



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 313/2023 RGE – Lotto 2 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 2 di 2 – Beni in Montecchio Precalcino (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 Montecchio Precalcino (VI), Viale Don M. Chilese, 30  
Dati Catastali: NCEU, foglio 13, p.lla 249, sub. 1 (A2), sub. 6 (C6) e NCT, foglio 13, p.lla 544 (semin. arbor.), 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](mailto:sergio@giupi.it) – tel: 0424/524593

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



## 1. SCHEDA 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 condomino con accessorio ed area scoperta

**Ubicazione** (pag. 7): Montecchio Precalcino (VI), Viale Don M. Chilese, 30

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 22): Comune di Montecchio Precalcino, NCEU, foglio 13, p.lla 249, sub. 1 (A2), sub. 6 (C6), NCT, foglio 13, p.lla 544 (semin. arbor.)

**Metri quadri** (pag. 7): locali appartamento 134.5 m<sup>2</sup> circa, terrazzi 17.1 m<sup>2</sup> circa, cantina interrata 46.7 m<sup>2</sup> circa, garage 20.3 m<sup>2</sup> circa (per il garage vedasi note descrittive nei relativi paragrafi, per la mancanza di diritti “trascritti” per l’accesso carraio e pedonale dall’esterno allo stesso)

**Stato di manutenzione** (pag. 7): mediocre

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 24): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 28): vi sono difformità edilizie e catastali, regolarizzabili, con costi di circa 5.000 € per regolarizzazione edilizia e di circa 2.000 € per regolarizzazione catastale

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 40): 108.000 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 39): date compravendite e valori - comparabile A: 23/10/2019, € 170.000; comparabile B: 25/05/2022, € 228.000; comparabile C: 16/03/2021, € 285.000

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 40): 69.000 €

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

**Occupazione** (pag. 22): immobile occupato dagli eseguiti

**Titolo di occupazione** (pag. 22): proprietà

**Oneri** (pag. 37): gli oneri giuridici gravanti sui beni e che non saranno cancellati nel contesto della procedura, 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 plurifamiliare.



4. Si segnala che il pignoramento non colpisce la p.lla 541 che costituisce la rampa e la corsia carraia di accesso al piano interrato ed ai garage dell'edificio in esame; di conseguenza il garage pignorato identificato al sub. 6 della p.lla 249 con la vendita dei soli imm.li pignorati verrà a mancare della possibilità di accedervi dalla p.lla 541 (rampa e corsia carraia), rimanendo raggiungibile solamente dai vani interni all'abitazione, e sarà di fatto utilizzabile alla stregua di un ripostiglio/magazzino. Analogamente, la centrale termica al piano interrato che attualmente è accessibile solo mediante una porta esterna che dà sulla p.lla 541 (rampa e corsia carraia), con la vendita dei soli imm.li pignorati verrà a mancare della possibilità di accedervi, e saranno quindi necessari dei lavori (a carico dell'aggiudicatario) per permettervi l'accesso dai vani interni all'abitazione, ad esempio con l'apertura di una nuova porta interna, e con le necessarie modifiche degli impianti esistenti a tale fine, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.
5. Per quel che riguarda la consistenza della p.lla 544 (area scoperta) oggetto di pignoramento, come indicato nell'atto di provenienza dei beni, *“si precisa che fra i m.n. 544 e 543 è da ritenersi valido il confine reale con muretta in cemento in allineamento fra lo spigolo nord-est del fabbricato e la strada comunale di Viale Don Martino Chilese”*, confine “reale” diverso da quello indicato nella mappa catastale del catasto terreni e che delimita una superficie minore di quella individuata dal confine “catastale”.
6. Vincoli urbanistici come rilevabili dal CDU.
7. Si segnala che la cisterna del gasolio a servizio dell'immobile in esame, i relativi contatori dell'energia elettrica, quelli dell'acqua potabile e la bombola del gas utilizzata per la cottura dei cibi sono tutti localizzati all'interno della p.lla 541 posta a sud dell'immobile e di proprietà di terzi.

**APE** (pag. 21): sì, immobile in classe G

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 42): vedasi cap. 16. Osservazioni finali.

**Lotti** (pag. 42): lotto 2 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 .....	8
3.5	Certificazione energetica .....	21
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.....	24
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	24
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	28
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	28
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	28
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità, CDU .....	28
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	29
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	33
7.4	Perimetro del “mandato” .....	35
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	37
8.1	Oneri e vincoli .....	37
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02/05/2024) .....	37
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	39
9.	SUOLO DEMANIALE.....	39
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	39



---

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	39
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	39
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	39
12.1	Metodo di valutazione .....	39
12.2	Stima del valore di mercato .....	40
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	40
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	41
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	41
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	42
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	42
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	42
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	42
15.	LOTTI .....	42
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	42
17.	ELENCO ALLEGATI.....	43



## 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 ed interrato, con area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva, facente parte di un edificio plurifamiliare di due piani fuori terra ed uno interrato. L'immobile è sito in Viale Don Martino Chilese, 30 a Montecchio Precalcino (VI); l'immobile è sito nel centro cittadino, centro in cui sono presenti servizi quali bar, ristoranti, negozi, ufficio postale, banche, ecc.

L'appartamento presenta locali della zona giorno e notte al piano rialzato, e vani accessori al piano seminterrato. In particolare, al piano seminterrato è presente anche un vano censito come "garage" ed una centrale termica. A tal riguardo si segnala che il pignoramento non colpisce la p.lla 541 che costituisce la rampa e la corsia carraia di accesso al piano interrato ed ai garage dell'edificio in esame; di conseguenza il garage pignorato identificato al sub. 6 della p.lla 249 con la vendita dei soli imm.li pignorati verrà a mancare della possibilità di accedervi dalla p.lla 541 (rampa e corsia carraia), rimanendo raggiungibile solamente dai vani interni



all'abitazione, e sarà di fatto utilizzabile alla stregua di un ripostiglio/magazzino. Analogamente, la centrale termica al piano interrato che attualmente è accessibile solo mediante una porta esterna che dà sulla p.lla 541 (rampa e corsia carraia), con la vendita dei soli imm.li pignorati verrà a mancare della possibilità di accedervi, e saranno quindi necessari dei lavori (a carico dell'aggiudicatario) per permettervi l'accesso dai vani interni all'abitazione, ad esempio con l'apertura di una nuova porta interna, e con le necessarie modifiche degli impianti esistenti a tale fine, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario

L'accesso all'appartamento avviene dalla strada pubblica di Viale Don Martino Chilese, attraverso l'attraversamento della p.lla 544 (area scoperta di proprietà esclusiva adibita a giardino).

### 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 Montecchio Precalcino, NCEU, foglio 13, p.lla 249, sub. 1 (A2), sub. 6 (C6), NCT, foglio 13, p.lla 544 (semin. arbor.).

Per quel che riguarda la consistenza della p.lla 544 (area scoperta) oggetto di pignoramento, come indicato nell'atto di provenienza dei beni, *“si precisa che fra i m.n. 544 e 543 è da ritenersi valido il confine reale con muretta in cemento in allineamento fra lo spigolo nord-est del fabbricato e la strada comunale di Viale Don Martino Chilese”*, confine “reale” diverso da quello indicato nella mappa catastale del catasto terreni e che delimita una superficie minore di quella individuata dal confine “catastale”.

Per maggiori dettagli si rimanda all'atto stesso, alle foto ed alle planimetrie allegate alla presente.

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 Montecchio Precalcino, 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 (sub. 1-6 della p.lla 249 e p.lla 544), complessivamente sono i seguenti:

strada pubblica Viale Don Martino Chilese, p.lla 543, p.lla 542, p.lla 541, altri sub. della p.lla 249.

Salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile è stato realizzato tra gli anni 1976 e 1980.

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



- strutture verticali fuori terra in muratura di mattoni semipieni di laterizio intonacati ed in calcestruzzo al piano seminterrato;
- 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 parte in gres porcellanato ed in parte in legno;
- finestre con telaio in alluminio con vetrocamera, e con avvolgibili in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- le finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca di costruzione dell'immobile.

L'appartamento al piano rialzato presenta altezza utile pari a circa 2.95 m e al piano seminterrato pari a circa 2.5 m; inoltre, presenta affacci verso nord, sud ed est. Al piano rialzato sono presenti i seguenti locali: cucina, disbrigo, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno, e tre terrazzi; al piano seminterrato sono presenti ripostigli, cantina, lavanderia, c.t. e garage (vedasi note per gli accessi e l'uso di tali ultimi due vani ai paragrafi precedenti).

La superficie lorda dei locali di abitazione al piano rialzato è pari a circa 134.5 m<sup>2</sup>, quella dei terrazzi è pari a circa 17.1 m<sup>2</sup>, quella dei locali al piano seminterrato è pari a circa 46.7 m<sup>2</sup>, oltre al vano censito come garage di circa 20.3 m<sup>2</sup>. L'app.to è dotato inoltre di un'area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva, sul lato nord, identificata dalla p.lla 544 (vedasi note sulla superficie reale della stessa ai paragrafi precedenti). 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 (comune alle altre unità abitative dell'immobile), di riscaldamento autonomo composto da una caldaia a gasolio installata nel locale seminterrato c.t., e con termosifoni, oltre alla cisterna di stoccaggio del gasolio posta nel sottosuolo della corsia/rampa carraia posta a sud dell'immobile identificata dalla p.lla 541, di proprietà di terzi. Per la cottura dei cibi viene utilizzata una bombola a gas installata in prossimità della sommità della rampa carraia di cui alla p.lla 541, di proprietà di terzi. Si segnala che anche i contatori per l'energia elettrica e per l'acqua potabile sono attualmente installati all'interno dell'area identificata dalla p.lla 541, di proprietà di terzi.

È presente un impianto citofonico, ma non è funzionante; è presente un impianto di climatizzazione con due pompe di calore mono-split, con una unità interna in cucina (per raffrescamento e riscaldamento) e una unità interna nella zona notte (per il solo raffrescamento).

Gli esegutati durante il sopralluogo hanno riferito inoltre quanto segue.

- Nel garage vi sono dei beni mobili soggetti ad (altra) procedura di esecuzione mobiliare, a carico dell'ex società di uno degli esegutati, beni mobili che a tutt'oggi non è possibile rimuovere in quanto tale procedura non risulta estinta, a quanto noto agli esegutati.
- Gli esegutati non hanno note altre problematiche di carattere tecnico-edilizio-impiantistico che possano eccedere l'ordinaria manutenzione.
- Dal momento dell'acquisto dell'immobile non sono stati mai eseguiti interventi di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria.
- Non vi sono impianti comuni (oltre a quello fognario) con le altre unità immobiliari di terzi.
- Non vi sono spese ordinarie per le parti comuni.

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.

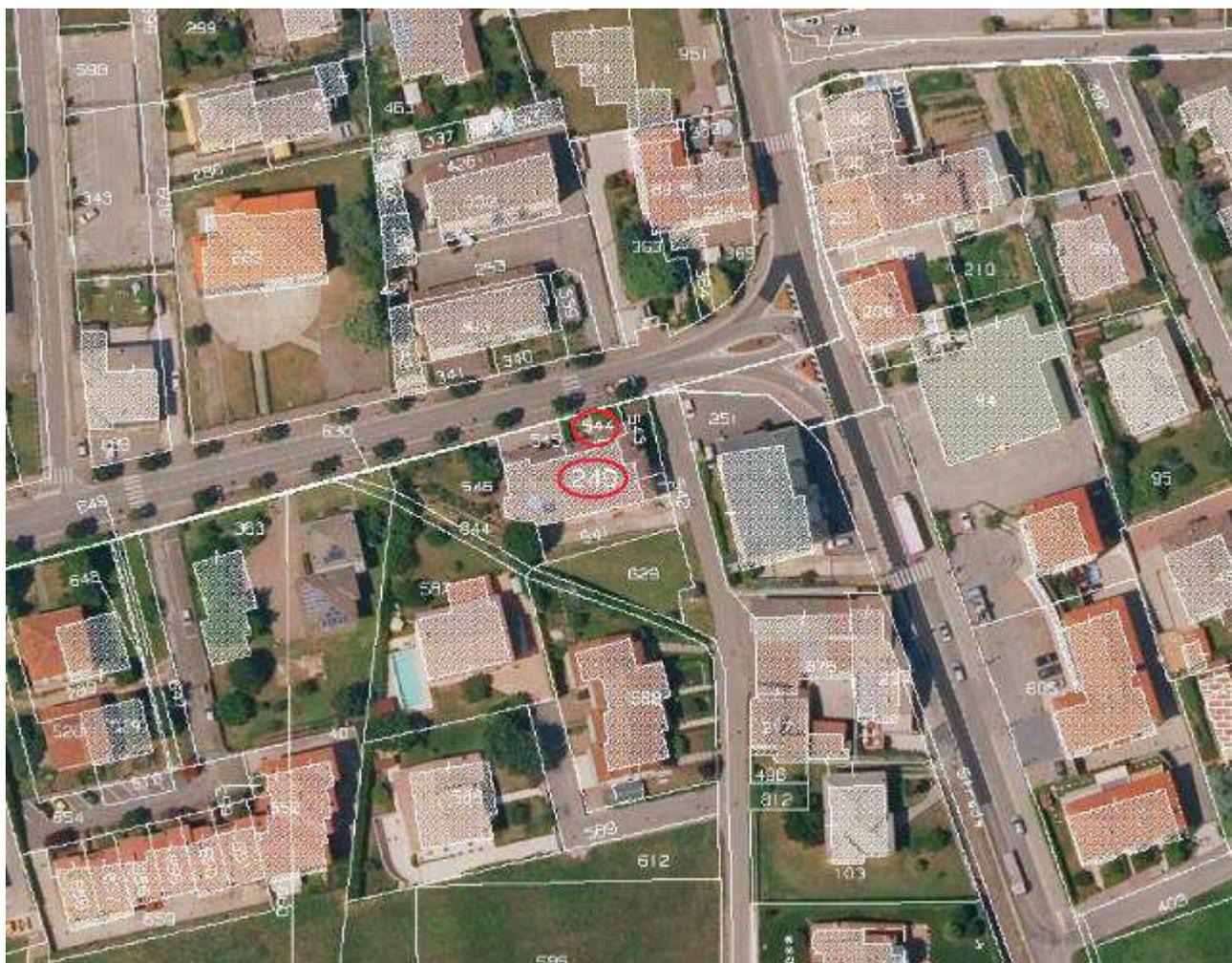
Lo stato di manutenzione complessivamente risulta mediocre e non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

- in alcune pareti sono presenti ammaloramenti agli intonaci e segni di umidità, anche di risalita;
- nelle cornici di gronda sono presenti segni di umidità ed infiltrazioni dal tetto;
- alcune piastrelle del pavimento al piano rialzato risultano rotte;
- in alcune pareti interne ed esterne sono presenti cavillature e fessurazioni;
- le pavimentazioni in legno al piano rialzato presentano evidenti segni d'usura.

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

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



**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**



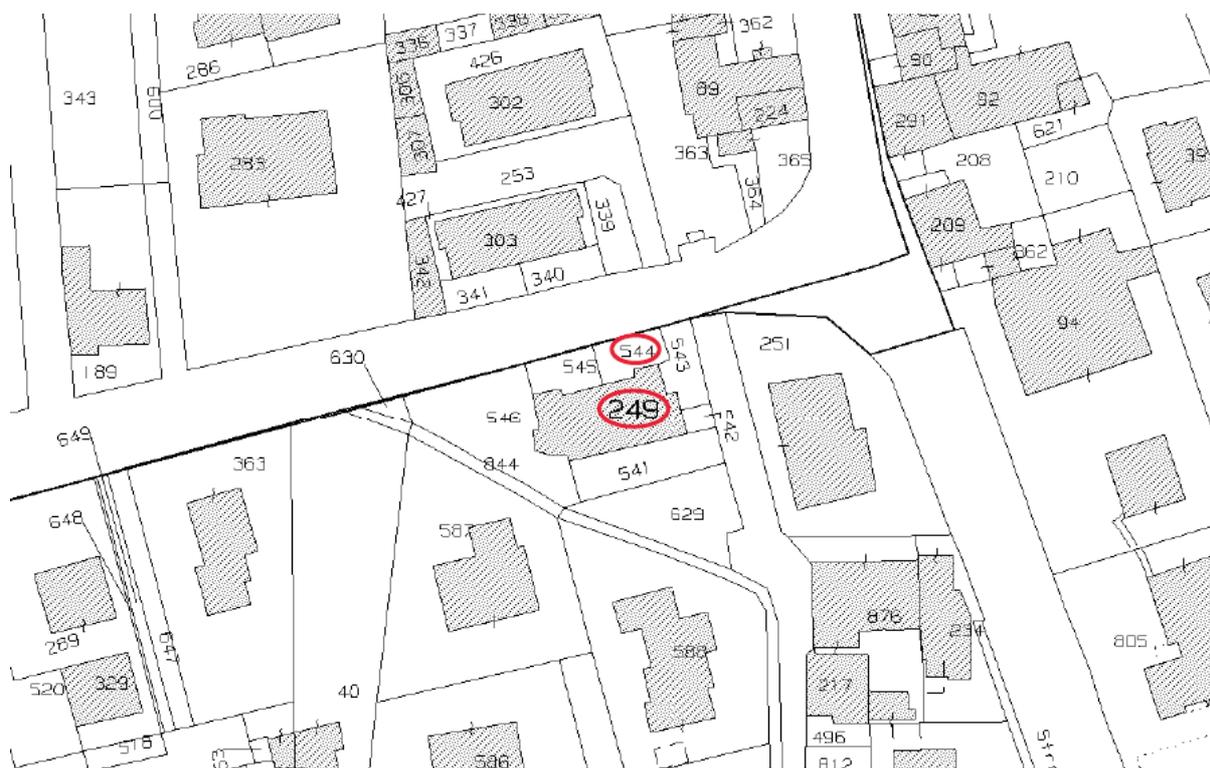


Figura 2. Estratto mappa catastale.

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.

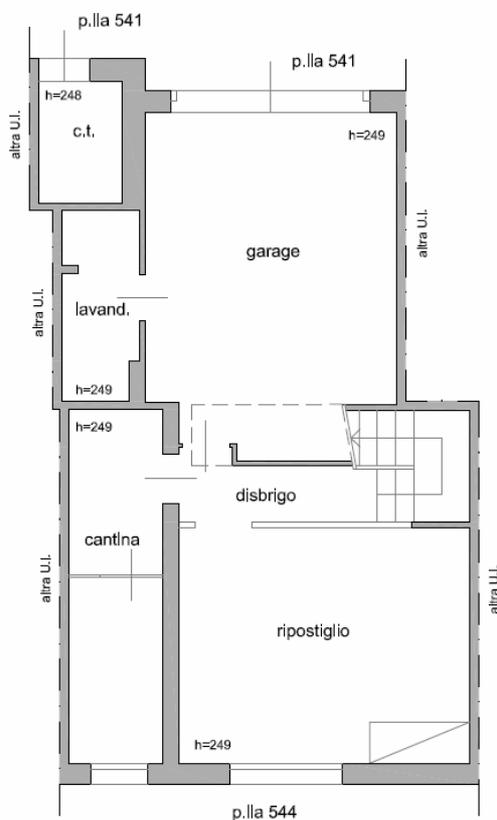


Figura 3. Planimetria immobili - piano interrato.



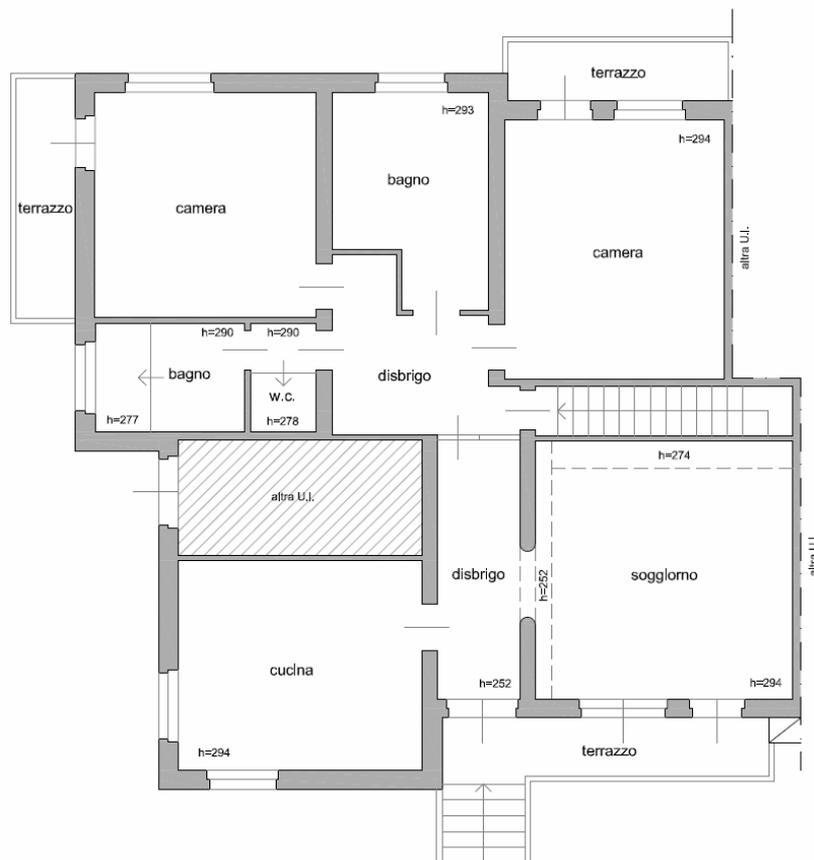


Figura 4. Planimetria immobili - piano terra.



Figura 5. Vista nord.





**Figura 6. Vista nord-ovest.**

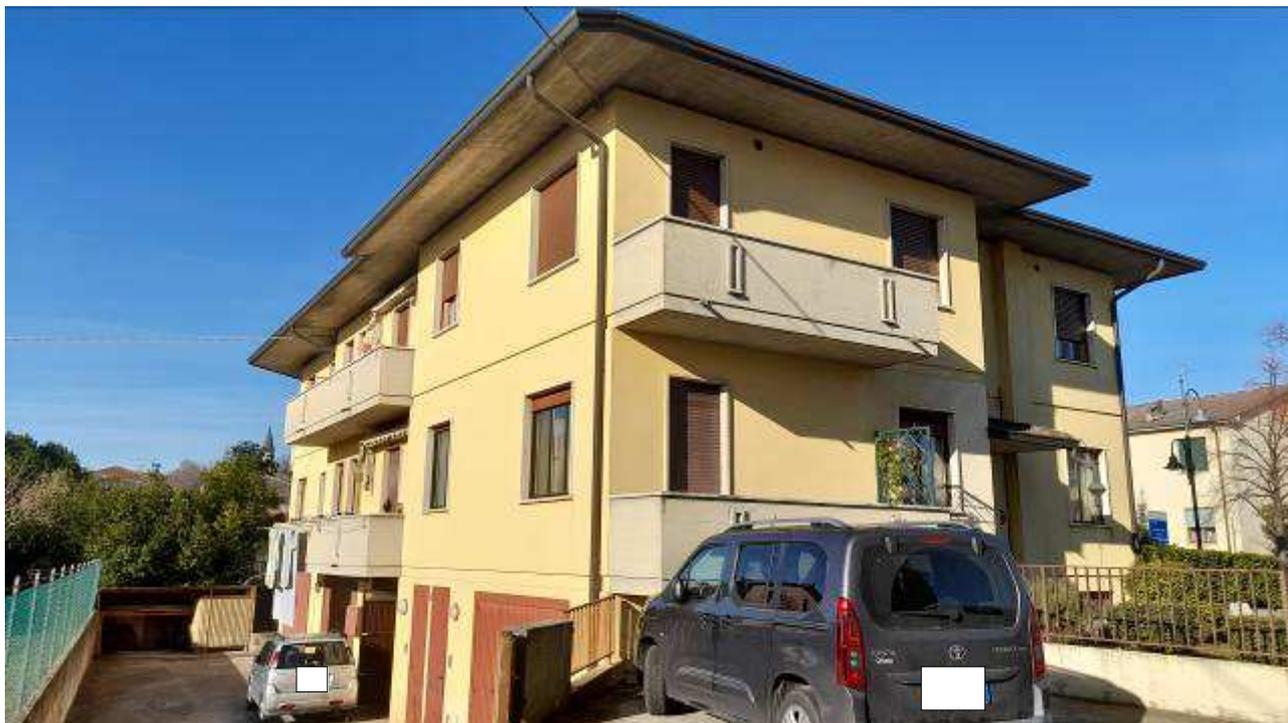


**Figura 7. Vista nord-est.**





**Figura 8. Vista est.**



**Figura 9. Vista sud-est.**





Figura 10. Vista sud-est.



Figura 11. C.t..





Figura 12. Garage.



Figura 13. Lavanderia.



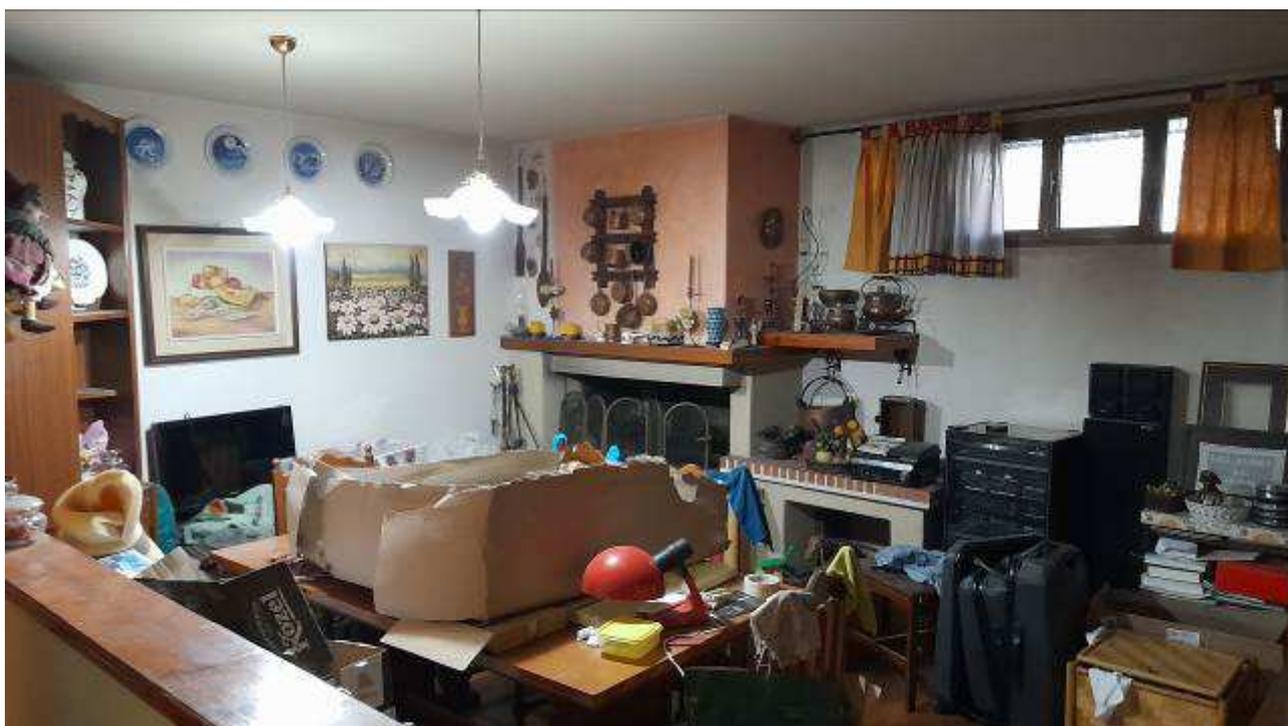


Figura 14. Rispostiglio.

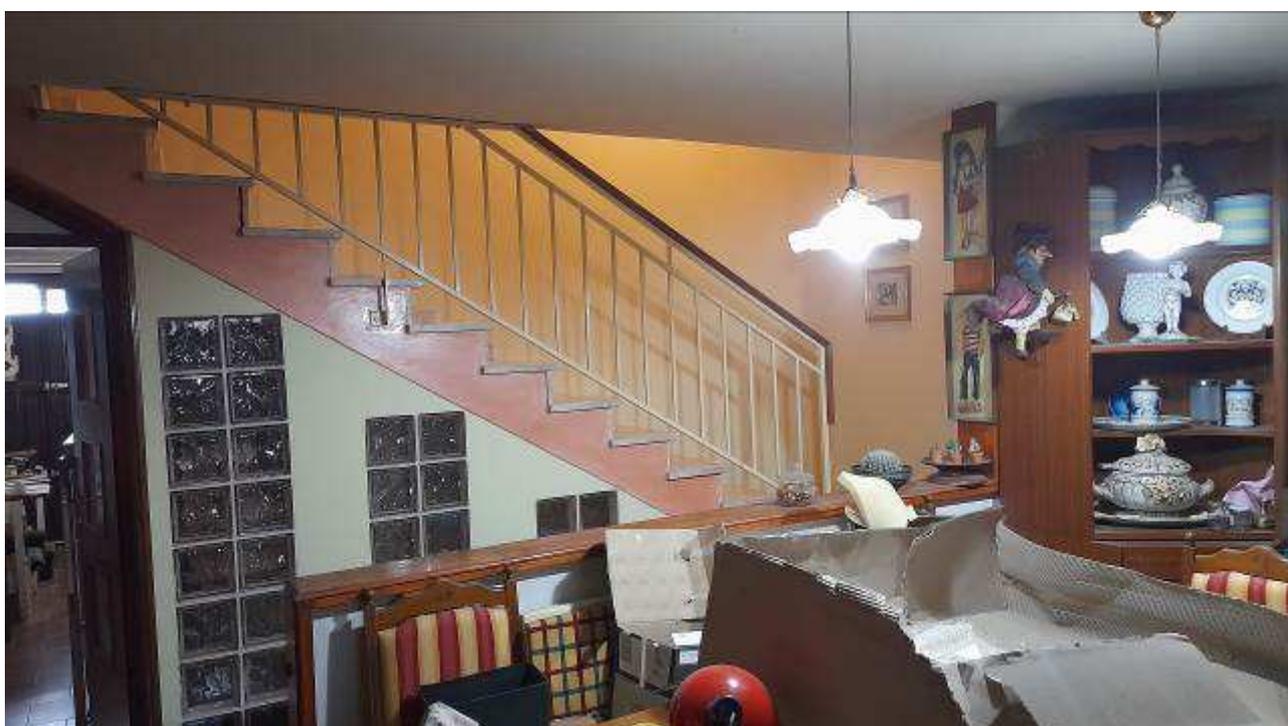


Figura 15. Scale p.int..





Figura 16. Soggiorno.



Figura 17. Cucina.



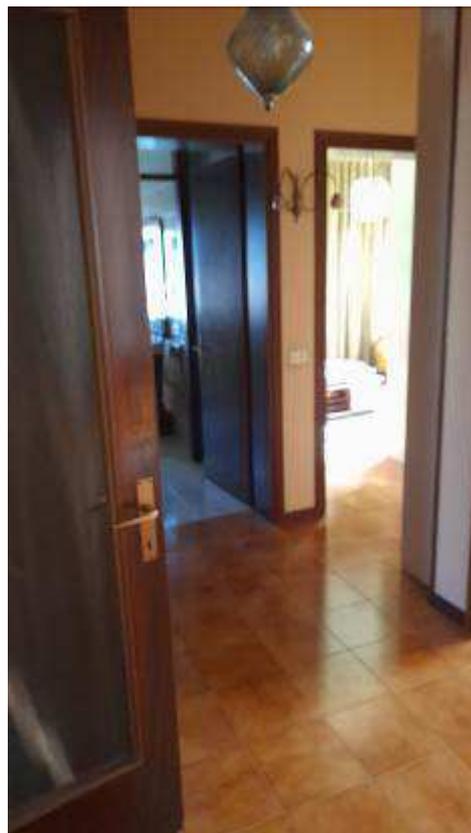


Figura 18. Disbrigo.



Figura 19. Camera.





Figura 20. Camera.



Figura 21. Bagno.





Figura 22. Bombola gas su p.lla 541.



Figura 23. Contatori elettrici su p.lla 541.

### 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 occupato dagli 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

NCEU, foglio 13, p.lla 249, sub. 1 (A2), classe 2, 7,5 vani, rendita Euro 639,12, Viale Don Martino  
Chilese Piano S1-T

NCEU, foglio 13, p.lla 249, sub. 6 (C6), classe U, 24 m<sup>2</sup>, rendita Euro 23,55, Viale Don Martino Chilese  
Piano S1

NCT, foglio 13, p.lla 544, semin. Arbor., classe 3, 90 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,72, RA Euro 0,37

#### Variazioni storiche al Catasto Fabbricati (foglio 13, p.lla 249, sub. 1)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 09/05/1981 in atti dal 10/09/1999 CLS (n. 24/1981)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### Variazioni storiche al Catasto Fabbricati (foglio 13, p.lla 249, sub. 6)

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



- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 09/05/1981 in atti dal 10/09/1999 CLS (n. 24/1981)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### **Variazioni storiche al Catasto Terreni (foglio 13, p.lla 544)**

- FRAZIONAMENTO in atti dal 24/01/1991 (n. 980)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/1973 in atti dal 24/01/1991 (n. 151273)
- Impianto meccanografico del 31/03/1974

#### **Variazioni storiche al Catasto Terreni (foglio 13, p.lla 249)**

- Variazione del 29/04/2013 Pratica n. VI0098826 in atti dal 29/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3590.1/2013)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 24/01/1991 (n. 980)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/1973 in atti dal 24/01/1991 (n. 151273)
- Impianto meccanografico del 31/03/1974

## **5.2 Intestatari catastali storici**

### **NCEU, foglio 13, p.lla 249, sub. 1 (A2), sub. 6 (C6)**

#### 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 02/06/1981

- 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 relativa ad atto del 09/05/1981

- nata a --- (VI) il ---, c.f. ---, proprietà fino al 02/06/1981

### **NCT, foglio 13, p.lla 544**

#### Situazione degli intestati attuali e dal 02/06/1981

- nata a --- (VI) il ---, c.f. ---, proprietà ½ in regime di comunione dei beni
- nato a --- (VI) il ---, c.f. ---, proprietà ½ in regime di comunione dei beni

#### Situazione degli intestati dal 13/05/1976

- nata a --- (VI) il ---, c.f. ---, proprietà 1000/1000 fino al 02/06/1981



Nota: si segnala che per la p.lla 544 risulta ancora intestata alle ditte titolari dei beni antecedente lo stato attuale, non essendo stata fatta la voltura dell'intestazione catastale dopo il decesso della sig.ra ---. Tale aggiornamento catastale sarà a carico dell'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico.

### 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 relativa nota di trascrizione, e negli atti di provenienza risultano formalmente rispondenti tra loro, salvo quanto precisato nel seguito.

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

Si precisa che con atto in data 02/06/1981 rep. 25.321 Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza, i sig.ri --- e --- acquistarono per l'intera proprietà, in regime di comunione legale i beni, l'appartamento ed il garage attualmente censiti rispettivamente ai sub. 1 e 6 della p.lla 249, ma che al tempo (02/06/1981) gli stessi non erano ancora censiti con tali identificativi catastali, essendo stata presentata solamente la "denuncia" con allegata la planimetria catastale in data 09/05/1981, e registrata con il n. 24 per l'app.to e con il n. 27 per l'autorimessa (per maggiori dettagli vedasi le visure catastali storiche dei beni allegata alla presente). Successivamente, con VARIAZIONE del 09/05/1981 in atti dal 10/09/1999 CLS (n. 24/1981), tali unità imm.ri furono censite con gli attuali identificativi catastali. Si precisa inoltre che le planimetrie catastali attuali sono ancora quelle presentate nel 1981, e che la consistenza dei beni non è mutata da tale data.

### 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 la redazione dell'elaborato planimetrico. Inoltre dovrà essere corretta l'errata intestazione catastale della p.lla 544, con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

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 € 2.000 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.



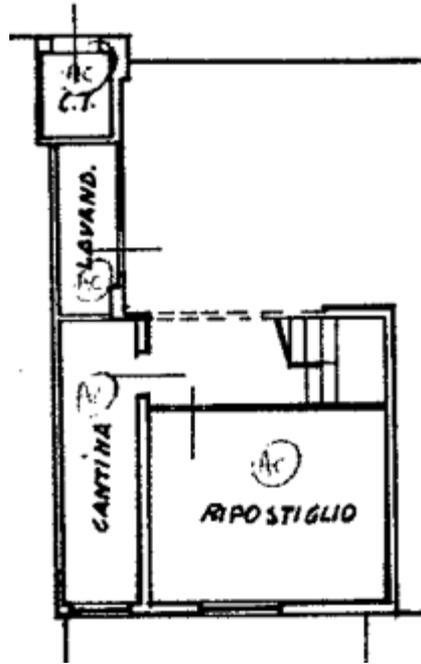


Figura 24. Planimetria catastali dei beni (sub. 1 – p.int.).

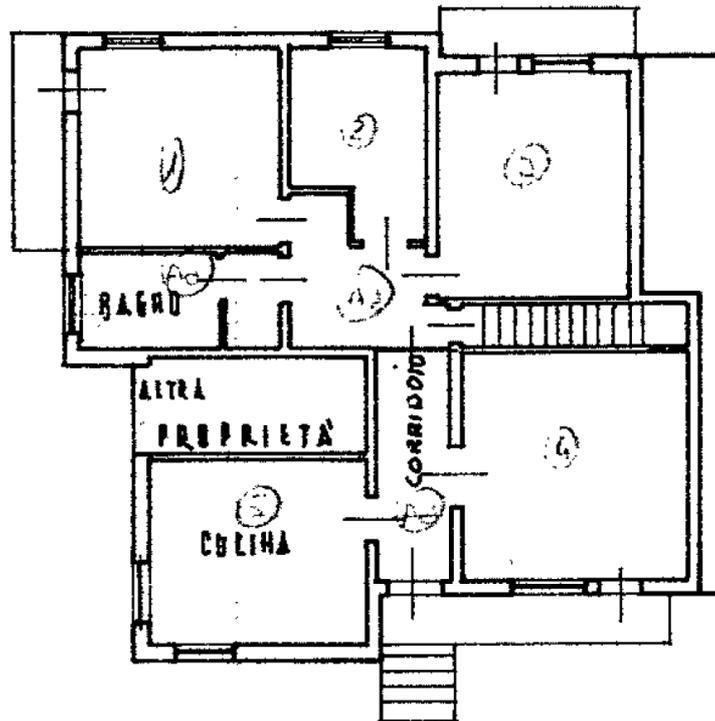


Figura 25. Planimetria catastali dei beni (sub. 1 – p.t.).



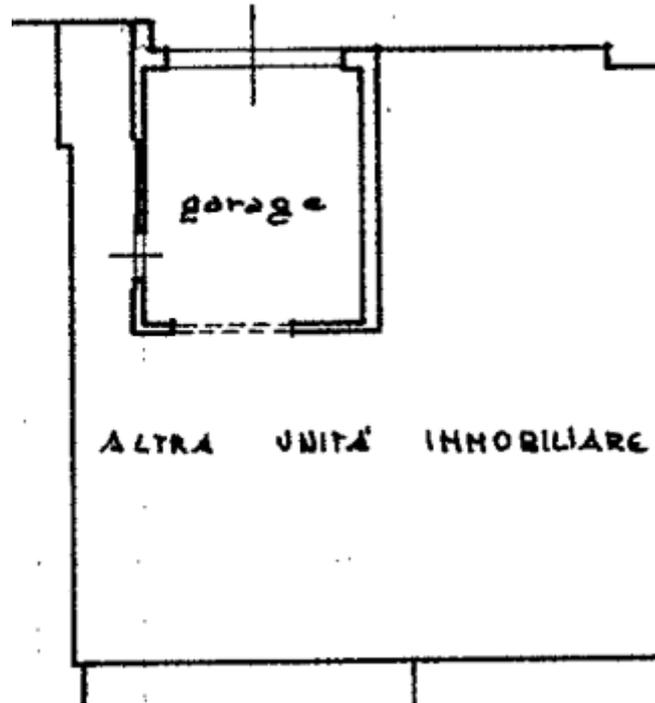


Figura 26. Planimetria catastali dei beni (sub. 6).

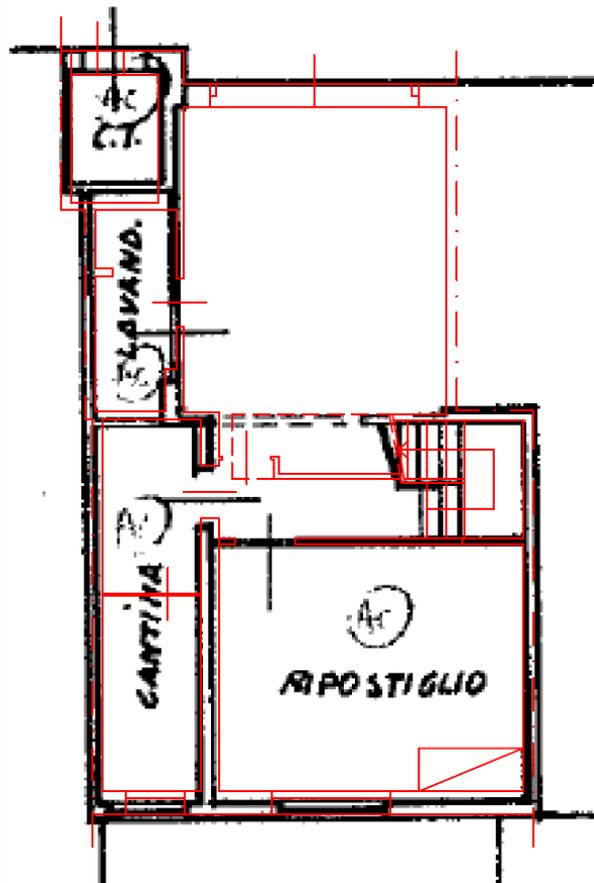


Figura 27. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale (sub. 1 – p.int.).



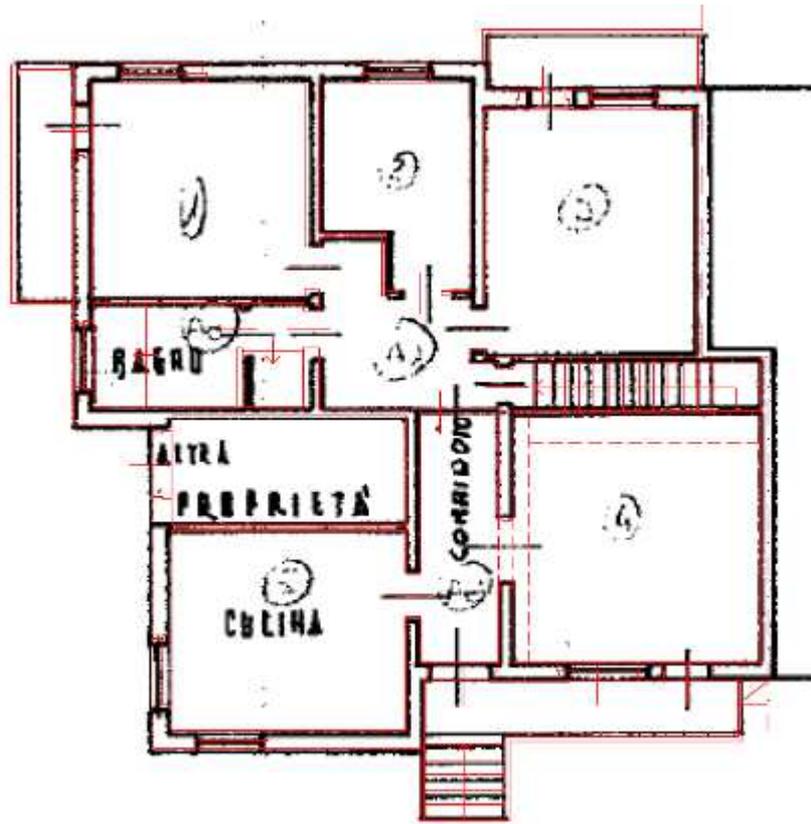


Figura 28. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale (sub. 1 – p.t.).

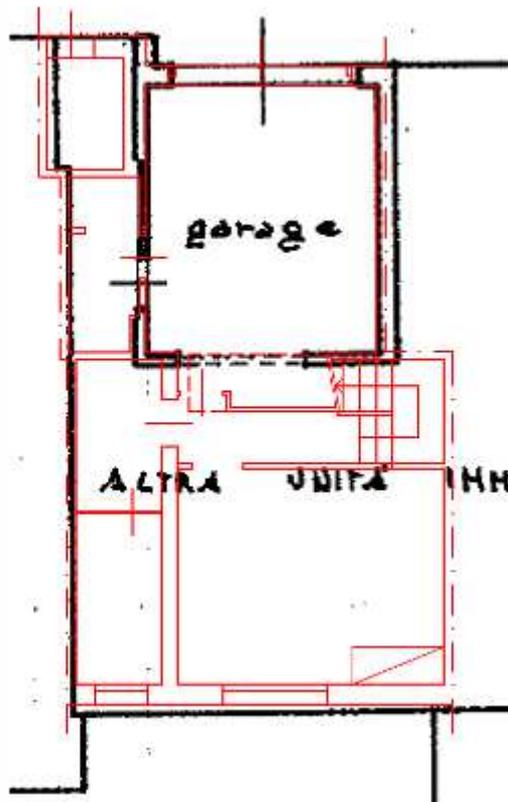


Figura 29. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale (sub. 6).



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

02/06/1981:

Titolo:

TRASCRIZIONE del 19/06/1981 – Registro Particolare 6003 Registro Generale 7285

Pubblico ufficiale BOSCHETTI GIUSEPPE Repertorio 25321 del 02/06/1981

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTECCHIO PRECALCINO(VI)

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

Nota:

i coniugi --- e --- acquistano in comunione legale i beni in Montecchio Precalcino ora censiti al NCEU, foglio 13, p.lla 249 sub. 1-6, e p.lla 544 per la piena proprietà

26/11/2009:

Titoli:

TRASCRIZIONE del 27/12/2010 – Registro Particolare 17459 Registro Generale 27078

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

(la trascrizione è relativa ai beni in Montecchio Precalcino NCEU foglio 13, p.lla 249, sub. 1-6)

TRASCRIZIONE del 02/01/2012 – Registro Particolare 99 Registro Generale 127

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 691/9990 del 27/12/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

In morte di --- nata a --- (VI) il ---, c.f. ---, deceduta in data 26/11/2009

(la trascrizione è relativa ai beni in Montecchio Precalcino NCT foglio 13, p.lla 544, oltre ad altri)

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

Si segnala le seguente accettazione tacita di eredità.

TRASCRIZIONE del 02/02/2012 – Registro Particolare 1911 Registro Generale 2470

Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 107036/30583 del 12/01/2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

In morte di --- nata a --- (VI) il ---, c.f. ---, deceduta in data 26/11/2009

(la trascrizione è relativa ai beni in Montecchio Precalcino NCEU foglio 13, p.lla 249, sub. 1-6, e NCT foglio 13, p.lla 544)

## 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.



- Autorizzazione edilizia n. 591 P.G. e n. 29 r.p. del 22/03/1976, per la costruzione di un fabbricato da uso residenziale (foglio 13, p.lla 249).
- Permesso di abitabilità n. 29 del 13/12/1980, per nuova costruzione appartamenti e garage.
- Permesso di abitabilità n. 29 del 03/03/1981, per nuova costruzione appartamenti e garage.
- Concessione edilizia n. 26/80 e n. 828 prot. gen. del 16/06/1980, per costruzione recinzione
- Autorizzazione edilizia n. 9/91 prot. 484 del 11/03/1991, per interventi di manutenzione straordinaria a grondaie, pluviali, canne fumarie, tinteggiature esterne.

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:

*“... che l'area censita in catasto al Fog. 13 mappali nn. 249-544-----*

*è ubicata in “ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED) – Z.T.O. B1.3” per la quale vigono le norme di cui all'art. 26 delle N.T.O. del Piano degli Interventi”.*

Per maggiori dettagli si rimanda al CDU allegato alla presente.

## 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 (sia per l'edificio che per le recinzioni).

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 quanto segue:

- vi sono alcune modifiche interne e prospettiche, oltre che a difformità nelle recinzioni;
- l'immobile pignorato presenta dimensioni complessive in pianta minori di quelle approvate;
- le distanze dai confini rilevabili sul posto sono difformi da quelle indicate nella planimetria generale allegata al progetto approvato;
- non è stato reperito alcun parere e/o autorizzazione “idraulica” relativamente al corso d'acqua demaniale (attualmente interrato) che è presente a sud della p.lla in esame.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi ad altri sub. e/o alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria 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.



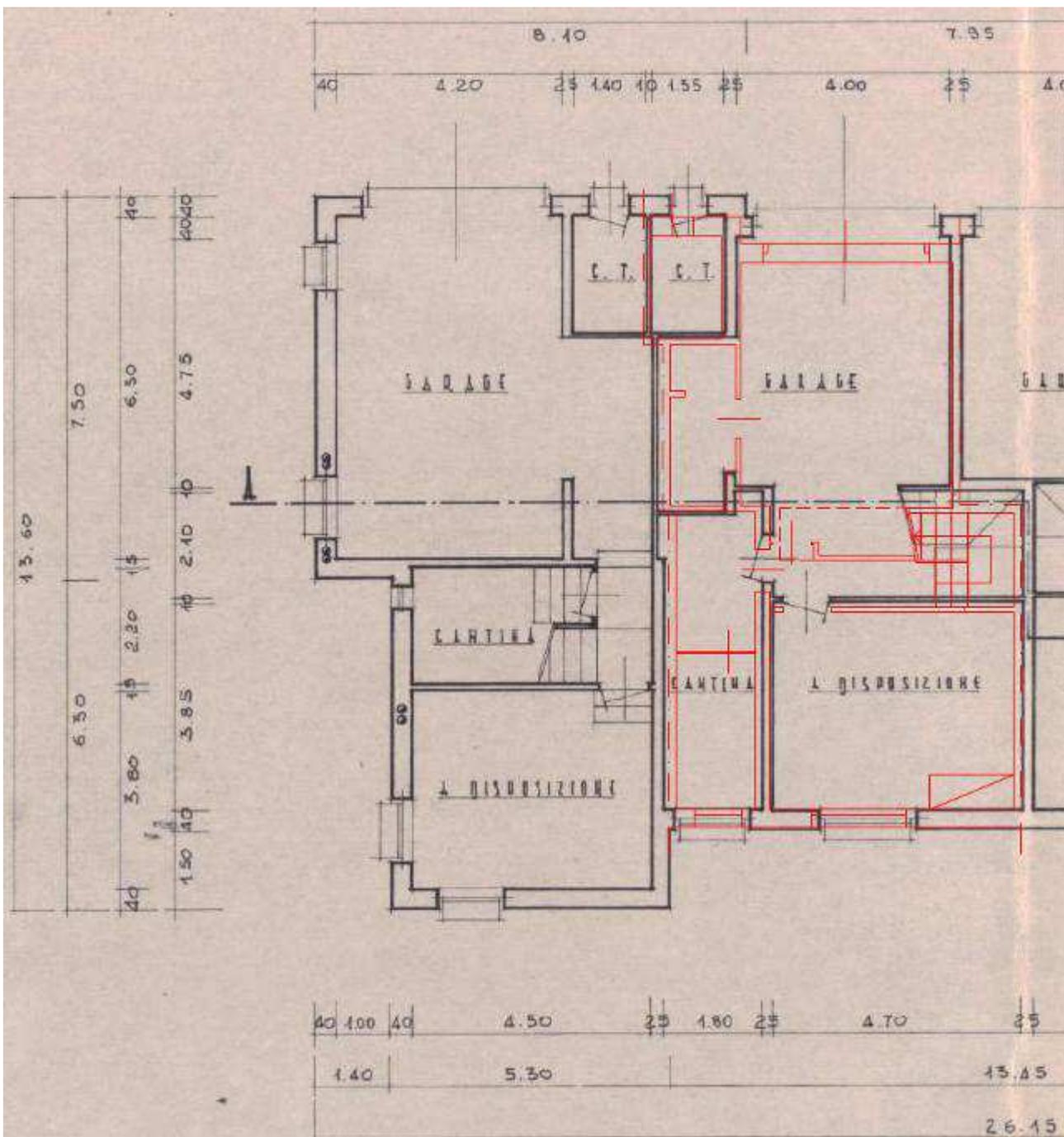


Figura 30. Comparazione stato attuale – stato rilevato (p.int.).



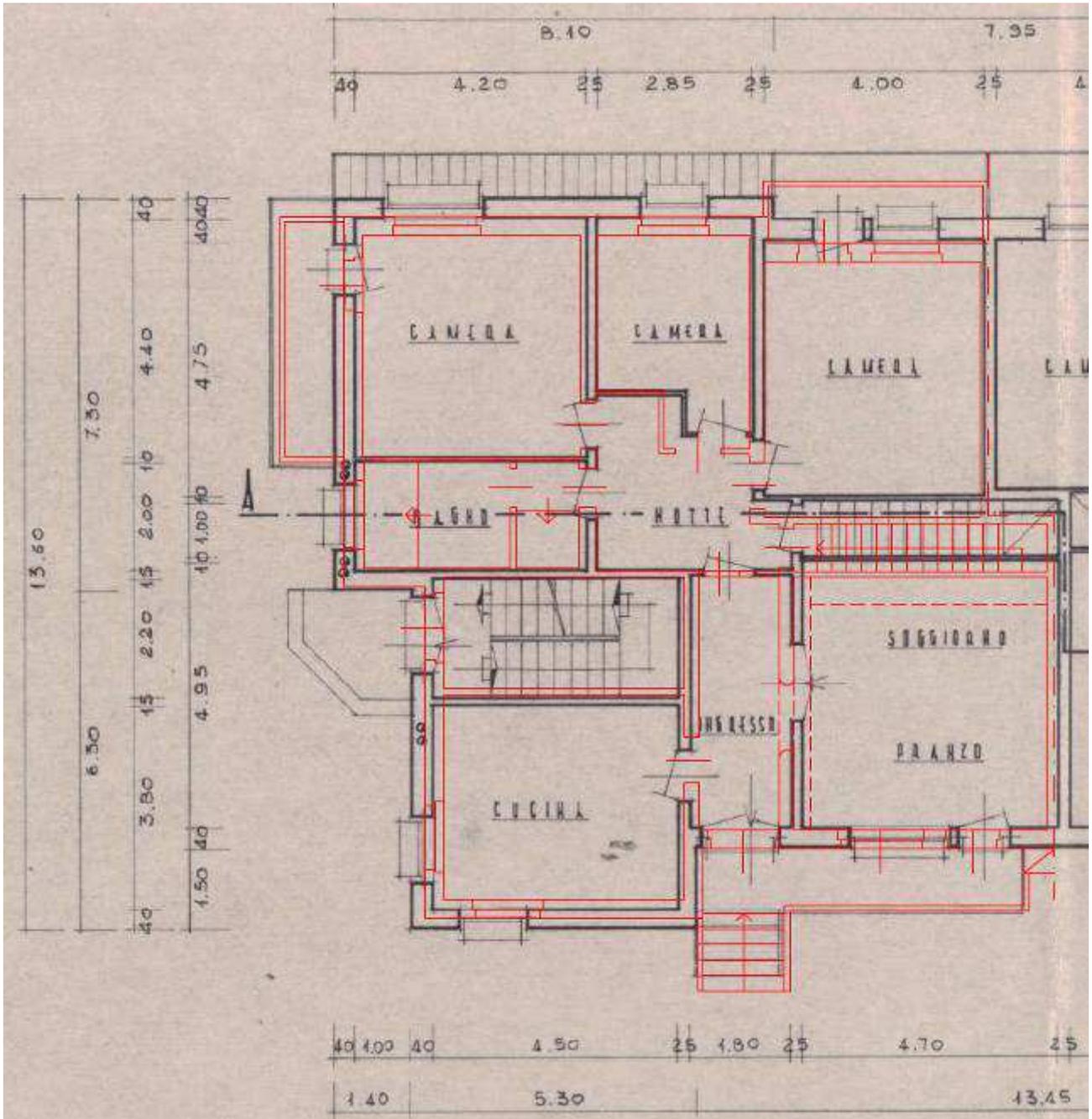


Figura 31. Comparazione stato attuale – stato rilevato (p.t.).



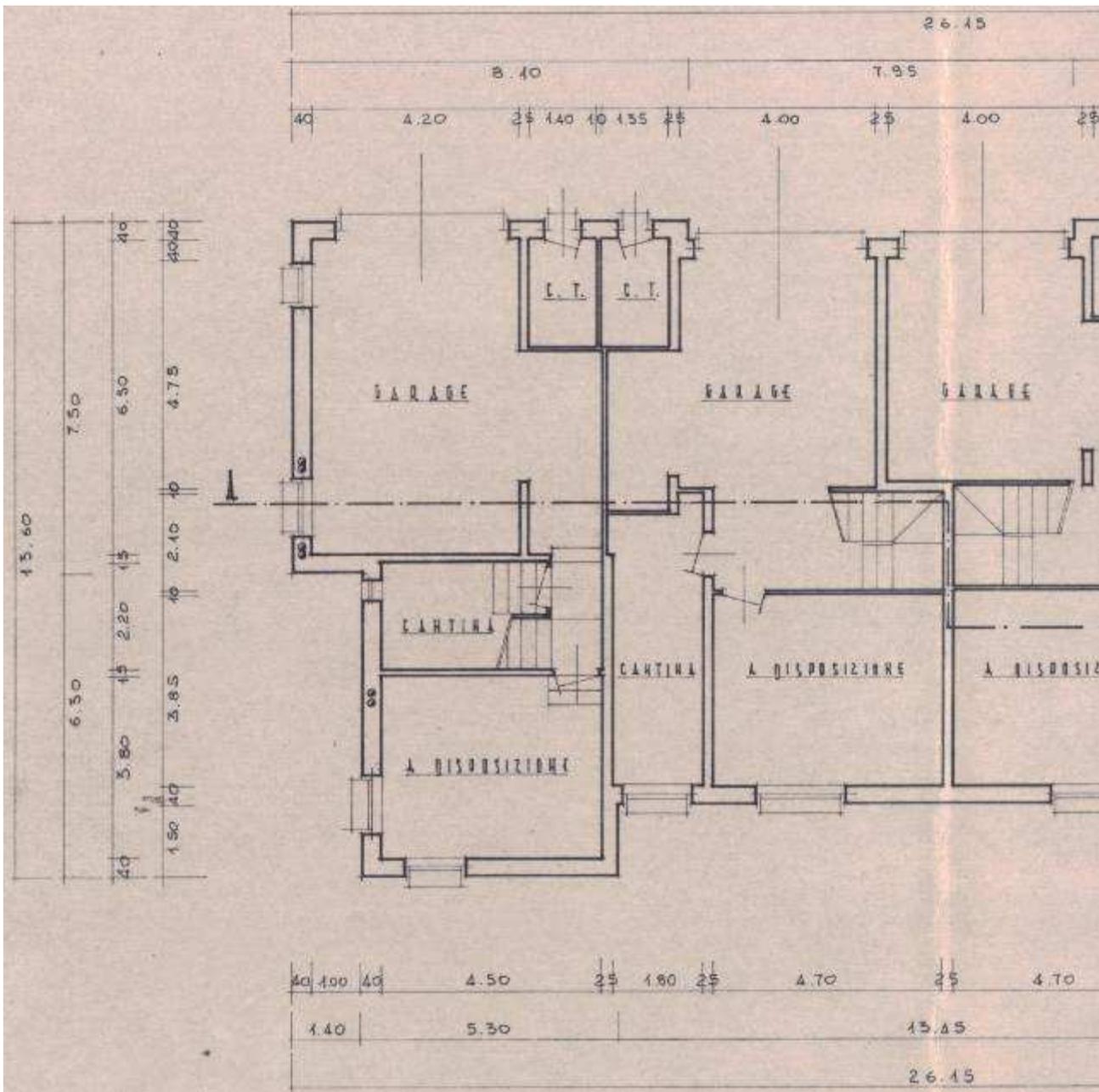


Figura 32. Stato approvato (estratto p.int.).



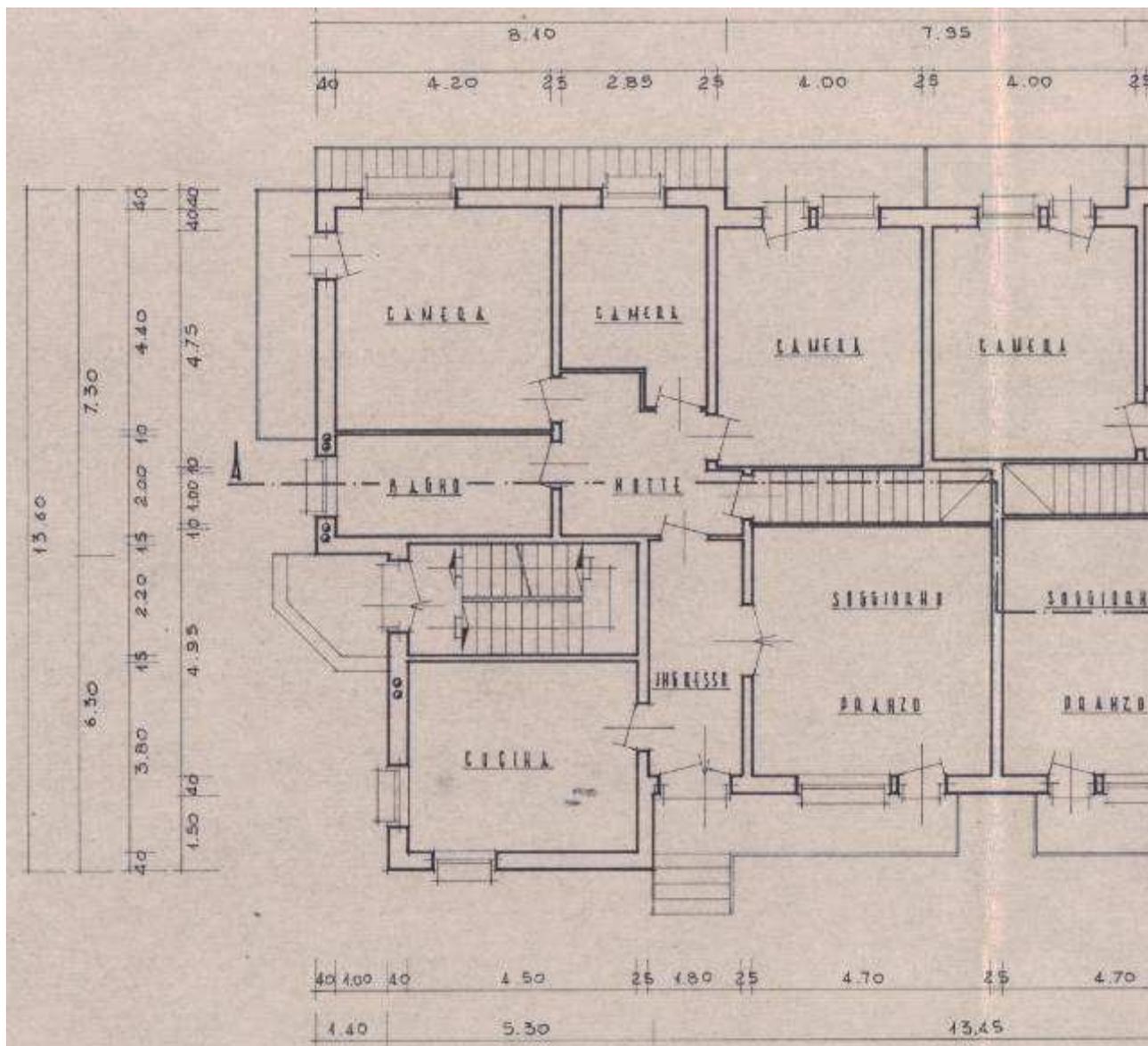


Figura 33. Stato approvato (estratto p.t.).

### 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.

Per quel che riguarda la regolarizzazione delle difformità presenti, si segnala quanto segue.

Con riferimento alle distanze dai confini delle unità pignorate, queste, ancorché minori di quelle approvate, sono almeno pari a 5 m, e quindi rispettose delle distanze minime al tempo della costruzione dell'immobile e ad oggi (pari a 5 m); quindi tale difformità può essere regolarizzata dal punto di vista edilizio con la procedura di cui all'art. 36 del DPR 380/01.

Con riferimento, invece, all'assenza di un parere e/o autorizzazione "idraulica" per il fabbricato in esame, relativamente al corso d'acqua demaniale (attualmente interrato) che è presente a sud, sentito a tal riguardo l'ente competente Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, lo stesso ha comunicato che *"l'immobile censito catastalmente al fg. 13° mappale 249 ricadente in Comune di Montecchio Precalcino, essendo lo stesso realizzato prima dell'entrata in vigore dell'attuale regolamento di polizia idraulica vigente presso lo scrivente Consorzio, potrà essere regolarizzato solo per le parti eccedenti alla distanza minima di ml 4,0 misurati dal limite dell'area demaniale o ciglio argine superiore. Si evidenzia infine che fanno distanza anche i marciapiedi, terrazzi e sporgenze del tetto"* (vedasi allegati alla presente). Le unità imm.ri pignorate rispettano tale distanza minima.

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 5.000 €.

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

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

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

#### **7.4 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 plurifamiliare.
4. Si segnala che il pignoramento non colpisce la p.lla 541 che costituisce la rampa e la corsia carraia di accesso al piano interrato ed ai garage dell'edificio in esame; di conseguenza il garage pignorato identificato al sub. 6 della p.lla 249 con la vendita dei soli imm.li pignorati verrà a mancare della possibilità di accedervi dalla p.lla 541 (rampa e corsia carraia), rimanendo raggiungibile solamente dai vani interni all'abitazione, e sarà di fatto utilizzabile alla stregua di un ripostiglio/magazzino. Analogamente, la centrale termica al piano interrato che attualmente è accessibile solo mediante una porta esterna che dà sulla p.lla 541 (rampa e corsia carraia), con la vendita dei soli imm.li pignorati verrà a mancare della possibilità di accedervi, e saranno quindi necessari dei lavori (a carico dell'aggiudicatario) per permettervi l'accesso dai vani interni all'abitazione, ad esempio con l'apertura di una nuova porta interna, e con le necessarie modifiche degli impianti esistenti a tale fine, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.
5. Per quel che riguarda la consistenza della p.lla 544 (area scoperta) oggetto di pignoramento, come indicato nell'atto di provenienza dei beni, "si precisa che fra i m.n. 544 e 543 è da ritenersi valido il confine reale con muretta in cemento in allineamento fra lo spigolo nord-est del fabbricato e la strada comunale di Viale Don Martino Chilese", confine "reale" diverso da quello indicato nella mappa catastale del catasto terreni e che delimita una superficie minore di quella individuata dal confine "catastale".
6. Vincoli urbanistici come rilevabili dal CDU.
7. Si segnala che la cisterna del gasolio a servizio dell'immobile in esame, i relativi contatori dell'energia elettrica, quelli dell'acqua potabile e la bombola del gas utilizzata per la cottura dei cibi sono tutti localizzati all'interno della p.lla 541 posta a sud dell'immobile e di proprietà di terzi.

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 02/05/2024)

- ISCRIZIONE del 02/02/2012 - Registro Particolare 254 Registro Generale 2469, Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 107036/30583 del 12/01/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, immobili: Comune F465 - MONTECCHIO PRECALCINO (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 13 Particella 249



Subalterno 1 (A2), Subalterno 6 (C6) e Comune F465 - MONTECCHIO PRECALCINO (VI), Catasto TERRENI, Foglio 13 Particella 544 Subalterno -;

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 BENE PERSONALE

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 15315 Registro Generale 20945, 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 F465 - MONTECCHIO PRECALCINO (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 13 Particella 249 Subalterno 1 (A2), Subalterno 6 (C6), e Comune F465 - MONTECCHIO PRECALCINO (VI), Catasto TERRENI, Foglio 13 Particella 544 Subalterno -, 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 plurifamiliare, ma come comunicato dall'esecutato durante il sopralluogo non vi sono spese condominiali ordinarie da sostenere.

## **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:

**€ 108.000,00 (centoottomila/00 €), pari a 602 €/m<sup>2</sup>.**

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:	€ 2.000
- costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 5.000
- spese condominiali non pagate nell’ultimo biennio:	-
- deprezzamento per mancanza titolo di accesso esterno autorimessa e c.t.	€ 10.000
- costi per sostituzioni/adeguamenti/modifiche c.t. ed impianto termico:	€ 10.000
- 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:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) 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;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- f) nelle incertezze nella valutazione degli oneri per la regolarizzazione edilizia dei beni;
- g) nelle incertezze nella valutazione degli oneri per adeguamenti/modifiche.

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.

<b>Stima valore netto di mercato (quota 1/1 diritto di piena proprietà)</b>	<b>Valore</b>
Valore lordo di mercato (quota di 1/1 della piena proprietà)	€ 108.000,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 5.000,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione catastale	-€ 2.000,00
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	€ -
deprezzamento per mancanza titolo accesso esterno autorimessa	-€ 10.000,00
altro: costi per sostituzioni/adeguamenti/modifiche c.t. ed impianto termico	-€ 10.000,00
Totale valore netto	€ 81.000,00
Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max.)	<b>-15%</b> -€ 12.150,00
Valore a base d'asta	€ 68.850,00
<b>Valore a base d'asta arrotondato beni pignorati</b>	<b>€ 69.000,00</b>
<b>Valore offerta minima alla prima asta (-25% valore base d'asta)</b>	<b>€ 51.750,00</b>

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 69.000,00 (sessantanovemila/00 €)**.

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esecutato acquistò i beni in esame in data 02/06/1981 al prezzo di Lire 45.000.000.

## 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 executato**

Dai certificati di residenza storici rilasciati dagli uffici comunali si riscontra che gli executati 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 executati 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 2 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 dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

