

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Banca delle Terre Venete Credito Cooperativo
- società cooperativa

Contro

Xxx

N. Gen. Rep. **330/2022**

Giudice Dott. Luca Prendini
Custode Giudiziario: IVG

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Creazzo

Lotto Unico

Tecnico incaricato Ing. Ludovica Guerrato Trissino

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2413

Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1710

C.F. GRRLVC77C54A459L - P.Iva 03628630240

con studio in Trissino (VI), Piazza Mazzini 7

telefono: 0445.491573

fax: 0445.497561

e-mail: guerratotrissino@ordine.ingegneri.vi.it

PEC: ludovica.guerratotrissino@ingpec.eu

Giudice Dott. Luca Prendini
Esperto: Ing. Ludovica Guerrato Trissino
Custode: IVG

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 1 (DI UNO)

Procedura Es.Imm. n. **330/2022 R.G.**

Giudice dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 31.01.2023

Esperto ing. Ludovica Guerrato Trissino

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

Tipologia bene (cfr pag. 11): Appartamento al piano primo, garage, orto esclusivo in Comune di Creazzo.

Ubicazione (cfr pag. 11): Creazzo (VI), via Valscura n. 48

Dati Catastali attuali (cfr pag. 17): in Comune di Creazzo (VI), foglio 4:

- mn 71 sub. 9, via Valscura n. 48, p.1, cat. A/3, cl. 2, cons. 6 vani, sup.cat.tot. 155 mq, R. € 371,85;
- mn 280 sub 5, via Valscura, p.T, cat. C/6, cl. 3, cons. 14 mq, sup.cat.tot. 17 mq, R. € 28,20;
- mn 271, cons. 96 mq - ente urbano (area di enti urbani e promiscui);
- mn 272, cons. 180 mq - ente urbano (area di enti urbani e promiscui);
- mn 276, cons. 22 mq - ente urbano (area di enti urbani e promiscui);

Metri quadri (cfr pag. 29): commerciali circa 197 mq;

Stato (cfr pag. 17): medio;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 20): vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi;

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 29): € 205.516,28

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): € 122.580,00 del 29.07.2021; € 272.500,00 del 21.06.2021; € 164.000,00 del 16.11.2021;

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale risulta che il costo unitario medio di immobili venduti all'asta nel medesimo comune e simili è di circa 570,72 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 30): € 140.000,00

Valore credito (cfr all creditore precedente.): € 36.349,60

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 35): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag. 35): non noti

Iniziative di vendita (cfr pag. 35): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale

Occupazione (cfr pag. 29): al momento del sopralluogo i beni erano occupati dall'esecutata.

Titolo di occupazione (cfr pag. 29): /

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.): problematiche catastali descritte nel cap. 3; problematiche urbanistiche come descritte in cap 6;

Si dà atto che

- i mappali fg 4 mn 280, 71, 271, 272, 275 e 276 sono identificati in CT come enti urbani, senza intestatari;
- non c'è corrispondenza, per i mn 271, 272, 275 e 276, fra il CT e il CF;
- negli atti di provenienza i mn 280, 71, 271, 272, 275 e 276 CT sono trasferiti con le indicazioni di quota e per il mn 272 non c'è corrispondenza con il passaggio di quote;
- nel pignoramento i mn 271, 272, 276 sono colpiti senza indicazione di quota;
- nel pignoramento non è indicato il mn 275 CT, rendendo intercluso l'accesso al mn 71 sub 9;
- nel pignoramento non sono indicati i mn 71 e 280 al CT, essi sono indicati al Catasto fabbricati;

ALLEGATI LOTTO UNICO

- All 1.1 Atto di compravendita notaio Misomalo rep. 15.652 racc. 6.874 del 25.07.2003;
- All 1.2 Nota di trascrizione n. 18812 del 27.11.2002 (certificato di denunciata successione in morte di xxx);
- All 1.3 Nota di trascrizione n 5551 del 1980 (acquisto xxx e coniuge)
- All 1.4 Nota 14067 2022 accettazione eredità xxx
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetrie catastali;
- All 4 Visure catastali;
- All 4.1. visura mn 275 non pignorato;
- All 5 Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio-urbanistica;
- All 11 CDU e certificazione urbanistica;
- All 12 MCA e confronto Asta Legale;
- All 13 Certificati anagrafici eseguita;

QUESITO e GIURAMENTO

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

Per mezzo di giuramento telematico in data 07 09 2022, a seguito di nomina del Giudice Dott. Luca Prendini, il sottoscritto esperto, ing. Ludovica Guerrato Trissino, ha accettato l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- reperito in occasione del sopralluogo l'atto di compravendita ([all.1.1](#)); reperita sul portale "SISTer" dell'Agenzia delle Entrate la successione ([all.1.2](#));
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Creazzo e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 16 09 2022; la documentazione edilizio-urbanistica nonché il CDU sono stati inviati a mezzo pec, cui sono seguiti ulteriori accessi agli atti in data 15 11 2022, 22 11 2022 e 6 12 2022;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo;

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

La sottoscritta, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 10.10.2022 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nei giorni stabiliti la sottoscritta ha trovato nei luoghi il custode giudiziario IVG, con cui precedentemente si era concordata la visita.

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

A completare, stesura e consegna stima finale.

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

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

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

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

Controllo preliminare della completezza della documentazione: è stata depositata a PCT in data 19/09/2022 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna.

La documentazione è risultata completa con note.

Nella check list è stato segnalato che:

- l'atto di precetto è stato notificato anche alla sig.ra Xxx(originariamente terza datrice di ipoteca per la quota di 6/9 di usufrutto vitalizio); dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., tuttavia, la stessa risulta deceduta il 09.05.2018, con ricongiungimento di usufrutto. Il pignoramento è stato chiesto e trascritto, quindi, contro la sola Xxx per la quota 1/1 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1 della nota di trascrizione/ispezione ipotecaria;
- da verificare lo stato civile dell'esecutata nel momento in cui è diventata titolare dei beni pignorati, laddove la provenienza non abbia natura personale;
- da verificare i vari passaggi di proprietà e di quote, nonché le variazioni catastali dei beni come intervenuti, reperendo gli atti di provenienza;
- salvo errori di visibilità, non risulta depositato l'avviso ex art. 498 c.p.c.;
- salvo errori di visibilità e con riguardo alla trascrizione dell'atto di pignoramento, risulta depositata una ispezione ipotecaria della stessa e non il c.d. "duplo";
- da verificare la natura dei beni pignorati, in particolare dei beni indicati quali "enti urbani" anche ai fini dell'eventuale notifica dell'avviso ex art. 599 c.p.c.

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

PREMESSA:

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano primo situato all'interno di un maggior fabbricato composto da quattro unità immobiliari abitative. Fanno parte del compendio un garage esterno e un orto esclusivo, il tutto in Comune di Creazzo.

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

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

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

Diritto:

- In virtù di **successione** in morte di xxx, deceduto il **16.01.1994**, registrata il 25.10.2002 al n. di rep. 818/6 Ufficio del registro, trascritta il 27.11.2002 ai nn. 28.064/18.812 (con successiva trascrizione di accettazione tacita di eredità), i seguenti beni (tra gli altri) sono pervenuti a (**all.1.2**):
 - Xxxper il diritto di proprietà per la quota di 1/6,
 - **Xxx per il diritto di proprietà per la quota di 2/18,**
 - Xxxper il diritto di proprietà per la quota di 2/18,
 - Xxx per il diritto di proprietà per la quota di 2/18,
in Comune di Creazzo, fg. 4,
 - **CF mn 71 sub. 9**, cat. A/3, cons. 6 vani;
 - **CF mn 280 sub. 5**, cat. C/6, cons. 14 mq;
 - **CT mn 276** cons. 22 mq;
 - **CT mn 271** cons. 96 mq;

 - Xxxper il diritto di proprietà per la quota di 1/24,
 - **Xxx per il diritto di proprietà per la quota di 2/72,**
 - Xxxper il diritto di proprietà per la quota di 2/72,
 - Xxx per il diritto di proprietà per la quota di 2/72,
in Comune di Creazzo, fg. 4, CT
 - **mn 272** cons. 180 mq;

 - Xxxper il diritto di proprietà per la quota di 1/12,
 - **Xxx per il diritto di proprietà per la quota di 2/36,**
 - Xxxper il diritto di proprietà per la quota di 2/36,
 - Xxx per il diritto di proprietà per la quota di 2/36,
in Comune di Creazzo, fg. 4, CT
 - **mn 275** cons. 180 mq; (BENE NON PIGNORATO)

 - Xxxper il diritto di proprietà per la quota di 1/18,
 - **Xxx per il diritto di proprietà per la quota di 2/54,**
 - Xxxper il diritto di proprietà per la quota di 2/54,
 - Xxx per il diritto di proprietà per la quota di 2/54,
in Comune di Creazzo, fg. 4, CT
 - **mn 280** ; (BENE NON PIGNORATO, vedi CF)

 - Xxxper il diritto di proprietà per la quota di 1/24,
 - **Xxx per il diritto di proprietà per la quota di 2/72,**
 - Xxxper il diritto di proprietà per la quota di 2/72,
 - Xxx per il diritto di proprietà per la quota di 2/72,
in Comune di Creazzo, fg. 4, CT
 - **mn 71 di are 2,94**; (BENE NON PIGNORATO, vedi CF)

Nota: In data **17.08.2022** ai nn. 19.822/14.067 risulta **trascritta accettazione tacita di eredità** nascente da atto notaio Mario Misomalo del 27.11.2003, rep. 16.291 da parte di **Xxx**: i beni inseriti

nella nota di trascrizione sono i mm.nn. 271, 272, 276, 71 sub 9, 280 sub 5 tutti con la quota di 2/18 (QUOTA NON CONGRUENTE CON LA SUCCESSIONE per il m.n. 272). Si rileva che il mn 275, il mn 71 e il mn 280 CT non compaiono fra i beni elencati in sezione B, con specifica in sezione D “L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA”

Le quote riportate nel certificato di denunciata successione sono coerenti con gli atti notarili precedenti (vedi **all 1.3.**). Nelle successive note di trascrizione di accettazione tacita di eredità vi sono difformità nelle assegnazioni delle quote. Si veda cap. 5.

- In virtù di **compravendita** ai rogiti del notaio Mario Misomalo, in **data 25.07.2003** rep. n. 15.652 racc. n. 6.874 e trascritto il 04.08.2003 ai nn. 19.973/13.491, i seguenti beni sono pervenuti **all'esecutata Xxx (all.1.1)**:
 - per il diritto di **proprietà per la quota di 2/9** (quote di 1/9 ciascuno dei sig.ri Xxxe Xxx) e la **nuda proprietà per la quota di 6/9** (quota della sig.ra Xxxla quale “riserva per sé la medesima il corrispondente usufrutto vitalizio”):
in Comune di Creazzo, fg. 4,
 - **mn 71 sub. 9**, via Valscura n. 48, p.1, cat. A/3, cl. 2, cons. 6 vani, R.C. € 371,85;
 - **mn 280 sub 5**, via Valscura, p.T, cat. C/6, cl. 3, cons. 14 mq, R.C. € 28,20;
 - per il diritto di **proprietà per la quota di 8/9** (quote di 1/9 ciascuno dei sig.ri Xxxe Xxx e quota di 6/9 della sig.ra xxx) delle aree di corte esclusive pertinenziali:
in Comune di Creazzo, fg. 4, CT
 - **mn 271**, cons. 96 mq - ente urbano;
 - **mn 272**, cons. 180 mq - ente urbano; (QUOTA NON CONGRUENTE)
 - **mn 276**, cons. 22 mq - ente urbano;
 - per il diritto di **proprietà per la quota di 8/18** (quote di 1/18 ciascuno dei sig.ri Xxxe Xxx e quota di 6/18 della sig.ra xxx) delle aree di corte pertinenziali:
in Comune di Creazzo, fg. 4, CT
 - **mn 275**, cons. 5 mq - ente urbano; (BENE NON PIGNORATO)
 - per il diritto di **proprietà per la quota di 8/36** (quote di 1/36 ciascuno dei sig.ri Xxxe Xxx e quota di 6/36 della sig.ra xxx) delle aree di corte pertinenziali:
in Comune di Creazzo, fg. 4, CT
 - **mn 71**, cons. 294 mq - ente urbano; (BENE NON PIGNORATO, vedi CF)
 - per il diritto di **proprietà per la quota di 16/54** (quote di 2/54 ciascuno dei sig.ri Xxxe Xxx e quota di 12/54 della sig.ra xxx) delle aree di corte pertinenziali:
in Comune di Creazzo, fg. 4, CT
 - **mn 280**, cons. 55 mq - ente urbano; (BENE NON PIGNORATO, vedi CF)

Pignoramento: Atto di pignoramento trascritto il 03.08.2022

Contro **sig.ra Xxx:**

- **per la piena proprietà per la quota di 1/1:**
in Comune di Creazzo, fg. 4,
 - **mn 71 sub. 9**, via Valscura n. 48, p.1, cat. A/3, cl. 2, cons. 6 vani, R.C. € 371,85;

- **mn 280 sub 5**, via Valscura, p.T, cat. C/6, cl. 3, cons. 14 mq, R.C. € 28,20;
- **per in diritto di proprietà (senza quote):**
in Comune di Creazzo, fg. 4,
 - **mn 271**, cons. 96 mq - ente urbano;
 - **mn 272**, cons. 180 mq - ente urbano;
 - **mn 276**, cons. 22 mq - ente urbano;

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (03.08.2022):

Intestato a **Xxx** per la **piena proprietà** per la **quota di 1/1**:

Comune di Creazzo, fg. 4,

- **mn 71 sub. 9**, via Valscura n. 48, p.1, cat. A/3, cl. 2, cons. 6 vani, sup.cat.tot. 155 mq, Rendita € 371,85;
- **mn 280 sub 5**, via Valscura, p.T, cat. C/6, cl. 3, cons. 14 mq, sup.cat.tot. 17 mq, Rendita € 28,20;

Senza intestati:

Comune di Creazzo, fg. 4,

- **mn 271**, cons. 96 mq - ente urbano (area di enti urbani e promiscui);
- **mn 272**, cons. 180 mq - ente urbano (area di enti urbani e promiscui);
- **mn 276**, cons. 22 mq - ente urbano (area di enti urbani e promiscui);

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento:

- Si segnala che nella compravendita in data 25.07.2003 notaio Mario Misomalo, rep. n. 15.652 racc. n. 6.874 il mappale 272 diviene in proprietà della sig.ra Xxx in quota non congruente con la quota indicata nell'atto di provenienza, le quote dei mn 271 e 276 sono congruenti;
- il pignoramento colpisce i mappali 271, 272 e 276, ente urbano, senza indicazione di quota, mentre negli atti di provenienza è indicata la quota.
- il pignoramento non colpisce in CT il mn 275, il mn 280 e il mn 71, tutti ente urbano, indicati negli atti di provenienza. Si vedano le ulteriori considerazioni in merito nel prosieguo della relazione.

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

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

Nel fg. 4 del Comune di Creazzo:

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

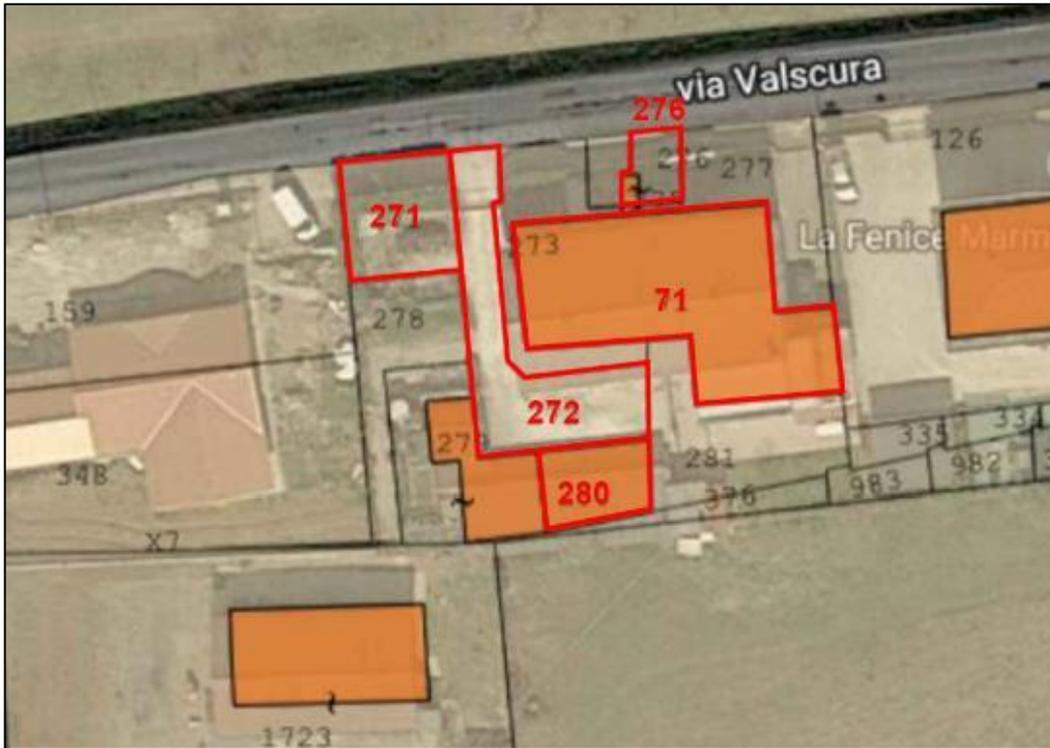
- il **m.n. 71 confina** con: m.n. 273, m.n. 275, m.n. 277, m.n. 126, m.n. 281 (salvo più precisi);
- il **m.n. 280 confina** con: m.n. 272, m.n. 281, fg 8 m.n. 376, m.n. 279 (salvo più precisi);
- il **m.n. 271 confina** con: proprietà demaniale (strada pubblica), m.n. 272, m.n. 278, m.n. 159 (salvo più precisi);

- il **m.n. 272 confina** con: proprietà demaniale (strada pubblica), m.n. 273, m.n. 281, m.n. 280, m.n. 279, m.n. 278, m.n. 271 (salvo più precisi);
- il **m.n. 276 confina** con: proprietà demaniale (strada pubblica), m.n. 277, m.n. 275, m.n. 274 (salvo più precisi);

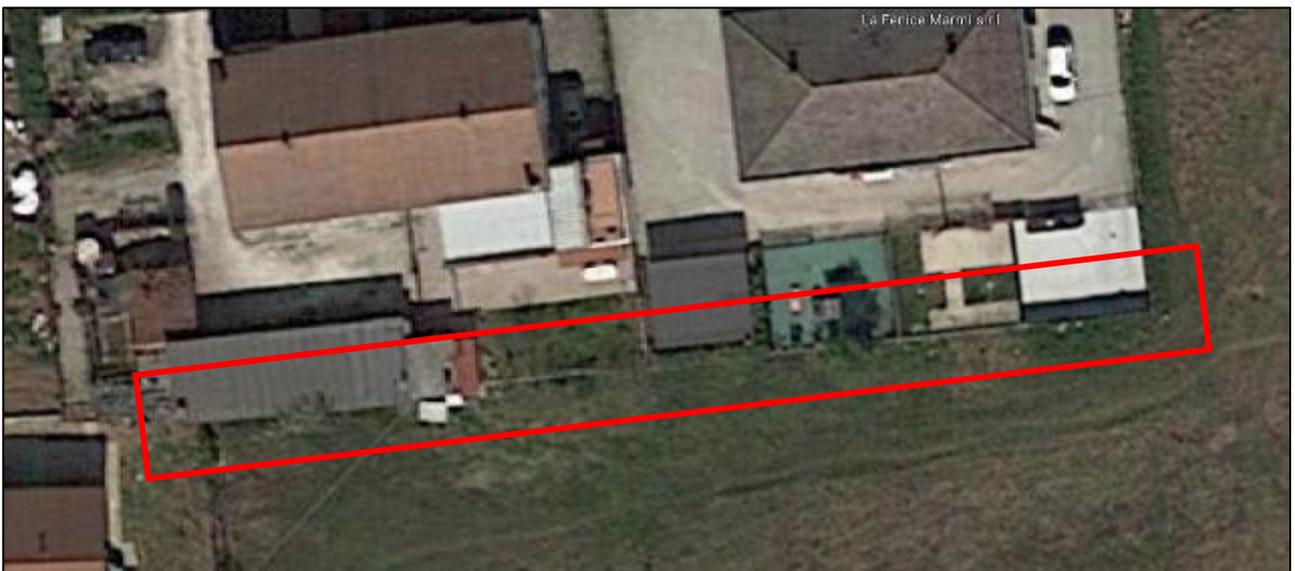
Nel fg. 4 del Comune di Creazzo:

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

- il **m.n. 71 sub 9 al piano primo confina** con: pareti perimetrali, altre U.I. (salvo più precisi);
- il **m.n. 280 sub 5 al piano terra confina** con: fg 8 mn 376, altre U.I., Corte comune (salvo più precisi).



All. 5: ortofoto con sovrapposizione catastale



Confine presente sui luoghi definito da fabbricati e recinzioni

Sovrapposizione ortofoto-catastale con segnato in rosso il confine indicativo presente sui luoghi definito da fabbricati e recinzioni

La linea nera spessa individua il confine tra i fogli catastali n. 4 (nord) e n. 8 (sud) di Creazzo

Nota: dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi (ortofoto) e la mappa wegis risulta che una porzione dei garage edificati sul mappale 280 del foglio n. 4 ricadano sul mappale 376 del foglio n. 8, censito al Catasto Terreni come unico mappale “seminativo arborato” intestato a terzi.

Tale considerazione si basa sulla scorta delle mappe catastali e sulle ortofoto disponibili gratuitamente su siti internet: per averne certezza e determinare correttamente il confine è necessario procedere con un rilievo strumentale eseguito da Tecnico specializzato e attraverso l’uso di strumentazione adeguata (stazione totale) e la trilaterazione satellitare dei punti con appoggio sui punti fissi fiduciali.

Dallo studio dei documenti urbanistici risulta che il garage sia stato edificato sul fg 4 mn 71 b nell’anno 1970, a confine con il mn 376 fg 8 e, da quanto desumibile da visura catastale, nel 1974, sia il mn fg 4 n 71b che il mn fg 8 n 376 (ex mn 14) appartenevano al medesimo proprietario (sig. xxx).

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

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano primo situato all’interno di un maggior fabbricato composto da quattro unità immobiliari abitative. Fa parte del compendio anche un orto esclusivo e un garage.

Ubicazione:

Gli immobili sono situati a nord rispetto al centro cittadino di Creazzo, lungo via Valscura (civico n. 48). L'accesso avviene dalla pubblica via attraversando i mappali nn. 276 e 275 (catastalmente ente urbano). Il mn 275 non è stato oggetto di pignoramento.

Il garage è situato in un fabbricato adiacente ed è accessibile attraversando il mappale n. 272.

Gli immobili si trovano urbanisticamente in zona agricola e l'area circostante è caratterizzata dalla presenza di alcune altre abitazioni e da terreni agricoli. Il centro del paese dista all'incirca 1,5 km e qui si possono trovare tutti i principali servizi essenziali quali negozi, bar, ristoranti, chiesa, scuole, centri sportivi, etc.

Descrizione:

L'accesso all'appartamento avviene da Via Valscura; attraverso un cancello pedonale si entra nella corte esclusiva mappale 276 e, per raggiungere l'ingresso all'unità immobiliare al piano primo, si devono percorrere delle scale esterne comuni con altra u.i., catastalmente individuate al mappale 275 NON PIGNORATO. L'appartamento è composto da una veranda in ingresso, un locale soggiorno con angolo cottura, tre stanze, un bagno, un ripostiglio e un'ulteriore veranda all'interno della quale è stato ricavato un secondo bagno. Un corridoio centrale collega i vari locali dell'abitazione. Dalla veranda si accede ad una terrazza posta sul lato est dell'edificio. Il bagno principale è cieco in quanto la finestra presente comunica con il secondo bagno ricavato nella veranda. Tale secondo bagno possiede una finestra che comunica con l'esterno dell'edificio.

Esternamente fa parte del compendio un orto esclusivo catastalmente individuato al mappale 271 accessibile attraverso un cancello carraio posto lungo Via Valscura. Il cancello conduce alla corte catastalmente individuata al mappale 272. Percorrendo tale corte si raggiunge il garage, mappale 280 sub. 5.

Le informazioni sulla natura dei mn 271, 272, 275, 276, 280 e 71 sono ricavabili dall'atto di compravendita notaio Colasanto del 30/04/1980 rep 1732 (all 1.3): la quota di un terzo della zona di terreno da identificare in catasto con il mn 280 di are 0,55; quota indivisa pari a un quarto dell'area in cui sorge il fabbricato e da identificare in catasto con il mn 71 di are 2,94, due piccole porzioni di terreno da adibire a cortile ed orto e da identificare in catasto con i mn 276 di are 0,22 e 271 di are 0,96; quota indivisa pari a ¼ della zona di terreno da identificare in catasto con il mn 272 di are 1,80. Nell'atto notaio Misomalo all 1.1 i mn 271, 272, 276 CT sono definiti come aree esclusive di corte pertinenziali (vedi osservazioni in narrativa sulla esclusività del mn 272), i mn 275 e 280 e 71 CT sono definiti come aree di corte pertinenziali.

Il garage è composto da un unico locale e possiede una piccola finestra che si affaccia verso il lato rivolto a sud. Le altezze dei locali misurate a campione risultano le seguenti:

Locale	Misurata	Catastale	Da assentito
Soggiorno	300 cm	300 cm	300 cm
Camera n. 1	300 cm	300 cm	300 cm
Camera n. 2	299 cm	300 cm	300 cm
Veranda	min. 261 cm max. 289 cm	min. 245 cm max. 295 cm	min. 245 cm max. 295 cm
Garage (PT)	min. 234 cm max. 292 cm	280 cm	260 cm



Foto 1: Vista dall'esterno
In rosso l'appartamento oggetto di perizia

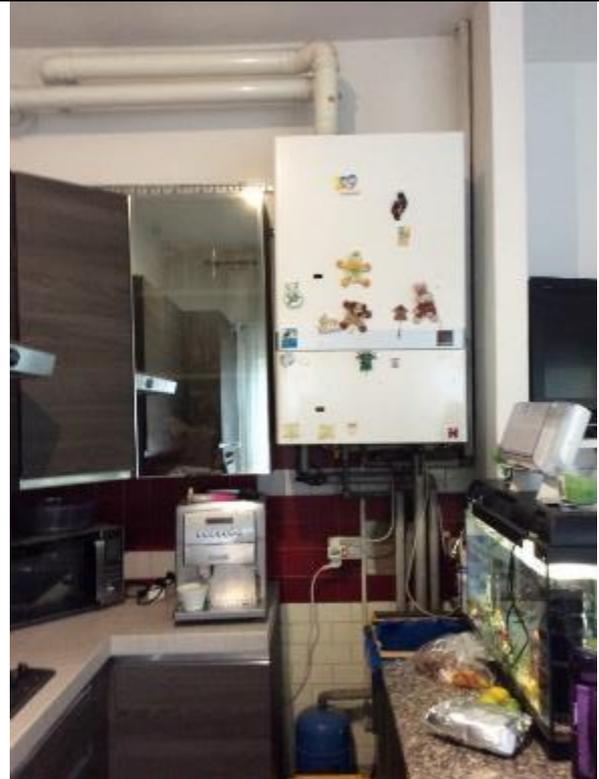


Foto 2: Angolo cottura e caldaia



Foto 3: Soggiorno



Foto 4: Camera n. 1



Foto 5: Camera n. 2

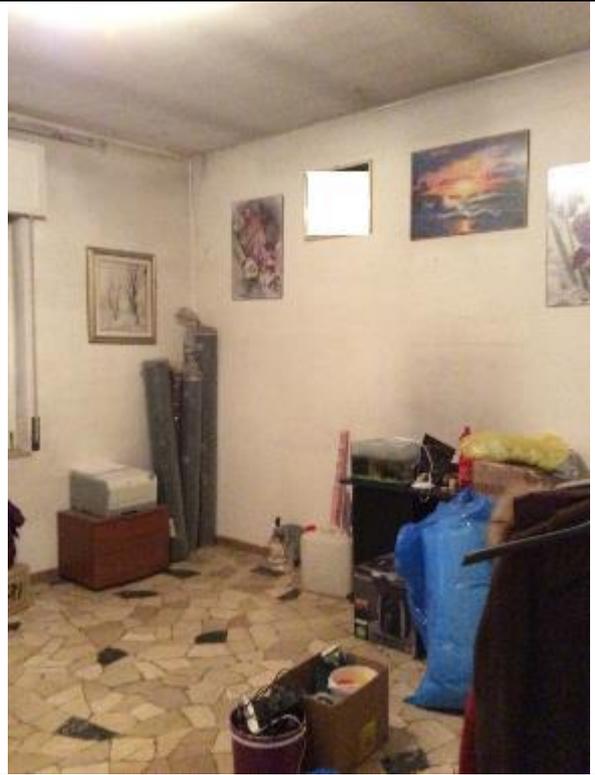


Foto 6: Camera n. 3



Foto 7: Ripostiglio



Foto 8: Bagno



Foto 9: Veranda



Foto 10: Veranda



Foto 11: Bagno veranda



Foto 12: Terrazza

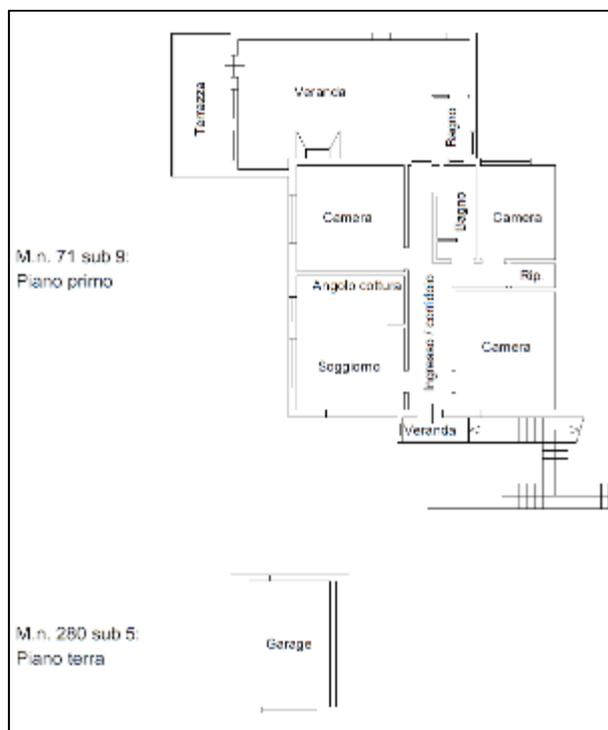


Foto 13: Garage di cui al m.n. 280 sub 5 - PT



Foto 14: Garage di cui al m.n. 280 sub 5 - PT

Documentazione fotografica [all 6](#)



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

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

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Non si esclude la presenza di amianto sulle coperture del garage, della veranda e dell'appartamento.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, elettrico e gas. La caldaia è posta nell'angolo cottura e la stessa fornisce anche acqua calda idro-sanitaria. La trasmissione del calore avviene mediante termosifoni. È presente un condizionatore collocato nel corridoio sopra la porta di ingresso dell'appartamento. Non è noto il sistema di smaltimento delle acque nere dell'immobile.

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

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano medie. Si rilevano tracce di muffa e infiltrazioni all'interno dell'abitazione.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all.8](#)).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 09.09.2022 ([all 4](#))

Intestato a **Xxx** per la **piena proprietà** per la **quota di 1/1**:

CF, Comune di Creazzo, fg. 4,

- **mn 71 sub. 9**, via Valscura n. 48, p.1, cat. A/3, cl. 2, cons. 6 vani, sup.cat.tot. 155 mq, R. € 371,85;
- **mn 280 sub 5**, via Valscura, p.T, cat. C/6, cl. 3, cons. 14 mq, sup.cat.tot. 17 mq, R. € 28,20;

Ente Urbano, senza intestati:

CT, Comune di Creazzo, fg. 4,

- **mn 271**, cons. 96 mq - ente urbano (area di enti urbani e promiscui);
- **mn 272**, cons. 180 mq - ente urbano (area di enti urbani e promiscui);
- **mn 276**, cons. 22 mq - ente urbano (area di enti urbani e promiscui);
- **mn 275 - NON PIGNORATO** ente urbano (area di enti urbani e promiscui);
- **mn 280 - NON PIGNORATO** ente urbano (area di enti urbani e promiscui), vedi CF;
- **mn 71 - NON PIGNORATO** ente urbano (area di enti urbani e promiscui), vedi CF;

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

Catasto Terreni:

Nel Comune di Creazzo, al Catasto Terreni, foglio 4,

- il **mappale 71**, ente urbano di are 12,79 è così identificato dall'Impianto meccanografico del 30/06/1974 e successivamente con:
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1984 in atti dal 14/05/1988 (n.311284) diviene l'attuale **mappale 71, ente urbano di are 2,94**;
- il **mappale 280**, ente urbano di are 0,55, originariamente mappale 71, ente urbano di are 12,79, è così identificato dall'Impianto meccanografico del 30/06/1974 e successivamente con:
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1984 in atti dal 14/05/1988 (n.311284)
 - TIPO MAPPALE del 29/11/2001 Pratica n. 541761 in atti dal 29/11/2001 FUA 2001 PROT.APPR. 17373/2001 (n. 67050.1/1979);diviene l'attuale **mappale 280, ente urbano di are 0,55**;
- il **mappale 271**, ente urbano di are 0,96, originariamente mappale 71, ente urbano di are 12,79, è così identificato dall'Impianto meccanografico del 30/06/1974 e successivamente con:
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1984 in atti dal 14/05/1988 (n.311284)diviene l'attuale **mappale 271, ente urbano di are 0,96**;
- il **mappale 272**, ente urbano di are 1,80, originariamente mappale 71, ente urbano di are 12,79, è così identificato dall'Impianto meccanografico del 30/06/1974 e successivamente con:
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1984 in atti dal 14/05/1988 (n.311284)diviene l'attuale **mappale 272, ente urbano di are 1,80**;
- il **mappale 276**, ente urbano di are 1,80, originariamente mappale 71, ente urbano di are 12,79, è così identificato dall'Impianto meccanografico del 30/06/1974 e successivamente con:
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1984 in atti dal 14/05/1988 (n.311284)diviene l'attuale **mappale 276, ente urbano di are 0,22**;

Catasto Fabbricati:

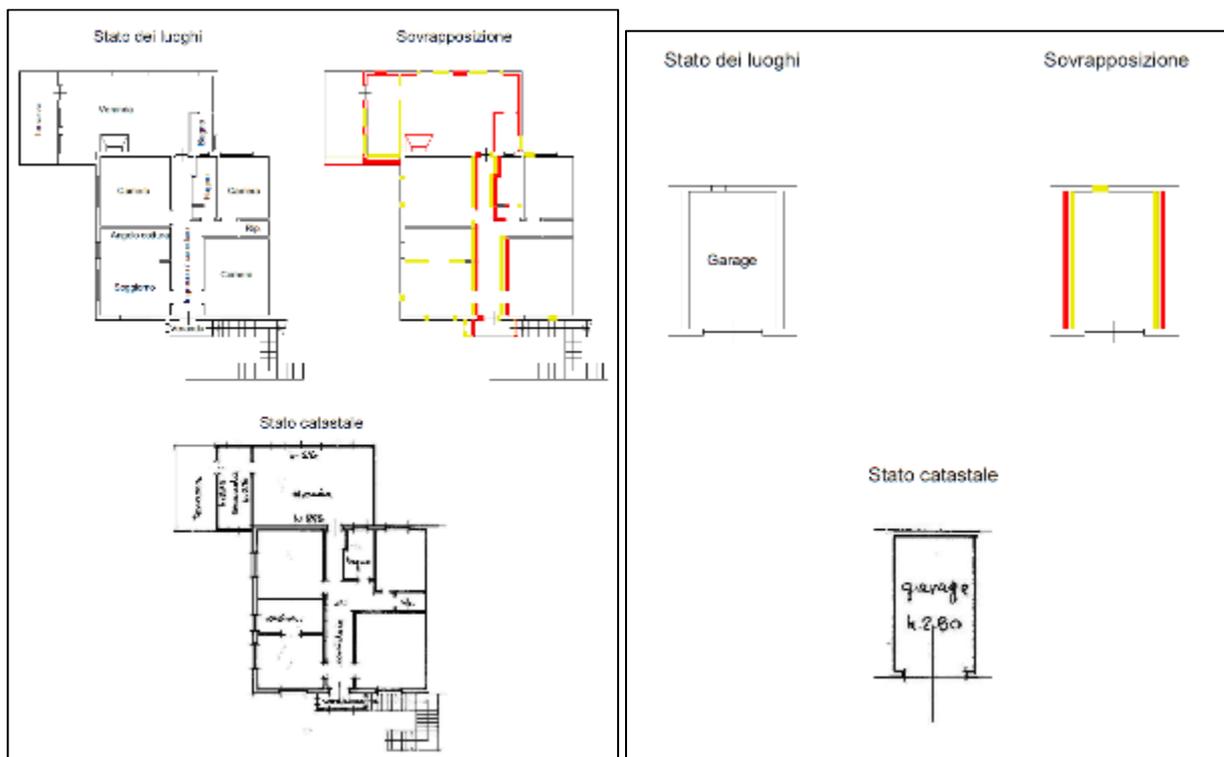
Nel Comune di Creazzo, al Catasto Fabbricati, foglio 4,

- il **mappale 71 sub 9 cat. A/3, 6 vani** è identificato da VARIAZIONE del 17/03/1986 in atti dal 10/04/1996 RETTIFICA IDENTIFICATIVI, SOST PLAN CLASSAMENTO (n. 8871/B/1986) ed è successivamente identificato con:
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2003 Pratica n. 280557 in atti dal 19/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22901.1/2003);
- il **mappale 280 sub 5 cat. C/6, 14 mq** è identificato da VARIAZIONE del 17/03/1986 in atti dal 10/04/1996 RETTIFICA IDENTIFICATIVI, SOST PLAN CLASSAMENTO (n. 8871/B/1986) ed è successivamente identificato con:
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2003 Pratica n. 280592 in atti dal 19/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22936.1/2003);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

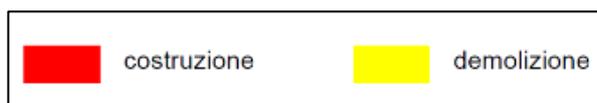
Rispondenza Formale/ difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento: si veda risposta al quesito n 1.

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (03.08.2022): Nessuna



Pianta P1 m.n. 71 sub 9

Pianta PT m.n. 280 sub 5



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

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

Inoltre si riassumono le seguenti problematiche catastali:

- dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi (ortofoto) e la mappa wegis risulta che una porzione dei garage edificati sul mappale 280 del foglio n. 4 ricadano sul mappale 376 del foglio n. 8, censito al Catasto Terreni come “seminativo arborato” intestato a terzi. Tale considerazione si basa sulla scorta delle mappe catastali e sulle ortofoto disponibili gratuitamente su siti internet: per averne certezza e determinare correttamente il confine è

necessario procedere con un rilievo strumentale eseguito da Tecnico specializzato e attraverso l'uso di strumentazione adeguata (stazione totale) e la trilaterazione satellitare dei punti con appoggio sui punti fissi fiduciali.

- i mappali 271, 272, 276 sono censiti al solo Catasto Terreni come "ente urbano" (quindi senza l'indicazione dei proprietari) e senza la corrispondenza al Catasto Fabbricati.
- non c'è corrispondenza tra mappa Catasto Terreni e Fabbricati;
- la mappa wegis riporta le seguenti imprecisioni/errori:
 - la porzione campita come fabbricato cedigliato/unito al map. 276 non dovrebbe essere campita come fabbricato;
 - la porzione campita come fabbricato sopra descritta, non fa parte del map. 276 ma del map. 275;
- la planimetria del map. 71 sub. 9 (prot. 8871/86) riporta in maniera non congruente con la mappa wegis la corte esclusiva map. 276 mancando, in particolare, un tratto di chiusura che delimita la corte esclusiva;

È necessario aggiornare gli elaborati catastali, anche in concerto con comproprietari terzi, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, attribuendo nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

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

€ 3.500,00

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

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

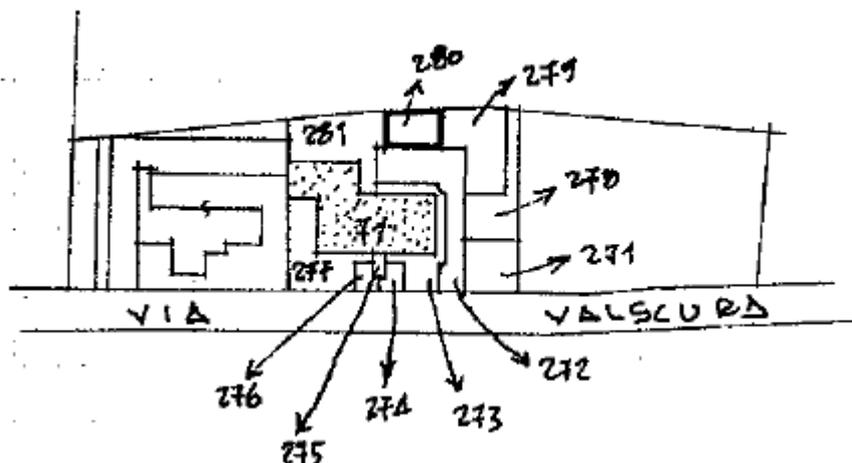
Come indicato nel Certificato ipotecario, cui si rimanda per quanto non riportato nel presente elenco, da oltre il ventennio, sui beni pignorati:

Gli immobili in Creazzo (VI) foglio 4 erano pervenuti:

Per atto di **compravendita del 30.04.1980** rep. 1.732 notaio Michele Colasanto trascritto il 29.05.1980 ai nn. 6.738/5.551 la proprietà in regime di comunione dei beni è pervenuta a **xxx e Xxx** da potere di xxx comproprietari in parti uguali tra loro della nuda proprietà gravata da usufrutto generale vitalizio in favore della loro madre sig.ra xxx, dei seguenti beni:

- piena proprietà dell'appartamento al piano primo scheda prot. 259/8 in data 16.10.1979 (ora m.n. 71 sub. 9);
- piena proprietà dell'autorimessa al piano terra scheda prot. 259/2 in data 16.10.1979 (ora m.n. 280 sub. 5);
- quota indivisa pari ad un terzo (**1/3**) della quota di terreno identificata in Catasto al m.n. **280** (0,55 are);

- quota indivisa pari ad un quarto ($1/4$) dell'area in cui sorge il fabbricato identificata in Catasto al m.n. **71** (2,94 are);
- due piccole porzioni di terreno da adibire a cortile e orto identificate in Catasto al m.n. **276** (0,22 are) e **271** (0,96 are);
- quota indivisa pari a un quarto ($1/4$) del terreno identificato in Catasto al m.n. **272** (1,80 are);
- quota indivisa pari a un mezzo ($1/2$) della zona di terreno identificato in Catasto al m.n. **275** (0,05 are);



Estratto planimetria catastale

Per **successione in morte di xxx**, nato il xxx a Creazzo (VI) C.F. xxx, deceduto il 16.01.1994, registrata il 25.10.2002 al n. di rep. 818/6 Ufficio del registro, trascritta il 27.11.2002 ai nn. 28.064/18.812 devoluta per legge, perveniva

CF Mappale **71 sub 9** **Xxx** quota pari a $1/6$ (+ quota $1/2$ da precedente proprietà)

Xxx quota pari a $2/18$

Xxx quota pari a $2/18$

Xxx quota pari a $2/18$

totale quota 1/1

CF Mappale **280 sub 5** **Xxx** quota pari a $1/6$ (+ quota $1/2$ da precedente proprietà)

Xxx quota pari a $2/18$

Xxx quota pari a $2/18$

Xxx quota pari a $2/18$

totale quota 1/1

CT Mappale **276** **Xxx** quota pari a $1/6$ (+ quota $1/2$ da precedente proprietà)

Xxx quota pari a $2/18$

Xxx quota pari a $2/18$

Xxx quota pari a $2/18$

totale quota 1/1

CT Mappale **271** **Xxx** quota pari a $1/6$ (+ quota $1/2$ da precedente proprietà)

Xxx quota pari a $2/18$

Xxx quota di proprietà pari a 2/18 QUOTA NON CONGRUENTE per il mn 272;

Xxxquota pari a 3/9 di proprietà – QUOTA NON CONGRUENTE;

Si rileva che il mn 275, il mn 71 e il mn 280 CT non compaiono fra i beni elencati in sezione B, con specifica in sezione D “L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA”

Per atto di **compravendita del 25.07.2003** rep. 15.652/6.874 notaio Mario Misomalo trascritto il 04.08.2003 ai nn. 19.973/13.491, la sig.ra **Xxx** acquistava, in regime di separazione dei beni, da potere di xxx, Xxe Xxx le seguenti proprietà:

CF m.n. 71 sub 9 da **Xxx**quota pari a **6/9** di nuda proprietà riservando l'usufrutto vitalizio a xxx

da **Xxx**quota pari a **1/9** di piena proprietà

da **Xxx** quota pari a **1/9** di piena proprietà

CF m.n. 280 sub 5 da **Xxx**quota pari a **6/9** di nuda proprietà riservando l'usufrutto vitalizio a xxx

da **Xxx**quota pari a **1/9** di piena proprietà

da **Xxx** quota pari a **1/9** di piena proprietà

CT m.n. 271, 272, 276 da **Xxx**quota pari a **6/9** di piena proprietà

da **Xxx**quota pari a **1/9** di piena proprietà

da **Xxx** quota pari a **1/9** di piena proprietà

Nota: il m.n. 272 era in proprietà per la quota di 1/4, ceduto per l'intero nell'atto di compravendita.

CT m.n. 275 da **Xxx**quota pari a **6/18** di piena proprietà

da **Xxx**quota pari a **1/18** di piena proprietà

da **Xxx** quota pari a **1/18** di piena proprietà

CT m.n. 280 da **Xxx**quota pari a **12/54** di piena proprietà

da **Xxx**quota pari a **2/54** di piena proprietà

da **Xxx** quota pari a **2/54** di piena proprietà

CT m.n. 71 da **Xxx**quota pari a **6/36** di piena proprietà

da **Xxx**quota pari a **1/36** di piena proprietà

da **Xxx** quota pari a **1/36** di piena proprietà

NOTA: ricongiungimento di usufrutto del 09.05.2018, pubblico ufficiale xxx, sede Creazzo (VI) **causa morte di xxx**, nata il xxx a Brogliano (VI) C.F. xxx, deceduta il xxx.

Conclusioni:

Con compravendita del **25.07.2003** la sig.ra **Xxx** acquista dalla madre e dai fratelli le quote per divenire **piena proprietaria** dei mappali **71 sub. 9** (appartamento – usufrutto riservando la nuda proprietà alla madre Xxxdeceduta il 09.05.2018), **280 sub 5** (garage), **276** (corte esclusiva) **271** (orto esclusivo); acquista inoltre le quote dalla madre e dai fratelli per divenire proprietaria per la quota di 1/4 del terreno dove è edificato il fabbricato e proprietaria per la quota di 1/3 del terreno dove è edificato il garage.

Con il medesimo atto la sirgra xxx acquista dalla madre e dai fratelli le quote per divenire piena proprietaria del mappale **272**: ciò non è congruente con l'atto di provenienza di tale mappale in quanto è stato acquistato nel 1980 dai sigri xxx per la quota di $\frac{1}{4}$.

Acquista inoltre dalla madre e dai fratelli le quote per divenire proprietaria per la **quota di $\frac{1}{2}$** del mappale **275** (scale di accesso alle unità immobiliari poste al piano primo, bene in comproprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con l'adiacente unità immobiliare posta al piano primo). **Il mappale 275 (ENTE URBANO) non è stato pignorato**: tale mappale corrisponde ad una rampa di scale per accedere all'appartamento pignorato 71 sub 9 posto al piano primo.

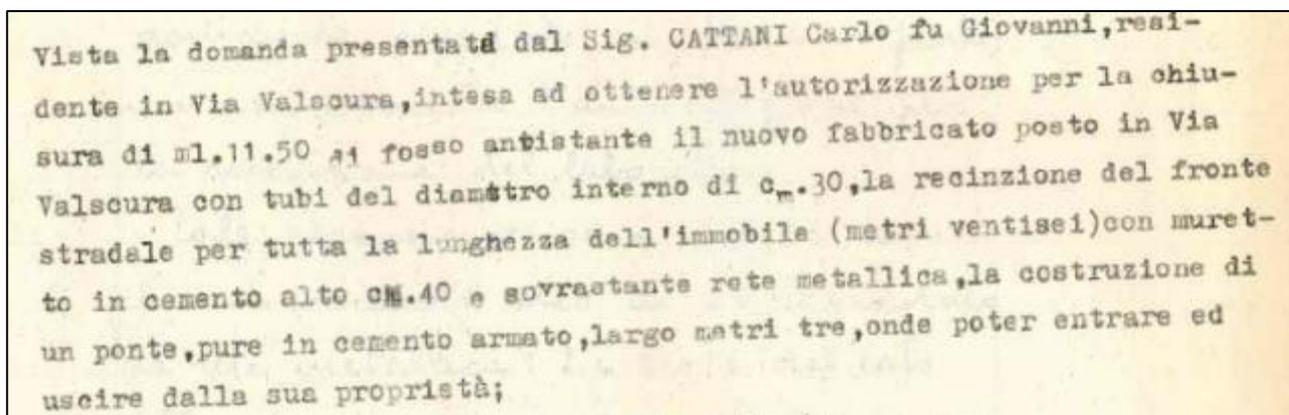
Le quote degli enti urbani al CT mn 280 e 71, così come indicate begli atti di provenienza non sono state pignorate, identificando nel pignoramento tali beni al Catasto Fabbricati.

Si rileva che i mn 280, 71, 271, 272, 275 e 276 fg 4 al CT sono identificati come Enti urbani.

6.REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

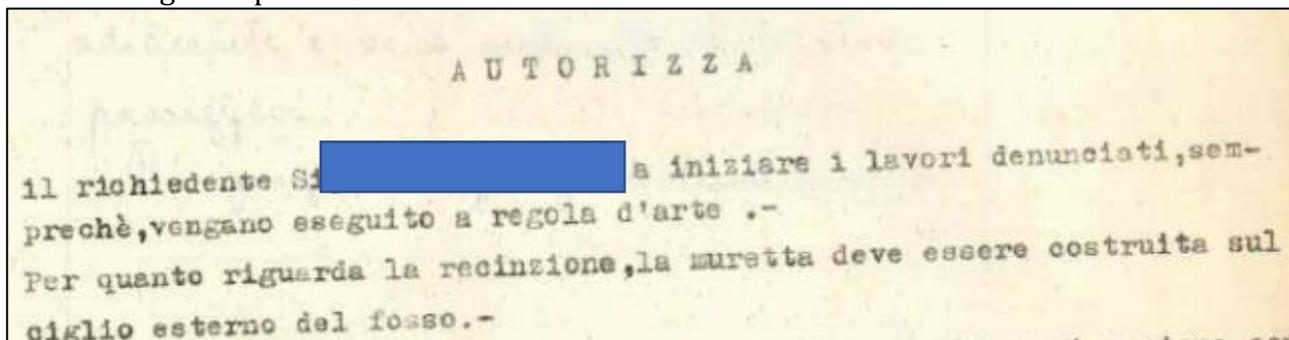
A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Creazzo è stata in parte inviata a mezzo mail da parte dell'Ufficio tecnico e in parte fotografata in sede di accesso agli atti la seguente documentazione ([all.10](#)):

- **Autorizzazione** di costruzione di un laboratorio **prot. 983 n. 368 reg del 02.04.1960** su richiesta del sig. xxx in via Valscura;
- **Autorizzazione prot. 3824 del 06.12.1960** su richiesta del sig. xxx in via Valscura per:



Vista la domanda presentata dal Sig. CATTANI Carlo fu Giovanni, residente in Via Valscura, intesa ad ottenere l'autorizzazione per la chiusura di ml. 11.50 al fosso antistante il nuovo fabbricato posto in Via Valscura con tubi del diametro interno di cm. 30, la recinzione del fronte stradale per tutta la lunghezza dell'immobile (metri ventisei) con muretto in cemento alto cm. 40 e sovrastante rete metallica, la costruzione di un ponte, pure in cemento armato, largo metri tre, onde poter entrare ed uscire dalla sua proprietà;

con le seguenti prescrizioni:



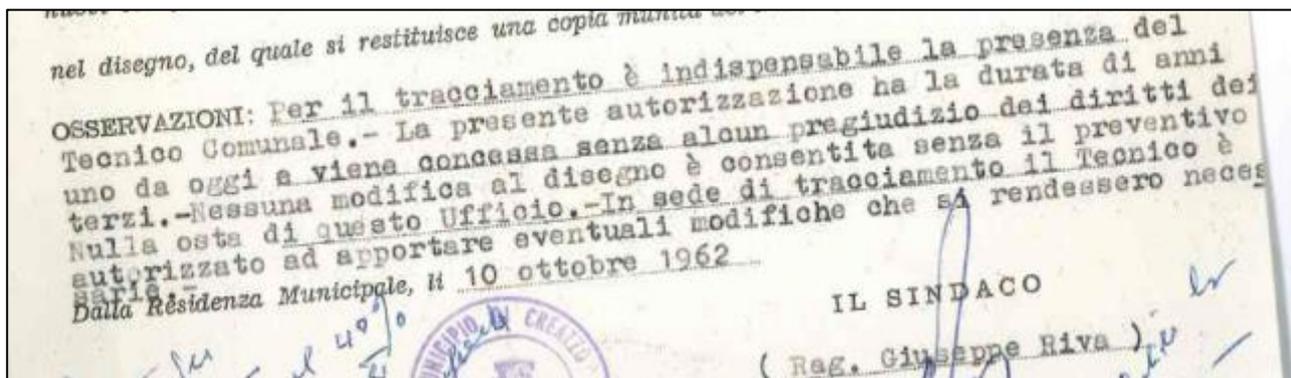
A U T O R I Z Z A

il richiedente S. [redacted] a iniziare i lavori denunciati, semprechè, vengano eseguiti a regola d'arte. -

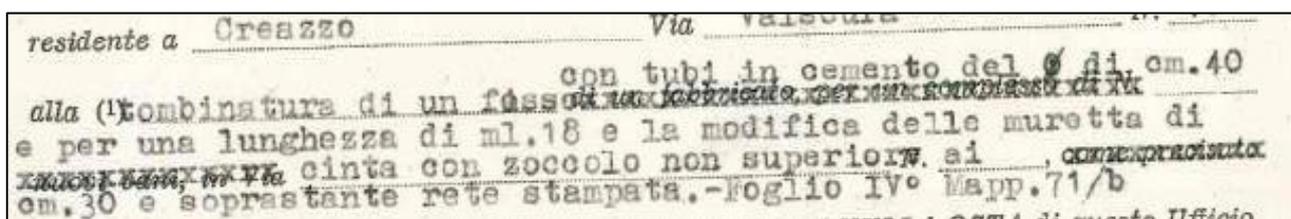
Per quanto riguarda la recinzione, la muretta deve essere costruita sul ciglio esterno del fosso. -

- **Abitabilità n. 368 del 21.09.1961** del fabbricato ad uso laboratorio;

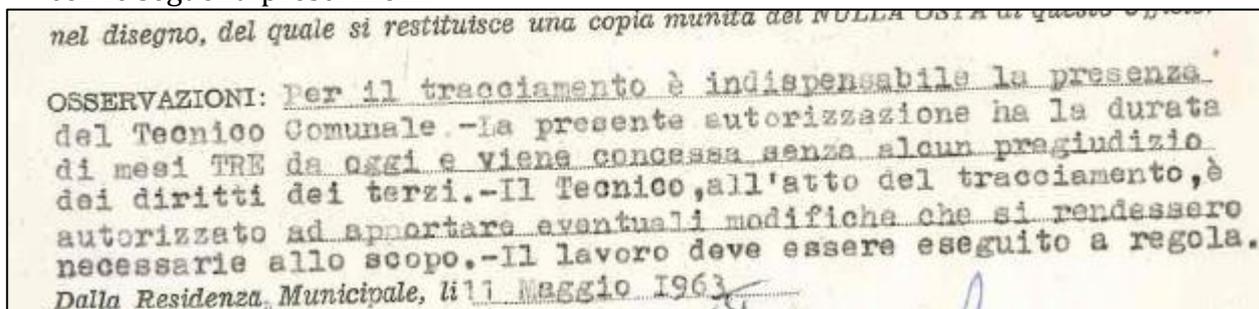
- **Autorizzazione n. prot. 3098 e n. reg. 576 del 10.10.1962** per la sopraelevazione di fabbricato su richiesta del sig. xxx in via Valscura n 41, con le seguenti prescrizioni:



- **Autorizzazione n. 576 reg. e 3778 prot. del 05.12.1962** per la variante sopraelevazione di fabbricato su richiesta del sig. xxx in via Valscura n 42, con le medesime prescrizioni dell'autorizzazione n. 576 reg. e 3098 prot. del 10.10.1962;
- **Autorizzazione n. 1721 prot. e n. 624 reg. del 11.05.1963** per:



con le seguenti prescrizioni:



Nota: non sono state inviate tavole grafiche

- **Permesso di abitabilità del 28.12.1963** relativo alla sopraelevazione in via Valscura n. 71/b del foglio 4, da adibirsi ad uso civile abitazione;
- **Licenza n 1291 reg n 860 prot 466 prat del 22 02 1968** per la costruzione di una recinzione con le seguenti prescrizioni

unita del prescritto "NULLA OSTA" di questo Ufficio.
La presente licenza ha la durata di mesi sei da oggi.
La recinzione verso strada potrà essere realizzata con muretto in
cotto intonacato oppure a faccia vista od altro laterale ma in
ogni caso di altezza non superiore ai cm.50 e sovrastante cancella-
ta mentre sugli altri lati potrà essere in rete metallica.-
~~LA PRESENTE AUTORIZZAZIONE SI RILASCIATA SENZA ALCUN~~
~~PREGIUDIZIO SUGLI EVENTUALI DIRITTI DI TERZI.~~

Si rileva che tale recinzione è stata progettata al confine fra i mn 71b e i mn 71c fg 4 e mn 376 fg 8 (attuale). Non è presente nel fascicolo eventuale autorizzazione dei confinanti.

- **Licenza n. 266/69 reg. prot 5732 del 20.01.1970** - prot. n. 5732 - relativamente alla sistemazione fabbricato di civile abitazione (sez. U. foglio 4 mapp. n. 71/b), con le seguenti prescrizioni:

e si rilascia senza alcun pre-
zi e che siano salvi, riservati e rispettati. Nessuna altra modifica
al progetto approvato è consentita senza il preventivo nulla osta
di questo Ufficio. Si invita al massimo rispetto delle "NORME EDILIZIE"
contenute nel foglio allegato
~~SI PRECISA CHE NON SARANNO IN AVVENIRE CONCESSE IN~~
~~VIA ASSOLUTA AUTORIZZAZIONI A COSÌ PER LOCALI USO~~
~~RIFOSTIGLI, RIMESSE OD ALTRO ESTERNI AL FABBRICATO.~~

- **Permesso di abitabilità n 266 reg 5732 prot del 14 04 1973** ad uso abitazione del fabbricato modificato mn 71b fg 4.

Nota: vi è dichiarazione del sindaco relativa al rilascio di agibilità in data 04 12 1970 non reperita all'interno del fascicolo.

- **Licenza di costruire una recinzione n 99 prot 2384 del 21 05 1970** con le seguenti prescrizioni:

e si rilascia senza alcun pre-
zi, che siano salvi, riservati e rispettati. Verso strada la recinzione
potrà essere realizzata con muretto in cotto intonacato oppure a faccia
vista od altro materiale ma in ogni caso di altezza non superiore ai
cm.50 e sovrastante cancellata.

- **Concessione Edilizia n 130 prot 2922 del 05 09 1979** per modificare una recinzione
- **Licenza n. 214 reg. del 15.10.1970 - prot. n. 4670** - relativamente alla sistemazione tettoia per ricavare n. 3 garage (sez. U. foglio 4 mapp. n. 71/b), con le seguenti prescrizioni:

terzi e che siano salvi, riservati e rispettati. Nessuna altra modifica al progetto approvato é consentita senza il preventivo nulla osta di questo Ufficio. Si invita al massimo rispetto delle distanze legali e delle "NORME EDILIZIE" contenute nel foglio allegato. SI PREGISA CHE NON SARANNO IN AVVENIRE CONCESSE IN VIA ASSOLUTA AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE LOCALI USO RIPOSTIGLI, RIMESSE OD ALTRO ESTERNI AL FABBRICATO.

Nota: Vedi quanto riportato in narrativa su tale fabbricato

- **Concessione in sanatoria prot. 2502/86 pratica 334 del 13.03.2003** per la costruzione di una veranda;

Nota: non presente all'interno del fascicolo la relativa abitabilità

- **DIA del 24.09.2003 prot. 21375 R03/73** su richiesta della sig.ra Xxx per la ristrutturazione di una veranda fg. 4 m.n. 71 sub 9;

il tutto è riportato in [all 10](#)

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

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

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

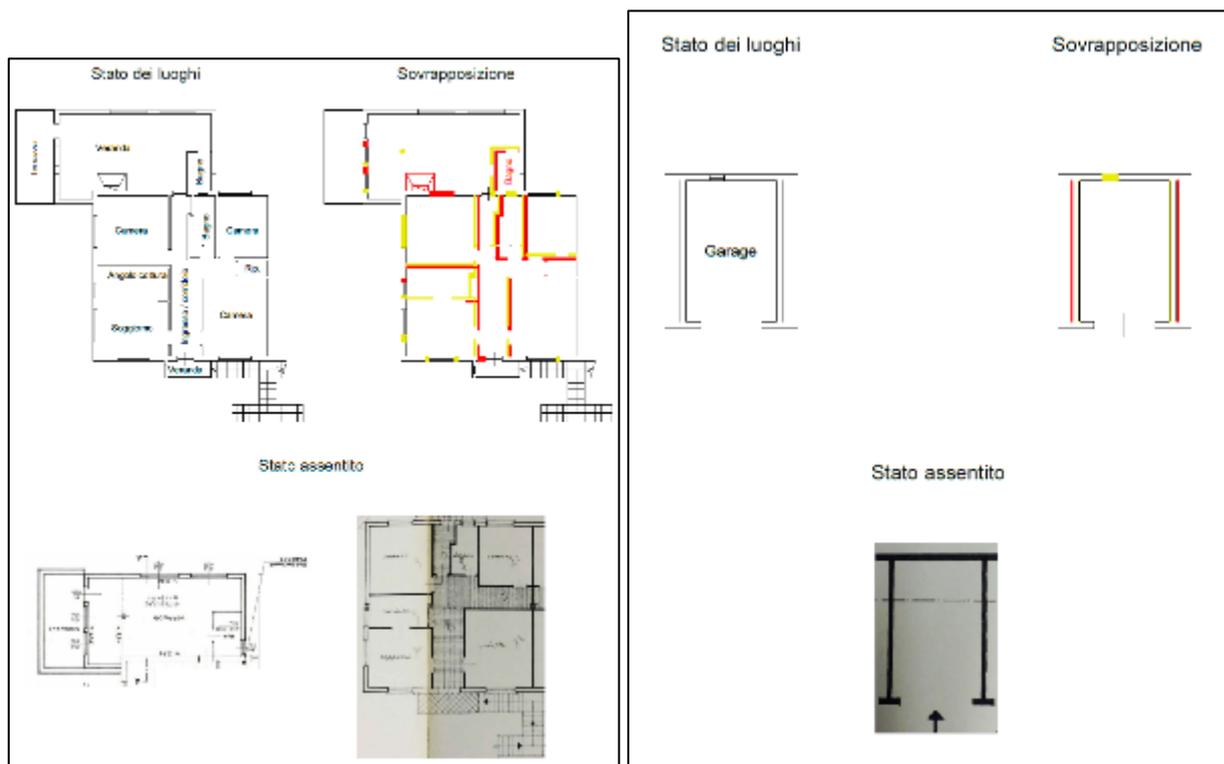
Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi.

Relativamente alla recinzione verso via Valscura si rileva che presenta delle differenze rispetto a quanto assentito con Concessione Edilizia n 130 prot 2922 del 05 09 1979.

Relativamente alle altre recinzioni a perimetro del lotto, si rileva che non sono state individuate le pratiche edilizie per la loro realizzazione. L'Autorizzazione n. 1721 prot. e n. 624 reg. del 11.05.1963 non riporta disegni grafici, mentre la Licenza n 1291 reg n 860 prot 466 prat del 22 02 1968 è relativa ad una porzione di recinzione verso il mn 376 fg 8, non visibile durante il sopralluogo.

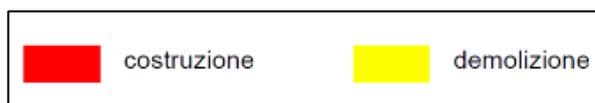
Nel mn 271 sono presenti delle tettoie poste a confine, per le quali non sono state reperite autorizzazioni edilizie. Non sono state reperite autorizzazioni delle recinzioni interne poste fra i mn 278 e 271 e fra gli enti urbani mn 276, 271 e 272 e gli ulteriori mappali adiacenti (di terzi).

Non è nota l'epoca di realizzazione di tettoie e recinzioni presenti e di modifica della recinzione verso strada.



Pianta P1 m.n. 71 sub 9

Pianta PT m.n. 280 sub 5



In [all 9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le tavole grafiche assentite (per l'appartamento Licenza n.266/69 del 20.01.1970, per la veranda DIA del 24.09.2003 prot. 21375 R03/73, per il garage Licenza n. 214 reg. del 15.10.1970).

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

Relativamente al garage, si rimanda a quanto già segnalato sul sedime catastale del medesimo.

Da un punto di vista urbanistico si rileva che le modifiche rilevate sulle dimensioni interne, altezze interne, inclinazione della falda nonché la realizzazione della finestra coinvolgono anche gli ulteriori garage di proprietà di terzi posti ai lati nonché il proprietario del mn fg 8 n 376, in quanto il garage è posto a confine. Non è noto il momento in cui sono state apportate queste modifiche rispetto al progetto originario, di conseguenza non è possibile valutare la c.d. doppia conformità.

Le difformità interne all'abitazione, se rispettano le normative igienico sanitarie, possono essere indicativamente sanate con il pagamento di una sanzione e la presentazione di un progetto da parte di un tecnico.

Le difformità prospettive sono di natura condominiale, e una pratica edilizia in sanatoria dovrà ottenere anzitutto l'autorizzazione di tutti i proprietari del maggior fabbricato.

Non è noto il momento in cui è stata modificata l'altezza della veranda, di conseguenza, non è possibile valutare la cd doppia conformità.

Si rileva che non sono state reperite le agibilità della veranda e del garage e che l'agibilità dell'abitazione (vedi nota riportata nelle pagine precedenti) è stata rilasciata prima delle modifiche apportate a seguito della realizzazione della veranda.

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

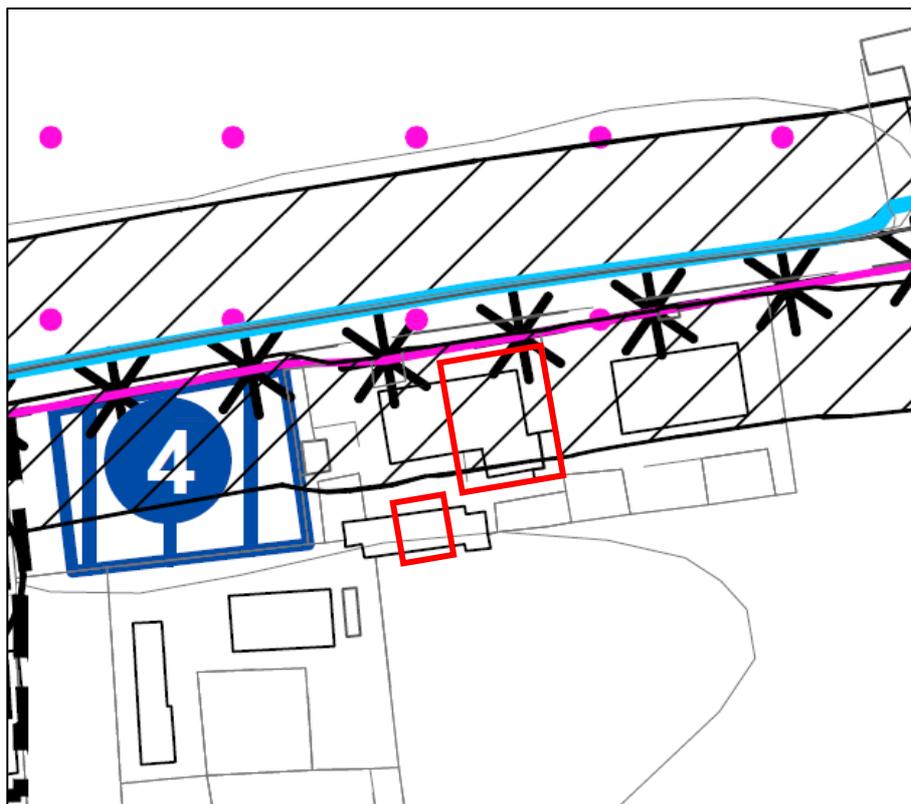
A scopo cautelativo, si prevede la rimessa in pristino dei luoghi come da progetto assentito e le necessità di acquisire l'agibilità per l'appartamento e per il garage: la valutazione delle suddette difformità e criticità sono ricomprese nel ribasso percentuale, così come consentito da vademecum ed in via puramente indicativa (cap. 12).

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dall'esecutata sig.ra Xxx.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- A) Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non noti;
- B) Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** non noti;
- C) Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** non noto;
- D) Vincoli storico artistici:** non risulta. Si rimanda a quanto indicato in CDU e nella certificazione urbanistica sulla zonizzazione e sui vincoli presenti (all 11).
Viene riportato di seguito un estratto della tavola del P.I. del Comune di Creazzo:



*Estratto del P.I. reperito all'interno del sito istituzionale del Comune di Creazzo
I riquadri rossi individuano indicativamente le porzioni dei fabbricati oggetto della presente relazione*

E) Regolamento condominiale: non presente;

F) Atti impositivi di servitù: non noti;

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano;

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: non risultano;

Convenzioni matrimoniali: vedi quanto indicato in 8C;

Altri pesi e/o Limitazioni d'uso: come descritti in narrativa;

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

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

Aggiornamento alla data del 05.12.2022 delle Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale:

SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2003 - Registro Particolare 6374 Registro Generale 28894

Pubblico ufficiale MISOMALO MARIO Repertorio 16291/7202 del 27/11/2003

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

Beni: Comune di Creazzo (VI), fg. 4 mm.nn. 280 sub 5, 71 sub 9, 271, 272 e 276;

A favore di: Banca di credito cooperativo di Campiglia dei Berici S. C.A.R.L. sede Campiglia dei Berici (VI) C.F. 00270860240 (domicilio ipotecario eletto: Campiglia dei Berici)

Contro: Xxx nata il xxx a Vicenza - C.F. xxx

Importo capitale: 65.000,00 € Importo totale: 130.000,00 €

Durata: 25 anni

ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2017 - Registro Particolare 3226 Registro Generale 19534

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1698/12417 del

26/09/2017 **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

Beni: Comune di Creazzo (VI), fg. 4 mm.nn. 280 sub 5, 71 sub 9

A favore di: Agenzia delle entrate - riscossione - sede Roma C.F. 13756881002

Contro: Xxx nata il xxx a Vicenza - C.F. xxx

Importo capitale: 74.691,92 € Importo totale: 149.383,84 €

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2022 - Registro Particolare 13073 Registro Generale 18378

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3442 del 17/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni: Comune di Creazzo (VI), Fabbricati, fg. 4 part. 71 sub 9, 280 sub 5, 271, 272 e 276;

A favore di: Banca Delle Terre Venete Credito Cooperativo - Società Cooperativa

Contro: Xxx

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Non risulta

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano / Non noti

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

Gli immobili sono inseriti all'interno di fabbricati aventi più unità immobiliari in capo a differenti proprietari. Trattasi quindi di condominio. Non è stato nominato alcun amministratore per la gestione delle parti comuni:

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

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Non note

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

Eventuali cause in corso: Non note

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

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

Ricordando che:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

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

Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che l'esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

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

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

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

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

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

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

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

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali;
- definito i “prezzi marginali”.

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

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

Note: al fine del calcolo del subject sono state considerate esclusivamente le corti mn 271 e 276

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale Abitazione P1	PRI	171	100%	171,0	Quantitativa
	Terrazza	TER	14	30%	4,2	Quantitativa
	Garage	GAR	20	25%	5,0	Quantitativa
	Corte escl. e orto mm.nn. 271 e 276	COR	118	10%	11,8	Quantitativa
	<i>Totale:</i>		<i>323</i>		<i>192,0</i>	
Totale Superficie Commerciale					192	mq

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

€ 205.516,28

Inoltre considerato:

- che la presente stima ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “*vendita forzata*” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia alle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
 - le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE; inoltre vi potrebbero essere ulteriori difformità nell’immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap 6;
 - non noto il sistema di smaltimento dei reflui;
 - etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell’Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d’asta e al fine di considerare le problematiche urbanistico-edilizie sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 30%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- | | |
|--|----------------------------------|
| - più probabile valore di mercato dei beni pari a | € 205.516,28 |
| - riduzione, proposta, 30% pari a | - € 61.654,88 |
| - Costi relativi alle difformità edilizio-urbanistiche | Compresi nel ribasso percentuale |
| - Costi relativi all’adeguamento delle planimetrie catastali | - € 3.500,00 |

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

€ 140.361,40

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in

€ 140.000,00

Giudizio di vendibilità:

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

Forme di pubblicità:

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

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Non è stata pignorata la quota.

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

Si allegano i certificati anagrafici dell'esecutata sig.ra Xxx in [all 13](#).

Trissino, 27.12.2022

L'Esperto stimatore
Ing. Ludovica Guerrato Trissino