



# TRIBUNALE DI VICENZA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura promossa da:

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

Esperto incaricato: **Ing. Sergio Fantinato**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **06/02/2024**

### ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

#### Identificazione beni

Beni in Albettono (VI), Via Pozzetto, 16

Dati Catastali: Comune di Albettono (VI)

NCEU, foglio 12, p.lla 640, sub. 7 (A2)

NCEU, foglio 12, p.lla 640, sub. 15 (C6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

*L'Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato*

*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Vicenza al 2447*

*con studio in Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini, 79*

*telefono: 0424-524593 - fax: 0424-231631*

*email: [sergio@giupi.it](mailto:sergio@giupi.it) - email (pec): [sergio.fantinato@ingpec.eu](mailto:sergio.fantinato@ingpec.eu)*

## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 244/2023, promossa da:

**Giudice:** Dott.ssa Marialuisa Nitti

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 06/02/2024

**Esperto:** Ing. Sergio Fantinato

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

**Tipologia bene pignorato** (pag. 12): appartamento al piano primo in condominio, con autorimessa di proprietà esclusiva

**Ubicazione** (pag. 12): Comune di Albettono (VI), Via Pozzetto, 16

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 29): Comune di Albettono (VI) – NCEU, foglio 12, p.lla 640, sub. 7 (A2), sub. 15 (C6)

**Metri quadri** (pag. 13) - superfici lorde dei locali: appartamento 77.7 m<sup>2</sup> circa, terrazzi 13.1 m<sup>2</sup> circa, autorimessa 19.2 m<sup>2</sup> circa

**Stato** (pag. 13): buono

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 30): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 33): presenza di abusi edilizi e difformità, regolarizzabili, con costi di circa: 3.000 €, costi di circa 1.500 € per spese tecniche pratiche di regolarizzazione catastale

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 45): €89.000

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 45): 29/09/2023, € 115.000; 23/03/2018, € 94.000; 08/11/2017, € 96.000 – i valori reperiti in parte fanno riferimento al periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere tutti valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (pag. 47): si sono riscontrate nel Comune di Albettono, dal 2015 fino al 2023, 9 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2009 al 2020, aggiudicate dal 1° al 10° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 7% ed il 70% del prezzo a base d’asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 15% del prezzo a base d’asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 45): €71.000,00

**Valore debito:** €29.618,17 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Vendibilità/appetibilità** (pag. 47): buona

**Possibili interessati** (pag. 47): privati, investitori immobiliari

**Iniziative di vendita** (pag. 48): siti internet per annunci immobiliari, quotidiani, riviste di settore

**Occupazione** (pag. 39): immobile libero

**Titolo di occupazione** (pag. 39): proprietà

**Oneri** (pag. 40):

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.
  2. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.
  3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.
  4. Oneri per pagamento spese condominiali arretrate.
  5. L'accesso pedonale e carraio ai beni avviene mediante servitù di passaggio a carico di una p.lla di proprietà di terzi.
  6. Si segnalano delle servitù di fatto per impianti e sottoservizi insistenti sulla strada privata di accesso all'immobile, non supportate da atti, patti e/o convenzioni "trascritte" nei pubblici registri immobiliari, a carico della p.lla 67 di proprietà di terzi, ed a favore dell'edificio condominiale.
  7. Per quel che riguarda il posto auto scoperto "n. 12" assegnato in uso agli esecutati, come indicato nell'atto di provenienza, si segnala che nel regolamento di condomino datato 29/12/2002 ricevuto dall'amm.re di condominio (che assegnerebbe al sub. 7 in esame l'uso del posto auto n. 10), è allegata una pagina denominata "Variazione del regolamento condominiale" datata 27/01/2004 indicante *"Premesso che in data 29/12/2003 i sottoscritti ... hanno acquistato con atto di compravendita le unità immobiliari ..., con allegato il Regolamento condominiale, e che detto regolamento presentava difformità che sono state corrette come da accordi intercorsi, in data 27/01/2004, si comunica che viene sostituito il precedente regolamento corretto agli atti, Notaio Misolmalo dott. Mario"*. A tal riguardo non è stato possibile acquisire ulteriori informazioni chiarificatrici in quanto gli esecutati risultano espatriati.
  8. Considerato il tempo che mediamente intercorre tra la redazione della presente perizia e l'aggiudicazione dei beni, è probabile che gli importi delle spese condominiali arretrate indicate possano subire delle variazioni; inoltre all'aggiudicatario potrebbe essere richiesto dal condominio di partecipare al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate dagli esecutati anche per le gestioni antecedenti le ultime due annualità.
  9. Il valore di stima fa riferimento anche a compravendite di immobili "comparabili" del periodo antecedente alla "pandemia" c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno.
- e altri oneri al par. 9.2 e quanto indicato al paragrafo 17.

**APE** (pag. 28): si, immobile in classe F

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 49): vedasi cap. 17. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2.

**Lotti** (pag. 49): unico

**Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore:** L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in

questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima. In ordine alle caratteristiche strutturali, impiantistiche ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

In ordine alle caratteristiche strutturali, impiantistiche ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.



## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	QUESITO .....	8
3.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	9
4.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE .....	10
4.1	Diritto pignorato .....	10
4.2	Bene e ubicazione .....	12
4.3	Descrizione tecnico-edilizia.....	13
4.4	Rispondenza degli impianti alla vigente normativa.....	28
4.5	Necessità di interventi manutentivi urgenti .....	28
4.6	Certificazione energetica .....	28
5.	STORIA CATASTALE.....	29
5.1	Dati catastali attuali .....	29
5.2	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati.....	29
5.3	Variazioni storiche al Catasto Terreni .....	29
5.4	Intestatari catastali storici .....	30
5.5	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	30
5.6	Giudizio di regolarità planimetrie.....	30
5.7	Confini N-E-S-O.....	33
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	33
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	33
7.	REGOLARITA' URBANISTICA .....	34
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	34
7.2	Abusi .....	34
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	37
7.4	Certificato di destinazione urbanistica.....	39
8.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	39
8.1	Possesso.....	39
8.2	Titolo di occupazione .....	40

8.3	Canone di mercato ed indennità di occupazione.....	40
9.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	40
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	40
9.2	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	40
9.3	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02/01/2024).....	41
9.4	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	42
9.5	Altri vincoli o oneri.....	43
10.	SUOLO DEMANIALE.....	43
11.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO (USO CIVICO O LIVELLO).....	43
12.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	43
13.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	43
13.1	Metodo di valutazione.....	43
13.2	Stima del valore lordo di mercato.....	45
13.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	46
13.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	47
13.5	Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni.....	47
13.6	Giudizio di vendibilità'.....	48
13.7	Forme di pubblicità.....	48
14.	COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA.....	48
14.1	Giudizio.....	48
15.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	48
15.1	Debitori eseguiti.....	48
15.2	Residenza del debitore.....	48
15.3	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	48
16.	LOTTE.....	49
17.	OSSERVAZIONI FINALI.....	49
18.	ELENCO ALLEGATI.....	52

## 2. QUESITO

Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Consapevole delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000.

Dichiara inoltre

di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;

di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;

di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;

di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;

di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;

di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;

di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;

di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni);

di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;

di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;

di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t..

### 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 19/10/2023, a seguito di comunicazione dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto, Ing. Sergio Fantinato, ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 10/10/2023, mediante procedura di giuramento telematico.

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

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 945 c.p.c.;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico dell'esecutato;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile dell'esecutato;
- previa richiesta di accesso agli atti inviata via pec all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Albettonne, si è ottenuto copia della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo all'immobile;
- in data 27/12/2023, veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile;
- successivamente si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per l'immobile in esame;
- nei mesi successivi si eseguivano ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.

## 4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

### 4.1 Diritto pignorato

Il diritto pignorato con l'atto di pignoramento è il seguente: piena proprietà per la quota di 1/1 per i seguenti beni così catastalmente individuati, Comune di Albettone (VI) – NCEU, foglio 12, p.lla 640, sub. 7 (A2), sub. 15 (C6); trattasi in particolare di appartamento al piano primo in condominio con autorimessa di proprietà esclusiva al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di due piani fuori terra (Condominio "Edera"); oltre alla proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C.; in particolare, dall'atto di provenienza dei beni si rileva quanto segue:

*“Alle unità immobiliari suddette compete la quota di comproprietà pari a 93,54/1000 (novantatre virgola cinquantaquattro millesimi) di cui 90,54/1000 (novanta virgola cinquantaquattro millesimi) si riferiscono all'appartamento e 3/1000 (tre millesimi) si riferiscono al garage, sulle parti comuni dell'intero edificio di cui esse fanno parte, quali previste dall'articolo 1117 Codice Civile ivi compreso il m.n. 640 sub 1, bene non censibile comune ai sub dal 2 al 19 (cortile, ingresso, atrio, vano scala)” ... .*

*“La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili che ne formano oggetto si trovano, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti - ivi compresa la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio trascritta in data 25 febbraio 1991 ai n.ri 3698/2730 - così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere”.*

*“La parte venditrice, come sopra rappresentata, precisa inoltre, e la parte acquirente ne prende atto che la fascia di terreno posta lungo il confine est del citato scoperto comune di cui al m.n. 640 sub 1 ed individuata con colore giallo nell'elaborato planimetrico che trovasi allegato sotto la lettera "A" al mio atto in data 29 dicembre 2003 n. 16563 di repertorio, in termine utile di registrazione e trascrizione, è adibita a posti auto da destinare in uso esclusivo alle singole unità immobiliari che fanno parte dell'intero fabbricato. Alle unità immobiliari oggetto della presente vendita viene assegnato in uso esclusivo il posto auto contraddistinto con il n. 12”.*

*“Le norme circa l'esercizio di tale diritto di uso esclusivo, l'amministrazione, il miglior godimento e l'uso delle cose e servizi comuni nonchè la ripartizione delle spese, saranno disciplinate da un regolamento di condominio. Tale regolamento con annesse tabelle millesimali trovasi allegato sotto la lettera "B" al mio atto in data 29 dicembre 2003 n. 16.563 di repertorio, in termine utile di registrazione e trascrizione; la parte acquirente si impegna ad osservare ed a far osservare ai propri aventi causa le norme del suddetto regolamento di condominio”.*

I beni sono situati in Albettone (VI), Via Pozzetto, 16, immediatamente a sud del centro del paese, e la titolarità dei diritti reali pignorati sopra indicati risulta attualmente in capo a:

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli eseguiti alla data del pignoramento, in forza degli atti trascritti a loro favore.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento si allega nel seguito la sovrapposizione tra ortofoto ed un estratto della mappa catastale, oltre all'allegato A dell'atto n. 16.563 di repertorio sopra citato.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

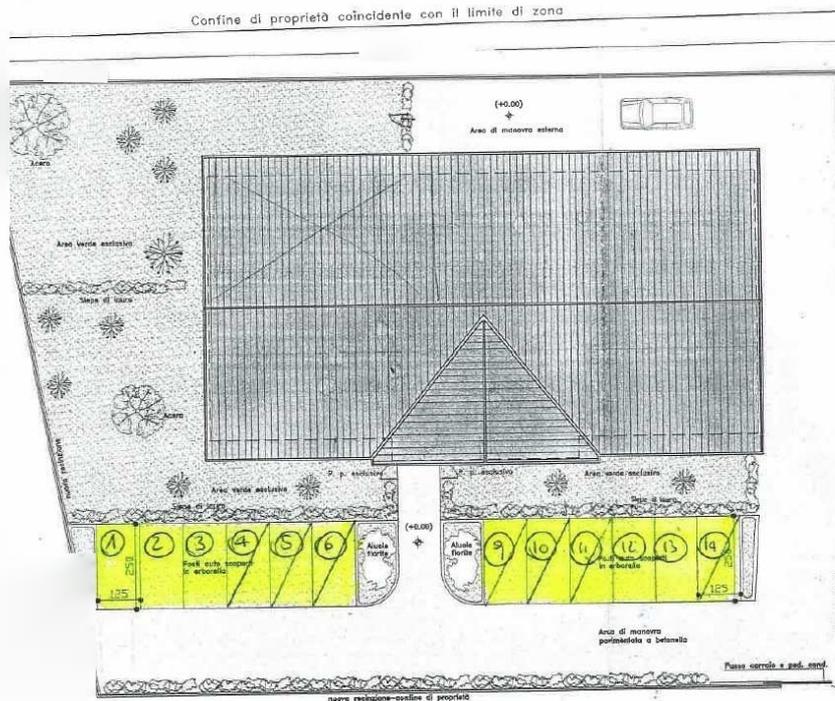
SISTEMAZ. ESTERNA E SCHEMA COPERTURE sub  $\text{\textcircled{A}}$ 

Figura 3. Planimetria posti auto da atto n. 16563 rep. Notaio Misomalo.

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

## 4.2 Bene e ubicazione

L'oggetto della presente relazione riguarda un appartamento al piano primo in condominio, con autorimessa di proprietà esclusiva al piano terra, con posto auto scoperto in uso esclusivo (posto auto contraddistinto con il n. 12 nell'elaborato planimetrico che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 29 dicembre 2003 n. 16563 di repertorio Notaio Misomalo – vedasi estratto sopra allegato), facente parte di un edificio condominiale di due piani fuori terra; oltre alla proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C.; il tutto sito in Vicenza (VI), Via Pozzetto, 16.

Per quel che riguarda il posto auto scoperto "n. 12" assegnato in uso agli esecutati, come indicato nell'atto di provenienza, si segnala che nel regolamento di condomino datato 29/12/2002 ricevuto dall'amm.re di condominio (che assegnerebbe al sub. 7 in esame l'uso del posto auto n. 10), è allegata una pagina denominata "Variazione del regolamento condominiale" datata 27/01/2004 indicante "Premesso che in data 29/12/2003 i sottoscritti ... hanno acquistato con atto di compravendita le unità immobiliari ..., con allegato il Regolamento condominiale, e che detto regolamento presentava difformità che sono state corrette come da accordi intercorsi, in data 27/01/2004, si comunica che viene sostituito il precedente regolamento corretto agli atti, Notaio

*Misolmalò dott. Mario*". A tal riguardo non è stato possibile acquisire ulteriori informazioni chiarificatrici in quanto gli esecutati risultano espatriati.

L'accesso ai beni avviene dalla pubblica via (Via Pozzetto), mediante "la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio trascritta in data 25 febbraio 1991 ai n.ri 3698/2730" sopra citata, a carico della p.lla 67 (di proprietà di terzi, e non bene condominiale), p.lla quest'ultima che separa la p.lla 640 in esame dalla strada comunale.

Con tale atto del Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina rep. 90.485 n del 11/02/1991, veniva "costituita servitù di passaggio per pedoni, animali, carri e mezzi meccanici senza alcuna limitazione né di mezzi né di orario, a favore del compravenduto m.n. 491/a (ora 640) a carico del m.n. 67 di proprietà dei venditori da esercitarsi per la larghezza di 4 m lungo il confine nord del m.n. 67 confinante con il m.n. 65".

A tal riguardo si precisa che allo stato attuale, oltre a quanto previsto dal citato atto, sulla fascia di terreno della larghezza di 4 m di proprietà di terzi (e non condominiale) che costituisce la stradina di accesso al condominio, è stata realizzata una pavimentazione in masselli autobloccanti di cls (c.d. "betonelle"), oltre al fatto che sul sottosuolo della stessa sono presenti i sottoservizi interrati a servizio del condominio (rete gas, rete acqua, rete elettrica, rete fognaria), oltre ai rispettivi pozzetti e contatori; per questi ultimi, in un pozzetto interrato per quelli dell'acqua potabile, ed in un armadio metallico fuori terra per quelli del gas metano; i contatori dell'energia elettrica sono invece posti all'interno del vano scale condominiale.

Per quanto sopra quindi si segnalano delle servitù di fatto per impianti e sottoservizi, non supportate da atti, patti e/o convenzioni "trascritte" nei pubblici registri immobiliari, a carico della p.lla 67 di proprietà di terzi, ed a favore dell'edificio condominiale.

Come riferito dall'amministratore di condominio, è presente un impianto di condominio comune per l'automazione dei cancelli pedonale e carraio che separano la p.lla 640 dalla p.lla 67, oltre alle luci comuni condominiali interne ed esterne, a beneficio delle parti comuni.

### 4.3 Descrizione tecnico-edilizia

I beni in esame sono stati realizzati tra il 2002 ed il 2003.

Dal punto di vista costruttivo l'app.to presenta le caratteristiche indicate nel seguito:

- strutture verticali in muratura di mattoni semipieni di laterizio intonacati e pilastri in c.a., con isolamento termico all'esterno c.d. "a cappotto", realizzato in polistirene espanso sinterizzato (EPS), con pannelli dello spessore di circa 3 cm;
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio intonacati;
- solai in latero-cemento;
- copertura in latero-cemento;
- pavimenti in parte in parte in gres porcellanato, ed in parte in legno;
- finestre con telaio in legno con vetrocamera e zanzariere, e avvolgibili in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- portoncino blindato di ingresso;
- videocitofono;
- le finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca di costruzione dell'immobile.

Il garage interrato presenta le caratteristiche indicate nel seguito:

- strutture verticali in muratura di mattoni semipieni di laterizio intonacati e pilastri in c.a., solai in latero-cemento;
- pavimenti in gres porcellanato;
- portone basculante in lamiera metallica.

L'abitazione, presenta affacci verso ovest; i locali attualmente presenti sono i seguenti: cucina-soggiorno, due bagni (di cui uno cieco), disbrigo, due camere, terrazzo.

Le superfici lorde dei locali sono le seguenti: locali d'abitazione 77.7 m<sup>2</sup> circa, terrazzi, 13.1 m<sup>2</sup> circa, autorimessa 19.2 m<sup>2</sup> circa.

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

L'abitazione risulta dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario (condominiale) allacciato alla fognatura comunale, di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano (esterna ed installata nello spessore della parete esterna ovest), e con termosifoni. È presente inoltre la predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva.

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

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente buone, vista l'epoca di costruzione.

Per quel che riguarda lo stato di manutenzione si segnala inoltre quanto segue:

- le pavimentazioni in legno risultano usurate dall'utilizzo;
- gli infissi in legno presentano segni d'usura e degrado dalle intemperie;
- in alcune zone interne sono presenti segni di umidità e muffe;
- in alcune pareti interne sono presenti cavillature e fessurazioni delle pareti interne;
- nel bagno cieco è stato rimosso l'impianto di aerazione forzata;
- le facciate esterne dell'immobile presentano muffe e macchie in alcune zone.

Si allegano nel seguito le planimetrie dello stato reale dei luoghi redatte dal sottoscritto sulla base di un rilievo eseguito sul posto ed una serie di foto interne ed esterne.

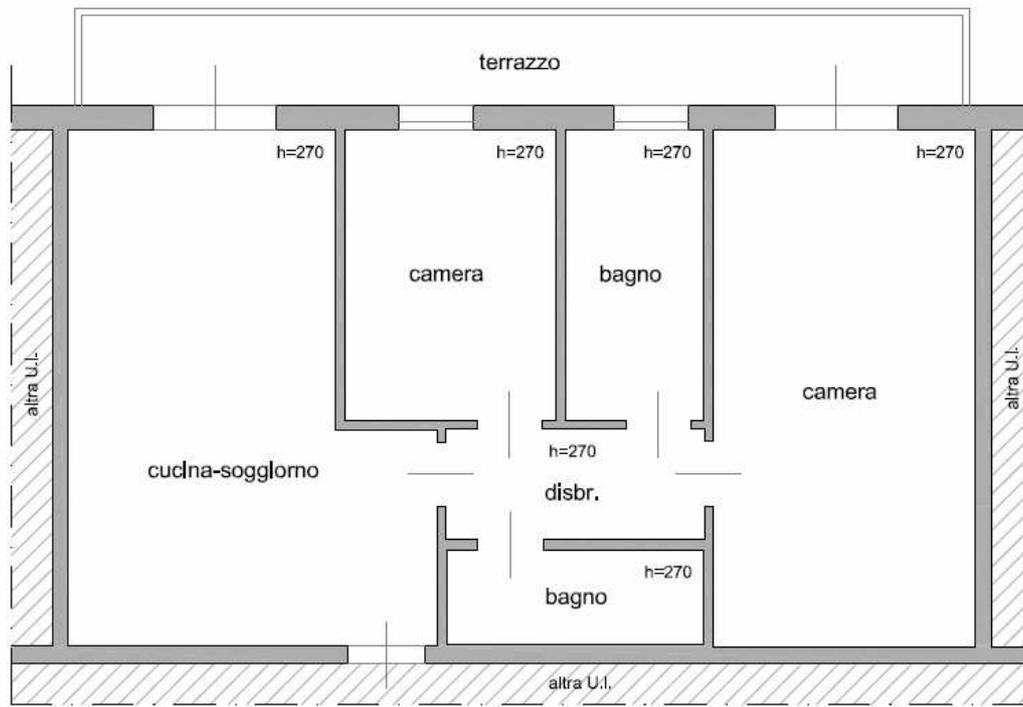


Figura 4. Planimetria appartamento.

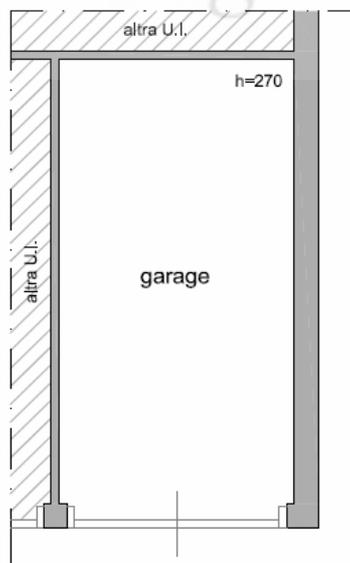
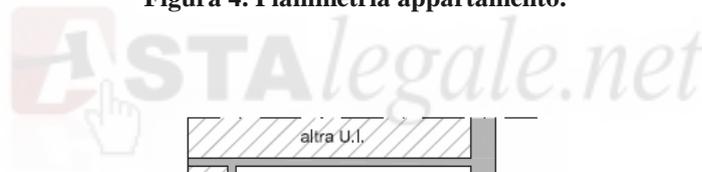


Figura 5. Planimetria garage.



**Figura 6. Strada di accesso di proprietà di terzi.**



**Figura 7. Sottoservizi ed impianti su strada privata di proprietà di terzi.**



**Figura 8. Accesso carraio e pedonale.**



**Figura 9. Vista est.**



**Figura 10. Vista nord.**



**Figura 11. Vista nord-ovest.**



Figura 12. Vista ovest.



Figura 13. Vista sud-est.



**Figura 14. Garage.**



**Figura 15. Garage.**



**Figura 16. Posti auto scoperti.**



**Figura 17. Portoncino di ingresso.**



**Figura 18. Soggiorno-cucina.**



**Figura 19. Soggiorno-cucina.**



Figura 20. Terrazzo.



Figura 21. Caldaia e disbrigo.



Figura 22. Camera.



Figura 23. Camera.



Figura 24. Bagno.



Figura 25. Bagno.



**Figura 26. Collettori impianto di riscaldamento.**



**Figura 27. Quadro elettrico.**



**Figura 28. Fessurazioni muri interni.**



**Figura 29. Contatori elettricità in vano scale condominiale.**



**Figura 30. Cancelli pedonale e carraio motorizzati.**

#### **4.4 Rispondenza degli impianti alla vigente normativa**

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Albettone si sono ottenuti certificati di conformità degli impianti per l'immobile in esame, che risalgono all'epoca di ultimazione dello stesso.

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

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

#### **4.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente buone (salvo quanto sopra segnalato); non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti, salvo la presenza dei vizi illustrati ai paragrafi precedenti.

#### **4.6 Certificazione energetica**

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

## 5. STORIA CATASTALE

### 5.1 Dati catastali attuali

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

Comune di Albettono

NCEU, foglio 12, p.lla 640, sub. 7 (A2), classe U, 4 vani, rendita Euro 289,22, Via Pozzetto Piano 1

NCEU, foglio 12, p.lla 640, sub. 15 (C6), classe 2, 16 m<sup>2</sup>, rendita Euro 18,18, Via Pozzetto Piano T

### 5.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

#### NCEU, foglio 12, p.lla 640, sub. 7 (A2)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0059976 in atti dal 08/03/2005  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13179.1/2005)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2004 Pratica n. VI0231609 in atti dal 16/09/2004  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27187.1/2004)
- COSTITUZIONE del 03/12/2003 Pratica n. 460394 in atti dal 03/12/2003 COSTITUZIONE (n. 6336.1/2003)

#### NCEU, foglio 12, p.lla 640, sub. 15 (C6)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0059976 in atti dal 08/03/2005  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13179.1/2005)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2004 Pratica n. VI0231617 in atti dal 16/09/2004  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27195.1/2004)
- COSTITUZIONE del 03/12/2003 Pratica n. 460394 in atti dal 03/12/2003 COSTITUZIONE (n. 6336.1/2003)

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

### 5.3 Variazioni storiche al Catasto Terreni

#### NCT, foglio 12, p.lla 640 (ente urbano di 1850 m<sup>2</sup>), ex p.lle 520, 491, 67

- Tipo Mappale del 26/11/2003 Pratica n. 441339 in atti dal 26/11/2003 (n. 19528.1/2003)
- FRAZIONAMENTO del 29/03/1994 in atti dal 29/03/1994 (n. 832.1/1994)
- Variazione del 31/12/1988 in atti dal 28/01/1991 (n. 311288)

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

## 5.4 Intestatari catastali storici

### Situazione degli intestati dal 29/12/2003

, proprietà 1/2  
proprietà 1/2

### Situazione degli intestati dal 03/12/2003

NCT, foglio 12, p.lla 640 (ex p.lla 520, ex p.lla 491) – terreno su cui sono stati edificati i beni sub. 7-15

### Situazione degli intestati dal 13/09/2002

### Situazione degli intestati dal 12/05/1998

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

## 5.5 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali dei beni (foglio, p.lla, sub.) e degli esecutati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di provenienza risultano formalmente rispondenti tra loro.

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

## 5.6 Giudizio di regolarità planimetrie

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

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

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali "DOCFA" al NCEU per modifica/correzione delle planimetrie catastali ed eventualmente dell'elaborato planimetrico, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta dei beni, sono preventivamente pari a circa €1.500 comprese spese catastali, iva, oneri previdenziali (costi che comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione delle pratiche catastali).

Si allegano nel seguito un estratto delle planimetrie catastali degli immobili pignorati e la sovrapposizione tra lo stato attuale (in rosso) e le planimetrie catastali, oltre ad un estratto dell'elaborato planimetrico.

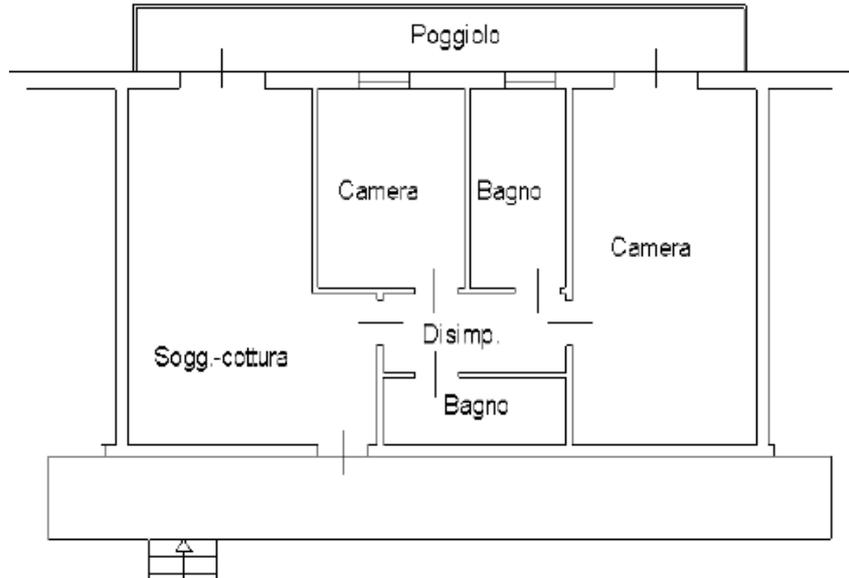


Figura 31. Estratto della planimetria catastale – abitazione.

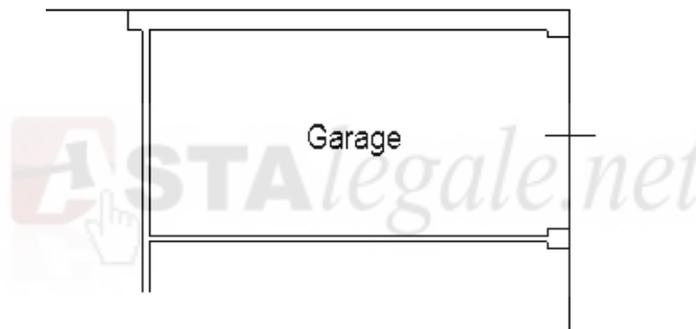


Figura 32. Estratto della planimetria catastale – garage.

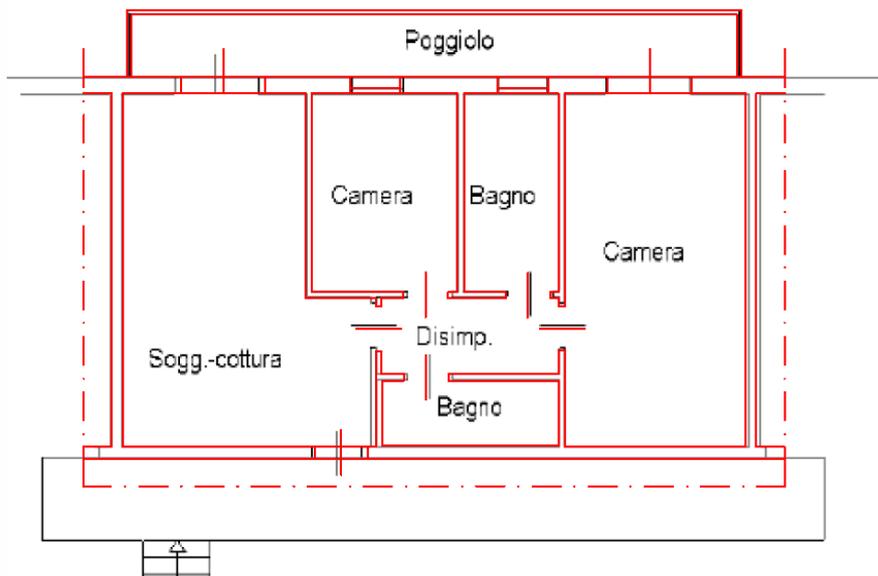


Figura 33. Sovrapposizione planimetria catastale – abitazione.

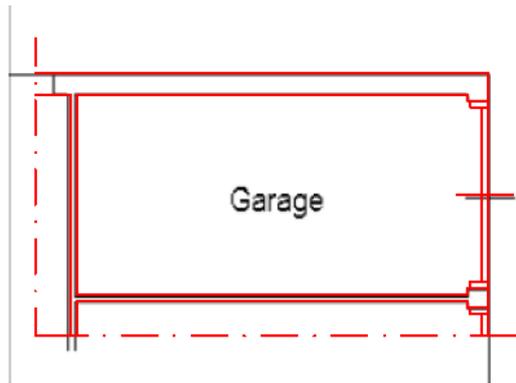
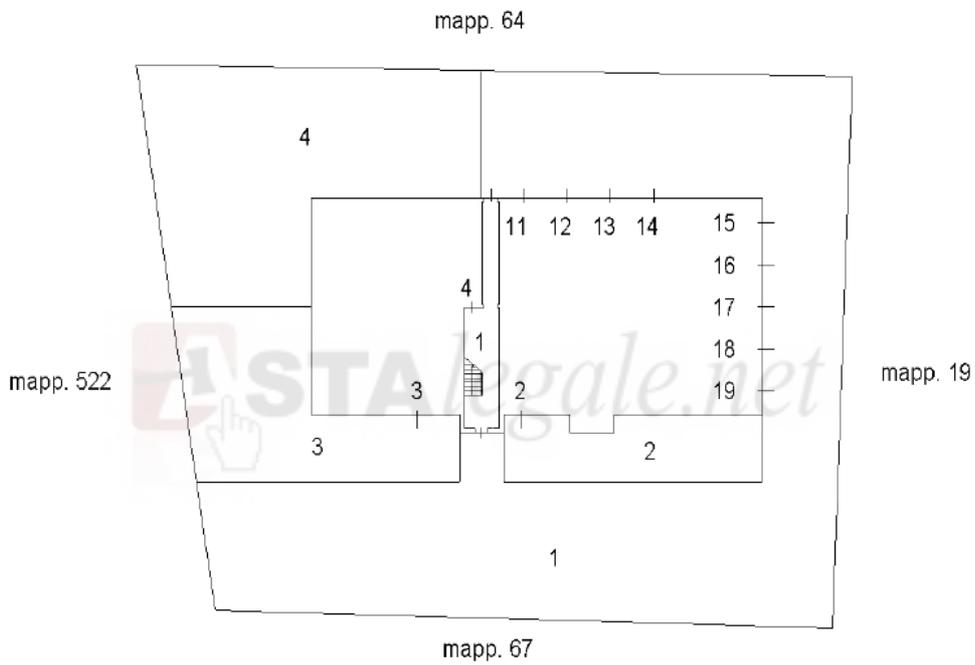
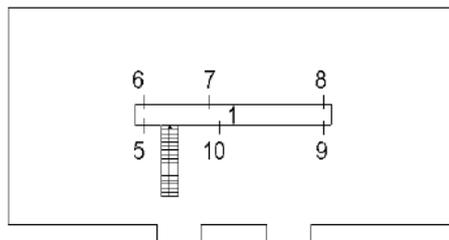


Figura 34. Sovrapposizione planimetria catastale – garage.



PIANO TERRA CON CORTILI ANNESSI



PIANO PRIMO

Figura 35. Estratto elaborato planimetrico.

## 5.7 Confini N-E-S-O

Come indicato nell'atto di provenienza:

*“Confini: dell'appartamento = mm.nn. 640 sub 8, 640 sub 1, 640 sub 6, muro perimetrale; del garage = mm.nn. 640 sub 16, 640 sub 14 e 640 sub 1 su due lati.”.*

Salvi i più precisi.

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

**NCEU, foglio 12, p.lla 640, sub. 7-15**

Situazione degli intestati dal 29/12/2003

, proprietà 1/2  
proprietà 1/2

Titolo:

TRASCRIZIONE del 19/01/2004 - Registro Particolare 926 Registro Generale 1399

Pubblico ufficiale MISOMALO MARIO Repertorio 16567/7359 del 29/12/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

**NCT, foglio 12, p.lla 640 (ex p.lla 520, ex p.lla 491) – p.lla su cui sono stati edificati i beni sub. 7-15**

Situazione degli intestati dal 13/09/2002

Titolo:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/09/2002 - Registro Particolare 14477 Registro Generale 21618

Pubblico ufficiale CAZZATO DONATO Repertorio 243226 del 13/09/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 12/05/1998

Titolo:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/06/1998 - Registro Particolare 6953 Registro Generale 9709

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 4384/98 del 12/05/1998

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

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

- Concessione edilizia n. 35/2002 del 04/09/2022, per costruzione nuovo edificio residenziale
- Autorizzazione voltura concessione edilizia n. 35/2002 prot. 5569 del 25/10/2002
- Denuncia inizio attività prot. n. 4232 del 31/04/2003, modifiche interne ad un appartamento e per la realizzazione delle recinzioni
- Dichiarazione di fine lavori e Domanda di agibilità prot. n. 6627 del 05/12/2003

### 7.2 Abusi

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

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

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

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

In particolare si segnala quanto segue.

- a. Vi sono alcune modifiche interne e prospettiche nell'app.to.
- b. È stato asportato il sistema di aerazione forzata dei bagni ciechi, prescritto nella C.E. 35/2002.
- c. Le aree esterne condominiali (aiuole e parcheggi) sono state conformate e pavimentate in difformità dal progetto approvato.
- d. I parapetti in cls al piano primo sono geometricamente difformi da quelli approvati.
- e. Nel vano scale condominiale al piano terra non è stata realizzata la parete divisoria con porta che divideva in progetto il "vano scale" dal "corridoio".

- f. È stata realizzata una pensilina a sbalzo a protezione dell'ingresso al vano scale condominiale non prevista in progetto.

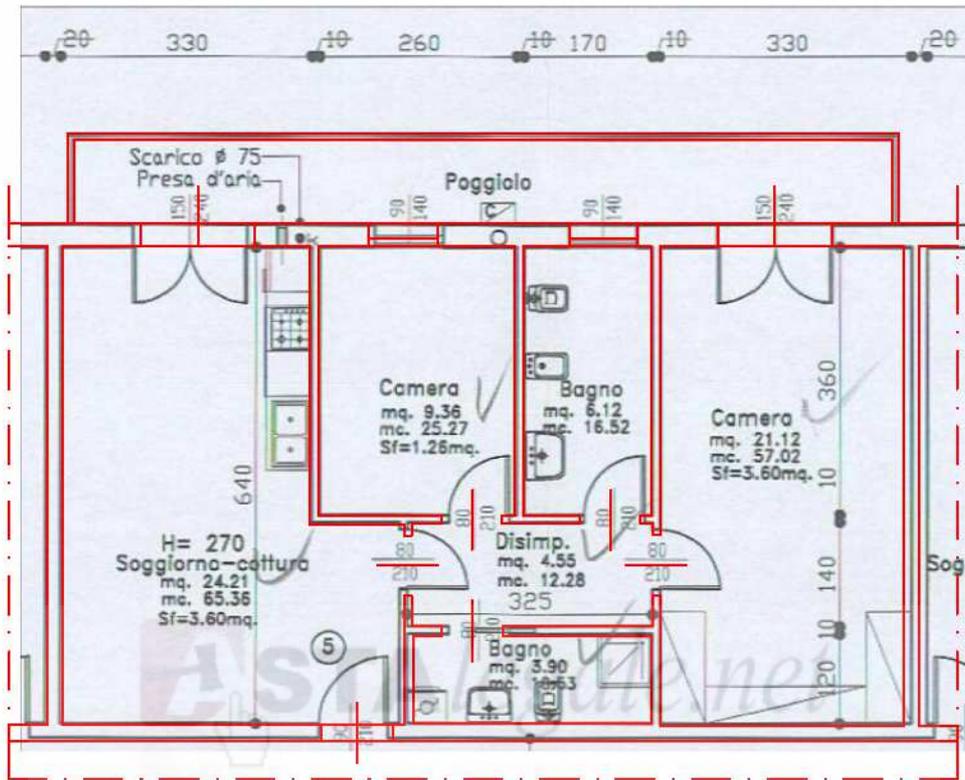


Figura 36. Comparazione stato attuale – appartamento.

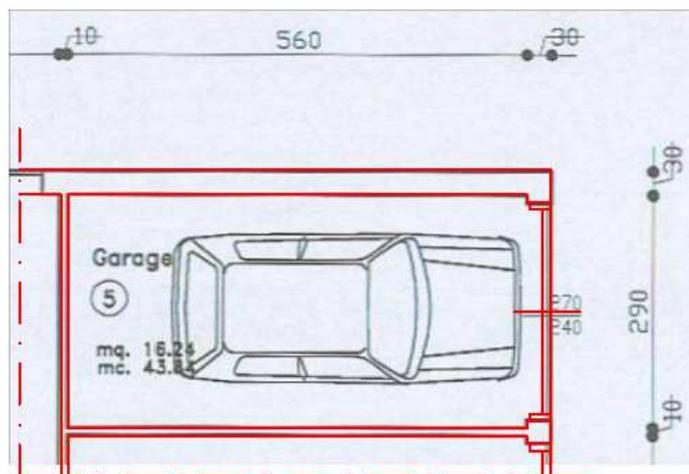


Figura 37. Comparazione stato attuale – garage.

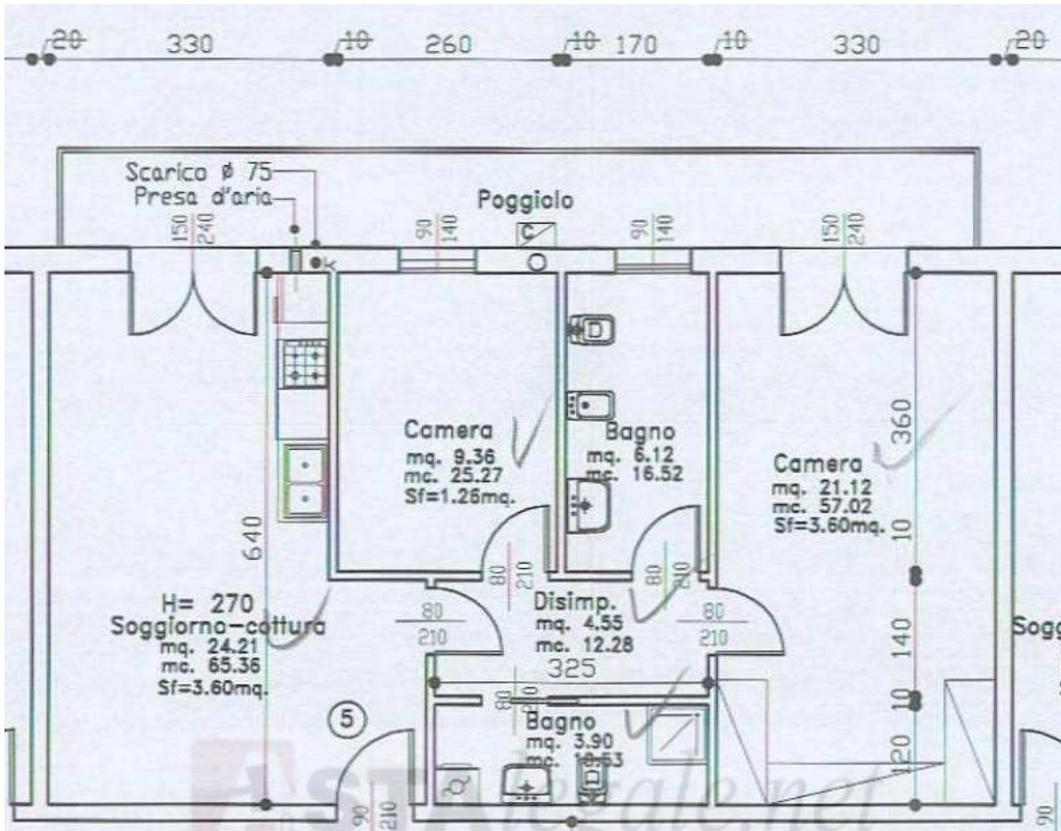


Figura 38. Stato approvato – appartamento.

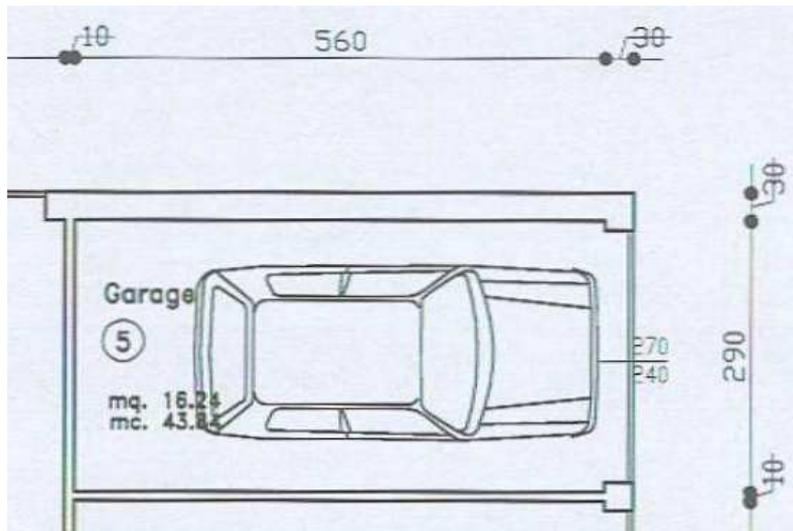


Figura 39. Stato approvato – garage.

### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Sulla base di quanto sopra evidenziato, relativamente ai beni pignorati in esame, per la verifica della possibilità di regolarizzazione delle difformità evidenziate, per quanto applicabili, sono da prendere in considerazione i seguenti riferimenti normativi di cui D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

a. Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività.

b. Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

c. Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

d. Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

...

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Inoltre, ai fini della regolarizzazione delle opere non realizzate in conformità al progetto approvato, resta in ogni caso possibile eventualmente la rimessa in pristino in conformità ai provvedimenti autorizzativi, ove necessario.

Gli oneri e le spese delle sanatorie e le sanzioni amministrative da corrispondere all'Amministrazione Comunale, ai sensi del DPR n. 380/2001, dovranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento incaricato all'interno dell'Ufficio tecnico Comunale, che stabilirà l'esatto importo solo in sede di rilascio del provvedimento sanatoria e/o regolarizzazione.

Inoltre, a tutto ciò dovranno essere sommati i costi tecnico professionali per la redazione delle relative pratiche edilizie relative ai beni in esame (con rilievo e restituzione grafica dell'immobile) per la sua regolarizzazione edilizio-urbanistica ed inoltre gli eventuali costi per la redazione della documentazione necessaria per l'ottenimento di nuovi certificati di agibilità.

L'importo complessivo di sanzioni, oneri comunali, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, considerate le molteplici variabili in gioco, oltre alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione nell'ambito della valutazione dell'importo degli oneri, delle sanzioni, possono essere stimati complessivamente dell'ordine di circa 3.000 €

I valori esatti di sanzioni e contributi/oneri comunali dovranno essere quantificati esclusivamente e puntualmente dall'ufficio tecnico comunale, e potranno subire delle variazioni in sede di istanza di regolarizzazione, rispetto a quanto sopra stimato.

Tutti i costi sopra indicati, sono da considerarsi in via preliminare, esclusivamente al fine di determinare un possibile valore a base d'asta, con una stima di larga massima.

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

## 7.4 Certificato di destinazione urbanistica

Come richiesto dal quesito, è stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Albettone, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

Dal CDU risulta quanto segue.

*“Al foglio n. 12 mappali n. 640 è destinata dal vigente PRC come parte in zona B7 e parte in zona E agricola” ... “L'area in oggetto è gravata dai vincoli imposti dal Piano d'Area dei Berici Vigente , dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. L'area è gravata dalle norme e dai vincoli riportati e imposti dal P.T.R.C. vigente, dal P.T.C.P. vigente, dal Piano di assetto del Territorio Comunale (PAT) vigente e dalle norme del Piano degli Interventi (P.I.) e del Regolamento Edilizio Comunale anche se non materialmente riportati nel presente certificato oltre ai vincoli e prescrizioni desumibili dagli estratti cartografici allegati. L'area e' gravata inoltre dalle disposizioni del PGRA (piano di gestione del rischio alluvioni) adottato dalla conferenza istituzionale permanente ed attualmente in salvaguardia oltre alle prescrizioni del PAI (piano di assetto idrogeologico) vigente. Sono sempre in ogni caso fatte salve le disposizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale Veneta riguardanti le distanze dagli allevamenti zootecnici intensivi nonché' delle Leggi Regionali 30 giugno 1993 n. 27 e 22 e 22 ottobre 1999 n. 48 relativamente alle distanze di rispetto dai campi elettromagnetici ove ne ricorresse il caso. Infine, si precisa che la potenzialità e la possibilità edificatoria eventuale dell'area è gravata e può essere limitata dalle disposizioni della Legge Regionale 6 giugno 2017 n. 14 e dalla Deliberazione di Giunta Regionale 15 maggio 2018 n. 668. In allegato si riporta estratto della cartografia vigente del Piano degli Interventi e della tavola dei vincoli. Si precisa che il Piano degli interventi è redatto su carta tecnica regionale che non ha alcuna corrispondenza con la cartografia catastale per cui il presente certificato è oggettivamente approssimativo per effetto della non corrispondenza tra catasto e carta tecnica regionale stessa”.*

Per maggiori dettagli si rimanda al CDU allegato alla presente.

## 8. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 8.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo, risultava libero da persone.

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

*“Oggetto: Verifica esistenza atti registrati*

*Esecuzione immobiliare n. 244/2023*

*Buongiorno, a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento agli immobili pignorati dei sigg.*

*siti nel Comune di Albettone ed identificati catastalmente come segue:*

*Catasto Fabbricati, foglio 12 p.lla 640 sub. 7-15;*

*NON risultano in essere contratti di locazione, comodato o di altro tipo registrati.*

*Distinti saluti”.*

## 8.2 Titolo di occupazione

Non pertinente.

## 8.3 Canone di mercato ed indennità di occupazione

Non pertinente.

## 9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### 9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano facenti parte di un edificio condominiale formalmente costituito, e denominato "Condominio Edera".

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

- *"allego regolamento e millesimi; non sono a conoscenza se il regolamento sia stato o meno trascritto;*
- *non sono a conoscenza di vincoli o servitù attuali;*
- *l'importo annuale delle spese ordinarie a consuntivo è stato pari a € 271,79 (2022), € 302,46 (2021) e € 235,98 (2020); a preventivo 2023 sono pari a € 327,61;*
- *non sono presenti spese condominiali straordinarie deliberate e non ancora eseguite;*
- *le spese non pagate per gli anni 2021 e 2022 sono indicate sopra (oltre alla gestione corrente 2023 ancora in corso);*
- *l'importo totale delle quote a carico delle unità di \_\_\_\_\_ è pari a € 5.094,08 in base al preventivo 2023 (importo totale spese condominiali arretrate non pagate, n.d.r.);*
- *è presente come impianto comune un cancello carraio;*
- *non sono presenti agli atti conformità di impianti comuni;*
- *il fabbricato non è sottoposto a CPI (certificato di prevenzione incendi);*
- *non sono attivi procedimenti giudiziari in cui il Condominio sia attore o convenuto".*

Considerato il tempo che mediamente intercorre tra la redazione della presente perizia e l'aggiudicazione dei beni, è probabile che gli importi delle spese condominiali arretrate indicate possano subire delle variazioni; inoltre all'aggiudicatario potrebbe essere richiesto dal condominio di partecipare al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate dagli esecutati anche per le gestioni antecedenti le ultime due annualità.

### 9.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.
2. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.
4. Oneri per pagamento spese condominiali arretrate.

5. L'accesso pedonale e carraio ai beni avviene mediante servitù di passaggio a carico di una p.lla di proprietà di terzi.
6. Si segnalano delle servitù di fatto per impianti e sottoservizi insistenti sulla strada privata di accesso all'immobile, non supportate da atti, patti e/o convenzioni "trascritte" nei pubblici registri immobiliari, a carico della p.lla 67 di proprietà di terzi, ed a favore dell'edificio condominiale.
7. Per quel che riguarda il posto auto scoperto "n. 12" assegnato in uso agli esecutati, come indicato nell'atto di provenienza, si segnala che nel regolamento di condomino datato 29/12/2002 ricevuto dall'amm.re di condominio (che assegnerebbe al sub. 7 in esame l'uso del posto auto n. 10), è allegata una pagina denominata "Variazione del regolamento condominiale" datata 27/01/2004 indicante *"Premesso che in data 29/12/2003 i sottoscritti ... hanno acquistato con atto di compravendita le unità immobiliari ..., con allegato il Regolamento condominiale, e che detto regolamento presentava difformità che sono state corrette come da accordi intercorsi, in data 27/01/2004, si comunica che viene sostituito il precedente regolamento corretto agli atti, Notaio Misolmalo dott. Mario"*. A tal riguardo non è stato possibile acquisire ulteriori informazioni chiarificatrici in quanto gli esecutati risultano espatriati.
8. Considerato il tempo che mediamente intercorre tra la redazione della presente perizia e l'aggiudicazione dei beni, è probabile che gli importi delle spese condominiali arretrate indicate possano subire delle variazioni; inoltre all'aggiudicatario potrebbe essere richiesto dal condominio di partecipare al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate dagli esecutati anche per le gestioni antecedenti le ultime due annualità.

Nessun altro particolare onere o vincolo a carico dell'acquirente, risultante dalle "visure ipotecarie" sui beni pignorati, oltre a quanto sopra, a carico dell'aggiudicatario, ed oltre a quanto indicato al paragrafo successivo.

La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario; il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

### 9.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02/01/2024)

- ISCRIZIONE del 19/01/2004 - Registro Particolare 288 Registro Generale 1400, Pubblico ufficiale MISOMALO MARIO Repertorio 16568/7360 del 29/12/2003, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili: Comune A154 - ALBETTONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 12 Particella 640 Subalterno 7 (A2) e 15 (C6), a favore di

Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, contro

Per il

diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, e

Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2

- ISCRIZIONE del 30/12/2009 - Registro Particolare 6267 Registro Generale 27266, Pubblico ufficiale FRANCESCA BOSCHETTI Repertorio 13880/2320 del 21/12/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, Immobili: Comune A154 - ALBETTONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 12 Particella 640 Subalterno 7 (A2) e 15 (C6), a favore

Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1,

contro

Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, e

Per il diritto di

PROPRIETA', Per la quota di 1/2

- TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare 10510 Registro Generale 14410, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3209 del 14/06/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili: Comune A154 - ALBETTONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 12 Particella 640 Subalterno 7 (A2) e 15 (C6), a favore

Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, contro

Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2,

PROPRIETA', Per la quota di 1/2

Per il diritto di

- ISCRIZIONE del 12/12/2023 - Registro Particolare 3973 Registro Generale 27407, Pubblico ufficiale MISOMALO MARIO Repertorio 16568 del 29/12/2003, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 288 del 2004), Immobili: Comune A154 - ALBETTONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 12 Particella 640 Subalterno 7 (A2) e 15 (C6), a favore di

contro

Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, e

Per il diritto di

PROPRIETA', Per la quota di 1/2

#### 9.4 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 9.3.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 9.2.

## 9.5 Altri vincoli o oneri

Nessun altro particolare vincolo/onere rilevato dalle visure ipotecarie sui beni pignorati oltre a quelli indicati ai paragrafi precedenti.

## 10. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

## 11. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO (USO CIVICO O LIVELLO)

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

## 12. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Vedi paragrafo 9.1.

## 13. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 13.1 Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

“Il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”;

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

“l'ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all’acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un’adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostitutivo un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

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

#### Il metodo M.C.A.

- permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

### 13.2 Stima del valore lordo di mercato

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa. Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata"

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

non comprende:

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

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

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

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

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);

- rapporti mercantili;

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

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali, utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi/terrazzi;
- sono stati definiti i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, comprensivo anche del valore delle eventuali parti comuni, con una superficie commerciale di circa 90,6 m<sup>2</sup>, risulta essere di:

**€89.000,00 (diconsi Euro ottantanovemila/00), pari a circa 983 €/m<sup>2</sup>.**

Il valore di stima fa riferimento a compravendite di immobili “comparabili” anche del periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno.

### 13.3 Determinazione del valore a base d’asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l’uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- |   |         |
|---|---------|
| - costi per la regolarizzazione catastale:                              | €1.500  |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | €3.000  |
| - spese condominiali non pagate nell’ultimo biennio:                    | €538,44 |

(le correzioni della stima per lo stato d’uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Ora considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
  - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

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

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

Quindi ricapitolando si ha quanto indicato nella tabella che segue:

Descrizione	Valore
Valore lordo di mercato	€ 89.000,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 3.000,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione catastale	-€ 1.500,00
stato manutenzione ed uso (già considerato nella stima IVS-MCA)	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-€ 538,44
altro:	€ -
Totale valore	€ 83.961,56
Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max.)	<b>-15%</b> -€ 12.594,23
Valore a base d'asta	€ 71.367,33
<b>Valore a base d'asta arrotondato beni pignorati</b>	<b>€ 71.000,00</b>
<b>Valore offerta minima alla prima asta (-25% valore base d'asta)</b>	<b>€ 53.250,00</b>

Il prezzo a base d'asta arrotondato è pari a: **€71.000,00**  
(diconsi Euro settantunomila/00).

### 13.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esecutato acquistò i beni in esame in data 29/12/2003 al prezzo di €85.000.

### 13.5 Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni

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

Si sono riscontrate nel Comune di Albettono, dal 2015 fino al 2023, 9 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2009 al 2020, aggiudicate dal 1° al 10° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 7% ed il 70% del prezzo a base d'asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 15% del prezzo a base d'asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.

### **13.6 Giudizio di vendibilità'**

Buona, viste la tipologia di bene e lo stato di manutenzione.

### **13.7 Forme di pubblicità**

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali (se ritenuto opportuno), le forme di pubblicità commerciali (quando serve).

## **14. COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

### **14.1 Giudizio**

Gli immobili pignorati non risultano comodamente ed utilmente divisibili in quanto trattasi della piena proprietà di un appartamento con garage.

## **15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**

### **15.1 Debitori esegutati**



### **15.2 Residenza del debitore**

Dalle dichiarazioni degli uffici Servizi Demografici comunali, si è appreso che gli esegutati risultano residenti al seguente indirizzo:

### **15.3 Stato civile e regime patrimoniale del debitore**

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio di stato civile comunale, ed allegato alla presente, si evince che gli esegutati (tra loro coniugati) hanno contratto matrimonio in data e non risultano "annotazioni" in merito al regime patrimoniale tra i coniugi.

## 16. LOTTI

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

## 17. OSSERVAZIONI FINALI

Si sottolineano gli “Oneri e vincoli a carico dell’acquirente” elencati al paragrafo 9.2; inoltre, si sottolinea quanto segue.

1. Oneri a carico dell’aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.
2. Si segnala la presenza di alcuni “vizi edilizi” come illustrati nei relativi paragrafi.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.
4. Oneri per pagamento spese condominiali arretrate.
5. L’accesso pedonale e carraio ai beni avviene mediante servitù di passaggio a carico di una p.lla di proprietà di terzi.
6. Si segnalano delle servitù di fatto per impianti e sottoservizi insistenti sulla strada privata di accesso all’immobile, non supportate da atti, patti e/o convenzioni “trascritte” nei pubblici registri immobiliari, a carico della p.lla 67 di proprietà di terzi, ed a favore dell’edificio condominiale.
7. Per quel che riguarda il posto auto scoperto “n. 12” assegnato in uso agli esecutati, come indicato nell’atto di provenienza, si segnala che nel regolamento di condomino datato 29/12/2002 ricevuto dall’amm.re di condominio (che assegnerebbe al sub. 7 in esame l’uso del posto auto n. 10), è allegata una pagina denominata “Variazione del regolamento condominiale” datata 27/01/2004 indicante *“Premesso che in data 29/12/2003 i sottoscritti ... hanno acquistato con atto di compravendita le unità immobiliari ..., con allegato il Regolamento condominiale, e che detto regolamento presentava difformità che sono state corrette come da accordi intercorsi, in data 27/01/2004, si comunica che viene sostituito il precedente regolamento corretto agli atti, Notaio Misolmalo dott. Mario”*. A tal riguardo non è stato possibile acquisire ulteriori informazioni chiarificatrici in quanto gli esecutati risultano espatriati.
8. Considerato il tempo che mediamente intercorre tra la redazione della presente perizia e l’aggiudicazione dei beni, è probabile che gli importi delle spese condominiali arretrate indicate possano subire delle variazioni; inoltre all’aggiudicatario potrebbe essere richiesto dal condominio di partecipare al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate dagli esecutati anche per le gestioni antecedenti le ultime due annualità.
9. Il valore di stima fa riferimento anche a compravendite di immobili “comparabili” del periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno.
10. L’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della

regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali o con parti comuni ad altre unità imm.ri, le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente. Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo. La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima. In ordine alle caratteristiche strutturali, impiantistiche ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati. In ordine alle caratteristiche strutturali, impiantistiche ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle

indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Bassano del Grappa, lì 04/01/2024

Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)



## 18. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione condominiale
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

