



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 313/2023 RGE – Lotto 1 di 2

ELABORATO PERITALE

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

Lotto 1 di 2 – Beni in Tonezza del Cimone (VI)



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Esecutati: ---, ---, ---

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11/06/2024**

Identificazione beni: Beni in Tonezza del Cimone (VI), Contrà Sella, 80
Dati Catastali: NCEU, foglio 5, p.lla 548, sub. 33 graffata p.lla 549 sub. 17 (A2), per il diritto di piena proprietà per quota 1/1

Esperto stimatore: **Ing. Sergio Fantinato** – Largo Parolini, 79 – Bassano del Grappa (VI) - Mail: sergio@giupi.it – tel: 0424/524593

Custode Giudiziario: **IVG di Vicenza** – Via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 313/2023, promossa da: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro ---, ---, ---

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/06/2024

Esperto stimatore: Ing. Sergio Fantinato

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): appartamento in condominio

Ubicazione (pag. 7): Tonezza del Cimone (VI), Contrà Sella, 80

Dati catastali attuali dei beni (pag. 22): Comune di Tonezza del Cimone, NCEU, foglio 5, p.lla 548, sub. 33 graffata p.lla 549 sub. 17 (A2)

Metri quadri (pag. 7): locali appartamento 49 m² circa, terrazzi 4.6 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 7): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 23): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 26): vi sono difformità edilizie e catastali, regolarizzabili, con costi di circa 4.000 € per regolarizzazione edilizia e di circa 1.000€ per regolarizzazione catastale

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 36): 52.000 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 36): date compravendite e valori - comparabile A: 13/10/2021, € 42.000; comparabile B: 07/07/2021, €45.000; comparabile C: 15/09/2016, € 44.500

Valore di vendita forzata proposto (pag. 37): 39.000 €

Valore debito: € 241.293,57 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 22): immobile libero ma nelle disponibilità dell'esecutato

Titolo di occupazione (pag. 22): proprietà

Oneri (pag. 32): gli oneri giuridici gravanti sui beni e che non saranno cancellati nel contesto della procedura, oltre alle spese condominiali arretrate negli ultimi due anni, sono i seguenti.

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.
2. Vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.
4. Oneri per pagamento spese condominiali arretrate.



5. Considerato il tempo che mediamente intercorre tra la redazione della presente perizia e l'aggiudicazione dei beni, è probabile che gli importi delle spese condominiali arretrate indicate possano subire delle variazioni; inoltre all'aggiudicatario potrebbe essere richiesto dal condominio di partecipare al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate dagli esecutati anche per le gestioni antecedenti le ultime due annualità.
6. Per quel che riguarda il sedime della strada asfaltata di Via Contrà Sella si segnala che da una prima sovrapposizione preliminare tra l'ortofoto e la mappa catastale, risulta che la carreggiata stradale insiste su p.lle di proprietà di terzi (privati), es. p.lle 1132-500-495-1133-1134, oltre ad essere la carreggiata stessa di larghezza maggiore della stradina pubblica indicata nella mappa catastale, e che quest'ultima (la stradina) da tale sovrapposizione risulterebbe traslata verso sud, rispetto al sedime attuale della strada esistente. Si precisa a tal riguardo che da quanto è stato possibile indagare non risultano "trascritte" nei pubblici Registri Immobiliari servitù a favore degli immobili in esame (a favore delle p.lle che compongono il condominio "Tonezza 1100") ed a carico delle p.lle su cui insiste la strada asfaltata esistente di Via Contrà Sella, che ne garantiscano il transito sulle stesse a favore dei condomini, e quindi se ne deduce che da parte di questi ultimi vi è un "utilizzo di fatto" della stessa (strada asfaltata esistente di Via Contrà Sella), senza alcun diritto di passaggio "trascritto" nei pubblici Registri Immobiliari. Per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie allegate alla presente.
7. Si segnala che nell'atto di provenienza dei beni in esame viene indicato che con atto in data 06/10/1984 rep. 5959 notaio Clarizio, venne creata una servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle aree scoperte condominiali ed a favore della p.lla 603 (adiacente a sud della p.lla 548), da esercitarsi su di una fascia di terreno identificata nella planimetria allegata a tale atto sotto la lettera "C" (vedasi atto allegato alla presente).
8. Vincoli urbanistici come rilevabili dal CDU.
9. Vincoli dati dal regolamento di condominio.

APE (pag. 22): sì, immobile in classe G

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 39): vedasi cap. 16. Osservazioni finali.

Lotti (pag. 39): lotto 1 di 2

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



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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | SCHEDA SINTETICA E INDICE | 2 |
| 2. | SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI | 7 |
| 3. | IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE..... | 7 |
| 3.1 | Descrizione sintetica e ubicazione dei beni | 7 |
| 3.2 | Diritto pignorato e identificazione catastale beni | 8 |
| 3.3 | Confini N-E-S-O..... | 8 |
| 3.4 | Descrizione dettagliata dei beni | 9 |
| 3.5 | Certificazione energetica | 22 |
| 4. | STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE..... | 22 |
| 4.1 | Possesso..... | 22 |
| 4.2 | Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione | 22 |
| 5. | ASPETTI CATASTALI | 22 |
| 5.1 | Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni | 22 |
| 5.2 | Intestatari catastali storici | 23 |
| 5.3 | Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento..... | 23 |
| 5.4 | Giudizio di conformità catastale | 24 |
| 6. | RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA..... | 26 |
| 6.1 | Elenco proprietari nel ventennio e titoli | 26 |
| 7. | ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI..... | 26 |
| 7.1 | Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità, CDU | 26 |
| 7.2 | Abusi/difformità riscontrati | 27 |
| 7.3 | Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi | 29 |
| 7.4 | Perimetro del “mandato” | 31 |
| 8. | ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE..... | 32 |
| 8.1 | Oneri e vincoli | 32 |
| 8.2 | Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 30/04/2024) | 33 |
| 8.3 | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura..... | 34 |
| 9. | SUOLO DEMANIALE..... | 34 |
| 10. | USO CIVICO O LIVELLO..... | 35 |



| | | |
|------|--|----|
| 11. | SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO | 35 |
| 11.1 | Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni..... | 35 |
| 12. | VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI | 36 |
| 12.1 | Metodo di valutazione | 36 |
| 12.2 | Stima del valore di mercato | 36 |
| 12.3 | Determinazione del valore a base d'asta..... | 37 |
| 12.4 | Confronto con trasferimenti pregressi | 38 |
| 12.5 | Giudizio di vendibilità' | 38 |
| 13. | VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' | 38 |
| 14. | RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO | 38 |
| 14.1 | Dati e residenza del debitore esecutato..... | 38 |
| 14.2 | Stato civile e regime patrimoniale del debitore | 39 |
| 15. | LOTTI | 39 |
| 16. | OSSERVAZIONI FINALI | 39 |
| 17. | ELENCO ALLEGATI..... | 40 |



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 20/11/2023, a seguito di comunicazione dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto, Ing. Sergio Fantinato, ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 08/11/2023, mediante procedura di giuramento telematico.

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

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 945 c.p.c.;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico dell'esecutato;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile dell'esecutato;
- previa richiesta di accesso agli atti inviata via pec all'Ufficio Edilizia Privata comunale, si è ottenuto copia della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo all'immobile;
- in data 02/02/2024, veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile;
- successivamente si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per l'immobile in esame;
- nei mesi successivi si eseguivano ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni in esame sono costituiti da un appartamento al piano rialzato, con area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva, facente parte di un condominio (denominato "Tonezza 1100" – corpo B) di tre piani fuori terra ed uno interrato. L'immobile è sito in Contrà Sella, 80 a Tonezza del Cimone (VI); l'immobile è sito a circa 2 km ad ovest del centro cittadino, centro in cui sono presenti servizi quali bar, ristoranti, negozi, ufficio postale, banche, ecc.

L'appartamento non è dotato di garage o box auto, e nemmeno di posti auto scoperti ad uso esclusivo; vi sono solamente alcuni posti auto scoperti "di libero utilizzo" nel piazzale di proprietà condominiale verso ovest, oltre ad altri assegnati in uso esclusivo ad altri condomini (come riferito dall'amm.re di condominio).



L'accesso all'appartamento avviene dalla strada asfaltata di Via Contrà Sella mediante l'attraversamento dell'area scoperta della p.lla 548 di proprietà condominiale, in parte carrabile (verso ovest) ed in parte solo pedonabile (verso est); per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie ed alle foto allegate alla presente.

Per quel che riguarda il sedime della strada asfaltata di Via Contrà Sella si segnala che da una prima sovrapposizione preliminare tra l'ortofoto e la mappa catastale, risulta che la carreggiata stradale insiste su p.lle di proprietà di terzi (privati), es. p.lle 1132-500-495-1133-1134, oltre ad essere la carreggiata stessa di larghezza maggiore della stradina pubblica indicata nella mappa catastale, e che quest'ultima (la stradina) da tale sovrapposizione risulterebbe traslata verso sud, rispetto al sedime attuale della strada esistente. Si precisa a tal riguardo che da quanto è stato possibile indagare non risultano "trascritte" nei pubblici Registri Immobiliari servitù a favore degli immobili in esame (a favore delle p.lle che compongono il condominio "Tonezza 1100") ed a carico delle p.lle su cui insiste la strada asfaltata esistente di Via Contrà Sella, che ne garantiscano il transito sulle stesse a favore dei condomini, e che quindi se ne deduce che da parte di questi ultimi vi è un "utilizzo di fatto" della stessa (strada asfaltata esistente di Via Contrà Sella), senza alcun diritto di passaggio "trascritto" nei pubblici Registri Immobiliari. Per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie allegate alla presente.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato con l'atto di pignoramento è il seguente: piena proprietà per la quota di 1/1 per i seguenti beni così catastalmente individuati: Comune di Tonezza del Cimone, NCEU, foglio 5, p.lla 548, sub. 33 graffata p.lla 549 sub. 17 (A2); oltre alla proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C.; in particolare, dall'atto di provenienza dei beni si rileva quanto segue: *"l'unità immobiliare sopradescritta viene compravenduta con la comproprietà, per le quote millesimali di spettanza, di tutte le parti comune dell'edificio, ai sensi e dell'art. 1117 C.C. e dell'annessa area scoperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune die Tonezza del Cimone, foglio 5, con i m.n. 548-549-550-1138-573-574-897-1175-604-1137"*, p.lle ora soppresse e facenti parte dell'attuale p.lla 548.

I diritti reali di cui sopra sono in capo ai seguenti soggetti:

- --- nato a --- (VI) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 4/6
- --- nato a --- (VI) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 1/6
- --- nato a --- (VI) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 1/6

In ordine ai diritti reali pignorati, si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati, in forza degli atti trascritto a loro favore.

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere raggruppati in un unico lotto di vendita, per quelli in Comune di Tonezza del Cimone, di cui alla presente perizia, mentre per quelli in altro comune debbano essere raggruppati in altro lotto di vendita.

3.3 Confini N-E-S-O

I confini in ordine N-E-S-O per gli immobili in esame sono i seguenti:

vano scale comune, altra u.i., area scoperta comune p.lla 548.

Salvi i più precisi.



3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile è stato realizzato tra gli anni 1983 e 1984.

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

- strutture verticali in muratura di mattoni semipieni di laterizio intonacati e pilastri in c.a.;
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio intonacati;
- solai in latero-cemento;
- copertura in latero-cemento, con manto in coppi/tegole di laterizio;
- pavimenti in gres porcellanato;
- finestre con telaio in legno e vetrocamera, e con scuri in legno;
- porte interne in legno;
- le finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca di costruzione dell'immobile.

L'appartamento presenta altezza utile pari a circa 2.55 m, ed affacci verso sud ed ovest, e presenta i seguenti locali: cucina-soggiorno, camera, ripostiglio, bagno (non finestrato), ed un terrazzo. La superficie lorda dei locali di abitazione è pari a circa 49 m², quella del terrazzo è pari a circa 4.6 m². L'app.to è dotato inoltre di un'area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva, sui lati sud ed ovest, sulla quale è presente una cisterna per la raccolta dell'acqua di uso condominiale, con relativa servitù. L'app.to non è dotato di garage, posti auto coperti o scoperti ad uso esclusivo. Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda agli allegati alla presente.

Per quel che riguarda gli impianti, l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario (privato condominiale), di riscaldamento composto da generatori autonomi di aria calda alimentati a gas GPL, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta con un boiler elettrico posizionato in bagno. Si segnala che l'esecutato ha riferito che, per motivi tecnici da chiarire e probabilmente per un malfunzionamento del contatore autonomo del gas, questo ultimo non ha una pressione sufficiente per permettere la cottura dei cibi e nemmeno per il riscaldamento degli ambienti, come anche da indicazioni dell'amministratore di condominio (vedasi allegati).

Si segnala che l'app.to è dotato di proprio contatore autonomo per l'energia elettrica, il gas, mentre l'acqua potabile, come riferito dall'esecutato, è a gestione condominiale.

Non è possibile asserire se tali impianti siano rispondenti alle attuali normative tecniche vigenti, in quanto potrebbero aver subito delle modificazioni, dopo la loro realizzazione, oppure non essere attualmente "a norma" considerato che sono quelli dell'epoca di costruzione dell'immobile. In ogni caso, con la presente non si rilascia o attesta alcuna garanzia in merito alla sicurezza, e all'effettivo e corretto funzionamento degli stessi impianti.

Lo stato di manutenzione complessivamente risulta buono e non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti; per quel che riguarda lo stato manutentivo l'amm.re di condominio ha riferito che *"nel corso dell'anno 2022 e 2023 sono stati eseguiti lavori di manutenzione e messa a norma degli impianti condominiali dei vari vani scale e messa a terra condominiale ed autorimessa oltre che all'installazione dei singoli quadretti, uno per appartamento, a protezione della linea montante di ogni unità; inoltre nel 2011 sono stati ristrutturati tutti i tetti del Complesso con impermeabilizzazione e sostituzione del manto di copertura"*.

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

- gli infissi, gli scuri ed i rivestimenti esterni in legno presentano segni d'usura e degrado dalle intemperie;
- in alcune pareti esterne sono presenti cavillature e fessurazioni;
- in alcune pareti esterne sono presenti ammaloramenti agli intonaci e segni di umidità, anche di risalita.

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



Per quel che riguarda le modalità e condizioni di accesso ai beni si rimanda a quanto indicato al paragrafo 3.1.

Si segnala inoltre che nell'atto di provenienza viene indicato che con atto in data 06/10/1984 rep. 5959 notaio Clarizio, venne creata una servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle aree scoperte condominiali ed a favore della p.lla 603 (adiacente a sud della p.lla 548), da esercitarsi su di una fascia di terreno identificata nella planimetria allegata a tale atto sotto la lettera "C" (vedasi atto allegato alla presente).

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, si allega una sovrapposizione dell'ortofoto, con la mappa catastale, un estratto della mappa catastale e dell'elaborato planimetrico.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



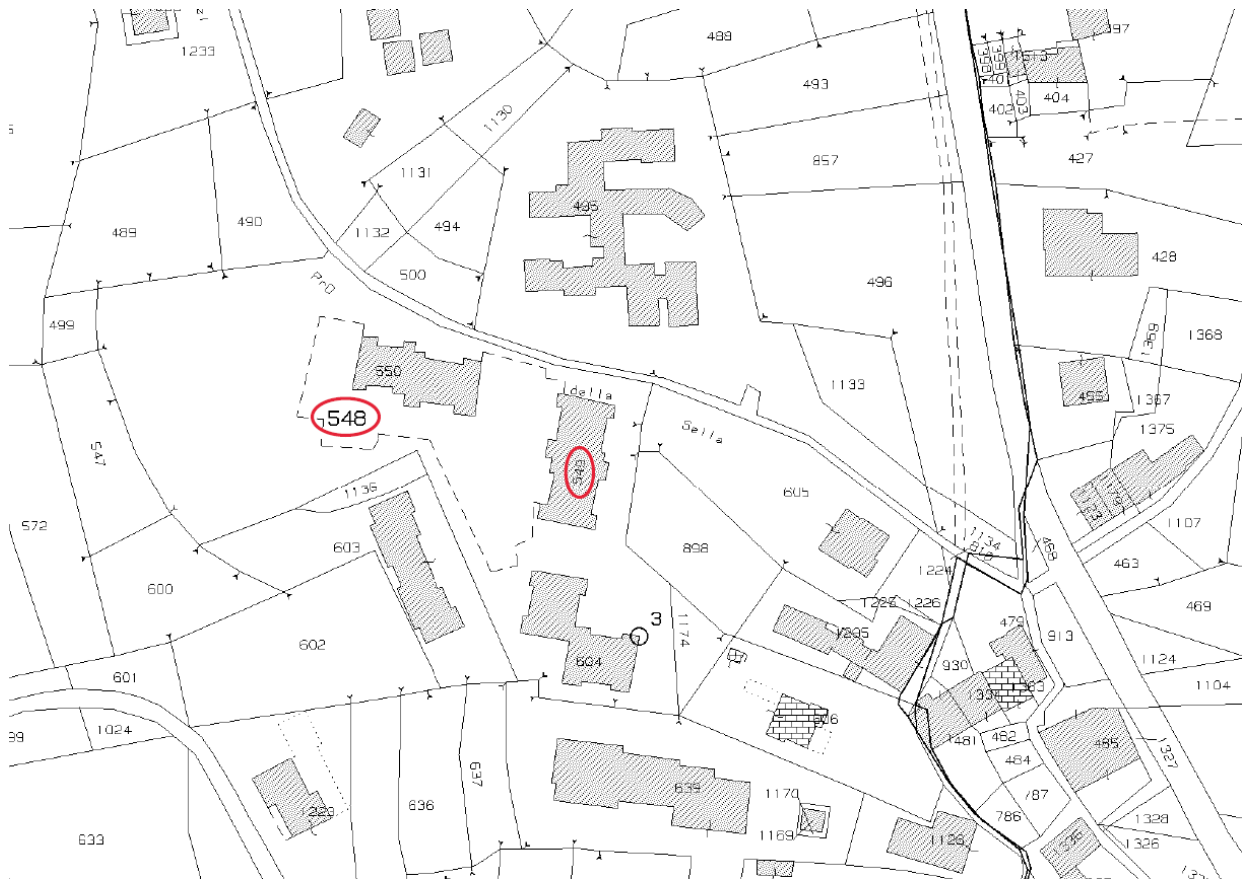


Figura 2. Estratto mappa catastale.

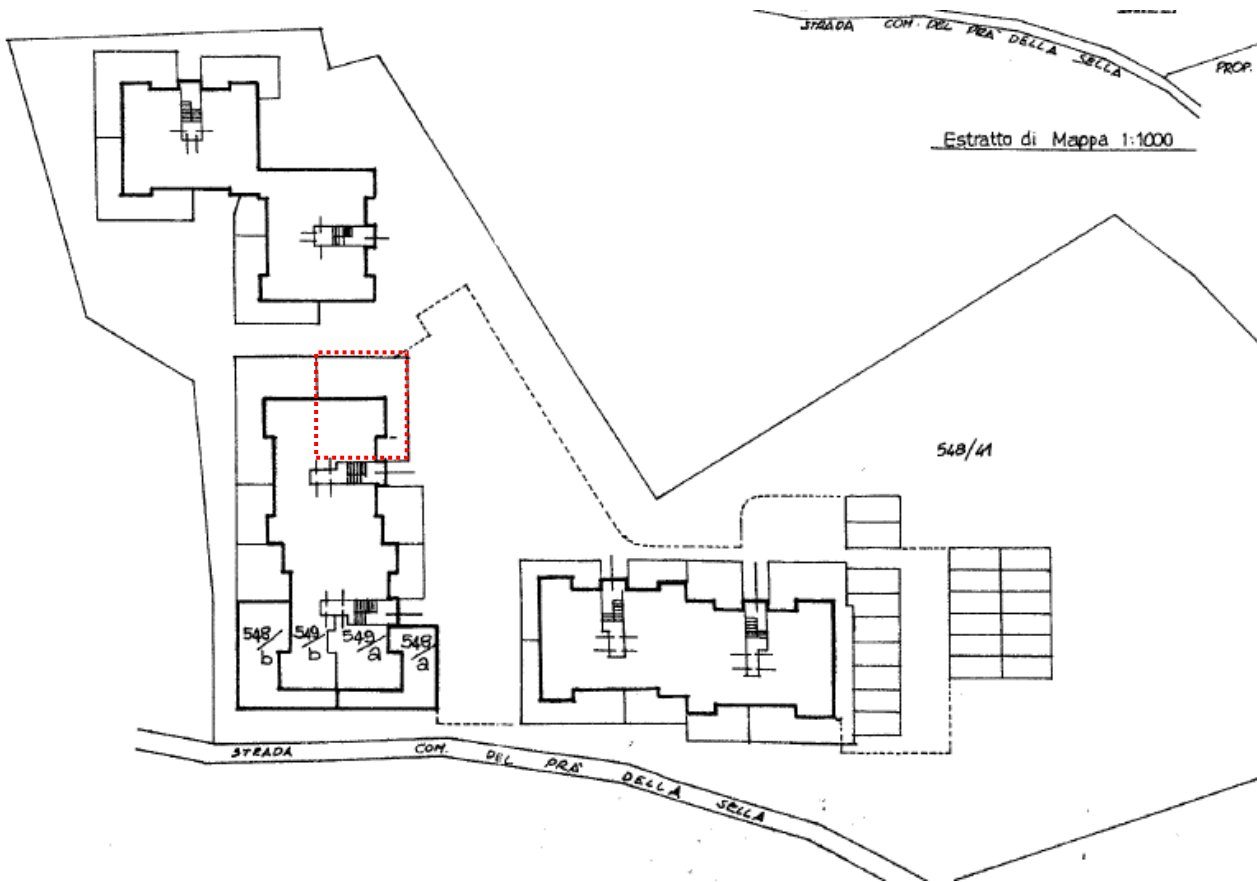


Figura 3. Estratto elaborato planimetrico catastale.



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



Figura 4. Planimetria immobili.



Figura 5. Vista ovest.





Figura 6. Ingresso vano scale comune.



Figura 7. Vista sud-ovest.





Figura 8. Vista sud.



Figura 9. Vista sud-ovest.





Figura 10. Cisterna condominiale per l'acqua.



Figura 11. Soggiorno.





Figura 12. Cucina.



Figura 13. Terrazzo.





Figura 14. Disbrigo e bagno.



Figura 15. Camera.





Figura 16. Ripostiglio e generatore aria calda a gas.



Figura 17. Generatore aria calda a gas.





Figura 18. Fessurazioni muri esterni e contatore gas.



Figura 19. Vano scale comune.





Figura 20. Quadri elettrici e contatori elettricit .



Figura 21. Parcheggio condominiale.





Figura 22. Parcheggio condominiale.



Figura 23. Aree scoperte e percorsi pedonali condominiali.



3.5 Certificazione energetica

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

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone, ma è nelle disponibilità degli esecutati.

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

“Oggetto: R.G.E. 313_2023 - RICHIESTA CONTRATTI D'AFFITTO/COMODATI

---, C.F.: ---

---, C.F.: ---

---, C.F.: ---

Buongiorno,

a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dai sigg. --- ---, --- e ---, Le significo quanto segue:

Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili esecutati, così come catastalmente indicati.

Resto a disposizione per ulteriori eventuali necessari chiarimenti in merito a quanto sopra indicato.

Distinti saluti”.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Non pertinente in quanto l'immobile risulta libero da soggetti terzi alla procedura esecutiva.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali

Comune di Tonezza del Cimone

NCEU, foglio 5, p.lla 548, sub. 33 graffata p.lla 549 sub. 17 (A2), classe 2, 3 vani, rendita Euro 232,41,

Contra' Sella Piano T

Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2003 Pratica n. 461398 in atti dal 03/12/2003

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 126075.1/2003)



- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2003 Pratica n. 461392 in atti dal 03/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 126070.1/2003)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 13/08/1984 in atti dal 09/06/1997 PROG. FIN.96-ART.15 CONT.ST.DA VER. (n. 2621.4/1984)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazioni storiche al Catasto Terreni p.lla 548 (ente urbano di 5847 m², ex semin. di 811 m²)

- TIPO MAPPALE del 07/08/1984 Pratica n. VI0263936 in atti dal 15/07/2011 (n. 64269.1/1984) - Annotazioni di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE-COMPRENDE IL MAPP. 573,574,897,1137,1138,1175, VARIA COL MAPP. 549,550,604 - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio: 5 Particella: 550
- Impianto meccanografico del 31/12/1974

Variazioni storiche al Catasto Terreni p.lla 549 (ente urbano di 413 m², ex semin. di 413 e 842 m²)

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1984 in atti dal 28/01/1991 (n. 311284)
- Impianto meccanografico del 31/12/1974

5.2 Intestatari catastali storici

Situazione degli intestati dal 26/11/2009

- nato a --- (VI) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 4/6
- nato a --- (VI) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 1/6
- nato a --- (VI) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 1/6

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/05/2000

- nato a --- (VI) il ---, c.f. ---, proprietà in regime di comunione dei beni fino al 26/11/2009
- nata a --- (VI) il ---, c.f. ---, proprietà in regime di comunione dei beni fino al 26/11/2009

Situazione degli intestati dal 16/11/1989

- nata a --- (---) il ---, c.f. ---, proprietà 1000/1000 fino al 12/05/2000

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

SOC.ADRIATICA S.P.A.sede in MESTRE (VE), c.f. 00523520260

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

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

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



5.4 Giudizio di conformità catastale

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

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

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali "DOCFA" al NCEU per modifica/correzione delle planimetrie catastali ed eventualmente dell'elaborato planimetrico, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta dei beni, sono preventivabili pari a circa € 1.000 comprese spese catastali, iva, oneri previdenziali (costi che comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione delle pratiche catastali).

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

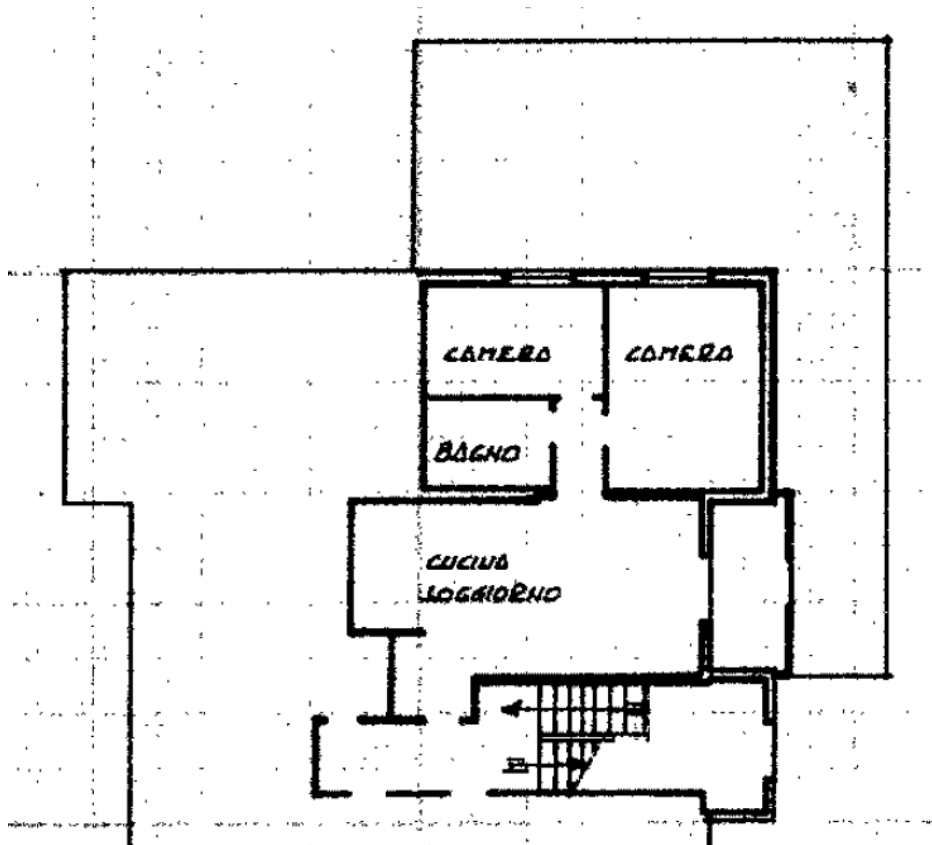


Figura 24. Planimetria catastali dei beni.



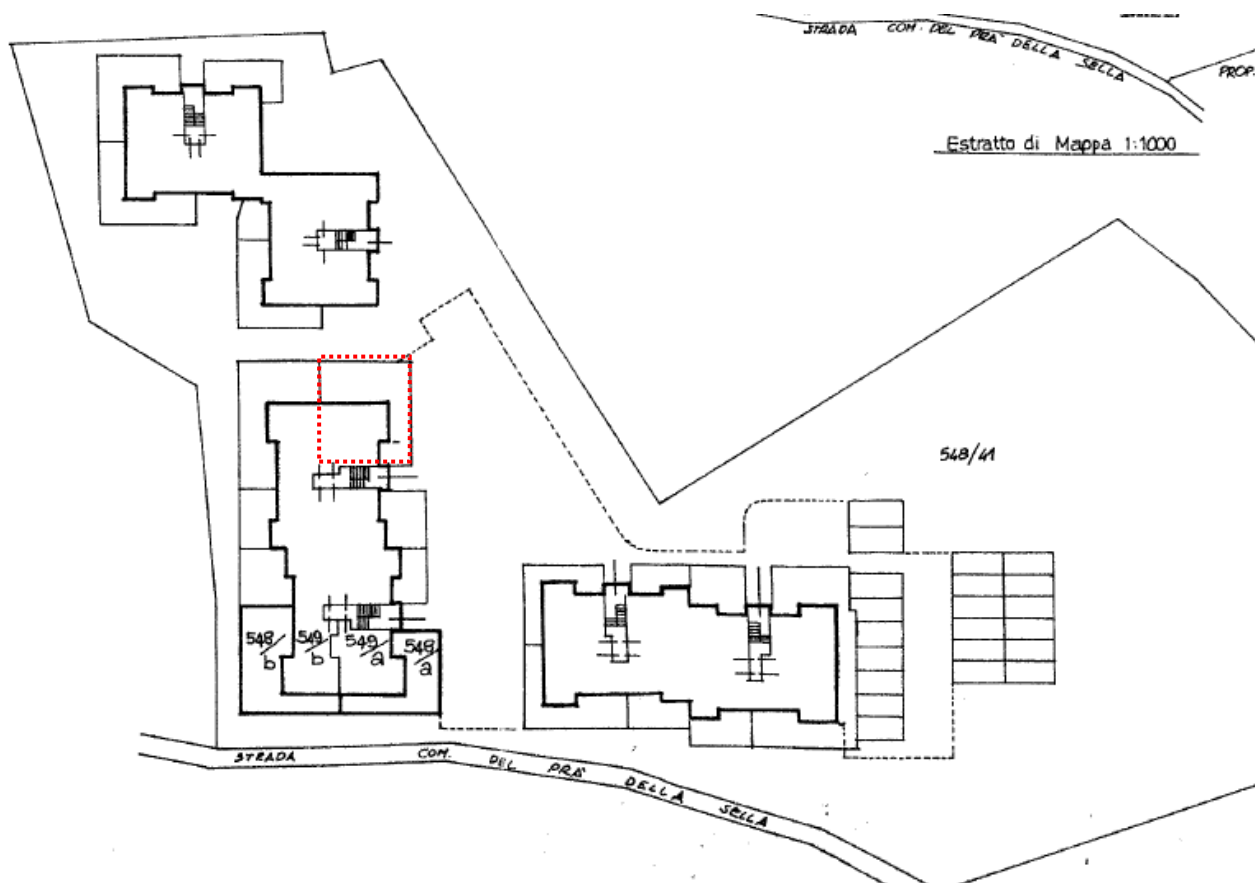


Figura 25. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

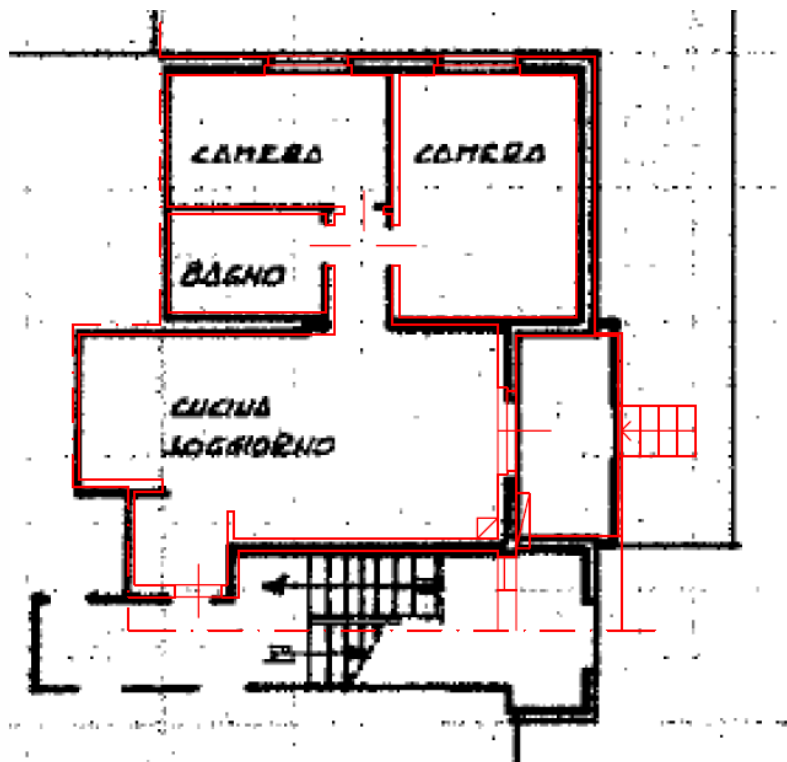


Figura 26. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

12/05/2000:

Titolo:

TRASCRIZIONE del 24/05/2000 - Registro Particolare 3429 Registro Generale 4761
Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 78608 del 12/05/2000
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Titolari dei diritti reali:

--- nato a --- (VI) il ---, c.f. ---, proprietà in regime di comunione dei beni fino al 26/11/2009
--- nata a --- (VI) il ---, c.f. ---, proprietà in regime di comunione dei beni fino al 26/11/2009

26/11/2009:

Titoli:

TRASCRIZIONE del 27/12/2010 - Registro Particolare 8882 Registro Generale 12716
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 761/9990 del 17/12/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
In morte di --- nata a --- (VI) il ---, c.f. ---, deceduta in data 26/11/2009

TRASCRIZIONE del 31/10/2014 - Registro Particolare 6597 Registro Generale 8438
Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 110783/33194 del 24/10/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
In morte di --- nata a --- (VI) il ---, c.f. ---, deceduta in data 26/11/2009

Titolari dei diritti reali:

--- nato a --- (VI) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 4/6
--- nato a --- (VI) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 1/6
--- nato a --- (VI) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 1/6

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità, CDU

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

- Concessione edilizia prot. n. 790 del 06/05/1983 (pratica edilizia n. 71 anno 1983), per costruzione di un complesso residenziale turistico denominato "Pracca", in località Contrà Sella, composto da 72 appartamenti suddivisi in 3 fabbricati
- Concessione edilizia prot. n. 1430 del 16/07/1983 (pratica edilizia n. 71/a anno 1983), per variante alla concessione edilizia n. 71 del 06/05/1983, inerente alle quote di imposta dei due corpi di fabbrica dell'edificio "A"
- Concessione edilizia prot. n. 2368 del 15/10/1983 (pratica edilizia n. 71/b anno 1983), per variante alla concessione edilizia n. 71 del 06/05/1983, inerente l'autorimessa interrata



- Concessione edilizia prot. n. 1584-2121 del 04/08/1984 (pratica edilizia n. 71/c anno 1983), per variante alla concessione edilizia n. 71 del 06/05/1983, per la realizzazione di una piazzola per l'installazione di n. 2 serbatoi di GPL e per varianti nella distribuzione interna ed ai fori di finestre degli edifici; prescrizioni: il deposito di GPL dovrà essere collaudato dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco
- Licenza di abitabilità-agibilità prot. n. 2122 del 06/08/1984, relativa al complesso residenziale denominato "Tonezza 1100" sito in località Contrà Sella (inizio lavori 25/05/1983, fine lavori 24/07/1984)
- Certificato di prevenzione incendi n. 5373 del 05/12/1984 per autorimessa e deposito GPL

Si allega alla presente copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico comunale per le p.lle in esame. Da tale documento si rileva quanto segue.

"...la destinazione di zona per gli immobili come sopra individuati è la seguente:

| Identificativi catastali | | PRG | P.A.T.I. APPROVATO nella Conferenza di Servizi Decisionaria del 30 novembre 2021 VINCOLI/PRESCRIZIONI |
|--------------------------|------------|--------------|--|
| Fg. | Particella | Z.T.O. | |
| 5 | 548 | "B1" "E1" | Piano di Area Altopiano di Tonezza Fiorentini "Zone B1" (Art. 16) |

| | | | |
|---|-----|------|--|
| | | | "Sottozona E1-Zone agricole di rilevante interesse paesaggistico e naturalistico" (Art. 22) e (Art. 25-26-27-28-29) parziale ad ovest ATO 1 - Versanti montani a tutela integrale "Ambito di paesaggio n. 10 – altopiano di Tonezza" (Art. 43.8) parziale Ente urbano Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3; |
| 5 | 549 | "B1" | Piano di Area Altopiano di Tonezza Fiorentini "Zone B1" (Art. 16) ATO 1 - Versanti montani a tutela integrale Ente urbano area di sedime di fabbricato Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3; |

Che le prescrizioni di dette aree sono riportate agli articoli (indicati tra parentesi, nella classificazione di cui sopra) delle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi vigente, a cui si rinvia, e consultabile al seguente link:

<https://www.comune.tonezzadelcimone.vi.it/c024106/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/20019>".

7.2 Abusi/difformità riscontrati

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



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

Si riportano nel seguito le planimetrie "comparative" con l'evidenziazione delle difformità riscontrate in pianta tra lo stato approvato e lo stato attuale (con indicato in rosso il rilievo dello stato attuale dei luoghi ed in nero lo stato approvato), e copia delle piante dello stato approvato. In particolare si segnala che vi sono alcune modifiche interne e prospettiche nell'app.to.

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

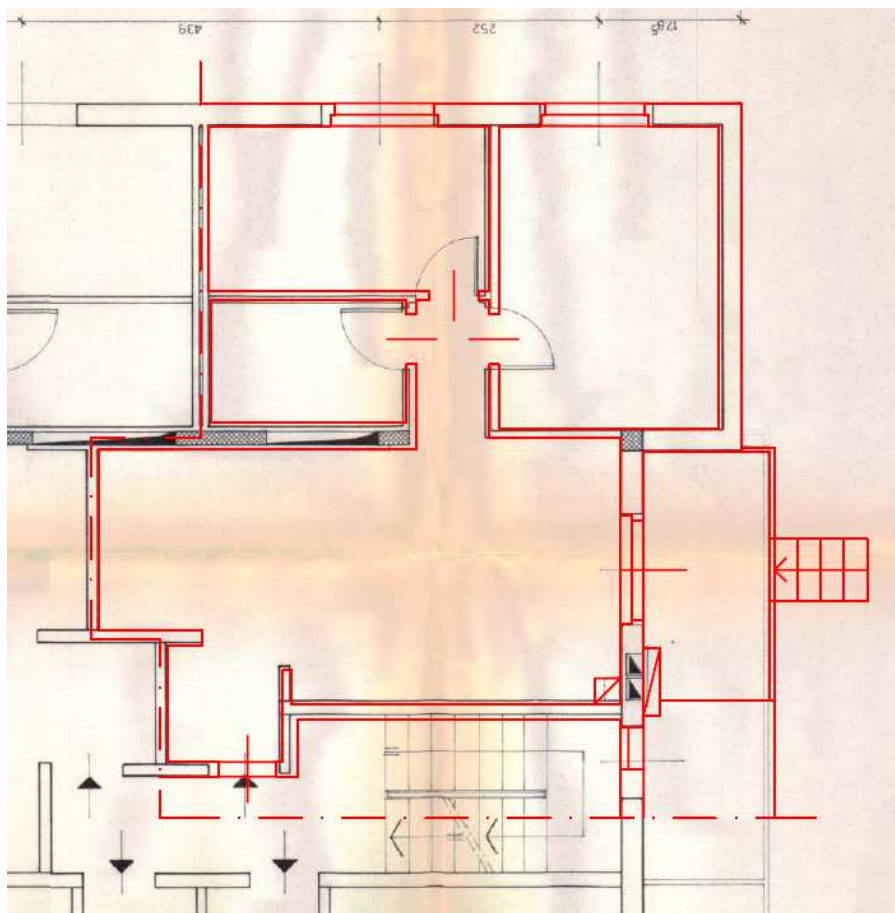


Figura 27. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



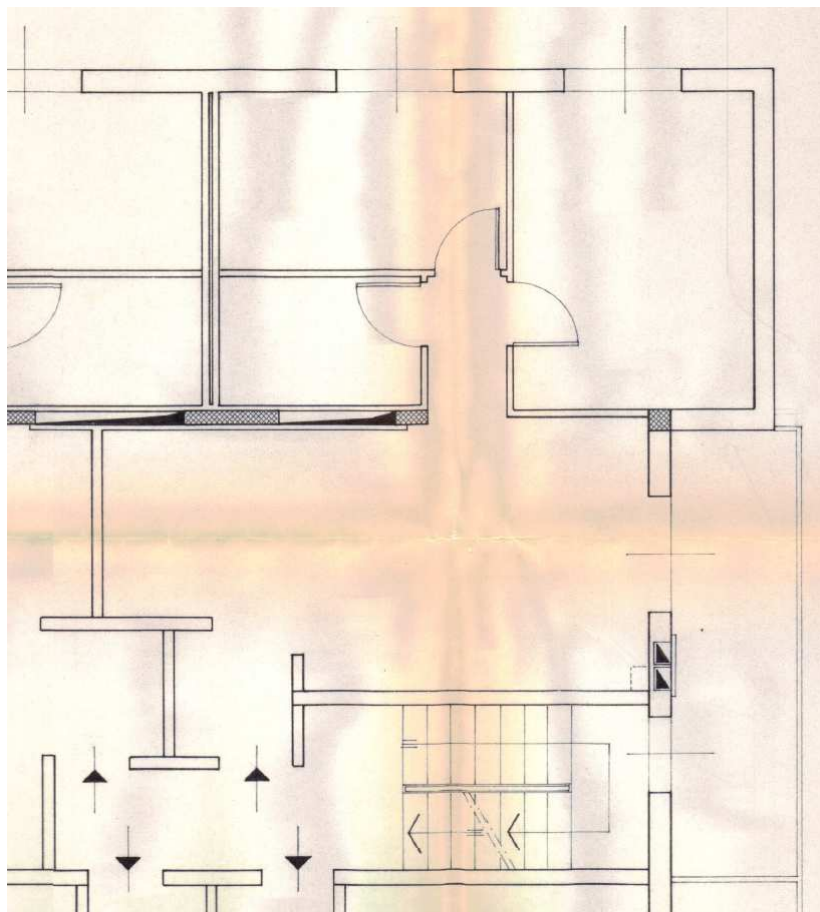


Figura 28. Stato approvato (estratto).

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

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

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

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

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

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

b. Art. 34-bis. Tolleranze costruttive



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

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

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

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

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

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

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

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

...

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

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

Gli oneri e le spese delle sanatorie e le sanzioni amministrative da corrispondere all'Amministrazione Comunale, ai sensi del DPR n. 380/2001, dovranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento incaricato



all'interno dell'Ufficio tecnico Comunale, che stabilirà l'esatto importo solo in sede di rilascio del provvedimento sanatoria e/o regolarizzazione.

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

L'importo complessivo di sanzioni, oneri comunali, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, considerate le molteplici variabili in gioco, oltre alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione nell'ambito della valutazione dell'importo degli oneri, delle sanzioni, possono essere stimati complessivamente dell'ordine di circa 4.000 €.

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

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

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

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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



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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.
2. Vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.
4. Oneri per pagamento spese condominiali arretrate.
5. Considerato il tempo che mediamente intercorre tra la redazione della presente perizia e l'aggiudicazione dei beni, è probabile che gli importi delle spese condominiali arretrate indicate possano subire delle variazioni; inoltre all'aggiudicatario potrebbe essere richiesto dal condominio di partecipare al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate dagli esecutati anche per le gestioni antecedenti le ultime due annualità.
6. Per quel che riguarda il sedime della strada asfaltata di Via Contrà Sella si segnala che da una prima sovrapposizione preliminare tra l'ortofoto e la mappa catastale, risulta che la carreggiata stradale insiste su p.lle di proprietà di terzi (privati), es. p.lle 1132-500-495-1133-1134, oltre ad essere la carreggiata stessa di larghezza maggiore della stradina pubblica indicata nella mappa catastale, e che quest'ultima (la stradina) da tale sovrapposizione risulterebbe traslata verso sud, rispetto al sedime attuale della strada esistente. Si precisa a tal riguardo che da quanto è stato possibile indagare non risultano "trascritte" nei pubblici Registri Immobiliari servitù a favore degli immobili in esame (a



favore delle p.lle che compongono il condominio “Tonezza 1100”) ed a carico delle p.lle su cui insiste la strada asfaltata esistente di Via Contrà Sella, che ne garantiscano il transito sulle stesse a favore dei condomini, e quindi se ne deduce che da parte di questi ultimi vi è un “utilizzo di fatto” della stessa (strada asfaltata esistente di Via Contrà Sella), senza alcun diritto di passaggio “trascritto” nei pubblici Registri Immobiliari. Per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie allegate alla presente.

7. Si segnala che nell’atto di provenienza dei beni in esame viene indicato che con atto in data 06/10/1984 rep. 5959 notaio Clarizio, venne creata una servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle aree scoperte condominiali ed a favore della p.lla 603 (adiacente a sud della p.lla 548), da esercitarsi su di una fascia di terreno identificata nella planimetria allegata a tale atto sotto la lettera “C” (vedasi atto allegato alla presente).
8. Vincoli urbanistici come rilevabili dal CDU.
9. Vincoli dati dal regolamento di condominio.

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 30/04/2024)

- ISCRIZIONE del 31/10/2014 - Registro Particolare 1100 Registro Generale 8437, Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 110783/33194 del 24/10/2014, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili: Comune D717 - TONEZZA DEL CIMONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 5 Particella 548 Subalterno 33, Sezione urbana - Foglio 5 Particella 549 Subalterno 17;
a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, Sede VICENZA (VI), Codice fiscale 00204010243, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1
contro:
Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA
Cognome --- Nome ---
Nato il --- a --- (VI)
Sesso M Codice fiscale ---
Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 4/6
Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA
Cognome --- Nome ---
Nato il --- a --- (VI)
Sesso M Codice fiscale ---
Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/6 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
Soggetto n. 3 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA
Cognome --- Nome ---
Nato il --- a --- (VI)
Sesso M Codice fiscale ---



Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/6 In regime di BENE PERSONALE
Debitori non datori di ipoteca
Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE
Denominazione o ragione sociale --- DI --- & C. S.A.S., Sede --- (VI), Codice fiscale ---

- TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 7385 Registro Generale 9527, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4163 del 04/09/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili: Comune D717 - TONEZZA DEL CIMONE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 5 Particella 548 Subalterno 33, Sezione urbana - Foglio 5 Particella 549 Subalterno 17;
a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Sede NAPOLI (NA), Codice fiscale 05828330638, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome --- Nome ---
Nato il --- a --- (VI)
Sesso M Codice fiscale ---
Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 4/6
Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Cognome --- Nome ---
Nato il --- a --- (VI)
Sesso M Codice fiscale ---
Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/6
Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO
Cognome --- Nome ---
Nato il --- a --- (VI)
Sesso M Codice fiscale ---
Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/6

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 8.1.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.



10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano facenti parte di un edificio condominiale formalmente costituito, e denominato “Tonezza 1100”.

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

“Per quanto riguarda l'immobile in questione facente parte del Complesso Residenziale Tonezza 1100 in Contrà Sella a Tonezza del Cimone, in primis tengo a precisare che si tratta di un appartamento al piano terra senza garage e senza posto auto esclusivo.

Per quanto riguarda le richieste fatte sono ad allegare alla presente il regolamento condominiale che è di tipo contrattuale quindi dovrebbe essere allegato a tutti gli atti di compravendita e lo stesso contiene anche le tabelle millesimali; non ho evidenza dell'eventuale trascrizione dello stesso.

Riguardo a particolari vincoli o servitù non ne sono a conoscenza.

L'importo annuo delle spese ordinarie condominiali è di circa euro 550,00 escluso il consumo di gas GPL per riscaldamento e fornelli.

Nell'ultima assemblea condominiale non sono state deliberate spese straordinarie, solamente manutenzioni ordinarie.

Le spese attualmente scadute anteriori alla gestione corrente ammontano ad euro 481,04 e si riferiscono all'esercizio precedente, per gli anni passati non ci sono spese non pagate.

Per l'esercizio corrente le spese preventivate e non pagate ammontano ad euro 548,94.

L'immobile è dotato di giardino esclusivo e può usufruire dei posti auto condominiali ad uso comune.

Allego l'ultimo rinnovo del certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa e dell'impianto del gas GPL; a breve dovrebbe pervenirmi la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici condominiali dato che lo scorso anno sono stati messi a norma ed in sicurezza.

Non sono a conoscenza se ci sono in corso procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato e ad altre unità.

Come lavori di manutenzione, come sopra citato, nel corso dell'anno 2022 e 2023 sono stati eseguiti lavori di manutenzione e messa a norma degli impianti condominiali dei vari vani scale e messa a terra condominiale ed autorimessa oltre che all'installazione dei singoli quadretti, uno per appartamento, a protezione della linea montante di ogni unità; inoltre nel 2011 sono stati ristrutturati tutti i tetti del Complesso con impermeabilizzazione e sostituzione del manto di copertura (non è stato applicato lo strato isolante perché non ci sono mansarde e tutti i sottotetti sono morti).

L'unico problema di mia conoscenza legato all'appartamento è che all'interno dell'immobile arriva gas GPL con pressione molto inferiore alla norma ma probabilmente il problema è dato dal contatore personale che deve essere sostituito in quanto tutti gli altri appartamenti adiacenti non hanno problemi in tal senso”.



Si precisa che grava sull'aggiudicatario l'obbligazione solidale relativa al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

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

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici/unità, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti



valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5 \div 10\%$).

Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, e che il più probabile valore di mercato alla data della presente perizia risulti essere pari a:

€ 52.000,00 (cinquantaduemila/00 €), pari a 1.012 ~~fm~~^m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia dei beni.

Si riportano in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa eseguita.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

| | |
|---|------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € 1.000 |
| - costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 4.000 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € 1.029,98 |
| - altri consti/oneri: | - |

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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



Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi ricapitolando si ha quanto indicato nella tabella che segue.

| Descrizione | Valore |
|--|-------------------------|
| Valore lordo di mercato (quota di 1/1 della piena proprietà) | € 52.000,00 |
| spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica | -€ 4.000,00 |
| spese tecniche per pratiche di regolarizzazione catastale | -€ 1.000,00 |
| stato manutenzione ed uso (già considerato nella stima IVS-MCA) | € - |
| stato di possesso | € - |
| vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura | € - |
| spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio | -€ 1.029,98 |
| altro: | € - |
| Totale valore netto | € 45.970,02 |
| Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max.) | -15% -€ 6.895,50 |
| Valore a base d'asta | € 39.074,52 |
| Valore a base d'asta arrotondato beni pignorati | € 39.000,00 |
| Valore offerta minima alla prima asta (-25% valore base d'asta) | € 29.250,00 |

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 39.000,00 (trentanovemila/00 €)**.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esecutato acquistò i beni in esame in data 12/05/2000 al prezzo di Lire 48.000.000.

12.5 Giudizio di vendibilità'

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

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Non pertinente in quanto il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa, ma l'intera proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dai certificati di residenza storici rilasciati dagli uffici comunali si riscontra che gli esecutati hanno la loro residenza come indicato nel seguito.

---: --- (VI), ---, ---

---: --- (VI), ---, ---

---: --- (VI), ---, ---



14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Per quel che riguarda lo stato civile e ed il regime patrimoniale dei debitori, dai certificati rilasciati dagli uffici comunali si riscontra quanto segue.

Il sig. --- risulta di stato libero, per decesso del coniuge dal ---.

Il sig. --- risulta coniugato dal ---.

Il sig. --- risulta coniugato dal ---.

Le quote di proprietà dei beni sono pervenute agli esecutati per successione (ed inoltre per il primo anche per l'acquisto in comunione con l'ex coniuge defunta), quindi hanno natura personale.

15. LOTTI

La presenza perizia si riferisce al Lotto 1 dei due lotti facenti parte della procedura in esame.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si segnalano gli oneri gravanti sui beni indicati al capitolo 8, oltre al perimetro del mandato ricevuto come indicato al paragrafo 7.4.

Bassano del Grappa, lì 03/05/2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

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

