

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. **265/2023**



Giudice dr.ssa Sonia Pantano
Custode Giudiziario: IVG Vicenza

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Albettono

Lotto n. 1 di 1

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. GRRLYC77C54A459L - P.ha 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: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Ludovica Guerrato Trissino
Custode: IVG
1 di 25

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

Procedura Es. Imm. n. **265/2023 R.G.**

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 23.04.2024

Esperto ing. Ludovica Guerrato Trissino

Diritto pignorato (cfr pag. 6): quota 1/1 della piena proprietà;

Tipologia bene (cfr pag. 8): Abitazione affiancata (porzione di bifamiliare) su due piani fuori terra con corte esclusiva in Comune di Albettono, frazione di Lovertino.

Ubicazione (cfr pag. 8): Albettono (VI), via Antonio Pigafetta n. 26;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 13): in Comune di Albettono, Catasto Fabbricati, fg. 19:
m.n. 342 sub 11 - Via A. Pigafetta n. 28 - p. T-1 - Cat. A/7 - Cl. 2 - cons. vani 6 (sei) - sup. cat. tot.
mq. 153 - RCE 418,33;

Metri quadri (cfr pag. 20): commerciali circa 171 mq;

Stato (cfr pag. 12): buono;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 15): vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi;

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 21): € 144.153,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): € 75.000,00 (p.p. per quota di un 1/2) del 22.02.2023;

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 381,33 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 22): € 114.000,00

Valore credito (cfr all creditore precedente.): € 47.032,97 (da atto di precetto)

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 24): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag. 24): non noti

Iniziative di vendita (cfr pag. 24): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale

Occupazione (cfr pag. 17): al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati dall'esecutato e dalla propria famiglia.

Titolo di occupazione (cfr pag. 17): /

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr cap. 6.): difformità urbanistiche dell'immobile; la strada d'accesso – via Pigafetta- è intestata a terzi.

ALLEGATI LOTTO UNICO

- All 1 Atto di compravendita notaio F. Boschetti rep. 25.900 racc. 9.325 del 28.06.2021;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Elaborato planimetrico e planimetria catastale;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE fornito dall'esecutato;
- All 8.1. APE aggiornato per la presente procedura;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio urbanistica;
- All 11 CDU;
- All 12 Confronto con dati Astalegale;
- All 13 Certificati anagrafici esecutato;
- All 14 atti e ispezioni ipotecarie.

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 27 10 2023, a seguito di nomina del Giudice Dott.ssa Sonia Pantano, 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 a mezzo portale SISTER dell'Agenzia delle entrate l'atto di provenienza del bene;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Albettono e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 14 11 2023; la documentazione relativa al bene pignorato è stata inviata a mezzo e mail dal Comune medesimo.
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo;

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 ha fissato per il giorno 19 12 2023 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali. Si richiama dell'esecutato l'incontro è stato spostato al giorno 10 01 2024.

Nel giorno stabilito la sottoscritta ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento 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 in data 15 11 2023 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. _____, con deposito in PCT presso la cancelleria.

La documentazione è risultata completa con note:

*“- la documentazione ex art. 567 c.p.c., non riporta gli estremi dell’atto con il quale e _____ sono diventati proprietari del bene pignorato ante ventennio;
- salvo errori di visibilità, non risulta depositato l’avviso ex art. 498 c.p.c.;
- da verificare lo stato civile dell’esecutato nel momento in cui è diventato titolare del bene pignorato, presso i competenti uffici, a cura dell’esperto.”*

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 composto da un’abitazione -porzione sud est del fabbricato bifamigliare- composta da due piani fuori terra con corte esclusiva in Comune di Albettone, frazione di Lovertino. Il lotto è unico.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

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

Diritto:

In forza di atto di atto di compravendita notaio F. Boschetti rep. 25.900 racc. 9.325 del 28.06.2021 trascritto a Vicenza in data 08.07.2021 ai nn. 16.050/11.553 ([all.1](#)), i seguenti beni passano per la piena proprietà al sig.

Comune di Albettone, C.F., fg. 19:

- m.n. 342 sub 11 - Via A. Pigafetta n. 28 - p. T-1 - Cat. A/7 - Cl. 2 - cons. vani 6 (sei) - sup. cat. tot. mq. 153 - RCE 418,33;

Pignoramento: Atto di pignoramento trascritto il 01.08.2023

Contro _____ per il diritto di proprietà per l’intero dell’immobile:

Comune di Albettone, C.F., fg. 19:

- m.n. 342 sub 11 - Via A. Pigafetta n. 28 - Cat. A/7 - cons. vani 6 (sei);

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (01.08.2023):

Intestato a _____ per la piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni:

Comune di Albettone, C.F., fg. 19:

- m.n. 342 sub 11 - Via A. Pigafetta n. 28 - p. T-1 - Cat. A/7 - Cl. 2 - cons. vani 6 (sei) - sup. cat. tot. mq. 153 - RCE 418,33;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra l'atto di compravendita e l'atto di pignoramento:

Nessuna difformità sostanziale

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

Nessuna difformità sostanziale

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

Nel Fg. 19 del Comune di Albettone:

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

il **m.n. 342 confina** con: m.n. 325, m.n. 376, m.n. 311, m.n. 256 (salvo più precisi);

Nel Fg. 19 del Comune di Albettone:

Relativamente all'elaborato planimetrico ([all.3](#)), in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 342 sub 11 al piano terra confina** con: sub 10, sub 6, altro mappale (m.n. 376), altro mappale (m.n. 311), strada (m.n. 256, via Pigafetta) (salvo più precisi);
- il **m.n. 342 sub 11 al piano terra confina** con: sub 10, muri perimetrali (salvo più precisi).



All.5: ortofoto con sovrapposizione catastale

È evidenziata in rosso, in maniera puramente indicativa, la parte del mappale oggetto di perizia

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

Il lotto è costituito da un'abitazione -porzione sud est del fabbricato bifamigliare- composta da due piani fuori terra con corte esclusiva in Comune di Albettone, frazione di Lovertino.

Ubicazione e descrizione:

Gli immobili sono situati in zona residenziale, a sud-est rispetto al centro cittadino di Albettone, il quale dista all'incirca 2,5 km. Nel raggio di 5 km si possono raggiungere i centri dei comuni di Agugliaro (PD) e Vo' (PD). In tale area circostante si possono trovare i principali servizi essenziali quali ad esempio bar e ristoranti, supermercato, farmacia, negozi di vario genere e tipo, etc.

A 6,5 km in auto si raggiunge il casello autostradale della A31 di Agugliaro.

L'accesso avviene da via A. Pigafetta mediante due accessi indipendenti, uno carraio e uno pedonale, che conducono alla corte esclusiva.

Si evidenzia che catastalmente via Pigafetta è contraddistinta con mappali intestati a terzi. In merito, il Comune ha informato con e mail in data 14 03 2024 che *“si comunica che la strada e le aree a parcheggio e a verde pubblico della lottizzazione di via Pigafetta nella frazione Lovertino di Albettone sono ancora tutte intestate a privati. Tuttavia della manutenzione e della gestione delle aree suddette se ne sta facendo carico il Comune in quanto aperte al pubblico transito ed usufruzione già da parecchio tempo. I lottizzanti non hanno mai provveduto al trasferimento (a loro spese) delle aree suddette al Comune come previsto dalla convenzione stipulata a suo tempo.”*

Non è stata dunque perfezionata la cessione al Comune a seguito della convenzione a lottizzare in data 20 gennaio 1983 n. 4.273 di Rep. Notaio Anna Maria Fiengo ([all 14](#)).

L'immobile, essendo parte di un fabbricato bifamiliare in affiancamento, si affaccia sulla corte esclusiva per tre lati mentre risulta avere un lato in comune con l'abitazione a fianco.

Al piano terra sono presenti cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio/sottoscala. Al piano primo sono presenti due camere, un guardaroba e un secondo bagno. Sono inoltre presenti due terrazze con accesso dalle camere da letto. Per mezzo di botola è possibile raggiungere il sottotetto, non praticabile.

Scale interne collegano i due piani dell'immobile. Sul retro è presente una tettoia con struttura in legno.

L'immobile non è dotato di autorimessa.

Le altezze dei locali rilevate a campione sono le seguenti:

- appartamento piano terra: 270-272 cm;
- appartamento piano primo: 267-269 cm;



Foto 1:
Esterni del fabbricato



Foto 2: PT
Cucina



Foto 3: PT
Soggiorno

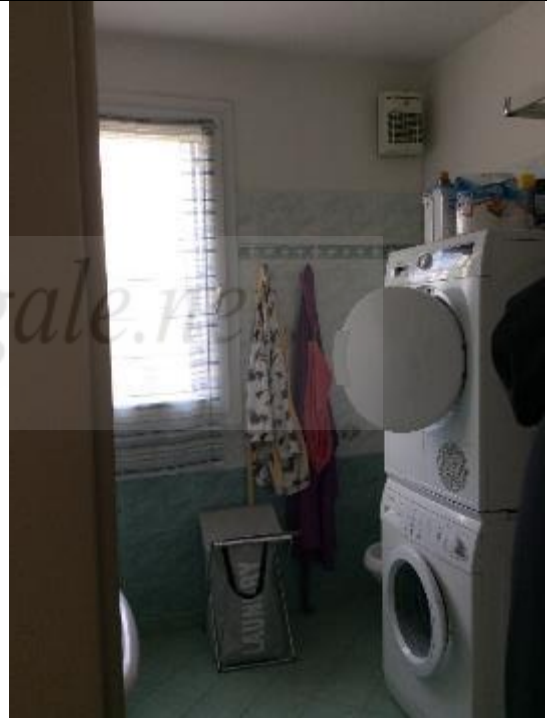


Foto 4: PT
Bagno



Foto 5: PT
Scale di accesso al P1



Foto 6: PT
Ripostiglio (sottoscala)



Foto 7: P1
Camera 1



Foto 8: P1
Camera 2



Foto 9: P1
Bagno



Foto 10: P1
Bagno

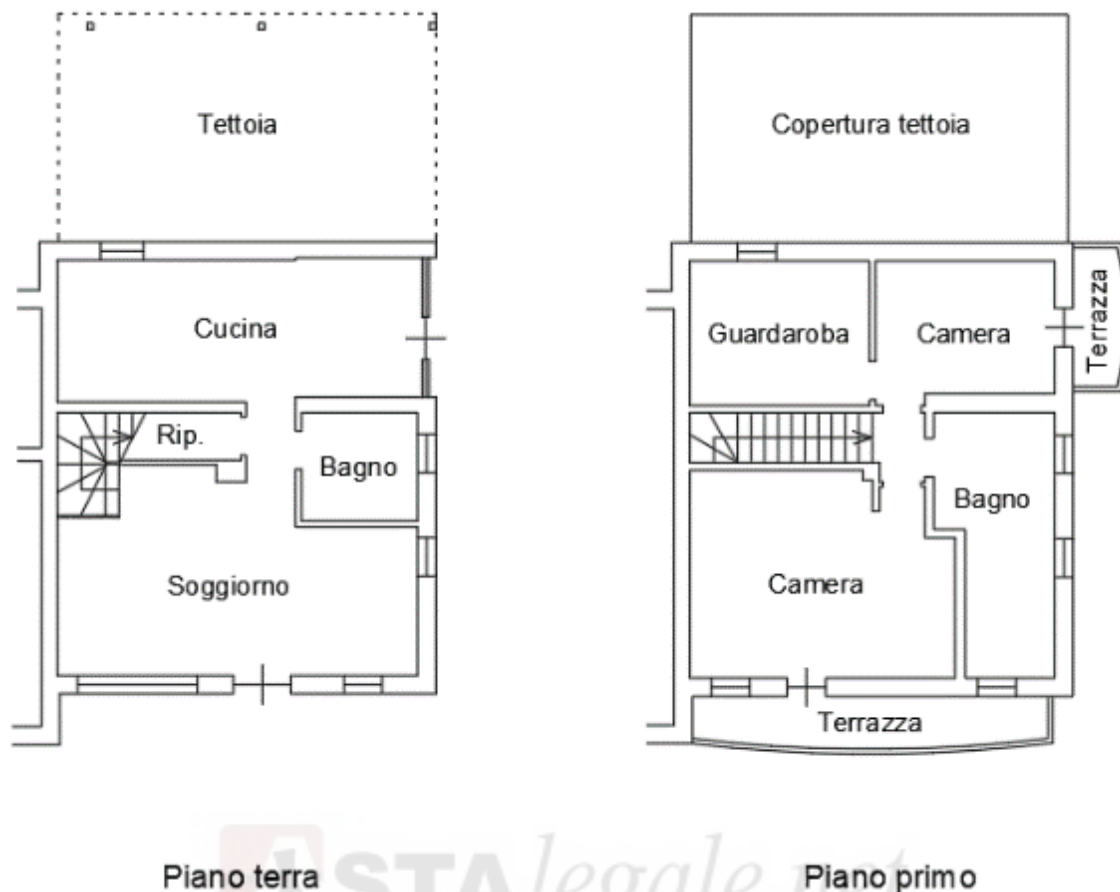


Foto 11: P1
Terrazzo



Foto 12:
Tettoia sul retro

Documentazione fotografica [all.6](#)



Piano terra

Piano primo

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

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

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'impianto di riscaldamento è autonomo e il riscaldamento avviene attraverso termoconvettori a gas. Non c'è caldaia. Sotto la tettoia è presente il boiler per l'acqua calda sanitaria.

Nel soggiorno è presente una stufa a pellet.

È presente l'impianto di climatizzazione.

Sono presenti gli impianti di distribuzione elettrica.

Per quanto riguarda il sistema di smaltimento delle acque nere, da tavole edilizie, risulta prevista una vasca imhoff e dispersione nel terreno mediante pozzi assorbenti: durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la presenza di tali impianti.

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

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano buone.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Dal sopralluogo a vista non risultano necessari interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

È stato fornito dall'esecutato l'APE in occasione del sopralluogo presso l'immobile ([all.8](#)). Tale APE non riporta la presenza dei condizionatori. E' stato dunque redatto un nuovo APE ([all 8.1](#)).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 27.10.2023 ([all.4](#))

Intestato a _____ per la piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni:

Comune di Albettonne, C.F., fg. 19:

- m.n. 342 sub 11 - Via A. Pigafetta n. 28 - p. T-1 - Cat. A/7 - Cl. 2 - cons. vani 6 (sei) - sup. cat. tot. mq. 153 - RCE 418,33;

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 Albettonne, al **Catasto Terreni, Foglio 19,**

- **il mappale 342** deriva dal m.n. 90, SEMINATIVO di 11.625 mq, così identificato da Impianto meccanografico del 31/03/1974 il quale viene poi identificato con FRAZIONAMENTO in atti dal 27/02/1986 (n. 1582) e FRAZIONAMENTO in atti dal 14/05/1988 (n. 1184). Con FRAZIONAMENTO del 17/11/1993 in atti dal 17/11/1993 (n. 3506.1/1993) viene creato il m.n. 312, SEMINATIVO di 727 mq. Con TIPO MAPPALE del 12/05/1998 in atti dal 12/05/1998 (n. 3170.1/1998) viene creato il m.n. 342, ENTE URBANO di 727 mq il quale è successivamente identificato da Tipo Mappale del 26/09/2000 Pratica n. 115033 in atti dal 26/09/2000 (n. 3807.1/2000).

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Albettonne, al **Catasto Fabbricati, Foglio 19,**

- **il mappale 342 sub 11** (comprende i soppressi subalterni 1, 8 e 9) è così identificato da VARIAZIONE del 05/10/2015 Pratica n. VI0144636 in atti dal 05/10/2015 FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE D'USO (n. 71659.1/2015) e viene successivamente definito con:
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2016 Pratica n. VI0106450 in atti dal 05/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36209.1/2016);

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2023 Pratica n. VI0014086 in atti dal 09/02/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14086.1/2023).

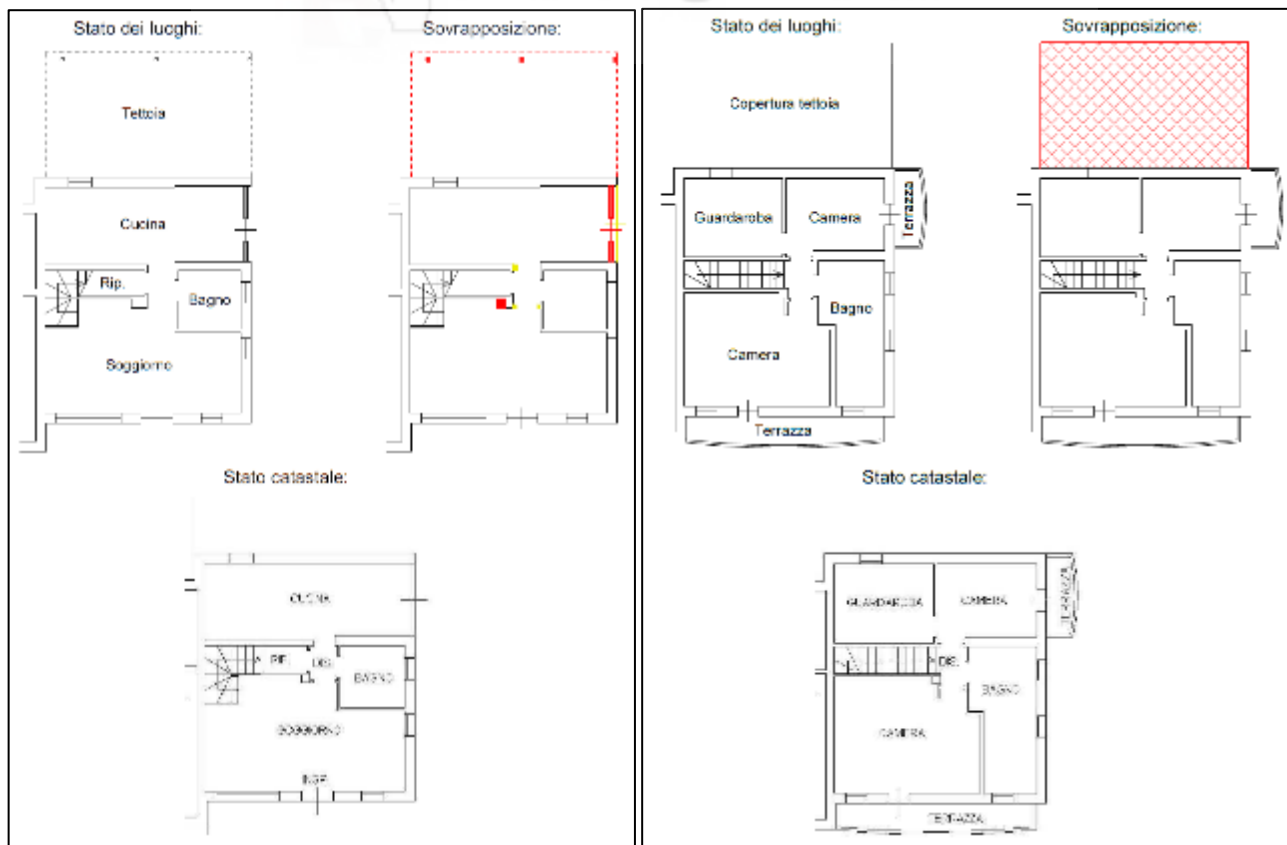
Storia catastale dei subalterni che hanno portato all'attuale immobile sub 11:

- **il mappale 342 sub 1** è così identificato da COSTITUZIONE del 16/09/1999 in atti dal 16/09/1999 (n. F04083.2/1999), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VI0090351 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 43146.1/2011);
- **il mappale 342 subb 8 e 9** sono così identificati da VARIAZIONE del 11/10/2000 Pratica n. 254991 in atti dal 11/10/2000 AMPLIAMENTO (n. 7747.1/2000), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/11/2001 Pratica n. 543753 in atti dal 30/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11713.1/2001), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratiche n. VI0090374 e n. VI0090367 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 43161.1/2011 e n. 43157.1/2011).

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.

Variations catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (01.08.2023):

nessuna



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

È necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, attribuendo eventuale 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

€ 1.500,00

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:

- All'esecutato l'immobile è pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del notaio Francesca Boschetti di Vicenza, rep. n. 25.900 del 28.06.2021, trascritto a Vicenza in data 08.07.2021 ai nn. 16.050/11.553;
- i beni fg 19 mn 342 sub 8, sub 9 e sub 1 sono pervenuti mediante atto di compravendita ai rogiti del notaio Francesca Boschetti di Vicenza, rep. n. 12.241 del 04.05.2007, trascritto a Vicenza in data 22.05.2007 ai nn. 13.799/8.189;
- i beni fg 19 mn 342 sub 3, sub 2 e sub 1 sono pervenuti con atto di compravendita in data 19.10.1999 nn. 8.963 di rep. e 3.443 di racc. notaio Mario Misomalo di Vicenza, ivi registrato il 03.11.1999 n. 2.541 Atti pubblici ed ivi trascritto in data 27.10.1999 nn. 24.671 R.G. e 17.099 R.P..

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Albettono è stata inviata a mezzo e-mail dall'Ufficio tecnico la seguente documentazione (**all.10**):

- Concessione edilizia n. 5 del 1997 del 14.07.1997 per "costruzione di un fabbricato residenziale di due alloggi e sistemazione area esterna";
- Prima variante del 25.02.2000 per opere in corso alla C.E. n. 5/1997 - pratica edilizia n. 80 del 1999;
- Richiesta abitabilità parziale fg 19 mn 342 sub 8 e sub 9 del 15.11.2000 prot. 5976.

Nota: il Comune ha specificato a mezzo e mail, in data 27 01 2024, che è divenuta efficace per effetto del silenzio assenso. L'atto notarile cita l'agibilità n 5976 del 28 12 2000: tale documento non è stato fornito dal Comune di Albettone;

Nota: La scrivente dà atto che fra la documentazione inviata dal Comune di Albettone non è presente il certificato di collaudo statico dell'immobile.

- Permesso di costruire per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale: *"Ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale"* - PdC n. 68/2002 del 21.06.2006 partica edilizia n. 68/2002;
- Domanda di permesso di costruire (pratica n 63/2006) per variante in corso d'opera al PdC n. 68/2002 del 21.06.2006 - PRATICA NON CONCLUSA;
- SCIA del 24.09.2015 prot. 4381 per *"Cambio di destinazione d'uso da autorimessa a cucina e modiche interne di un fabbricato residenziale"*; Nota: non è stata fornita nuova agibilità. In merito, in atto notarile all 1 è specificato *"senza necessità di rilascio e/o richiesta di ulteriore certificato di agibilità, come risulta dal certificato di collaudo agli atti del Comune"*. La scrivente dà atto che fra la documentazione inviata dal Comune di Albettone non è presente il certificato di collaudo citato;
- SCIA del 11.10.2017 prot. 5098 per *"Costruzione di una pompeiana scoperta da addossare alla facciata est del fabbricato esistente"*;
- SCIA del 20.04.2021 VI-SUPRO/0126545 () per *"Ultimazione opere relative alla realizzazione di una pompeiana scoperta"*;

il tutto è riportato in [all.10](#).

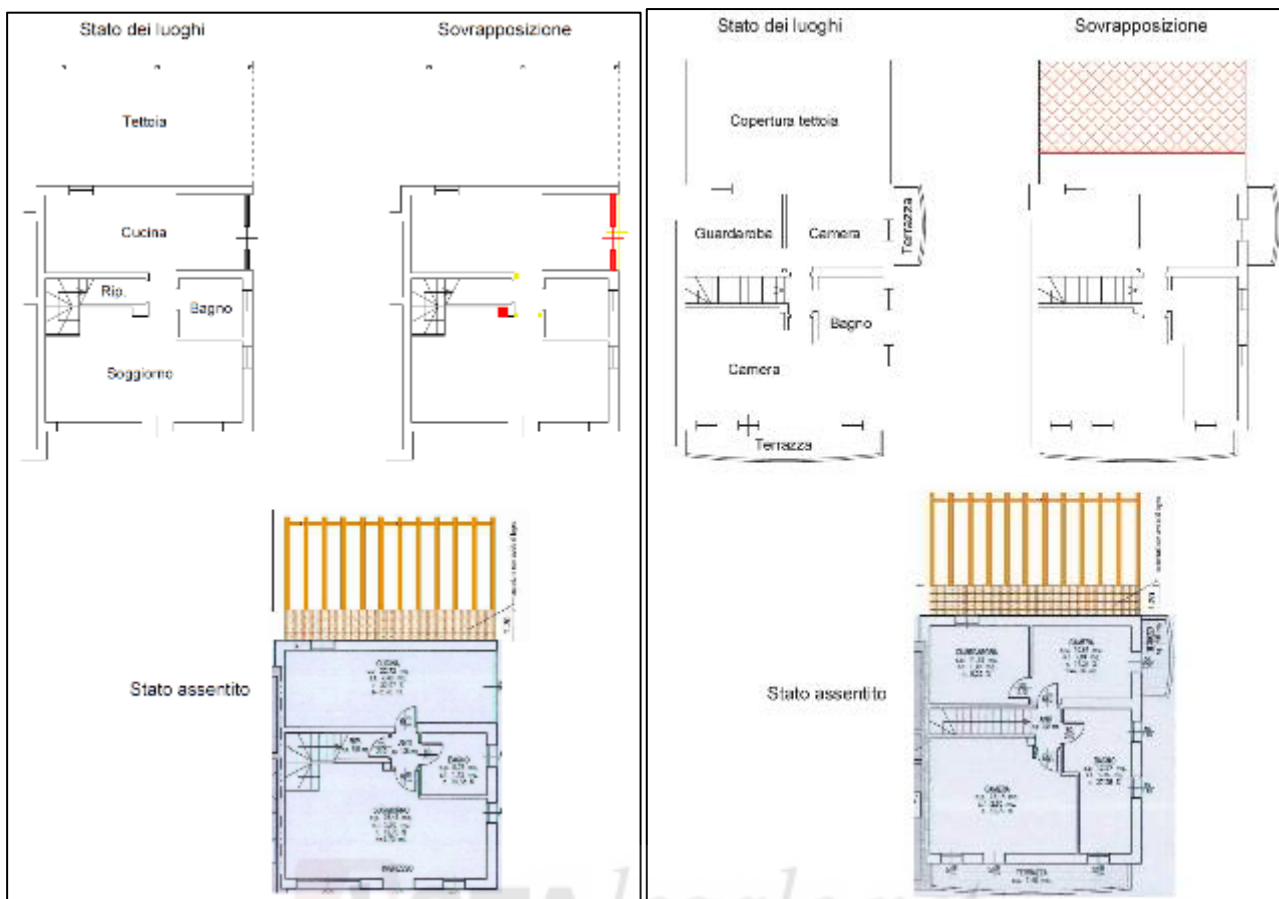
È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli ([all.11](#)).

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

Anzitutto si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non all'intero fabbricato di cui l'immobile fa parte.

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.



In [all.9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e lo stato assentito derivante dall'accesso agli atti - pratica edilizia "SCIA del 24.09.2015" (Cambio di destinazione d'uso e modiche interne) e "SCIA del 20.04.2021" (ultimazione pompeiana scoperta).

Fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite sono state riscontrate principalmente le difformità sopra indicate.

Internamente sono presenti alcune difformità, generalmente sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione indicativamente quantificata in 1.000,00 €.

Non si sono riscontrate difformità sostanziali relativamente alle altezze nette interne dell'abitazione.

La tettoia esterna presenta altezza differente rispetto al progetto assentito.

Ulteriormente la copertura sulla pompeiana crea, di fatto, una tettoia non sanabile.

Si prevede quindi il ripristino dello stato assentito.

Si dà atto che non è stata fornita alcuna pratica relativamente alla realizzazione della recinzione esterna.

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

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

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- A) **Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non note;
- 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 risultano. Si rimanda a quanto indicato in CDU.
Si rileva, fra gli altri, vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004.
Si riportano di seguito gli estratti delle tavole relative al PRC del Comune di Albettono allegati al CDU:



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004

Art. 7.1

Area di tutela paesaggistica (art. 19 N.diA. PTRC)

Art. 8.2

*Estratto PRC - "Vincoli e pianificazione territoriale", agg. luglio 2018
L'ovale rosso individua l'edificio bifamiliare ove è ubicato l'immobile oggetto di perizia*

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Ludovica Guerrato Trissino
Custode: IVG
18 di 25

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 riportato in [all 1](#) atto di compravendita notaio F. Boschetti rep. 25.900 racc. 9.325 del 28.06.2021 trascritto a Vicenza in data 08.07.2021 ai nn. 16.050/11.553:

- *“la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, subentrando, ove di competenza, sia nel lato attivo che in quello passivo, tutti i patti, i vincoli, le condizioni e le servitù attive e passive ivi costituiti o richiamati, con particolare riferimento a quanto convenuto dell'atto di compravendita del 19 ottobre 1999 nn. 8.963 di Rep. et 3.443 di Racc. Notaio Mario Misomalo di Vicenza, ivi registrato il 3 novembre 1999 n. 2541 Atti Pubblici ed ivi trascritto in data 27 ottobre 1999 ai nn. 24671 R.G. et 17099 R.P., in merito al reciproco consenso datosi fra l'allora parte venditrice, signori*

e l'allora parte acquirente, signori

questi ultimi danti causa dell'attuale parte venditrice, di costruire sul confine - e comunque a distanza inferiore a quella prevista dal P.R.G. del Comune di Albettono (VI) - a Nord del fabbricato attualmente esistente, tra l'allora m.n. 342 sub 1 (uno) - corte/giardino (ora parte del m.n. 342 sub 11, in oggetto), e l'allora m.n. 342 sub 4 (quattro) - corte/giardino (ora parte del m.n. 342 sub 10), per un'altezza non superiore a metri tre dal pavimento dei locali posti al piano terra;”

- [All 1 e All 14](#) *“convenzione di lottizzazione, trascritta a Vicenza in data 2 febbraio 1983 nn.1154 R.G. et 969 R.P., a seguito di atto stipulato con il Comune di Albettono (VI) in data 20 gennaio 1983 n. 4.273 di Rep. Notaio Anna Maria Fiengo di Camisano Vicentino (VI), registrato a Vicenza il 27 gennaio 1983 n. 649 Atti Pubblici, riguardante, tra le altre, l'originaria particella m.n. 90 di are 99.45, in Albettono (VI) - Foglio 19 (diciannove), succitata, dalla quale deriva l'attuale particella m.n. 342 di are 7.27”*

Nota: non risultano perfezionate le cessioni al Comune delle aree a verde, a parcheggio e strade (vedi quanto riportato nel cap 2)

Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo: si vedano i vincoli indicati in CDU e le relative norme NTA indicate ([all.11](#)).

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

Aggiornamento alla data del 29.01.2024 delle Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale

SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/2021 - Registro Particolare 2463 Registro Generale 16088

Pubblico ufficiale BOSCHETTI FRANCESCA Repertorio 25901/9326 del 28/06/2021

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

A favore:

Contro:

Capitale: € 265.000,00

TRASCRIZIONE CONTRO del 01.08.2023 - Registro Particolare 13.082 Registro Generale 17.820

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI VICENZA Repertorio 3619/2023 del 12.07.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

Immobili: Albettone (VI), fg. 19 part. 342 sub 11

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Non risulta

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano

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

L'immobile è costituito da un complesso bifamiliare: non è stato nominato un 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: /

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

Eventuali dotazioni condominiali: /

Eventuali cause in corso: /

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

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

- 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.

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”;

Ai fini dell’applicazione del metodo M.C.A. sono stati ricercati 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 e valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Dalla ricerca effettuata presso il portale dell’Agenzia del Territorio, con riferimento agli ultimi due anni, non è stato possibile reperire la presenza di un numero sufficiente di atti di compravendita di immobili comparabili al subject, aventi superfici, caratteristiche e rendita simili, all’interno del foglio catastale nel quale è inserito il subject e nei fogli limitrofi (ispezioni nn. T317235 (foglio 19) e T321957 (foglio 21) del 29/01/2024 e ispezioni nn. T32500 (foglio 12) e T37936 (foglio 20) del 05/02/2024). Non essendo stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di beni con caratteristiche simili stipulati nella zona la valutazione viene fatta con riferimento ad immobili simili recentemente immessi nel mercato nella stessa area.

Fonti di informazione

Sono state prese in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. a cura dell’Agenzia delle Entrate-Territorio, le informazioni reperite dal sito Borsino Immobiliare e le informazioni derivanti dalle pubblicazioni periodiche “Borsa Immobiliare” a cura della Camera di commercio di Vicenza. Si sono ricercati anche annunci di immobili simili su siti specializzati (come immobiliare.it, casa.it, etc).

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

Nota 1: la tettoia sul retro non viene conteggiata in quanto non assentita (assentita pompeiana scoperta);

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	PRI	150	100%	150	Quantitativa
	Terrazzi	TER	12	30%	3,6	Quantitativa

	Sup corte (fino sup. princ.)	COR1	150	10%	15	Quantitativa
	Sup. corte (oltre sup. princ.)	COR2	100	2%	2	Quantitativa
					170,6	
	Totale Superficie Commerciale				171	mq

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

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: VICENZA
Comune: ALBETTONE
Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI DI LOVERTINO-CASTELLO
Codice zona: E1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	870	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1200	L			
Ville e Villini	Ottimo	1000	1300	L			

Quotazione tratta da "Borsino Immobiliare":

	Abitazioni in stabili di fascia media
☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona
Valore minimo Euro 723	Valore medio Euro 812
Valore massimo Euro 902	Valuta subito questo immobile

Quotazione tratta da "Borsa Immobiliare" a cura della Camera di commercio di Vicenza:

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
ALBETTONE						
zona unica	1.050	1.350	375	500	4.000	5.500

Dall'ispezione n. T321957 del 29/01/2024 eseguita per ricercare comparabili simili al subject è stata visionata la seguente compravendita relativa ad immobili di cat. A/7 e C/6:

Compravendita	Prezzo	Sup. commerciale	€/mq
22.02.2023 - Albettono foglio 21 m.n. 590 subb 1, 4 e 5	€ 150.000,00 *	164 mq	914,63

* nella compravendita viene venduta la quota di 1/2 della piena proprietà ad un prezzo di 75.000,00 €

Infine, dalla ricerca su annunci di compravendita si è trovato quanto segue:

Annunci	Prezzo	Coefficiente trattativa	Sup. commerciale	€/mq
Terratetto unifamiliare (Albettono, fraz. Lovertino)	€ 165.000,00	0.9	180 mq	825,00

Dai dati sopra esposti risulta quanto segue:

Nota: i dati di borsa immobiliare non sono stati assunti perché sono relativi ad immobili nuovi o da ristrutturare

	Min	Max	Valore di riferimento
OMI	770,00	870,00	(media) 820,00
Borsino Immobiliare	723,00	902,00	(media) 812,50
Atto di compravendita			914,63
Annunci			825,00
		Media (€/mq)	843,03
		Arrotondato (€/mq)	843,00

Tipologia Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario medio di mercato (€/mq)	Valore di mercato totale (€)
Residenziale	171	843,00	144.153,00

Inoltre considerato:

- che la presente stima ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia alle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE; inoltre vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap 6;
- non risultano perfezionate le cessioni al Comune delle aree a verde, a parcheggio e strade (vedi quanto riportato nel cap 2);
- 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 sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 20% sul più probabile valore di mercato, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a € 144.153,00
- riduzione, proposta, 20% pari a - € 28.830,60
- Costi relativi alle difformità urbanistiche Compresi nel ribasso percentuale
- Costi relativi alle difformità catastali - € 1.500,00

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

€ 113.822,40

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in

€ 114.000,00

Giudizio di vendibilità:

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

Forme di pubblicità:

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

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Non c'è quota

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 relativi all'esecutato ([all.13](#)).

Trissino, 20.03.2024

L'Esperto stimatore
Ing. Ludovica Guerrato Trissino

