

TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

R.G.E.: 345/2022

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Immobile: Perizia di stima di un'unità immobiliare residenziale ubicata al piano secondo e relativa autorimessa al piano interrato di un complesso condominiale sito in via Brenta n° 3, nel Comune di Romano d'Ezzelino (VI) di proprietà di **Omissis**.

Data conferimento

incarico: 03/11/2022

Data Giuramento: 04/11/2022

Data udienza: 02/05/2023

Esperto: Geometra Marzio Dal Toso, iscritto al collegio dei geometri di Vicenza al n. 2128, con studio in Vicenza viale B. D'Alviano n°21

PERIZIA DI STIMA

Redatta secondo metodo di confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach)
secondo gli standard internazionali (IVS)

Marzo 2023



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 345/2022 R.G., Giudice dott.ssa **Sonia Pantano**

promossa da:

Omissis

contro

Omissis

Diritto (pag. 08):	Sig. Omissis Proprietà per 1000/1000
Beni (pag. 08):	Appartamento al Piano Secondo ed un'autorimessa al Piano Interrato ubicati in un Complesso Condominiale Denominato "Condominio Cristallo" (muniti di ascensore cond.)
Ubicazione (pag. 10-11):	Comune di Romano d'Ezzelino, Via Brenta n°31
Stato (pag. 15):	Abitazione: condizioni discrete
Dati Catastali attuali (pag. 16-17):	Comune di Romano d'Ezzelino, Fg. 18, Mapp. 1091, Sub. 22 (abitazione P. 2) Comune di Romano d'Ezzelino, Fg. 18, Mapp. 1091, Sub. 62 (autorimessa P. T)
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 19):	Nessuna
Situazione catasto (pag. 20):	Abitazione Fg. 18 Mapp. 1091, Sub. 22 Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 18/09/1992. La planimetria dell'abitazione non è <u>conforme</u> allo stato rilevato per i seguenti motivi: <ul style="list-style-type: none"> - Assenza di antibagno; - Diversa rappresentazione del terrazzino a est e sua trasformazione in veranda; - Traslazione forometriche. Autorimessa Fg. 44, Mapp. 1091, Sub. 62 Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 18/09/1992. La planimetria dell'abitazione <u>non è conforme</u> allo stato rilevato per i seguenti motivi: <ul style="list-style-type: none"> - diverse altezze interne. La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € 950,00 +

	cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.
<p>Situazione urbanistico/edilizia (pag. 22-23-24):</p>	<p>Abitazione Fg. 18 Mapp. 1091, Sub. 22 Situazione irregolare: da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Romano d'Ezzelino sono stati trovati il progetto iniziale e le successive modifiche in Variante e Certificato di Agibilità. Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Romano d'Ezzelino autorizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concessione 9290/5615 del 01/12/1989 – <i>Concessione iniziale;</i> • Concessione 6980/91/5615 del 11/07/1991 – <i>Variante intestazione concessione;</i> • Concessione 6979/91/5615 del 22/07/1991 – <i>Costruzione di una rimessa interrata;</i> • Concessione 92C/5615A del 21/12/1992 – <i>Variante in corso d'opera;</i> • Permesso in Sanatoria n. 91 del 12/06/2007 <i>per modifiche prospettiche;</i> • CILA prot. 0001762 del 31/01/2019 – <i>Manutenzione straordinaria;</i> • Abitabilità n. 5615 del 29/04/1993; <p>si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento <u>non sia conforme</u> ai disegni depositati per i seguenti motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assenza di antibagno per demolizione parete divisoria tra antibagno e bagno; • Realizzazione di una veranda a Nord dell'unità immobiliare; • Traslazione di forometrie. <p>Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (<i>Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali).</i></p> <p>Autorimessa Fg. 18, Mapp. 1091, Sub. 62 Situazione irregolare: da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Romano d'Ezzelino sono stati trovati il progetto iniziale e le successive modifiche in Variante e Certificato di Agibilità. Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Romano d'Ezzelino autorizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concessione 9290/5615 del 01/12/1989 – <i>Concessione iniziale;</i> • Concessione 6980/91/5615 del 11/07/1991 – <i>Variante intestazione concessione;</i> • Concessione 6979/91/5615 del 22/07/1991 – <i>Costruzione di una rimessa interrata;</i> • Concessione 92C/5615A del 21/12/1992 – <i>Variante in corso d'opera.</i>

	<ul style="list-style-type: none"> • CILA prot. 0001762 del 31/01/2019 – <i>Manutenzione straordinaria</i>; • Abitabilità n. 5615 del 29/04/1993; <p>si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento <u>non sia conforme</u> ai disegni depositati per i seguenti motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mancata indicazione delle diverse altezze interne. <p>Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (<i>Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali</i>).</p> <p>Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale); tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale. In considerazione che tale eventualità è al di fuori delle competenze professionali del perito, costi di procedura sanzioni, oneri e reale fattibilità urbanistico/edilizio/catastale, sarà onere e competenza diretta dell'Assemblea Condominiale stessa.</p> <p>La situazione urbanistica dell'unità è sanabile con SCIA in Sanatoria, con costo stimato, di circa, € 2.000,00 + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00, già compresa nel costo precedentemente stimato. A questo si aggiungano i costi per il levo del serramento della veranda abusiva e la formazione della parete divisoria e relativa porta, al fine della creazione dell'antibagno; tali oneri sono ricompresi nella decurtazione del 15% del valore base d'asta.</p>
<p><u>Impianto GAS e Termoidraulico:</u> (pag. 13)</p>	<p><u>Abitazione sub. 22</u></p> <p>L'impianto è costituito da radiatori in alluminio lamellari alimentati da caldaia autonoma, vocata anche alla produzione di acqua calda. La marca è Ferroli, modello DOMITOP C24E La caldaia è stata installata nella veranda (chiusa abusivamente), <u>ove non sono presenti i fori superiore ed inferiore di areazione previsti dalla legge</u> (il serramento della veranda verrà rimosso con costi detratti nella riduzione del 15% del valore base d'asta, quindi non risulta necessario realizzare i fori di areazione).</p> <p>Le caratteristiche tecniche della caldaia sono note poiché è stato reperito presso il Portale della Regione Veneto il libretto della caldaia (parziale) per la stesura dell'APE.</p> <p>E' stata trovata documentazione di conformità dell'impianto</p>

	termoidraulico ai sensi della L. 46/90 e s.m.i.- non risulta descritto e specificato impianto GAS che per tale ragione sarà da considerarsi non a norma (accesso agli atti comunali, allegati all'agibilità). L'impianto comunque dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.
<u>Impianto ELETTRICO:</u> (pag. 13)	<u>Abitazione sub. 22</u> L'impianto elettrico dell'unità immobiliare risulta in un <u>sufficiente</u> stato manutentivo. La componentistica basilare è della VIMAR serie IDEA; sono presenti il citofono, impianto telefonico, TV. Il quadro elettrico è dotato di interruttori magnetotermici e differenziale ed è ubicato vicino alla porta d'ingresso. E' stata trovata documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 (accesso agli atti comunali, allegati all'agibilità) L'impianto comunque dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.
Valore di mercato (pag. 33):	€ 85.562,23 (diconsi Euro ottantacinquemilacinquecentosessantadue/23)
Valore a base d'asta (pag. 34):	€ 68.567,00 (sessantottomilacinquecentosessantasette/00) prezzo comprensivo di decurtazione spese condominiali non versate, sanatoria e variazioni catastali
Valore mutuo/Decreto ingiuntivo (pag. /):	€ 2.339,60 (duemilatrecentotrentanove/60) Decreto Ingiuntivo n°12/2022- RG 1032/2021 emesso dal Giudice di Pace di Bassano del Grappa (VI) in data 05/01/2022 (depositato in data 11/01/2022), munito di formula esecutiva in data 21/01/2022, notificato con un primo atto di precetto in data 03/02/2022.
Valore immobile in atto notarile (All. 1):	Euro 80.000,00 (diconsi Euro ottantamila/00) Atto di compravendita del Notaio Domenico Pulejo di Creazzo (VI) Rep. 63881 e Racc. n. 12936 del 10/10/2018, Registrato a <u>Vicenza 06/11/2018 al n. 12283 serie 1T e Trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 07/11/2018 ai nn. Rp/Rg 7903/11257.</u>
Vendibilità:	Discreta
Pubblicità:	Siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale.
Occupazione (pag. 28):	Occupato
Titolo di occupazione (pag. 28):	<u>Occupato con titolo</u> dal proprietario Omissis e moglie Omissis
Oneri (pag. 29):	eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli; - manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile; - manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private; - spese condominiali non versate (per pulizia scale, campanelli, portoncino, luce vano scale, altre spese, ecc.) come da Bilancio Preventivo 01/01/2022-31/12/2022 e rata primo trimestre 2023 e rate non versate dal 31/03/2023 alla data di acquisto, oltre all'importo già decurtato in perizia per le spese fino al 31/03/2023 pari ad €. 1.944,74 (costo che viene decurtato dal prezzo a base

	<p>d'asta);</p> <ul style="list-style-type: none"> - difformità catastali (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: * € 950,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta); - difformità urbanistico edilizie del solo sub. 12 (vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: * € 2.000,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta). - Levo del serramento della veranda abusiva e la formazione della parete divisoria e relativa porta, al fine della creazione dell'antibagno (costo che viene decurtato dal 15% del valore a base d'asta).
Spese condominiali:	<p>Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio "Condominio Cristallo"; lo stesso è amministrato dal Sig. Omissis. Nell'ordinarietà i costi condominiali sono limitati ai costi essenziali (luce e elettricità del vano scale, ascensore, amministratore, segreteria, spese bancarie e postali, assicurazione, pulizia scale, piccole manutenzioni, imposte, ecc.). Secondo i conteggi forniti dall'Amministrazione Condominiale risulta a carico del Condominio come da Bilancio Preventivo (01/01/2022 – 31/12/2022) un insoluto da parte della proprietà di € 1.944,74 (Spese Bilancio preventivo 01/01/2022 – 31/12/2022 e acconto primo trimestre 2023) (ALL. 7). Si precisa che lo stato manutentivo del complesso risulta essere discreto.</p> <p>I millesimi dichiarati dall'Amministrazione Condominiale sono:</p> <p>Appartamento: 19,161 millesimi; Autorimessa: 0,478 millesimi</p> <p>Ascensore: 44,30</p>
APE (pag. 16):	Si realizzata da Ausiliario Esperto Perito Estimatore. Classe energetica E (all. 6)
Problemi: (pag. 20,22,23,24):	<ul style="list-style-type: none"> - Sanatoria Urbanistica (con costi detratti dal prezzo di vendita); - Aggiornamento catastale (con costi detratti dal prezzo di vendita); - Levo serramento veranda, costruzione muro antibagno e relativa porta (costi già detratti dalla decurtazione 15 % sul valore base d'asta)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina del Giudice, **dott.ssa Sonia Pantano** del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto **Geometra Dal Toso Marzio** ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 03/11/2022, prestando giuramento in forma telematica in data 04/11/2022.

Per la redazione della presente perizia sono state eseguite le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;

- verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;

- verifica, telematica, sempre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa - 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, attraverso il notaio, dell'Atto di Compravendita del Notaio Domenico Pulejo di Creazzo (VI), Rep. 63881 e Racc. n. 12936 del 10/10/2018, Registrato a Vicenza il 06/11/2018 al n. 12283 serie 1T e Trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 07/11/2018 ai nn. Rp/Rg 7903/11257 con il quale l'esecutato ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;

- attraverso accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Romano d'Ezzelino, verifica dalla quale è emersa la presenza di progetti iniziali e di varianti e precisamente:

- Concessione 9290/5615 del 01/12/1989 – *Concessione iniziale*;
- Concessione 6980/91/5615 dell'11/07/1991 – *Variante intestazione Concessione*;
- Concessione 6979/91/5615 del 22/07/1991 – *Costruzione di una rimessa interrata*;
- Concessione 92C/5615A del 21/12/1992 – *Variante in corso d'opera*;
- Abitabilità n. 5615 del 29/04/1993;
- Autorizzazione 92A/5615B del 04/12/1992 – *Costruzione di un muro di cinta*;
- Condono edilizio n. 7 del 28/01/1998 – *Ampliamento di un fabbricato residenziale*;
- Permesso in Sanatoria n. 91 del 12/06/2007 *per modifiche prospettiche*;
- CILA prot. 0001762 del 31/01/2019 – *manutenzione straordinaria*.

- attraverso richieste presso gli Uffici Stato Civile e Anagrafe del Comune di Romano d'Ezzelino (VI) in data 02/03/2023, ottenuto opportuni certificati, per l'esecutato sia per i soggetti occupanti l'immobile pignorato (vedi All. 5);

- eseguito primo sopralluogo: Il sopralluogo è stato eseguito il 01/12/2022 con inizio delle operazioni peritali alle ore 10.00 e termine, circa, ore 11.30, in presenza del sig. **Omissis** e **Omissis** (occupanti coniugi) e l'IVG. Lo stesso durante il sopralluogo ha fornito l'adeguata assistenza e tutte, per quanto a lui noto, le informazioni richieste sono state esaudite; nell'occasione venne verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo plani/altimetrico del bene oggetto di procedura così come un rilievo fotografico, e richiesta documentazione urbanistico-catastale, degli impianti, condominiale ed APE.

- eseguita verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati, con richiesta inviata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 08/11/2022, dalla quale risulta NON essere presente un *contratto di locazione* a nome del Sig. **Omissis** (esecutato) (vedi All. 4).

- eseguite ricerche per esistenza condominio: Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio e denominato "Condominio Cristallo". Nell'ordinarietà i costi comuni sono limitati ai costi essenziali (luce e elettricità del vano scale, piccole manutenzioni, imposte, amministratore condominiale, ecc.) pari a circa **650,00** l'anno (come previsto da ultimo documento consegnato dall'Amministratore condominiale **Omissis**, Bilancio Preventivo 01/01/2022-31/12/2022). Lo stato manutentivo del complesso è complessivamente discreto ed è stata rilasciata per il condominio la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termoidraulico (Legge 46/92).

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

Proprietà per la quota di 1/1:

- Sig. **Omissis**

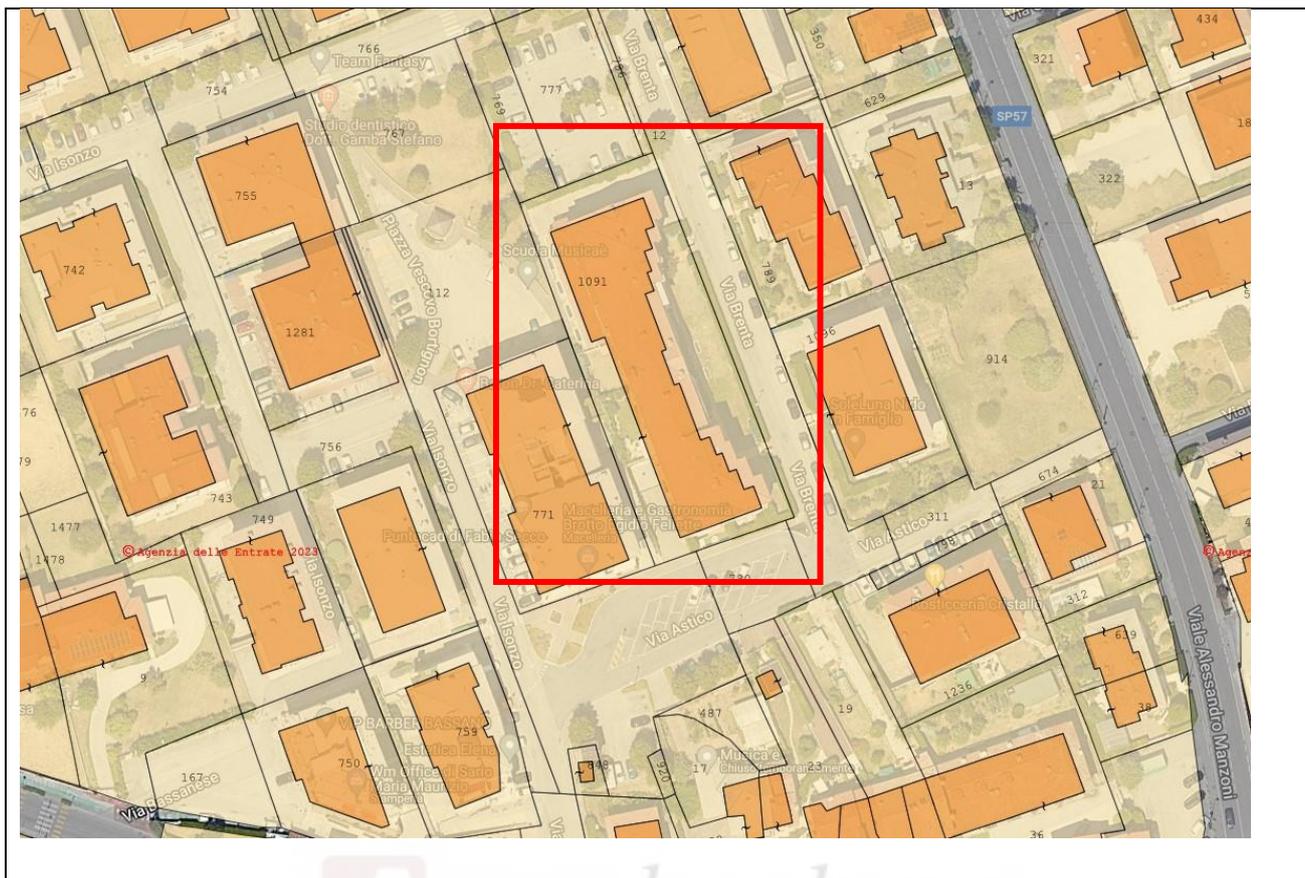
di APPARTAMENTO SITO AL PIANO SECONDO e AUTORIMESSA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA posti nel Comune di Romano d'Ezzelino (VI) ubicati all'interno in un complesso condominiale denominato "Condominio Cristallo".



1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con (Vedi All. 2):

- ~ Comune di Romano d' Ezzelino, Fg. 18, mapp. 1091, sub. 22 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 4 vani, Rendita 371,85 - Via Brenta Scala A Piano 2;
- ~ Comune di Romano d' Ezzelino, Fg. 18, mapp. 1091, sub. 62 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 12 m², Rendita 29,13 - Via Brenta Piano S1.



**Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE**

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da una sola unità Immobiliare residenziale;

Il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come LOTTO UNICO

Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali:

- l'intera particella identificata con Comune di Romano d'Ezzelino, Fg. 18, mapp. 1091 confina (Vedi All. 2) a:
Nord con le particelle 769, 777, 786;
Est con la particella 12;
Sud con le particelle 12, 780, 112;
Ovest con le particelle 771, 112.

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Romano d'Ezzelino, Fg. 18, mapp. 1091, sub. 22 (residenza) confina, per:

la parte prettamente residenziale che si sviluppa al piano primo del complesso condominiale

a Nord si affaccia su area comune sub. 1;

ad Est confina con Altra Unità Immobiliare Altra Ditta e con la scala "A" condominiale;

a Sud confina con Altra Unità Immobiliare Altra Ditta e con la scala "A" condominiale;

a Ovest si affaccia su area comune sub. 1.

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Romano d'Ezzelino, Fg. 18, mapp. 1091, sub. 62 (autorimessa) confina, per:

la parte prettamente residenziale che si sviluppa al piano primo del complesso condominiale

a Nord confina con Terrapieno;

ad Est confina con Altre Unità Immobiliari Altra Ditta;

a Sud confina con Altra Unità Immobiliare Altra Ditta;

a Ovest confina con l'area di manovra comune Sub. 4.

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

2.1 Beni e ubicazione:

ASTAlegale.net



Foto n 1 – fabbricato condominiale

I beni immobiliari interessati dalla seguente procedura sono un'abitazione ed un'autorimessa, ubicati all'interno di un complesso condominiale. Nella particella interessata dai beni oggetto di perizia insistono rispettivamente:

n°36 unità residenziali,

n°33 garage,

n°3 negozi;

n°1 deposito;

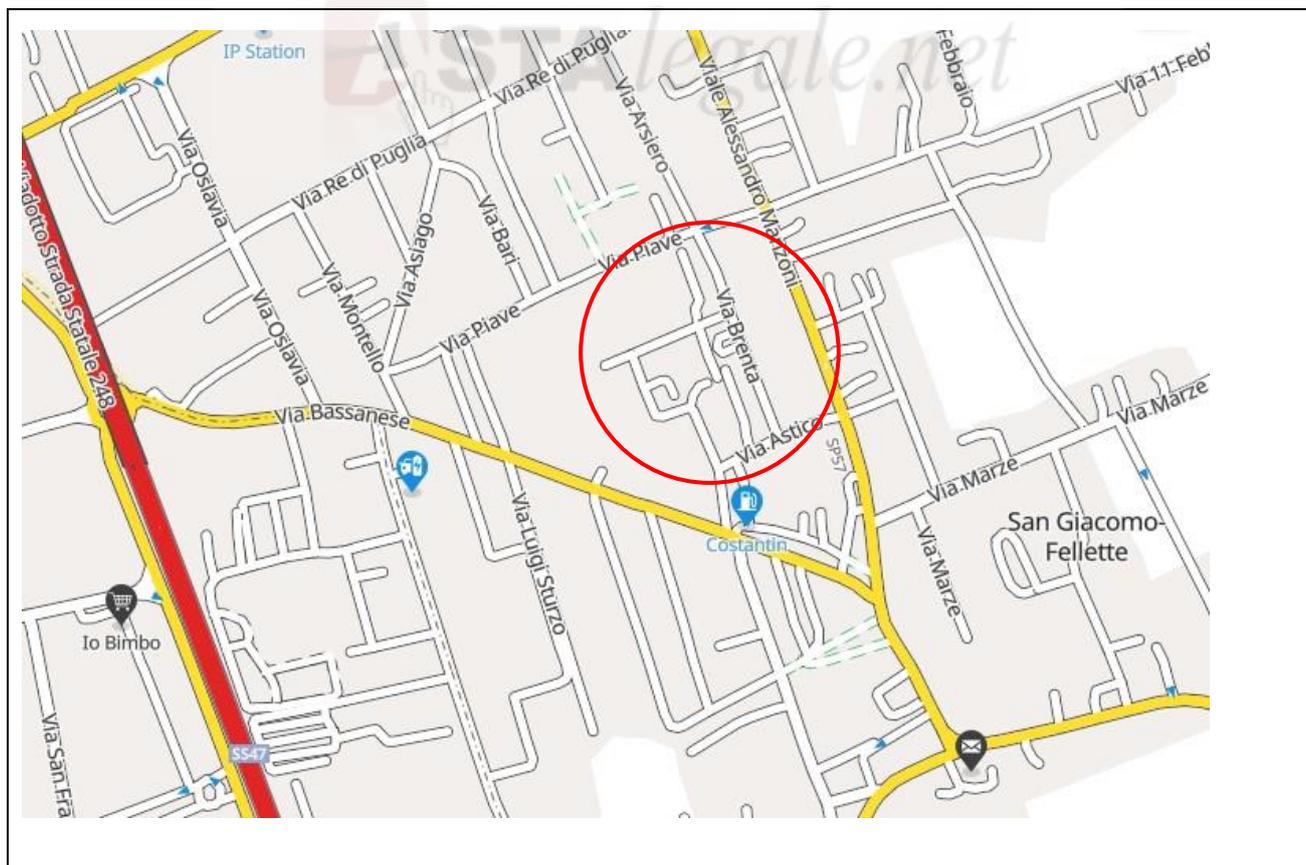
n°1 ufficio;

n° 4 beni comuni non censibili.

L'abitazione ha accesso dal vano scale comune (munito di ascensore) denominata "Scala A" collegata con un'area condominiale esterna, a sua volta collegata con Via Brenta.

L'autorimessa, ubicata al piano primo sotto-strada, ha accesso dall'area di manovra collegata da uno scivolo con Via Brenta.

Il complesso immobiliare è situato nella periferia Sud del Comune di Romano d'Ezzelino. La zona in cui si trova, ha destinazione residenziale, commerciale e direzionale e risulta dotata (considerato un ambito di raggio limitato) di diversi servizi quali, in particolare, fermata dell'autobus a circa m. 200, bar, parco-giochi, chiesa scuole, campo sportivo, piccoli e medie attività commerciali negozi, ecc.. Le via di comunicazione principale limitrofa, nell'arco di 3 km, è la Strada Statale della Valsugana. Il primo casello autostradale è a circa 5 km ed è il Casello di Bassano Est – Rosà.



Estratto stradale

I beni Immobiliari interessati dalla presente procedura (unità residenziale Sub. 22, autorimessa Sub. 62) comprendono la proporzionale in quota di comproprietà, sull'aree coperte e scoperte del fabbricato condominiale e sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù, accessioni e è presente cortile con area esterna scoperta;

- Ad oggi è presente un regolamento condominiale che espone l'utilizzo delle parti comuni;
- Sono presenti a Nord ed a Sud dell'immobile condominiale due parcheggi pubblici;
- L'immobile all'interno del quale è ubicata l'abitazione è dotato ascensori.

Il lotto sul quale è ubicato il complesso condominiale è di mq. 2131,00 (da visura storico catastale).

L'edificio presenta una struttura portante in C.A. e muratura, tamponatura in laterizio, solai in latero-cemento, superfici verticali ed orizzontali esterne intonacate e tinteggiate, copertura a falde.

2.2 Descrizione parti Comuni:

L'atrio comune è protetto esternamente da un portoncino in alluminio verniciato di nero, munito di vetro; presenta apertura elettrificata verso l'esterno; lo stesso ha superfici in ingresso e pianerottoli rivestiti di marmo, così come i pianerottoli delle scale, parapetti in muratura, pareti e soffitti intonacate/ti e tinteggiate/ti con idropittura semi-lavabile, impianto luci semplice ed estintori nell'interrato.

L'edificio presenta spazi esterni ad uso comune adibite a percorsi pedonali, aree verdi e parcheggio.

Gli impianti elettrici delle parti comuni sono quelli originari risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio (abitabilità 1993).

Le condizioni manutentive, per quanto riguarda le parti comuni esterne dell'intero complesso, considerata la data di realizzazione dello stesso, risultano complessivamente discrete. La copertura degli edifici insistenti su tutto il complesso immobiliare è a più falde.

Le condizioni manutentive, delle superfici esterne a vista (facciate) risultano discrete, con tinteggiatura risalente alla data di costruzione dell'edificio.

2.3 Descrizione Unità immobiliare Mapp. 1091 sub. 22:

Per quanto riguarda il bene interessato dalla presente procedura, identificato con il Sub. 22

- **per la parte prettamente residenziale, appartamento,** collocato al piano secondo del Complesso Condominiale che:
- presenta come distribuzione interna ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, studio, terrazzo e veranda;
- ha altezze interne utili di mt. 2,69 a 2,72;
- ha superficie netta, escluso balconi di circa, mq. 57,13;

- ha superficie lorda, escluso balconi di circa, mq. 71,57;
- ai fini dell'esposizione solare ha pareti esterne con superfici vetrate lungo il lato Nord ed Ovest;
è stato utilizzato, per la determinazione della superficie commerciale, il coefficiente pari a 1 (*).

Completano le dotazioni della U.I. i terrazzi sul lato Est ed Ovest:

- con superficie, complessiva, netta di, circa, mq. 5,15;

per il quale è stato utilizzato, al fine della determinazione della superficie commerciale, un coefficiente pari a 0,30 (*).

L'Unità Immobiliare residenziale, in questione, ha pareti interne in laterizio o cartongesso, intonacate al civile e tinteggiate con idropittura semi lavabile. La pavimentazione dell'unità immobiliare è in linoleum nella zona giorno, in parquet nella camera, nello studio ed in gres porcellanato nel bagno; i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno muniti di vetrocamera, protetti da avvolgibili in PVC “. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, mentre il portoncino d'entrata risulta in legno ed è blindato.

Il bagno è dotato dei normali accessori sanitari in vetro-china (lavabo, w.c., bidet, doccia), relative rubinetterie in ferro cromato, il tutto in appena sufficienti condizioni manutentive. Il punto di alimentazione acqua e scarico per la lavatrice è ubicato nella “veranda”.

I terrazzi presentano parapetto in muratura.

-Impianti:

Impianto termoidraulico

Abitazione sub. 22

L'impianto è costituito da radiatori in alluminio lamellari alimentati da caldaia autonoma, vocata anche alla produzione di acqua calda. La marca è Ferroli, modello DOMITOP C24E La caldaia è stata installata nella veranda (chiusa abusivamente), ove non sono presenti i fori superiore ed inferiore di areazione previsti dalla legge (il serramento della veranda verrà rimosso con costi detratti nella riduzione del 15% del valore base d'asta, quindi non risulta necessario realizzare i fori di areazione). Le caratteristiche tecniche della caldaia sono note poiché è stato reperito presso il Portale della Regione Veneto il libretto della caldaia (parziale) per la stesura dell'APE.

E' stata trovata documentazione di conformità dell'impianto termoidraulico ai sensi della L. 46/90 e s.m.i.- non risulta descritto e specificato impianto GAS che per tale ragione sarà da considerarsi non a norma (accesso agli atti comunali, allegati all'agibilità).

L'impianto comunque dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare risulta in un sufficiente stato manutentivo. La componentistica basilare è della VIMAR serie IDEA; sono presenti il citofono, impianto telefonico, TV. Il quadro elettrico è dotato di interruttori magnetotermici e differenziale ed è ubicato vicino alla porta d'ingresso.

E' stata trovata documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 (accesso agli atti comunali, allegati all'agibilità)

L'impianto comunque dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.



Foto n. 2 – Ingresso



Foto n. 3 – Angolo cottura



Foto n. 4 – Soggiorno



Foto n. 5 – Camera



Foto n. 6 – Camera



Foto n. 7 – Bagno



Foto n. 8 – Veranda



Foto n. 9 – Terrazzo

Le condizioni dell'unità residenziale sub. 22, complessivamente, sono **discrete**

2.4 Descrizione Unità immobiliare Mapp. 1091 sub. 62:

per la parte ad uso autorimessa, collocata al piano interrato che:

- ha una altezza interna utile da mt. 2,44 a 2,75;
- ha superficie, complessiva, netta di, circa, mq. 15,97;
- ha superficie, complessiva, lorda di, circa, mq. 17,81;

è stato utilizzato il coefficiente, per la determinazione della superficie commerciale, di 0,50 (*). L'accessorio in questione ha pareti intonacate e tinteggiate con pittura semi - lavabile e pavimentazione in cls. liscio.

E' dotato di impianto elettrico (punto luce) adeguato alla L. 46/90.

Le condizioni dell'unità posto auto sub. 62, complessivamente, sono **discrete**.



Foto n. 10 – Autorimessa

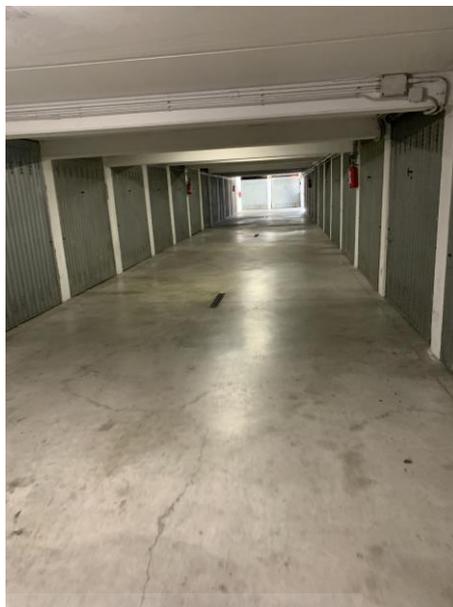


Foto n. 11 – Area manovra

La superficie commerciale secondo schema MCA dell'intera Unità residenziale (abitazione con autorimessa) è di, circa, **mq. 82,02**

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stata verificato che quanto oggetto di procedura non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Si precisa che la stesura dell'APE è stato fornito dal proprietario (Vedi All. 6).

APE: Dal documento in questione risulta che l'oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica E**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale (Vedi All. 2):

I beni oggetto di procedura risultano identificati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con:

Comune di Romano d'Ezzelino, Fg. 18, Mapp. 1091, sub. 22, Categoria A/2, Classe 4, vani 4, R.C. € 371,85
Via Brenta, Scala A, Piano 2.

Comune di Romano d'Ezzelino, Fg. 18, Mapp. 1091, sub. 62, Categoria C/6, Classe 2, 12 m², R.C. € 29,13
Via Brenta, Piano S1.

Il tutto intestato a

- **Omissis**

Proprieta' 1/1

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

E' stato acquisito l'estratto in questione Wegis (Vedi All. 2).

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

E' stata acquisita la planimetria catastale dei beni oggetto di procedura (Vedi All. 2).

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:

Premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 29/07/2022 ai nn. 5810 Rp – 8076 Rg;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 24/07/2002;
- a ritroso di venti anni il secondo atto di acquisto anteriore di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento ha data:

Atto di compravendita in data 17 febbraio 2003 al n. 2.973 di Rep. del Notaio Gambino dr. Michele di Bassano del Grappa (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa (VI) in data 21 febbraio 2003 ai n.ri 2014 R.G. e 1380 R.P. con il quale **Omissis** e **Omissis** acquistano da **Omissis** e **Omissis**;

- l'anno di meccanizzazione del Catasto Fabbricati è il 1972.

Il sottoscritto non rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto (considerato il ventennio), ma con data successiva alla meccanizzazione del catasto, produce l'estratto catastale storico.

3.5 Storia catastale:

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per il bene pignorato le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla più recente alla meno recente:

Presso la Sezione Catasto Vicenza la mappa d'impianto (Vedi All. 2) identifica la particella iniziale (mappa d'impianto) con Comune di Romano d'Ezzelino Fg. 18, Sez. unica, mapp. **11** e **12** come da impianto meccanografico del 31/12/1972 risultante da mappa d'impianto del 1890/1900.

Dalla visura storica al Catasto Terreni risultano essere state presentate le seguenti variazioni catastali (variazione dalla più remota alla più recente): **Mappale 1091**

Situazione dell'unità immobiliare precedente l'impianto meccanografico

Dati particella Fg. 18, Mapp. 112 – SEMINATIVO Cl. 3 – Mq. 9780

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/09/1980

- *Dati particella Fg. 18, Mapp. 770 – SEMINATIVO Cl. 3 – Mq. 330*

VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/09/1980 in atti dal 16/12/1985 (n.44185)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:18 Particella:112 ; Foglio:18 Particella:762 ; Foglio:18 Particella:763 ; Foglio:18 Particella:764 ; Foglio:18 Particella:765 ; Foglio:18 Particella:766 ; Foglio:18 Particella:767 ; Foglio:18 Particella:768 ; Foglio:18 Particella:769 ; Foglio:18 Particella:771 ; Foglio:18 Particella:772 ; Foglio:18 Particella:773 ; Foglio:18 Particella:774.

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/06/1992

- *Dati particella Fg. 18, Mapp. 770 – SEMINATIVO Cl. 3 – Mq. 2135*

VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/06/1992 in atti dal 11/11/1997 3SPC.2326/92 (n. 2326.1/1992)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:18 Particella:772 ; Foglio:18 Particella:778 ; Foglio:18 Particella:779 ; Foglio:18 Particella:788 ; Foglio:18 Particella:790 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/06/1992

- *Dati particella Fg. 18, Mapp. 770 – SEMINATIVO Cl. 3 – Mq. 2131*

VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/06/1992 in atti dal 11/11/1997 (n. 2326.2/1992)

Annotazioni di immobile: SR, PER MIGLIORE INDIVIDUAZIONE TOPOMETRICA

Area di enti urbani e promiscui dal 08/06/1992

- *Dati particella Fg. 18, Mapp. 1091 – ENTE URBANO – Mq. 2132*

TIPO MAPPALE del 08/06/1992 in atti dal 11/11/1997 (n. 2326.1/1992)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:18 Particella:770 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 21/01/2002

- *Dati particella Fg. 18, Mapp. 1091 – ENTE URBANO – Mq. 2131*

TIPO MAPPALE del 03/08/1992 Pratica n. 16556 in atti dal 21/01/2002 APPROVAZIONE N. 917/2002 (n. 78962.1/1992)

Storia degli intestatari (dalla più remota alla più recente): (Vedi All. 2)

Visura storica Catasto Fabbricati. Fg. 18, Mapp. 1091, sub. 22, 62

Situazione degli intestati dal 22/09/1992

Omissis

Da verificare proprietario per 1000 / 1000 fino al 03/03/1994

Situazione degli intestati dal 03/03/1994

Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Situazione degli intestati dal 30/01/2001

Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

Situazione degli intestati dal 17/02/2003

Omissis

Proprieta' 1/2



Omissis

Proprieta' 1/2

Situazione degli intestati dal 10/10/2018

Omissis

Proprieta' 1/1

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti.

3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.



3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

Abitazione Fg. 18 Mapp. 1091, Sub. 22

Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 18/09/1992. La planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Assenza di antibagno;
- Diversa rappresentazione del terrazzino a est e sua trasformazione in veranda;
- Traslazione forometrie.

Autorimessa Fg. 44, Mapp. 1091, Sub. 62

Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 18/09/1992. La planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- diverse altezze interne.

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, **€ 950,00** + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDE SINTETICA

Si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (come da Relazione Notarile)

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti Esecutati (Vedi All.1):

Soggetti:

Omissis

Proprieta' 1/1

Titolo: Atto di compravendita del Notaio Domenico Pulejo di Creazzo (VI) Rep. 63881 e Racc. n. 12936 del 10/10/2018, Registrato a Vicenza 06/11/2018 al n. 12283 serie 1T e Trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 07/11/2018 ai nn. Rp/Rg 7903/11257 con il quale acquista d **Omissis** Proprieta' ½ e **Omissis** Proprieta' ½

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Romano d'Ezzelino (VI), Fg. 18, mapp. 1091 sub 22, 62.

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

Si riportano di seguito gli atti precedenti nel ventennio:

Soggetti:

Omissis

Proprieta' ½

Omissis

Proprieta' 1/2

Titolo: Atto di compravendita in data 17 febbraio 2003 al n. 2.973 di Repertorio Notaio Gambino dr. Michele di Bassano del Grappa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa in data 21 febbraio 2003 ai n.ri 2014 R.G. e 1380 R.P con il quale acquistano da **Omissis** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis** e **Omissis** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Romano d'Ezzelino (VI), Fg. 18, mapp. 1091 sub 22, 62.

Soggetti:

Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

Titolo: Atto di compravendita in data 30 gennaio 2001 al n. 494 di Repertorio Notaio Gambino dr. Michele di Bassano del Grappa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa (VI) in data 9 febbraio 2001 ai n.ri 1261 R.G. e 908 R.P. acquistano da **Omissis** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni **Omissis** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni **Omissis**.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Romano d'Ezzelino (VI), Fg. 18, mapp. 1091 sub 22, 62.

Soggetti:

Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Titolo: Atto di compravendita in data 3 marzo 1994 al n. 28.040 di Repertorio del Notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa in data 22 marzo 1994 ai n.ri 2019 R.G. e 1483 R.P.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Romano d’Ezzelino (VI), Fg. 18, mapp. 1091 sub 22, 62.

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:

Considerato che i beni interessati dalla presente procedura è un appartamento al piano secondo posto all’interno di un Complesso Condominiale, la particella di terreno su cui insiste il fabbricato in questione, risulta identificata presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Terreni, con Comune di Romano d’Ezzelino, Fg. 18, Mapp. 1091.

Si allega (Vedi All.2) foglio di mappa (Wegis) con evidenziata la particella in questione.

6) REGOLARITA’ EDILIZIE E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile:

Il complesso immobiliare è stato iniziato nel 1989 con Abitabilità nel 1993.

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

Da ricerca documentale presso l’ufficio tecnico del Comune di Malo (VI) e dall’atto originale di acquisto sono stati trovati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione 9290/5615 del 01/12/1989 – *Concessione iniziale;*
- Concessione 6980/91/5615 dell’11/07/1991 – *Variante intestazione Concessione;*
- Concessione 6979/91/5615 del 22/07/1991 – *Costruzione di una rimessa interrata;*
- Concessione 92C/5615A del 21/12/1992 – *Variante in corso d’opera;*
- Abitabilità n. 5615 del 29/04/1993;
- Autorizzazione 92A/5615B del 04/12/1992 – *Costruzione di un muro di cinta;*
- Condono edilizio n. 7 del 28/01/1998 – *Ampliamento di un fabbricato residenziale;*
- Permesso in Sanatoria n. 91 del 12/06/2007 *per modifiche prospettiche;*
- CILA prot. 0001762 del 31/01/2019 – *manutenzione straordinaria.*

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

Abitazione Fg. 18 Mapp. 1091, Sub. 22

Situazione irregolare: da ricerca documentale presso l’ufficio tecnico del Comune di Romano d’Ezzelino sono stati trovati il progetto iniziale e le successive modifiche in Variante e Certificato di Agibilità.

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Romano d'Ezzelino autorizzati:

- Concessione 9290/5615 del 01/12/1989 – *Concessione iniziale*;
- Concessione 6980/91/5615 del 11/07/1991 – *Variante intestazione concessione*;
- Concessione 6979/91/5615 del 22/07/1991 – *Costruzione di una rimessa interrata*;
- Concessione 92C/5615A del 21/12/1992 – *Variante in corso d'opera*;
- Permesso in Sanatoria n. 91 del 12/06/2007 *per modifiche prospettiche*;
- CILA prot. 0001762 del 31/01/2019 – *Manutenzione straordinaria*;
- Abitabilità n. 5615 del 29/04/1993;

si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento non sia conforme ai disegni depositati per i seguenti motivi:

- Assenza di antibagno per demolizione parete divisoria tra antibagno e bagno;
- Realizzazione di una veranda a Nord dell'unità immobiliare;
- Traslazione di forometrie.

Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (*Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali*).

Autorimessa Fg. 18, Mapp. 1091, Sub. 62

Situazione irregolare: da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Romano d'Ezzelino sono stati trovati il progetto iniziale e le successive modifiche in Variante e Certificato di Agibilità.

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Romano d'Ezzelino autorizzati:

- Concessione 9290/5615 del 01/12/1989 – *Concessione iniziale*;
- Concessione 6980/91/5615 del 11/07/1991 – *Variante intestazione concessione*;
- Concessione 6979/91/5615 del 22/07/1991 – *Costruzione di una rimessa interrata*;
- Concessione 92C/5615A del 21/12/1992 – *Variante in corso d'opera*.
- CILA prot. 0001762 del 31/01/2019 – *Manutenzione straordinaria*;
- Abitabilità n. 5615 del 29/04/1993;

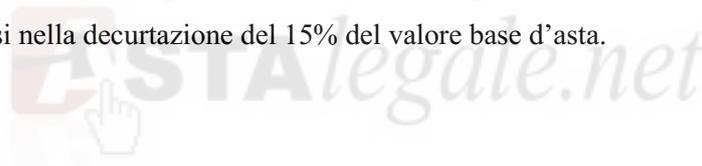
si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento non sia conforme ai disegni depositati per i seguenti motivi:

- Mancata indicazione delle diverse altezze interne.

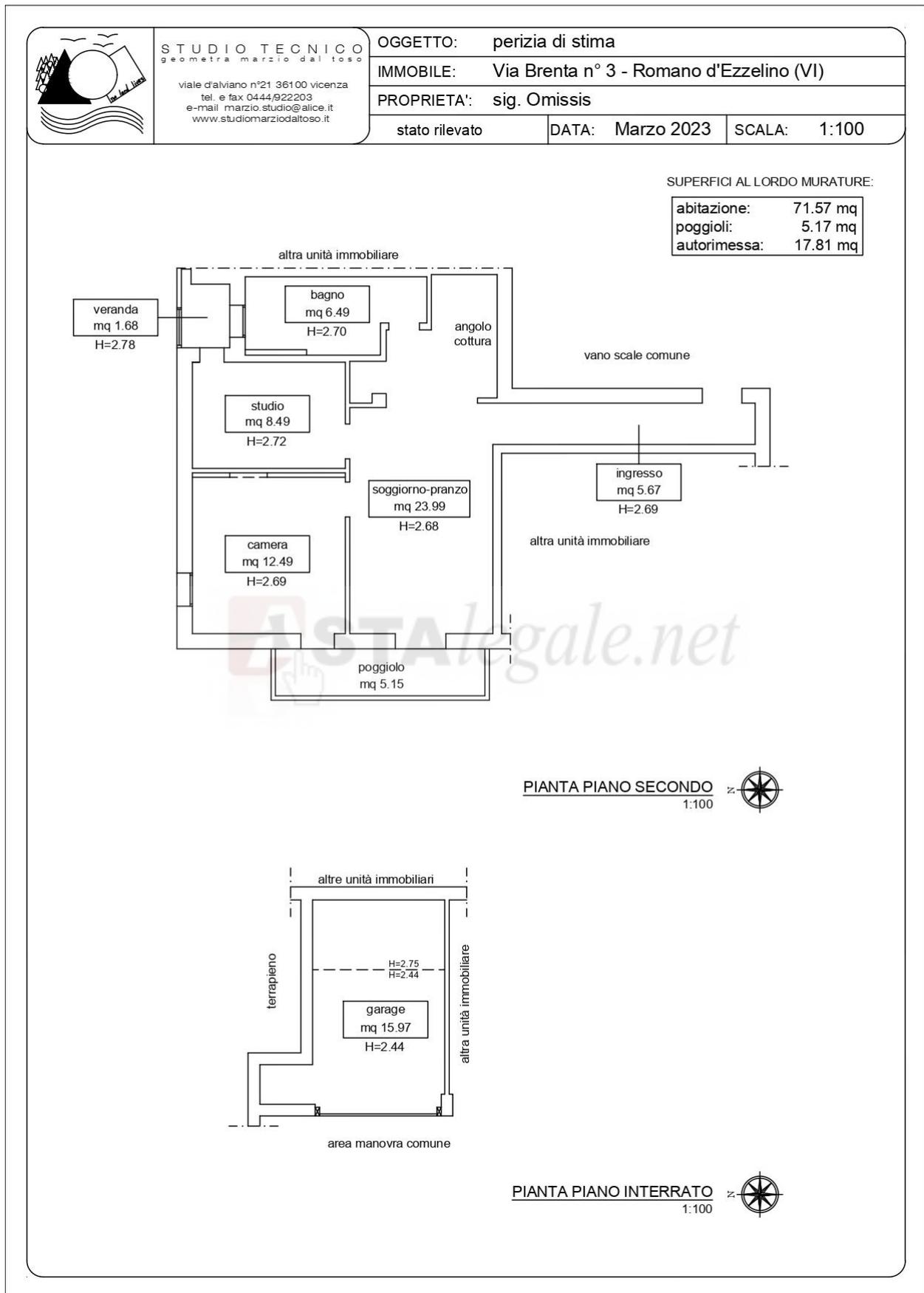
Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (*Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali*).

Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale); tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale. In considerazione che tale eventualità è al di fuori delle competenze professionali del perito, costi di procedura sanzioni, oneri e reale fattibilità urbanistico/edilizio/catastale, sarà onere e competenza diretta dell'Assemblea Condominiale stessa.

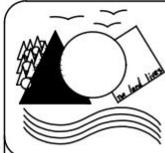
La situazione urbanistica dell'unità è sanabile con SCIA in Sanatoria, con costo stimato, di circa, **€ 2.000,00** + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore valuta di applicare una sanzione economica di €. 5.16,00, già compresa nel costo precedentemente stimato. A questo si aggiungano i costi per il levo del serramento della veranda abusiva e la formazione della parete divisoria e relativa porta, al fine della creazione dell'antibagno; tali oneri sono ricompresi nella decurtazione del 15% del valore base d'asta.



Stato rilevato (rilievo del 01/12/2022)

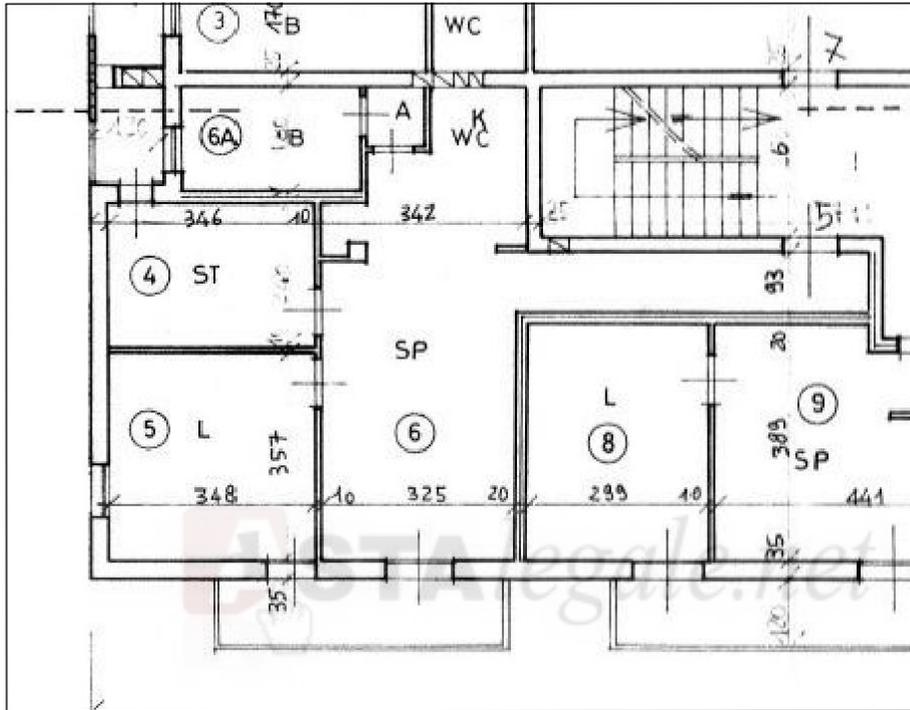


Stato autorizzato (Concessione Edilizia 92C/5615A del 01/12/1989)



STUDIO TECNICO
geometra marzio dal toso
viale d'alviano n°21 36100 vicenza
tel. e fax 0444.922203
e-mail marzio.studio@alice.it
www.studiomarziodalto.it

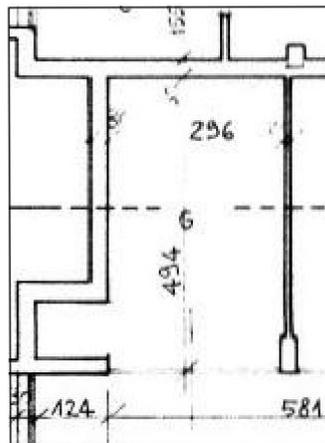
OGGETTO: perizia di stima
IMMOBILE: Via Brenta n° 3 - Romano d'Ezzelino (VI)
PROPRIETA': sig. Omissis
stato autorizzato DATA: Marzo 2023 SCALA: 1:100



PIANTA PIANO SECONDO 1:100

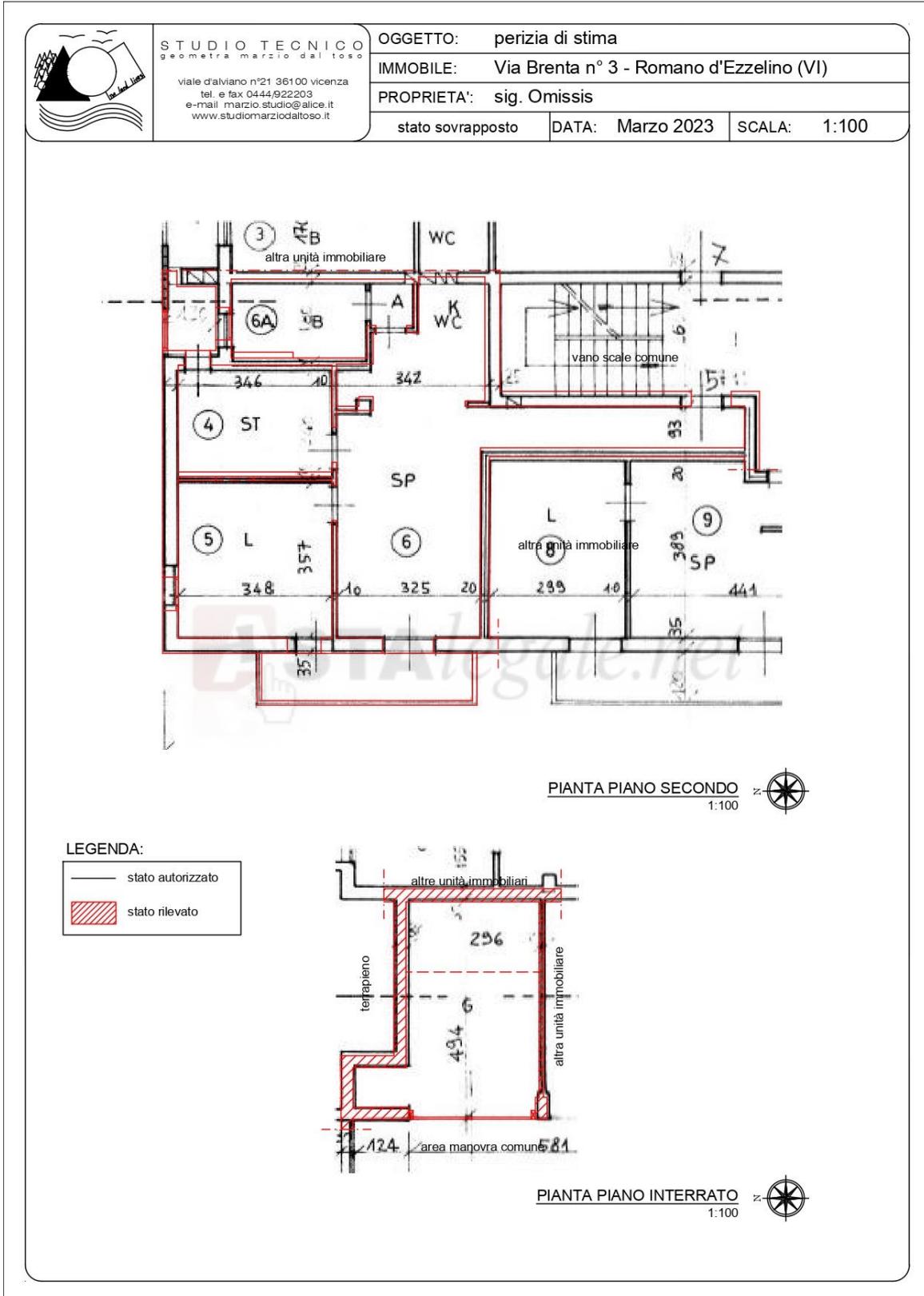
SUPERFICI AL LORDO MURATURE:

abitazione:	67.77 mq
poggioli:	7.26 mq
autorimessa:	17.98 mq



PIANTA PIANO INTERRATO 1:100

è stata predisposta apposita planimetria di sovrapposizione tra stato rilevato e lo stato autorizzato con indicazione grafica delle difformità riscontrate.



6.4 Abitabilità e agibilità:

Abitabilità n. 5615 del 29/04/1993

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

Non è stato acquisito il documento in questione, in quanto considerando l'unità residenziale all'interno di un complesso condominiale ed influente a livello della stima.

Si specifica comunque, che da controlli urbanistici effettuati presso il Comune di Romano d'Ezzelino (VI) ufficio urbanistica, risulta che il terreno su cui insiste il Complesso Immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è compreso, nel:

- PI (Piano degli interventi) – Zona B Art. 55 Insediamenti residenziali

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitori:

Sig. **Omissis**

7.2 Residenza del Debitore:

residente a Romano d'Ezzelino (VI) in Via Brenta n°3

7.3 Possesso:

Il bene pignorato risulta occupato dal Proprietario Sig. **Omissis** e dalla moglie Sig.ra **Omissis**.

Tutti i residenti presso il bene oggetto di procedura ubicato a Romano d'Ezzelino (VI) in Via Brenta n°3, risultano presenti nell'immobile.

L'occupazione, a seguito delle informazioni ottenute durante accesso sopralluogo e presso l'ufficio anagrafe del Comune di Romano d'Ezzelino (VI) risultano regolari. (Vedi All. 14)

Eseguita la verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati si attesta:

sull'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome dei soggetti proprietari indicati in oggetto, si comunica in relazione alla richiesta di verifica presso l'ufficio delle entrate di Vicenza DPVI UT Bassano del Grappa del 08/11/1922 sull'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome del soggetto proprietario indicati in oggetto, si comunica con documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa (VI) in data 09/11/2022 esito negativo. (ALL. 4)

- Non sono quindi presenti contratti d'affitto o comodati registrati.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

Considerato che l'immobile oggetto di perizia risulta occupato dal Proprietario (vedi elenco precedente, punto 7.3) CON TITOLO il sottoscritto perito non stima il valore di mercato del canone di locazione.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Per il Sig. **Omissis**

TRASCRIZIONI

- **verbale di pignoramento immobili**

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2022 - Registro Particolare 5810 Registro Generale 8076

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3798 del 27/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ROMANO D'EZZELINO (VI)

ISCRIZIONI

- **ipoteca volontaria**

ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2018 - Registro Particolare 1672 Registro Generale 11258

Pubblico ufficiale PULEJO DOMENICO Repertorio 63882/12937 del 10/10/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

mmobili siti in ROMANO D'EZZELINO (VI)

(Vedi All. 10)

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

Considerato che il bene oggetto di procedura è parte di un complesso immobiliare costituito in condominio, da informazioni ottenute si informa:

- che è stato nominato l'Amministratore Condominiale Sig. **Omissis**
- risulta esistente un Regolamento condominiale;
- il Regolamento Condominiale non risulta essere trascritto.

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli;

- manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile;
- manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private;
- spese condominiali non versate (per pulizia scale, campanelli, portoncino, luce vano scale, altre spese, amministratore, ecc.) come da Bilancio Preventivo 01/01/2022-31/12/2022 e rata primo trimestre 2023 e rate non versate dal 31/03/2023 alla data di acquisto, oltre all'importo già decurtato in perizia per le spese fino al 31/03/2023 pari ad **€ 1.944,74** (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta);
- difformità catastali (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di:
 - * **€ 950,00** + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta);
- difformità urbanistico edilizie del solo sub. 12 (vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di:
 - * **€ 2.000,00** + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta).
- Levo del serramento della veranda abusiva e la formazione della parete divisoria e relativa porta, al fine della creazione dell'antibagno (costo che viene decurtato dal 15% del valore a base d'asta).

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio "Condominio *Cristallo*"; lo stesso è amministrato dal Sig. **Omissis**.

Le spese condominiali ordinarie (amministrazione, pulizia scale, segreteria, spese bancarie, imposte, elettricità, piccole manutenzioni ordinarie, ascensore ecc.) sono divise in base alle tabelle millesimali condominiali esistenti.

Appartamento:

19,161 millesimi

Autorimessa:

0,478 millesimi

Ascensore:

44,30

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore Condominiale le spese di gestione sono riassumibili come segue:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinaria riguardanti amministrazione, pulizia scale, segreteria, spese bancarie, imposte, elettricità, piccole manutenzioni ordinarie, ecc., in particolare definibili come **spese condominiali ordinarie, per la proprietà risulta essere pari a, circa, € 650,00 per l'anno 2022** (dal Bilancio Preventivo 01/01/2022 al 31/12/2022);
- dai conteggi forniti dall'Amm. Cond. nel Bilancio Preventivo all'anno 2022 risulta a carico della Amministrazione condominiale un insoluto totale da parte della proprietà di € 1.794,10 a cui si aggiungono € 150,64 (per il periodo 01/01/ 2023 al 31/03/2023) per un totale di **€ 1.944,74** ma con costi già decurtati dal prezzo di vendita;
- alla data della presente perizia non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- alla data della presente perizia non risultano spese straordinarie in fase di delibera;
- **risultano** noti procedimenti giudiziari in corso, relativi al cespite pignorato (3 decreti ingiuntivi di cui 2 esecuzioni immobiliari compresa la presente);

- risultano noti procedimenti giudiziari in corso nella stessa palazzina oltre al cespite pignorato.
- Sono stati eseguiti lavori condominiali di adeguamento impianto elettrico, rifacimento parziale tetto causa grandinata, allacciamento alla fognatura comunale;
- Non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria nell'ultima assemblea.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 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) 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”;*

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;
- il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

12.2 Valore di mercato attribuito:

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, (**appartamento Foglio 18, Mapp. 1091 sub. 22 e autorimessa Mapp. 1091 sub. 62**) 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, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

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

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

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

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);

- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

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

- definito il “segmento di mercato” (Vedi All. 8 Punto 1);
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili” (Vedi All. 8 Campione di dati Immobiliari);
- indicati i rapporti mercantili (Vedi All. 8 Punto 1);
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili, (Vedi All. 8 Punto 3) ;
- sono stati definiti i “prezzi marginali” (Vedi All. 8 Punto 4);

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, (All. 8 Punti 5-6-7) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, circa, **mq. 82,02** risulta essere di

**€ 85.562,23 (diconsi Euro ottantacinquemilacinquecentosessantadue/23)
pari ad un valore unitario a mq di € 1.043,19 (di superficie commerciale).**

Il valore di cui sopra deve essere ridotto per un insoluto per il mancato pagamento di spese condominiali pari a € **1.944,74** (insoluto bilancio spese condominiali arretrate e spese preventive bilancio al 31/03/2023) ed € **2.950,00** + iva + cng (Sanatoria Urbanistica € 2.000,00 + aggiornamento catastale € 950,00) per un totale di spese pari a € **4.894,74** + iva + cng (solo sanatoria e catasto).

Quindi, ricapitolando, considerando che:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo M.C.A. è pari ad € **85.562,23**;
- il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA, dedotti i costi di regolarizzazione) corrisponde a:
€ 85.562,23 - € 4.894,74 = € 80.667,49 + iva + (cng);

Ora considerato/te:

- 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):
 - la eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- le 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;

- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, etc.;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi, le caratteristiche costruttive utilizzate, le finiture, ed eventuali difformità urbanistiche imprevedute o non rilevate, ecc. propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d'asta, la riduzione del **15 %** sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotti i costi di regolarizzazione) meno i costi da sostenere è pari a **€ 80.667,49 + iva + cng** (solo sanatoria e catasto);

- la riduzione, proposta dal perito, del 15% che corrisponde ad **€ 80.667,49 x 0.15) = € 12.100,12**

- il **valore a base d'asta** dei beni pignorati corrisponde a:

$$\mathbf{€ 80.667,49 - € 12.100,12 = € 68.567.37}$$

arrotondato per difetto ad **€ 68.567,00 (diconsi Euro sessantottomilacinquecentosessantasette/00).**

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

il pignoramento considera, sul bene oggetto di procedura, la quota di proprietà di ½ in regime di separazione dei beni per ciascun esecutato come indicato nell'Atto di Compravendita Rep. 190062 e Racc. 32968 del 23/11/2005 del Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza.

14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCHAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Per gli esecutati è stato richiesto, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Romano d'Ezzelino (VI), l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio. con documento Prot. 0195 del 22/03/2023 dal quale risulta (Vedi All. 5):

- che il sig. **Omissis** e **Omissis** hanno contratto matrimonio il **Omissis** nel Comune di Romano d'Ezzelino (VI).

Nell'atto suddetto non risultano annotazioni.

Vicenza, li 31/03/2023

IL CTU Esperto Estimatore Incaricato
(Geometra Marzio Dal Toso)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

ALLEGATI:

- 1 Atto notarile**
- 2 Visure storiche, Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico, Wegis, Mappe storiche**
- 3 Copia di documenti rilasciati dal comune**
- 4 Affitti e comodati: Richiesta e Risposta accesso agli atti Agenzia delle Entrate di Vicenza**
- 5 Documenti anagrafici**
- 6 Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
- 7 Libretto impianto**
- 8 Tabelle comparabili**
- 9 Grafici Situazione reale/Progetto approvato/sovrapposizione**
- 10 Visure ipotecarie**
- 11 Regolamento condominiale, bilanci economici**

Vicenza, li 31/03/2023



IL CTU Esperto Estimatore Incaricato
(*Geometra Marzio Dal Toso*)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.