



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 28/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

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

Esecutati: *****DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22/07/2024**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Viale Verona, 35

Dati Catastali: NCEU, Foglio 45, p.lla 350, sub. 3 (A/3)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Michele Multineddu** - Via Friuli, 8 Bassano del Grappa
mail: studio.multineddu@alice.it – tel: 3392851389 / 0424502212

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto, 63 Longare

mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 28/2024, promossa da: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/07/2024

Esperto stimatore: Geom. Michele Multineddu

Diritto pignorato (pag. 10): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 10): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 11): indicare la tipologia dei beni (appartamento in fabbricato condominiale, senza autorimessa e posto auto)

Ubicazione (pag. 8): Vicenza (VI), Viale Verona, 35

Dati catastali attuali dei beni (pag. 29): NCEU, Foglio 45, p.lla 350, sub. 3, cat. A/3, cl. 6, vani 8, sup. cat. mq. 145, rendita €. 743,70

Metri quadri (pag. 11): locali di abitazione circa mq. 144,90, poggiolo circa mq. 3,70

Stato di manutenzione (pag. 12): in stato di degrado ed in scarse condizioni di manutenzione

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 10): nessuna

Situazione catastale - irregolarità (pag. 35): vi sono difformità catastali, costi necessari presunti per la loro regolarizzazione = €. 1.000,00

Situazione urbanistica/edilizia - irregolarità/abusi (pag. 35): vi sono difformità edilizie, costi necessari presunti per la loro regolarizzazione / rimozione = €. 9.500,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 45): €. 80.000,00

Date/valori comparabili reperiti (allegato 8): comparabile A: 30/09/2021, €. 90.000,00; comparabile B: 27/09/2022, €. 88.000,00; comparabile C: 21/04/2023, €. 130.000,00

Valore di vendita forzata proposto (46): €. 59.000,00

Valore debito: €. 164.036,11 per capitale residuo, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 28): libero

Titolo di occupazione (pag. 28): nessuno

Oneri (pag. 43): nessuno noto

APE (pag. 28): è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – immobile in Classe G



Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 48-12-48): vedasi cap. 17 (problematiche statiche del portico situato nell'accesso comune e presenza di infiltrazioni d'acqua nel soffitto dei locali).

Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1.

Lotti (pag. 48): unico

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

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

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

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

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

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



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

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

* * *



SOMMARIO

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	10
3.3 Confini N-E-S-O	11
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	11
3.5 Certificazione energetica.....	28
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	28
4.1 Possesso	28
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	28
5. ASPETTI CATASTALI.....	29
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	29
5.2 Intestatari catastali storici.....	29
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	30
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	30
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	35
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	35
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	35
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	35
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	37
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	41
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	43
8.1 Oneri e vincoli.....	43
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	43
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	44
9. SUOLO DEMANIALE.....	44
10. USO CIVICO O LIVELLO	44
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	44



11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	44
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	45
12.1 Metodo di valutazione	45
12.2 Stima del valore di mercato.....	45
12.3 Determinazione del valore a base d’asta	46
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi	47
12.5 Giudizio di vendibilità’	47
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA’	47
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	48
14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato.....	48
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore	48
15. LOTTI.....	48
16. OSSERVAZIONI FINALI.....	48
17. ELENCO ALLEGATI	49

* * *



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 16.02.2024, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, il sottoscritto esperto, Geometra Michele Multineddu, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito e preso cognizione del quesito posto.

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

- 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 verificare la correttezza ed attualità di 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 dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- richiesta telematica presso l'Ufficio del notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza, per ottenere l'Atto di acquisto dei beni;
- accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza, con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata all'interno dei loro archivi e per richiesta delle informazioni Urbanistiche necessarie;
- accesso telematico presso l'Ufficio Servizi Demografici e Stato Civile dei Comuni di Roma ed Arezzo, per ottenere i Certificati di Residenza storici degli esecutati;
- richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, per verificare la presenza di Contratti di locazione del bene.

Mediante comunicazione alle parti tramite lettera raccomandata e posta certificata, il sottoscritto ha fissato per il giorno 11.03.2024 il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, ma nessuno presente all'interno dell'immobile.

Successivamente in data 10.04.2024 si è effettuato un nuovo sopralluogo, dove il Custode Giudiziario ha fatto sostituire le serrature della porta d'ingresso dell'abitazione ed ha così consentito l'accesso all'immobile.

E' stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito il rilievo del bene ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna perizia finale.

* * *



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in zona semiperiferica del Comune di Vicenza, a circa km. 2,5 a Sud/Ovest dal centro della città e dalla stazione ferroviaria.

Più precisamente è inserito in un fabbricato condominiale ad uso commerciale/residenziale costruito negli anni 1954/1956, e posizionato lungo la strada Viale Verona al civico 35.

Poiché il quartiere è attraversato da Viale Verona, importante strada di collegamento per il centro città, risulta ben collegato da servizi pubblici e presenta edifici di varie tipologie, in buona parte destinati al settore terziario.

In particolare il fabbricato nel quale è inserito il bene in oggetto, è sviluppato su tre piani fuori terra e senza interrato, e composto complessivamente da due negozi al piano Terra (mapp. 350 sub. 7-8) e da due abitazioni (mapp. 350 sub. 3-5) disposte nei piani Primo e Secondo (un alloggio per piano).

Si evidenzia che, dalle indagini effettuate, si è riscontrato che:

- l'ultimo provvedimento edilizio rilasciato dal Comune di Vicenza riguarda la Concessione edilizia in Sanatoria del 13.03.1991, relativa al cambio di destinazione d'uso delle unità da abitazioni ad uffici. Successivamente in data 04.07.2001 (per l'unità al piano Secondo) ed in data 04.08.2010 (per l'unità al piano Primo), i beni sono stati variati catastalmente da uffici ad abitazioni ed attualmente risultano adibiti a tale destinazione (ed anche nell'atto di provenienza l'unità oggetto di pignoramento è stata venduta come abitazione).

Nella presente perizia l'immobile oggetto di esecuzione verrà quindi considerato come unità residenziale, naturalmente calcolando i costi per la necessaria pratica edilizia di cambio d'uso;

- nel fabbricato è presente anche un piano Sottotetto, accessibile mediante rampa scala comune alle due abitazioni, però non autorizzato dal Comune e pertanto non verrà considerato nella stima (*si veda quanto relazionato nel capitolo 7*).

Il bene oggetto di pignoramento è composto dall'abitazione disposta interamente nel piano Secondo.

Tutte le unità del fabbricato (mapp. 350 sub. 3-5-7-8) hanno in comune:

- una porzione di corte situata ad Ovest dell'edificio, con superficie di circa mq. 33,00, utilizzata per accedere dalla strada Viale Verona al vano scala di ingresso alle due unità residenziali e per accedere ad un locale ad uso centrale termica comune;
- il locale centrale termica suddetto, posizionato al piano Terra nell'angolo Sud/Ovest sottostante il vano scala di accesso alle abitazioni.

Sebbene i due negozi al piano Terra abbiano ingresso diretto dalla strada Viale Verona, utilizzano infatti la corte comune per accedere alla centrale termica.

Inoltre il negozio mappale 350 sub. 7 ha in proprietà esclusiva un'altra piccola porzione di corte posizionata in adiacenza al lato Sud del fabbricato (mappale 1103), accessibile sempre dalla corte comune. Si riscontra che detta porzione di corte mappale 1103 risulta erroneamente disegnata ed inserita anche nella planimetria catastale dell'abitazione mappale 350 sub. 3 oggetto di



pignoramento (*si veda quanto relazionato nel capitolo 5*).

La porzione di corte comune a tutte le unità è dotata di un piccola copertura d'ingresso (portico) adiacente alla strada Viale Verona, costituita da un poggiolo collocato al piano Primo, sostenuto anche da un muretto posizionato lungo la recinzione del confine Ovest.

Si riscontra che il poggiolo inizialmente era stato creato anche come accessorio dell'abitazione del piano Primo, ma attualmente risulta privo di un'apertura di collegamento con l'alloggio, e quindi di fatto il poggiolo ha solamente la funzione di copertura dell'ingresso alla corte comune. E' da considerarsi perciò di proprietà comune a tutte le unità.

Si segnala che detto poggiolo si trova in pessime condizioni statiche, con presenza di evidenti fessurazioni nei parapetti in mattoni ed anche con il loro distacco dalla muratura perimetrale del fabbricato (*si vedano le fotografie da n. 4 a n. 7 a pag. 18-19*).

Le sole unità residenziali (mapp. 350 sub. 3-5) hanno invece in comune:

- la scala esterna ad Ovest che dalla corte comune conduce al vano scala interno al fabbricato;
- il vano scala interno, posizionato nell'angolo Sud/Ovest del fabbricato, di accesso alle abitazioni;
- la rampa scala posizionata nel piano Secondo, chiusa con porta, che dal pianerottolo del vano scala comune conduce al piano Terzo (Sottotetto), nel quale catastalmente è stata suddivisa la proprietà, destinando una porzione comune nell'angolo Sud/Ovest, in corrispondenza della rampa scala di accesso, ed assegnando alle due unità residenziali in proprietà esclusiva:
 - all'abitazione del piano Primo mappale 350 sub. 5, la porzione a Sud/Est;
 - all'abitazione del piano Secondo mappale 350 sub. 3, oggetto di pignoramento, la rimanente porzione a Nord.

Risulta però che la rampa scala di accesso e l'utilizzo del piano Terzo non è stato autorizzato dall'Amministrazione Comunale, pertanto non verrà considerato nella presente stima (*si veda quanto relazionato nel capitolo 7*).

Inoltre si segnala che attualmente nel piano Terzo (Sottotetto), anche se è stato possibile solamente salire la rampa scala senza accedervi all'interno, per la presenza di notevole quantità di rifiuti e arredi che ne impediscono il passaggio, si è notata la presenza di una rete divisoria con cancello che suddivide la Soffitta con direzione da Nord a Sud, diversa quindi dalla suddivisione catastale (*si veda planimetria figura 9 a pag. 38*).

Il fabbricato è privo di ascensore e di posti auto comuni o esclusivi.

L'edificio ha muratura portante di tipo misto (laterizio/c.a.), solai intermedi in laterocemento, solaio di copertura in travetti in c.a. e tavelloni, manto di copertura in tegole, lattonerie in lamiera, muri esterni intonacati e tinteggiati, parapetti dei poggioli delle abitazioni con ringhiere in metallo.

* * *



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto:

piena Proprietà per la quota di 1/2 (*** DATO OSCURATO ***) e piena Proprietà per la quota di 1/2 (*** DATO OSCURATO ***) di **APPARTAMENTO** ubicato in Comune di Vicenza in Viale Verona n. 35, situato al piano Secondo di un edificio condominiale.

Identificazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4.a*):

- Comune di Vicenza **Foglio 45 mappale 350 sub. 3** (Catasto Fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 8 vani, sup. catastale mq. 145, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Viale Verona n. 35, piano: T-1-2-3, il tutto intestato a (*** DATO OSCURATO ***) e (*** DATO OSCURATO ***), ciascuno con diritti ed oneri reali quali “*Proprietà per 1/2*”.

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

Verifica tra dati dell’atto di pignoramento e dell’atto di acquisto:

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

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 08.01.2024 rep. 3882 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo, trascritto il 30.01.2024 a Vicenza ai nn. R.G. 2026 R.P. 1512, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli C.F. 05828330638, contro (*** DATO OSCURATO ***) e (*** DATO OSCURATO ***), *riguardante i beni in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno*, così descritti nella trascrizione:

COMUNE DI VICENZA - CATASTO FABBRICATI

- *Foglio 45 – Particella 350 - Subalterno 3 - Natura A/3 abitazione di tipo economico - Consistenza 8 vani – Indirizzo Viale Verona - N. civico 35 – Piano 1-2-3-T.*
- Atto di Acquisto:
atto di compravendita stipulato il 22.02.2007 rep. 39677/10571 a firma notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno (*allegato 5*), trascritto il 19.03.2007 a Vicenza ai nn. R.G. 7466 R.P. 4500, con il quale (*** DATO OSCURATO ***) e (*** DATO OSCURATO ***), per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, vendevano agli esecutati (*** DATO OSCURATO ***) e (*** DATO OSCURATO ***), per la quota di 1/2 ciascuno, l’intera proprietà dell’immobile così letteralmente descritto: *in Comune di Vicenza, con accesso da Viale Verona n. 35, censita nel C.F. al Foglio 45, mappale n. 350 sub. 3, viale Verona n. 35, piano T-1-2-3, categoria A/3, classe 6, vani 8, sup. cat. 145, R.C. Euro 743,70.*

* * *



3.3 Confini N-E-S-O

- dell'intera particella identificata in Comune di Vicenza Fg. 45 mappale 350 sono: lato Nord con strada Viale Verona, lato Est con mappale 570, lato Sud con mappali 570 e 1103, lato Ovest con mappale 169.
- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Vicenza Fg. 45 mapp. 350 sub. 3 (**Appartamento p. 2**) sono: lato Nord con distacco su strada Viale Verona, lato Est con distacco su mappale 570, lato Sud con vano scala comune mappale 350, con distacco su mappale 1103 e con distacco su corte comune mappale 350, lato Ovest con vano scala comune mappale 350 e con distacco su corte comune mappale 350.

* * *

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

In particolare l'immobile ha le seguenti caratteristiche:

appartamento mapp. 350 sub. 3: è disposto interamente nel piano Secondo, con orientamento principale verso i lati Nord, Est ed Ovest, ed è composto da ingresso, soggiorno/cucina, quattro camere, due bagni (entrambi con vasca), un ripostiglio ed il relativo corridoio di collegamento.

L'alloggio nel lato Ovest è dotato di un poggiolo di pertinenza, accessibile dal soggiorno/cucina.

L'abitazione oggetto di pignoramento non è dotata di posti auto di pertinenza.

L'unità abitativa nel piano secondo ha:

- altezza utile interna di circa ml. 3,00;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 123,90;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 144,90;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

Il poggiolo nel piano Secondo ha:

- superficie complessiva di circa mq. 3,70;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,25.

La superficie commerciale dell'unità abitativa, complessiva, è quindi pari a mq. 145,83

(mq. 144,90 x 1,00 + mq. 3,70 x 0,25).

L'unità ha tutti i locali con pavimento in palladiana, eccetto un bagno in piastrelle. La porta d'ingresso non è blindata, i serramenti (porte) sono in legno di tipo tamburato, ed i serramenti esterni sono in legno ad un vetro con tapparelle di chiusura in plastica.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori lamellari presenti in ogni stanza, alimentati da caldaia autonoma a gas metano, posizionata nella parete esterna Ovest, verso il poggiolo di proprietà.

Si riscontra che nel locale ripostiglio a Sud è stata creata un'altra cucina, con semplice installazione di lavello e piano cottura a gas, con impianti però da verificare o sostituire.

L'alloggio complessivamente risulta in stato di degrado ed in scarse condizioni di manutenzione, con sanitari, radiatori e caldaia sicuramente da sostituire e con impianti anch'essi da sostituire o da adeguare alle normative vigenti.



Anche i serramenti esterni ed interni e le tapparelle di chiusura risultano in gran parte danneggiati. Le pareti interne dei locali presentano tracce di muffe ed umidità e vistose infiltrazioni si riscontrano sui soffitti.

Anche le pareti del vano scala comune presentano tracce di infiltrazioni sulle pareti.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, non avendo trovato, né presso il Comune né durante il sopralluogo, le Dichiarazioni di Conformità alla regola d'Arte, e vista l'epoca di costruzione dell'immobile (anno 1956), il sottoscritto esperto ritiene che gli stessi (impianti) debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Vista la situazione del bene pignorato ed in particolare quanto relazionato nel capitolo 3.1, si segnala:

- la copertura d'ingresso (portico) adiacente alla strada Viale Verona, soprastante l'accesso alla corte comune a tutte le unità, costituita da un poggiolo collocato al piano Primo sostenuto anche da un muretto posizionato lungo la recinzione di confine Ovest, **attualmente si presenta in pessime condizioni statiche**, con evidenti fessurazioni nei parapetti del poggiolo ed anche con il loro distacco dalla muratura perimetrale del fabbricato (*si vedano le fotografie da n. 4 a n. 7 a pag. 18-19*);
- si riscontrano vistose infiltrazioni sui soffitti dell'abitazione, probabilmente provenienti dalla copertura soprastante. Purtroppo la presenza della notevole quantità di rifiuti e arredi all'interno della Soffitta non ha permesso di verificare meglio la condizione della stessa copertura (*si veda la fotografia n. 29 a pag. 28*).

* * *





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Comune di Vicenza Foglio 45

* * *





**Figura 2. Estratto mappa catastale.
Comune di Vicenza Foglio 45 mappale 350**

* * *



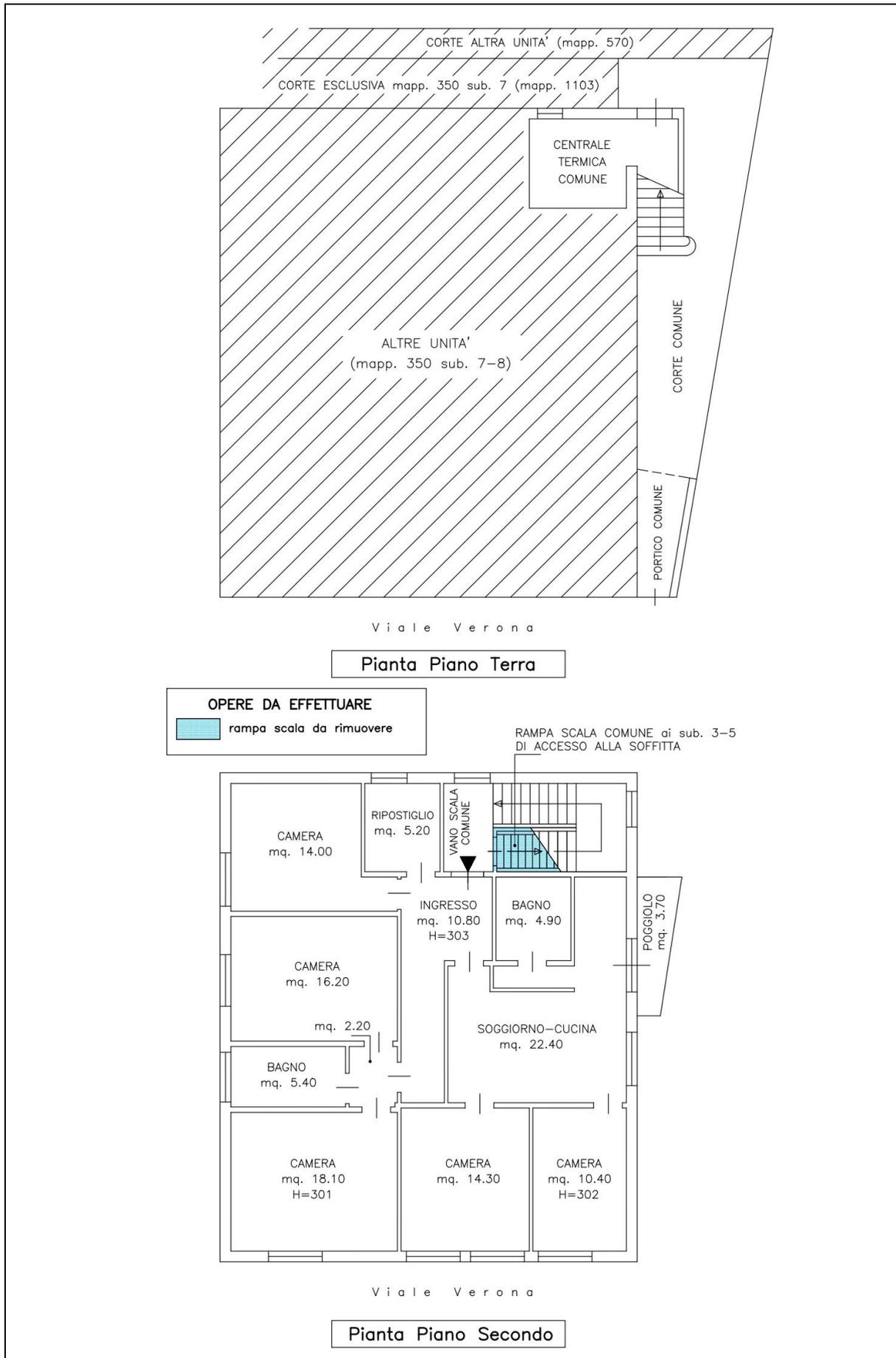


Figura 3.a. Planimetrie immobile – Piani Terra e Secondo.



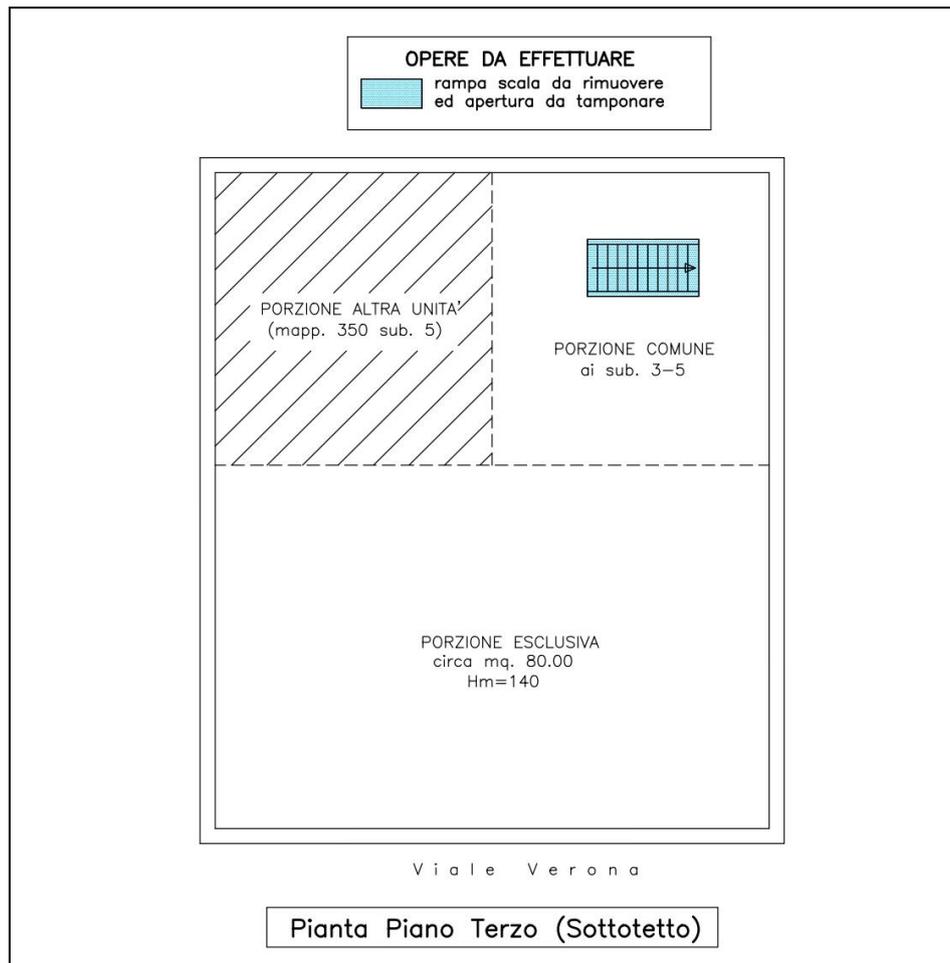


Figura 3.b. Planimetrie immobile – Piano Terzo (Sottotetto).

(N.B.: è indicata la sola suddivisione catastale delle proprietà, in quanto l'utilizzo del Sottotetto non risulta autorizzato)

* * *



1. - Fabbricato Fg. 45 mappale 350 – lato Nord/Est fronte Viale Verona





Abitazione mapp. 350 sub. 3

2. - Fabbricato Fg. 45 mappale 350 – lato Nord/Ovest fronte Viale Verona



Abitazione mapp. 350 sub. 3

3. - Fabbricato Fg. 45 mappale 350 – lato Nord fronte Viale Verona



Poggiolo di copertura ingresso corte



4. - Fabbricato Fg. 45 mappale 350 – corte comune nel lato Ovest del fabbricato



5. – Particolare parapetto del poggiolo di copertura – fronte Nord su Viale Verona





6. – Particolare parapetto del poggiolo di copertura – fronte Sud interno corte comune



7. – Poggiolo di copertura della corte comune – vista dall'alto





8. – Fabbricato Fg. 45 mappale 350 – lato Ovest fronte corte comune



Corte comune mapp. 350

Locale Centrale Termica comune

Corte mapp. 570-1103 di altra proprietà

9. – Fabbricato Fg. 45 mappale 350 – lato Sud/Ovest fronte corte comune

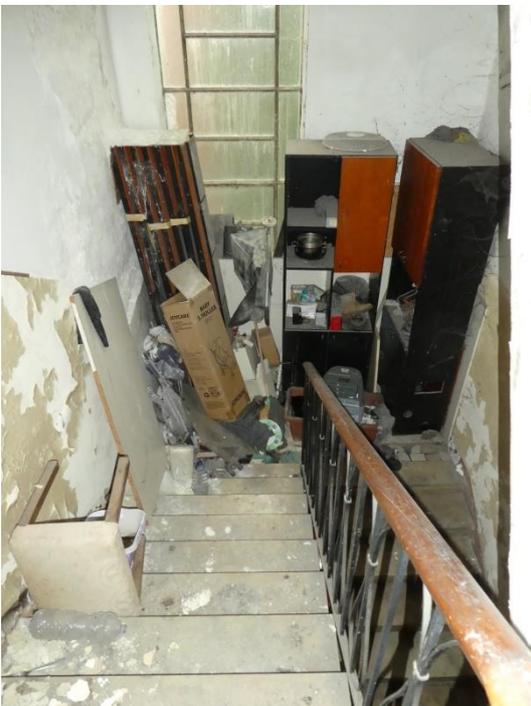




10.– Interno Centrale Termica comune



11. – scala comune di accesso alle abitazioni



12.– Vano scala comune con presenza di infiltrazioni nelle pareti





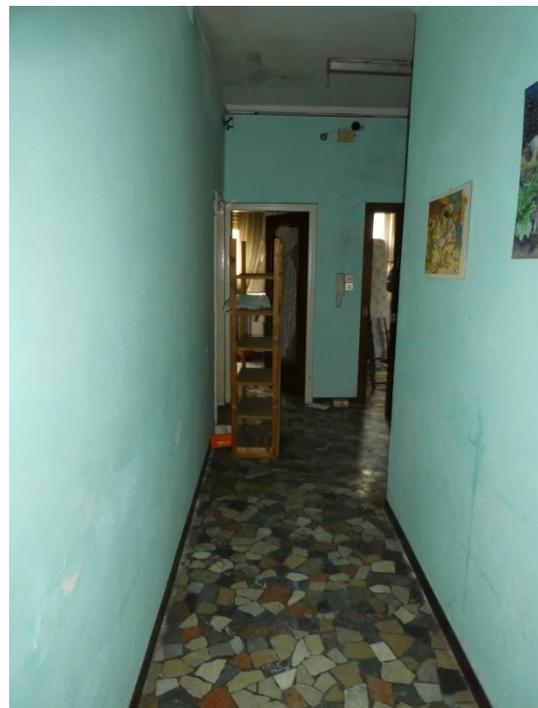
13.– pianerottolo del vano scala al piano Secondo con rampa di accesso al piano Terzo (da rimuovere)



14. – porta di accesso all'alloggio mapp. 350 sub. 3

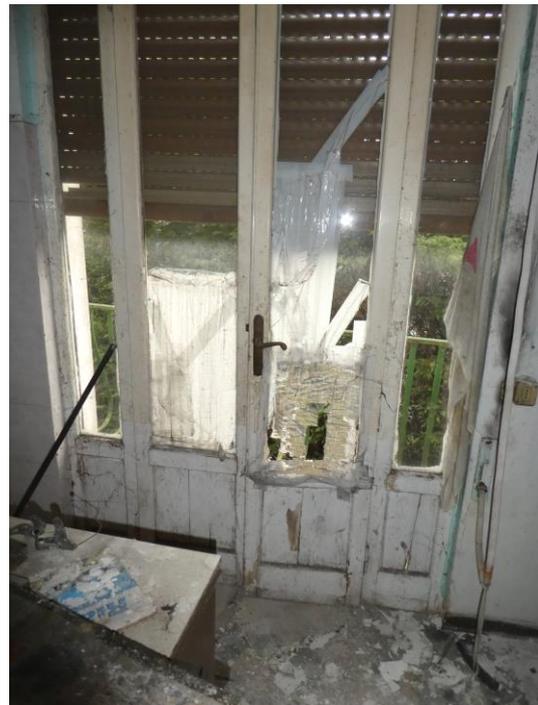


15.– Abitazione mapp. 350 sub. 3: Ingresso e corridoio di accesso al piano Secondo





16.– Abitazione mapp. 350 sub. 3: Soggiorno - Cucina al piano Secondo



17.– Abitazione mapp. 350 sub. 3: Cucina al piano Secondo e serramento esterno





18.– Abitazione mapp. 350 sub. 3: Soggiorno al piano Secondo



19.-20.– Abitazione mapp. 350 sub. 3: Camere al piano Secondo





21.– Camera



22.– Ripostiglio adibito a seconda cucina



23.– Abitazione mapp. 350 sub. 3: Bagni al piano Secondo





24.– Abitazione mapp. 350 sub. 3: Poggiolo lato Ovest e caldaia esterna

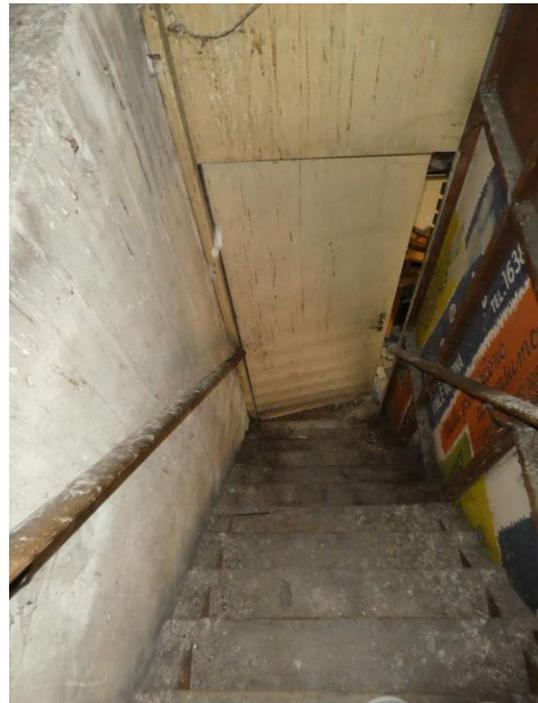


25.-26.– Abitazione mapp. 350 sub. 3: Infiltrazioni presenti nei soffitti dei locali





27.– Abitazione mapp. 350 sub. 3: Infiltrazioni presenti nei soffitti dei locali



28.– Rampa scala di accesso al piano Terzo (da rimuovere)





29.– Interno piano Terzo (Sottotetto)

Figura 4. Foto immobili.

* * *

3.5 Certificazione energetica

È stata verificata l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) pertanto, attraverso la collaborazione con un ausiliario, si è proceduto alla sua redazione.

L'immobile è stato definito **di Classe Energetica G** (*si veda allegato 1*).

* * *

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo il bene pignorato è risultato libero da persone, con presenza di vari arredi e rifiuti.

* * *

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

Presenza Contratto di Locazione:

E' stato chiesto all'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Territoriale di Vicenza, di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, e la stessa ha risposto che *“a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'immobile pignorato dei Sigg. (***) DATO OSCURATO (***) , sito nel Comune di Vicenza ed identificato al Catasto fabbricati, Foglio 45, particella 350 sub. 3, non risultano in essere contratti di locazione o comodato registrati”* (*allegato 10*).

* * *



5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il bene ha subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento:

- all'impianto meccanografico del 31.12.1975, il terreno mappale 350 era già inserito come ENTE URBANO di are 02.07;
- con Tipo mappale e di frazionamento pratica 60466 del 27.07.1982 (in atti dal 20.02.2001) il mappale 350 veniva suddiviso nella particella 350 di are 01.93 e nella particella 1103 di are 00.14;
- con denuncia di costituzione prot. 2784 anno 1982 (in atti dal 30.06.1987) veniva accatastato il piano Secondo, con destinazione residenziale;
- con variazione n. 5281/B in data 25.09.1985 (in atti dal 22.12.1999) veniva modificata la destinazione d'uso in ufficio, con l'identificativo mappale 350 sub. 3, cat. A/10 cl. 4, cons. vani 7,5;
- con variazione n. 5840.1 in data 04.07.2001, il mappale 350 sub. 3 veniva nuovamente modificato nella destinazione da ufficio ad abitazione, con gli attuali identificativi catastali.

* * *

5.2 Intestatari catastali storici

Alla data della denuncia di costituzione (1982) l'unità era intestata a:

- (***) DATO OSCURATO (***) - prop. 1/2
- (***) DATO OSCURATO (***) - prop. 1/2.

In data 20.10.1983 l'unità veniva trasferita a:

- (***) DATO OSCURATO (***) - prop. 1/1.

In data 02.08.2001 l'unità veniva trasferita a:

- (***) DATO OSCURATO (***) - prop. 1/3
- (***) DATO OSCURATO (***) - prop. 1/3
- (***) DATO OSCURATO (***) - prop. 1/3.

In data 18.02.2004 l'unità veniva trasferita a:

- (***) DATO OSCURATO (***) - prop. 1/2
- (***) DATO OSCURATO (***) - prop. 1/2.

In data 22.02.2007 l'unità veniva trasferita agli esecutati:

- (***) DATO OSCURATO (***) - prop. 1/2
- (***) DATO OSCURATO (***) - prop. 1/2.

* * *



5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

- i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti;
- non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

* * *

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'abitazione mappale 350 sub. 3, sono state riscontrate alcune difformità, e precisamente:

- modifiche nella distribuzione interna delle pareti nel piano Secondo, con la creazione di un locale ad uso bagno e la suddivisione di un locale in due vani;
- nella planimetria è rappresentato anche il piano Terzo (Sottotetto), con scala di accesso e con destinata la porzione di Soffitta a Nord all'unità. Poiché risulta che l'utilizzo del piano Terzo non è stato autorizzato dall'Amministrazione Comunale (*si veda quanto relazionato nel capitolo 7*), dovrà essere eliminata la scala di collegamento e l'apertura di accesso al piano Terzo dalla scheda catastale, e dovrà essere eliminata anche la destinazione "Soffitta";
- nel piano Terra è stata riportata la corte mappale 1103, posizionata ad Ovest del fabbricato, mentre risulta che il mappale 1103 è di pertinenza esclusiva di altra unità (mappale 350 sub. 7). Dovrà quindi essere eliminata la corte dalla planimetria.

Da quanto descritto, è quindi necessario modificare quanto attualmente presente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), sopprimendo la planimetria catastale dell'unità mappale 350 sub. 3, e presentandone una nuova corretta.

Per questa variazione catastale, consistente quindi nella soppressione della scheda planimetrica e nella costituzione di una nuova, con compilazione di pratica su modello Docfa, comprensivo di diritti catastali, rilievi e restituzione grafica, si quantifica un costo presunto di toni **Euro 1.000,00**.

* * *



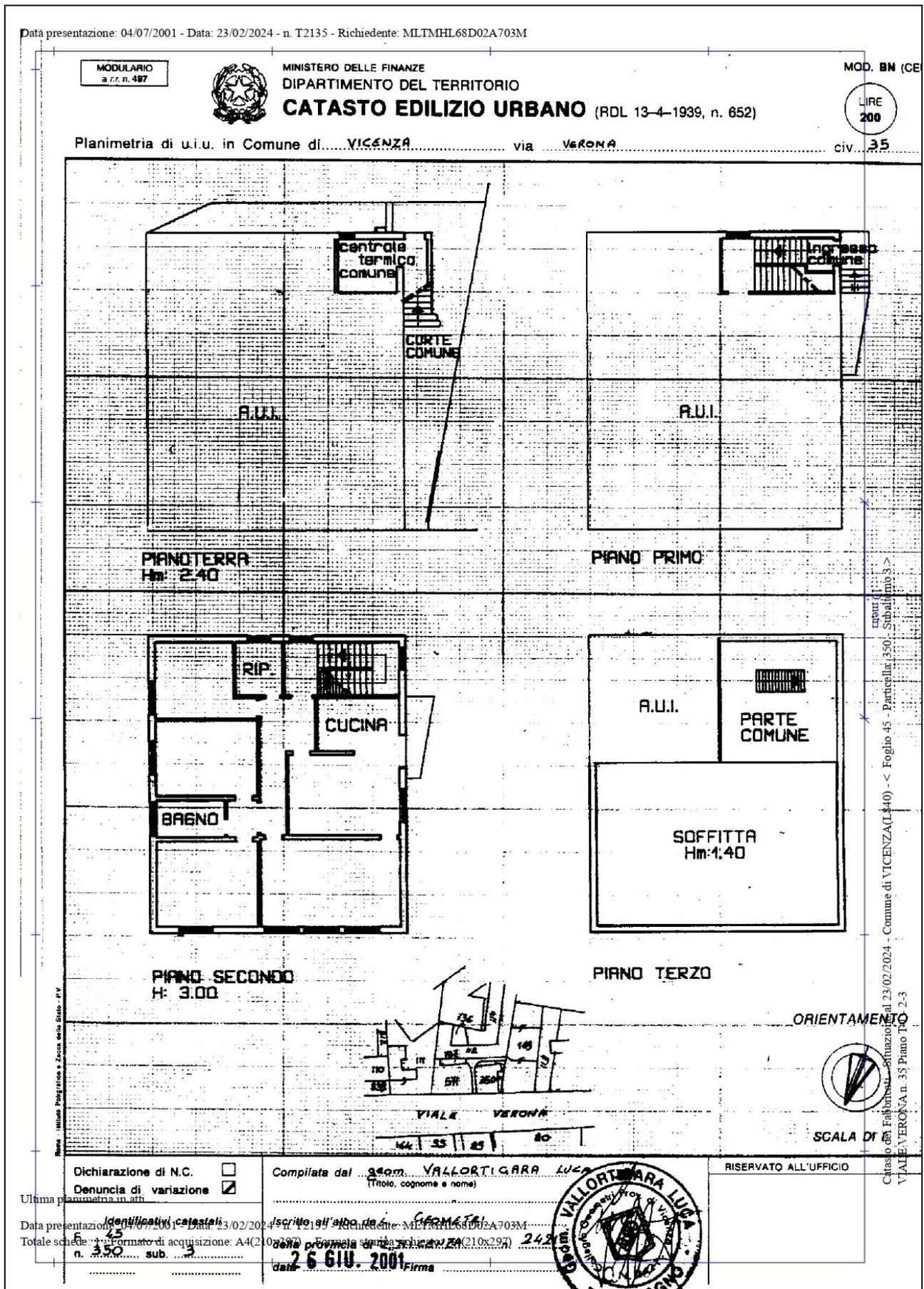


Figura 5. Planimetria catastale del bene.
(N.B.: non risulta depositato l'Elaborato Planimetrico).

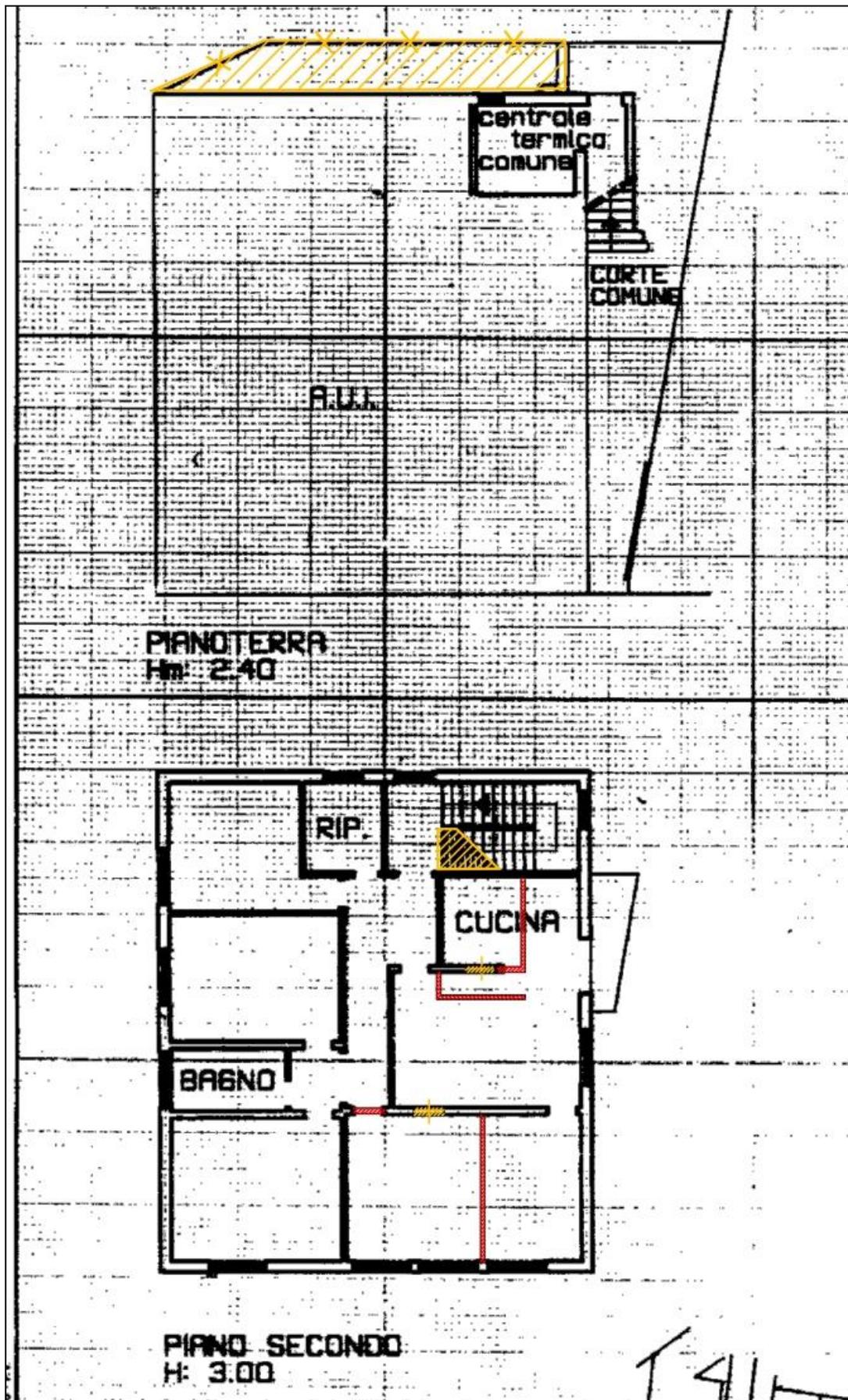


Figura 7.a. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale (Piani Terra e Secondo)



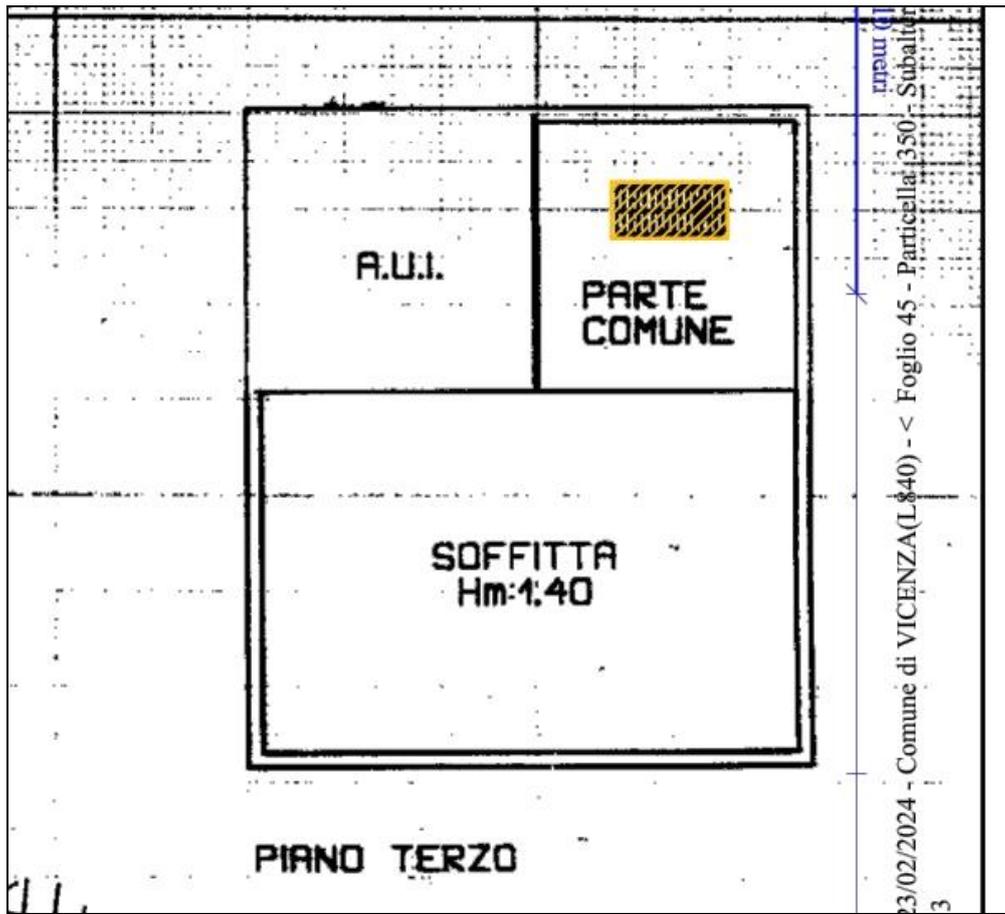


Figura 7.b. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale (Piano Terzo)

* * *



- con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32034/86 P.G. in data 13.03.1991, alla precedente proprietaria (***) DATO OSCURATO (***) veniva concesso il cambio di destinazione d'uso delle due unità ai piani Primo e Secondo del fabbricato, **da abitazione ad uffici (allegato 7.e)**;
- non è stata trovata nella documentazione comunale l'agibilità/abitabilità del fabbricato.

* * *

Situazione urbanistica:

Gli immobili sono classificati, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Vicenza (in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 07.02.2013 e successive varianti), in ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO B/18 (*si vedano le norme attuative in allegato 7.a*).

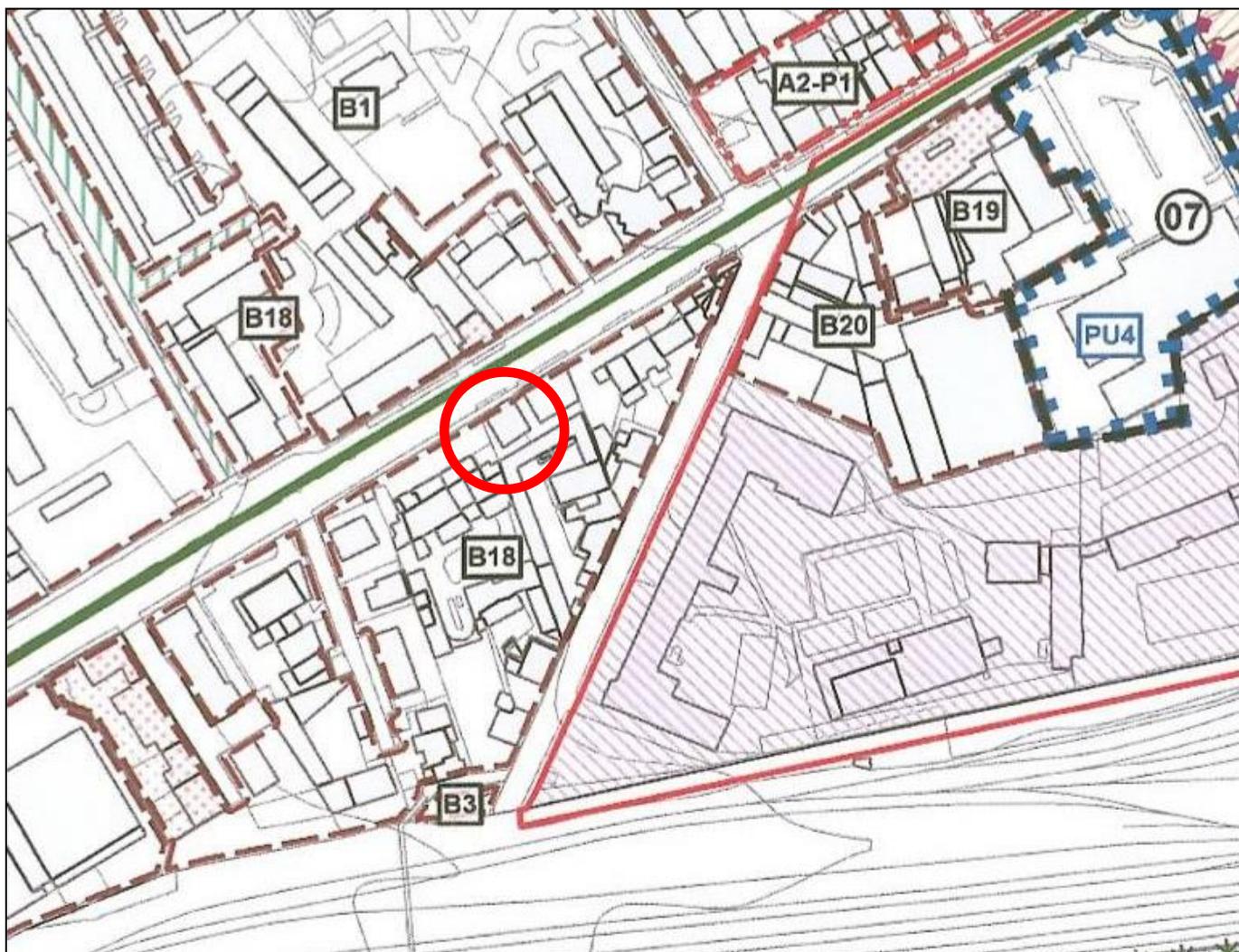


Figura 8. Estratto Piano Interventi – Comune di Vicenza

* * *

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per quanto riguarda il bene pignorato, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche:

Piano Secondo:

- l'unità attualmente è adibita a residenza, ed anche la planimetria catastale riporta questa destinazione. Inoltre si riscontra che anche nell'atto di provenienza, l'unità è stata venduta con la destinazione di abitazione. Risulta però che l'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune di Vicenza, riguarda il cambio di destinazione d'uso dell'unità da abitazione ad ufficio;
- non è stato realizzato l'ampliamento esterno previsto con l'Autorizzazione Edilizia n. 23117 del 18.10.1956 (realizzazione di un locale nell'angolo Nord/Ovest, sopra il portico attualmente esistente);
- è stata realizzata una rampa scala comune ai due alloggi, che dal pianerottolo del vano scala del piano Secondo conduce nel piano Terzo (Sottotetto), consentendone quindi l'utilizzo;
- alcune modifiche nella distribuzione delle pareti interne e precisamente:
 - creazione di un nuovo bagno all'interno del locale cucina;
 - suddivisione in due vani di un locale camera;
 - chiusura ed apertura di alcuni fori porta.

Piano Terzo:

- sebbene nella sezione del progetto autorizzato è rappresentato il piano Terzo (Sottotetto), con dimensioni ed altezze che sembrano corrispondere allo stato attuale (si precisa che, data la presenza di notevole quantità di rifiuti ed arredi non è stato possibile accedervi all'interno), nei grafici progettuali non risulta prevista la scala di accesso, con relativa apertura nel solaio, e nemmeno è stato richiesto (ed autorizzato) l'utilizzo della Soffitta come accessorio.



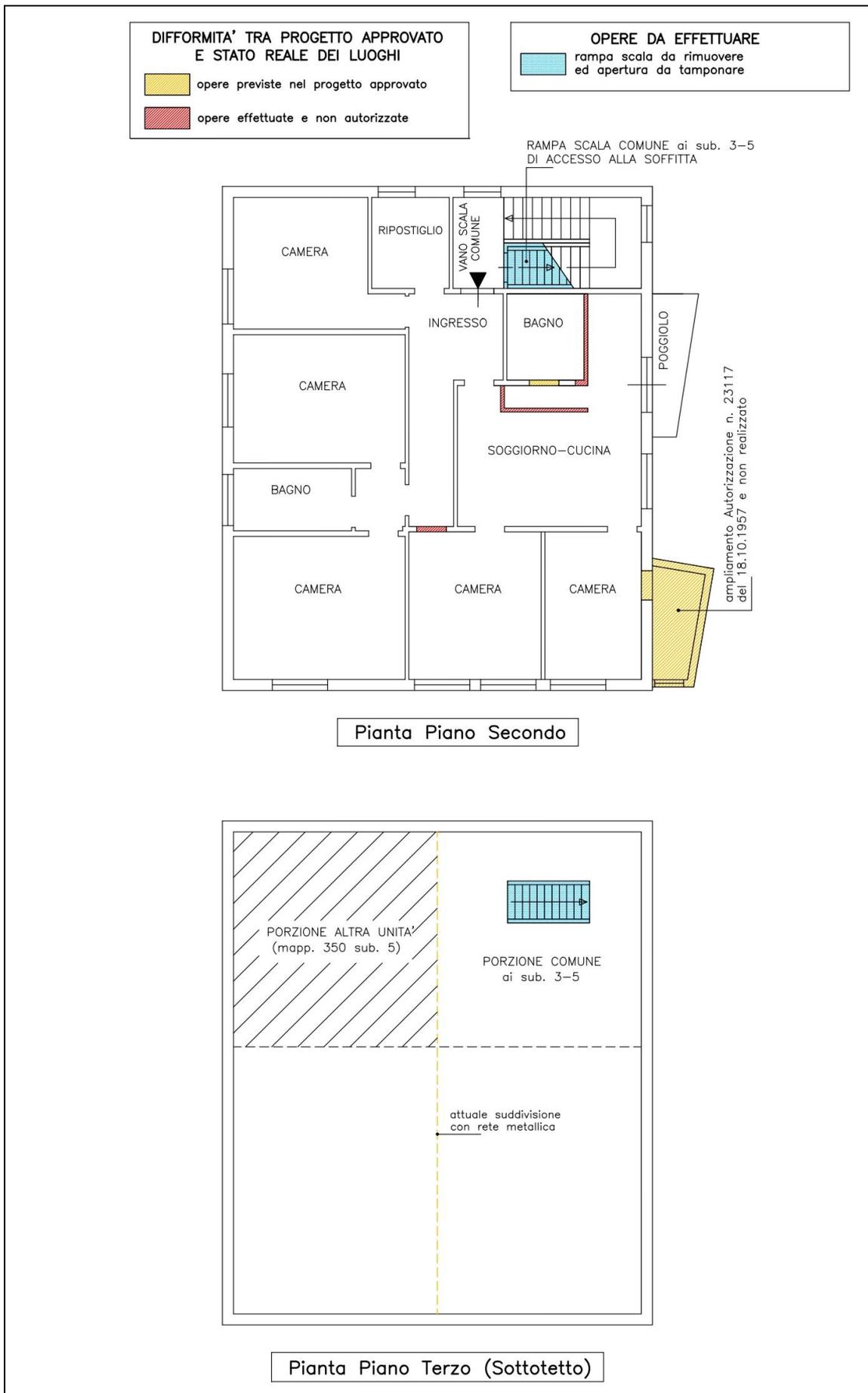


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



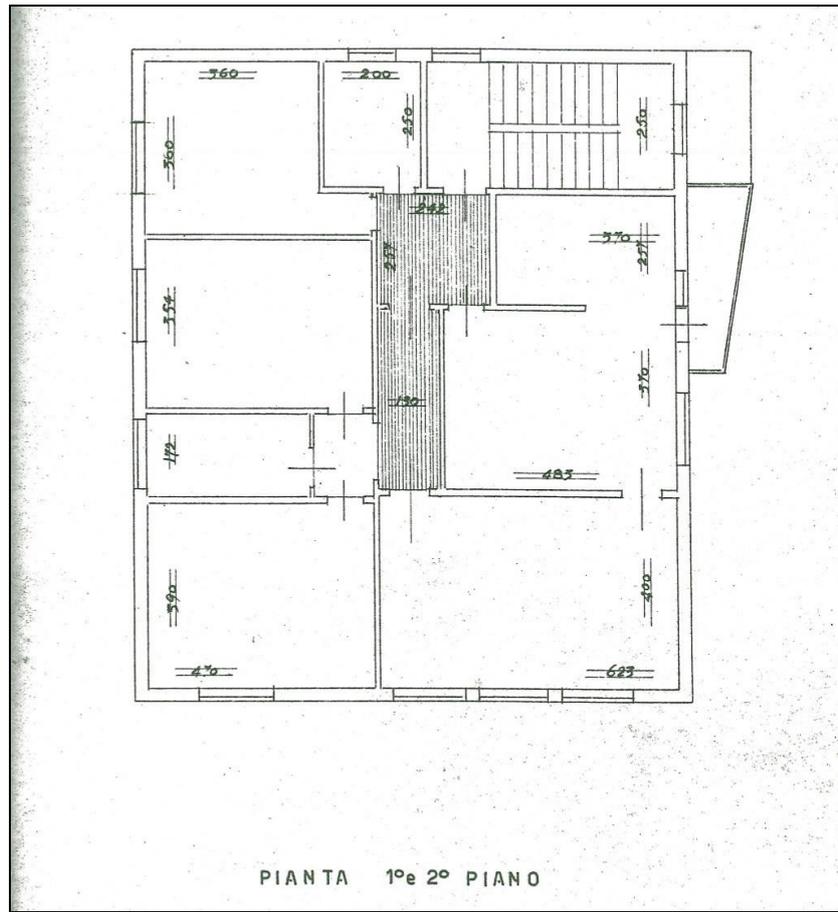


Figura 10.a. Stato approvato: Pianta Autorizzazione Edilizia del 05.07.1954.

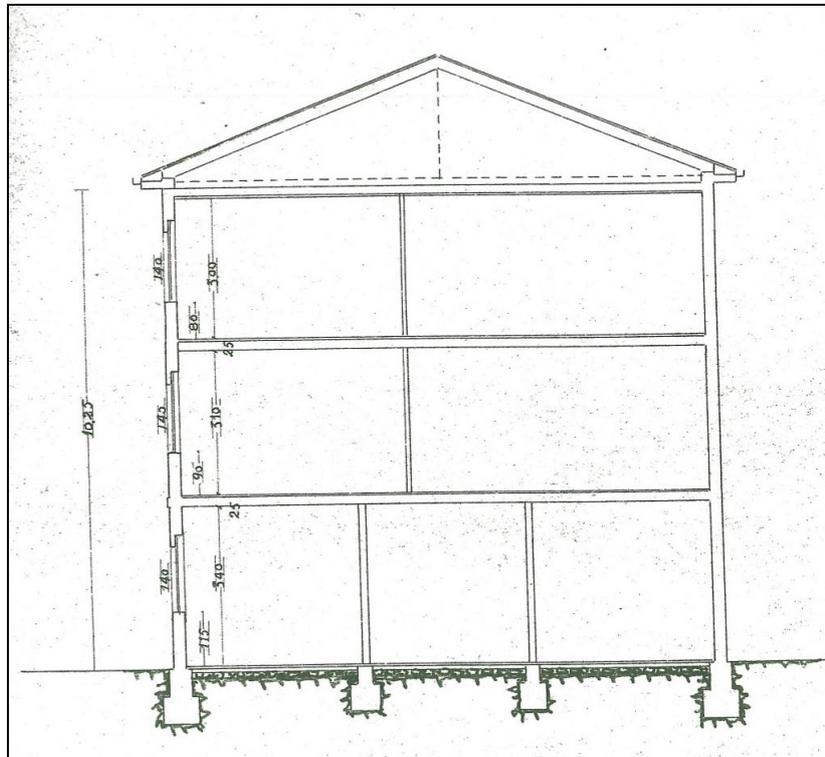


Figura 10.b. Stato approvato: Sezione Autorizzazione Edilizia del 05.07.1954.



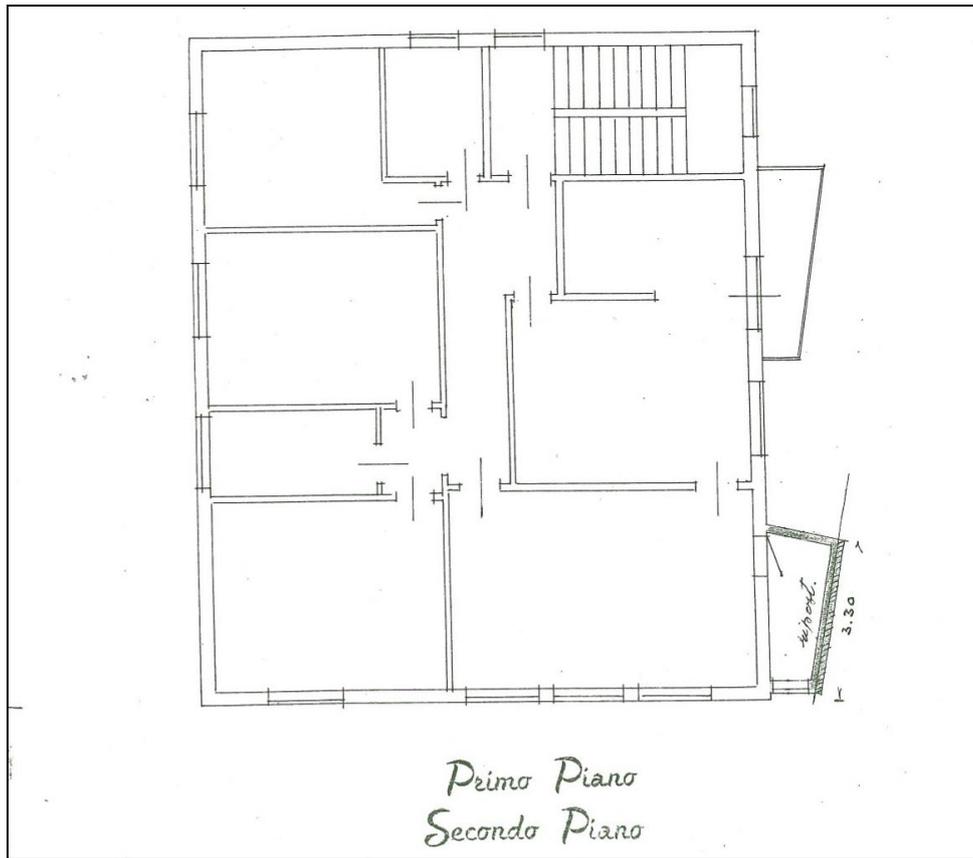


Figura 10.c. Stato approvato: Pianta Autorizzazione Edilizia n. 23117 del 18.10.1956.

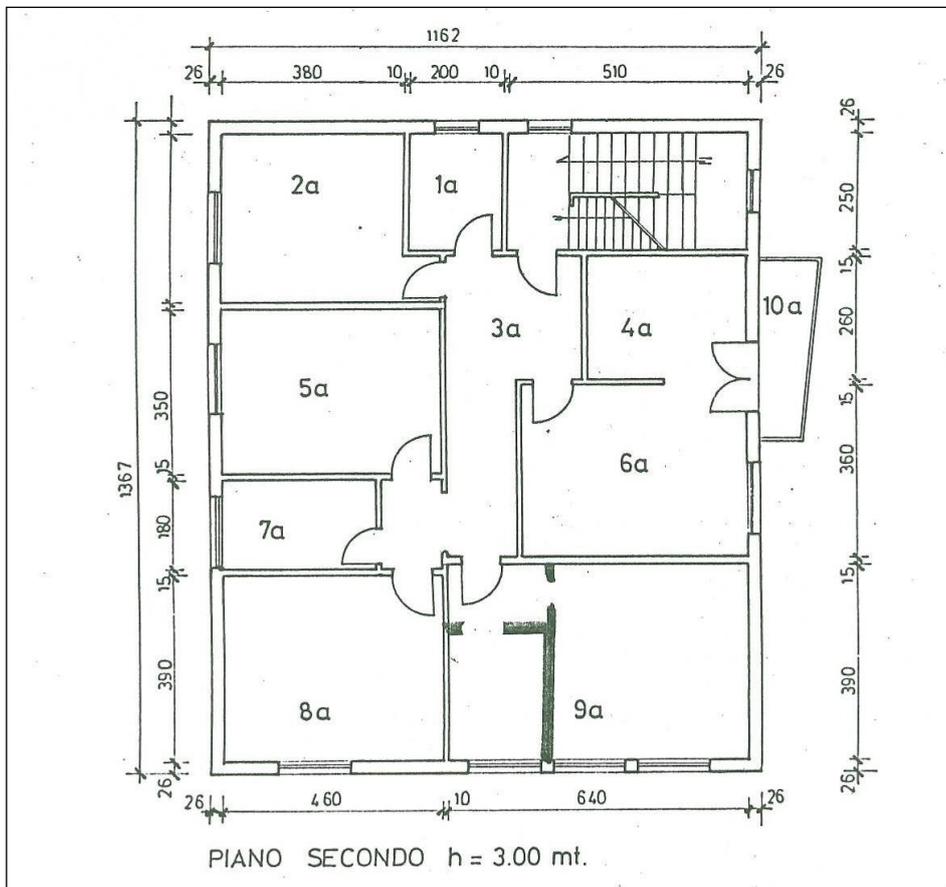


Figura 4.d. Stato approvato: Pianta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32034/86 del 13.03.1991.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dopo colloquio con i tecnici comunali, si è verificato che:

▪ Piano Secondo:

le difformità presenti (mancata richiesta di cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, modifiche interne, mancata realizzazione del locale esterno previsto in progetto) possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano. L'art. 37 del D.P.R. 380/2001, per la loro regolarizzazione, prevede che si possa ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore ad €. 5.164,00 e non inferiore ad €. 516.00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

A questo costo andranno aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali ed i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 7.000,00**.

▪ Piano Terzo:

l'art. 23 delle N.T.O. del Piano Interventi del Comune di Vicenza ammette il recupero dei sottotetti, definendo all'art. 17 che concorrono al calcolo della Su le parti dei sottotetti in cui l'altezza sia superiore a ml. 1,80. L'intervento del recupero del sottotetto è però subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione.

Senz'altro la porzione centrale del Sottotetto in oggetto supera l'altezza interna di ml. 1,80, quindi per regolarizzare il suo utilizzo si dovrebbe reperire lo spazio per il parcheggio pertinenziale, cosa non possibile vista la minima corte comune del fabbricato.

Inoltre anche la rampa scala di accesso dovrebbe essere ricostruita per adeguarla alle normative vigenti.

Da quanto descritto, non essendo possibile regolarizzare l'utilizzo del Sottotetto, dovrà quindi essere rimossa la rampa scala di accesso allo stesso, con posa di parapetto in sostituzione. Inoltre dovrà essere tamponata l'apertura del passaggio presente nel solaio tra il piano Secondo e Terzo (lasciando al massimo l'inserimento di una "botola" di accesso per le eventuali operazioni di manutenzione).

Considerando la struttura da demolire e le conseguenti opere da eseguire, i costi ed oneri per la sicurezza cantiere ed i relativi costi di discarica dei materiali di risulta, si quantifica un costo presunto di toni **Euro 5.000,00**.

Poiché la rampa scala risulta in comune tra le due unità dei piani Primo e Secondo (ed anche il Sottotetto risulta suddiviso tra i due alloggi), tale costo dovrebbe essere ripartito in quota di ½ ciascuno.

Quindi $\text{Euro } 5.000,00 / 2 = \text{Euro } \underline{\underline{2.500,00}}$, da detrarre dal valore dell'immobile.

* * *



7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

* * *

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Nessuno noto, eccetto:

- gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, come determinati nei precedenti capitoli. Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura;
- i vizi di carattere "edilizio" per lo stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali (portico d'ingresso comune), e delle finiture ed impianti del bene oggetto di pignoramento.

* * *

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 27.06.2024)

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 22.02.2007 a firma Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno n. 39678/10572 di Rep., iscritta in data 19.03.2007 a Vicenza ai n.ri R.G. 7467 R.P. 1876, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Vicenza e contro gli esecutati (** DATO OSCURATO **) e (** DATO OSCURATO **), per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sul bene in Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Fg. 45 mappale 350 sub. 3. Importo ipoteca: Euro 330.000,00, Importo capitale: Euro 165.000,00, Interessi: /, Spese: /. Durata ipoteca: 29 anni.

Pignoramenti:

- **Atto di Pignoramento** del 31.12.2009 rep. 6669/2009 a firma Tribunale di Vicenza, trascritto il 21.01.2010 a Vicenza ai nn. R.G. 1888 R.P. 1440, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA con sede a Vicenza C.F. 00204010243, contro gli esecutati (** DATO OSCURATO **) e (** DATO OSCURATO **), per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpite il bene in Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Fg. 45 mappale 350 sub. 3.
- **Atto di Pignoramento** del 08.01.2024 rep. 3882 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo, trascritto il 30.01.2024 a Vicenza ai nn. R.G. 2026 R.P. 1512, a favore di AMCO –



ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli C.F. 05828330638, contro (***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***), per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpite il bene in Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Fg. 45 mappale 350 sub. 3.

* * *

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellati l'iscrizione ipotecaria (iscritta in data 19.03.2007 a Vicenza ai n.ri R.G. 7467 R.P. 1876) ed i due pignoramenti (trascritti il 21.01.2010 a Vicenza ai nn. R.G. 1888 R.P. 1440 ed il 30.01.2024 a Vicenza ai nn. R.G. 2026 R.P. 1512).

* * *

9. SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

* * *

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

* * *

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il fabbricato, anche se composto da più unità e provvisto di parti comuni (corte, ex locale centrale termica, vano scala, tetto dell'edificio, ecc.), non risulta gestito da amministratore.

* * *



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

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

* * *

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al $5\div 10\%$ (max valore – min valore) / min valore < 5÷10%).



Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale (abitazione in appartamento) sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 01.07.2024 risulti essere pari a:

€ 80.000,00 (diconsiEurotamtamila/00)
pari a 548,58 €/m². (€ 80.000,00 / mq. 145,83)

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

(Si veda la valutazione estimativa adottata nelle tabelle esplicative in allegato 8).

* * *

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale	Euro 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	Euro 7.000,00
- costi per la rimozione di opere non sanabili	Euro 2.500,00

Totale detrazioni = **Euro 10.500,00**

Quindi ricapitolando:

- il valore di mercato del bene pignorato secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 80.000,00;
- gli oneri, da dedurre, per le caratteristiche inestimabili sono pari ad € 10.500,00.

Il valore di mercato stimato dell'intera quota di proprietà del bene pignorato (metodo MCA, dedotto costi caratteristiche inestimabili) corrisponde a: € 80.000,00 - € 10.500,00 =

€ 69.500,00 (diconsiEurosessantanovemilacinquecento/00).

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;



- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Quindi ricapitolando:

- valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 69.500,00
- riduzione, proposta, 15% di € 69.500,00 = € 10.425,00

Il **prezzo a base d'asta** del bene pignorato corrisponde a:

€ 69.500,00 - € 10.425,00 = € **59.075,00**

arrotondato ad € 59.000,00 (diconsiEurocinquantanovemila/00).

* * *

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita stipulato il 22.02.2007 rep. 39677/10571 a firma notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno), il bene oggetto di pignoramento è stato acquistato con il prezzo di Euro 152.000,00.

* * *

12.5 Giudizio di vendibilità'

Pur avendo finiture ed impiantistica in condizioni di manutenzione scarse, vista la posizione dell'immobile, si ritiene sufficiente la sua possibilità di vendita.

* * *

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Nell'esecuzione in oggetto risulta pignorata l'intera proprietà del bene.

* * *



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

Dai Certificati Storici di Residenza richiesti presso gli Uffici Demografici dei Comuni di Roma ed Arezzo, risulta che ([allegato 9](#)):

- (***) DATO OSCURATO (***) è residente nel Comune di (***) DATO OSCURATO (***), dalla data del 23.04.2014;
- (***) DATO OSCURATO (***) è residente nel Comune di (***) DATO OSCURATO (***), dalla data del 05.04.2023.

* * *

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Dalle verifiche effettuate presso i Comuni di residenza, è emerso che non risulta alcuna documentazione inerente l'atto di matrimonio degli stessi.

Si segnala che nell'atto di acquisto, viene riportato che "sono coniugati nel regime patrimoniale dello Stato di provenienza" (Bangladesh).

* * *

15. LOTTI

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**. In particolare, il sottoscritto ritiene non sia opportuno procedere alla formazione di più lotti, in quanto il bene consiste in un appartamento disposto su unico piano e con unico accesso, e la sua suddivisione comporterebbe costi onerosi per la divisione degli impianti e per la realizzazione della diversa distribuzione interna, tali da rendere la loro separazione non conveniente.

* * *

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione, eccetto quanto già evidenziato riguardo le problematiche statiche del portico situato nell'accesso comune ([pag. 9-12](#)) e la presenza di infiltrazioni nel soffitto dei locali ([pag. 12](#)).

* * *

Bassano del Grappa, li 01.07.2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
 - 3.a - Planimetrie dello stato attuale dei luoghi
 - 3.b - Planimetria comparazione stato attuale – stato approvato
 - 3.c - Planimetria comparazione stato attuale – stato catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
 - 4.a - Visure
 - 4.b - Planimetria catastale
 - 4.c - Estratto mappa catastale
 - 4.d - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
5. Titolo di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Estratto norme Piano Interventi comunale, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
 - 7.a - Estratto norme Piano Interventi comunale
 - 7.b - Autorizzazione Edilizia n. 3107 del 15.03.1954
 - 7.c - Autorizzazione Edilizia del 04.12.1954
 - 7.d - Autorizzazione Edilizia n. 23117 del 18.10.1956
 - 7.e - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32034/86 del 13.03.1991
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici dei soggetti esegutati
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

