

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro

**XXXXXX XXXXXX e
XXXXXX XXXXXX**

N. Gen. Rep. **326/2023**

Giudice dott. Luca Prendini

Custode Giudiziario: IVG VICENZA

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Orgiano

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. CSNCR79R14L840N - 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 27

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

Procedura Es. Imm. n. **326/2023 R.G.**

Giudice dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 13.02.2024

Esperto ing. Carlo Casonato

Diritto pignorato (cfr pag. 6): piena proprietà per l'intero;

Tipologia bene (cfr pag. 8): casa indipendente con corte esclusiva e garage in Comune di Orgiano;

Ubicazione (cfr pag. 8): Orgiano (VI), via Teonghio n. 5;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 14): in Orgiano (VI), Catasto Fabbricati, fg. 6:

- **m.n. 153 sub 1**, cat. A/7, cl. 3, cons. 11,5 vani, via Teonghio, p. S1-T, sup. cat. tot. 301 mq, rend. € 1.217,55;
- **m.n. 153 sub 2**, cat. C/6, cl. 2, cons. 42 mq, via Teonghio, p. S1, sup. cat. tot. 49 mq, rend. € 45,55;

Metri quadri (cfr pag. 23): commerciali circa 413 mq;

Stato (cfr pag. 14): buono;

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

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 4424): € 284.200,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): non è stato possibile reperire un numero sufficiente di beni comparabili con l'immobile oggetto di perizia;

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale risulta che il costo unitario medio di immobili simili venduti all'asta nel medesimo Comune è di circa 437,22 €/mq;

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 26): € 239.500,00

Valore credito (cfr all credit. precedente): € 193.525,97 (da atto di precetto)

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 26): sufficiente;

Possibili interessati (cfr pag. 26): non noti;

Iniziativa di vendita (cfr pag. 26): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale;

Occupazione (cfr pag. 19): libero;

Titolo di occupazione (cfr pag. 19): /

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: /

ALLEGATI LOTTO UNICO

- All 1 Compravendita notaio M. Misomalo rep. 27.630 racc. 14.452 del 25.11.2009 e Atto di rettifica notaio D. Pulejo rep. 61.801 racc. 11.089 del 11.11.2015;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 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 Confronto dati Asta legale;
- All 13 Certificati anagrafici eseguiti;



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 12.10.2023, a seguito di nomina del Giudice Dott. Luca Prendini, 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 Orgiano e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 24.10.2023. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata spedita in formato pdf a mezzo email in data 22.11.2023. Il CDU è stato spedito in formato pdf a mezzo pec in data 13.11.2023;
- 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 20.11.2023 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. Gli esecutati non sono intervenuti per consentire l'accesso ai luoghi e gli stessi risultavano non accessibili.

Si è quindi effettuato un secondo sopralluogo in data 30.11.2023 durante il quale è stato effettuato il cambio delle serrature ed è stato possibile accedere ai beni pignorati.

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 02.11.2023 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, 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 una casa indipendente con garage e corte esclusiva in comune di Orgiano.

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 e rettifica trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

- In forza di **atto di compravendita notaio Mario Misomalo** rep. 27.630 racc. 14.452 **del 25.11.2009** ([all.1](#)) trascritto il 23.12.2009 ai nn. 26588/16371 **sono pervenuti alla sig.ra XXXXXX XXXXXX i seguenti beni** per la piena proprietà per l'intero (beni personali) (*atto successivamente rettificato*):

Comune di Orgiano, C.F., foglio 6,

- **m.n. 153 sub 1, cat. A/7**, cl. 3, cons. 11,5 vani, via Teonghio, piano Rialz.-St., rend. € 1.217,55;
- **m.n. 153 sub 2, cat. C/6**, cl. 2, cons. 42 mq, via Teonghio, piano St., rend. € 45,55;
- Con **atto di rettifica notaio Domenico Pulejo** rep. 61.801 racc. 11.089 **del 11.11.2015** viene definito che il bene comprato con precedente atto Notaio Mario Misomalo del 25.11.2009 ricade in comunione legale e pertanto è di comune proprietà di entrambi i coniugi **XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX**.

Di seguito un estratto dell'atto notaio Domenico Pulejo rep. 61.801 racc. 11.089 del 11.11.2015.

Tutto ciò premesso,
i sottoscritti, in virtù del presente atto, dichiarano e riconoscono che il bene comprato con l'atto ricevuto dal Notaio Mario Misomalo di Vicenza in data 25 novembre 2009 col n. 27.630 di repertorio, sopracitato, è caduto in comunione legale e pertanto è di comune proprietà di entrambi i coniugi.
Il presente atto costituisce atto integrativo rettificativo di precedente atto per ogni effetto utile di legge.

Entrambi gli atti sono allegati in [all.1](#)

Pignoramento: pignoramento trascritto il 19.09.2023:

Contro il sig. Xxxxxx Xxxxxx e la sig.ra Xxxxxx Xxxxxx per il diritto di **proprietà per la quota di 1/2 ciascuno** in regime di comunione legale:

Comune di Orgiano, C.F., fg. 6:

- **m.n. 153 sub 1, cat. A/7**, cons. 11,5 vani, via Teonghio, piano RIA;
- **m.n. 153 sub 2, cat. C/6**, cons. 42 mq, via Teonghio, piano ST;

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (19.09.2023):

Intestato a Xxxxxx Xxxxxx e Xxxxxx Xxxxxx per il diritto di **proprietà per la quota di 1/2 ciascuno** in regime di comunione dei beni:

Comune di Orgiano,

Catasto Fabbricati, fg. 6:

- **m.n. 153 sub 1**, cat. A/7, cl. 3, cons. 11,5 vani, via Teonghio, piano S1-T, sup. cat. tot. 301 mq, rend. € 1.217,55;
- **m.n. 153 sub 2**, cat. C/6, cl. 2, cons. 42 mq, via Teonghio, piano S1, sup. cat. tot. 49 mq, rend. € 45,55;

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. 6 del Comune di Orgiano:

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

il **m.n. 153** confina con: m.n. 4, m.n. 511, m.n. 512 (salvo più precisi); la mappa catastale, sul lato est, riporta un mappale senza indicativo: presumibilmente si tratta di un fosso. Durante il sopralluogo, la conformazione dei luoghi non ha consentito la verifica puntuale.

Nel fg. 6 del Comune di Orgiano:

Relativamente alle planimetrie catastali ([all.3](#)), in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 153 sub 1 al piano seminterrato** confina con: pareti perimetrali, sub 2 (salvo più precisi);

il **m.n. 153 sub 1 al piano rialzato** confina con: pareti perimetrali (salvo più precisi);

il **m.n. 153 sub 2 al piano seminterrato** confina con: pareti perimetrali, sub 1 (salvo più precisi);

Nota: non sono presenti elaborati planimetrici relativamente al fabbricato oggetto di perizia



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 una casa indipendente con garage e corte esclusiva in comune di Orgiano.

Ubicazione:

Gli immobili si trovano in Comune di Orgiano, a sud-ovest rispetto al centro cittadino, in zona industriale, lungo via Teonghio.

Nell'intorno dell'immobile sono presenti principalmente capannoni industriali: durante il sopralluogo si è potuto accertare un costante livello di rumorosità causato dalle attività produttive circostanti.

A poca distanza è presente una cava.

Nel centro del paese, il quale dista all'incirca un km, sono presenti i principali servizi essenziali quali chiesa, bar, panificio, negozi di vario genere, scuole, ufficio postale, etc.

Descrizione:

L'immobile è accessibile dalla pubblica via e transitando attraverso il m.n. 4 di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza”.

Sono presenti un accesso carraio e uno pedonale.

La corte è esclusiva.

L'immobile si sviluppa su due piani, uno seminterrato e uno rialzato. Scale interne collegano i due piani dell'edificio. Al piano rialzato sono presenti i locali ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, n. 4 camere da letto, un bagno e un wc, un ripostiglio, oltre a un disimpegno nella zona notte. Sono presenti due terrazzi, uno con accesso da una delle camere e uno comunicante con i locali ingresso e cucina. Al piano seminterrato, oltre al garage, sono presenti i locali cantina/lavanderia, due locali taverna-lavanderia/sgombero, centrale termica, wc. E' inoltre presente un ripostiglio ricavato al di sotto delle scale di ingresso al fabbricato.

Al piano primo, in corrispondenza del ripostiglio, è presente una botola probabilmente per accedere al sottotetto, non accessibile in sede di sopralluogo.

All'esterno, sotto il portico e la terrazza e chiuse con serramenti, sono state ricavate due serre invernali/ripostigli, accessibili dall'esterno (il ripostiglio lato est sotto la terrazza non è risultato accessibile).

L'altezza dei parapetti delle finestre e dei terrazzi è inferiore a cm 100.

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

piano - locale	Misurata (circa)	Catastale	Da assentito
P. rialz. - parte cucina - soggiorno	294 cm	293 cm	300 cm
P. rialz. - parte camere da letto	294/295 cm	293 cm	280 cm
P. semint. - parte cantina - garage	217 cm	220 cm	220 cm
P. semint. - parte taverna - lavanderia	287/288 cm	285 cm	280 cm
P. semint. - ripostiglio	257 cm	260 cm	/



Foto 1:
Esterni: fronte principale



Foto 2:
Esterni: fronte laterale e ingresso garage



Foto 3: Corte esclusiva



Foto 4: P. rialz. - Terrazza



Foto 5: P. rialz. - Cucina



Foto 6: P. rialz. - Soggiorno/pranzo



Foto 7: P. rialz. - Camere da letto



Foto 8: P. rialz. - Camere da letto



Foto 9: P. rialz. - Bagno 1



Foto 10: P. rialz. - Bagno 2



Foto 11: Scale interne



Foto 12: P. semin. - Lavanderia



Foto 13: P. semin. - Taverna



Foto 14: P. semin. - C.T. e caldaia



Foto 15: P. semin. - Cantina

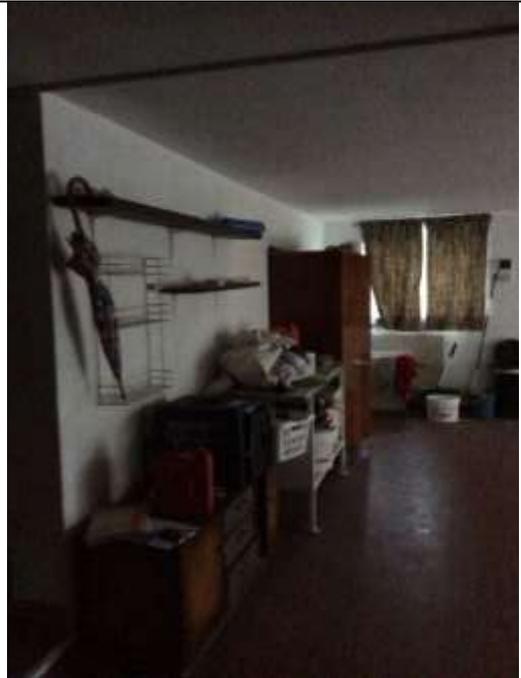


Foto 16: P. semin. - Garage



Foto 17: Veranda 1 sotto terrazza



Foto 18: Veranda 2

Documentazione fotografica [all.6](#)

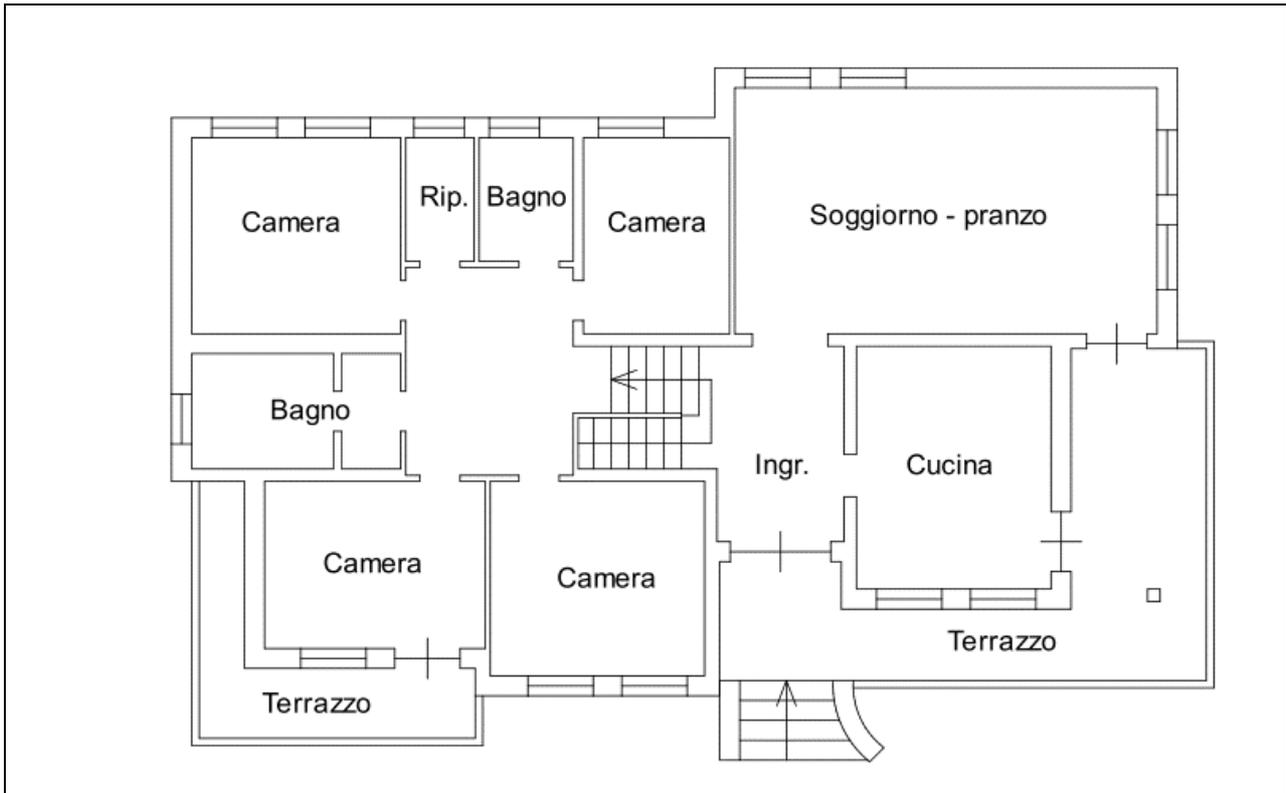


Fig. 6 m.n. 153 sub 1 - piano rialzato

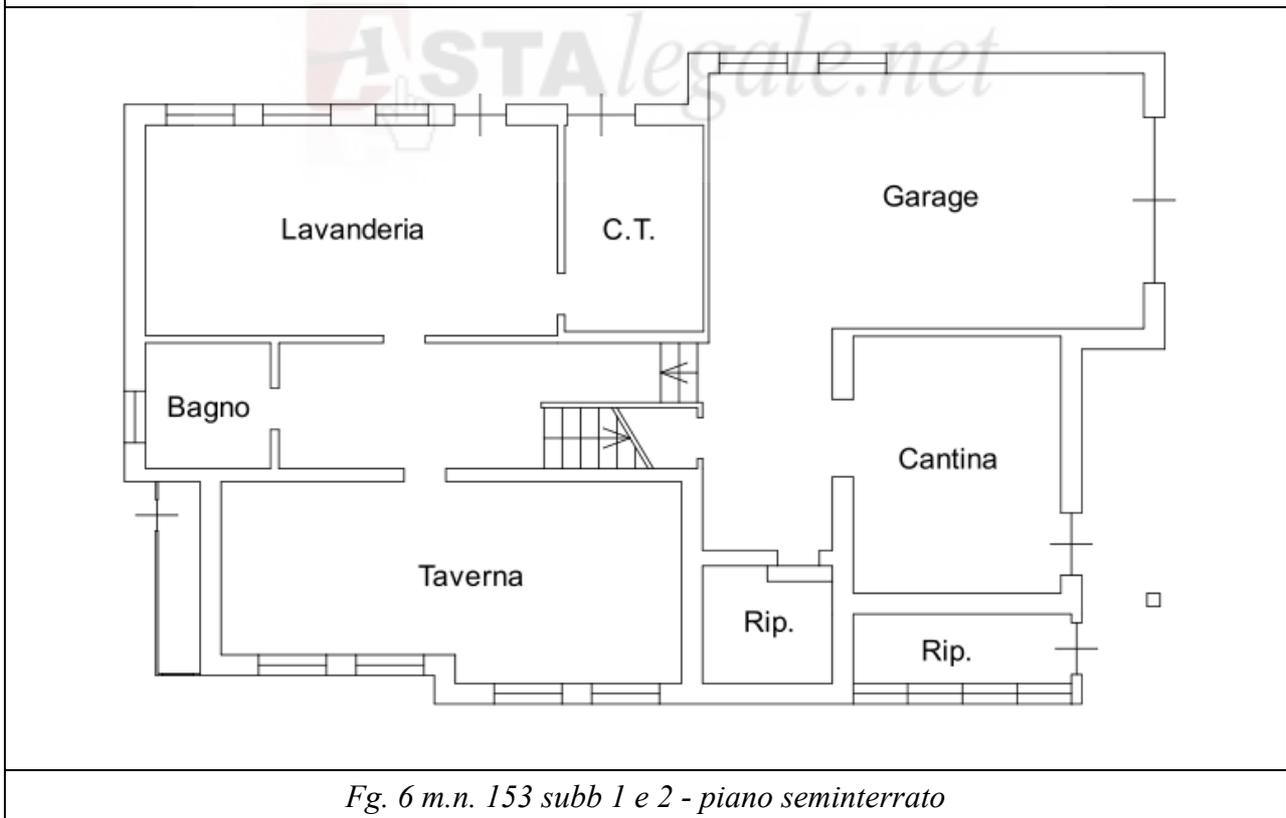


Fig. 6 m.n. 153 subb 1 e 2 - piano seminterrato

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 nel locale Centrale termica al piano seminterrato. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni. La caldaia produce anche acqua calda sanitaria.

Sono presenti gli impianti di illuminazione e del gas metano.

L'altezza dei parapetti delle finestre e dei terrazzi è inferiore a cm 100.

Non è noto il sistema di smaltimento delle acque; il progetto del 1974 prevede la presenza di vasche biologiche e cisterne stagne per lo smaltimento delle acque nere e lo smaltimento delle acque meteoriche ai fossi adiacenti la proprietà.

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 buone, tuttavia lo stato di abbandono in cui si presenta l'immobile, potrebbe, nel tempo, far affiorare problematiche.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Dal sopralluogo a vista non risultano necessari interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all.8](#)).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 12.10.2023 ([all.4](#)):

Intestato a XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni:

Comune di Orgiano, C.F., fg. 6:

- m.n. 153 sub 1, cat. A/7, cl. 3, cons. 11,5 vani, via Teonghio, piano S1-T, sup. cat. tot. 301 mq, rend. € 1.217,55;
- m.n. 153 sub 2, cat. C/6, cl. 2, cons. 42 mq, via Teonghio, piano S1, sup. cat. tot. 49 mq, rend. € 45,55;

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 Orgiano, al **Catasto Terreni, Foglio 6,**

- il **mappale 153**, SEMIN ARBOR di 4.498 mq, è così identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1974. Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/03/1983 in atti dal 15/01/1986 (n. 300383) diviene ENTE URBANO di 4.498 mq. Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/09/2002 Pratica n. 277594 in atti dal 24/09/2002 S.ER. 277542/02 (n. 10.1/1993) diviene ENTE URBANO di 5.171 mq. Con FRAZIONAMENTO del 24/09/2002 Pratica n. 277626 in atti dal 24/09/2002 S.ER. 277542/02 (n. 3139.1/1993) diviene l'**attuale ENTE URBANO di 1.350 mq.**

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Orgiano, al **Catasto Fabbricati, Foglio 6,**

- il **mappale 153 sub 1** (originariamente Sez. Urb. A Foglio 6 Particella 153) è identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivamente viene identificato da:
 - VARIAZIONE del 25/03/1981 in atti dal 08/10/1997 ATTRIBUZIONE SUB. E CLASS. (n. 24/1981) - viene creato il sub 1;
 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
 - VARIAZIONE del 22/10/2014 Pratica n. VI0204933 in atti dal 22/10/2014 G.A.F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 109526.1/2014);
 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.
- il **mappale 153 sub 2** è (originariamente Sez. Urb. A Foglio 6 Particella 153) è identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivamente viene identificato da:
 - VARIAZIONE del 25/03/1981 in atti dal 08/10/1997 ATTRIBUZIONE SUB. E CLASS. (n. 24/1981) - viene creato il sub 2;
 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
 - VARIAZIONE del 22/10/2014 Pratica n. VI0204935 in atti dal 22/10/2014 G.A.F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 109528.1/2014);
 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Rispondenza Formale/diformità 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 (19.09.2023): nessuna



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

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni. Non è presente l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni.

È necessario aggiornare le planimetrie catastali, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 2.000,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima. Eventuali maggiori costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDE 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:

Per **atto di compravendita Notaio Golin Franco del 01.08.1997**, rep. 4721 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza il 19.08.1997 al n. 13732 del registro generale e al n. 9776 del registro particolare **i beni erano pervenuti a XXXXXX XXXXXX**, per la piena proprietà, dal precedente proprietario XXXXXX XXXXXX, titolare della piena proprietà in separazione di beni.

Per **atto di compravendita Notaio Misomalo Mario del 07.12.2005**, rep. 20851/9592 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza il 15.12.2005 al n. 31726 del registro generale e al n. 19891 del registro particolare, **i beni erano pervenuti a XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX** per la quota di 1/2 ciascuna di piena proprietà, dal precedente proprietario XXXXXX XXXXXX.

Per **atto di compravendita Notaio Misomalo Mario, del 25-11-2009**, rep. 27630/14452 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza il 23.12.2009 al n. 26588 del registro generale e al n. 16371 del registro particolare e **successiva scrittura privata in rettifica** autenticata nelle firme dal Notaio Pulejo Domenico **del 11.11.2015**, rep. 61801/11089 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza il 19.11.2015 al n. 19787 del registro generale e al n. 14216 del registro particolare, **gli immobili sono pervenuti a XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in comunione legali dei beni dai precedenti proprietari XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

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

- **Licenza edilizia prot. n. 691, pratica di costruzione edile n. 292 del 08.04.1974** per la costruzione di una casa di civile abitazione rilasciata al sig. Fontana Antonio;
- **Licenza di Abitabilità in data 18.09.1975.**

Sono state messe a disposizione ulteriori pratiche non inerenti l'immobile oggetto di pignoramento.

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.

Sono state riscontrate delle difformità relative alle altezze dei locali, in particolare nella zona delle camere da letto al piano rialzato (altezza misurata 294/295 cm circa - altezza assentita 280 cm) e dei locali lavanderia/taverna al piano seminterrato (altezza misurata 287/288 cm circa - altezza assentita 280 cm). Nella zona cucina/soggiorno e nella zona garage/cantina al piano seminterrato le misure rilevate e assentite rientrano all'interno della tolleranza consentite.

Non è possibile, in questa sede, verificare la volumetria complessiva dell'immobile e di conseguenza, questa difformità verrà considerata nel ribasso percentuale in via puramente indicativa.

Si rileva che nelle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono riportate, a matita, delle annotazioni e delle misure che rappresentano lo stato dei luoghi, così come visionato e rilevato in sede di sopralluogo. E' possibile che tali appunti siano stati annotati in sede di rilascio di agibilità, come prassi dell'epoca (anni 1974-1975); non risulta tuttavia apposta alcuna firma e/o autentica da parte di tecnico comunale.

Pertanto, a scopo cautelativo, si considera lo stato assentito così come riportato nelle tavole progettuali, senza considerare l'ulteriore rilevazione riportata a matita.

Esternamente al piano terra, in corrispondenza dei soprastanti terrazzi, con dei serramenti sono state create due zone di serra invernale.

Le difformità interne rilevate in pianta e le difformità prospettiche sono indicativamente sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione di circa 1.000,00 € o, in alternativa, i luoghi dovranno essere ripristinati così come rappresentati nei progetti assentiti.

Gli aumenti di volume rilevati sono, a scopo cautelativo, considerati non sanabili e se ne prevede la messa in pristino dei luoghi.

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 liberi da persone.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

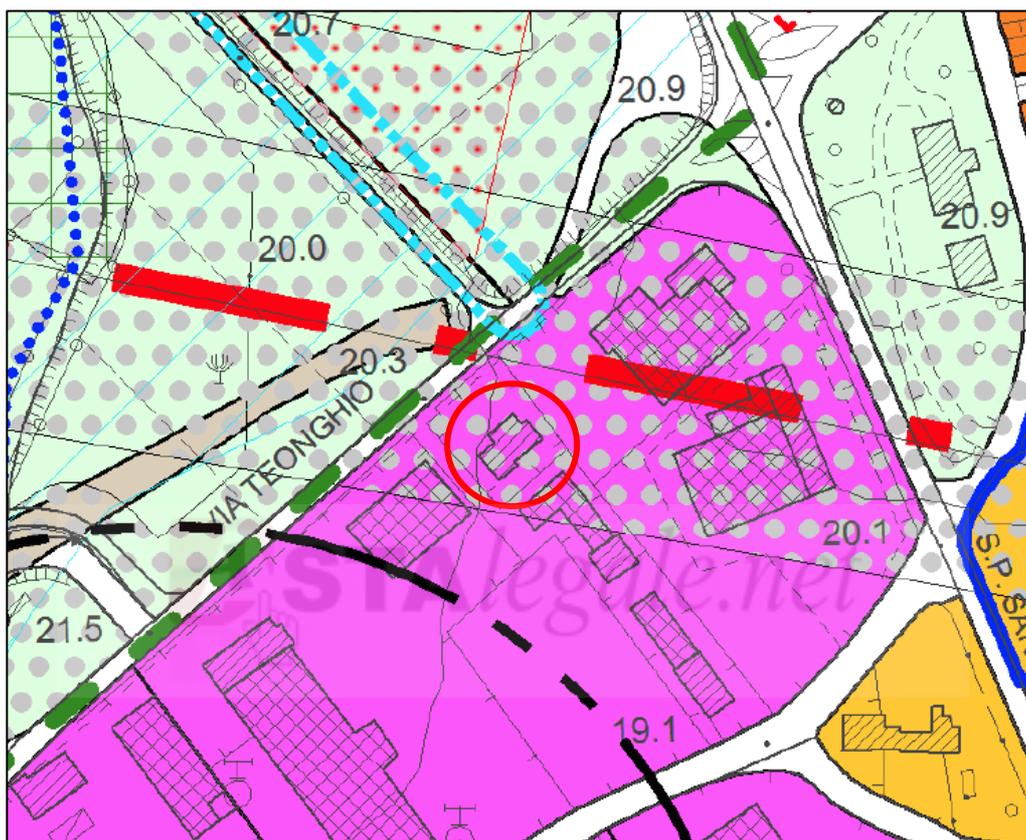
A) Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati: non risultano;

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 Orgiano, reperibili dal sito internet istituzionale:



Comune di Orgiano – Piano degli interventi – estratto da Tav. 1.1.1 - Zonizzazione e vincoli - settembre 2021
(il cerchio di colore rosso individua la posizione del fabbricato ove sono ubicati gli immobili di perizia)

SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO



ZTO D1

Art. 42



Elettrodotto 380 kV Dugale Camin - Fasce di rispetto

Art. 16

E) Regolamento condominiale: non presente

F) Atti impositivi di servitù: non noti

G) Altro: /

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano;

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: non risultano;

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 16/10/2023 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale:

Tabella riassuntiva relativa agli atti di mutuo e surroga.

Atto	A favore di	In data - Rep.	Notaio	Trascrizione in data - RG/RP
Mutuo	BNL Spa	25.11.2009 - 27.632	Misomalo M.	23.12.2009 - 26.589/6.107
Rettifica	BNL Spa	11.11.2015 - 61.801	Pulejo D.	19.11.2015 - 19.788/3.235
Surroga n. 1	Banca San Giorgio Quinto Valle Agno C.C.	14.12.2015 - 61.869	Pulejo D.	11.01.2016 - 333/28 e 334/29
Surroga n. 2	BNL Spa	29.05.2018 - 63.570	Pulejo D.	05.07.2018 - 14.696/2.519

ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2009 - Registro Particolare 6107 Registro Generale 26589

Pubblico ufficiale MISOMALO MARIO Repertorio 27632/14453 del 25/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Beni: Comune di Orgiano, C.F., fg. 6 m.n. 153 sub 1 e 2;

Capitale: € 358.000,00 totale: 716.000,00

Durata: 20 anni

A favore di: Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma;

Contro: XXXXXX Xxxxxx;

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3235 del 19/11/2015

2. Annotazione n. 28 del 11/01/2016 (surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater del d.lgs.385/1993);

ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2015 - Registro Particolare **3235** Registro Generale 19788
Pubblico ufficiale PULEJO DOMENICO Repertorio 61801/11089 del 11/11/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Beni: Comune di Orgiano, C.F., fg. 6 m.n. 153 sub 1 e 2;
Capitale: € 358.000,00 totale: 716.000,00
Durata: 20 anni
A favore di: Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma;
Contro: XXXXXX Xxxxxxx e XXXXXX Xxxxxxx;
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6107 del 2009
Documenti successivi correlati:
1. **Annotazione n. 29 del 11/01/2016** (surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater del d.lgs. 385/1993);
2. **Annotazione n. 2519 del 05/07/2018** (surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater del d.lgs. 385/1993);

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2023 - Registro Particolare 15017 Registro Generale 20562
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA - UNEP Repertorio 4040 del 16/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Beni: Comune di Orgiano, C.F., fg. 6 m.n. 153 sub 1 e 2;
A favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA;
Contro: XXXXXX Xxxxxxx e XXXXXX Xxxxxxx;

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 non sono collocati all'interno di un condominio.

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): non noto;

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

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”;

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

Nota: verande con accesso dall'esterno e ripostiglio al piano seminterrato non conteggiati in quanto non assentiti.

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Abitazione p. rialz.	PRI	204	100%	204	Quantitativa
	P. semint. (lavand., taverna, bagno, disimpegni)	PRI	103	100%	103	Quantitativa
	Centrale termica	CT	12	50%	6	Quantitativa
	Cantina e disimpegno	CAN	39	50%	19,5	Quantitativa
	Terrazzi fino a 25 mq	TER1	25	30%	7,5	Quantitativa
	Terrazzi oltre i 25 mq	TER2	14	10%	1,4	Quantitativa
	Garage	GAR	49	50%	24,5	Quantitativa
	Corte esclusiva sup. coperta	COR1	224	10%	22,4	Quantitativa
	Corte esclusiva oltre sup coperta	COR2	902	2%	18,04	Quantitativa
<i>Totale:</i>					406,34	
Totale Superficie Commerciale					406	mq

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.

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono stati ricercate presso il portale dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili con caratteristiche simili al subject.

Dalla ricerca effettuata per il bene di categoria A/7 non è risultata la presenza di un numero sufficiente (almeno 3) di atti di compravendita aventi superfici e caratteristiche simili da poter comparare con i beni oggetto di stima (Ispezione n. T264073 del 15.12.2023).

Non essendo stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di beni con caratteristiche simili stipulati nella zona la valutazione viene fatta con riferimento ad immobili simili recentemente immessi nel mercato nella stessa area.

Altre fonti di informazione:

Sono state prese in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. a cura dell'Agenzia delle Entrate-Territorio e le informazioni reperite dal sito Borsino Immobiliare; è stata inoltre effettuata una ricerca sugli avvisi di vendita per immobili simili nella stessa zona presso siti internet specializzati (immobiliare.it, casa.it, ...).

Quotazione tratta da "O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate - Territorio":



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1200	L			
Ville e Villini	Ottimo	1100	1300	L			

Quotazione tratta da "Borsino Immobiliare":



Inoltre, consultando siti specializzati quali immobiliare.it e casa.it, sono stati reperiti annunci relativi alla vendita di ville/villini situati nello stesso Comune e apparentemente simili all'immobile da valutare, le cui risultanze sono riassunte nella seguente tabella:

Tipologia immobile	Prezzo	- 10% trattative	Sup. comm.	€/mq
Annuncio 1: terratetto con giardino	142.000,00 €	127.800,00 €	135 mq	946,67
Annuncio 2: villetta singola con giardino	210.000,00 €	189.000,00 €	260 mq	726,92
Annuncio 3: villa singola con giardino	350.000,00 €	315.000,00 €	496 mq	635,08

Dall'ispezione ipotecaria n. T264073 del 15.12.2023 è risultata la compravendita di un immobile confrontabile con il subject (atto notaio R. Manfrè rep. 5355 del 27.06.2023) dalle cui planimetrie allegata è stata ricavata la consistenza (sup. comm.):

Identificativo dell'immobile	Prezzo	Sup. comm.	€/mq
Atto notaio R. Manfrè rep. 5355 del 27.06.2023 Fg. 6 C.F. part. 258 subb 4-5-6	214.000,00 €	332 mq	644,58

Dai dati sopra esposti risulta quanto segue:

	Min	Max	Valore di riferimento
OMI	Non considerato: le informazioni riguardano immobili con stato ottimo		
Borsino Immobiliare	942,00	1131,00	942,00
Annunci immobiliari (media)	/	/	769,56
Atto di compravendita del 27.06.2023	/	/	644,58
		Media (€/mq)	785,38

Si è inoltre tenuta in considerazione la posizione dell'immobile, inserito all'interno di una zona industriale e con attività produttive nell'intorno, introducendo la caratteristica qualitativa consistente nel deprezzamento del 10% del valore unitario di mercato, ottenendo pertanto un valore arrotondato pari a 700 €/mq.

Tipologia Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario medio di mercato (€/mq)	Valore di mercato totale (€)
Villino cat. A/7	406	700,00	284.200,00

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 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 € 284.200,00
- riduzione, proposta, 15% pari a - € 42.630,00

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

- Costi relativi alle difformità catastali - € 2.000,00
- 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

€ 239.570,00

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in

€ 239.500,00

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

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](#)) di XXXXXX XXXXXX.

Non è stato possibile reperire i certificati anagrafici del sig. XXXXXX XXXXXX.

Con PEC da parte dell'ufficiale anagrafico del Comune di Orgiano del 13.10.2023 viene comunicato quanto segue:

“Si trasmettono i certificati richiesti relativi alla sig.ra Xxxxxx Xxxxxx, tuttora residente a Orgiano, nei confronti della quale è in corso una procedura di cancellazione per irreperibilità.

Non è possibile trasmettere l'estratto dell'atto di matrimonio in quanto non è stato trascritto nei nostri registri di stato civile.

Si fa presente infine che il sig. Xxxxxx Xxxxxx risulta sconosciuto all'anagrafe del Comune di Orgiano”.

Vicenza, 12 gennaio 2024



L'Esperto Stimatore

Ing. Carlo Casonato