

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. **161/2023**

Giudice dott. Luca Prendini

Custode Giudiziario: IVG VICENZA

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Piovene Rocchette

Lotto unico

Tecnico incaricato Ing. Carlo Casonato

*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2788
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1834
C.F. CSNCL79R14L840N - P.Iva 04020580249*

*con studio presso QB Vicenza Est – Business Center
Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)
telefono: +39 347 9327986
e-mail: carlo.casonato@gmail.com
PEC: carlo.casonato@ingpec.eu*

Giudice: Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
1 di 29

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 1 (DI UNO)

Procedura Es. Imm. n. **161/2023 R.G.**

Giudice dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 06.02.2024

Esperto ing. Carlo Casonato

Diritto pignorato (cfr pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1;

Tipologia bene (cfr pag. 8): appartamento al piano primo e garage con cantina al piano interrato all'interno di un condominio in Comune di Piovene Rocchette;

Ubicazione (cfr pag. 8): Piovene Rocchette (VI), via Cima Larici n. 4 C;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 14): in Piovene Rocchette (VI), Catasto Fabbricati, fg. 3:

- m.n. 1440 sub 13, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, sup. cat. tot. 83 mq, via Cima Larici n. 4, piano 1, rend. € 382,18;
- m.n. 1440 sub 9, cat. C/6, cl. 2, cons. 37 mq, sup. cat. tot. 39 mq, via Cima Larici n. 4, piano S1, rend. € 95,54;

Metri quadri (cfr pag. 27): commerciali circa 102 mq;

Stato (cfr pag. 14): medio;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 17): vi sono difformità sanabili fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi;

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 27): € 135.851,07

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): € 319.330,00 del 26.04.2023, € 150.000,00 del 09.09.2022, € 140.000,00 del 11.07.2022, € 176.500,00 del 10.08.2022;

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale risulta che il costo unitario medio di immobili venduti all'asta nel medesimo comune e simili è di circa 452,15 €/mq;

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 28): € 115.000,00

Valore credito (cfr all credit. procedente): € 118.418,81 (da atto di precetto)

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 28): sufficiente;

Possibili interessati (cfr pag. 28): non noti;

Iniziative di vendita (cfr pag. 28): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale;

Occupazione (cfr pag. 20): occupato dagli esecutati;

Titolo di occupazione (cfr pag. 20): /

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: /

Giudice: Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
2 di 29

ALLEGATI LOTTO UNICO

- All 1 Compravendita notaio Massimo Carraro rep. 167.100 racc. 12.570 del 19.01.2012;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio urbanistica;
- All 11 CDU;
- All 12 MCA e confronto dati Asta legale;
- All 13 Certificati anagrafici eseguiti;
- All 14 Compravendita notaio De Stefano Francesco rep 10.980 del 27.11.2003;
- All 15 Ridistribuzione immobiliare notaio Rosa Gianluca rep 27.575 del 25.03.2004;

QUESITO e GIURAMENTO

"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-vademecum 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 le due diligences gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Per mezzo di giuramento telematico in data 08.08.2023, a seguito di nomina del Giudice Dott.ssa Sonia Pantano, il sottoscritto esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- Reperito mediante il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate l'atto di provenienza dei beni;
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Piovene Rocchette e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 04.09.2023. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata visionata in data 06.11.2023 in sede di accesso agli atti. Il CDU è stato consegnato a mani in formato cartaceo in data 06.11.2023;
- Richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo;

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire da Asta legale spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Le risultanze sono riportate in [all.12](#).

Il sottoscritto Esperto, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 02.10.2023 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG, dando così inizio alle operazioni peritali.

È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna stima finale.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima:

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) Essendo l'immobile vetusto, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è improbabile che l'immobile rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti.
- 9) Le considerazioni presenti nel cap 6 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) Le considerazioni all'interno del cap 3 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

- [...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- [...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- [...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- [...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Controllo preliminare della completezza della documentazione: è stata depositata in data 18.10.2023 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv.

con deposito in PCT presso la cancelleria.

La documentazione è risultata completa con note.

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

PREMESSA:

Il compendio pignorato comprende la piena proprietà per l'intero di un appartamento al piano primo e un garage con cantina al piano interrato, il tutto all'interno di un fabbricato condominiale in Comune di Piovene Rocchette.

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari identificate in premessa con i relativi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

Il lotto è unico.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

- In forza di atto di **compravendita** notaio Massimo Carraro rep. 167.100 racc. 12.570 del **19.01.2012** ([all.1](#)) trascritto il 03.02.2012 ai nn. 1308/992 sono pervenuti al
i seguenti beni per la piena proprietà per l'intero in regime di comunione legale:

Comune di Piovene Rocchette, C.F., foglio 3,

- **m.n. 1440 sub 13** - via Cima Larici n. 4 n. D (c.n. 4 interno D), piano 1, cat. A/2, cl. 2, vani 4, R.C. € 382,18;
- **m.n. 1440 sub 9** - via Cima Larici n. 4, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq 37, R.C. € 95,54.

Nell'atto viene riportato che *“nella presente compravendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà spettanti alle porzioni di immobile qui cedute su tutte le parti comuni dell'immobile in condominio, quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, ivi compresi al foglio 3 (tre) i mappali numeri 1440 subb 1, 2, 3, 4, 5”*.

Inoltre nell'atto *“si precisa che nella compravendita non sono compresi i diritti di cubatura residui (mc 815) in premessa precisati, che resteranno quali crediti edilizi pertanto nella disponibilità della società*

Pignoramento: pignoramento trascritto il 04.05.2023:

Contro

per il diritto di **proprietà per la quota di**

1/1 in regime di comunione legale:

Catasto Fabbricati, fg. 3:

- **m.n. 1440 sub 13**, cat. A/2, cons. 4 vani, via Cima Larici n. 4, piano 1;
- **m.n. 1440 sub 9**, cat. C/6, cons. 37 mq, via Cima Larici n. 4, piano S1;

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (04.05.2023):

Intestato a per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale
dei beni con per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime
di comunione legale dei beni con

Comune di Piovene Rocchette,

Catasto Fabbricati, fg. 3:

- **m.n. 1440 sub 13**, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, sup. cat. tot. 83 mq, via Cima Larici n. 4, piano 1, rend. € 382,18;
- **m.n. 1440 sub 9**, cat. C/6, cl. 2, cons. 37 mq, sup. cat. tot. 39 mq, via Cima Larici n. 4, piano S1, rend. € 95,54;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento:

Nessuna difformità sostanziale.

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento:

Nessuna difformità sostanziale.

Coerenze (mappa wegis [all.2](#))

Nel fg. 3 del Comune di Piovene Rocchette:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 1440** confina con: m.n. 1442, m.n. 1439, m.n. 1376, m.n. 1369 (strada pubblica), m.n. 1371 (strada pubblica), m.n. 1374, m.n. 1356, m.n. 1351 (salvo più precisi);

Nel fg. 3 del Comune di Piovene Rocchette:

Relativamente agli elaborati planimetrici ([all.3](#)), in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 1440 sub 13 al piano primo** confina con: pareti perimetrali, sub 5 (B.C.N.C. - accesso pedonale e scala dal piano terra al primo comune ai sub 12-13), sub 12 (salvo più precisi);

il **m.n. 1440 sub 9 al piano interrato** confina con: terrapieno, sub 3 (B.C.N.C. - accesso carraio e tunnel al piano interrato comune a tutti i sub e al mappale 1439), sub 8 (salvo più precisi);



All.5: ortofoto con sovrapposizione catastale

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

Il compendio oggetto di pignoramento comprende la piena proprietà per l'intero di un appartamento al piano primo e un garage con cantina al piano interrato, il tutto all'interno di un fabbricato condominiale in Comune di Piovene Rocchette.

Ubicazione:

Gli immobili si trovano in Comune di Piovene Rocchette, poco fuori dal centro cittadino, in via Cima Larici al civico n. 4. Nei pressi dell'immobile si possono trovare i servizi essenziali quali, supermercati, scuole, ufficio postale, chiesa, bar, ristoranti, negozi di vario genere etc.

Il casello di Piovene Rocchette, asse autostradale Valdastico A31, dista circa 2,5 km.

Descrizione:

Il fabbricato di cui al mappale n. 1440 è accessibile dalla pubblica via Cima Larici mediante un accesso pedonale comune e una rampa di accesso agli spazi comuni al piano interrato.

Percorrendo il vialetto interno comune (sub 4) è possibile raggiungere la scala esterna comune (sub 5) per raggiungere la porta di ingresso dell'appartamento sub 13 situato al piano primo.

L'appartamento di cui al sub 13 è composto da un locale pranzo/soggiorno, due camere, un bagno e una centrale termica. Sono presenti due balconi, uno sul lato nord-ovest e uno sul lato sud-est.

Il garage sub 9 è accessibile mediante due basculanti. Sul retro dei garage è presente un locale cantina.

Le altezze dei locali, misurate a campione, sono le seguenti:

Mappale - subalterno - piano - locale	Misurata	Catastale	Da assentito
Pranzo/soggiorno	273 cm	270 cm	270 cm
Camera nr. 1	272 cm		
Camera nr. 2	273 cm		
Garage	254 cm	250 cm	255 cm

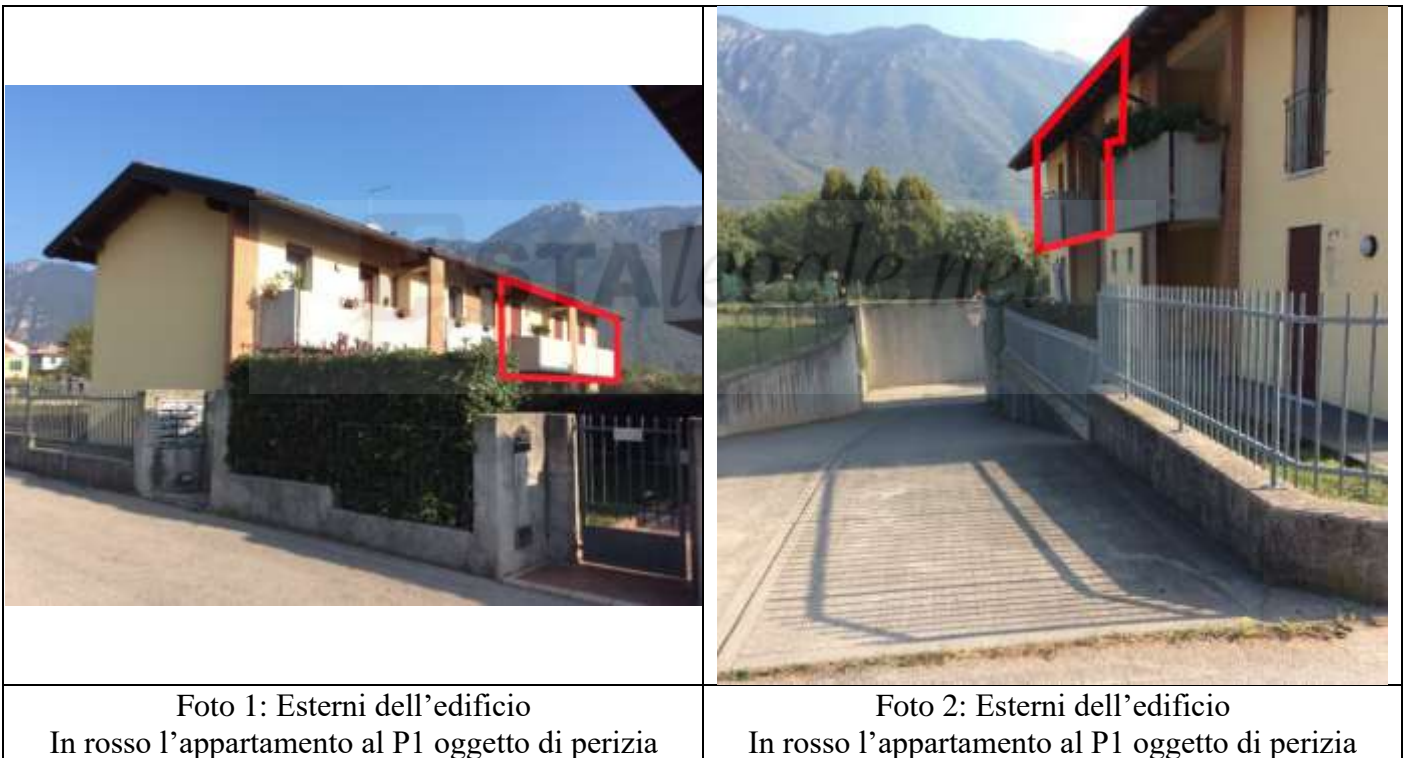


Foto 1: Esterni dell'edificio
In rosso l'appartamento al P1 oggetto di perizia

Foto 2: Esterni dell'edificio
In rosso l'appartamento al P1 oggetto di perizia



Foto 3: Spazi di manovra al piano interrato



Foto 4: P-1: Garage



Foto 5: Scala di accesso esterna (subalterno 5)



Foto 6: P1: Ingresso



Foto 7: P1: Pranzo/Soggiorno



Foto 8: P1: Pranzo/Soggiorno



Foto 9: P1: Centrale termica: caldaia



Foto 10: P1: Bagno



Foto 11: P1: Camera da letto n. 1



Foto 12: P1: Camera da letto n. 2



Foto 13: P1: Poggiolo lato nord-ovest



Foto 14: P1: Poggiolo lato sud-est

Documentazione fotografica [all.6](#)

Giudice: Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
12 di 29

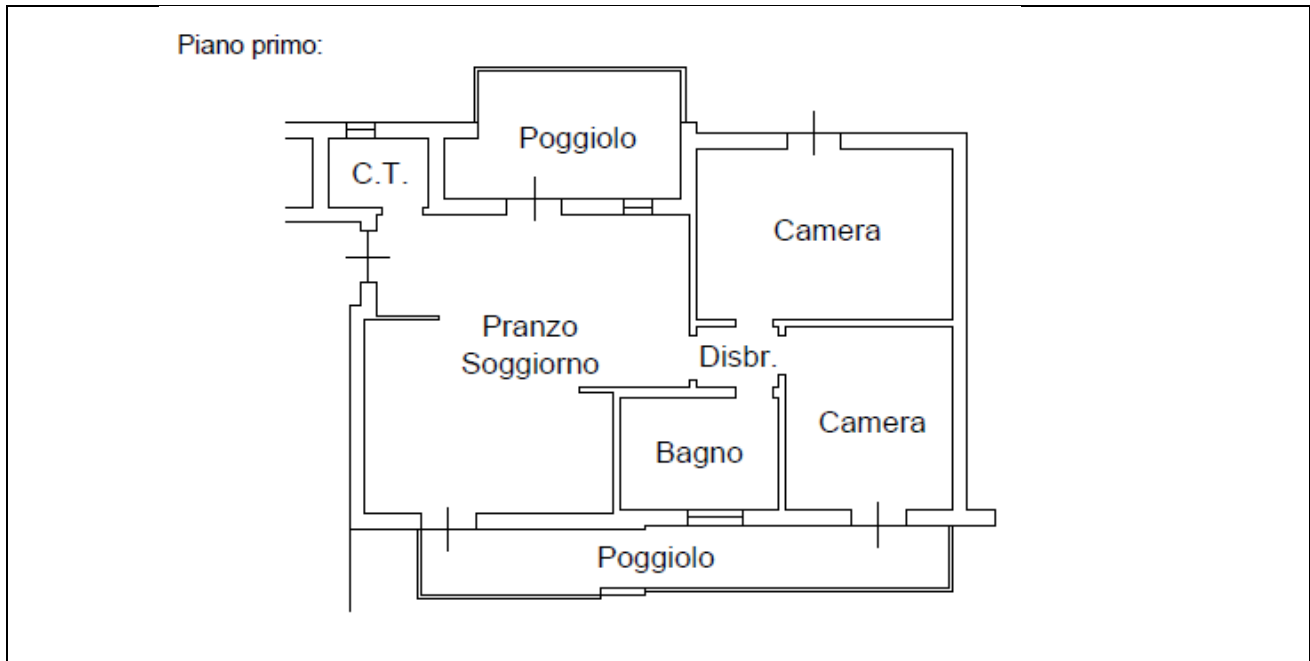


Fig. 3 m.n. 1440 sub 13 - appartamento

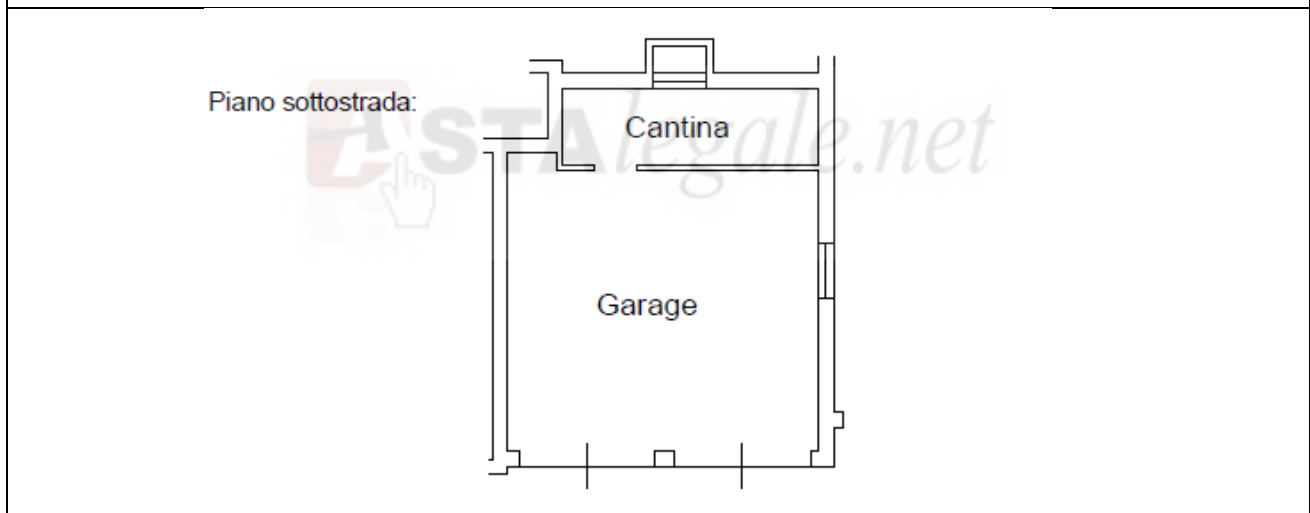


Fig. 3 m.n. 1440 sub 9 - garage con cantina

Schema dello stato dei luoghi [all.7](#)

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'impianto di riscaldamento è autonomo e la caldaia è situata nella Centrale termica. La distribuzione del calore avviene attraverso riscaldamento a pavimento. La caldaia produce anche acqua calda sanitaria.

È presente un impianto di climatizzazione d'aria con l'unità interna (split) posta nel locale disimpegno. Sono presenti gli impianti di illuminazione e del gas metano. Lo smaltimento delle acque avviene attraverso l'allaccio alla fognatura di lottizzazione e lo smaltimento delle acque bianche avviene attraverso pozzo perdente (informazioni riportate nelle tavole progettuali).

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano medie.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Dal sopralluogo a vista non risultano necessari interventi manutentivi urgenti.

Si segnala la presenza di muffe/umidità nelle due camere da letto. La parte esecutata afferma di pulire ogni volta che si presentano e segnala che il pavimento in legno parquet nel disimpegno presenta un avvallamento.

Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all.8](#)).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 25.08.2023 ([all.4](#)):

Intestato a _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale
dei beni con _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime
di comunione legale dei beni _____ :

Comune di Piovene Rocchette,

Catasto Fabbricati, fg. 3:

- m.n. 1440 sub 13, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, sup. cat. tot. 83 mq, via Cima Larici n. 4, piano 1, rend. € 382,18;
- m.n. 1440 sub 9, cat. C/6, cl. 2, cons. 37 mq, sup. cat. tot. 39 mq, via Cima Larici n. 4, piano S1, rend. € 95,54;

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Piovene Rocchette, al **Catasto Terreni, Foglio 3,**

- L'attuale **mappale 1440 Ente Urbano di 664 mq** deriva dal **mappale 116, SEMINATIVO** di 1940 mq, così identificato da Impianto meccanografico del 31/03/1974.
- Con **FRAZIONAMENTO** del 23/07/2002 Pratica n. 63076 in atti dal 23/07/2002 (n. 9324.1/2002) vengono variati/soppressi i seguenti mappali: 1325, 434, 1323, 1318, 1328, 1327, 1324, 1322, 1326, 1321, 1330, 1329, 1319, 1320, 116.

Giudice: Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
14 di 29

- Con FRAZIONAMENTO del 08/08/2003 Pratica n. 238459 in atti dal 08/08/2003 (n. 8808.1/2003) vengono variati/soppressi i seguenti mappali: 1372, 1390, 1388, 1369, 1361, 1360, 1359, 1353, 1385, 1384, 1379, 1375, 1355, 1352, 1330, 1321, 1389, 1383, 1382, 1380, 1367, 1365, 1363, 1356, 1386, 1376, 1358, 1350, 1348, 1329, 1322, 1319, 429, 1381, 1378, 1377, 1351, 1328, 1324, 1208, 1387, 1374, 1371, 1366, 1354, 1323, 431, 1370, 1368, 1364, 1362, 1325, 1373, 1357, 1349, 1320;
- Con Tipo Mappale del 19/12/2005 Pratica n. VI0265671 in atti dal 19/12/2005 (n. 265671.1/2005) viene generato il m.n. **1440**, ENTE URBANO dal precedente soppresso mappale 1372 di **35 mq.**
- Con successivo Tipo Mappale del 19/12/2005 Pratica n. VI0265671 in atti dal 19/12/2005 (n. 265671.2/2005) vengono accorpati i mm.nn. 1352, 1357 e 1370, e il m.n. 1440 **diviene ENTE URBANO di 664 mq.**

MAPPALI DI PROVENIENZA				FRAZIONAMENTO del 08/08/2003 n. 8808.1/2003		Tipo Mappale del 19/12/2005 n. 265671.1/2005		Tipo Mappale del 19/12/2005 n. 265671.2/2005	
mappali	mq	mappali	mq	mappali	mq	mappali	mq	mappali	mq
431	1464	431	1464	1352	307	>		1440	664
430	1610	430 poi 1208	1610 1186	1357	280	>			
116	1940	116 poi 1324	1940 133	1370	42	>			
116	1940	116 poi 1325	1940 227	1372	35	1440	35		

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Piovene Rocchette, al **Catasto Fabbricati, Foglio 3,**

- il **mappale 1440 sub 9** è identificato da COSTITUZIONE del 05/05/2006 Pratica n. VI0093153 in atti dal 05/05/2006 COSTITUZIONE (n. 1960.1/2006) e successivamente viene identificato da:
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2007 Pratica n. VI0207684 in atti dal 04/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16315.1/2007);
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/06/2008 Pratica n. VI0191936 in atti dal 03/06/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9098.1/2008);
 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.
- il **mappale 1440 sub 13** è identificato da COSTITUZIONE del 05/05/2006 Pratica n. VI0093153 in atti dal 05/05/2006 COSTITUZIONE (n. 1960.1/2006) e successivamente viene identificato da:
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2007 Pratica n. VI0207684 in atti dal 04/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16315.1/2007);
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/06/2008 Pratica n. VI0191936 in atti dal 03/06/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9098.1/2008);

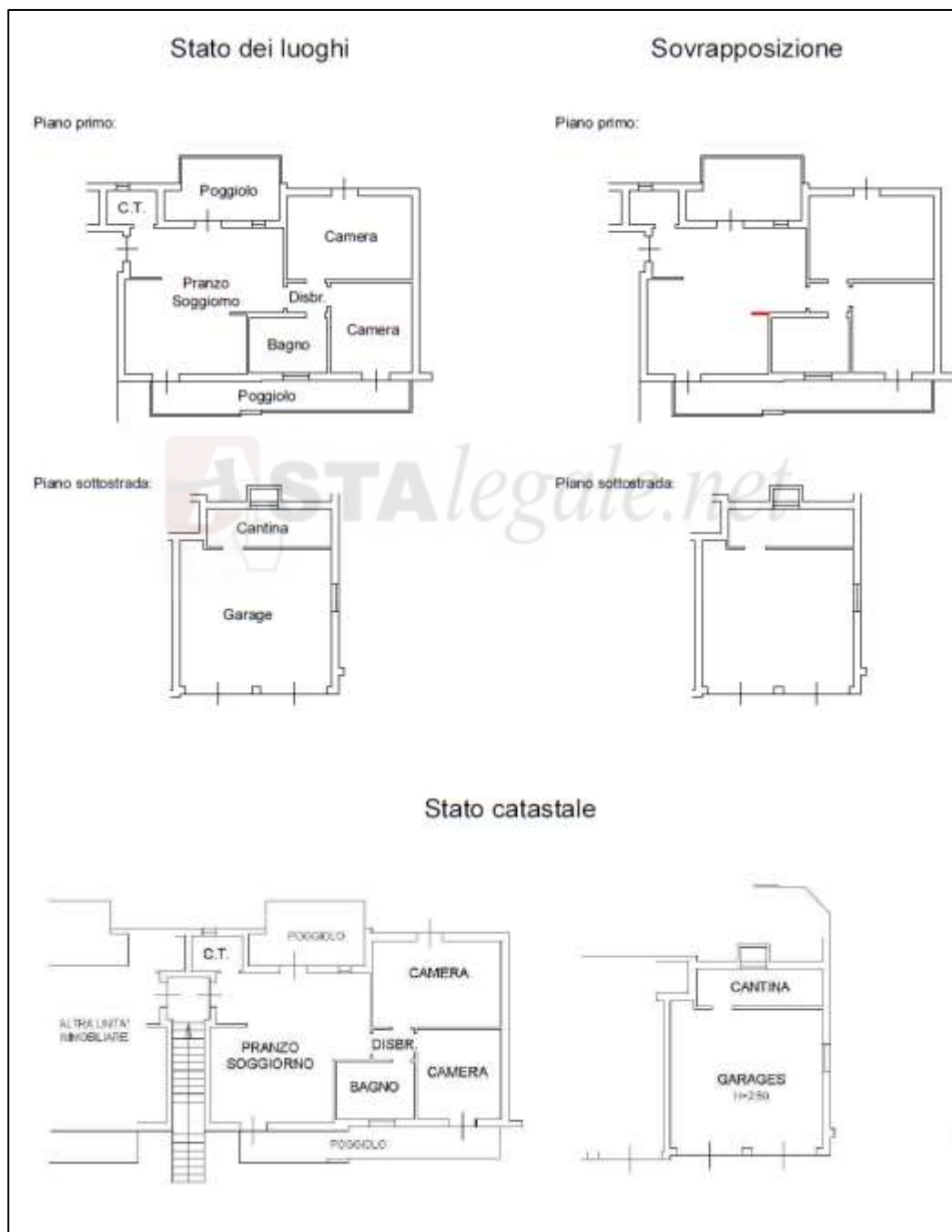
Giudice: Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
15 di 29

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Rispondenza Formale/difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento:

si veda risposta al quesito n.1

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (04.05.2023): nessuna



In all.9 è rappresentata la sovrapposizione - puramente indicativa - tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e lo stato catastale.

Giudice: Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
16 di 29

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

Da quanto potuto visionare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla consistenza, attribuzione della classe e della categoria catastale, e quindi sul calcolo della rendita catastale, e conseguentemente non vi è l'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente (Circolare del 09/07/2010 n. 2 - Agenzia del Territorio - Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 - Articolo 19, comma 14. Prime indicazioni - “[...] non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità”).

Eventuali costi per la regolarizzazione sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Come indicato nel Certificato ipotecario, cui si rimanda per quanto non riportato nel presente elenco, da oltre il ventennio, sui beni pignorati.

A seguito del provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del 21.10.2023, il creditore procedente ha depositato in data 05.12.2023 una certificazione notarile integrativa, attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato appaia di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto inter vivos precedente al ventennio a decorrere dalla trascrizione medesima.

Vengono di seguito riportati gli ultimi passaggi, rimandando alla citata certificazione notarile integrativa per i passaggi precedenti fino al primo atto di acquisto inter vivos.

L'attuale Fg. 3 mappale n. 1440 su cui sorgono i beni pignorati deriva dai precedenti:

- Fg. 3 mappali nn. **1352, 1357, 1370, 1372.**



Con **Atto di compravendita del 27.11.2003** notaio De Stefano Francesco rep 10.980, trascritto il 23/12/2003 ai nn. 14138/9932 e 14139/9933 la acquista la piena proprietà dei seguenti beni ([all. 14](#)).

	Acquista la piena proprietà del	Terreno mappale 1352	
	Acquista la piena proprietà del	Terreno mappale 1370	

Con **Atto di redistribuzione immobiliare del 25.03.2004** notaio Rosa Gianluca rep 27.575, trascritto il 07/04/2004 ai nn. 4178/3136 e 4182/3140 l acquista la piena proprietà dei seguenti beni ([all. 15](#)).

	Acquista la piena proprietà del	Terreno mappale 1357	
	Acquista la piena proprietà del	Terreno mappale 1372	da per il diritto di usufrutto e per il diritto di nuda proprietà

Con Tipo Mappale del 19/12/2005 n. 265671.2/2005 i mappali **1352, 1357, 1370, 1372** (di complessivi mq 664) divengono mappale n. **1440** (di mq 664).

Con **Atto di compravendita del 19/01/2012** rep 167.100/12.570 Notaio Carraro Massimo Sede Schio (VI), trascritto il 03/02/2012 ai nn. 1308/992 la Ditta vende la piena proprietà

dei beni in Comune di Piovene di Rocchette Fg. 3 mappale 1440 sub. 13 e sub. 9 ai sig.r
che ne acquistano la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piovene Rocchette, è stata messa a disposizione e consultata, in sede di accesso agli atti, la seguente documentazione:

- **Permesso di Costruire n. 37/2003 in data 29.10.2003**, pratica edilizia 146-2003 per “costruzione di fabbricati residenziali nel lotto n. 3 Lottizzazione C2/26-27 Via Levà e Cima 12”;
- **Permesso di Costruire n. 86/2004 in data 24.11.2004**, pratica edilizia 186-2004 **Variante** al P.C. n. 37/2003 per “costruzione di fabbricati residenziali nel lotto n. 3 Lottizzazione C2/26-27 Via Levà e Cima 12”;
- **DIA prot. 1971 del 06.02.2006 2a Variante** al P.C. n. 37/2003 per “costruzione di fabbricati residenziali nel lotto n. 3 Lottizzazione C2/26-27 Via Levà e Cima 12”;
- **DIA prot. 5654 del 12.04.2006 3a Variante** al P.C. n. 37/2003 per “costruzione di fabbricati residenziali nel lotto n. 3 Lottizzazione C2/26-27 Via Levà e Cima 12”;
- **DIA prot. 4152 del 16.03.2006** per lavori di recinzione su edificio plurifamiliare;
- **Certificato di Agibilità n. AGI/38/2008 del 30.07.2008** (tra gli altri m.n. 1440 sub. 9 e sub. 13) con certificazioni di regolare esecuzione degli impianti e certificato di collaudo.

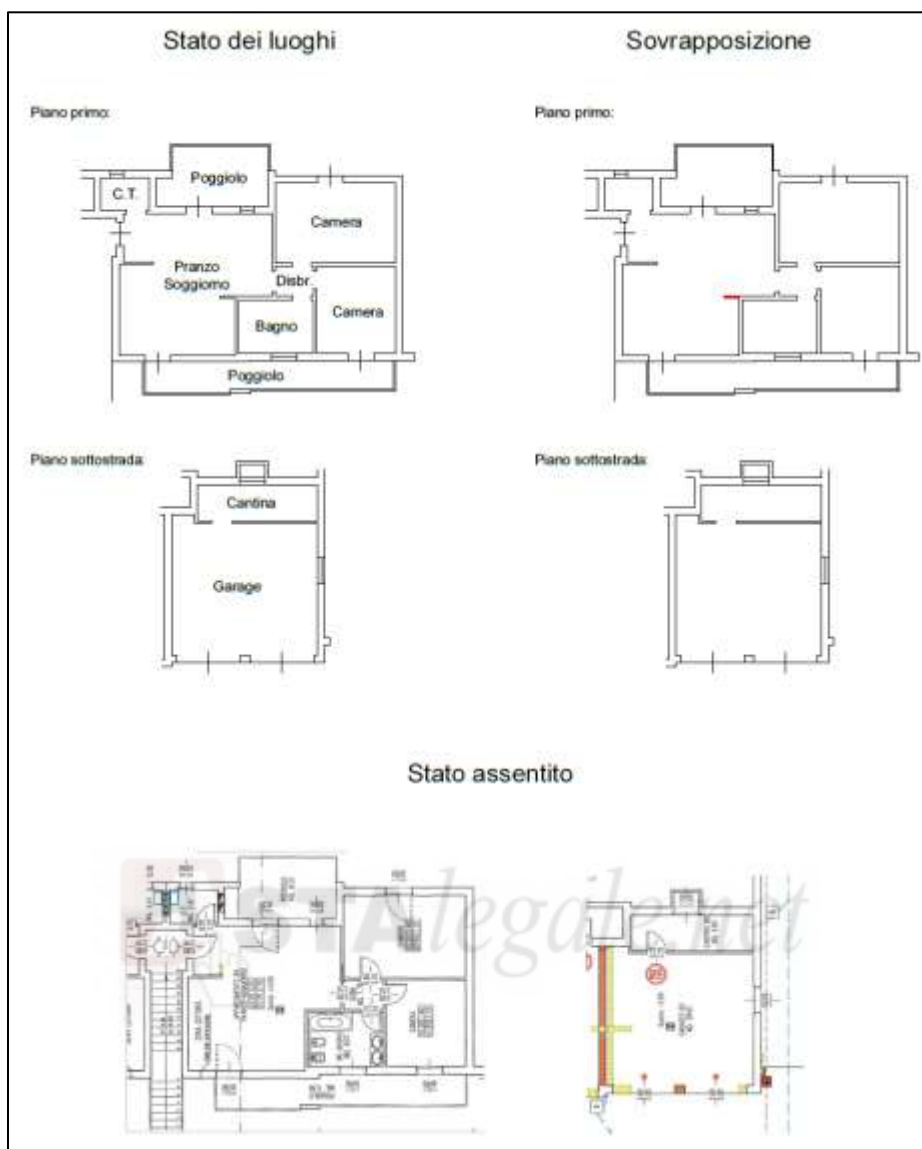
il tutto è riportato in [all.10](#)

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli. ([all.11](#)).

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia.

Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi.



In [all.9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e lo stato assentito

Fra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti sono state riscontrate le difformità sopra indicate.

Si rileva che nel primo Permesso di Costruire 37/2003, l'ULSS esprimeva parere favorevole con prescrizione per il <<Corpo B, piano primo: separare la zona pranzo-soggiorno dal wc di mq 2,47 con anti wc>>.

Il locale in questione, indicato come wc nelle tavole di progetto del primo permesso a costruire, viene riportato nella 3a variante senza apportare modifiche divisorie e creazione di anti wc ma variato nella destinazione d'uso ovvero indicato come locale CT (centrale termica). In occasione del sopralluogo effettuato in data 02.10.2023, in tale locale erano installati la caldaia, un wc, un lavandino e una lavatrice.

Si rileva pertanto la difformità nell'installazione del wc che, in assenza della separazione dal soggiorno-pranzo con anti wc (come da prescrizione), dovrà essere rimosso.

La difformità interna relativa al locale pranzo-soggiorno risulta sanabile attraverso la presentazione di una pratica da parte di Tecnico abilitato o, in alternativa, la messa in pristino dei luoghi attraverso la demolizione del tratto di parete.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità e le problematiche sopra indicate saranno comprese all'interno del ribasso percentuale, così come consentito da vademecum ed in via puramente indicativa (cap. 12).

Nota: i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati e utilizzati dagli esecutati.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- A) **Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non risultano;
- B) **Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** non noti;
- C) **Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** non risulta;
- D) **Vincoli storico artistici:** Non risultano.

Si riporta inoltre di seguito un estratto delle tavole relative al Piano degli Interventi del Comune di Piovene Rocchette, reperibili dal sito internet istituzionale:



*Comune di Piovene Rocchette – Piano degli interventi – estratto da Tav. 2.1 - Zonizzazione - settembre 2020
(il riquadro di colore rosso individua la posizione del fabbricato ove sono ubicati gli immobili di perizia)*

Giudice: Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
21 di 29

E) **Regolamento condominiale:** non presente

F) **Atti impositivi di servitù:** l'area in cui sorge il fabbricato fa parte del Piano di Lottizzazione "Via Levà – Via Cima XXII", con tutte le precisazioni riportate negli atti di compravendita. Di seguito un estratto di quanto specificato nell'atto di compravendita notaio Massimo Carraro rep. 167.100 racc. 12.570 del 19.01.2012 ([all. 1](#)).

La società venditrice fa presente, e la parte acquirente ne
prende atto, che l'area su cui insiste il fabbricato fa parte
del piano di lottizzazione "Via Levà - Via Cima XII" regolato
dalla convenzione stipulata con il Comune di Piovene Rocchette
(VI) il 20 giugno 2003 n. 1259 di repertorio dott. Antonio Ac-
cadia Segretario Comunale, registrata a Schio il 10 luglio
2003 al n. 1107 Serie 1, trascritta a Schio il 18 luglio 2003
ai n.ri 8126 R.G. e 5840 R.P., con precisazione che le spese
inerenti gli impegni assunti sono e saranno ad esclusivo cari-
co della società venditrice, sollevata la Parte acquirente da
ogni onere e responsabilità al riguardo.-----

<u>tutte le porzioni dell'immobile</u>
m.n. 1440 godono e sono gravate di tutte le servitù reali at-
tive e passive attualmente esistenti e necessarie per dotare
la costruzione, di cui le unità immobiliari compravendute fan-
no parte, di tutti i necessari servizi e ciò con relativi uti-
li ed oneri.-----

G) **Altro:**

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano;

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: l'area in cui sorge il fabbricato fa parte del Piano di Lottizzazione "Via Levà – Via Cima XXII"; nell'ambito della redistribuzione immobiliare sono stati stabiliti vincoli di inedificabilità e diritti di cubatura, come specificato negli atti notarili;

Convenzioni matrimoniali: vedi quanto indicato in 8C;

Altri pesi e/o Limitazioni d'uso: non risultano;

Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo: non risultano;

SEZIONE B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Aggiornamento alla data del 25/08/2023 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale:

ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2012 - Registro Particolare 167 Registro Generale 1309
Pubblico ufficiale CARRARO MASSIMO Repertorio 167101/12571 del 19/01/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Beni: Comune di Piovene Rocchette Foglio 3 CF m.n. 1440 sub 13 e sub 9;
Capitale: € 120.000,00 totale: 240.000,00
Durata: 20 anni
A favore di:
Contro:

ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2015 - Registro Particolare 1084 Registro Generale 8173
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 862/12415 del 05/10/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Beni: Comune di Piovene Rocchette Foglio 3 CF m.n. 1440 sub 13 e sub 9;
Capitale: € 33.596,22 totale: 67.192,44
A favore di:
Contro:

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2023 - Registro Particolare 3520 Registro Generale 4662
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO C/O TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1733 del 05/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Beni: Comune di Piovene Rocchette, C.F., fg. 3 m.n. 1440 sub 13 e sub 9;
A favore di:
Contro:

Giudice: Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
23 di 29

Nota: per completezza si riporta la seguente trascrizione che colpisce altri immobili:

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/2022 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 3322
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1235 del 01/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni: Comune di Piovene Rocchette, C.F., fg. 3 **m.n. 1140** sub 13 e sub 9;

A favore di:

Contro:

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Non risulta.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano.

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

Gli immobili oggetto di perizia sono collocati all'interno di un complesso condominiale.

In sede di sopralluogo non è stata rilevata la presenza di un cartello informativo con l'indicazione dell'Amministratore condominiale. L'esecutata sig.ra _____ ha dichiarato e confermato che non è stato nominato alcun Amministratore per la gestione delle parti comuni.

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): non noto –
l'esecutata _____ dichiara di pagare circa 20,00 €/mese per spesa di energia elettrica (luci) su
parti comuni;

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia: /

Eventuali dotazioni condominiali e altre informazioni utili: /

Eventuali cause in corso nei confronti dei proprietari eseguiti da parte del Condominio medesimo: /

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

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:

Giudice: Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
24 di 29

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

Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che l’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”*;

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;
- definito i “prezzi marginali”.

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono stati reperite le compravendite degli immobili individuati nell'[all.12](#) con le relative schede di calcolo.

Le ispezioni eseguite per la ricerca di immobili comparabili sono le seguenti: Ispezione n. T290726 del 20/10/2023 e Ispezione n. T215074 del 30/10/2023, oltre ad alcune ispezioni eseguite precedentemente nella medesima zona ovvero Ispezione n. T90103 del 10/01/2022 e Ispezione n. T322838 del 17/01/2022.

A seguito di tali ispezioni ipotecarie sono stati individuati e scaricati dal portale Sister dell’Agenzia delle Entrate nr. 10 atti di compravendita. Di questi sono stati selezionati i quattro titoli presenti in [all.12](#) scartando gli atti aventi passaggi o natura non comparabile con il subject (es. compravendita di proprietà superficiaria e non di piena proprietà, compravendita di immobili non simili al subject per caratteristiche morfologiche/finiture e/o dimensione, compravendite tra parenti, compravendite in quota della piena proprietà, etc).

La superficie commerciale convenzionale del subject (desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) viene riportata nella seguente tabella:

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Appartamento P1	PRI	77	100%	77	Quantitativa	
	Terrazzi / Poggioli	PRI	22	30%	6,6	Quantitativa	
	Garage	PRI	33	50%	16,5	Quantitativa	
	Cantina	PRI	9	25%	2,25	Quantitativa	
	<i>Totale:</i>					<i>102,35</i>	
	Totale Superficie Commerciale					102	mq

Il più probabile valore di mercato dell’immobile risulta pari a

€ 135.851,07

Inoltre considerato:

- che la presente stima 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*”

Giudice: Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
27 di 29

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 alle 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 considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE, che vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap. 6;
 - etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta e al fine di considerare le problematiche urbanistico-edilizie sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 15%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a € 135.851,07
- riduzione, proposta, 15% pari a - € 20.377,66

Il valore di cui sopra deve tenere conto di quanto segue:

- Costi relativi alle difformità urbanistiche Compresi nel ribasso percentuale

Pertanto il più probabile valore di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti corrisponde a € 115.473,41

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in € **115.000,00**

Giudizio di vendibilità:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Non c'è quota

Giudice: Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
28 di 29

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

Si allegano i certificati anagrafici ([all.13](#)) dagli esecutati

Vicenza, 27.12.2023

L'Esperto stimatore

Ing. Carlo Casonato



Giudice: Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG VICENZA
29 di 29