



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 109/2024 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: **Dottoressa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **21/06/2024**

Identificazione beni: Beni in Arzignano (VI), Via F. Magellano, 25/B int. 2

Dati Catastali: NCEU, foglio 12, p.lla 518, sub. 7 (A3), sub. 14 (C6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Marco P. Pagani** – Corte Capuleti, 11/1 Montecchio Maggiore (VI)

Mail: marcopiergiorgio.pagani@gmail.com– tel: 334 6883134

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

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

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 109/2024, promossa da:

Giudice: dottoressa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/10/2024

Esperto stimatore: geom. Marco Piergiorgio Pagani

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 2 ciascuno (2 eseguiti)

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento con autorimessa

Ubicazione (pag. 6): Arzignano via F. Magellano n. 25/B int. 2

Dati catastali attuali dei beni (pag. 17): NCEU foglio 12 p.la 518 subb. 7 (A/3) e 14 (C/6)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 67mq circa, autorimesse 28mq circa, terrazzi 18mq circa;

Stato di manutenzione (pag. 6): appena sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 19): nell'atto di pignoramento e istanza di vendita vengono indicati dei riferimenti catastali relativi ad immobili soppressi.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23): Irregolarità edilizie e catastali

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 31): 82.694,99€

Date/valori comparabili reperiti (pag. 30): Comparabile A: 14/03/2024, 90.000€ - Comparabile B: 12/07/2024, 150.000€ - Comparabile C: 23/07/2024, 130.000€

Valore di vendita forzata proposto (32): 66.000,00€

Valore debito: 82.075,87€ nonché eventuali mancanti e/o occorrente, oltre interessi di more dal 01/01/2023, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 16): Occupato da soggetti terzi alla procedura.

Titolo di occupazione (pag. 16): Contratto d'affitto opponibile alla procedura.

Oneri (pag. 28): vedi capitolo 8, ci sono spese condominiali.

APE (pag. 16): Viene redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, classe D

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (pag. 33): nessuno

Lotti (pag. 33): lotto 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. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3 Confini N-E-S-O.....	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5 Certificazione energetica.....	9
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	9
4.1 Possesso.....	9
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	9
5. ASPETTI CATASTALE.....	9
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	9
5.2 Intestatari catastali storici.....	9
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	10
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	10
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	10
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	11
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	11
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	11
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	12
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	12
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	12
8.1 Oneri e vincoli.....	13
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	13
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	14
9. SUOLO DEMANIALE.....	14
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	14
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	14

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	14
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	15
12.1	Metodo di valutazione.....	15
12.2	Stima del valore di mercato.....	15
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	16
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	17
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	17
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	17
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	18
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	18
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	18
15.	LOTTI.....	18
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	18
17.	ELENCO ALLEGATI.....	19



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto prestava giuramento in data 05/06/2024, a seguito della nomina pervenuta via PEC in data 15/05/2024. Successivamente l'esperto verificava la documentazione nel fascicolo per la predisposizione della checklist inviata al Custode in data 04/06/2024; in tal data si procedeva anche alle prime indagini riguardanti la documentazione catastale ed ipotecaria. Dopo la verifica del Custode veniva depositata la checklist in data 19/07/2024. Insieme al Custode veniva programmato il sopralluogo per la presa visione dei beni in data 24/06/2024. L'esperto richiedeva accesso agli atti per la verifica sull'aspetto urbanistico in data 13/06/2024. L'accesso agli atti veniva evaso dal comune in data 24/07/2024 ed integrato il 21/08/2024.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento al primo piano con autorimessa al piano interrato in un condominio sito in Arzignano in via Magellano n.25. Gli accessi al compendio immobiliare avviene dalla pubblica tramite un ingresso pedonale comune ed un ingresso carraio che porta al piano interrato. Gli immobili sono siti nelle vicinanze della zona industriale di Arzignano in una zona pianeggiante e periferica rispetto al centro, più ben servito (viabilità, scuole, farmacie, supermercati e stazione dei treni). Il contesto non è buono in quanto il condominio si trova in un quartiere con edificazione piuttosto intensiva (condomini) nell'immediata vicinanza con fabbricati produttivi.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato è la piena proprietà per la quota di 1/2 per ciascuno dei due esecutati dei beni catastalmente individuati in Comune di Arzignano NCEU foglio 12 p.lla 518 subb. 7 e 14. Si rileva che nell'atto di compravendita venivano acquistati i beni catastalmente individuati in Comune di Arzignano NCEU foglio 12 p.lla 1188 subb. 7 e 14, soppressi poi in data 22/04/2008 per variazione catastale, costituendo le unità immobiliari con gli attuali identificativi. L'atto di pignoramento (iscrizione a ruolo del 28/03/2024) e la nota di trascrizione (presentata il 11/04/2024) riporta gli identificativi catastali degli immobili soppressi.

3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento sub. 7 al piano primo confina: a Nord-Est si affaccia sulla corte p.lla 518, a Sud-Est confina con altra unità immobiliare, a Sud Ovest confina con la scala comune e si affaccia sulla corte p.lla 518 e a Nord-Ovest confina con altra unità immobiliare, salvi i più precisi.

L'autorimessa sub. 14 al piano interrato confina: a Nord-Est confina con la rampa discesa automezzi, a Sud-Est confina con altra unità immobiliare, a Sud Ovest confina con il percorso automezzi comune e a Nord-Ovest confina con altra unità immobiliare, salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

I beni oggetto di procedura sono un appartamento al primo piano con autorimessa al piano interrato siti in Arzignano in via F. Magellano n.25/B int. 2.

Il condominio risulta edificato tra il 1977 ed il 1983 ed è in appena sufficiente stato conservativo, necessita di opere di manutenzione e successiva ritinteggiatura; è costituito da 4 livelli fuori terra destinati a residenze ed uno interrato destinato ad autorimesse, che ha l'accesso carraio condiviso con una palazzina residenziale adiacente; Il condominio è dotato di ingresso, giardino e vani scala comuni. Dalla pertinenza esterna condominiale si trovano delle scale per l'accesso al piano interrato, raggiungibile anche dall'accesso carraio che sbocca direttamente sulla pubblica via. Le parti comuni dell'interrato risultano in insufficiente stato manutentivo e si rilevano delle infiltrazioni sul soffitto (vedasi foto 10); si ritiene che debbano essere ripristinate le impermeabilizzazioni dei cortili comuni, a cura e spese del condominio.

Riguardo la struttura dell'intero stabile non è stata recuperata documentazione. Riguardo la tecnologia costruttiva si ritiene che sia tipica dell'epoca, per cui strutture di fondazione in cemento armato, muri dell'interrato in cemento armato; per la struttura fuori terra si ritiene vi sia una struttura di travi e pilastri in cemento armato e muri di tamponamento in laterizio, solai e copertura in latero-cemento. Il manto di copertura è misto in parte guaina ed in parte tegole.

L'appartamento al piano primo è un bicamere costituito da due terrazze, una in zona giorno e l'altra in zona notte, un soggiorno-pranzo, un corridoio, un ripostiglio e due camere di cui una matrimoniale. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 270cm. Riguardo le finiture sono ancora quelle originarie, tipiche dell'edilizia economico-popolare. I muri interni sono intonacati e tinteggiati all'interno, mentre esternamente sono intonacati e ricoperti da rivestimento plastico a spessore tipo "graffiato". I pavimenti sono in ceramica per la zona giorno e bagno, in parquet (abbastanza rovinato) per le camere ed in klinker per le terrazze. I serramenti sono in legno con il vetrocamera dell'epoca con tapparelle avvolgibili in plastica. Gli impianti risultano sotto-traccia e non ci sono le dichiarazioni di conformità (all'epoca di costruzione non erano richieste). Dalla vista delle placche dell'impianto elettrico si nota che ci sono stati dei piccoli interventi, ma si presume che siano stati solo locali. L'impianto termo-idraulico è costituito da caldaia a gas (datata) e termosifoni, dall'impianto di distribuzione di acqua sanitaria calda e fredda. Non rilevando sostituzione di finiture (pavimenti e rivestimenti) si ritiene che scarichi e tubazioni sotto-traccia siano rimasti quelli originari.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio, muri in laterizio intonacati e muri in calcestruzzo a vista e basculante in lamiera. Si è notata la presenza di impianto elettrico minimo eseguito in tempi successivi all'origine del fabbricato.

Superficie commerciale

L'abitazione sviluppa una superficie di circa 67mq al lordo dei muri (SEL), con accessori indiretti (autorimesse) per circa 28mq lordi, terrazzi per circa 18mq. La superficie commerciale del bene è di 86,94mq circa. Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo i criteri del Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Descrizione	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
vani principali	67	1,00	67,00
accessori diretti	0	0,66	0,00
accessori indiretti	0	0,50	0,00
logge, balconi coperti, portici	0	0,50	0,00
terrazzi	18	0,33	5,94
giardini	0	0,10	0,00
autorimesse	28	0,50	14,00
Superficie comm.le			86,94

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

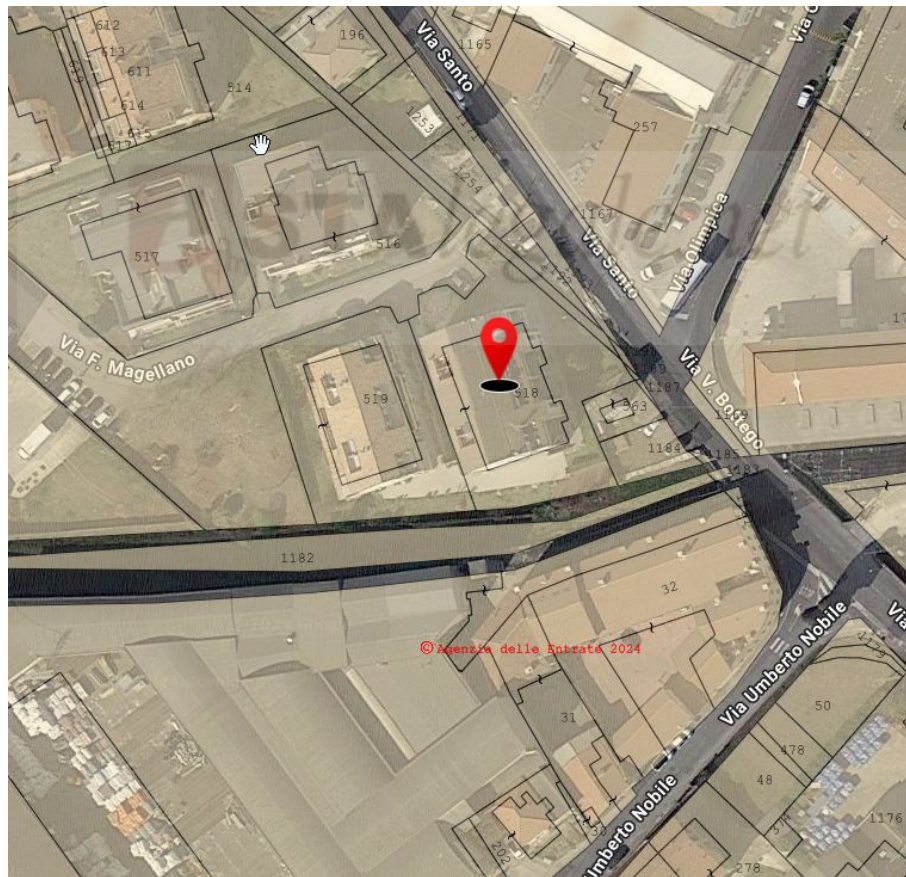


Figura 2. Estratto mappa catastale.

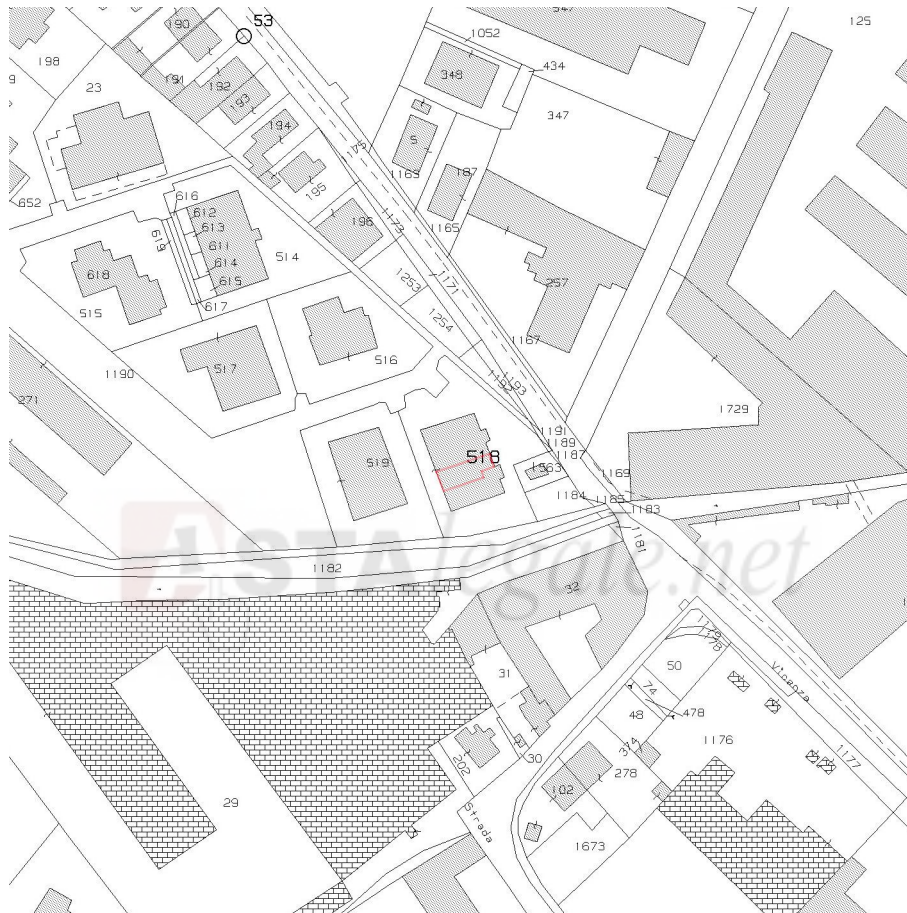
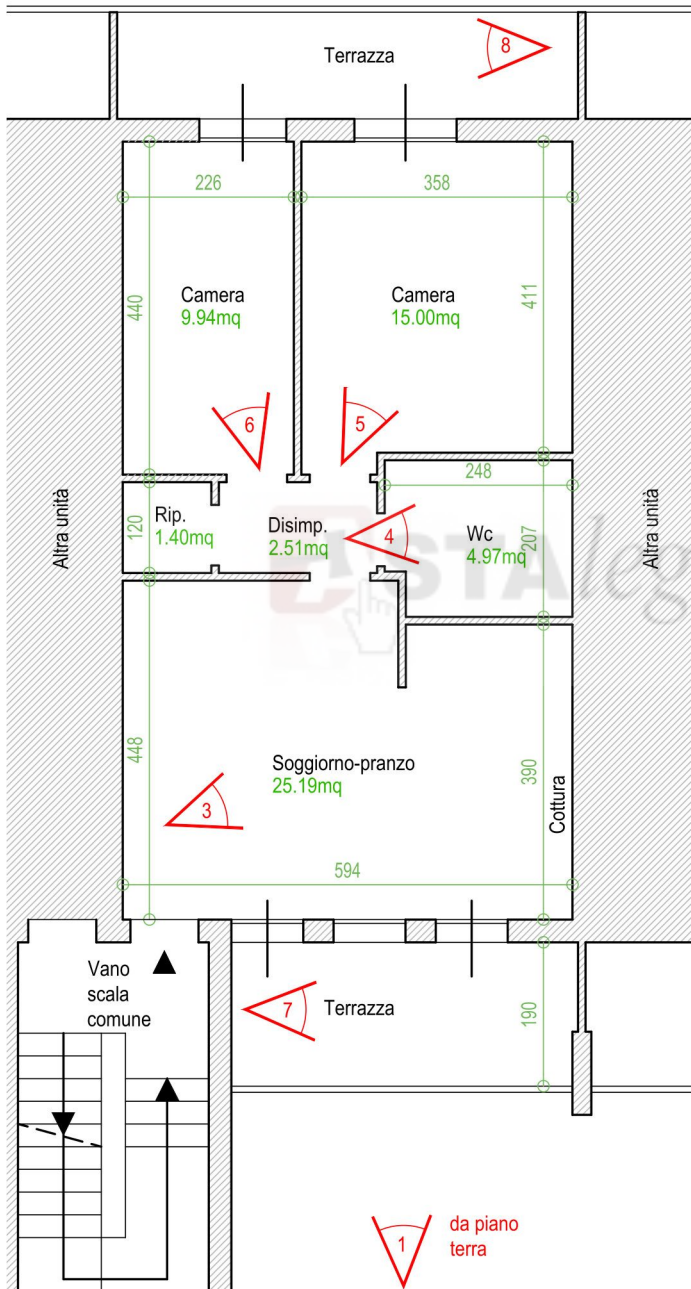


Figura 3. Planimetria immobili.

Piano Primo



Piano Interrato

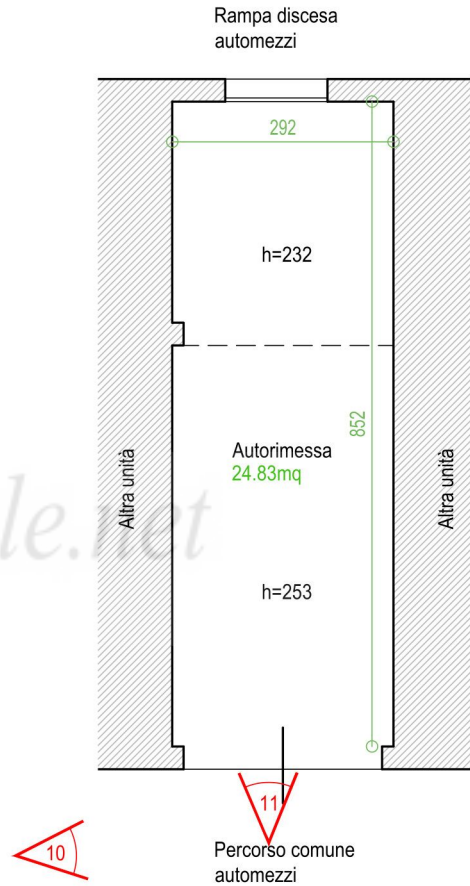


Figura 4. Foto immobili.

Foto 1 – via Santo



Foto 2 – retro fabbricato ed entrata autorimesse



Foto 3



 **ASTALEGALE.NET**

Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



ASTAlegale.net

Foto 8



Foto 9



ASTAlegale.net

Foto 10 - Infiltrazioni dal soffitto dell'area di manovra comune, necessita il ripristino dell'impermeabilizzazione sui soprastanti cortili comuni ad onere del condominio



Foto 11



3.5 Certificazione energetica

Viene redatto l'Attestato di Prestazione Energetica ed allegato alla presente relazione.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

I beni risultano occupati da soggetti terzi:

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

Gli immobili risultano occupati da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto stipulato il 24/11/2021 con locazione di 4 anni dal 25/11/2021 al 24/11/2025 registrato il 25/11/2021 presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Verona a Soave. Il canone mensile dichiarato risulta di 400,00€ mensili per un totale di 4.800,00€ annui.

Sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari per l'anno 2023, nella zona in questione si rilevano dei canoni d'affitto per abitazioni civili in stato conservativo normale dei valori di locazione compresi tra i 4,2€/mq mensili ai 5,8€/mq mensili. Sulla base della superficie catastale dell'appartamento in questione e della media dei due prezzi viene calcolato il canone annuo di mercato:

Calcolo Affitto					
dati OMI	abitazioni economiche		valore E/mq x mese		
			min	max	
	normale stato conservativo		€ 4,50	€ 5,80	
Visto lo stato conservativo, si considera il valore medio					
Appartamento	sup.	mesi	valore a mq	Stima potenziale affitto	Decurt. 1/3
	80	12	€ 5,15	€ 4.944,00	€ 3.296,00
			mensile	annuo	
			€ 274,67	€ 3.296,00	
			€ 247,20	€ 2.966,40	
			Canone affitto congruo		
			Indennità occupazione		

In caso di un affitto opponibile alla procedura, si considera congruo un canone che non sia inferiore di 1/3 al normale canone di affitto. Si verifica che il canone annuo dichiarato risulta congruo.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

I beni oggetto di procedura sono attualmente censiti in Catasto Urbano di Arzignano

- **foglio 12 p.lla 518 sub. 7** cat. A/3 classe 3 consistenza 4,5vani
- **foglio 12 p.lla 518 sub. 14** cat. C/6 classe 4 consistenza 26mq

NCEU: gli attuali identificativi catastali derivano dalla variazione per modifica identificativo del 22/04/2008 pratica VI0142131 in atti dal 22/04/2008 (n. 6450.1/2008) nella quale venivano soppressi i beni censito al foglio 12 p.lla 1188 subb. 7 e 14 per costituire i beni censiti con gli attuali subalterni. Precedentemente si rileva la variazione del 31/01/1983 in atti dal 22/07/1998 subalternazione (n.48/1983) nella quale venivano soppressi i beni di cui ai protocolli 83 e 66 anno 1983. Le planimetrie catastali risultano datate 31/01/1983

CT: I beni risultano edificati sull'ente urbano catastalmente censito foglio 12 p.lla 518 di 955mq. Precedentemente tali beni venivano censiti come p.lla 1188 che risulta soppressa con variazione del 22/05/2014 Pratica n. VI0071312 in atti dal 22/05/2014 per bonifica di identificativo catastale (n. 5082.1/2014) e venne costituita l'attuale p.lla 518. Si rileva il tipo mappale del 22/08/2003 Pratica n. 6078 in atti dal 22/08/2003 (n. 31063.1/2003), il frazionamento del 01/10/1991 Pratica n. VI0146298 in atti dal 26/06/2013 INC. 140054/2013 (n. 2556.2/1991), il frazionamento del 01/07/1978 in atti dal 14/01/1991 (n. 141382).

5.2 Intestatari catastali storici

Attualmente i beni oggetto di procedura sono catastalmente intestati a:

- Proprieta' per 1/2
- Proprieta' per 1/2

per compravendita del 28/11/2005 rep. 32848/6305 del notaio Giovanni Muraro con sede a Chiampo.

Precedentemente tali beni risultavano catastalmente intestati:

Dal 31/01/1983 al 24/01/1986 per in atti dal 22/07/1998 SUBALTERNAZIONE (n. 48/1983)

- Proprieta'
- per 1/2
- Proprieta'
- per 1/2

Dal 24/01/1986 al 10/10/1986 per atto del 24/01/1986 Pubblico ufficiale Dottor Michele Colasanto Repertorio n. 17723 – assegnazione di immobili a soci (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 1116/1986 Reparto PI di VICENZA in atti dal 12/12/2005

- Proprieta'
- per 20/180 in regime di separazione dei beni
- Proprieta'
- per 90/180 in regime di separazione dei beni
- Proprieta' per
- 20/180 di bene personale
- Proprieta' per 20/180 in regime di separazione dei beni
- Proprieta' per
- 30/180

Dal 10/10/1986 al 28/11/2005 Atto del 10/10/1986 Pubblico ufficiale Pagani Sede Arzignano (VI) Repertorio n. 84312 - UR Sede Arzignano (VI) Registrazione Volume 1 n. 1409 registrato in data 17/10/1986 - Voltura n. 8103.1/1987 - Pratica n. 363365 in atti dal 27/08/2001

•

Si rilevano dei dati tra gli intestatari catastali storici che non trovano riscontro con la ricostruzione delle provenienze di cui al successivo quesito 6:

- la data dell'atto di assegnazione a _____ 5 e alla data della variazione del 31/01/1983 vi era un altro intestatario. Successivamente si rileva la data del 24/01/86 che è la data di trascrizione ma non la data dell'atto.
- Nella visura viene riportato che gli eredi di _____ divennero intestatari con atto del 24/01/1986, ma a quella data _____ non era ancora deceduto.
- Nella visura appare anche _____ come intestataria, ma non risulta che l'atto citato sia incluso tra le provenienze (10/10/1986 del notaio Pagani);

Le visure infatti riportano "Passaggi intermedi da esaminare" ed effettivamente vi sono diverse incongruenze.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'atto di pignoramento e l'istanza di vendita si dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili catastalmente descritti:

Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano (VI), via Ferdinando Magellano foglio 12

- mapp. 1188 (oggi 518), sub.7, Cat. A/3, vani 4,5, Piano T.1;
- mapp. 1188 (oggi 518), sub.14, Cat. C/6, mq 26, Piano T.1

nella nota di trascrizione del pignoramento vengono così descritti i beni pignorati:

Immobile 1:

Comune A459 - ARZIGNANO (VI) Catasto FABBRICATI Foglio 12 Particella 1188 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA FERDINANDO MAGELLANO

Immobile n. 2

Comune A459 - ARZIGNANO (VI) Catasto FABBRICATI Foglio 12 Particella 1188 Subalterno 14 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 26 metri quadri

Viste le risultanze catastali si evidenzia che le unità immobiliari di cui alla p.lla 1188 subb. 7 e 14 risultavano già sopresse in data 22/04/2008, molto prima del pignoramento, per cui risultava corretto indicare le unità immobiliari con i loro identificativi catastali attuali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Le planimetrie agli atti risultano scansionate da supporto cartaceo; alla figura n.8 viene rappresentata la sovrapposizione tra stato rilevato (rosso) e l'estratto della planimetria catastale (nero) dove vengono evidenziate le differenze riscontrate; si ritiene che buona parte della non perfetta sovrapposizione sia stata causata da eventuali deformazioni del supporto o di scansione durante la fase di acquisizione delle planimetrie. Nella planimetria dell'appartamento sub. 7 comunque si rilevano delle lievi difformità sul posizionamento di alcuni divisori interni e finestre. Si ritiene pertanto che la planimetria di tale unità debba essere aggiornata. Si stima un costo per la pratica di aggiornamento catastale di circa 700 €.

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

Piano Primo

Piano Interrato

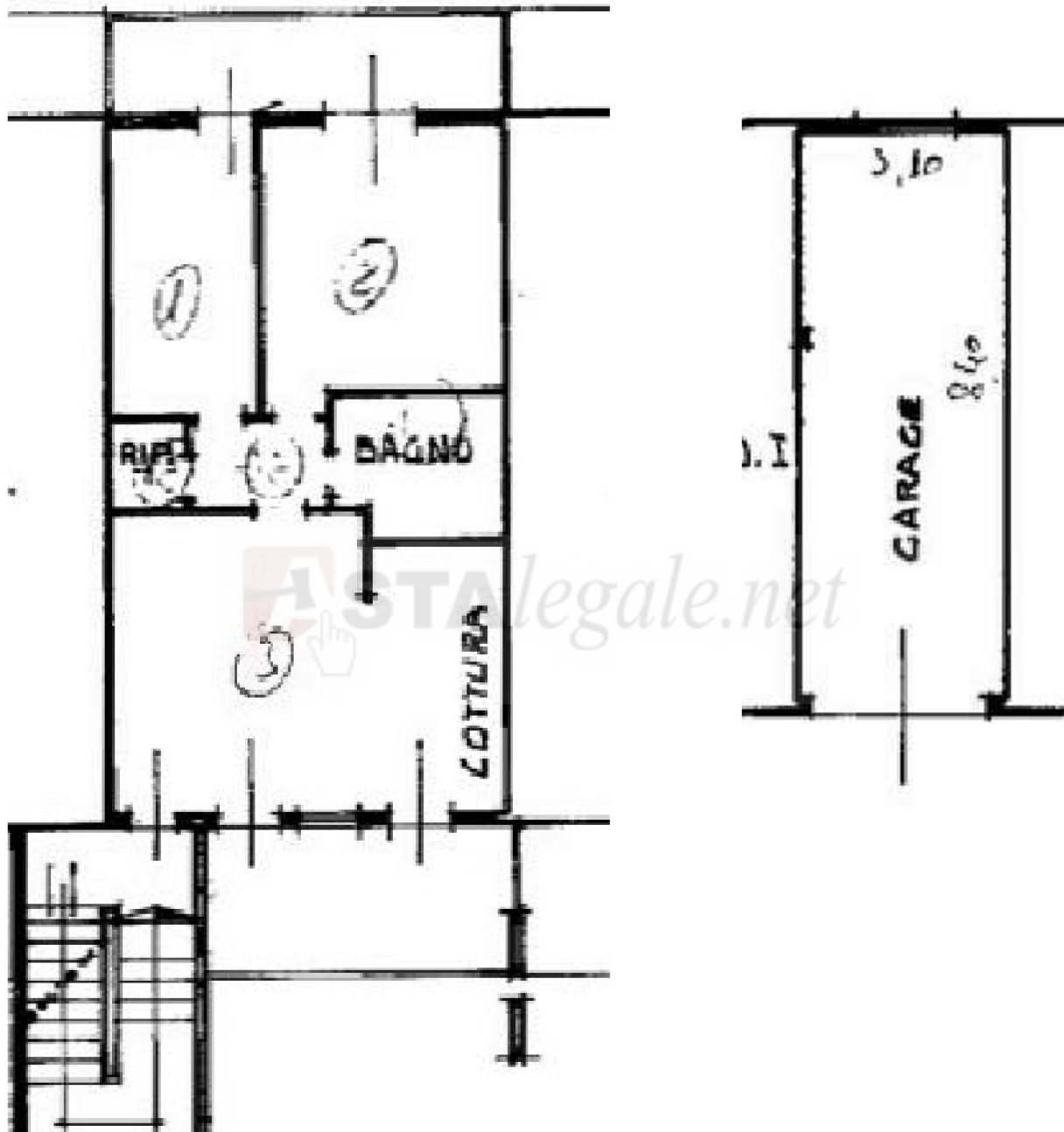


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

In banca dati catastale non si rileva l'elaborato planimetrico

Figura 7. Estratto mappa catastale

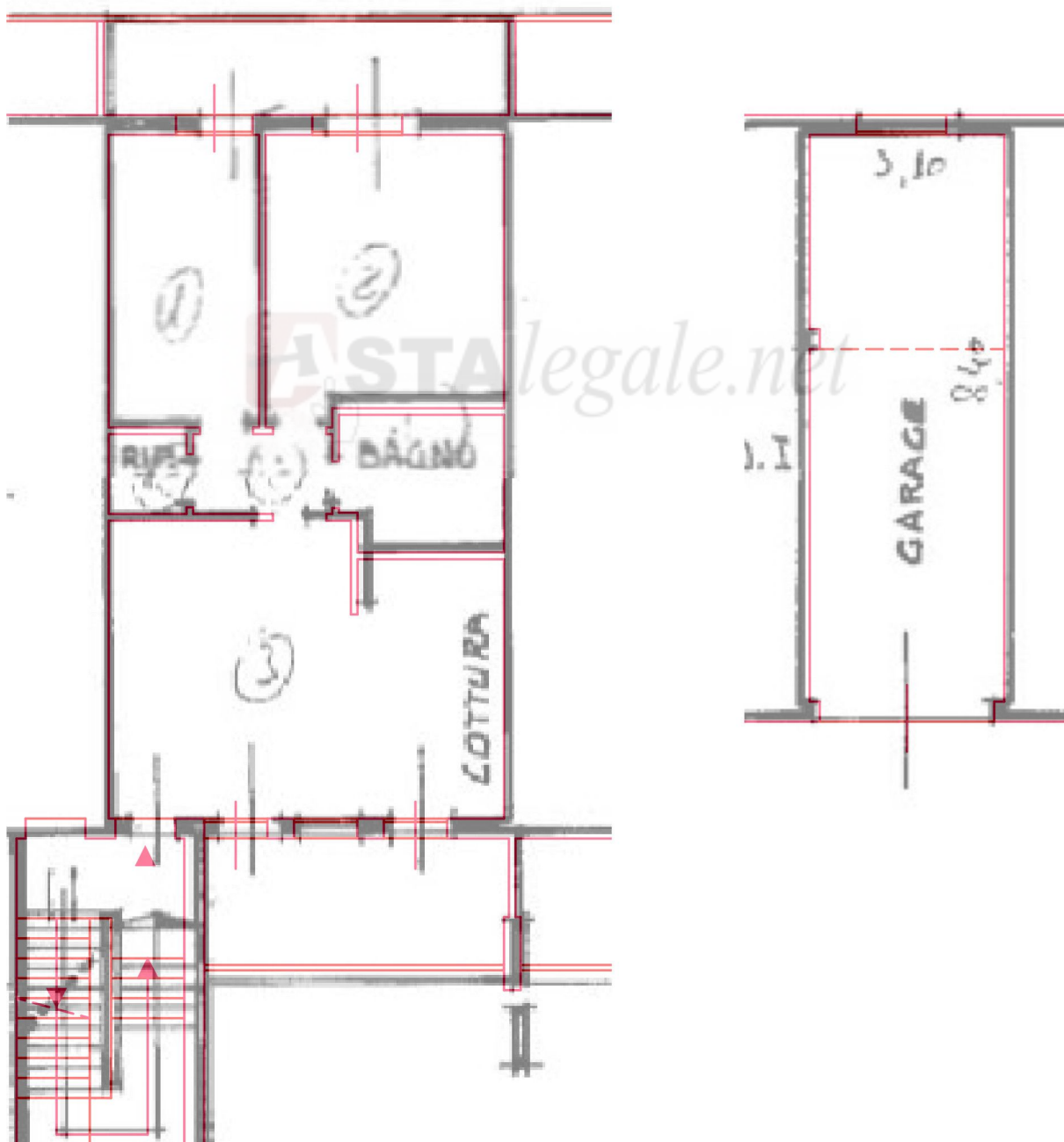
Vedi figura 2 quesito 3.4

Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

in nero la planimetria catastale ed in rosso il rilievo; le planimetrie provenienti dalla banca dati catastale risultano scansionate, per cui eventuali deformazioni del supporto o di scansione non sono compensate.

Piano Primo

Piano Interrato



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

28/11/2005 I debitori risultano titolari dei beni oggetto di procedura a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28/11/2005 rep. 32848/6305 del notaio Muraro Giovanni con sede a Chiampo trascritta il 10/12/2005 ai nn. 31134/195274, nella quale i sigg.

vendevano i beni catastalmente censiti in Arzignano, foglio 12 p.lla 1188 subb. 7 e 14 (ora p.lla 518 subb. 7 e 14).

02/03/1988 si rileva la successione di _____ trascritta il 14/11/1988 ai nn. 13266/10056, nella quale i sigg.

ricevevano in eredità (tra gli altri beni) la quota di 1/2 dei beni denunciati all'UTE di Vicenza con schede e planimetrie in data 31/01/1983 nn. 83 e 66 afferenti l'area già censita nel NCT al foglio 12 p.lla 518 (ora p.lla 518 subb. 7 e 14). Tra le formalità non risulta trascritta alcuna accettazione tacita o espressa dell'eredità

28/12/1985 si rileva l'atto di assegnazione di immobili a soci del 28/12/1985 rep. 17723 del notaio Michele Colasanto trascritto il 24/01/1986 ai nn. 1240/1116, nel quale venivano assegnati ai sigg.

in comunione ordinaria indivisa ed in parti uguali tra loro (tra gli altri beni) i beni denunciati all'UTE di Vicenza con schede e planimetrie in data 31/01/1983 nn. 83 e 66 afferenti l'area già censita nel NCT al foglio 12 p.lla 518 (ora p.lla 518 subb. 7 e 14)

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 28/11/2005 ad oggi per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28/11/2005 rep. 32848/6305 del notaio Muraro Giovanni con sede a Chiampo trascritta il 10/12/2005 ai nn. 31134/195274:

- _____ proprietaria per 1/2
- _____ proprietario per 1/2
"sezione D – ulteriori informazioni"

- NELLA VENDITA E' COMPRESA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, TRA LE QUALI L'AREA SCOPERTA, LO SCIVOLO DI ACCESSO ALLO SCANTINATO, LO SCANTINATO STESSO E LA TERRAZZA, A NORMA DELL'ART. 1117 COD. CIV. - SI PRECISA CHE IL SIGNOR _____ E LA SIGNORA _____ E SONO DI STATO CIVILE TRA LORO CONIUGATI

Informazioni per la voltura catastale - Volture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1 Repertorio dell'atto notarile 0017723/03294 Data dell'atto 28/12/1985 Rogante DOTTOR MICHELE COLASANTO DI ARZIGNANO ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI A SOCI Nota di voltura numero 001116 del 1986 - Data di efficacia 24/01/1986 ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI A SOCI ATTO DI ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI A SOCI IN DATA 28 DICEMBRE 1985 N. 17.723/3.294 REPERTORIO NOTAIO MICHELE COLASANTO DI ARZIGNANO, IVI REGISTRATO IL 17 GENNAIO 1986 AL N. 185 SERIE 1. SUCCESSIONE DI MORTE LEGITTIMA DI

GIUSTA DENUNCIA REGISTRATA AD ARZIGNANO IL 2 SETTEMBRE 1988 AL N. 36 VOL. 112. CON ATTO DI ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI A SOCI IL SIGNOR E' DIVENUTO PIENO PROPRIETARIO DELLA QUOTA DI 90/180.A SEGUITO DELLA SUCCESSIONE LEGITTIMA DI PER LEGGE SONO DIVENUTI PROPRIETARI LA MOGLIE PER LA QUOTA 30/180 DELLA PIENA PROPRIETA' ED I FIGLI PER LA QUOTA 20/180 DELLA PIENA PROPRIETA' CIASCUNO.

*Dal 02/03/1988 al 28/11/2005 per successione di
ai nn. 13266/10056*

trascritta il 14/11/1988

Nessuna informazione utile nella "sezione D" delle note

Dal 28/12/1985 al 02/03/1988 per atto di assegnazione di immobili a soci del 28/12/1985 rep. 17723 del notaio Michele Colasanto trascritto il 24/01/1986 ai nn. 1240/1116

-
-

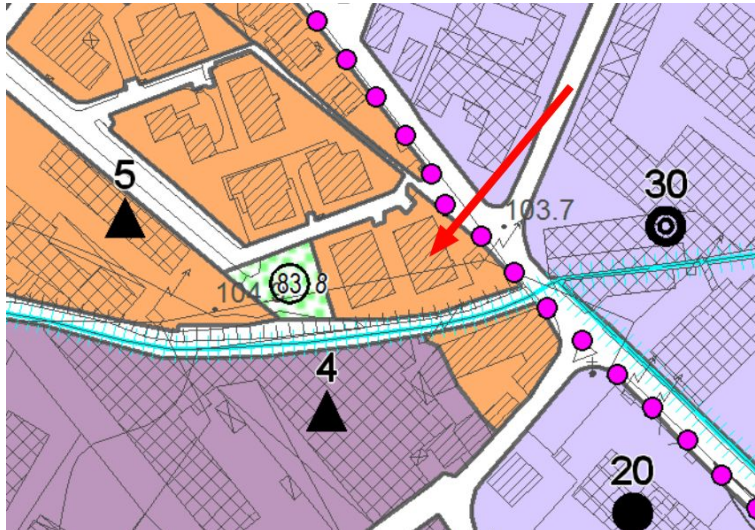
Nessuna informazione utile nella "sezione D" delle note

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

I beni oggetto di procedura risultano inseriti all'interno della Zona Territoriale Omogenea B di completamento (art. 24 NTA-Op) all'interno di uno strumento attuativo già adottato P.E.E.P. (art. 82 NTA-Op). Dalla lettura dei documenti dell'accesso agli atti il condominio risulta edificato all'interno di un P.P.E. denominato "Lora" per il quale è stata richiesta la convenzione. Il Piano Particolareggiato Esecutivo risulta collaudato con cessione delle aree urbanizzate all'amministrazione comunale.

Estratto Zonizzazione



Da richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 7299/190/77 del 26/07/1977 per costruire fabbricati uso abitativo
- Concessione Ed. in variante n. 557/80/190/77 del 10/04/1980
- Concessione Ed. n. 190/77/LF/mrc del 01/12/1982 per recinzione
- Autorizzazione prot. 4877 del 30/04/1962 per recinzione e passi pedonali e carraio
- Permesso di abitabilità 190/77/LF/mf del 21/03/1983

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Si premette che le tavole grafiche dei titoli del 1977 e successiva variante del 1980 non risultano riportare tutte le misure necessarie per una verifica approfondita. Dalla sovrapposizione si rileva tuttavia che vi sono delle evidenti difformità sulla posizione dei divisori interni e della forometria sui prospetti dell'appartamento.

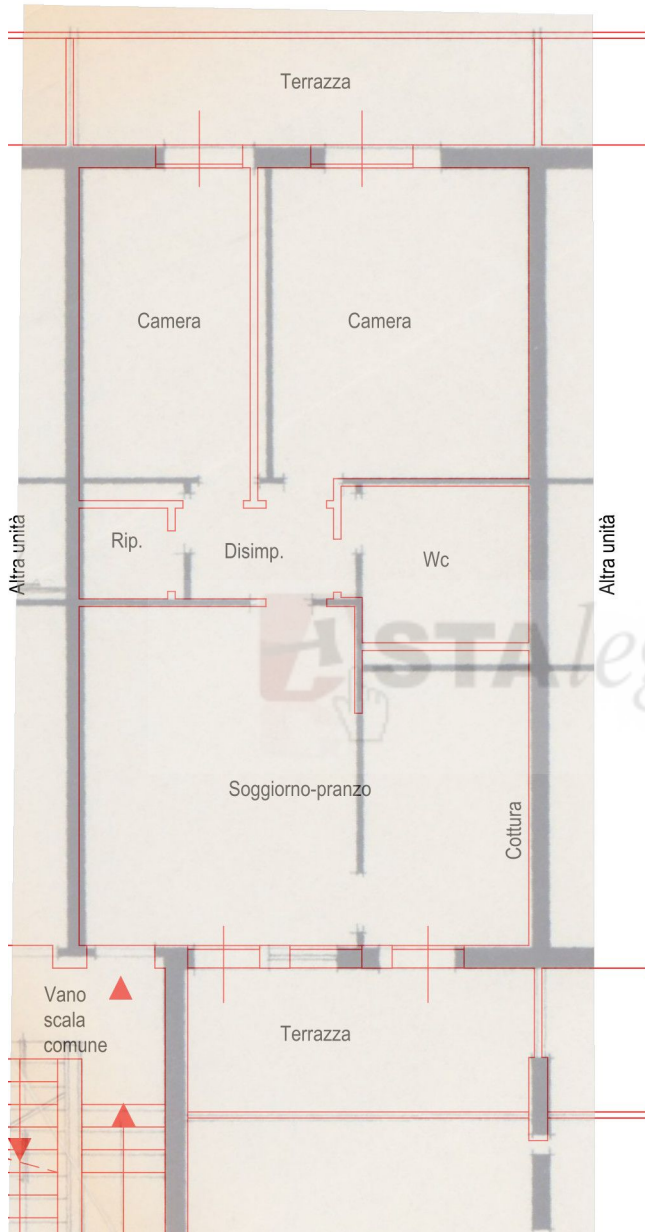
Riguardo l'autorimessa si rileva che planimetricamente risulta correttamente rappresentata, però nel progetto autorizzato risulta avere un'altezza di 250 mentre nel rilievo si rileva che solo una parte ha l'altezza di 250cm mentre una piccola parte ha un'altezza di circa 230cm.

Nella "figura 9 - Comparazione stato attuale – stato rilevato", viene sovrapposto quanto risulta oggetto di rilievo (in colore rosso) rispetto a quanto risulta essere stato autorizzato (scansione delle tavole di progetto di variante). In questa rappresentazione vengono sommariamente evidenziate le incongruenze planimetriche tra quanto rilevato e quanto autorizzato. Si rimanda ad attenta lettura del quesito "7.4 – perimetro del mandato"

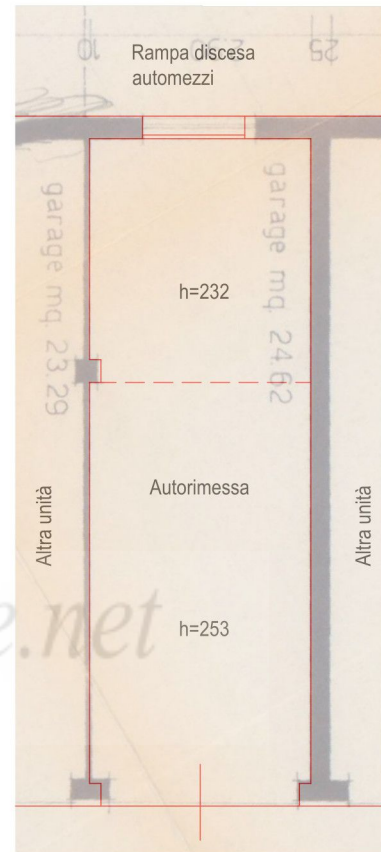
Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

Viene evidenziato in rosso il rilievo sull'immagine di quanto autorizzato nell'ultima variante

Piano Primo



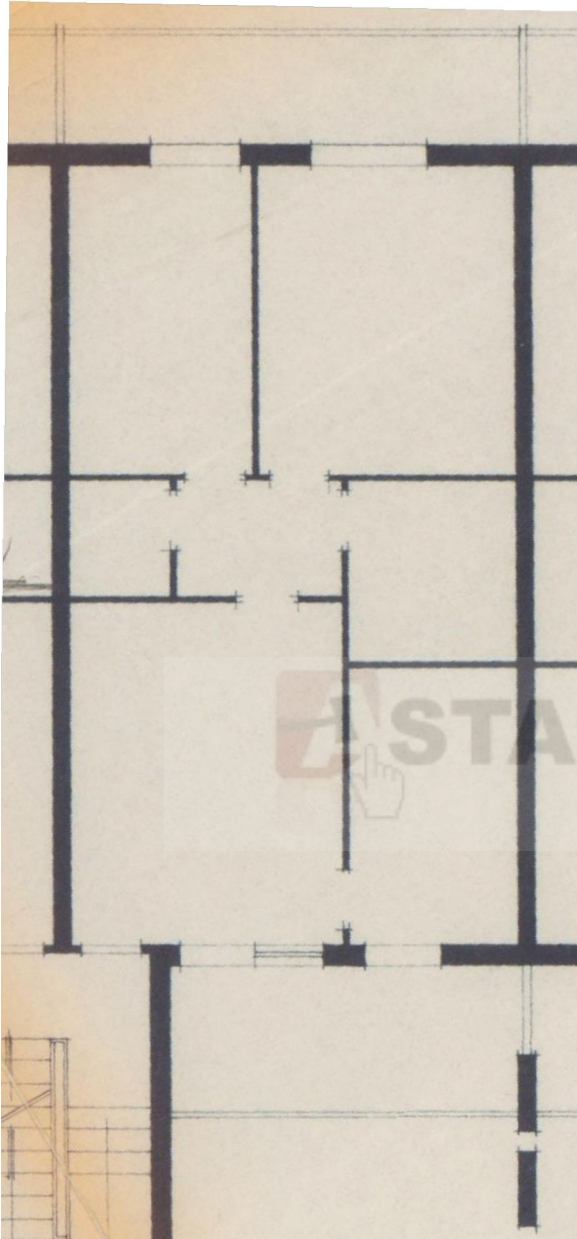
Piano Interrato



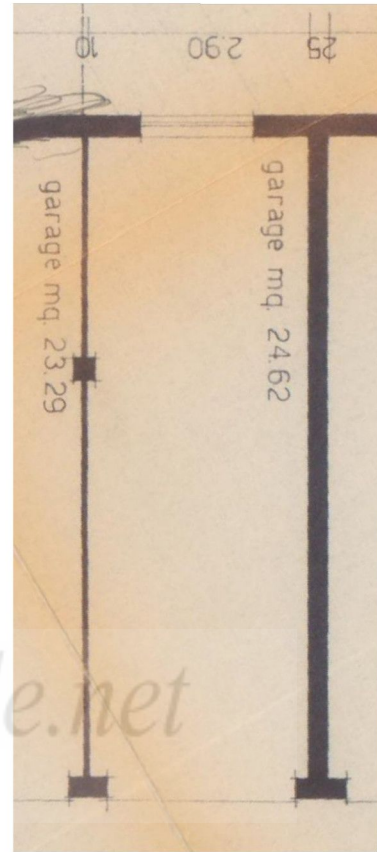
Percorso comune automezzi

Figura 10. Stato approvato.

Piano Primo



Piano Interrato



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Lette le recenti modifiche introdotte al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01 dalla recentissima L. 105/2024, in attesa di interpretazioni degli uffici tecnici comunali e di giurisprudenza che delinei la corretta interpretazione, l'esperto ritiene che gli abusi riscontrati siano configurabili nell' "art 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività" e sanabili con sanzione pecuniaria non inferiore a 1.032€. Si stima un costo di circa 3.200€ per la pratica di sanatoria esclusa sanzione, che potrebbe variare.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: **nessuno**
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuna**
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **si, non si rileva trascrizione**
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **nessuna**
- g) provvedimenti di sequestro penale: **nessuno**
- h) domande giudiziali: **nessuna**
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**
- j) convenzioni urbanistiche: **si P.P.E. Lora**
- k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **nessuno**
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. Civ.: **nessuno**
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **bene locato**
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **non rilevati**
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **non rilevati**
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **vedi quesiti 5.4, 7.3 e 11.1 (aggiornamento catastale, sanatoria edilizia, oneri condominiali)**
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **nessuno**
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **si, vedi stato conservazione quesito 3.4**
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **eventuali interventi condominiali**

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.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

L'esperto deve indicare gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia, precisando gli estremi di registrazione, dell'atto, i dati catastali dei beni, gli estremi dei

soggetti a favore e contro, ed eventuali informazioni utili indicate nella “Sezione D” della nota di trascrizione/iscrizione.

- ISCRIZIONE del 10/12/2005 - Registro Particolare 7393 Registro Generale 31135 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 32849/6306 del 28/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario sugli immobili di cui al Catasto Fabbricati di Arzignano, foglio 12 p.lla 1188 subb. 7 e 14 in favore di
 per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di proprietà
- TRASCRIZIONE del 18/01/2024 - Registro Particolare 921 Registro Generale 1260 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6678 del 12/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – pignoramento sugli immobili di cui al Catasto Fabbricati di Arzignano, foglio 12 p.lla 1188 subb. 7 e 14 e foglio 12 p.lla 516 subb. 7 e 14 in favore di
 per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di proprietà
- TRASCRIZIONE del 11/04/2024 - Registro Particolare 5694 Registro Generale 7732 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1536 del 13/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - pignoramento sugli immobili di cui al Catasto Fabbricati di Arzignano, foglio 12 p.lla 1188 subb. 7 e 14 in favore di
 per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di proprietà

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

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

- ISCRIZIONE del 10/12/2005 - Registro Particolare 7393 Registro Generale 31135 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 32849/6306 del 28/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario sugli immobili di cui al Catasto Fabbricati di Arzignano, foglio 12 p.lla 1188 subb. 7 e 14 in favore di
 per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di proprietà
- TRASCRIZIONE del 18/01/2024 - Registro Particolare 921 Registro Generale 1260 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6678 del 12/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – pignoramento sugli immobili di cui al Catasto Fabbricati di Arzignano, foglio 12 p.lla 1188 subb. 7 e 14 e foglio 12 p.lla 516 subb. 7 e 14 in favore
 per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di proprietà
- TRASCRIZIONE del 11/04/2024 - Registro Particolare 5694 Registro Generale 7732 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1536 del 13/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - pignoramento sugli immobili di cui al Catasto Fabbricati di Arzignano, foglio 12 p.lla 1188 subb. 7 e 14 in favore di
 per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di proprietà

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile oggetto della presente fa parte del "Condominio Milano" in via Magellano 25, attualmente amministrato del geom. Toni Bastianello (C.so Matteotti 67, 36071 Arzignano (VI). I millesimi generali di proprietà spettanti alle unità immobiliari oggetto di procedura sono 65,33/1000. Nel condominio non è presente l'ascensore e le spese ordinarie riguardano la gestione dell'interrato (energia, manutenzioni) fognature comuni, scale ed ingressi comuni (energia, manutenzioni), mentre la pulizia delle scale e degli esterni è affidata a turno ai condomini. È stato istituito un fondo cassa sulla base di quanto approvato nell'assemblea del 07/02/2023 per lavori di risanamento puntuali per un totale di 6.000,00€. Con assemblea del 13/02/2024 veniva stabilita una ulteriore integrazione del fondo spese per altri 500€ ciascuno dei 12 condomini, suddivisi in 5 rate bimestrali.

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: circa 150€ annui
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: richiesta preventivi per rifare impianto video citofonico.
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 146,31€ bilancio consuntivo 23/24 e rata di 79,21€ bilancio preventivo 24/25; acconti fondi cassa fino al 31/07/24: 800,00€
4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: si rileva tra i documenti che si intende procedere per vie legali nei confronti degli esecutati per la somma totale di 1.511,68€

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“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÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 14/05/2024 risulti essere pari a:

€ 82.694,99 (ottantaduemilaseicentonovantaquattro/99 €), pari a 951,17 €/m².

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”.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | |
|---|-----------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € 700,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 4.232,00 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € 225,52 |
| - altri costi/oneri: | non determinato |

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 66.000,00 (€ sessantaseimila/00).”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene risulta acquistato in data 28/11/2005 al prezzo dichiarato di 60.000,00€.

12.5 Giudizio di vendibilità

Indicare un giudizio di vendibilità dell'immobile: buona; il bene non si trova in una zona pregevole e nemmeno in un buon stato conservativo, ma è dotato di autorimessa e ha un valore base basso che lo rendono appetibile.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà (4/4).

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

15. Dati e residenza del del debitore esecutato

15.1 Stato civile e regime patrimoniale del debitore



16. LOTTI

Lotto unico

17. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Luogo, li 21/08/2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

18. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Titoli edilizi, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

