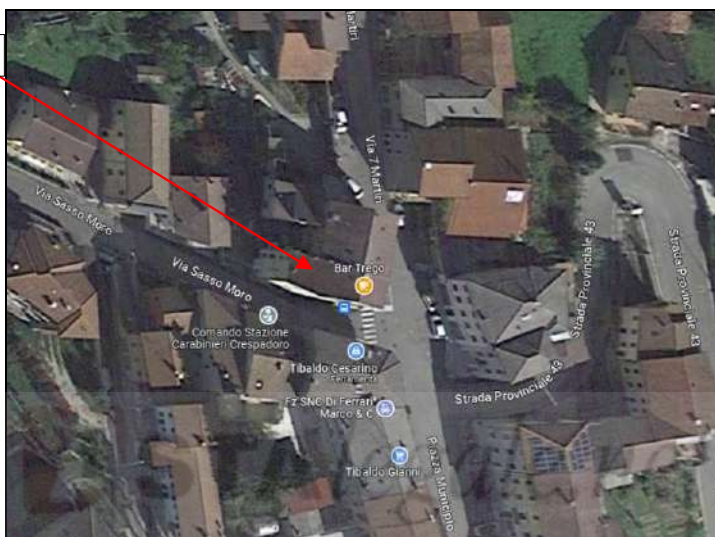


TRIBUNALE DI VICENZA

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

R.G.E. n. 489/2022

U.I. Particella 530 subb. 1-2



Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Data Ricevimento Conferimento incarico: 02 Luglio 2023, ricevuto il 06 Luglio 2023

Data Giuramento: 13 Luglio 2023

Data Udienza: 14 Novembre 2023

PERIZIA DI STIMA Beni in Comune di CRESPADORO (VI)

LOTTO 2 U.I. Fg. 7 particella 530 subb. 1-2

(Complesso Immobiliare costituito da una U.I. commerciale al piano 1-2 (Sub. 1), da una U.I. residenziale al piano T-1-2-3-4 (Sub. 2)

L'Esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1746

iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

CF: MRCGCM60T30E472R

con studio in Cassola (VI) Via Piave, 11

telefono: 042432697 fax: 042432697

email: geometramercadante@gmail.com (pec): giacomo.mercadante@geopec.it

Data 18/09/2023

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es.imm. n. 489/2022 R.G. Giudice Dott.ssa SONIA PANTANO promossa da:

Diritto pignorato (pag. 6-7) piena proprietà per la quota di 1/1

Dati Catastali attuali (pag. 25): Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1 – 2

Stato (pag. 11-25): condizioni scarse

Tipologia Bene (pag. 7): Complesso Immobiliare costituito da una U.I. commerciale al piano 1-2 (Sub. 1), da una U.I. residenziale al piano T-1-2-3-4 (Sub. 2)

Ubicazione (pag. 10): Comune di Crespadoro Piazza Municipio, 27 – Via Sasso Moro, 2

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 6-7-8): nessuna (vedasi comunque chiarimenti riportati all'interno della relazione relativamente alle quote di proprietà)

Situazione catasto (pag. 27-30): NON regolare. Situazione regolarizzabile con la spesa di circa € 2.000,00, importo dedotto dal valore a base d'asta.

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 32-33): NON regolare. Situazione regolarizzabile con la spesa complessiva di circa €5.000,00, importo dedotto dal valore a base d'asta.

Valore di mercato, considerata la quota di proprietà pari a 1/1 (pag. 38): €224.100,13

Date/Valori comparabili reperiti (Vedere All. 35): Per assenza di dati utili nessun comparabile reperito. Valutazione con il metodo del Costo di Costruzione deprezzato (COST APPROACH)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag. 40): per assenza di dati non eseguito verifiche.

Valore di vendita forzata proposto, considerata la quote di proprietà pari a 1/1 (pag. 39): **€184.530,00**

Valore Decreto Ingiuntivo: (pag. 35): €40.000,00

Vendibilità/appetibilità: scarsa

Pubblicità: siti internet specializzati quali “Astegiudiziarie.it” – “real estate discount aste immobiliari online” – “asteimmobili.it” – “Immobiliare.it” – “asteannunci.it” – “trova casa.net”, etc. quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

Occupazione (pag. 34): i beni risultano in possesso della parte Esecutata;

Titolo di occupazione (pag. 34): Denunce di Successione e Atto di Vendita

Oneri (pag. 35): nessuno

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Ape (pag. 25): Si

Problemi particolari – informazioni utili – criticità: (pag. 39):

A) dagli atti (Vedi All. 1 – 2 – 3 – 4 – 5) risulta che il _____ è titolare della quota di nuda proprietà (in numero) di 0,96604938 **con una differenza, rispetto alla quota di nuda proprietà dell'intero (1) di 0,03395062.** La differenza, deriva **dalla errata quota, di 107/162, indicata nell'atto di compravendita** stipulato in data 21 giugno 1995 a rogito del Notaio Mario Pagani di Arzignano (VI) Repertorio n. 145347 in forza del quale la parte Esecutata _____ acquistava

_____ la quota di nuda proprietà di cui li stessi risultavano titolari.

Nell'atto in questione la quota corretta di nuda proprietà, oggetto di acquisizione da parte

doveva essere pari a $(11/36 + 11/36 + 1/12)$ 25/36.

Con questo dato _____ eseguiti i conteggi, risulta intestatario, sui beni oggetto di procedura considerati nella presente relazione, della quota di nuda proprietà pari a $(1/4 + 1/18 + 25/36)$

1/1. L'usufrutto generale, al momento della stipula dell'atto sopra citato rimaneva, così come da atti, alla Signora

_____. Successivamente in data 2 settembre 2007, la Signora _____ è deceduta. Di conseguenza l'usufrutto si riuniva alla nuda proprietà.

Pertanto, ricapitolando, all'attualità considerata:

- la quota corretta che doveva essere inserita nell'atto sopra citato (e la volontà delle parti nello stesso atto espresse);

- la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà;

_____ risulta, per i beni oggetto di procedura considerati nella presente relazione, titolare della quota di piena proprietà pari ad 1/1.

Il sottoscritto ha redatto la presente relazione considerando la quota di proprietà così come sopra indicata.

Per quanto riguarda la soluzione da adottare per risolvere la problematica relativa alla quota non corretta riportata nell'atto Rep. n. 145347, si rimanda all'Illustrissimo Giudice e/o al Custode per ragioni di competenza giuridica;

B) relativamente alla particella 530 l'estratto wegis NON RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI;

C) si segnalano difformità catastali ed edilizio/urbanistiche.

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

QUESITO FORMULATO

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l’art. 568 c.p.c., visto l’art. 173 bis d.a. . c.p.c., visto il disciplinare dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

1) Identificazione Diritti e Beni Oggetto del Pignoramento (pag. 6);

1.1 Diritto reale pignorato (pag. 6)

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’Atto di Pignoramento (pag. 8)

2) Individuazione dei Beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale (pag. 9);

2.1 Bene e ubicazione (pag. 10)

3) Identificazione catastale del bene pignorato (pag. 25);

3.1 Identificazione catastale (pag. 25)

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità (pag. 25)

3.3 Acquisizione planimetria catastale (pag. 25)

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto (pag.25)

3.5 Storia catastale (pag. 26)

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto (pag. 26)

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 (pag. 27)

3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (pag. 27)

4) Predisposizione della Scheda Sintetica (pag. 30);

5) Ricostruzione Atti di Provenienza (pag. 30);

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (pag. 30)

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio (pag. 32)

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato (pag. 32)

6) Regolarità Edilizia e Urbanistica (pag. 32);

6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile (pag. 32)

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi (pag. 32)

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi (pag. 32)

6.4 Abitabilità e agibilità (pag. 33)

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. 33)

7) Stato di Possesso e Occupazione (pag. 34);

7.1 Debitore (pag. 34)

7.2 Residenza del Debitore (pag. 34)

7.3 Possesso (pag. 34)

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato (pag. 34)

8) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (pag. 34);

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (pag. 34)

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale (pag. 35)

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (pag. 35)

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (pag. 35)

9) Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale (pag. 35);

10) Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (pag. 35);

11) Spese di gestione dell'immobile ed eventuali Procedimenti in corso (pag. 35);

12) Valutazione e stima dei beni (pag. 35);

12.1 Metodo di valutazione (pag. 35)

12.2 Valore di mercato attribuito (pag. 36)

13) Valutazione della quota (pag. 39);

14) Acquisire le Certificazioni di Stato Civile, dell'Ufficio Anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (pag. 39);

15) Problemi (pag. 39);

16) Valori medi aggiudicazioni precedenti sulla base delle informazioni da Astalegale (pag. 40).



giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Mercadante Giacomo ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 02 Luglio 2023, ricevuto in data 06 Luglio 2023, prestando giuramento in data 13 Luglio 2023.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c.;
- depositata, in collaborazione con IVG, in PCT la relativa check list;
- verifica, telematica, presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappa, di planimetrie;
- controllo, telematico, sempre presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo di procedura;
- ottenuto copia dall'Archivio Notarile Distrettuale di Vicenza dell'Atto attraverso il quale la parte Esecutata ha acquisito quota della titolarità di quanto oggetto di Esecuzione considerato nella presente relazione;
- ottenuto copia, dallo Studio del Notaio Brognara (quest'ultimo redattore del Certificato Notarile ai sensi dell'Art. 567 C.P.C.) di ulteriore documentazione utile per la verifica della proprietà/continuità storica;
- attraverso richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Crespadoro verificata/ottenuta copia della documentazione conservata all'interno degli archivi, ottenuto CDU, e, a seguito di accesso diretto, chiesto, ed ottenuto, opportune informazioni Urbanistiche;
- attraverso puntuale richiesta, all'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Crespadoro, ottenuto opportuni Certificati;
- attraverso puntuale richiesta al Ministero della Cultura Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, verificata la presenza/assenza di Provvedimenti di Tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. per i beni oggetto di procedura considerati nella presente relazione;
- eseguito sopralluogo in data 17 Febbraio 2022 (nell'ambito della procedura E.I. n. 393/2022, successivamente estinta) presenti, oltre al sottoscritto, un rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG, quest'ultimo incaricato nella procedura come custode); il Geometra Moro Davide, quest'ultimo intervenuto in qualità di ausiliario dell'esperto, al fine di verificare le condizioni e le caratteristiche degli immobili per la redazione delle APE; la parte Esecutata.

Nell'occasione sono state verificate, per i beni oggetto di procedur considerati nella presente relazione a, caratteristiche interne ed esterne, in particolare attraverso prelievo a campione di alcune misure di controllo; è stata verificata la distribuzione interna; è stato eseguito puntuale rilievo fotografico dei luoghi; precisando che la parte Esecutata, presente nell'occasione è stata collaborativa; etc.

A completare stesura della perizia finale.

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

proprietà per la quota **di 1/1 di Complesso Immobiliare costituito da U.I. identificate catastalmente con Comune di Crespadoro Fig. 7:**

A) particella 530 sub. 1 (Unità Commerciale);

B) particella 530 sub. 2 (Unità Residenziale).

I diritti reali in titolarità della parte Esecutata, sulla base di quanto riportato derivano dai seguenti documenti:

A) successione testamentaria in morte

con testamento olografo del 29 gennaio 1964 pubblicato con verbale a rogito del Notaio Mario Pagani di Arzignano (VI), Rep. n. 13403 (Vedi All. 1), registrato ad Arzignano (VI) il 28 ottobre 1964 al numero 284 volume 18 con il quale devolveva il diritto di nuda proprietà in parti uguali ai – figli

mentre devolveva l'usufrutto generale alla coniuge _____ dichiarazione di successione registrata ad Arzignano (VI) il 21 febbraio 1968 al numero 49 volume 46 e trascritta (Vedi All. 2) ad Arzignano il 24 febbraio 1968 ai numeri 2147/1777 RG/RP. Risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario da parte degli eredi _____, giusto atto avanti il cancelliere della Pretura di Arzignano (VI) in data 11 dicembre 1964 e trascritta (Vedi All. 3) a Vicenza l'11 gennaio 1965 ai numeri 282/240 RG/RP.

Sulla base di quanto sopra _____ diventava titolare della quota di nuda proprietà pari ad 1/4, i Signori

_____ diventavano titolari, ciascuno, della quota di nuda proprietà di 1/4, mentre _____ diventava titolare della quota di usufrutto generale;

B) successione legittima in morte

lasciando a sé superstiti i fratelli

La dichiarazione di successione è stata registrata ad Arzignano (VI) l'08 aprile 1971 al numero 36 volume 62, trascritta a Vicenza il 13 aprile 1971 ai numeri 3511/2917 RG/RP (Vedi All. 4).

In quest'ultimo documento risulta riportato il seguente testo:

“L'eredità del suddetto _____ è devoluta in virtù (1) Legge

nel modo seguente (2)

Per i diritti di due terzi ai fratelli:

-
-
-

Per i diritti di un terzo al genitore-

Sulla base di quanto sopra il Signor _____ diventava titolare della quota complessiva di nuda proprietà pari ad (1/4 + 1/18) 11/36, i Signori

_____ diventavano titolari, ciascuno, della quota complessiva di nuda proprietà di (1/4 +

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

1/18) 11/36, mentre la Signora diventava titolare della quota complessiva di nuda proprietà di 1/12 (oltre all'usufrutto generale derivante dal precedente atto);

C) atto di compravendita (Vedi All. 5) in data 21 giugno 1995 a rogito del Notaio Mario Pagani di Arzignano (VI), repertorio n. 145347 registrato ad Arzignano il 27 giugno 1995 al numero 633 e trascritto a Vicenza il 6 luglio 1995 ai numeri 9946/7092 RG/RP, in forza del quale la parte Esecutata acquistava dai fratelli la quota di nuda proprietà di cui li stessi risultavano titolari.

Nell'Atto in questione veniva riportato il seguente testo:

“I Signori vendono e trasferiscono al Signor il quale accetta ed acquista, tutti i diritti di nuda comproprietà per la quota cumulativa indivisa di 107/162 (centosette centosessantaduesimi) salvo l'eventuale più precisa, loro competono per qualsiasi titolo sui seguenti immobili, gravati da usufrutto generale vitalizio a favore

Nota: sulla base della documentazione sopra citata il Signor risulterebbe, quindi, intestatario della quota di nuda proprietà pari a $(1/4=0,25 + 1/18=0,55555555 + 107/162=0,66049383) 0,96604938$ **con una differenza rispetto alla quota di nuda proprietà dell'intero di 0,03395062.**

La differenza, considerato quanto riportato nei documenti indicati ai punti A) e B) deriva **dalla errata quota di 107/162 indicata nel documento C).**

Nell'atto in questione la quota corretta di nuda proprietà, oggetto di acquisizione da parte del Signor doveva essere pari a $(11/36 + 11/36 + 1/12) 25/36$.

Con questo dato il Signor (nella presente procedura parte Esecutata), eseguiti i conteggi, risulta intestatario, sui beni oggetto di procedura considerati nella presente relazione, della quota di nuda proprietà pari a $(1/4 + 1/18 + 25/36) 1/1$. L'usufrutto generale, al momento della stipula dell'atto C) rimaneva, così come da atti, alla Signora

Successivamente in data 2 settembre 2007, la Signora è deceduta. Di conseguenza l'usufrutto si riuniva alla nuda proprietà.

Alla luce di quanto sopra il Signor diventava, quindi, per i beni oggetto di procedura considerati nella presente relazione, titolare della quota di piena proprietà di 1/1.

Il sottoscritto esperto procede con la relazione considerando questa quota di proprietà.

Si rimane a disposizione, dell'Illustrissimo Giudice e delle parti, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Considerato quanto sopra i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento **CORRISPONDONO** a quelli in titolarità della parte Esecutata in forza dei documenti (Vedi All. 1-2-3-4-5) a suo favore.

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

i bene pignorati, per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, intestati al Signor , risultano identificati, con:

COMUNE DI CRESPADORO Fg. 7 particella 529 sub. 1 abitazione di tipo popolare Categoria A4;

COMUNE DI CRESPADORO Fg. 7 particella 530 sub. 1 negozio/bottega Categoria C1;

COMUNE DI CRESPADORO Fg. 7 particella 530 sub. 2 abitazione di tipo economico Categoria A3.

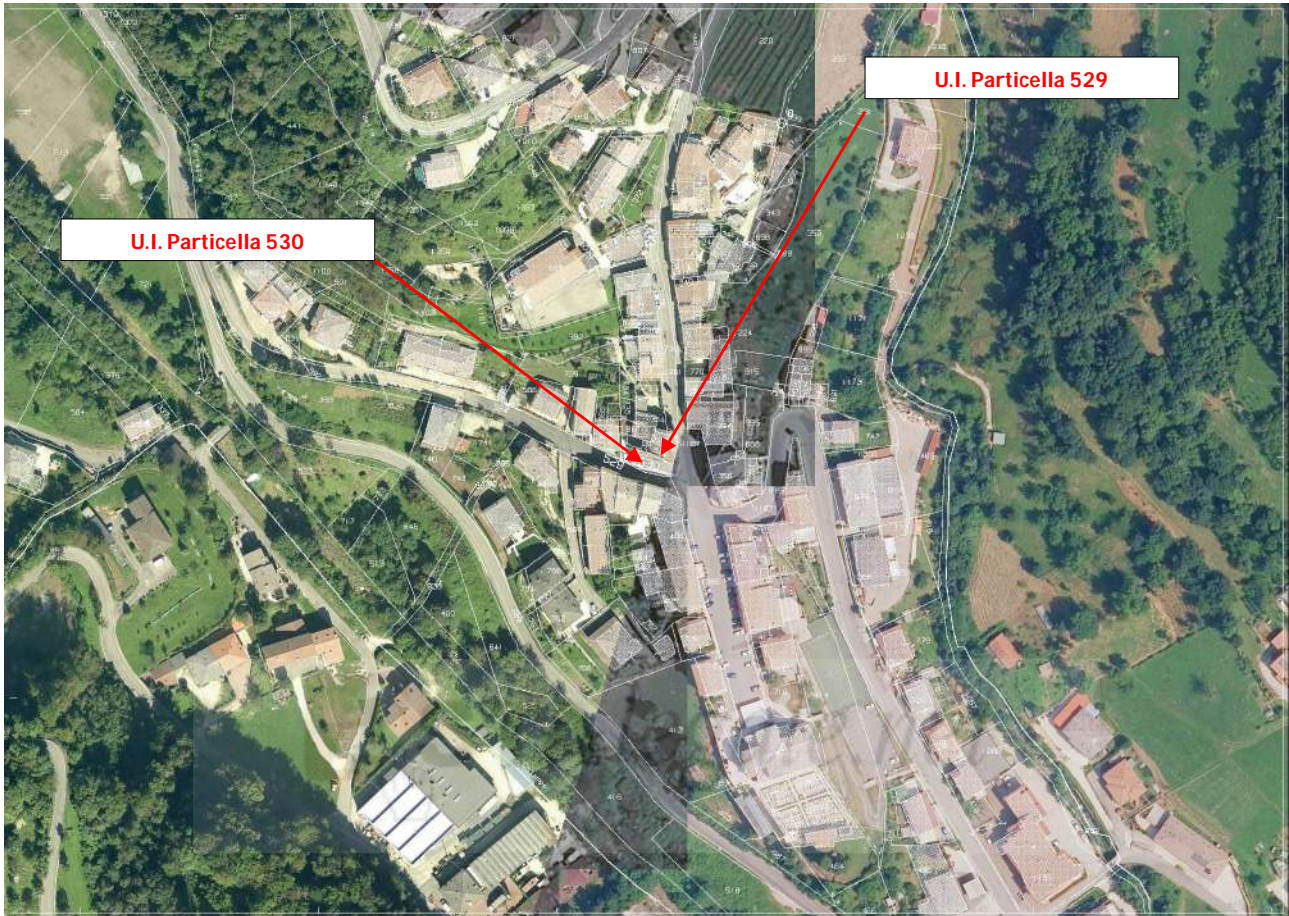
giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Alla luce di quanto sopra non risultano difformità sostanziali tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e i dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento.

Per l'esatta individuazione delle U.I. interessate dal pignoramento

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA WEGIS AD ORTOFOTO



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

- **l'U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1-2 (U.I. Commerciale al piano 1-2 (Negozio), U.I. residenziale al piano T-1-2-3-4, Vedi All. 10):**

- confina a nord con l'U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 e con altri lotti indefiniti; a est con Piazza Municipio; a sud con la pubblica strada Via Sasso Moro; a ovest con lotto Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 696.

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

la presente procedura ha per oggetto diversi beni, identificati questi con:

COMUNE DI CRESPADORO (VI)

Catasto Fabbricati

Fg. 7 particella 529 subalterno 1

Fg. 7 particella 530 subalterno 1

Fg. 7 particella 530 subalterno 2.

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerata, relativamente alle U.I. identificate con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1-2, la presenza di alcune promiscuità (riscontrate da quanto riportato nelle planimetrie catastali e a seguito del sopralluogo eseguito) relativamente ad alcune parti del Complesso quali in particolare:

- la corte sul lato ovest;

- al piano terra lo sgombero ed il ripostiglio utilizzato per il deposito del materiale relativo alla parte commerciale;

- al piano primo il vano scala/disimpegno, l'anti wc ed il wc;

- al piano secondo il vano scala/disimpegno;

il sottoscritto esperto, al fine di una maggiore possibilità di vendita, individua **N. 2 LOTTI**, in particolare:

LOTTO 1 che considera unicamente:

- per la piena proprietà, l'U.I. identificata con **Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 529 sub. 1**

LOTTO 2 che considera unicamente:

- per la piena proprietà, le U.I. identificate con **Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1-2**;

La presente relazione si riferisce, ESCLUSIVAMENTE, AL LOTTO 2

2.1 Bene e ubicazione:

quanto oggetto della presente relazione è un Complesso Immobiliare costituito da una U.I. commerciale con sviluppo al piano 1-2 (Sub. 1), da una U.I. residenziale con sviluppo al piano T-1-2-3-4 (Sub. 2), il tutto in Comune di Crespadoro.

L'accesso principale, allo stesso, avviene da Piazza Municipio, 27, secondario da Via Sasso Moro, 2.

La zona, in cui si trova il complesso interessato dalla procedura risulta, anche a seguito di informazioni ricevute/ottenute durante il sopralluogo dai presenti, dotata di servizi, quali (elenco non esaustivo) farmacia, ufficio postale, bar, solo sportello esterno banca, chiesa, modesto negozio alimentare, scuole materne/elementari.

Per le scuole medie il riferimento principale è il comune limitrofo di Altissimo, per le scuole superiori i Comuni di riferimento sono Vicenza, Valdagno, Arzignano, Montebelluna. Inoltre a poche decine di metri, dai beni oggetto di procedura, risulta presente la sede di del Municipio del Comune di Crespadoro, così come la Caserma dei Carabinieri.

Il Complesso, che si sviluppa da un minimo di n. 2 piani fuori terra, ad un massimo di piani 5, è collocato su un'area di circa mq. 151,00 (dato catastale, Vedi All. 6), con:

- relativamente alla porzione principale (con sviluppo massimo su 5 piani), caratteristiche quali, in genere, struttura portante in sasso/muratura di laterizio; pareti esterne intonacate; coperto a falde con struttura portante con travetti prefabbricati (laterizio/cls) e tamponatura con tavelloni, il tutto protetto esternamente da singoli elementi (dato prelevato dalla documentazione urbanistica recuperata, Vedi All. 11) di cemento color coppo; lattonerie di metallo; forometria esterna, in genere, perimetrata con elementi di marmo;

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- relativamente alla porzione secondaria (con sviluppo massimo su 2 piani), caratteristiche quali, in genere, struttura portante in muratura/clt; pareti esterne intonacate; coperto a falda, con lattenerie in metallo; forometria esterna, in genere protetta da serramenti in alluminio;



Le condizioni manutentive comuni dell'intero complesso risultano "SCARSE".

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Per questo Complesso Immobiliare che:

• si sviluppa da un minimo di piani due fuori terra ad un massimo di cinque, si precisa che i diversi piani sono stati numerati partendo dalla Corte esistente ad Ovest);

• presenta, così come riscontrato durante il sopralluogo, come distribuzione interna, oltre alle superfici destinate a vani scala:

- al piano terra uno sgombero, un primo ripostiglio, in entrambi i casi con altezza di circa mt. 2,05; una modesta C.T.; un secondo ripostiglio, con altezza di circa mt. 2,10/2,20 (sotto trave/tavola); una cantina, con altezza mt. 1,90/3,10 (minima/massima); una corte comune sul lato ovest (precisando che quest'ultima, nella presente relazione, è stata considerata nei termini così come indicati graficamente nelle planimetrie subb. 1 – 2, Vedi All. 9);

- al piano primo un locale commerciale (negoziato), con altezza di circa mt. 2,65; una cucina, con altezza di circa mt. 2,77; un anti wc, con altezza di circa mt. 2,77; un wc, con altezza di circa mt. 2,67; un locale secchiaio, con altezza di circa mt. 2,77; un ripostiglio con altezza di circa mt. 1,20/2,35 (minima/massima);

- al piano secondo un sala giochi, con altezza di circa mt. 2,68; una sala, con altezza di circa mt. 2,74, un wc, con altezza di circa mt. 2,23;

- al piano terzo un disimpegno e n. 4 locali con altezze diverse (minima circa mt. 2,42, massima circa mt. 2,67);

- al piano quarto un disimpegno e n. 4 locali con altezze diverse;

• ha superficie netta

- del piano terra, escluso zone con scale (quindi sgombero, primo ripostiglio, locale C.T., secondo ripostiglio, cantina), di circa mq. 67,80;

- del piano primo, escluso zone con scale (quindi negoziato, cucina, anti wc, wc, secchiaio, ripostiglio) di circa mq. 85,90;

- del piano secondo, escluso zone con scale (quindi sala giochi, sala, wc), di circa mq. 66,20;

- del piano terzo, escluso zone con scale, di circa mq. 63,70;

- del piano quarto, escluso zone con scale e superfici con altezza inferiore a mt. 1,70, di circa mq. 58,30;

• ha superficie lorda

- del piano terra, locale sgombero/rip./scala circa mq. 31,00; locale C.T. circa mq. 2,30; del locale ripostiglio circa mq. 40,75; del locale cantina circa mq. 15,30; della corte sul lato ovest di circa mq. 59,10 (nei termini così come indicati nelle planimetrie subb. 1 – 2, Vedi All. 9);

- del piano primo, locale commerciale circa mq. 60,85; locale cucina circa mq. 16,55; vano scala/dis. circa mq. 11,05; locali anti wc e wc circa mq. 3,65; del locale secchiaio circa mq. 2,85; ripostiglio circa mq. 23,30;

- del piano secondo, locale sala gioco e sala circa mq. 77,45; vano scala/dis. circa mq. 11,05; locale wc circa mq. 4,75;

- del piano terzo, pari a circa mq. 89,10;

- del piano quarto, escluso superfici con altezza inferiore a mt. 1,70, pari a circa mq. 72,65;

• ai fini dell'esposizione solare ha vetrate lungo le pareti est, sud ed ovest;

per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato per:

giudice: Dott. SONIA PANTANO

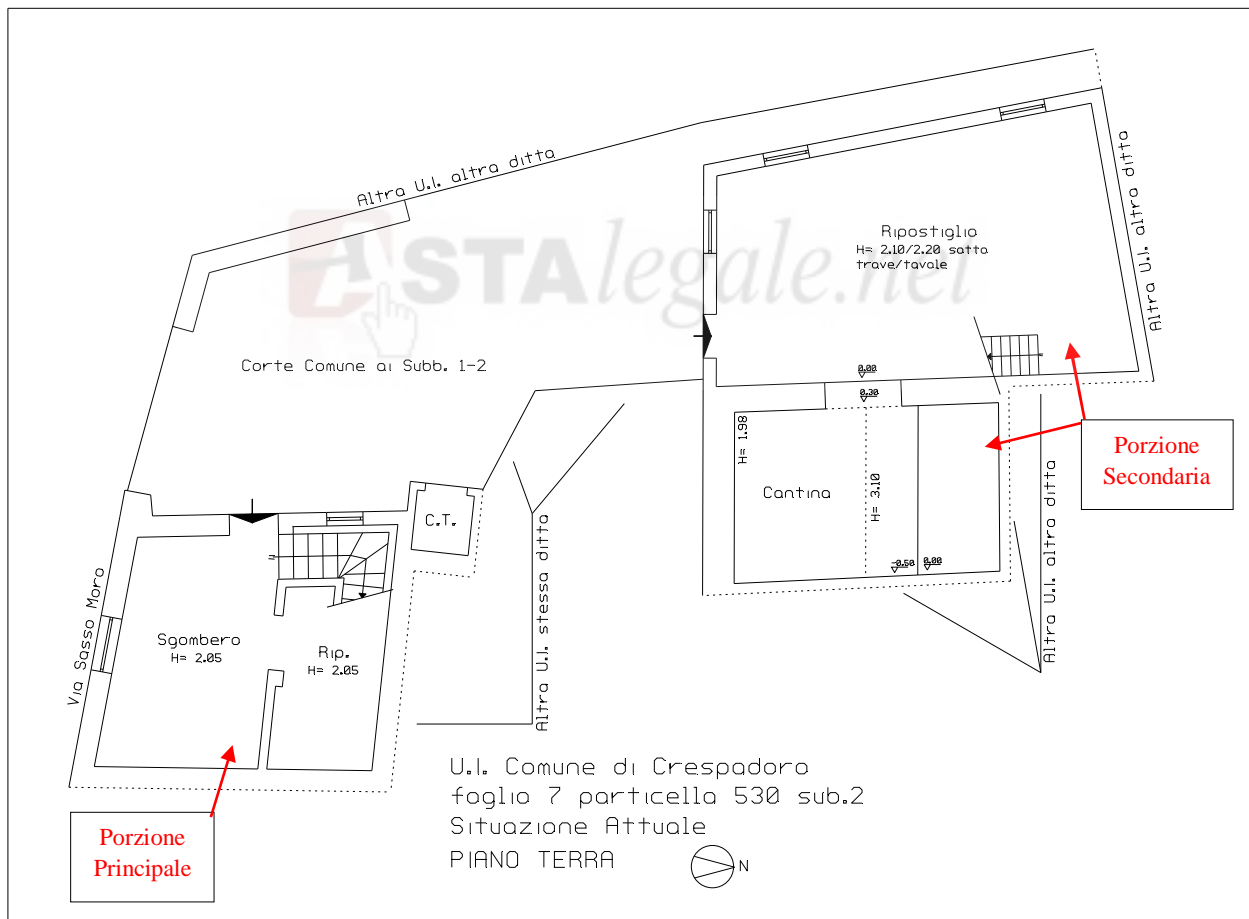
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

- piano terra, locali sgombero, primo ripostiglio e C.T. il coefficiente pari a 0,50; secondo ripostiglio e cantina il coefficiente pari a 0,40; corte sul lato ovest il coefficiente pari a 0,08;
- piano primo, locale secchiaio il coefficiente pari a 0,66; ripostiglio il coefficiente pari a 0,40; locale commerciale, cucina, zona vano scala/disimpegno, anti wc e wc il coefficiente pari a 1,00;
- piano secondo, locale wc il coefficiente pari a 0,66; sala giochi, sala, zona vano scala/disimpegno il coefficiente pari a 1,00;
- piano terzo, tutto il piano, il coefficiente pari a 1,00;
- piano quarto, tutto il piano, il coefficiente pari a 0,66.

Nota: il plateatico esistente, presente sul lato est del complesso, utilizzato dall'attività commerciale (attualmente BAR) non viene considerato nella presente relazione dato che, lo stesso, non risulta riportato graficamente all'interno delle planimetrie catastali (Vedi All. 9). Presumibilmente trattasi di area di proprietà di terzi, non interessati dalla presente procedura.

Per quanto riguarda le caratteristiche/condizioni specifiche

- considerato il grafico di seguito:



relativamente al PIANO TERRA

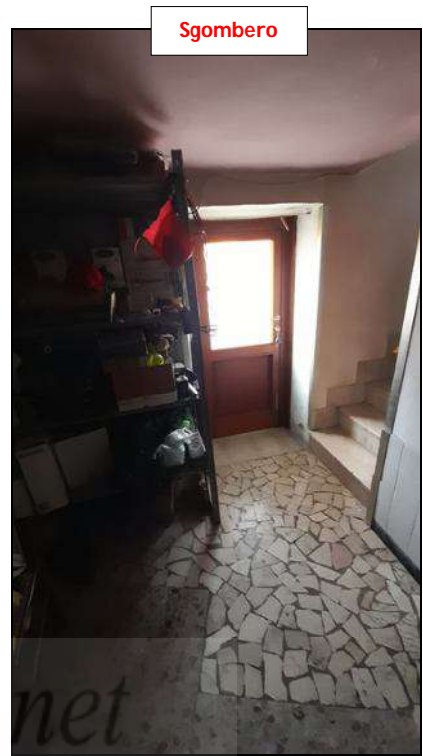
porzione principale collocata nell'angolo sud/est del lotto

la parte costituita da sgombero/ripostiglio/scala ha superfici verticali ed orizzontali intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono di tipo misto (pompeiana/elementi di calcestruzzo con a vista graniglia/ceramica);

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

risulta presente nel locale sgombero un lavandino e attacchi/scarichi per lavatrice; nel locale sgombero sono presenti n. 2 contatori della energia elettrica (da informazioni ottenute durante il sopralluogo dalla parte eseguita, uno gestisce la zona commerciale, uno gestisce la zona abitativa); in corrispondenza dell'accesso dall'esterno, risulta installato un portoncino in materiale misto legno/vetro;



la rampa scala, di accesso dal piano terra al piano primo, risulta rivestita in marmo;



giudice: Dott. SONIA PANTANO
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

La modesta Centrale termica ha pareti intonacate; pavimentazione in ceramica; porta esterna in alluminio.
Da informazioni ricevute durante il sopralluogo, dalla parte Esecutata presente, risulta che la caldaia installata gestisce l'intero Complesso.



La corte comune risulta in parte delimitata da muretti intonacati con soprastante lastra in marmo (risultano presenti alcuni stanti in metallo), in parte risulta priva di delimitazioni rispetto ad altre U.I., in parte risulta delimitata da pareti di edifici. La superficie di calpestio è in calcestruzzo (non in buone condizioni).

Nota: la corte in questione è stata considerata, nella presente relazione, nei termini indicati graficamente nelle planimetrie Subb. 1 – 2, Vedi All. 9;

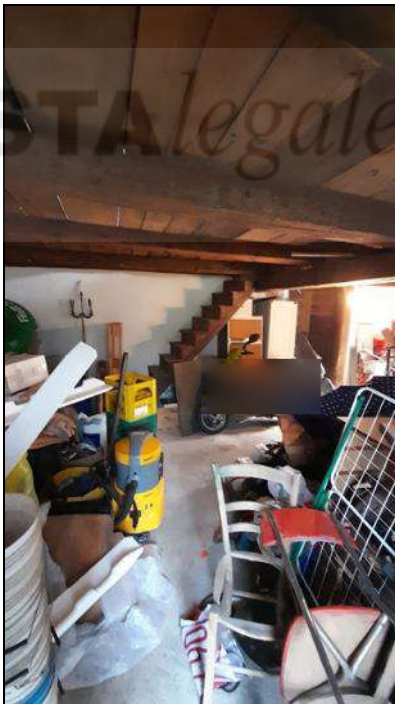
relativamente al PIANO TERRA

parte secondaria collocata a Nord del lotto

il locale ripostiglio ha superfici verticali intonacate; pavimento in calcestruzzo; solaio, intermedio, di legno (travi e tavole); serramenti esterni in genere in alluminio; presenza di un lavello; rampa scala di accesso dal piano terra al piano primo con struttura/pedate di legno; sul foro di collegamento tra il locale in questione e la limitrofa cantina risulta installata una porta di legno;

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



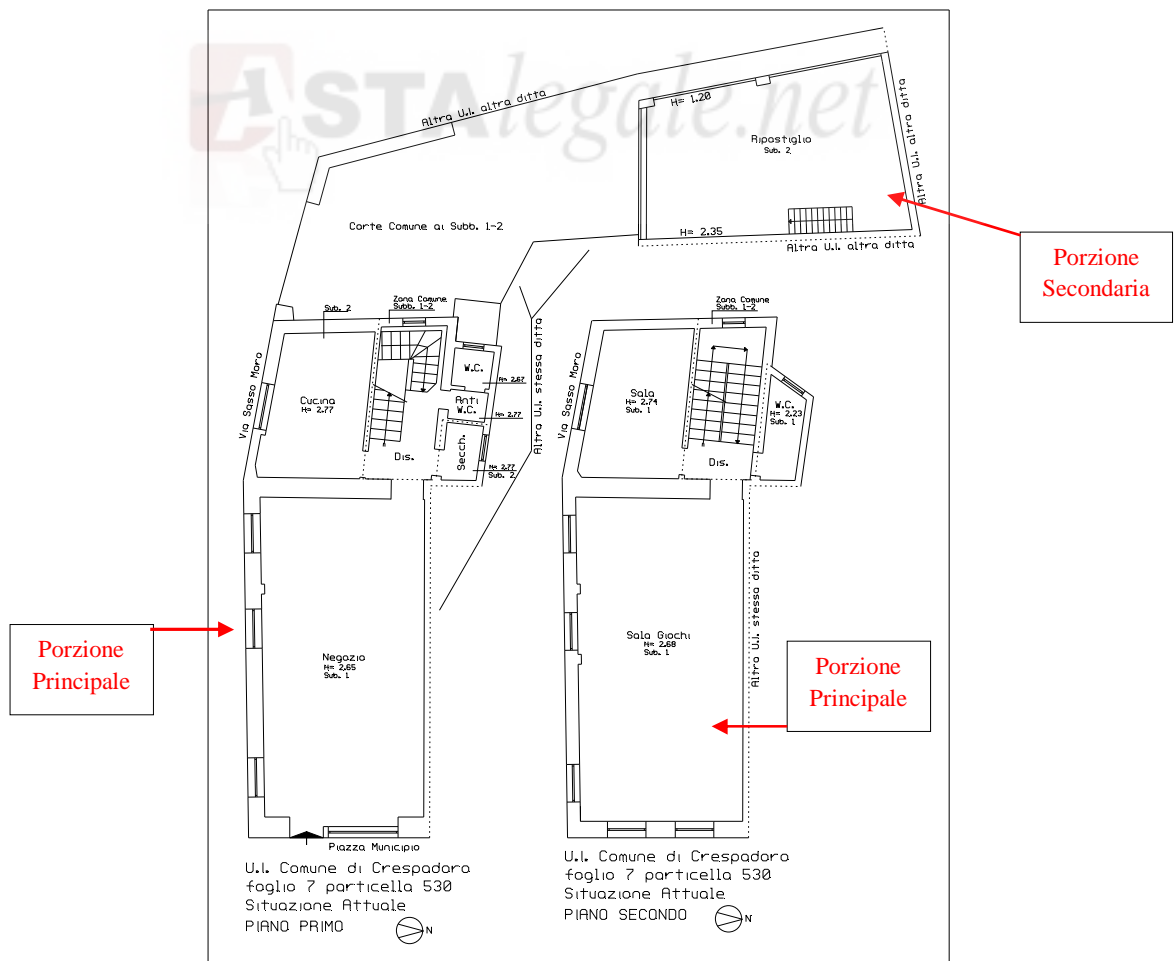
il locale cantina ha solaio a volta (visibile il sasso); superfici intonacate; pavimento in ceramica; presenza di una modesta zona con quota maggiore di circa cm. 50 rispetto al resto del locale;

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- considerato il grafico di seguito



giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

relativamente al PIANO PRIMO

porzione principale collocata nell'angolo Sud Est del lotto

la parte costituita da negozio/cucina/vano scala-dis./anti wc/wc/secchiaio ha superfici intonacate e tinteggiate; le porte interne sono in genere di legno; i pavimenti in genere sono realizzati con piastrelle di calcestruzzo con a vista graniglia tranne i locali anti wc e wc pavimentati con elementi in ceramica, come in ceramica risulta anche in quest'ultimi il rivestimento perimetrale; il wc risulta dotato di turca; l'anti wc risulta dotato di un modesto lavello; il secchiaio risulta dotato di lavello in marmo e il perimetro risulta in parte rivestito con elementi di ceramica; i serramenti esterni sono di legno e risultano dotati di vetrocamera; alcuni serramenti esterni risultano protetti da oscuri di legno; la rampa scala di collegamento dal piano primo al piano secondo risulta rivestita, pedata ed alzata, con marmo tranne alcune superfici (in genere i pianerottoli) pavimentate con elementi in calcestruzzo con a vista graniglia;

Accesso da Piazza Municipio



Negozio



Negozio



Vano scala/Dis.



giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Vano scala/Dis.



Cucina



Secchiaio



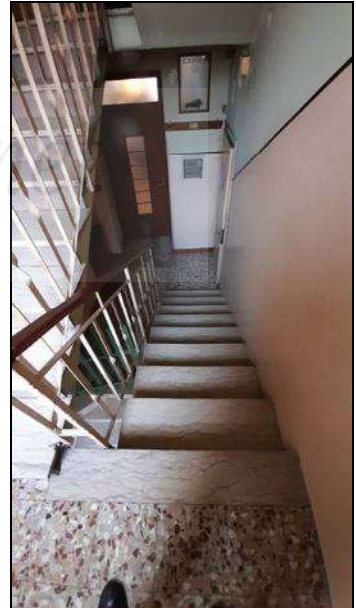
Anti wc



wc



Vano scala /Dis. P1/2



relativamente al PIANO PRIMO

porzione secondaria collocata a nord del lotto

il locale ripostiglio ha superfici in muratura verticali intonacate; pavimento in legno (trattasi delle tavole costituenti il solaio di separazione con il piano terra); serramenti esterni in genere in alluminio; coperto realizzato con struttura portante in legno e tamponatura superiore con pannelli coibentati (tipo sandwich);

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



relativamente al PIANO SECONDO

porzione principale collocata nell'angolo sud est del lotto

l'intero piano ha superfici intonacate e tinteggiate; le porte interne sono in genere di legno; i pavimenti in genere sono realizzati con piastrelle di calcestruzzo con a vista graniglia tranne il locale wc pavimentato con elementi in ceramica, così come in quest'ultimo in ceramica risulta il rivestimento perimetrale; il wc risulta dotato di water, bidet, lavabo, doccia; i serramenti esterni sono di legno e risultano dotati di vetrocamera; la rampa tra il piano secondo ed il piano terzo risulta in genere rivestita in marmo tranne alcune superfici, in genere pianerottoli, pavimentate con elementi in calcestruzzo con a vista graniglia;

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Vano Scala/Dis. P1/2



Disimpegno



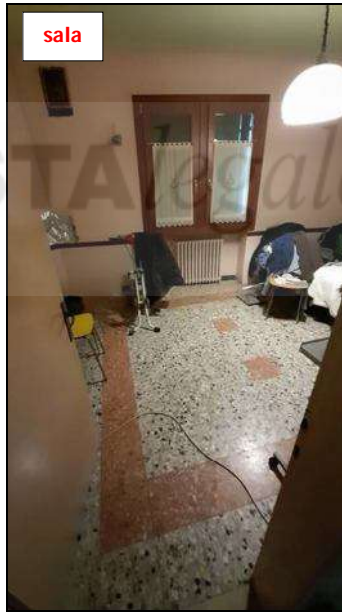
wc



wc



sala



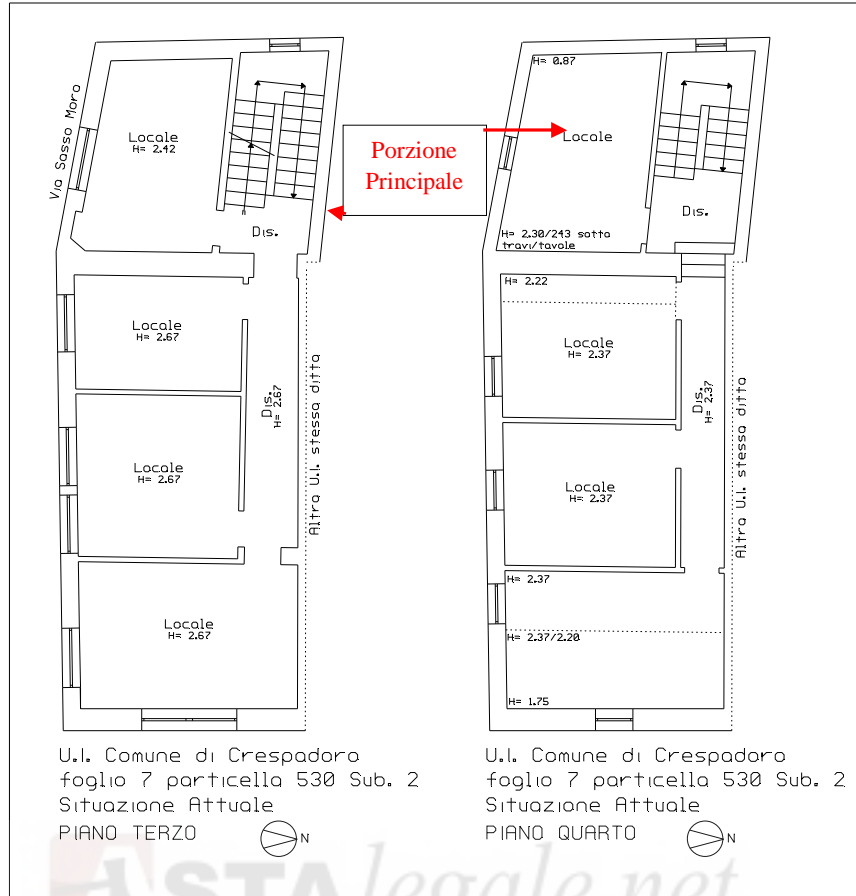
Sala giochi



- considerato il grafico di seguito

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



relativamente al PIANO TERZO

porzione principale collocata nell'angolo sud est del lotto

l'intero piano ha superfici intonacate e tinteggiate; le porte interne sono in genere di legno; i pavimenti in genere sono realizzati con piastrelle di calcestruzzo con a vista graniglia; i serramenti esterni sono di legno e risultano dotati di vetrocamera; alcuni locali hanno al loro interno installato un lavandino;



Vano Scala/Dis. P2/3



Disimpegno



Disimpegno

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

1 Locale da Ovest



Disimpegno



Disimpegno



2 Locale da Ovest



3 Locale da Ovest



4 Locale da Ovest



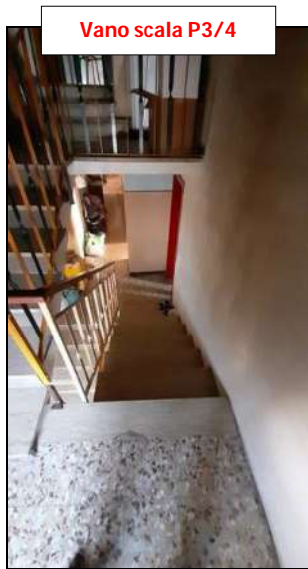
relativamente al PIANO QUARTO

porzione principale collocata nell'angolo sud est del lotto

l'intero piano ha in genere superfici intonacate e tinteggiate; le porte interne sono in genere di legno; i pavimenti in genere sono realizzati con piastrelle di calcestruzzo con a vista graniglia; i serramenti esterni sono di legno e risultano dotati di vetrocamera; alcuni locali hanno al loro interno installato un lavandino; alcuni locali risultano dotati di controsoffitto; nel primo locale da ovest risulta a vista la struttura del coperto, intonacata; la rampa scala di collegamento tra il piano terzo ed il quarto risulta in genere rivestita in marmo tranne alcune superfici, in genere i pianerottoli, pavimentate con elementi in calcestruzzo con a vista graniglia;

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Il Complesso Immobiliare risulta dotato dei seguenti impianti: elettrico (luce e FM); idrico; fognario; citofonico; riscaldamento a gas con caldaia autonoma, collocata all'interno di locale autonomo, completo di radiatori in ghisa; etc.

Le condizioni manutentive, complessive, risultano complessivamente "SCARSE".

Con riferimento agli impianti, considerata la situazione riscontrata durante il sopralluogo, il sottoscritto esperto ritiene che li stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

La superficie commerciale complessiva dei beni identificati con Comune di Crespadoro Fg. 7

- particella 530 sub. 1

- particella 530 sub. 2

risulta, eseguiti i conteggi, pari a circa **mq. 375,80**;

Dai controlli eseguite, dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, per i beni considerati nella presente relazione (U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1-2) non è stato possibile il recupero dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto si è provveduto alla redazione degli stessi (Vedi All. 20) attraverso un tecnico ausiliario.

Dai documenti in questione risulta che, per le sue caratteristiche, l'U.I. identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530:

sub. 1 è in **Classe Energetica G**.

sub. 2 è in **Classe Energetica G**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale:

i beni oggetto di procedura, pignorati, risultano identificati catastalmente con:

COMUNE DI CRESPADORO

Catasto Fabbricati Foglio 7 particella 530 sub. 1 (Vedi All. 7)

Catasto Fabbricati Foglio 4 particella 530 sub. 2 (Vedi All. 8)

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

sono stati acquisiti gli estratti in questione (Vedi All.ti 7, 8).

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

al fine di acquisire la documentazione è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegate alla presente perizia con l'identificativo "9".

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

premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 14 Novembre 2022;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 14 Novembre 2002;
- la data di meccanizzazione del Catasto corrisponde al 30 Settembre 1974;

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

• a seguito delle ricerche è stata riscontrata la presenza di atti (n. 2 Denunce di Successioni, apertasi la prima il data 03/08/1964, la seconda il data 09/09/1970) con data precedente al 30 Settembre 1974 (Vedi successivo Quesito 5 e All. 5);

il sottoscritto rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto con data precedente alla meccanizzazione del catasto, produce, di seguito, storia catastale dei beni oggetto di procedura.

3.5 Storia catastale:

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

- presso la Sezione Catasto Terreni

Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 (Vedi All. 6)

A) particella iniziale identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 Qualità: Ente Urbano superficie: mq. 151; dall'impianto meccanografico del 30/09/1974;

- presso la Sezione Catasto Fabbricati:

Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 sub. 1 (Vedi All. 7)

A) Comune di Crespadoro Sez. Urb. A Fg. 7 particella 530 sub. 1 da impianto meccanografico del 30/06/1987;

B) a seguito di VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/06/2006 pratica n. VI0141222 in atti dal 30/06/2006 Variazione per Modifica Identificativo (n. 31390.1/2006) l'U.I. Comune di Crespadoro Sez. Urb. A Fg. 7 particella 530 sub. 1 veniva soppressa, veniva costituita l'U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 sub. 1; Categoria C/1 Classe 1 Consistenza 72 mq; superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; data di presentazione della planimetria 09/11/1964, prot. n. 13;

Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 sub. 2 (Vedi All. 8)

C) Comune di Crespadoro Sez. Urb. A Fg. 7 particella 339 sub. 4 - particella 530 sub. 2 - particella 752 da impianto meccanografico del 30/06/1987;

D) a seguito di VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO in soppressione del 30/06/2006 pratica n. VI0141078 in atti dal 30/06/2006 Variazione per Modifica Identificativo (n. 31354.1/2006) l'U.I. Comune di Crespadoro Sez. Urb. A Fg. 7 particella 339 sub. 4 - particella 530 sub. 2 - particella 752 veniva soppressa, veniva costituita l'U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 339 sub. 4 - particella 530 sub. 2 - particella 752;

E) a seguito di VARIAZIONE del 02/12/2013 pratica n. VI0249711 in atti dal 02/12/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n. 122780.1/2013) l'U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 339 sub. 4 - particella 530 sub. 2 - particella 752 veniva soppressa, veniva costituita l'U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 sub. 2 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 12 vani; superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; data di presentazione della planimetria 29/10/1970, prot. n. 000000010.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che il complesso immobiliare, costituito dalle U.I. identificate con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 sub. 1 - 2 presso il Catasto Terreni è stato edificato sui terreni identificati con Comune di Crespadoro Foglio 7 particelle 339, 530.

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

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nella documentazione (Vedi All.ti 1-2-3-4-5) attraverso la quale la parte Esecutata ha acquisito la titolarità della proprietà per i beni considerati nella presente relazione (considerando anche quanto riportato in risposta al quesito precedente 3.5, relativamente a Comune, Foglio, particella, subalterno) risultano formalmente rispondenti.

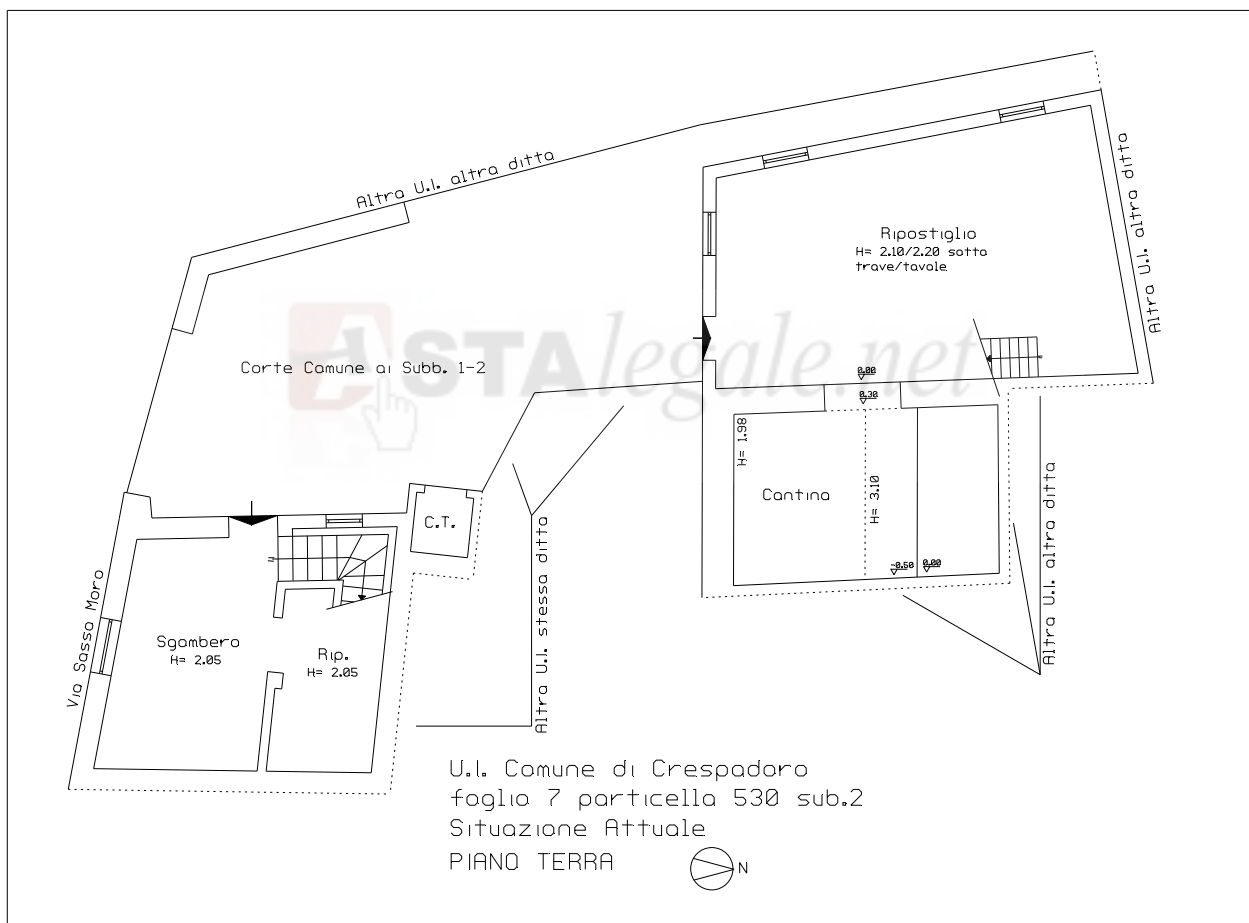
3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

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:

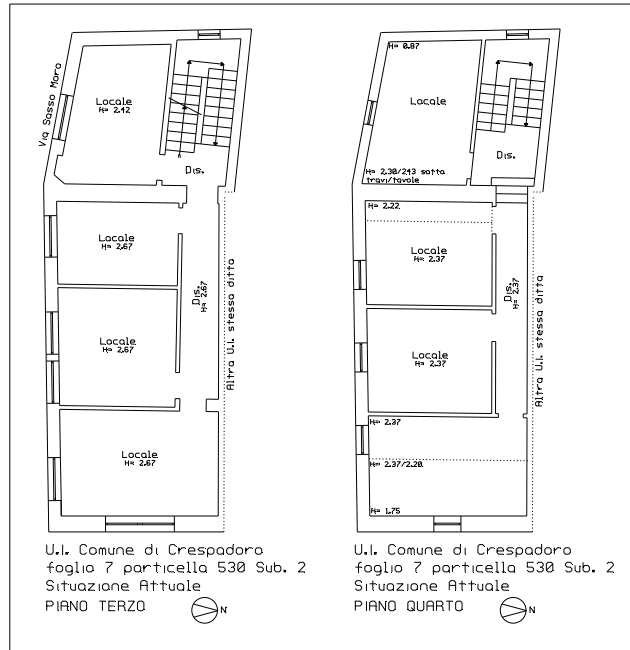
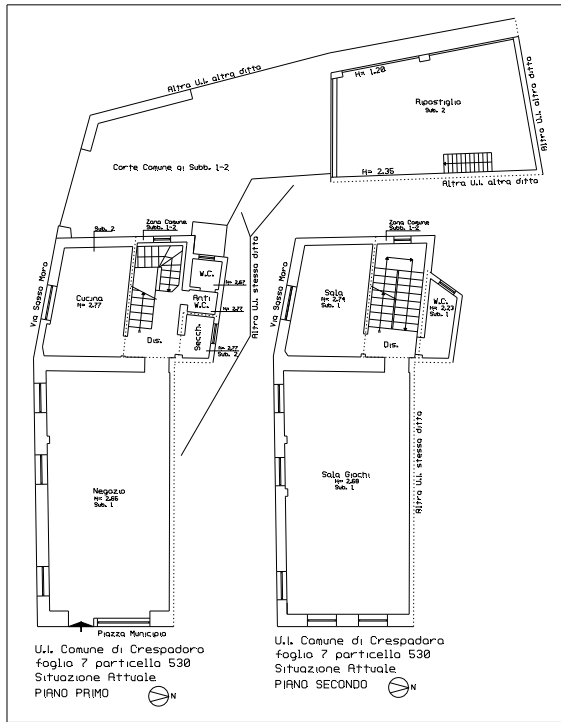
U.I. identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1-2

a seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi

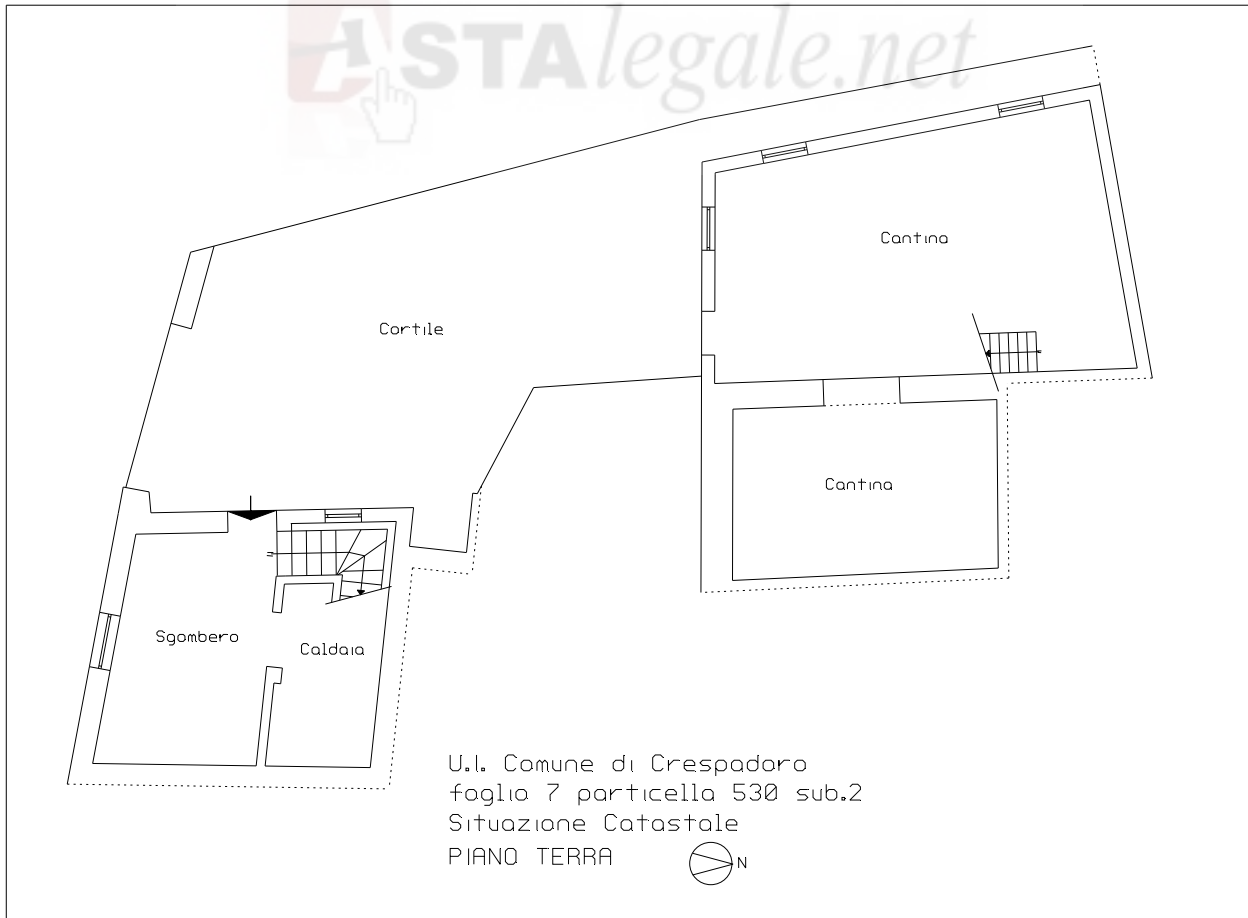


giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

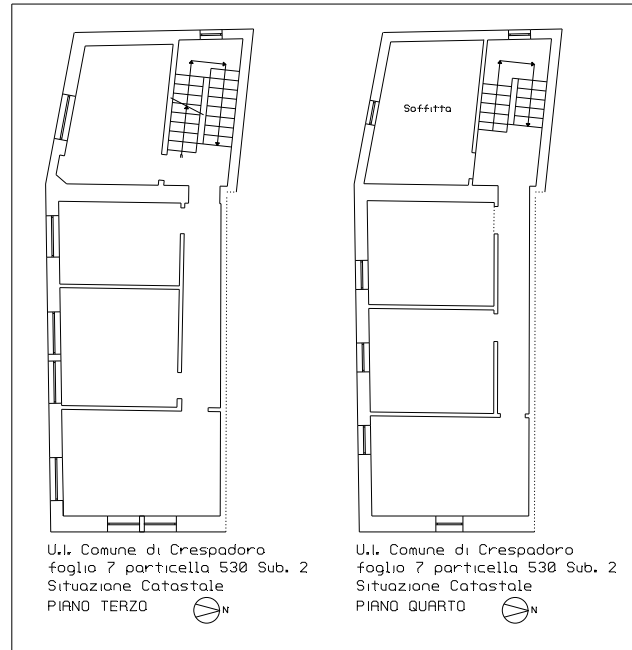
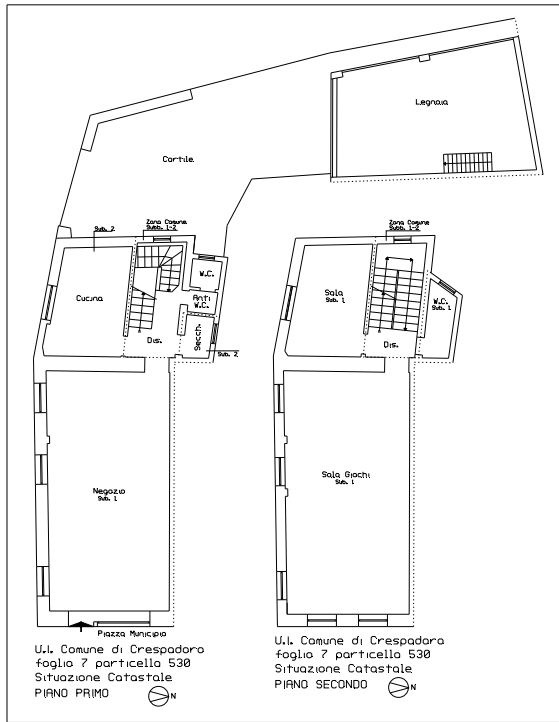


e la situazione riportata nelle planimetrie catastali attualmente depositate nella banca dati dell'Agazia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – (Vedi All. 9)

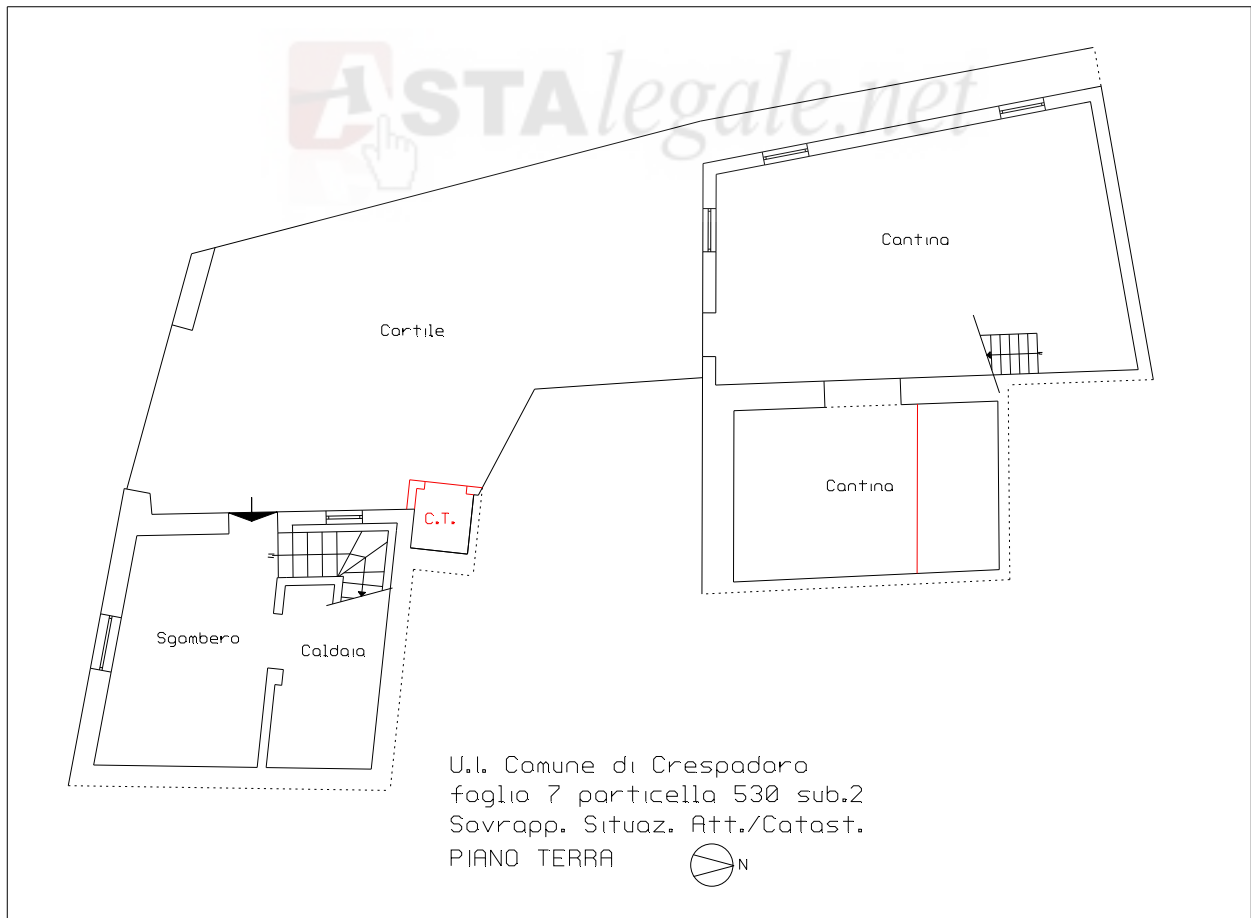


giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

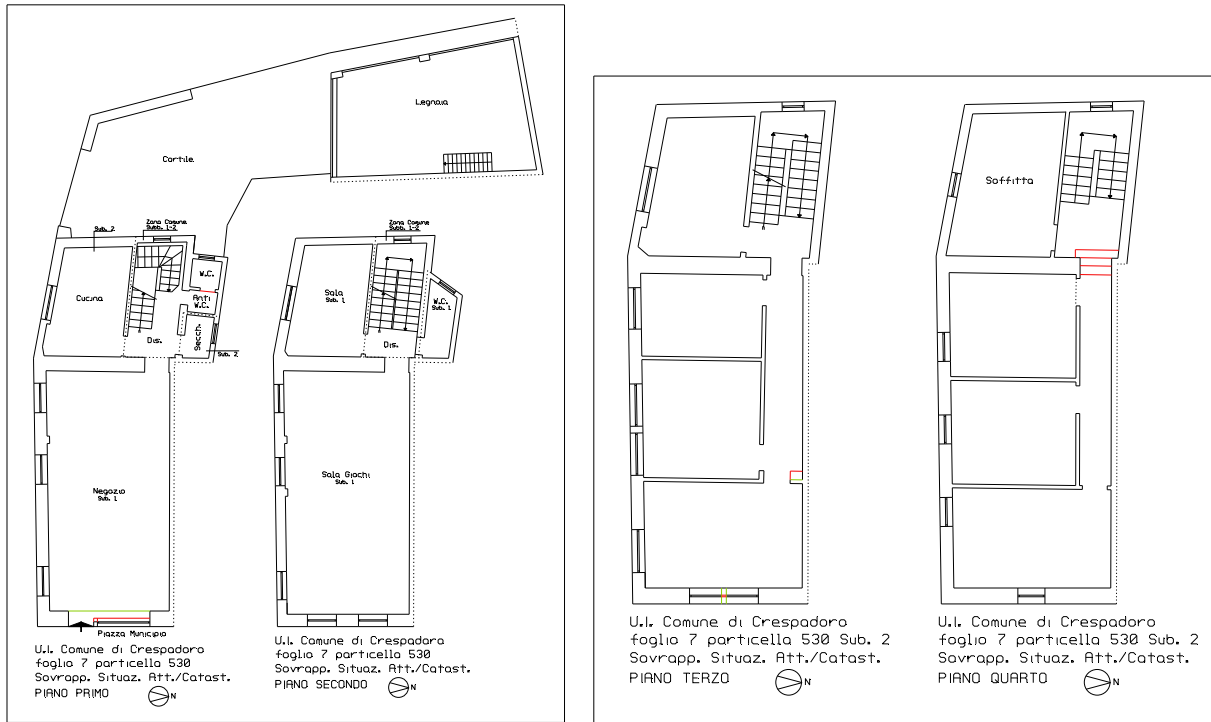


sono state riscontrate difformità riportate nei seguenti grafici



giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



precisando che sono state indicate in verde le difformità tra la situazione reale e la situazione catastale, in rosso le difformità tra la situazione catastale e la situazione reale.

Sulla base di quanto sopra si ritiene che le difformità riscontrate (anche se modeste), relativamente al Catasto Fabbricati, incidano così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale -Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale originaria delle U.I., pertanto le planimetrie catastali attualmente depositate presso l’archivio della suddetta Agenzia, riferite alle U.I. identificate con Comune di Crespadora Fg. 7 particella 530 subb. 1-2 sono da considerare non conformi allo stato dei luoghi.

Al fine di risolvere la problematica riscontrata, deve essere redatta opportuna pratica di aggiornamento catastale presso il Catasto Fabbricati (Denuncia Docfa), con un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, diritti, etc., complessivo pari a circa **€2.000,00**;

Il sopracitato importo sarà, successivamente, dedotto dal valore a base d’asta (Vedi quesito 12).

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

si veda pag. 2-3 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (Vedi All. 1):

A) Soggetto:

Titoli:

A) successione testamentaria in morte di

con testamento olografo del 29 gennaio 1964 pubblicato con verbale a rogito del Notaio Mario Pagani di Arzignano (VI), Rep. n. 13403 (Vedi All. 1), registrato ad Arzignano (VI) il 28 ottobre

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

1964 al numero 284 volume 18 con il quale devolveva il diritto di nuda proprietà in parti uguali ai – figli mentre devolveva l'usufrutto generale alla coniuge dichiarazione di successione registrata ad Arzignano (VI) il 21 febbraio 1968 al numero 49 volume 46 e trascritta (Vedi All. 2) ad Arzignano il 24 febbraio 1968 ai numeri 2147/1777 RG/RP. Risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario da parte degli eredi giusto atto avanti il cancelliere della Pretura di Arzignano (VI) in data 11 dicembre 1964 e trascritta (Vedi All. 3) a Vicenza l'11 gennaio 1965 ai numeri 282/240 RG/RP.

Sulla base di quanto sopra diventava titolare della quota di nuda proprietà pari ad 1/4, i Signori diventavano titolari, ciascuno, della quota di nuda proprietà di 1/4, mentre la Signora diventava titolare della quota di usufrutto generale;

B) successione legittima in morte di

lasciando a sé superstiti i fratelli

La dichiarazione di successione è stata registrata ad Arzignano (VI) il 08 aprile 1971 al numero 36 volume 62, trascritta a Vicenza il 13 aprile 1971 ai numeri 3511/2917 RG/RP (Vedi All. 4). **Sulla base di quanto sopra il diventava titolare dell'ulteriore quota di nuda proprietà pari ad 1/18, i Signori**

diventavano titolari, ciascuno, della quota di nuda proprietà di $(1/4 + 1/18) 11/36$, mentre la Signora diventava titolare della quota di nuda proprietà di $1/12$ (oltre all'usufrutto generale derivante dal precedente atto);

C) atto di compravendita (Vedi All. 5) stipulato in data 21 giugno 1995 a rogito del Notaio Mario Pagani di Arzignano (VI), repertorio n. 145347 registrato ad Arzignano il 27 giugno 1995 al numero 633 e trascritto a Vicenza il 6 luglio 1995 ai numeri 9946/7092 RG/RP, in forza del quale la parte Esecutata acquistava dai fratelli e dalla mamma la quota di nuda proprietà di cui li stessi risultavano titolari.

Nota: sulla base della documentazione sopra citata il Signor risulterebbe, quindi, intestatario della quota di nuda proprietà pari a $(1/4=0,25 + 1/18=0,55555555 + 107/162=0,66049383) 0,96604938$ **con una differenza rispetto alla quota di nuda proprietà dell'intero di 0,03395062.**

La modesta differenza, considerato quanto riportato nei documenti indicati ai punti A) e B) deriva **dalla errata quota di 107/162 indicata nel documento C).**

Nell'atto in questione la quota corretta di nuda proprietà, oggetto di acquisizione da parte del Signor **doveva essere pari a $(11/36 + 11/36 + 1/12) 25/36$.**

Con questo dato il Signor (nella presente procedura parte Esecutata), eseguiti i conteggi, risulta intestatario, sui beni oggetto di procedura considerati nella presente relazione, della quota di nuda proprietà pari a $(1/4 + 1/18 + 25/36) 1/1$. L'usufrutto generale rimaneva, al momento della stipula dell'atto C), così come da atti, alla Signora

Successivamente in data 2 settembre 2007, la Signora è deceduta. Di conseguenza l'usufrutto si riuniva alla nuda proprietà.

Alla luce di quanto sopra il Signor diventava, quindi, per i beni oggetto di procedura considerati nella presente relazione, titolare della quota di piena proprietà di $1/1$.

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

vedasi quanto riportato in risposta al quesito precedente 5.1.

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

il Complesso Immobiliare oggetto di procedura, considerato nella presente relazione, presso il Catasto Terreni, risulta attualmente insistere sul lotto identificato con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530.

Si allega (Vedi All. 10) estratto di mappa wegis, con evidenziato in giallo la stessa.

Nota: l'estratto wegis **NON RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI.**

6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Crespadoro, valutata/to anche:

- relativamente alla U.I. identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 sub. 1, la data di presentazione della planimetria catastale (09/11/1964, Vedi All. 9);

- relativamente alla U.I. identificata con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 sub. 2, la data di presentazione della planimetria catastale (29/10/1970, Vedi All. 9);

- la tipologia costruttiva;

- il contesto urbanistico (centro storico di grande interesse, dato riportato nel CDU, Vedi All. 13);

PRESUMIBILMENTE, il Complesso Immobiliare oggetto di procedura è stato realizzato ante 1 settembre 1967, subendo, successivamente modesti interventi di manutenzione relativi al coperto/facciate (vedasi risposta al successivo quesito 6.2).

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

sono stati trovati presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Crespadoro i seguenti documenti:

- AUTORIZZAZIONE Prot. n. 1988 del 28/06/1985 (Vedi All. 11) con oggetto “—manutenzione straordinaria per ---1) rifacimento manto di copertura da coppi in terracotta a tegole in cemento color coppo””;

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 12/2000 del 02/05/2000 prot. 2390 (Vedi All. 12) con oggetto “manutenzione straordinaria e sistemazione delle facciate di un fabbricato in Piazza Municipio”.

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

U.I. identificate con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1 - 2

il confronto:

- tra la situazione reale dei luoghi;

- con la situazione ottenuta utilizzando come riferimento la documentazione (modesta) recuperata presso l'archivio edilizia privata del Comune di Crespadoro (Vedi All. 11 - 12) e quanto graficamente riportato nelle planimetrie catastali (Vedi All. 9) ritenendo quest'ultime, PRESUMIBILMENTE, considerato l'anno di presentazione delle stesse, presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali, come situazione autorizzata, anche a seguito di opportuno confronto con i tecnici dell'Ufficio edilizia privata del Comune di Crespadoro;

ha messo in evidenza alcune difformità negli stessi termini così come già riportati, nella presente relazione, nei grafici inseriti in risposta al quesito 3.8., precisando che, con riferimento al presente quesito, quanto indicato negli stessi (grafici) in verde corrisponde alle difformità tra la situazione reale e la situazione ritenuta autorizzata, in rosso le difformità tra la situazione ritenuta autorizzata e la situazione reale.

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Considerata quanto sopra descritto, le U.I. identificate con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1-2 risultano, nonostante le modeste difformità riscontrate, NON REGOLARI dal punto di vista EDILIZIO/URBANISTICO.

Per risolvere quanto sopra, il sottoscritto esperto, stima complessivamente un costo per la redazione delle pratiche; l'invio delle stesse agli Enti preposti per il rilascio delle autorizzazioni; costi/oneri urbanistici escluso eventuali sanzioni (quest'ultime all'attualità non note); diritti; di circa **€ 5.000,00** importo, questo, che successivamente, verrà dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12).

N.B. si consideri che l'importo sopra indicato potrebbe subire in futuro variazioni dato che lo stesso deriva da una mera stima basata su:

- generiche informazioni ricevute dal Comune di Crespadoro;

- valutazioni/considerazioni sulla documentazione recuperata presso l'Archivio Edilizia privata del Comune di Crespadoro.

La definizione dell'importo certo dei costi da sostenere potrà essere ottenuto, solo ed esclusivamente, nel momento in cui si deciderà di concretizzare la regolarizzazione delle U.I. dal punto di vista edilizio/urbanistico attraverso la presentazione di opportuna pratica predisposta nei termini così come verranno concordati con l'ufficio Tecnico del Comune di Crespadoro.

Si rimane a disposizione dell'illustrissimo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento.

6.4 Abitabilità e agibilità:

con riferimento ai beni oggetto di procedura considerati nella presente relazione, U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1 - 2, considerati i risultati delle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Crespadoro, li stessi RISULTANO NON DOTATI DI PERMESSO DI ABITALITA/AGIBILITA'.

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

è stato acquisito il documento in questione (Vedi All. 13).

Dalla lettura dello stesso il terreno identificato con:

Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530

dal P.A.T.I.

TAV. A1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale, risulta soggetto a:

- Vincolo sismico (Art. 11);
- Centri storici da PTCP (Art. 60);
- Centri Storici di grande interesse;

TAV. A3 Carta delle fragilità, risulta soggetto a:

- Compatibilità geologica (Art. 40) Aree Idonee;

TAV. A4 Carta delle Trasformabilità, risulta soggetto a:

- ATO 04.03 (Art. 47);
- Aree Urbanizzazione Consolidata (Art. 48)
- Centri storici da PTCP (Art. 60);
- Centri Storici di grande interesse;
- Ville Venete (art. 56);

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

dal P.I. Vigente

- Zona A1 Centro Storico (art. 27);
- Obbligo di P.U.A.
- Vincolo sismico;
- etc.

Nota: si mette in evidenza che ai fini di verificare la presenza di eventuali provvedimenti di tutela, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. recante *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, per i beni oggetto di procedura, considerati nella presente relazione è stata inviata opportuna richiesta al Ministero della Cultura Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza.

L'Ente in questione ha risposto nei seguenti termini (Vedi All. 14):

"--- l'immobile non è sottoposto a tutela con provvedimento ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42".

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

7.2 Residenza del Debitore (Vedi All. 15):

7.3 Possesso:

i beni pignorati sono in possesso della parte Esecutata.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

non viene quantificato alcun canone considerato che i beni oggetto di procedura risultano occupati nella presente procedura parte Esecutata.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

A) verbale di pignoramento immobili, trascritto a Vicenza in data 03/10/2022 ai n.ri 22112/15553 RG/RP, in forza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 11/07/2022 n. 3932 Rep. a favore

Grava, oltre ad altro, su U.I. Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1 - 2;

B) verbale di pignoramento immobili, trascritto a Vicenza in data 14/11/2022 ai n.ri 25750/18058 RG/RP, in forza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 27/10/2022 n. 5796 Rep. a favore di

Grava, oltre ad altro, su U.I. Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1 - 2;

ISCRIZIONI

A) ipoteca giudiziale iscritta a Vicenza in data 29/09/2021 ai n.ri 22323/3519 di RG/RP, nascente da Decreto Ingintivo, atto Tribunale di Vicenza n. 2618 Rep. del 31/08/2019, a favore

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

Capitale € 27.674,39; Interessi € 10.374,61; Spese € 1.591,00; Totale € 40.000,00. Grava, oltre ad altro, su U.I. Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1 – 2.

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

quanto oggetto di procedura, considerato nella presente relazione, non risulta costituito in condominio.

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

nessun particolare onere e vincolo.

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

quanto 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

non ci sono spese di gestione non essendo quanto oggetto di stima parte di un complesso costituito in condominio.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione:

premesso che, nonostante l'impegno, le ricerche effettuate non hanno permesso l'ottenimento di dati di beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva, da confrontare con i beni oggetto di procedura al fine di applicare il Metodo del confronto (Market Comparison Approach), per la definizione del valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato utilizzato, in alternativa, il metodo del costo (Cost 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”;

- 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;

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

l'impiego del metodo "COST APPROACH" è possibile nel caso di assenza di mercato, ed è un metodo che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e il costo di ricostruzione diminuito dal livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente al momento della stima.

Il prezzo del "terreno edificabile" può essere ottenuto, valutata la disponibilità di dati sul mercato:

- attraverso l'ottenimento del prezzo medio delle aree edificabili ricadenti nella zona del terreno oggetto di stima, considerate come stretto sostituto;
- attraverso l'applicazione del procedimento Market Comparison Approach (in definitiva trovando dei comparabili);
- attraverso l'applicazione del procedimento di ripartizione del valore dell'immobile (V_i) secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area) attraverso la formula $V_i = \frac{V_a}{I_a}$ (ia (%))

dove: V_i = Valore di costo dell'intervento

V_a = valore di costo dell'area

I_a = incidenza valore costo area/valore costo intervento

La "stima del costo di costruzione a nuovo" va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi recuperando dati dalle imprese edili o, in assenza, da riviste specializzate.

Per il "deprezzamento" maturato, invece, bisogna considerare, a seconda dei casi e se ritenuto opportuno:

- il deperimento fisico, inteso come condizioni dell'immobile a seguito dell'uso e del conseguente logorio delle parti (dello stesso) con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione mentre per altre (parti) può non esservi la giustificazione economica ad intervenire (dovuto, ad esempio, alle caratteristiche del soggetto che lo utilizza, alla esposizione alle intemperie, all'inquinamento, etc.);

- il deperimento funzionale, cioè la non più idoneità, della tipologia di immobile e degli standard costruttivi, alle esigenze dei fruitori (dovuto, ad esempio, al numero dei bagni, alla presenza, o meno dell'ascensore, alla tipologia di riscaldamento, etc.);

- l'obsolescenza economica della costruzione legata, questa, alle condizioni esterne dell'immobile (quali, ad esempio, cambiamenti delle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento, urbanizzazione della zona, etc.).

12.2 Valore di mercato attribuito:

Premesso che:

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:

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

- 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:

- 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 oggetti 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";

eseguite le opportune verifiche, fatte/fatti le opportune considerazioni/i conteggi, il sottoscritto esperto ha quindi:

- definito i "dati" (Vedi All. 16 Punti 1);
- definito il "costo di costruzione" (Vedi All. 16 Punti 2);
- indicato i "rapporti mercantili" (Vedi All. 16 Punti 2);
- definito la "superficie commerciale" (Vedi All. 16 Punti 2);
- definito le "spese tecniche" (Vedi All. 16 Punti 3);
- stimato i "costi/oneri urbanistici" (Vedi All. 16 Punti 4);
- calcolato il "costo di acquisto dell'area" (Vedi All. 16 Punti 5) applicando il procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area);
- calcolato "l'utile del promotore" (Vedi All. 16 Punto 6);
- ai fini del calcolo del deprezzamento fisico (Vedi All. 16 Punto 7) ritenuto di applicare una vetustà: sulla costruzione (intesa come murature, solai, coperto, etc.) di 60 anni su una vita utile di 100 anni; sulle finiture di 50 anni su una vita utile di 50 anni; sugli impianti di 35 anni su una vita utile di 35 anni;
- ritenuto di eseguire i conteggi, ai fini del deprezzamento, utilizzando la formula lineare, in particolare:
 $C_t = C \times (1 - t/n)$ dove:
Ct = valore del deprezzamento;
C = costo dell'impianto, delle strutture, delle finiture;
t = vetustà dell'impianto, delle strutture, delle finiture;
n = vita utile dell'impianto, della struttura, delle finiture

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

ottenendo (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, All. 16 Punto 8) utilizzando il metodo “COST APPROACH” che:

- il valore di mercato dell'intero Complesso Immobiliare, con una superficie commerciale di circa mq. 375,80, risulta essere di circa
€224.100,13 (diconsi Euro duecentoventiquattromilacento/13);
- il valore unitario a mq, relativo alla superficie commerciale, risulta essere pari a circa
(€224.100,13 : 375,80 mq) €596,33/mq (diconsi Euro cinquecentonovantasei/33 mq).

Quindi, ricapitolando, considerato che i costi da sostenere per la regolarizzazione delle U.I. oggetto di relazione dal punto di vista:

- catastale risultano pari a circa €2.000,00;
- urbanistico risultano pari a circa €5.000,00;

eseguite gli opportuni conteggi, il valore di mercato dell'intero Complesso Immobiliare, costituito dalle U.I. identificate con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1 - 2, sarà pari a (€224.100,13 - €2.000,00 - €5.000,00) **€217.100,13 (diconsi Euro duecentodiciasettemilacento/13).**

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):

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d'asta, la riduzione del 15 % sui valori di mercato stimati.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato risulta essere pari a circa € 217.100,13;
- la riduzione, proposta, del 15% che corrisponde a (€217.100,13 x 0.15) = € 32.565,02;

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

il **valore a base d'asta** dell'intero Complesso Immobiliare pignorato identificato catastalmente con Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1 - 2, corrisponde a circa (€ 217.100,13 - € 32.565,02) € **184.535,11 arrotondato a € 184.530,00 (diconsi Euro centottantaquattromilacinquecentotrenta/00);**

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

il pignoramento considera, su quanto oggetto di procedura, considerato nella presente relazione, la quota complessiva del diritto di piena proprietà pari ad 1/1.

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

per la parte Esecutata sono stati richiesti opportuni Certificati.

Dalla lettura degli stessi (Vedi All. 15) la parte Esecutata risulta:

- residente in Comune di Crespadoro in Piazza Municipio, 27;
- di stato civile "libero".

15) PROBLEMI

A) dagli atti (Vedi All. 1 - 2 - 3 - 4 - 5) risulta che _____ è titolare della quota di nuda proprietà (in numero) di 0,96604938 **con una differenza, rispetto alla quota di nuda proprietà dell'intero (1) di 0,03395062.** La differenza, deriva **dalla errata quota, di 107/162, indicata nell'atto di compravendita** stipulato in data 21 giugno 1995 a rogito del Notaio Mario Pagani di Arzignano (VI), repertorio n. 145347 registrato ad Arzignano il 27 giugno 1995 al numero 633 e trascritto a Vicenza il 6 luglio 1995 ai numeri 9946/7092 RG/RP, in forza del quale la parte Esecutata _____ acquistava dai fratelli _____ la quota di nuda proprietà di cui li stessi risultavano titolari. Nell'atto in questione la quota corretta di nuda proprietà, oggetto di acquisizione da parte del Signor _____ **doveva essere pari a (11/36 + 11/36 + 1/12) 25/36.**

Con questo dato il Signor _____ (nella presente procedura parte Esecutata), eseguiti i conteggi, risulta intestatario, sui beni oggetto di procedura considerati nella presente relazione, della quota di nuda proprietà pari a (1/4 + 1/18 + 25/36) 1/1. L'usufrutto generale, al momento della stipula dell'atto sopra richiamato rimaneva, così come da atti, alla Signora _____. Successivamente in data 2 settembre 2007, la Signora _____ è deceduta. Di conseguenza l'usufrutto si riuniva alla nuda proprietà.

Pertanto all'attualità considerata:

- la quota corretta che doveva essere inserita nell'atto sopra citato (e la volontà delle parti nello stesso espresse);

- la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà;

il Signor _____ risulta, per i beni oggetto di procedura considerati nella presente relazione, titolare della quota di piena proprietà pari ad 1/1.

Il sottoscritto ha redatto la presente relazione considerando la quota di proprietà così come sopra indicata.

Per quanto riguarda la soluzione da adottare per risolvere la problematica relativa alla quota non corretta riportata nell'atto Rep. n. 145347, si rimanda all'Illustrissimo Giudice e/o al Custode per ragioni di competenza giuridica;

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

B) relativamente alla particella 530 l'estratto wegis NON RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI;

C) si segnalano difformità catastali ed edilizio/urbanistiche.

16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE

Il sottoscritto al fine di procedere con l'incarico ha recuperato la documentazione necessaria (Vedi All. 17). Eseguita opportuna analisi della stessa non viene effettuata alcuna verifica dei valori medi di aggiudicazioni precedenti per non avere trovato opportuni "comparabili" da confrontare con quanto oggetto di relazione.

Nota Finale: si precisa che non sono stati/e effettuati/e rilievi topografici, strutturali, impiantistici, 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 ottenuta da visure catastali; le superfici dell'U.I. residenziale oggetto di procedura è stata ottenuta dal confronto incrociato tra le planimetrie catastali e/o grafici allegati alla documentazione urbanistica, con verifica presso i luoghi di alcune misure. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro, spetta all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato dei beni. L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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 le eventuali differenze di consistenza che si dovessero riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

Cassola, lì 18/09/2023

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- 1 Nota di Trascrizione n. 8873/7509 RG/RP del 26/11/1964
- 2 Nota di Trascrizione n. 2147/1777 RG/RP del 24/02/1968
- 3 Nota di Trascrizione n. 282/240 RG/RP dell'11/01/1965
- 4 Nota di Trascrizione n. 3511/2917 RG/RP del 13/04/1971
- 5 Atto di Vendita Notaio Mario Pagani Rep./Racc. n. 145347/19163 del 21/06/1995
- 6 Visura Storica Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Terreni U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530
- 7 Visura Storica Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 sub. 1
- 8 Visura Storica Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 sub. 2
- 9 Planimetrie catastali U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1 - 2
- 10 Estratto wegis Comune di Crespadoro Fg. 7
- 11 Autorizzazione Comune di Crespadoro Manutenzione Straordinaria Prot. n. 1988 del 28/06/1985

giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

- 12 **Concessione Edilizia Comune di Crespadoro n. 12/2000 del 02/05/2000 Prot. n. 2390 completa di grafici**
- 13 **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) Comune di Crespadoro Fg. 7 particelle 530 (oltre ad altro)**
- 14 **Risposta, Ministero della Cultura Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, sulla presenza o meno di Provvedimenti di Tutela ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.**
- 15 **Documentazione Ufficio Anagrafe/Stato Civile Comune di Crespadoro**
- 16 **Tabella, prospetti, valutazione, dati, con il metodo "COST APPROACH"**
- 17 **File excel fornito da ASTALEGALE con dati risultati aste**
- 18 **Grafici situazione reale/catastale U.I. Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1 - 2; Nota: li stessi grafici sono da considerare per il confronto reale/ritenuto autorizzato**
- 19 **Sovrapposizione MAPPA WEGIS/ORTOFOTO**
- 20 **Attestazione di Prestazione Energetica (APE) Unità Immobiliari Comune di Crespadoro Fg. 7 particella 530 subb. 1 - 2**
- 21 **Libretto d'Impianto**

FOTO

Cassola, lì 18/09/2023

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)



giudice: Dott. SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante