

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare



N. Gen. Rep. **553/2021**

Giudice dr.ssa Sonia Pantano

Custode Giudiziario: IVG VICENZA

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Marostica

Lotto 1 di 2

Tecnico incaricato Ing. Carlo Casonato

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2788

Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1834

C.F. CSNCRL79R14L840N - P.Iva 04020580249

con studio presso QB Vicenza Est – Business Center

Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)

telefono: +39 347 9327986

e-mail: carlo.casonato@gmail.com

PEC: carlo.casonato@ingpec.eu

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano

Esperto: Ing. Carlo Casonato

Custode: IVG

1 di 29

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

Procedura Es. Imm. n. **553/2021 R.G.**

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 15.09.2022

Esperto ing. Carlo Casonato

Diritto pignorato (cfr pag. 6): piena proprietà per l'intero;

Tipologia bene (cfr pag. 8): Appartamento al piano terra con centrale termica, cantina e garage al piano interrato, inseriti all'interno di un fabbricato condominiale in Comune di Marostica;

Ubicazione (cfr pag. 8): Marostica (VI), via Panica n. 127, int. 1;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 13): in Comune di Marostica, C.F. fg. 11:

- m.n. 444 sub 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, sup.cat.tot. 82 mq, via Panica n. 105, piano S1-T;
- m.n. 444 sub 28, cat. C/6, cl. 4, cons. 14 mq, sup.cat.tot. 16 mq, via Panica snc, piano S1.

Metri quadri (cfr pag. 27): commerciali circa 90 mq;

Stato (cfr pag. 13): buono;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 17): vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi;

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 27): € 75.589,39

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): € 95.000,00 del 31.03.2021; € 67.000,00 del 17.05.2021; € 65.000,00 del 10.11.2021 – i comparabili 2 e 3 appartengono allo stesso fabbricato condominiale dei beni pignorati;

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 765,76 €/mq;

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 28): € 51.500,00

Valore credito (cfr all creditore precedente.): € 66.433,16 (da atto di precetto);

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 28): sufficiente;

Possibili interessati (cfr pag. 28): non noti;

Iniziative di vendita (cfr pag. 29): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale;

Occupazione (cfr pag. 20): al momento del sopralluogo i beni erano occupati dagli esecutati.

Titolo di occupazione (cfr pag. 20): /

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: mancanza di agibilità sub. 2.

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
2 di 29

ALLEGATI LOTTO

- All 1 Atto di compravendita notaio R. Rinaldi rep. 61.041 del 12.10.1976;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetrie catastali;
- 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 (in corso di redazione, oggetto di deposito successivo);
- 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 MCA e confronto con dati Astalegale;
- All 13 Certificati anagrafici eseguiti;
- All 14 Regolamento condominio



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 10.12.2021, a seguito di nomina del Giudice Dott.ssa Sonia Pantano, il sottoscritto esperto, ing. Carlo Casonato, 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;
- Reperiti presso l'archivio notarile di Vicenza e presso il sito dell'Agenzia delle entrate - sister.agenziaentrate.gov.it - gli atti di provenienza dei beni oggetto di perizia;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Marostica e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: la richiesta è stata inoltrata a mezzo pec in data 12.01.2022. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata scansionata e inviata dall'Ufficio all'indirizzo email del sottoscritto Esperto Stimatore in data 13.01.2022. È stato eseguito un accesso diretto presso l'Ufficio Tecnico in data 30.06.2022 e 05.07.2022 per chiarimenti con i tecnici comunali. Il CDU è stato inviato a mezzo pec in data 26.01.2022;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo;

Il sottoscritto 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](#).

Il Custode, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 01.06.2022 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto 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.

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
4 di 29



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 17.01.2022 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.

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 pignorato è composto dalla piena proprietà per l'intero di un appartamento al piano terra con centrale termica, cantina e garage al piano interrato (lotto n. 1) e da un locale magazzino al piano interrato (lotto n. 2) all'interno di un condominio in Comune di Marostica.

La presente perizia è relativa al lotto n.1.

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 eseguiti 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 compravendita notaio Rinaldo Rinaldi rep. 61.041 racc. 6.401 del 12.10.1976, trascritto il 11.11.1976 ai nn. 4720/4040, i seguenti beni passano per l'intero della nuda proprietà e per l'usufrutto generale congiuntivo e con diritto di reciproco accrescimento ai coniugi **(all 1)**:

Comune di Marostica, C.F., Foglio 11,

- **m.n. 444-445 sub 2, via Panica, PT-PST, vani 5,5, scheda reg. al N.C.E.U. n. 252 del 28.07.76;**
- **m.n. 444-445 sub 28, via Panica, PST, mq 14, scheda reg. al N.C.E.U. n. 278 del 28.07.76.**

Nell'atto è riportato inoltre che *“Delle porzioni di fabbricato in condominio hanno diritto di comproprietà per la quota di 65,43/1000 sull'area coperta e scoperta e precisamente su tutto il terreno già descritto al C.T. con i mm.nn. 445 di are 15,18 [...] e 444 di are 2,77 [...], fondazioni, vano scale, ingressi, corridoi, vano centrale termica, muri di spina e le terrazze comuni al terzo piano e quanto altro comune a termini dell'art. 1117 del Codice Civile”.*

sotto la sua esclusiva responsabilità dichiara di aver contratto matrimonio dopo il 20.09.1975 e di non aver stipulato alcuna convenzione matrimoniale ai fini di cui all'art. 228 della citata legge 19.05.1975 n. 151”.

Pignoramento: Atto di pignoramento trascritto il 19.11.2021

per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà e complessivamente per l'intero:

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
6 di 29

Comune di Marostica, C.F. Foglio 11,

- m.n. 444 sub 2, cat. A/3, cons. 5,5 vani, via Panica n. 105, piano S1-T;
- m.n. 444 sub 28, cat. C/6, cons. 14 mq, via Panica snc, piano S1;
- m.n. 444 sub 32, cat. C/2, cons. 35 mq, via Panica snc, piano S1.

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (19.11.2021):

per la piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni
con per la piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione
dei beni

Comune di Marostica, C.F. Foglio 11,

- m.n. 444 sub 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, sup.cat.tot. 82 mq, via Panica n. 105, piano S1-T;
- m.n. 444 sub 28, cat. C/6, cl. 4, cons. 14 mq, sup.cat.tot. 16 mq, via Panica snc, piano S1;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

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

Con atto di compravendita notaio Rinaldo Rinaldi rep. 61.041 racc. 6.401 del 12.10.1976, trascritto il 11.11.1976 ai nn. 4720/4040, i beni pignorati passavano per l'intero della nuda proprietà e per l'usufrutto generale congiuntivo e con diritto di reciproco accrescimento ai coniugi nell'atto, dichiara di aver contratto matrimonio dopo il 20.09.1975 e di non aver stipulato alcuna convenzione matrimoniale. Con la morte deceduta il deceduto il vi è la riunione di usufrutto e i beni divengono in proprietà per la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni. Il pignoramento colpisce i sigg.ri per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà e complessivamente per l'intero.

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

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

Nel Fg. 11 del Comune di Marostica:

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

il **m.n. 444** confina con: pubblica via, m.n. 546, m.n. 446, m.n. 85, m.n. 82, m.n. 443 (salvo più precisi).

Nel Fg. 11 del Comune di Marostica:

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

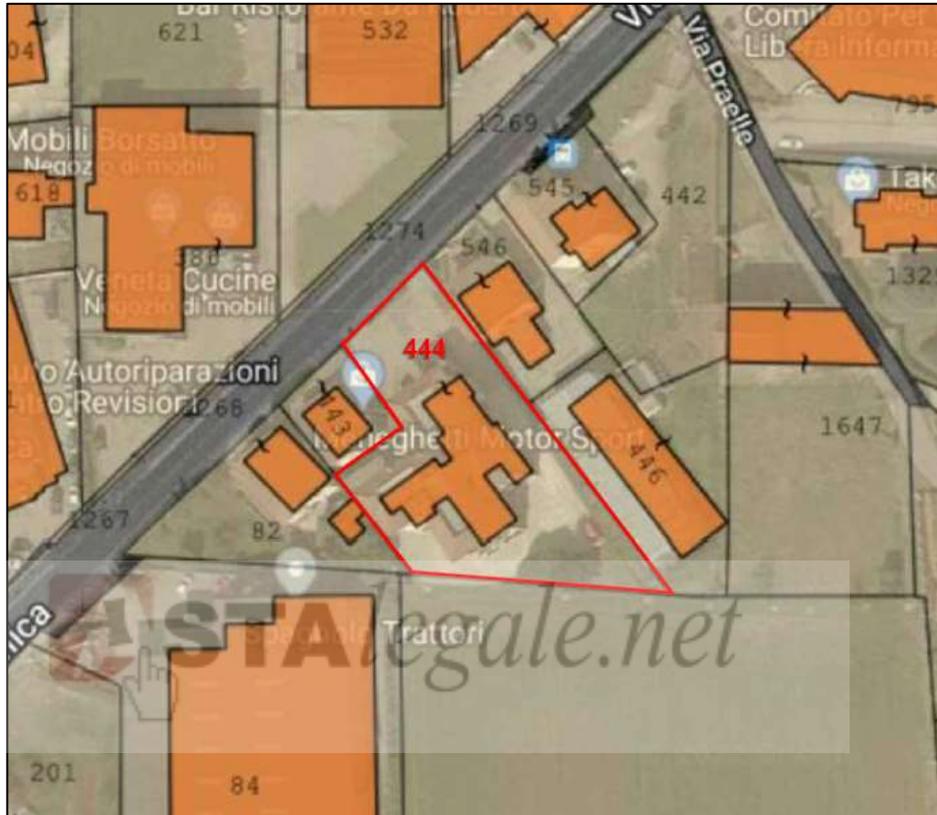
il **m.n. 444 sub 2 al piano terra** confina con: muri perimetrali, ingresso comune/scale comuni, altre U.I. (salvo più precisi);

il **m.n. 444 sub 2 al piano interrato** confina con: corridoio comune, altre U.I., muri perimetrali (corte comune), altre U.I. (salvo più precisi);



il m.n. 444 sub 28 al piano interrato confina con: altre U.I., muri perimetrali (corte comune), altre U.I., corridoio comune (salvo più precisi);

Nota: non è presente un elaborato planimetrico.



Al. 5: ortofoto con sovrapposizione catastale

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

Il lotto n. 1 è costituito da un appartamento al piano terra con cantina, locale centrale termica e garage al piano interrato, all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Condominio " in Comune di Marostica. Il fabbricato si sviluppa su 4 piani di cui uno interrato.

Ubicazione:

L'immobile è sito in Comune di Marostica in zona periferica, lungo via Panica, civico 127, a sud-ovest rispetto al centro del Comune posto a distanza di circa 1,5 km. L'area circostante è fornita dei principali servizi essenziali quali ad esempio chiesa, farmacia, panificio, negozi di vario genere, alcuni bar e ristoranti. Lungo via Panica sono presenti fermate del trasporto pubblico su gomma. A circa 4 km è possibile raggiungere il casello di Marostica della Strada Pedemontana Veneta.

Descrizione

L'accesso all'appartamento, situato al piano terra, avviene da via Panica transitando per la corte comune e raggiungendo la porta d'ingresso al fabbricato condominiale. Corridoi e vano scale comuni

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
8 di 29

permettono il collegamento tra le varie U.I. e i vari piani dell'edificio, comprese le terrazze comuni al piano terzo.

L'appartamento (sub 2) è composto da un ingresso/corridoio, una cucina, una stanza-soggiorno, un bagno e due camere da letto. Sono presenti due terrazze di piccole dimensioni; la terrazza con accesso dalla cucina è di fatto una corte esclusiva trovandosi alla quota della corte comune, senza aggetti (v. foto 8). Non è stato possibile visionare la terrazza con accesso dalla camera in quanto l'avvolgibile non poteva essere alzato, causa rottura dello stesso. È stato comunque possibile visionare la terrazza dall'esterno. La camera con terrazza ha come unica forometria la porta-finestra di accesso alla terrazza. Al momento del sopralluogo il locale indicato nelle planimetrie catastali come soggiorno era utilizzato come cucina mentre il locale catastalmente indicato come cucina risultava utilizzato come stanza.

Al piano interrato sono collocati i locali esclusivi centrale termica e cantina, entrambi facenti parte del sub 2.

Al garage (sub 28), situato al piano interrato, si può accedere sia internamente all'edificio, attraverso i corridoi comuni, sia dall'esterno, attraverso il basculante. Gli spazi di manovra esterni per l'accesso ai garage sono collegati con via Panica mediante una rampa esterna.

Le altezze dei locali, misurate a campione, sono le seguenti:

- abitazione PT: 280 cm circa misurati su più stanze;
- cantina P-1: 229 cm circa;
- garage P-1: 230 cm circa;



Foto 1: appartamento PT
Ingresso/corridoio



Foto 2: appartamento PT
Cucina (catastalmente locale Soggiorno)

	
<p>Foto 3: appartamento PT Stanza (catastalmente locale Cucina)</p>	<p>Foto 4: appartamento PT Camera nr. 1</p>
	
<p>Foto 5: appartamento PT Camera nr. 2</p>	<p>Foto 6: appartamento PT Particolare termosifone</p>
	
<p>Foto 7: appartamento PT Bagno</p>	<p>Foto 8: appartamento PT Terrazzo nr. 1</p>

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
10 di 29





Foto 9:
Terrazzo nr. 2



Foto 10:
Centrale termica



Foto 9:
Cantina



Foto 10:
Garage



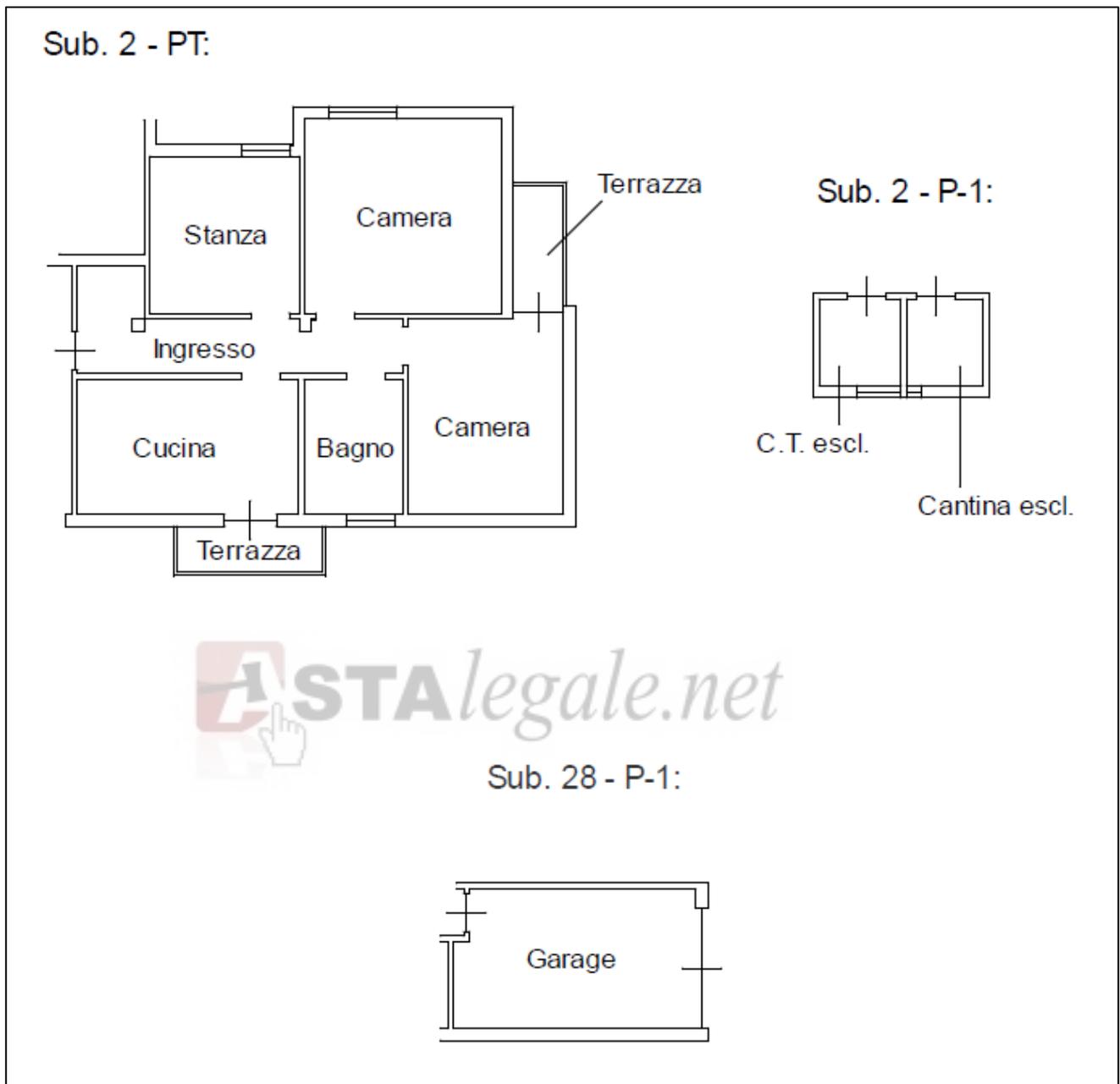
Foto 11:
Spazi comuni di manovra



Foto 12:
Rampa esterna

Documentazione fotografica [all 6](#)





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

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

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'impianto di riscaldamento è autonomo e il riscaldamento avviene attraverso la caldaia situata nel locale centrale termica al piano interrato, la quale è alimentata mediante una cisterna a gasolio. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni. La caldaia fornisce inoltre acqua calda sanitaria.



I fornelli della cucina non sono collegati all'impianto di distribuzione del gas ma sono alimentati con delle bombole posizionate nella cantina al piano interrato e collegate all'appartamento attraverso tubazioni che, a vista, attraverso cantina e centrale termica (informazioni sugli impianti e gli allacciamenti fornite dall'esecutato in sede di sopralluogo).

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. In sede di sopralluogo alcuni locali dell'appartamento sub 2 risultavano ricoperti da teli e predisposti per una pitturazione delle pareti, come confermato dall'esecutato

L'Amministratore condominiale, con email del 01.07.2022, ha comunicato che "Per il superbonus è stata fatta e pagata la verifica di conformità sul fabbricato. Allaccio alla pubblica fognatura: lavoro in corso di svolgimento, pagamento già effettuato".

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Dal sopralluogo a vista, non risultano necessari interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

È in corso di redazione l'APE, oggetto di deposito telematico successivo. ([all 8](#)).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 23/12/2021 ([all 4](#))

Intestato _____ per la piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni
_____ per la piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione
dei beni con _____

Comune di Marostica, C.F. Foglio 11,

- m.n. 444 sub 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, sup.cat.tot. 82 mq, via Panica n. 105, piano S1-T;
- m.n. 444 sub 28, cat. C/6, cl. 4, cons. 14 mq, sup.cat.tot. 16 mq, via Panica snc, piano S1;

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 Marostica, al **Catasto Terreni, Foglio 11,**

- **il mappale 444**, ENTE URBANO di sup. 277 mq, è così identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1975 e diviene ENTE URBANO di 1.795 mq con "VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1982 in atti dal 14/01/1986 (n. 311282)" con la quale i mappali 444 di 277 mq e il m.n. 445 di 1.518 mq (tot 1.795 mq) venivano uniti nel più ampio mappale 444 di 1.795 mq con soppressione del m.n. 445.

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Marostica, al **Catasto Fabbricati, Foglio 11,**

- **il mappale 444 sub 2** deriva dal mappale 445 sub 2, il quale è così identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1987. Esso viene successivamente identificato con:
 - AMPLIAMENTO del 30/08/1986 in atti dal 30/05/1990 (n. 13195B/1986);
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;Con Variazione del 09/09/2013 protocollo n. VI0192936 in atti dal 09/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 98588.1/2013) - allineamento mappe - **viene soppressa la particella 445 sub 2 e viene costituita la particella 444 sub 2.** Quest'ultima viene successivamente identificata con:
 - VARIAZIONE del 20/03/2015 protocollo n. VI0038064 in atti dal 20/03/2015 G. A. F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 14077.1/2015);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **il mappale 444 sub 28** deriva dal mappale 445 sub 28, il quale è così identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1987. Esso viene successivamente identificato con:
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;Con Variazione del 09/09/2013 protocollo n. VI0192936 in atti dal 09/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 98613.1/2013) - allineamento mappe - **viene soppressa la particella 445 sub 28 e viene costituita la particella 444 sub 28.** Quest'ultima viene successivamente identificata con:
 - VARIAZIONE del 20/03/2015 protocollo n. VI0038126 in atti dal 20/03/2015 G. A. F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 14122.1/2015);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (19.11.2021):

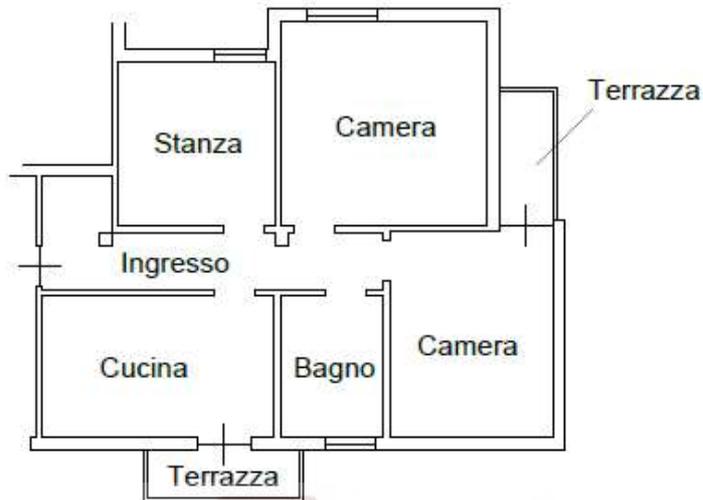
nessuna



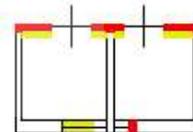
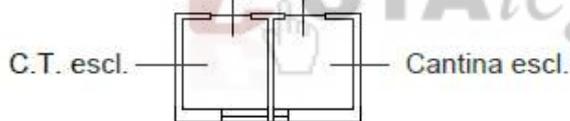
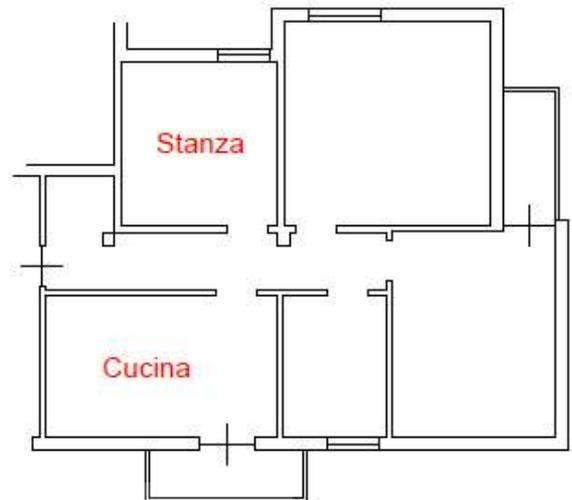
Comune di Marostica
 Fg. 11 m.n. 444 sub. 2
 Piano interrato e piano terra

 costruzione
 demolizione

Stato dei luoghi

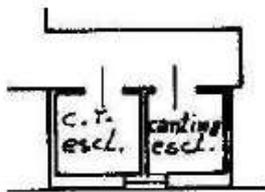


Sovrapposizione



Stato catastale

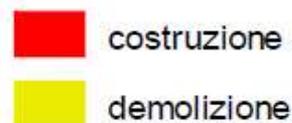
PIANO INTERRATO:



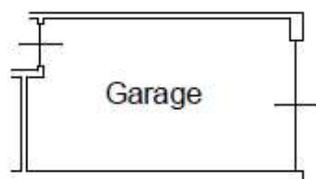
PIANO TERRA:



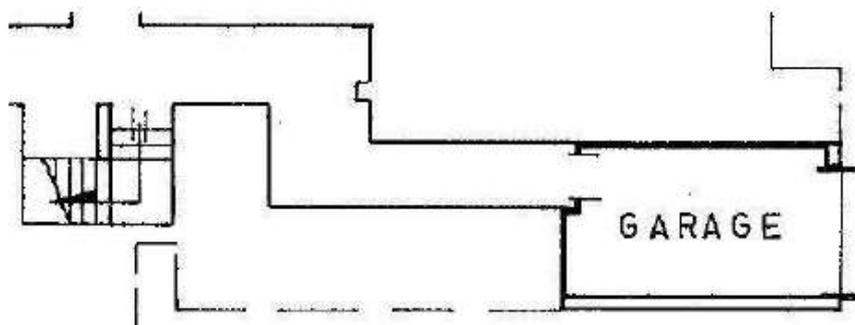
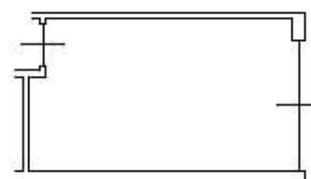
Comune di Marostica
Fg. 11 m.n. 444 sub. 28
Piano interrato



Stato dei luoghi



Sovrapposizione



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

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegare sovrapposizioni, alcune dovute probabilmente a imprecisioni legate alla rappresentazione grafica datata ed eseguita a mano (si precisa che una variazione grafica di 1 mm corrisponde ad una variazione reale di 20 cm).

È necessario aggiornare la planimetria catastale, 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

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
16 di 29

€ 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. Eventuali maggiori costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDE SINTETICA

Si veda indice del lotto.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

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

Relativamente agli immobili fg. 11 m.n. 444 subb. 2 e 28:

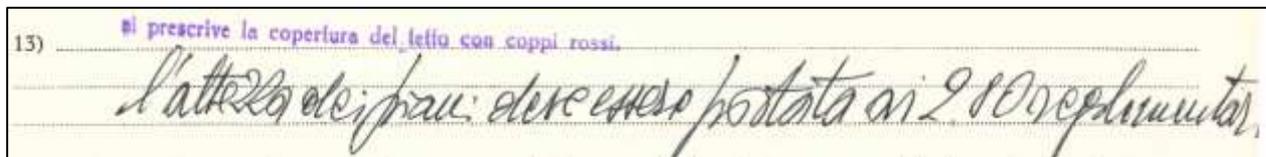
- Per atto di compravendita del 12.10.1976 rep. 61.041 notaio Rinaldo Rinaldi trascritto il 11.11.1976 ai nn. 4720/4040 i beni pervennero per l'usufrutto generale congiuntivo e con diritto di accrescimento, loro vita natural durante per la quota pari all'intero in nuda proprietà.

Nota: è deceduta è deceduto il
A seguito della morte vi è la riunione di usufrutto e i
beni diventano per la piena proprietà per la quota di 1/2
ciascuno in regime di comunione dei beni.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

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

- **Licenza Edilizia prot. n. 2733 pratica n. 3458 del 01.07.1974** per "Costruzione fabbricato ad uso negozi, uffici ed appartamenti" sul mappale 444/445 foglio 11 in via Panica;
Prescrizioni L.E.:



- **Licenza Edilizia prot. n. 7549 pratica n. 3631 del 02.10.1974** per "apportare varianti al fabbricato il cui progetto è stato approvato in data 01.07.1974 al nr. 3458 di reg." sul mappale 444/445 foglio 11 in via Panica;
Prescrizioni L.E.:

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
17 di 29

13) Si prescrive l'adeguamento al progetto generale della fognature adottato dal comune.
si prescrive la copertura del tetto con coppi rossi.

- **Licenza di abitabilità/agibilità prot. N. 3918 reg. nr. 3458/3631 del 25.06.1975** riferita alla L.E. nn. 3458/3631 del 01.07.1974 e 02.10.1974.
- **Licenza Edilizia prot. n. 1198 pratica n. 3797 del 10.06.1975** per “recinzione di proprietà” sul mappale 444/445 foglio 11 in via Panica, a seguito della domanda datata 10.02.1975
Prescrizioni L.E.:

13) La recinzione, ai munti 1 e 5, dev'essere arretrata a m.18 dall'asse stradale.-

- **D.I.A. del 24.06.1996 prot. 9091** “per la realizzazione di opere di straordinaria manutenzione ed opere interne nella centrale termica”;
- **Concessione in sanatoria reg. 639/01/C del 06.05.1992** per:
 - Costruzione di una terrazza lato nord;
 - Cambio di destinazione d'uso da direzionale-commerciale a residenziale;
 - Modifiche prospettiche;

Vista la domanda di condono edilizio presentata il 01.04.1986 prot.gen. 2861 pratica n. 0186671304; La documentazione allegata al condono contiene sia la tavola di progetto che sarà utilizzata per la sovrapposizione con lo stato dei luoghi, sia la planimetria catastale.

NOTA: la concessione in sanatoria riporta quanto segue:

Si ricorda, inoltre, che per il rilascio del certificato di abitabilità/abitabilità dovrà essere presentata relativa domanda.

Non è stato reperito alcun certificato di agibilità inerente e successivo alla pratica in sanatoria.

il tutto è riportato in [all 10](#)

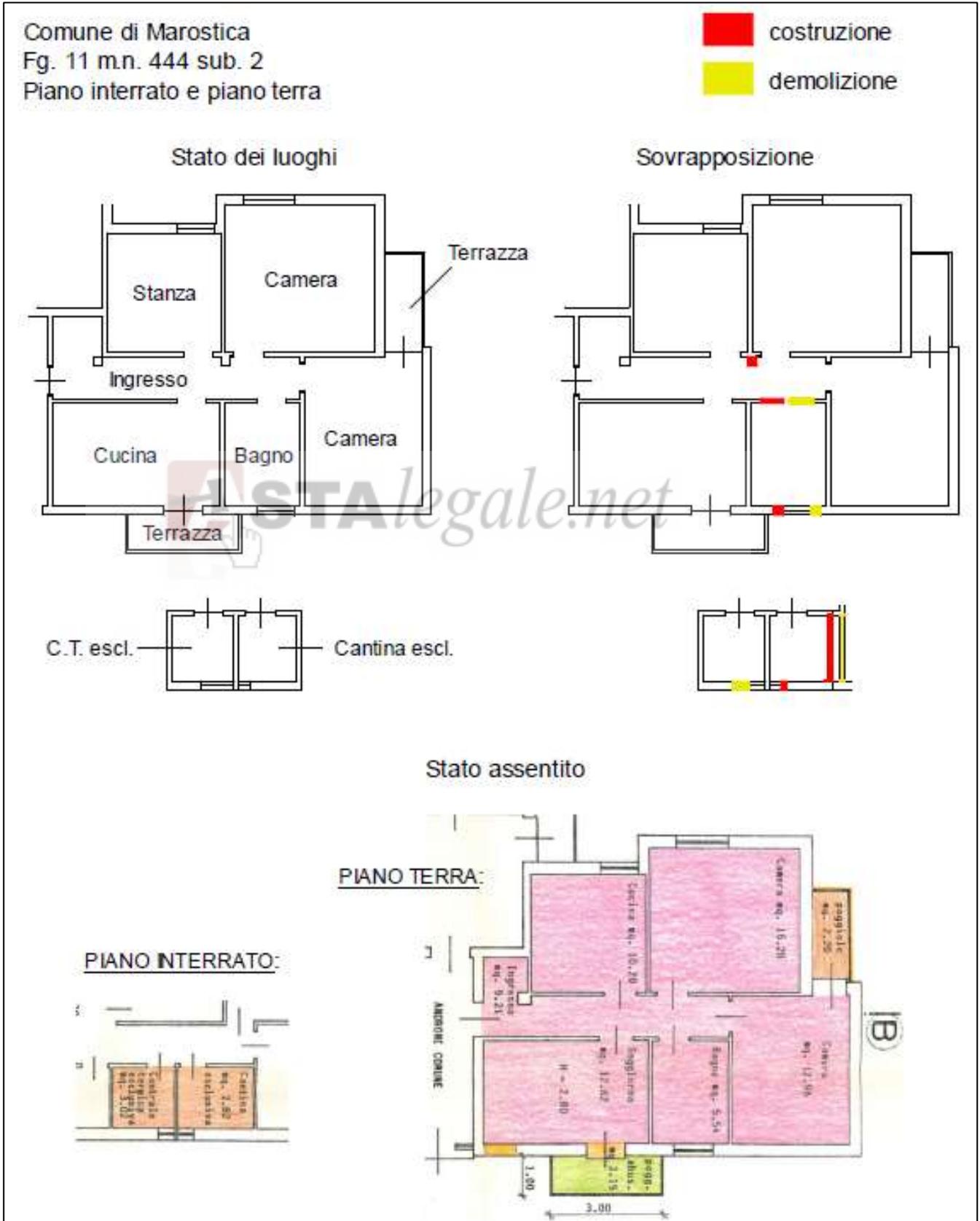
È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli. ([all 11](#)).

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

Anzitutto si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui 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.



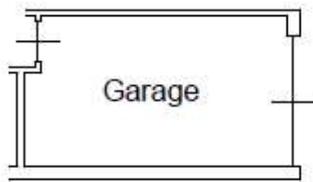
Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
19 di 29



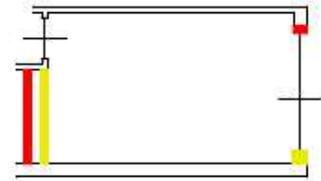
Comune di Marostica
Fg. 11 m.n. 444 sub. 28
Piano interrato

 costruzione
 demolizione

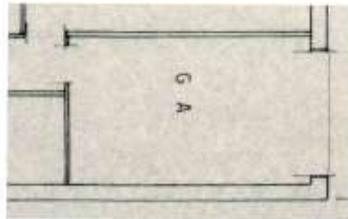
Stato dei luoghi



Sovrapposizione



 **ASTAlegale.net**
Stato assentito



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.

Le altezze dei locali sono riportate sia nelle planimetrie catastali che negli elaborati grafici assentiti e, per quanto potuto misurare, non sono state rilevare difformità sostanziali.

Fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite sono state riscontrate principalmente le difformità sopra indicate. Per effettuare le sovrapposizioni del sub 2 sono state considerate le tavole di progetto allegate al condono 639/01/C del 06.05.1992, così come chiarito dal Tecnico Comunale.

Per quanto riguarda l'appartamento al piano terra, le difformità inerenti la differente posizione della porta interna del bagno e la presenza della colonna all'interno del corridoio sono sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione di circa 1.000,00 €.

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
20 di 29

La difformità prospettica relativa alla differente posizione della finestra del bagno risulta essere una problematica di natura condominiale essendo le facciate esterne parti comuni del fabbricato. Per procedere alla sanatoria/rimessa in pristino è quindi necessario acquisire l'autorizzazione dell'assemblea condominiale.

Analoga procedura dovrà essere intrapresa per la regolarizzazione delle difformità inerenti i muri divisorii tra la centrale termica, la cantina e il corridoio comune, come anche la differente posizione delle finestre dei medesimi locali al piano interrato, comunque non visibili dall'esterno.

Non conoscendo le determinazioni di una assemblea di condominio, ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità sopra indicate saranno valutate a percentuale, in modo puramente indicativo.

La difformità riguardante la differente posizione della parete divisoria tra la cantina del sub 2 e il garage sub 28 (medesima proprietà con entrambi i subalterni ricompresi nel presente lotto), è sanabile mediante la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione di circa 1.000,00 €.

Nota 1: l'effettiva sanabilità e i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica. Se non sanabili, si dovrà procedere con la messa in pristino delle difformità rilevate.

Nota 2: la concessione in sanatoria specifica che "per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità dovrà essere presentata relativa domanda".

Dall'accesso agli atti non è stato reperito il certificato di agibilità inerente la pratica in sanatoria, risultando il subalterno 2 privo di agibilità.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità sopra indicate saranno valutate e ricomprese nel ribasso percentuale, come consentito da vademecum, in modo puramente indicativo.

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo era presente l'esecutato
erano occupati da entrambi gli esecutati,
momento del sopralluogo.

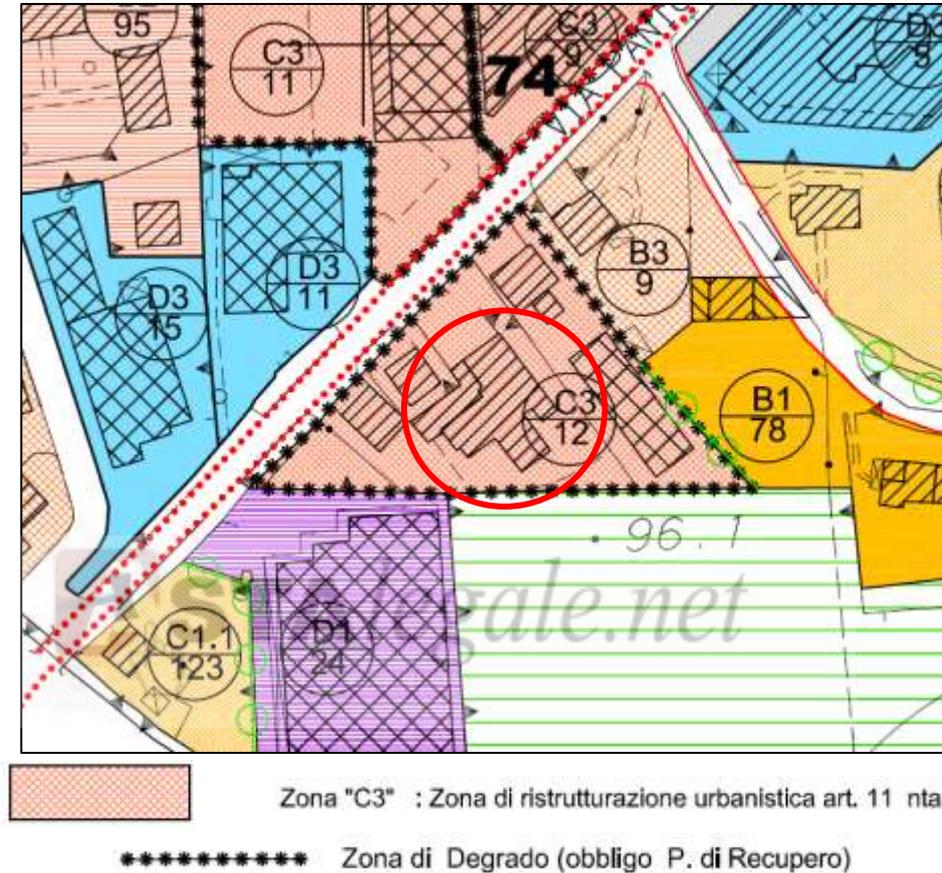
il quale dichiarava che i beni
non presente al

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.

Viene inserito di seguito un estratto del P.R.G. del Comune di Marostica vigente scaricabile dal sito istituzionale del Comune:



Estratto del P.R.G. Comune di Marostica - Tav. 13 Zone significative
Il cerchio rosso individua l'immobile oggetto della presente relazione

E) **Regolamento condominiale:** vedasi [all 14](#);

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: non risultano;

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
22 di 29

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 28.01.2022 e 23.06.2022 delle
iscrizioni e trascrizioni ipotecarie riportate nella certificazione notarile:**

SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2002 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 10814
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 117591 del 22/10/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore
Contro
Capitale 60.000,00 €; Totale 120.000,00 €
Fig. 11 m.n. 445 subb 2-28

ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/2007 - Registro Particolare 181 Registro Generale 796
Pubblico ufficiale STEFANI MASSIMO Repertorio 32105/8275 del 27/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore
Contro
Capitale 75.000,00 €; Totale 150.000,00 €
Fig. 11 m.n. 445 subb 2-28

ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2014 - Registro Particolare 425 Registro Generale 3120
Pubblico ufficiale DE VIRGILIIS ORNELLA MARIA Repertorio 56906/6353 del 23/04/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore
Contro
Capitale 75.000,00 €; Totale 150.000,00 €
Fig. 11 m.n. 444 subb 2-28-32

ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2018 - Registro Particolare 1427 Registro Generale 9914
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2207/12418 del
27/09/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
A favore
Contro
Capitale 36.562,97 €; Totale 73.125,94 €
Fig. 11 m.n. 444 subb 2-28-32

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2021 - Registro Particolare 8556 Registro Generale 12025
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI VICENZA Repertorio 4903 del 03/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIA
favore

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
23 di 29

Contro
Fig. 11 m.n. 444 subb 2-28-32

Nota: nell'elenco delle ispezioni ipotecarie a nome _____ sono presenti ulteriori formalità (ante ventennio e cancellazione totale) che per completezza si riportano:

ISCRIZIONE CONTRO del 14/01/2000 - Registro Particolare 71 Registro Generale 363
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 83206 del 05/01/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore di

Contro
Capitale 100.000.000 Lire; Totale 200.000.000 Lire
Fig. 11 m.n. 445 subb 2-28

ISCRIZIONE CONTRO del 28/11/2006 - Registro Particolare 3488 Registro Generale 14872
Pubblico ufficiale UNIRISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 140735/124 del 20/11/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Contro
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 47 del 12/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

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 fa parte di un condominio denominato "Condominio _____". Il sottoscritto ha contattato l'amministratore di condominio geom. Luigino Zen - Amministrazioni Zen sas - il quale ha fornito le seguenti informazioni:

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): *"importo annuo spese ordinarie di gestione e manutenzione del condominio: € 21.000,00"*

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *"Allaccio alla rete di fognatura pubblica: lavoro in corso di svolgimento, pagamento già effettuato. Per il superbonus è stata fatta e pagata la verifica di conformità sul fabbricato."*

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
24 di 29

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia:
“non ci sono sospesi da parte dei proprietari, in quanto tutte le quote sono sempre state regolarmente pagate”

Eventuali dotazioni condominiali: come da relazione

Eventuali cause in corso: *“nessuna”*

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

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

Ricordando che:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ed inoltre:

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

il metodo M.C.A.:

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

Valore di mercato attribuito:

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

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

Premesso che:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Superficie commerciale Subject Sub 2 e 28	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	PRI	78	100%	78,0	Quantitativa
	Appart. PT					
	Sup. accessori non comunicanti	ANC	7	25%	1,75	Quantitativa
	Sup. terrazzi e poggioli	TER	6	30%	1,8	Quantitativa
	Garage P-1	GAR	16	50%	8,0	
		<i>tot</i>	<i>108</i>		<i>89,55</i>	
Totale Superficie Commerciale					90	mq

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

€ 75.589,39

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
27 di 29

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, che vi potrebbero essere ulteriori difformità nell’immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap 6;
 - **il subalterno 2 è privo di agibilità;**
 - etc.

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

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a € 75.589,39
- riduzione, proposta, 30% pari a - € 22.676,82

Il valore di cui sopra deve tenere conto di quanto segue:

- Costi relativi alle difformità catastali - € 1.500,00
- Costi relativi alle difformità urbanistiche

Compresi nel ribasso percentuale

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

€ 51.412,57

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in

€ 51.500,00

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 degli esecutati (**all 13**):

-
-

Vicenza, 13 luglio 2022

L'Esperto stimatore

Ing. Carlo Casonato

