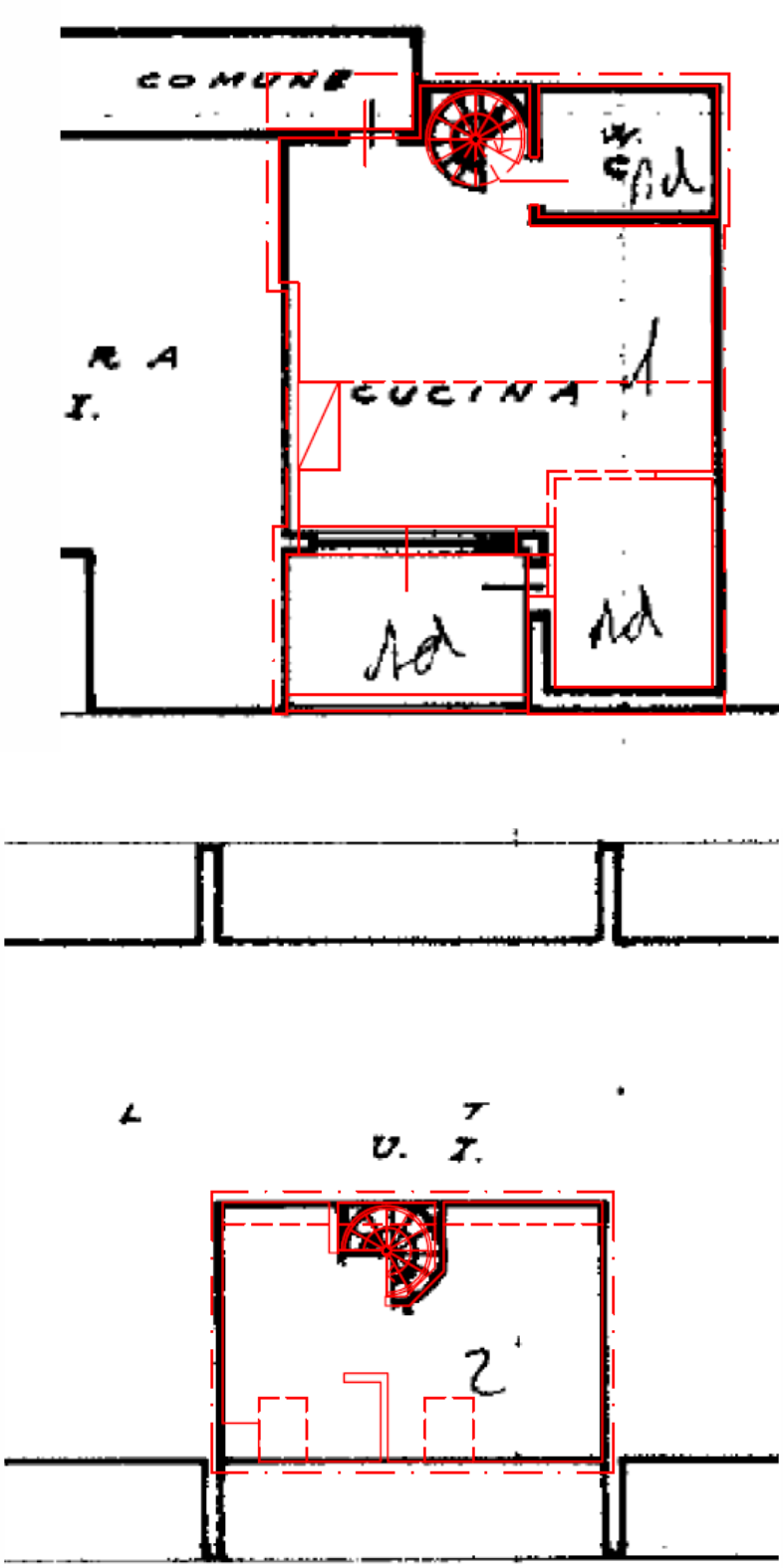

Figura 24. Sovrapposizione planimetria catastale – sub. 30.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

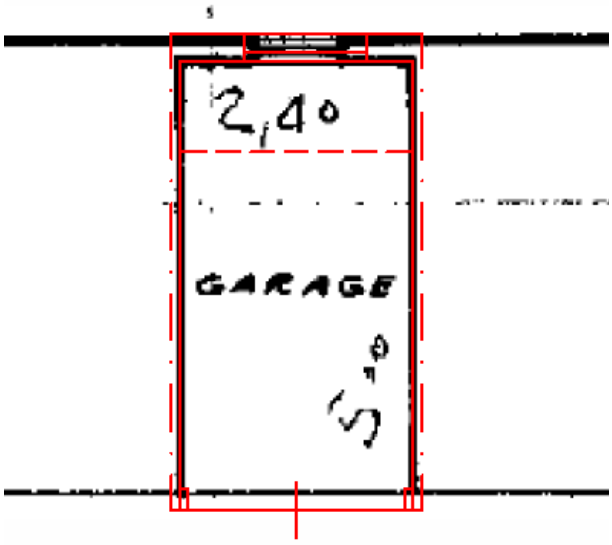

Figura 25. Sovrapposizione planimetria catastale – sub. 55.

5.7 Confini N-E-S-O

Confini sub. 30: altro sub. verso nord, corridoio comune e altro sub. verso est, altro sub. verso sud, cortili scoperti privati verso ovest.

Confini sub. 55: altro sub. verso nord, terrapieno verso est, altro sub. verso sud, corsia di manovra comune verso ovest.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Situazione degli intestati dal 16/01/1991

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

Titolo:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/1991 - Registro Particolare 624 Registro Generale 720

Pubblico ufficiale CLARIZIO GIULIA Repertorio 19405 del 16/01/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

7. REGOLARITA' URBANISTICA

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

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

- Concessione edilizia n. prot. 2115 del 02/09/1977
- Concessione edilizia n. prot. 2961 del 06/01/1978
- Concessione edilizia n. prot. 1229 del 07/06/1978
- Concessione edilizia n. prot. 2769 del 07/11/1978
- Abitabilità fabbricato "A" del 28/07/1979, rif.to pratica edilizia n. 11/77 del 1977 e concessione n. prot. 2115 del 02/09/1977 e successive varianti
- Denuncia inizio attività del 11/11/2008, per manutenzione straordinaria copertura e facciate
- Atto unilaterale d'obbligo registrato a Schio il 15/09/1977
- Nulla osta dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza prot. n. 20742 del 02/11/1978 per costruzione marciapiede lungo strada provinciale e accesso carraio
- Autorizzazione della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici n. prot. 10518 del 30/12/1977
- Le autorimesse non sono dotate di certificato di prevenzione incendi, come riferito dall'amministratore di condominio, mentre vi è analoga documentazione per la c.t. e per il deposito GPL condominiali.

7.2 Abusi

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi ad altri sub. e/o 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 per tali parti, 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.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

In particolare, per quel che riguarda le difformità riscontrate, oltre ad alcune modifiche interne e prospettiche, come sopra già anticipato, si segnala che i locali al piano secondo era stati approvati con altezza media 2.55 m e quelli del piano terzo con altezza media di 2.6 m, nel rispetto dell'altezza minima netta previste per i locali "di abitazione" per i comuni "montani" di 2.55 m. Dai rilievi eseguiti si è appreso che buona parte del piano secondo ha altezza netta di 2.3 m e il piano terzo ha altezza minima di circa 1.05 m e massima di circa 3.3 m, con media minore del minimo ammesso per i locali "di abitazione". Considerato che oltre a tali vincoli vi sono altre prescrizioni minime da rispettare per adibire ad alloggio i locali in esame (es. superfici minime dei locali e totale dell'alloggio), e che complessivamente non è possibile siano rispettate, gli immobili non possono essere regolarizzati come locali "di abitazione", ma devono essere regolarizzati come vani "accessori" (es. depositi e soffitte) e non "abitativi".

Quindi i locali in esame non potranno essere adibiti ad abitazione per quanto sopra.

Inoltre, dall'esame degli elaborati grafici presenti presso il comune e dall'atto d'obbligo sopra citato, si segnala che parte dei patti con i quali la ditta costruttrice si era impegnata ad eseguire opere e cedere al comune aree (es. marciapiedi, parcheggi, aree a verde pubblico), non sono stati adempiuti, e che tali aree sono ancora in capo a tali ditte. Non è noto ad oggi se i condomini potranno essere chiamati a partecipare ad oneri e spese conseguenti alle inadempienze dei costruttori; si rende opportuno quindi segnalare tale circostanza, considerando l'eventuale onere come una sua incidenza sul prezzo dei beni a base d'asta ricompresa all'interno della decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

Si rimanda agli elaborati grafici allegati per maggiori dettagli in merito a tali opere e aree.

In aggiunta, si segnala che con la DIA del 2008 oltre alla manutenzione straordinaria della copertura con sostituzione del manto, è stato anche posato uno strato isolante, con presumibile aumento dello spessore delle falde che non era indicato nella relazione di progetto. Infine, come già sopra segnalato, nel terrazzo è stata realizzata una tettoia in legno abusiva che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario.

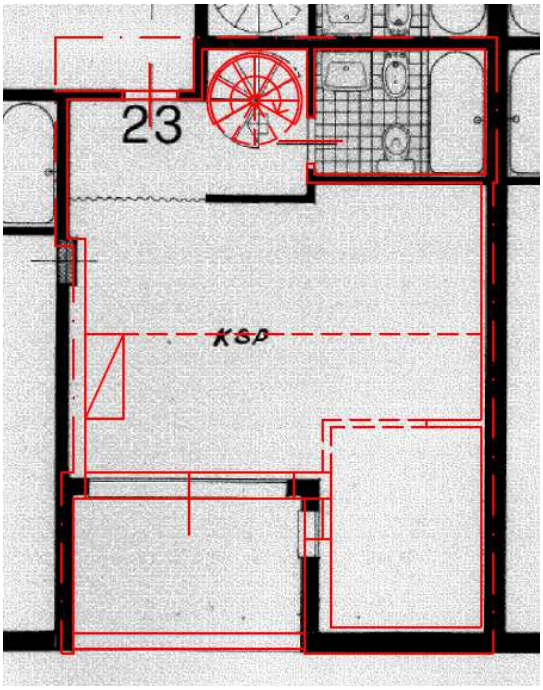

Figura 26. Comparazione stato attuale – stato approvato– sub. 30 piano secondo.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

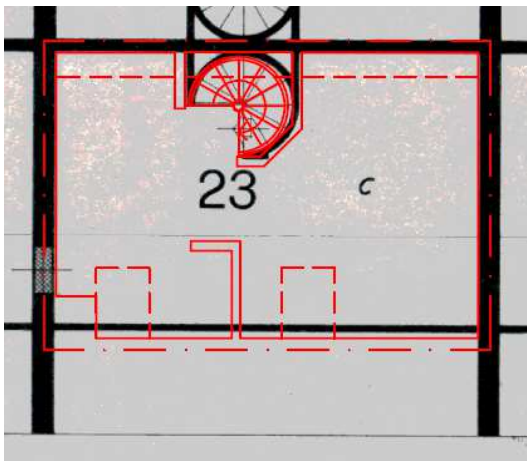

Figura 27. Comparazione stato attuale – stato approvato – sub. 30 piano terzo.

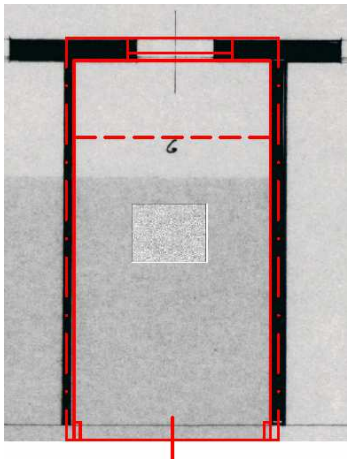

Figura 28. Comparazione stato attuale – stato approvato – sub. 55 piano interrato.

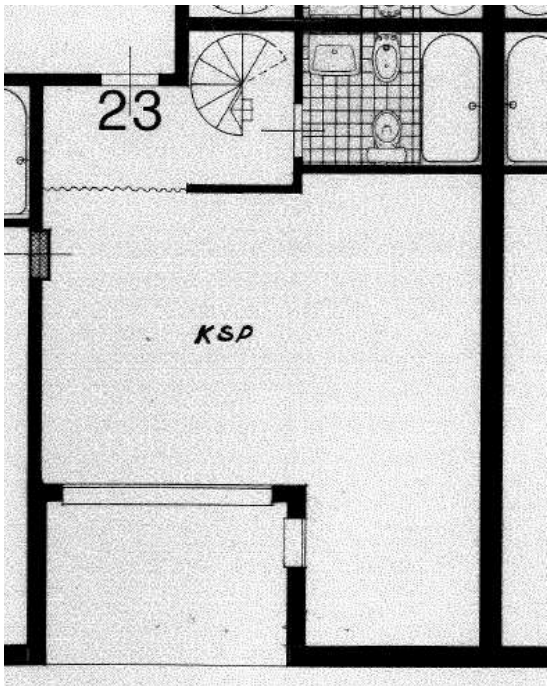

Figura 29. Stato approvato – sub. 30 piano secondo.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

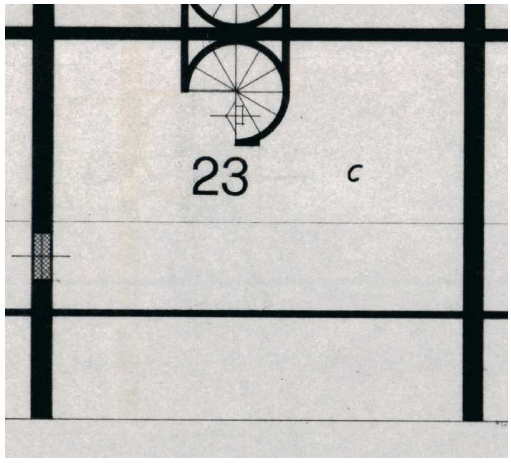

Figura 30. Stato approvato – sub. 30 piano terzo.

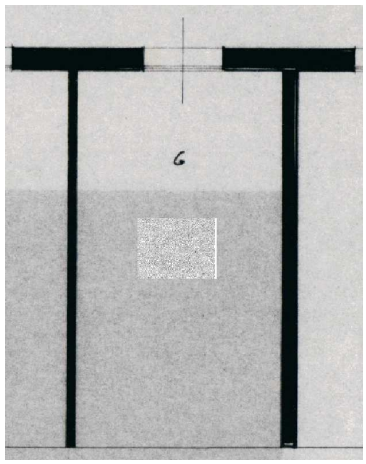

Figura 31. Stato approvato – sub. 55 piano interrato.

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 D.P.R. 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

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

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

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

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 eventualmente la possibilità di valutare la rimessa in pristino in conformità ai provvedimenti autorizzativi, ove necessario e/o possibile.

In particolare, per il caso in esame, come già sopra anticipato, si riporta quanto segue.

a. Gli immobili non possono essere regolarizzati come locali "di abitazione", ma devono essere regolarizzati come vani "accessori" (es. depositi e soffitte) e non "abitativi". Quindi i locali in esame non potranno essere adibiti ad abitazione per quanto sopra.
b. La tettoia non autorizzata nel terrazzo dovrà essere demolita.
c. Dovranno essere sanate anche le difformità per le parti comuni condominiali (non valutabili in questa sede).
d. Potranno esservi eventualmente degli oneri a carico dei condomini per l'adempimento a quanto indicato nell'atto d'obbligo del 1977 (non valutabili in questa sede).

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, delle sanzioni, possono essere stimati complessivamente dell'ordine di circa 6.000 € (oneri e spese che non includono gli oneri per le parti comuni condominiali, considerati, come detto sopra, ricompresi all'interno della decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima).

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.

Tutti 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.

L'incertezza sulla valutazione di tali oneri si ritiene ricompresa nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

8. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

8.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo era libero, ma nelle disponibilità degli esecutati.

Previa richiesta via pec del sottoscritto, inoltre, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato quanto segue:

"OGGETTO: Esecuzione Immobiliare 60/2023: --- C.F.: ---; --- C.F.: ---;

Richiesta Copia Contratti di Locazione

In relazione alla richiesta indicata in oggetto, si comunica che:

- --- C.F.: --- – da interrogazione in anagrafe tributaria, in testa al soggetto non risulta essere intestato alcun contratto di locazione e/o comodato registrato presso l'ufficio territoriale di Valdagno (Arzignano e Schio);

- --- C.F.: --- - da interrogazione in anagrafe tributaria, in testa al soggetto non risulta essere intestato alcun contratto di locazione e/o comodato registrato presso l'ufficio territoriale di Valdagno (Arzignano e Schio)".

8.2 Titolo di occupazione

Proprietà.

8.3 Canone di mercato ed indennità di occupazione

Non pertinente.

9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano facenti parte di un edificio condominiale formalmente costituito, e denominato "Complesso Residenziale Spitz".

Da comunicazione dell'amministratore di condominio si è appreso quanto segue; per maggiori dettagli vedasi gli allegati alla presente.

"…preciso che non ci sono vincoli o servitù condominiali oltre a quanto precisato nel regolamento condominiale, l'importo medio delle spese condominiali ordinarie è di 550/600,00 euro annui, non sono state deliberate spese straordinarie, le spese condominiali scadute riferite agli ultimi due anni, esclusa la gestione corrente, ammontano complessivamente ad euro 5365,40, per quanto riguarda le aree ad uso comune di tutti i proprietari ci sono l'area a parcheggio antistante l'ingresso dell'autorimessa ed il giardino condominiale che circonda i fabbricati. Per quanto riguarda i certificati di conformità degli impianti condominiali non ne ho nessuno e manca anche il certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa. Infine preciso che non ci sono in corso procedimenti giudiziari".

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

Considerato che l'aggiudicazione dei beni potrà avvenire anche dopo vari mesi dalla data della presente, si precisa che gli importi delle spese condominiali insolute sopra indicate potranno subire variazioni.

Si allegano il regolamento condominiale, le tabelle millesimali, verbali di assemblea.

9.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.
2. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.
4. Si segnala, come illustrato in dettaglio nel paragrafo relativo agli aspetti urbanistico-edilizi, che viste le ridotte altezze nette dei locali, minori rispetto a quelle approvate ed a quelle richieste per i locali di abitazione, i locali del sub. 30 dovranno essere regolarizzati come vani "accessori" (es. depositi e soffitte) e non "abitativi". Quindi il sub. 30 non potrà essere adibito ad abitazione.
5. Gli accessi pedonale e carraio ai beni in esame avvengono mediante l'utilizzo "di fatto" delle p.lle 843-844-770, di proprietà di terzi, senza alcun diritto di passaggio "trascritto" nei pubblici registri immobiliari a favore degli esecutati.
6. Oneri e vincoli nascenti dall'atto di provenienza dei beni, "… *la presente compravendita viene eseguita … con tutti i patti, clausole, oneri, diritti, servitù attive e passive, di cui all'atto di permuta in data 12/07/1978 n. 9611 Notaio Gallimberti di Venezia, …, con la quota proporzionale di comproprietà sugli enti locali, spazi ed impianti in comunione, nonché diritti ed obblighi nascenti dal regolamento di condominio che insieme alle tabelle millesimali si allega alla presente …*".
7. Eventuali oneri a carico dei condomini dovuti al mancato completo adempimento dell'atto unilaterale d'obbligo del 1977 della ditta costruttrice per la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione.
8. Vincoli edilizio-urbanistici gravanti sui beni da norme tecniche e piani urbanistici. Si precisa a tal riguardo che l'immobile ricade in zona soggetta a c.d. "vincolo paesaggistico".

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 08/09/2023)

ISCRIZIONE del 04/10/1991 - Registro Particolare 775 Registro Generale 6487
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio (non indicato nella nota) del 27/09/1991
IPOTECA derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Immobili: Comune D717 - TONEZZA DEL CIMONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 7 Particella 846 Subalterno 30 e 55

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

A favore: BANCA POPOLARE VENETA, sede in --- (---) c.f. 00211820287
Contro: ---, Nato il --- a --- (---), Sesso M, Codice fiscale --- e --- nata a VERONA (VR) il ---, c.f. ---

ISCRIZIONE del 14/10/1991 - Registro Particolare 806 Registro Generale 6676
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio (non indicato nella nota) del 17/09/1991
IPOTECA derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Immobili: Comune D717 - TONEZZA DEL CIMONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 7 Particella 846 Subalterno 30 e 55
A favore: CASSA DI RISPARMIO DI --- E ROVIGO, sede in --- (---) c.f. 00257260281
Contro: ---, Nato il --- a --- (---), Sesso M, Codice fiscale ---

ISCRIZIONE del 12/09/1992 - Registro Particolare 856 Registro Generale 6648
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2972/92 del 07/09/1992
IPOTECA derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Immobili: Comune D717 - TONEZZA DEL CIMONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 7 Particella 846 Subalterno 30 e 55
A favore: BANCA POPOLARE DI VERONA, sede in Verona (VR) c.f. 00275580231
Contro: ---, Nato il --- a --- (---), Sesso M, Codice fiscale ---

ISCRIZIONE del 16/09/2005 - Registro Particolare 2173 Registro Generale 10617
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 152781/77 del 30/08/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Immobili: Comune D717 - TONEZZA DEL CIMONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 7 Particella 846 Subalterno 30 e 55
A favore: GEST LINE S.P.A., Sede NAPOLI (NA), Codice fiscale 07843060638 Domicilio ipotecario eletto --- - VIA LONGHIN - ZONA STANGA, 115
Contro: ---, Nato il --- a --- (---), Sesso M, Codice fiscale ---
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

ISCRIZIONE del 10/08/2011 - Registro Particolare 1515 Registro Generale 8146
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 806/1991 del 17/09/1991
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Immobili: Comune D717 - TONEZZA DEL CIMONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 7 Particella 846 Subalterno 30 e 55
A favore: CASSA DI RISPARMIO DI --- E ROVIGO, Sede --- (---), Codice fiscale 00257260281
Contro: ---, Nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 806 del 1991

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

TRASCRIZIONE del 03/12/2020 - Registro Particolare 8347 Registro Generale 11238
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4333/2020 del 09/11/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili: Comune D717 - TONEZZA DEL CIMONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 7 Particella 846 Subalterno 30 e 55
A favore: CONDOMINIO COMPLESSO RESIDENZIALE SPITZ, Sede TONEZZA DEL CIMONE (VI), Codice fiscale 92000100245
Contro: ---, Nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE del 14/12/2020 - Registro Particolare 8618 Registro Generale 11607
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3448 del 23/10/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili: Comune D717 - TONEZZA DEL CIMONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 7 Particella 846 Subalterno 30 e 55
A favore: SAPHIRA SPV S.R.L., Sede MILANO (MI), Codice fiscale 09520510968
Contro: ---, Nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE del 06/04/2023 - Registro Particolare 2623 Registro Generale 3574
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 316/2023 del 25/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: CONDOMINIO COMPLESSO RESIDENZIALE SPITZ, Sede TONEZZA DEL CIMONE (VI), Codice fiscale 92000100245
Contro: ---, Nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Per quel che riguarda i due precedenti pignoramenti oltre a quello oggetto della presente procedura, da informazioni acquisite presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza, si è appreso che le relative procedure esecutive n. 423/2020 RGE e n. 449/2020 RGE sono state estinte. Vedasi gli allegati alla presente per maggiori dettagli.

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.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

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

Vedi paragrafo 9.1.

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;

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

"…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 ne è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alt 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 sostituente 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 portala 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.

<u>Il metodo M.C.A</u>.

- 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.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

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 seguita 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);*

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

- *rapporti mercantili;*

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

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, si quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali, 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 estimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, comprensivo anche del valore delle eventuali parti comuni, con una superficie commerciale di circa 37 m², risulta essere di:

€ 43.000,00 (diconsi Euro quarantatremila/00), pari a circa 1.161 €/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: € 2.000
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 6.000
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 5.365,40

(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;

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- le incertezze nella valutazione degli oneri per la regolarizzazione edilizia dei beni;

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

Quindi ricapitolando si ha quanto indicato nella tabella che segue:

Descrizione		**Valore**
Valore lordo di mercato		€ 43.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica		-€ 6.000,00
oneri di regolarizzazione catastale		-€ 2.000,00
stato manutenzione ed uso (già conseiderato nella stima IVS-MCA)		€ -
stato di possesso		€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura		€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio		-€ 5.365,40
altro:		€ -
Totale Valore		€ 29.634,60
Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max.)	**-15%**	-€ 4.445,19
Valore a base d'asta		€ 25.189,41
Valore a base d'asta arrotondato beni pignorati		**€ 25.000,00**
Valore offerta minima alla prima asta (-25% valore base d'asta)		**€ 18.750,00**

Il **prezzo a base d'asta arrotondato** è pari a: **€ 25.000,00**

(diconsi Euro venticinquemila/00).

Considerato che l'aggiudicazione dei beni potrà avvenire anche dopo vari mesi dalla data della presente, si precisa che gli importi delle spese condominiali insolute sopra indicate potranno subire variazioni.

13.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esecutato acquistò i beni in esame nel 1991 al prezzo di Lire 41.000.000.

13.5 Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni

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

Si sono riscontrate nel Comune di Tonezza del Cimone, dal 2014 al 2023, 11 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2008 al 2019, aggiudicate dal 1° al 6° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 26% ed il 94% del prezzo a base d'asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 60% del prezzo a base d'asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

13.6 Giudizio di vendibilità'

Scarsa, considerato il fatto che il sub. 30 non potrà essere adibito ad abitazione.

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.

15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

15.1 Debitori esecutati

--- 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 quanto segue.

Il sig. --- risulta residente a Tonezza del Cimone (VI), Via del Partigiano E. Canale, 16 int. 11 (imm.le pignorato).

La Sig.ra --- risulta residente a --- in Via --- n. --- int. ---.

15.3 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio di stato civile comunale, ed allegato alla presente, si evince che gli esecutati hanno tra loro contratto matrimonio in data 25/09/1968; nell'atto di matrimonio non risultano annotazioni.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

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. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.
4. Si segnala, come illustrato in dettaglio nel paragrafo relativo agli aspetti urbanistico-edilizi, che viste le ridotte altezze nette dei locali, minori rispetto a quelle approvate ed a quelle richieste per i locali di abitazione, i locali del sub. 30 dovranno essere regolarizzati come vani "accessori" (es. depositi e soffitte) e non "abitativi". Quindi il sub. 30 non potrà essere adibito ad abitazione.
5. Gli accessi pedonale e carraio ai beni in esame avvengono mediante l'utilizzo "di fatto" delle p.lle 843-844-770, di proprietà di terzi, senza alcun diritto di passaggio "trascritto" nei pubblici registri immobiliari a favore degli esecutati.
6. Oneri e vincoli nascenti dall'atto di provenienza dei beni, "… *la presente compravendita viene eseguita … con tutti i patti, clausole, oneri, diritti, servitù attive e passive, di cui all'atto di permuta in data 12/07/1978 n. 9611 Notaio Gallimberti di Venezia, …, con la quota proporzionale di comproprietà sugli enti locali, spazi ed impianti in comunione, nonché diritti ed obblighi nascenti dal regolamento di condominio che insieme alle tabelle millesimali si allega alla presente* …".
7. Eventuali oneri a carico dei condomini dovuti al mancato completo adempimento dell'atto unilaterale d'obbligo del 1977 della ditta costruttrice per la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione.
8. Vincoli edilizio-urbanistici gravanti sui beni da norme tecniche e piani urbanistici. Si precisa a tal riguardo che l'immobile ricade in zona soggetta a c.d. "vincolo paesaggistico".
9. 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.
10. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, 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 gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali o con parti comuni ad altre unità imm.ri, le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente. Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. 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, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo. La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. 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. 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. 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.

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

Bassano del Grappa, lì 14/09/2023

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e

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 esecutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. 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 esecutati
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione condominiale
12. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori

Firmato Da: FANTINATO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2802ff58d64ed7a499d142a79e00426e