



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 438/2021

(creditore procedente)

(debitori esecutati)



Giudice: Dott. Luca Prendini

Custode Giudiziario: IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

Prossima udienza: 28/06/2022 ore 9:00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 1

Immobili siti in Comune di Salcedo (VI), Via Salbeghi n. 21

Arzignano, 17/05/2022

Esperto valutatore: Geom. Fausto Mosele

➤ **INDICE**

➤	INDICE.....	2
➤	QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA.....	3
➤	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
➤	SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO.....	5
➤	QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
➤	QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
➤	QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	11
➤	QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	16
➤	QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	17
➤	QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	23
➤	QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	23
➤	QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	23
➤	QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	23
➤	QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	23
➤	QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	24
➤	QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.....	30
➤	QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	30
➤	OSSERVAZIONI FINALI.....	31
➤	ALLEGATI	32

➤ **QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA**

Procedura esecuzione immobiliare: n. 438/2021 R.G.E.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/06/2022 ore 9:00

Esperto: Geom. Fausto Mosele

Creditore:

Debitori eseguiti:

Diritto pignorato: proprietà per 1/1 di appartamento e autorimessa.

Tipologia del bene: appartamento con autorimessa.

Ubicazione: Comune di Salcedo (VI), Via dei Salbeghi n. 21 cap.36040.

Dati Catastali: Comune di Salcedo (VI), Catasto Fabbricati:

- Fg. n. 3 mapp. n. 667 sub. n. 7 cat. A/3 cl. 4 consistenza 5,5 vani Rendita catastale Euro 369,27;
- Fg. n. 3 mapp. n. 667 sub. n. 2 cat. C/6 cl. 2 consistenza 28 mq Rendita catastale Euro 24,58;

Stato: medio

Urbanistica/edilizia: catastali Sì, regolarizzabili al costo di € 1.250,00; edilizie/urbanistiche Sì, sanabili al costo di € 8.866,00.

Valore di mercato: € 80.700,00

Valore di vendita forzata proposto: € 52.000,00

Vendita/appetibilità: scarsa dato il contesto.

Possibili interessati: proprietari delle altre unità immobiliari del compendio.

Iniziative di vendita: siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, apposizione cartello su immobile.

Occupazione: occupato dagli eseguiti.

Titolo di occupazione: proprietà.

Oneri: nessuno.

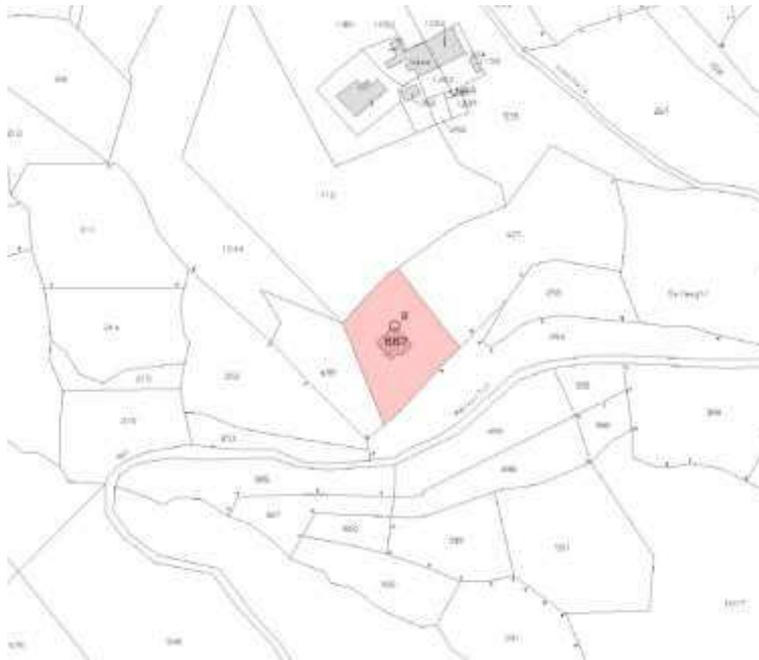
Problemi particolari-informazioni utili-criticità: altezza di piano inferiore al minimo richiesto.

Ape: sì, classe G

➤ **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

- Giuramento telematico inerente conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 438/2021, visto il fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Effettuata la ricerca catastale ed ipotecaria per l'immobile interessato;
- Effettuata richiesta documentazione all'Ufficio Anagrafe del comune di Salcedo e Thiene per estratto matrimonio, certificato storico di residenza eseguiti e stato famiglia;
- Richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Salcedo per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica necessaria effettuata il 13/01/2022, accesso presso ufficio tecnico in data 15/03/2022 estrazione della documentazione ed il ritiro delle copie
- Sopralluogo nell'immobile in data 14/12/2021, con esecuzione del rilievo dimensionale e fotografico;
- Controllo e collazione della documentazione estratta;
- Stesura rilievo stato attuale e relazione fotografica completa di coni visuali;
- Ricerche di atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione e ricerca di annunci di vendita di immobili simili da comparare per la valutazione;
- Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili asking price;
- Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, progetto edilizio/scheda catastale, con indicazione delle difformità rinvenute;
- Effettuate ricerche ipotecarie;
- Stesura bozza relazione ed allegati;
- Predisposizione ed invio di Attestato Prestazione Energetica;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate;
- Invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT con ricevute invio relazione alle parti.

➤ **SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO**



Estratto Wegis Foglio 3 mappale 667 (fuori scala)



Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto
(fonte STIMATRIX forMaps) (fuori scala)

➤ **QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Diritto:

proprietà per ½ in capo a _____ e proprietà per ½ in capo a _____, di
abitazione con autorimessa e complessivamente per la proprietà per 1/1

Beni oggetto del pignoramento:

Comune di Comune di Salcedo (VI), Catasto Fabbricati:

- Fg. n. 3 mapp. n. 667 sub. n. 7 cat. A/3 cl. 4 consistenza 5,5 vani Rendita catastale Euro 369,27;
- Fg. n. 3 mapp. n. 667 sub. n. 2 cat. C/6 cl. 2 consistenza 28 mq Rendita catastale Euro 24,58;

Beni intestati a:

Proprietà pervenuta con:

Atto di Compravendita Rep. n.141126 del 09/03/2005 del Notaio Massimo Carraro di Schio (Vi)
Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa (Vi) in data
01/04/2005 R.P. 2505 R.G. 3683

Il diritto reale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Trattasi di unico lotto non divisibile.

➤ **QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

Trattasi di appartamento al piano primo, sito in Salcedo in Via Salbeghi n. 21 con garage interrato, in condominio di due piani fuori terra e un piano interrato, edificato nel 1975.

La via Salbeghi è una strada privata che si dirama dalla strada Comunale Via Coghi, poco dopo aver lasciato Via Ronzani.

Il complesso è ubicato a circa 2,5 km dal centro del paese, con accesso pedonale e carraio con sbocco nella via Salbeghi.

Il contesto è sufficientemente decoroso, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in zona agricola, che dista circa 2,5 km dal centro del paese; nel paese di Salcedo si trovano solamente i primissimi servizi cittadini quali scuola materna qualche piccolo negozio, un paio di ristoranti, per il resto dei servizi cittadini quali, scuole, aree verdi, negozi, ci si deve recare nelle cittadine attorno il Comune di Salcedo, la zona è servita dal trasporto pubblico.

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in zona agricola.

Le condizioni delle parti comuni risultano sufficienti, considerando l'epoca di costruzione, non si percepiscono interventi manutentivi necessari. Il complesso condominiale ha 2 piani fuori terra ed uno interrato, è composto da due appartamenti e da garage al piano interrato ed è circondato da una area scoperta privata ad uso del condominio.

Il condominio è stato realizzato con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento e muratura divisoria in laterizio.

Il complesso è stato sufficientemente ben realizzato all'epoca della costruzione, ben manutentivo, dal punto di vista dell'isolamento termico ed acustico non è stato possibile rilevare materiali adibiti a tale scopo.

L'appartamento situato al piano primo ha ingresso pedonale indipendente da via Salbeghi, con una superficie SEL di circa mq. 85,00, è dotato di cucina/soggiorno, un bagno, due camere da letto, un disimpegno. L'altezza dei locali è di m 2.60 (inferiore all'altezza minima prevista di 2,70m). È presente un poggiolo che funge da accesso all'appartamento, della superficie complessiva di circa mq. 11,35.

Al garage di circa mq. 23,25 e altezza ml. 2,50, si accede dall'area di manovra esterna comune.

Le finiture dell'appartamento sono le seguenti:

la porta di accesso all'abitazione è in legno, i pavimenti sono in piastrella in cucina/soggiorno e nei bagni, in legno nelle camere, disbrigo e soggiorno, i serramenti interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e tapparelle in plastica per l'oscuramento.

Le pareti sono intonacate e regolarmente tinteggiate.

Il poggiolo è piastrellato e dotato di parapetto in ferro e legno.

Il garage ha accesso carraio dall'area di manovra comune tramite un portone ad anta, il pavimento è in legno, le pareti sono rivestite con perline in legno.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a legna e la distribuzione è a radiatori.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia autonoma a gpl in bombole.

L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

Non sono presenti le dichiarazioni conformità impianti.

L'appartamento è dotato di citofono.

Non è presente l'ascensore.

Non è presente l'impianto di allarme.

Le condizioni generali delle unità oggetto di stima e dell'intero complesso condominiale sono sufficienti, anche considerando l'epoca di costruzione, le finiture e il livello di manutenzione.

Non è presente il regolamento di condominio.



Esterno - entrata



Esterno – prospetti



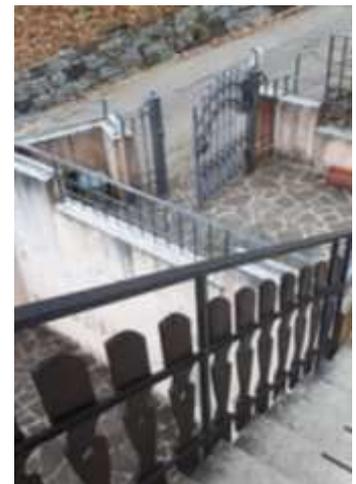
Esterno - prospetto



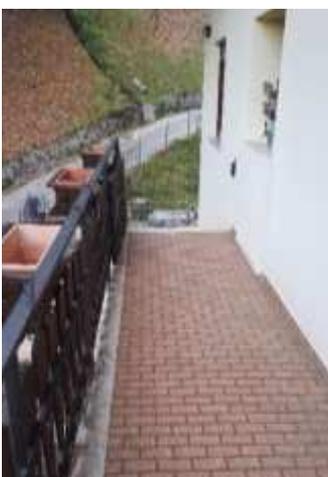
Esterno – prospetto



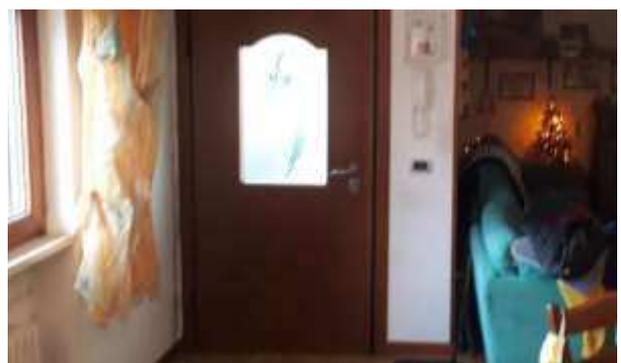
Esterno - prospetto



Esterno – scala di accesso



Esterno - poggiolo



Interno – entrata



Interno - cucina



Interno – disimpegno



Interno – camera



Interno – bagno



Interno - camera



Interno – camera



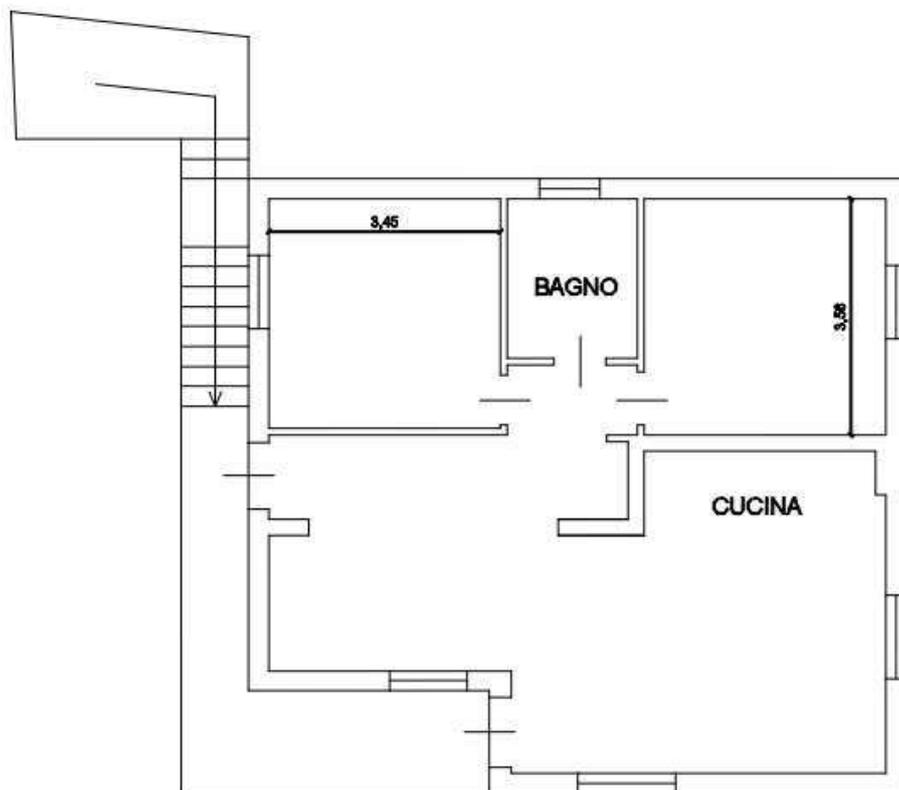
Autorimessa- interno locale rip



Autorimessa - interno

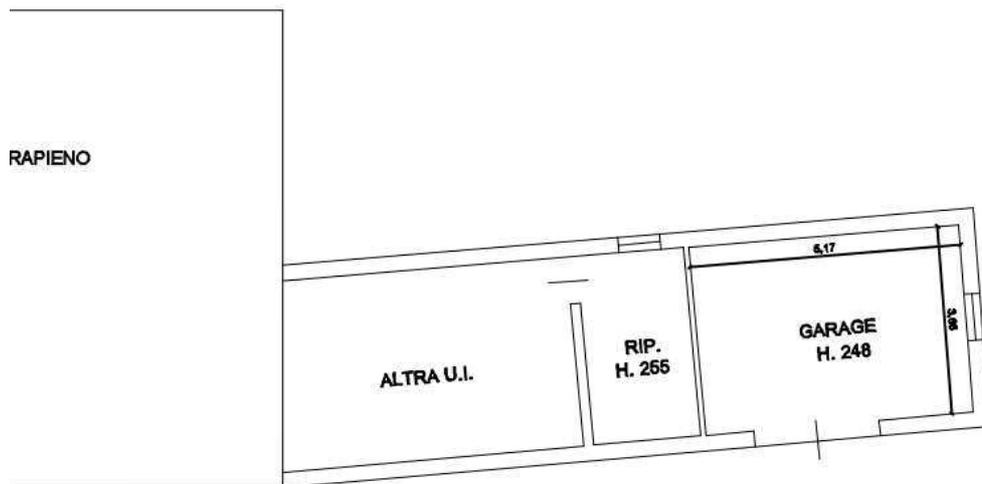


Autorimessa – esterno



**RILIEVO ABITAZIONE SUB. 7
H. 260**

(rilievo indicativo non esaustivo)



RILIEVO AUTORIMESSA SUB. 2

PIANO TERRA (rilievo indicativo non esaustivo)

➤ **QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Dati Catastali attuali:

Beni intestati a:

Dei seguenti immobili:

Comune di Comune di Salcedo (VI), Catasto Fabbricati:

- Fg. n. 3 mapp. n. 667 sub. n. 7 cat. A/3 cl. 4 consistenza 5,5 vani Rendita catastale Euro 369,27;
- Fg. n. 3 mapp. n. 667 sub. n. 2 cat. C/6 cl. 2 consistenza 28 mq Rendita catastale Euro 24,58;

Confini:

Il mappale 667 confina a Nord con il mappale 710, ad Est con il mappale 427, a Sud con il mappale 254, ad Ovest con il mappale 439

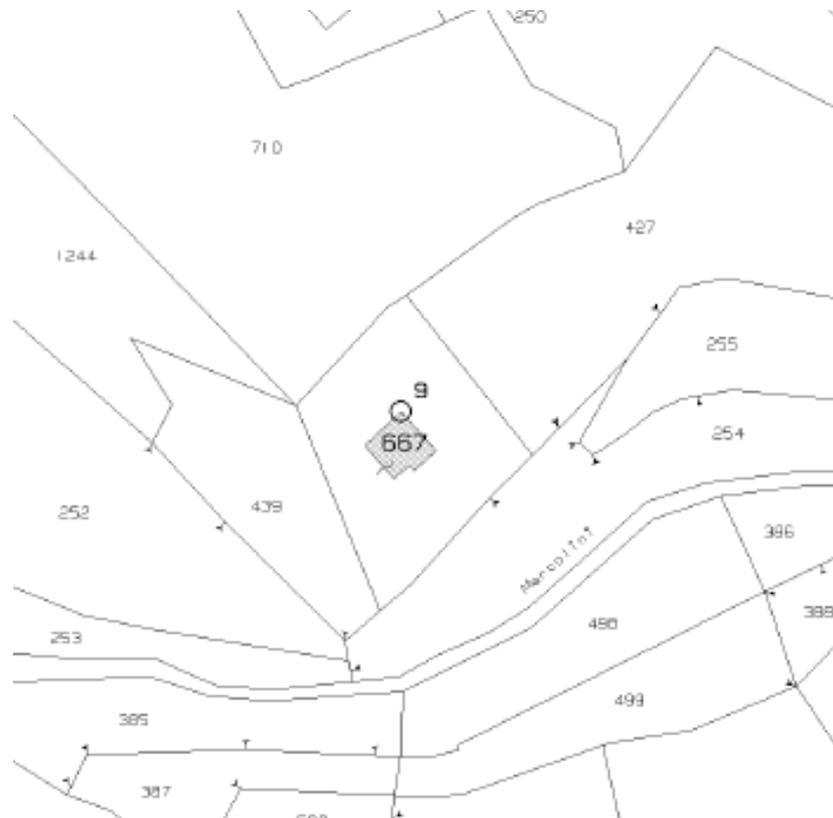
Variazioni storiche:

Storia Catasto Terreni

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n. 3 mappale n. 667 al catasto terreni:

- è presente in atti meccanizzati dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 come foglio 3 mappale 667 seminativo arborato cl. 2 di 1440 mq;

- in data 11/04/1981 in atti dal 16/01/1986 con prot. n. 110481 è stata eseguita una variazione d'ufficio che ha generato l'attuale mapp. 667 ente urbano di 1440 mq.



Estratto Wegis Foglio 3 mappale 667 (fuori scala)

Giudizio di regolarità:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con l'estratto di mappa si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** all'estratto Wegis. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- non è rappresentata in mappa la parte di fabbricato relativa al sub. 2 e 3 (rispettivamente lotti 1 e 2).

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante istanza di inserimento in cartografia di tipo mappale non evaso VA DIVISO TRA I LOTTI 1 e 2.

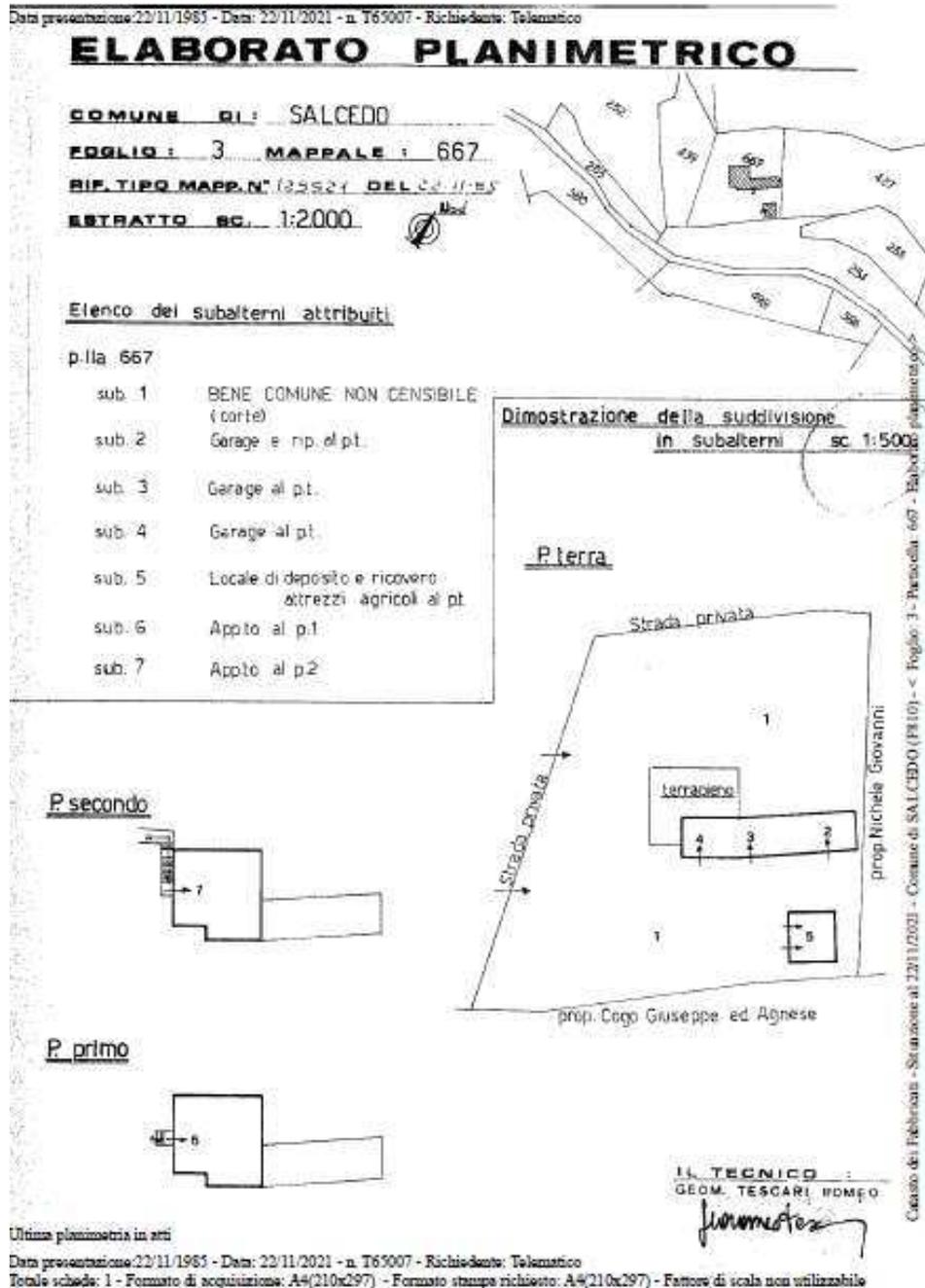
• Pratica catastale:	€ 200,00
• Oneri e sanzioni:	€ 0,00
• TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 200,00

Questo importo sarà diviso tra i lotti 1-2

Quota relativa al lotto 1 = € 100,00 (esclusi cassa previdenziale e iva)

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

Sono escluse dalla presente valutazione eventuali difformità sulle parti comuni.



Elaborato planimetrico Foglio 3 mappale 667 (fuori scala)

Giudizio di regolarità:

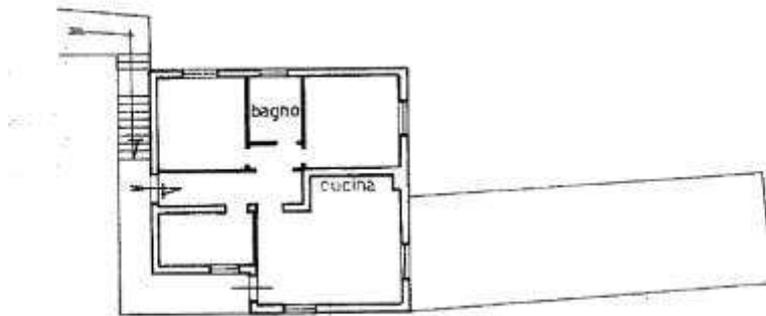
Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con l'elaborato planimetrico si rileva che lo stato dei luoghi **corrisponde** all'elaborato planimetrico

Storia Catasto Fabbricati abitazione mapp. 667 sub. 7

L'unità oggetto di valutazione fg. n. 3 mapp. n. 667 sub. n. 7 categoria A/3 cl. 4 consistenza 5,5 vani Superficie catastale totale: 88 m² Rendita catastale € 639,27:

- È presente in banca dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;
- In data 28/11/1985 è stato effettuato un classamento automatico del 28/11/1985 in atti dal 02/12/1991 (n. 9341A/1985);
- In data 01/01/1992 è stata eseguita una variazione del quadro tariffario;
- In data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione con inserimento in visura dei dati di superficie;

PIANTA PIANO SECONDO
h=280



Estratto planimetria catastale – (fuori scala)

Rispondenza formale dati:

I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti.

Confini:

L'abitazione al piano secondo catastale confina a Nord e ad Est a Sud e ad Ovest con muro esterno

Giudizio di regolarità:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa posizione dei divisori interni;
- chiusura di una finestra;
- diverse altezze dei locali



ABITAZIONE SUB. 7
(elaborato indicativo non esaustivo)

H. 260
H. 280

LEGENDA	
H. - 1 Strada	
H. - 2 Edificio	
DIFFORMITA' DEMOLITO	■
DIFFORMITA' REALIZZATO	■

Sovrapposizione rilevato - catastale sub. 7
(fuori scala)

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di variazione catastale

Pratica catastale denuncia di variazione docfa	€ 750,00
Oneri e sanzioni:	<u>€ 50,00</u>
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 800,00

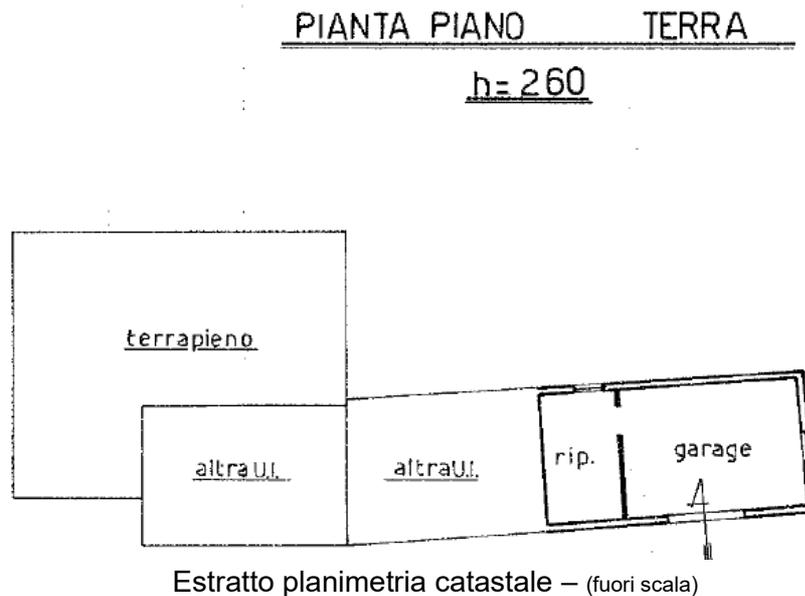
Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

Sono escluse dalla presente valutazione eventuali difformità sulle parti comuni.

Storia Catasto Fabbricati autorimessa mapp. 667 sub. 2

L'unità oggetto di valutazione fg. n. 3 mapp. n. 667 sub. n. 2 categoria C/6 cl. 2 consistenza 28 mq
Superficie catastale totale: 28 m² Rendita catastale € 24,58:

- È presente in banca dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;
- In data 28/11/1985 è stato effettuato un classamento automatico del 28/11/1985 in atti dal 02/12/1991 (n. 9341A/1985);
- In data 01/01/1992 è stata eseguita una variazione del quadro tariffario;
- In data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione con inserimento in visura dei dati di superficie;

**Rispondenza formale dati:**

I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti.

Confini:

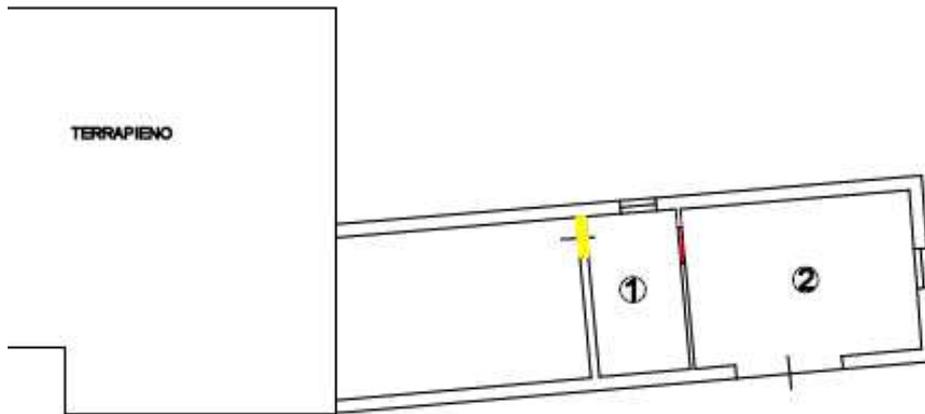
L'autorimessa confina a Sud con altra unità immobiliare a Nord e ad Est e Sud con muro esterno, a Ovest con altra unità immobiliare.

Giudizio di regolarità:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa altezza dei locali;

- chiusura della porta tra il ripostiglio e l'autorimessa e apertura di un accesso al ripostiglio da altra unità immobiliare di altra ditta.



AUTORIMESSA SUB. 2
(elaborato indicativo non esaustivo)

① H. 255
H. 260

② H. 248
H. 260

LEGENDA	
H. — = rilevato	
H. --- = autorilevato	
DIFFORMITA' DEMOLITO	■
DIFFORMITA' REALIZZATO	■

Sovrapposizione rilevato – catastale sub. 2 (fuori scala)

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di variazione catastale per quanto riguarda l'altezza, mentre la porta verrà ripristinata

Pratica catastale denuncia di variazione docfa	€ 300,00
Oneri e sanzioni:	€ 50,00
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 350,00

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

Sono escluse dalla presente valutazione eventuali difformità sulle parti comuni

➤ **QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Atto di Compravendita Rep. n.141126 del 09/03/2005 del Notaio Massimo Carraro di Schio (Vi)
Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa (Vi) in data
01/04/2005 R.P. 2505 R.G. 3683

Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Loretto Cornelio del 28/08/2002 Rep. n. 85116. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa (Vi) in data 10/09/2002 R.P. 6451 R.G. 9025 per la quota di 315/1440 al compimento della quota dell'intero in favore di Nichele Lino.

Atti traslativi ante ventennio:

- Cessione di quota del Notaio Rinaldi di Marostica del 28/08/1968 Rep. n. 36294. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa in data 17/10/1968. R.P. 3754 R.G. 4476 il sig. Nichele Lino, nato a Salcedo il 10/10/1941 acquista i diritti pari a $\frac{3}{4}$ della piena proprietà dell'immobile riportato in NCT al fg. n. 3 mapp. 427 ora 667 di are 14 Ca 40, soppresso che ha originato l'ente urbano riportato in NCT al fg. n. 3 mapp. 667 su cui sono stati edificati gli immobili di cui alla procedura.
- Atto notaio Marco Ceraso del 07/06/1963 Rep. n. 16731 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa (Vi) in data 24/07/1963 R.G. 2395 R.P. 2119.

➤ **QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Pratiche edilizie:

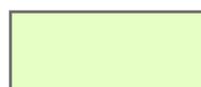
L'immobile è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 5 del 10.12.1966 per la costruzione di una casa a civile abitazione;
- Permesso di agibilità del 28/04/1975;
- Concessione edilizia in sanatoria L.S. n. 47/85 n. 08 prot. n. 422/86 del 15/02/2002 per realizzazione opere abusive: per realizzazione di garages e locale deposito

Situazione urbanistica:

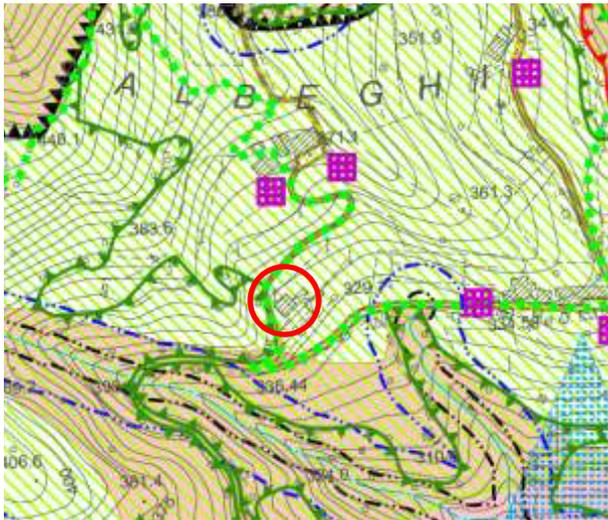
Dal sito del Comune di Salcedo da cui si accede agli strumenti urbanistici vigenti si rileva che l'immobile rientra:

Estratto Piano degli interventi Variante n. 2 Elaborato 1a Intero territorio comunale Adeguato alla D.C.C. n. 14 del 27/07/2017



Zone agricole Art. 21

Estratto Piano degli interventi Elaborato 1b Vincoli Giugno 2009



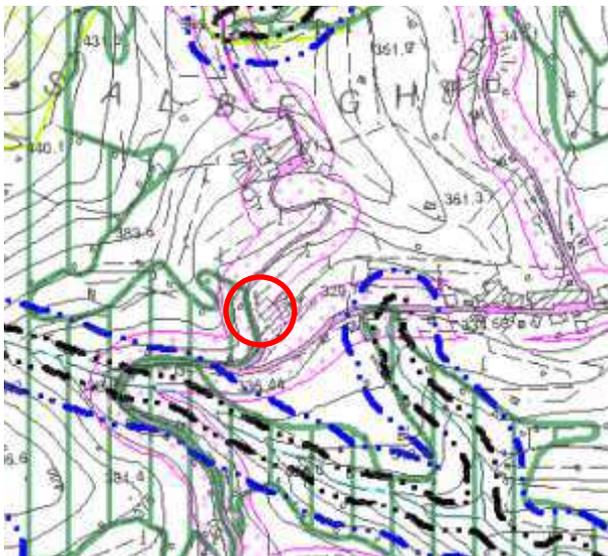
Viabilità panoramica



Ambiti di linea d'orizzonte

Art. 7

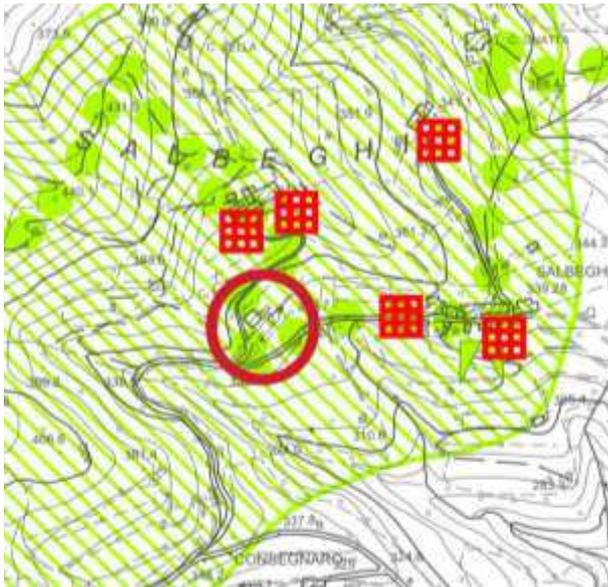
Estratto Piano degli P.A.T.I. "Terre di Pedemontana Vicentina" elaborato 2.1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del 2007, di cui alla Conferenza dei Servizi in data 12/09/2008 approvazione Piano di Assetto del Territorio Intercomunale P.A.T.I. "Terre di Pedemontana Vicentina" ratificato con D.G.R. n. 2777 del 30/09/2008



Viabilità/Fasce di rispetto

Art.7

Estratto Piano degli P.A.T.I. "Terre di Pedemontana Vicentina" elaborato 2.1 Carta delle Invarianti del 2007, di cui alla Conferenza dei Servizi in data 12/09/2008 approvazione Piano di Assetto del Territorio Intercomunale P.A.T.I. "Terre di Pedemontana Vicentina" ratificato con D.G.R. n. 2777 del 30/09/2008



Invarianti di natura paesaggistica



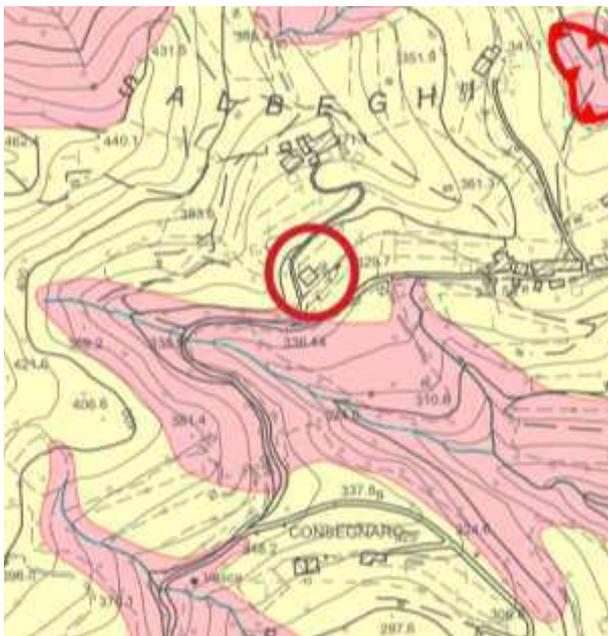
Ambiti di linea d'orizzonte



Viabilità panoramica

Art. 8

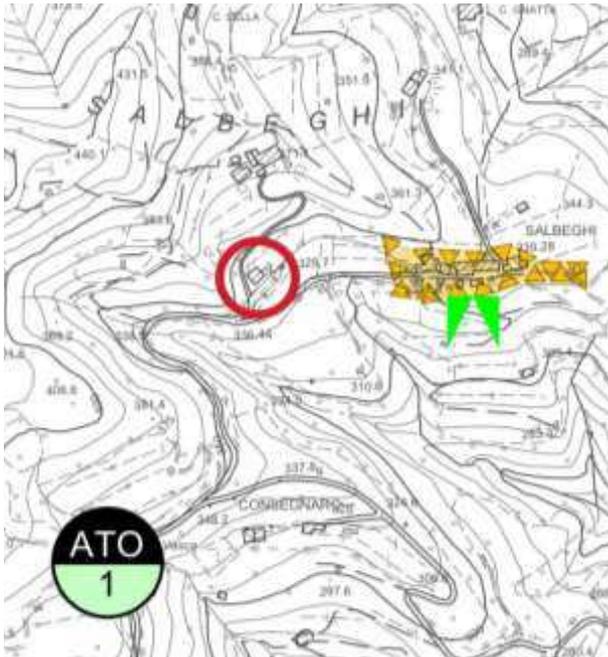
Estratto Piano degli P.A.T.I. "Terre di Pedemontana Vicentina" elaborato 3.1 Carta delle Fragilità del 2007, di cui alla Conferenza dei Servizi in data 12/09/2008 approvazione Piano di Assetto del Territorio Intercomunale P.A.T.I. "Terre di Pedemontana Vicentina" ratificato con D.G.R. n. 2777 del 30/09/2008



Area idonea a condizione

Art. 7

Estratto Piano degli P.A.T.I. "Terre di Pedemontana Vicentina" elaborato 3.1 Carta delle Trasformabilità del 2007, di cui alla Conferenza dei Servizi in data 12/09/2008 approvazione Piano di Assetto del Territorio Intercomunale P.A.T.I. "Terre di Pedemontana Vicentina" ratificato con D.G.R. n. 2777 del 30/09/2008



Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.



Art. 9-10 Collina

Giudizio di conformità urbanistico/edilizia:

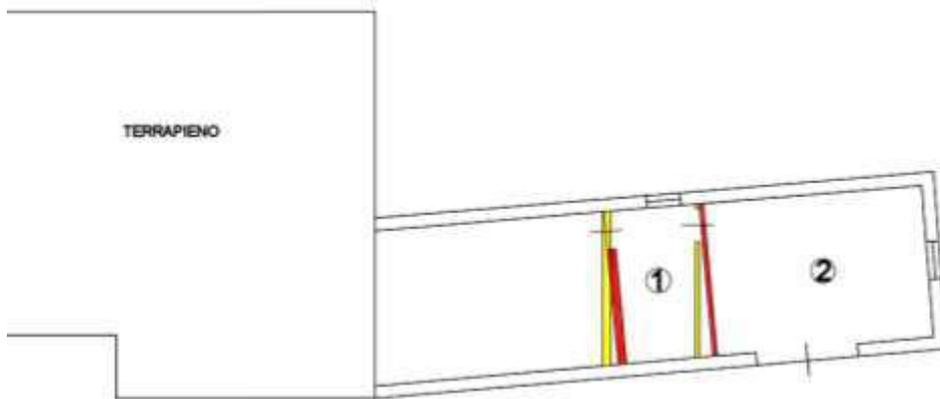
Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo, a quanto inviato dall'ufficio tecnico del comune di Vicenza si rileva quanto segue:

Lo stato dei luoghi **non corrisponde** alle planimetrie in archivio del Municipio. Sono state riscontrate difformità come riportato negli elaborati grafici sottostanti:

- Diversa disposizione e sviluppo della scala esterna;
- Diversa dimensione poggiolo;
- Chiusura di una finestra;
- Diversa disposizione delle partizioni interne;
- Diversa altezza del piano.



Sovrapposizione rilevato – catastale sub.7 (fuori scala)



AUTORIMESSA SUB. 2
(elaborato indicativo non esaustivo)

① H. 255
H. 260

② H. 248
H. 260



Sovrapposizione rilevato – catastale sub.2 (fuori scala)

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante comunicazione di inizio lavori asseverata - art. 22 del DPR 380/2001

Art. 22 (L) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: *(comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. (comma modificato dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

3. *(comma abrogato)*

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.

5. *(comma abrogato)*

6. La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.). (comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lettera f), legge n. 221 del 2015)

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

Presentazione pratica edilizia SCIA	€ 1.000,00
Oneri e sanzioni	<u>€ 516,00</u>
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 1.516,00

Dovrà essere inoltre ripristinata l'altezza minima interna all'appartamento di m 2.70, stimando un costo per tali opere di circa **€ 6.500,00** oltre oneri.

Ripristino della porta di accesso al ripostiglio dal garage e conseguente chiusura della porta di comunicazione con il sub 3, costo per tali opere circa **€ 850,00** oltre oneri.

TOTALE (esclusi oneri e iva) € 8.866,00

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

Sono escluse dalla presente valutazione eventuali difformità sulle parti comuni.

➤ **QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

➤ **QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 01/04/2005 - Registro Particolare 738 Registro Generale 3686 Pubblico ufficiale CARRARO MASSIMO Repertorio 141128/8544 del 09/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per la quota di ½ della piena proprietà a carico di Sambastian Luca e per la quota di ½ della piena proprietà a carico di Parise Vania

ISCRIZIONE del 30/07/2007 - Registro Particolare 2198 Registro Generale 8984 Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS SPA Repertorio 120265/124 del 10/07/2007 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 per la quota di ½ della piena proprietà a carico di Sambastian Luca

ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 324 Registro Generale 2087 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2586/12419 del 28/02/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per la quota di ½ della piena proprietà a carico di Sambastian Luca

TRASCRIZIONE del 15/09/2021 - Registro Particolare 6750 Registro Generale 9533 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3797 del 23/08/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza di vincoli storico artistici: No

Presenza di regolamento condominiale trascritto: No

Difformità catastali: si, sanabili al costo di € 1.250,00.

Difformità urbanistico edilizie: si, sanabili al costo di € 8.866,00

➤ **QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato provvedimento di declassamento.

➤ **QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Dalle verifiche ipotecarie non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

➤ **QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Il fabbricato è parte di edificio con più unità immobiliari non è parte di condominio.

➤ **QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

VALORE E VENDIBILITÀ:**Metodo di valutazione:**

La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa "l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzione di m. 1,50 dal pavimento.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un pezzo delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione esclusivo verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigue all'edificio.

La SEL non include:

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

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

Oggetto di stima è determinare il "valore di mercato", che secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di mercato del bene trasformato è stato determinato con il metodo di confronto di mercato MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come paragone le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili. L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola unità immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva del prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

I beni oggetto di pignoramento di cui al presente lotto, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe,

dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Normalmente il criterio di stima è il valore di mercato che non può però essere utilizzato per il presente bene in quanto non sono state rilevate recenti compravendite di immobili simili; ovvero non sono stati trovati immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per la loro conformazione, la destinazione d'uso, la tipologia le dimensioni e le finiture.

L'Esperto, quindi, per la valutazione, utilizzerà il metodo dei costi che prevede la determinazione del valore di mercato del terreno edificato, del costo di costruzione a nuovo dell'edificio e del deprezzamento, quest'ultimo visto per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e o obsolescenza esterna. Vista la particolarità dell'ubicazione del bene, ma soprattutto visto il carente mercato nel Comune in esame per immobili simili a quello in oggetto il sottoscritto Esperto non è riuscito a trovare comparabili oggettivamente affidabili nemmeno per la valutazione dell'area edificata.

Ha provveduto quindi, ad analizzare l'area assieme ad operatori immobiliari della zona addivenendo ad un valore medio ponderato che tiene conto sia delle caratteristiche del bene, sia dell'andamento attuale del mercato basato sugli annunci di vendita di immobili simili, visto che la norma UNI 11612:2015, in mancanza di altri dati, introduce la possibilità di usare gli ASKING PRICE, nel caso di immobili per cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento) di immobili simili, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price). Secondo la norma quindi i prezzi di offerta, seppure sotto condizioni restrittive e "in via residuale", possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione.

Si poteva eseguire la stima anche partendo dalla comparazione di canoni di locazione di immobili simili, ma vista la tipologia dell'immobile oggetto di esecuzione non è stato possibile trovare dei riferimenti attendibili nemmeno per le locazioni.

Per la determinazione analitica del valore di vendita dei beni pignorati con gli ASKING PRICE, si rimanda al calcolo analitico dato dalla comparazione di due immobili simili offerti in vendita. Si precisa che è stato tenuto conto dell'obsolescenza fisica, funzionale ed esterna dell'immobile, del grado di finitura e dell'accesso.

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà eseguita, vanno altresì tenuti in considerazione:

- il mancato mercato immobiliare di immobili simili soprattutto anche per la carenza di oggetto di compravendita e la differenza tra il prezzo chiesto in annuncio e quello finale di vendita.

Le unità immobiliari di comparazione, anche se in comuni diversi, sono localizzate in vicinanza agli immobili oggetto di stima e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

COMPARABILE "A"

Comune di Lugo, loc. Vezzene n. snc

Abitazione mq. 150,00

Prezzo in annuncio € 93.000

Data annuncio 21/10/2021

Riferimento annuncio Immobiliare.it n. 91519238 agenzia Unica Immobiliare

COMPARABILE "B"

Comune di Lusiana- Conco zona Velo n. snc

Appartamento mq. 225,00

Prezzo in annuncio € 170.000

Data annuncio 01/04/2022

Riferimento annuncio Immobiliare.it n. 90222557 agenzia Homepal

Tabella dei dati

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI		SALCEDO		VIA SALBEGHI	n 21
	Comparabile A		Comparabile B		Subject	
Ubicazione	VIA VEZZENE	SNC	PLASTRO	n° SNC	VIA SALBEGHI	n°21
Prezzo totale (euro)	€ 93.000,00		€ 170.000,00			
Data (mesi)	21/10/2021		01/04/2022		14/05/2022	
Superficie principale (m ²) SEL	150,00		225,00		85,00	
Balconi e terrazze (m ²)	0,00		0,00		11,35	
Portici (m ²)	0,00		0,00		0,00	
Soffitta (m ²)	0,00		0,00		0,00	
Deposito (m ²)	0,00		0,00		9,40	
C.t. e lavanderie (m ²)	0,00		0,00		0,00	
Autorimessa (m ²)	0,00		0,00		23,25	
Posto auto esterno (m ²)	0,00		0,00		0,00	
giardino (m ²) 10%	0,00		0,00		6,00	
giardino (m ²) 2%	0,00		0,00		0,00	
Bagni	1		1		1	
Livello di piano (n)	1		1		2	
Stato di manutenzione (n)*	2		4		3	
Superficie commerciale	150,00		225,00		106,03	
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5						
Rapporti mercantili						
			Importo			
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***			-0,70%			
Rapporto mercantile dei balconi e terrazze			33,00%			
Rapporto mercantile dei portici			33,00%			
Rapporto mercantile della soffitta			67,00%			
Rapporto mercantile del deposito			50,00%			
Rapporto mercantile c.t. e lavanderie			50,00%			
Rapporto mercantile della autorimessa			50,00%			
Rapporto mercantile del posto auto esterno			20,00%			
Rapporto mercantile del giardino 16 %			16,00%			
Rapporto mercantile del giardino 10 %			10,00%			
Saggio del livello di piano			0,00%			
Costi di intervento da un livello al successivo			€ 15.000,00			
Costo di realizzazione di un bagno			€ 8.000,00			
Costo di un piccolo impianto di condizionamento			€ 4.000,00			
Prezzo medio di un posto auto			€ 10.000,00			
***OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE STATISTICHE REGIONE VENETO.IT						

Tabella dei prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 54,25	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 99,17	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 620,00	euro/m ²	€ 620,00
Prezzo sup. princ. B	€ 755,56	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ -	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	€ -	euro/m ²	
Prezzo balconi e terrazze	€ 204,60	euro/m ²	
Prezzo portici	€ 204,60	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 415,40	euro/m ²	
Prezzo deposito	€ 310,00	euro/m ²	
Prezzo c.t. e lavanderie	€ 310,00	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 310,00	euro/m ²	
Prezzo posto auto esterno	€ 124,00	euro/m ²	
Prezzo Giardino 16%	€ 99,20	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 62,00		
Stato di manutenzione	€ 15.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 4.000,00		
Posto auto	€ 10.000,00		

Tabella dei prezzi corretti

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI					
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject
	Comparabile A		Comparabile B		
Prezzo totale (euro)		€ 93.000,00		€ 170.000,00	-
Data (mesi)	6,83	-€ 370,71	1,43	-€ 142,14	
Superficie principale (m ²)	150,00	-€ 40.300,00	225,00	-€ 86.800,00	85,00
Terrazze (m ²)	0,00	€ 2.322,21	0,00	€ 2.322,21	11,35
Portici (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Deposito (m ²)	0,00	€ 2.914,00	0,00	€ 2.914,00	9,40
C.t. e lavanderie (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 7.207,50	0,00	€ 7.207,50	23,25
Posto auto esterno (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 16%	0,00	€ 595,20	0,00	€ 595,20	6,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	2	€ 15.000,00	4	-€ 15.000,00	3
Livello di piano	1	€ 0,00	1	€ 0,00	2
		€ 80.368,20		€ 81.096,77	
		VALORE MEDIO con MCA		€ 80.732,49	DIVERGENZA 0,9%
					VERO < 5 %
* si è considerato una durata anni	25	e vetustà anni	15		

Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (Vendita forzata)**STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012, 7^a ediz. Cap.6. Vendite forzate**

“finanziatore può chiedere al valutatore di fornire una consulenza sulla valutazione di un immobile che non è stato correttamente esposto al mercato aperto, oppure dove il risultato deve riflettere un periodo di commercializzazione limitato. In un mercato in caduta o in tensione, il proprietario potrebbe essere venditore non consenziente che è obbligato ad accettare un prezzo considerato inferiore al Valore di Mercato a causa di alcuni vincoli. Tali vincoli possono essere dovuti alle caratteristiche dell'immobile oppure a circostanze particolari del proprietario....

I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni speciali.

Il risultato dovrebbe essere un Valore di Mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base per la valutazione e non dovrebbe essere utilizzato a meno di una specifica e chiara richiesta in tal senso.

CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI TECNOBORSA, 4^a ediz. Cap.4

Il termine “vendita forzata” è 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 del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione ..., ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11).

INTERNATIONALE VALUATION STANDARDS, 8^a ediz.

Il termine “vendita forzata” è 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. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, ...La vendita forzata non è una base di valutazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Per quanto detto è evidente che il valore di pronto realizzo (o di vendita forzata) è inferiore al Valore di Mercato.

Si ipotizza un valore di pronto realizzo considerando i seguenti assunti:

Il tempo di collocamento/permanenza sul mercato per il tipo di immobile, il contesto e l'ubicazione nella zona centrale della città.

Non sono state reperite tutte le certificazioni inerenti gli impianti.

Si può definire concettualmente il valore di pronto realizzo come un abbattimento del valore di mercato in misura percentuale motivata dalla mancanza di garanzie sull'immobile e per la diminuzione dei tempi di collocamento.

Questa diminuzione dovrebbe essere quantificata basandosi su una attività di rilevazione dei dati di mercato (oggi scarse) od empiricamente basandoci su alcuni parametri (almeno avendo a riferimenti il settore residenziale). Tali parametri sono stati empiricamente indicati dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso nelle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso (ver. def. Giugno 2013 con la supervisione dei Giudici dr. A. M. Fabbro, pres. Sezione Tribunale, e dr. A. V. Cambi) nel seguente modo: si ritiene che nella maggior parte dei casi, il valore di vendita forzata, sia inferiore rispetto al valore di mercato di una percentuale compresa tra il 15% e il 30% (pag. 27).

Sintetizzando quindi si potrebbe, empiricamente, così determinare la riduzione:

DETERMINAZIONE della RIDUZIONE %

Tempo considerato per il pronto realizzo	Riduzioni
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO-LUNGO	Riduzione del 5%-8%
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato LUNGO	Riduzione del 10 %
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.) (in base alla vetustà)	Riduzione del 2%-5%
- Deprezzamento per immobile locato o abitato (compresi i mancati redditi)	Riduzione del 20,00%
- Riduzione per oggettiva difficoltà nella visita (se immobile locato od abitato)	Riduzione del 3%
- Mancanza di garanzie	Riduzione del 8%-10%

DETERMINAZIONE della RIDUZIONE % SPECIFICA

Tempo considerato per il pronto realizzo	Riduzioni
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO	5%
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.)	2%
- Mancanza di garanzie	8%
- Riduzione media di prezzo relativa al rapporto tra il prezzo pagato all'acquisto ed il prezzo inizialmente chiesto dal venditore	8%
Riduzione Totale	23%

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato:

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare così identificato:

Comune di Comune di Salcedo (VI), Catasto Fabbricati:

- Fg. n. 3 mapp. n. 667 sub. n. 7 cat. A/3 cl. 4 consistenza 5,5 vani Rendita catastale Euro 369,27;
- Fg. n. 3 mapp. n. 667 sub. n. 2 cat. C/6 cl. 2 consistenza 28 mq Rendita catastale Euro 24,58;

Viene quantificato in 80.732,49 si arrotonda a € 80.700,00 alla data di stima del 14/05/2022 comprensivo della quota parte sulle parti comuni.

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva:

- Valore di mercato stimato:	€ 80.700,00	-
- Riduzione per vendita forzata (-23%):	€ 18.561,00	-
- Oneri condominiali arretrati:	€ 0,00	-
- Costi regolarizzazione catastale:	€ 1.250,00	-
- Costi regolarizzazione urbanistica:	<u>€ 8.866,00</u>	=
Totale	€ 52.023,00	
TOTALE che si arrotonda a (Cinquantaduemila/00)	€ 52.000,00	

Analisi delle aggiudicazioni

Come richiesto nel quesito sono stati analizzati i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale S.p.a. e relativi a Salcedo, epurati dai beni non compatibili con quello oggetto di pignoramento (terreni, edifici commerciali ed artigianali)

Precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati e quindi possono essere solamente indicativi rispetto al bene oggetto di pignoramento, non sono stati trovati immobili comparabili a quello oggetto in relazione

Giudizio di vendibilità/appetibilità:

L'immobile ha scarse possibilità sia per la dimensione dei locali che per la posizione.

Possibili interessati:

Proprietari delle altre unità immobiliari del compendio.

Iniziative di vendita:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche; pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Immobiliare.it; pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA", cartello di vendita affisso sul terrazzo fronte strada.

Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (vendita forzata)

Si è stabilito, di definire il valore di Pronto Realizzo come "tecnicamente" analogo a quello di Vendita Forzata.

➤ **QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

L'immobile di proprietà degli esecutati è stato pignorato per intero.

➤ **QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Dalle risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Salcedo (Vi) risulta quanto segue:

- Gli esecutati _____ hanno contratto matrimonio in _____ il _____
Gli sposi ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno dichiarato, nell'atto, di scegliere il regime della separazione dei beni.

Dalle risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Salcedo (Vi) risulta quanto segue:

- L'esecutato _____
- L'esecutata _____

Dalle risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Thiene (Vi) risulta quanto segue:

- L'esecutato _____
- L'esecutata _____

Alla data del 21/02/2022 nell'immobile in esecuzione sono residenti gli esecutati con i loro figli minori.

➤ **OSSERVAZIONI FINALI**

Si rimanda a quanto riportato in check-list.

La strada di accesso all'abitazione è una strada privata.

Necessario da parte dell'aggiudicatario il ripristino dell'altezza interna minima di m 2,70 dell'abitazione.

Ripartizione delle spese con il lotto 2 per l'aggiornamento dell'estratto di mappa.

Ripristino della porta di accesso al ripostiglio dal garage e conseguente chiusura della porta di comunicazione con il sub 3.

Come segnalato in Check List mancano le trascrizioni di accettazione di eredità dei seguenti soggetti:

Maino Alice, nata a Lusiana il 12/08/1914 e deceduta in data 14/12/2001;

Canesso Caterina nata a Fara Vicentina il 25/02/1912 e deceduta il 17/04/1999

Nichele Amedeo nato a Salcedo il 01/03/1911 e deceduto il 29/12/1989

Nichele Giovanni nato a Salcedo il 10/01/1910 e deceduto il 01/05/1990

Nichele Giovanna o Anna nata a Salcedo il 16/07/1912 e deceduta il 31/07/1985

Nota Bene: si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. La superficie dei terreni è stata desunta dalle planimetrie catastali. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti. Trattandosi di pignoramento immobiliare, nelle valutazioni e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi e i beni mobili di ogni genere. La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che eventuali differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

➤ **ALLEGATI**

1. Sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria dello stato reale degli immobili;
4. Estratto di mappa;
5. Visure storiche;
6. Planimetrie catastali;
7. Confronto tra schede catastali e stato dei luoghi;
8. Provvedimenti autorizzativi;
9. Confronto tra progetto comunale e stato dei luoghi;
10. Tabelle comparabili utilizzati;
11. Atto di provenienza ed intermedi;
12. Attestato di prestazione energetica;
13. Certificato storico di residenza, di matrimonio e stato famiglia;
14. Ricevute di spedizione del rapporto di valutazione alle parti interessate.

L'Esperto Stimatore

GEOM. FAUSTO MOSELE

Firmato digitalmente