



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 088/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Creditore procedente: xxxxxxxxxxxxxxxx

Esecutato: xxxxxxxxxxxxxxxx /// xxxxxxxxxxxxxxxx

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/10/2024

Identificazione beni: Beni in Camisano Vicentino (VI), Via delle Orchidee, 28

Dati Catastali: NCEU, foglio 7, p.lla 1168, sub. 1 (C6), sub. 19 (A2), sub. 35 (C6)

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

Esperto stimatore: Geom. Martina Roncaglia – via Pieve, 1 Breganze (VI)

Mail: martinaroncaglia88@gmail.com – tel: 389/2086233

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie - Via Volto, 63 Longare (VI)

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

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **088/2024**, promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/10/2024

Esperto stimatore: Geometra Martina Roncaglia

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): ---

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento in condominio con garage e posto auto scoperto

Ubicazione (pag. 6): Camisano Vicentino (VI), Via delle Orchidee, 28 int 3

Dati catastali attuali dei beni (pag.7): NCEU, foglio 7, p.lla 1168, sub. 1 (C6), sub. 19 (A2), sub. 35 (C6)

Metri quadri (pag. 9): locali di abitazione 50,00 m², terrazzo 11,20 m², autorimessa 22,40 m², posto auto scoperto 13,00 m²

Stato di manutenzione (pag. 9): stato di manutenzione dei beni BUONO

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 23): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 29): parziali difformità

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 40): € 83.384,22(*euroottantatremilatrecentoottaquattro/22*)

Date/valori comparabili reperiti (pag. 41):

- comparabile A: 08/11/2023 120.000,00 € (eurocentoventimila/00)
- comparabile B: 27/11/2023 128.000,00 € (eurocentoventottomila/00)
- comparabile C: 19/03/2024 68.194,89 € (eurosessantottomilacentonovantaquattro/89)

Valore di vendita forzata proposto (40): € 69.069,04 (*eurosessantanovemilasessantanove/04*)

Valore debito: € 119.866,35 oltre a spese ed interessi, come da atto di precetto

Occupazione (pag. 21): occupato da soggetti terzi alla procedura

Titolo di occupazione (pag. 21): contratto di locazione

Oneri (pag. 36): € 526,53 (*eurocinquecentoventisei/53*)

APE (pag. 21): Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 21/09/2015, classe energetica **D**
Si rammenta che giusta quanto disposto dall'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, l'attestato energetico ha una validità temporale massima di dieci anni.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 42): si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1

Lotti (pag. 42): 1 di 1

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
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	21
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	21
4.1	Possesso.....	21
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	21
5.	ASPETTI CATASTALI	22
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	22
5.2	Intestatari catastali storici	23
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	23
5.4	Giudizio di conformità catastale	24
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	27
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	29
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	31
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	31
7.2	Abusi/diformità riscontrati	32
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	34
7.4	Perimetro del “mandato”	35
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	36
8.1	Oneri e vincoli	36
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 11/04/2024)	37
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	38
9.	SUOLO DEMANIALE.....	38
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	38

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	39
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	39
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	39
12.1	Metodo di valutazione	39
12.2	Stima del valore di mercato	39
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	40
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	41
12.5	Giudizio di vendibilità'	41
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	41
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	41
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	41
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	41
15.	LOTTI	42
16.	OSSERVAZIONI FINALI	42
17.	ELENCO ALLEGATI.....	42

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Esperto stimatore procedeva con lo svolgimento delle seguenti operazioni peritali:

- **10.04.2024 Accettazione incarico e giuramento**
(all.13>"C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 13_INCARICO ESPERTO STIMATORE.pdf")
- **10.04.2024 Verifica della completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.**
- **11.04.2024 Richiesta di acquisizione del certificato di residenza e stato civile degli esecutati**
(all.14>"C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 14_RICHIESTA RILASCIO COPIA CERTIFICATI ANAGRAFE.pdf")
- **11.04.2024 Richiesta di acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio**
(all.9>"C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 9_ANAGRAFE ESECUTATI E OCCUPANTI.pdf")

(all.16>"C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 16_RICHIESTA RILASCIO COPIA ATTO MATRIMONIO.pdf")
- **11.04.2024 – 15.04.2024 Richiesta acquisizione presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di copia dei provvedimenti autorizzativi, nonché presa visione dei grafici di progetto allegati**
(all.15>"C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 15_RICHIESTA ACCESSO PROVVEDIMENTI URBANISTICI.PDF")
- **11.04.2024 – 12.04.2024 – 15.04.2024**
Indagini telematiche catastali/ipotecarie ed acquisizione elaborati catastali, visure catastali ed ipotecarie
- **11.04.2024 Richiesta di acquisizione dei titoli in forza dei quali abbia avuto luogo l'occupazione dell'immobile**
(all.17>"C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 17_RICHIESTA TITOLO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE.pdf")
- **11.04.2024 Richiesta di acquisizione dei titoli notarili**
(all.21>"C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 21_RICHIESTA RILASCIO TITOLI NOTARILI.pdf")
- **19.04.2024 Richiesta di acquisizione Certificato di Destinazione Urbanistica**
(all.18>"C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 18_RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.pdf")
- **22.04.2024 Deposito Check-list**
(all.23>"C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 23_DEPOSITO CHECK-LIST.pdf")
- **23.04.2024 Richiesta di acquisizione Convenzione Urbanistico Edilizia P.U.A./21**
(all.19>"C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 19_RICHIESTA CONVENZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.pdf")
- **23.05.2024 Primo accesso congiunto tra Esperto Stimatore e Custode**
- **30.05.2024 Richiesta documentazione all'Amministratore di Condominio**
(all.22>"C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 22_RICHIESTA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.pdf")

- 04.06.2024 Sollecito per acquisizione documenti anagrafe esegutati
(all.16>"C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 16_RICHIESTA RILASCIO COPIA ATTO MATRIMONIO.pdf")
- 04.06.2024 Richiesta di acquisizione dei certificati storici di residenza degli occupanti
(all.20>"C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 20_RICHIESTA RILASCIO COPIA CERTIFICATI OCCUPANTI.pdf")

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di appartamento dislocato al piano primo di un edificio plurifamiliare a destinazione residenziale costruito agli inizi degli anni 2000 all'interno del territorio comunale di Camisano Vicentino, in *via Delle Orchidee* presso il civico numero 28.

L'edificio presenta quattro facciate libere, circondato da una corte condominiale recintata, dalla quale avvengono gli accessi pedonale e carraio.

La zona circostante l'edificio risulta a media densità edilizia abitativa a prevalente destinazione residenziale, comoda ai principali esercizi a servizio della collettività, quali scuole, banche, farmacia e centri commerciali, trovandosi nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Camisano Vicentino il quale dista dagli immobili oggetto di pignoramento a meno di 1,00 Kilometro di distanza.

➤ MILLESIMI DI PROPRIETÀ

Si riportano i millesimi di proprietà determinati per ogni unità pignorata:

Unità immobiliare sub. 1 – autorimessa

- Patrimoniali: 5,260/1.000,000
- Autorimessa, posto auto: 33,755/1.000,000

Unità immobiliare sub. 19 – appartamento

- Patrimoniali: 32,915/1.000,000
- Esterno: 38,992/1.000,000
- Scale / Ascensore: 25,689/1.000,000

Unità immobiliare sub. 35 – posto auto esterno

- Patrimoniali: 2,526/1.000,000
- Autorimessa, posto auto: 16,211/1.000,000

Totali 155,348/1.000,000

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione ricevuta dall'Amministratore di Condominio ed allegata al presente elaborato peritale.

("C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 11_DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.pdf")

("C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 11_INTEGRAZIONE_DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.pdf")

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

A) Diritto pignorato

50 % della piena proprietà,

risulta in capo all'esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, Via Leonardo Da Vinci, 22, int. 3, 36043 Camisano Vicentino (VI), C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx.

50 % della piena proprietà,

risulta in capo alla parte eseguita Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, Via Leonardo Da Vinci, 22, int. 3 36043 Camisano Vicentino (VI) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Identificazione catastale del bene

N.C.T. - Foglio: 7 - Particella: **1168** - **ENTE URBANO** - superficie reale 1.847 mq

N.C.E.U. - Foglio: 7 - Particella: **1168** - Subalterno: 1 - Consistenza: 17 mq. - Categoria: C/6 classe 3 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), piano T.

B) Diritto pignorato

50 % della piena proprietà,

risulta in capo all'esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, Via Leonardo Da Vinci, 22, int. 3, 36043 Camisano Vicentino (VI), C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx.

50 % della piena proprietà,

risulta in capo alla parte eseguita Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, Via Leonardo Da Vinci, 22, int. 3 36043 Camisano Vicentino (VI) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Identificazione catastale del bene

N.C.T. - Foglio: 7 - Particella: **1168** - **ENTE URBANO** - superficie reale 1.847 mq

N.C.E.U. - Foglio: 7 - Particella: **1168** - Subalterno: 19 - Consistenza: 3 vani - Categoria: A/2 classe 2 - Abitazioni di tipo civile, piano 1.

C) Diritto pignorato

50 % della piena proprietà,

risulta in capo all'esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, Via Leonardo Da Vinci, 22, int. 3, 36043 Camisano Vicentino (VI), C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx.

50 % della piena proprietà,

risulta in capo alla parte eseguita Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, Via Leonardo Da Vinci, 22, int. 3 36043 Camisano Vicentino (VI) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Identificazione catastale del bene

N.C.T. - Foglio: 7 - Particella: **1168** - **ENTE URBANO** - superficie reale 1.847 mq

N.C.E.U. - Foglio: 7 - Particella: **1168** - Subalterno: 35 - Consistenza: 13 mq. - Categoria: C/6 classe 1 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), piano T.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati e del principio di pertinenzialità vigente al momento della costruzione dell'edificio, l'Esperto procede alla formazione di un **UNICO LOTTO** per la messa in vendita dei beni pignorati.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini: m.n.1336 – via Badia - via delle Orchidee - m.n.1084.

Salvo i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di appartamento dislocato al piano primo di un edificio plurifamiliare a destinazione residenziale costruito agli inizi degli anni 2000 all'interno del territorio comunale di Camisano Vicentino, in *via Delle Orchidee* presso il civico numero 28.

L'edificio presenta quattro facciate libere, circondato da una corte condominiale recintata, dalla quale avvengono gli accessi pedonale e carraio.

La zona circostante l'edificio risulta a media densità edilizia abitativa a prevalente destinazione residenziale, comoda ai principali esercizi a servizio della collettività, quali scuole, banche, farmacia e centri commerciali, trovandosi nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Camisano Vicentino il quale dista dagli immobili oggetto di pignoramento a meno di 1,00 Kilometro di distanza; la zona risulta ben servita dalla viabilità circostante trovandosi nelle immediate vicinanze della strada comunale denominata "*via Torrossa*" che collega il versante est del comune di Camisano Vicentino al vicino centro cittadino di Piazzola sul Brenta (PD), poi con la strada comunale denominata "*via Vicenza*" che collega il versante ad ovest del comune di Camisano Vicentino al vicino comune di Grumolo delle Abadesse, poi con la strada comunale denominata "*via degli Alpini*" che collega il versante sud del comune di Camisano Vicentino al comune di Grisignano di Zocco ed infine con la strada comunale denominata "*via Badia*" che collega il versante a nord del comune di Camisano Vicentino al vicino comune di Gazzo Padovano in provincia di Padova.

Come **disposizione interna dei locali** si rileva una cucina/soggiorno, un servizio igienico ed una camera da letto, il tutto con esposizione a sud/est; come pertinenze esterne ad uso esclusivo si rilevano un poggiolo ed un posto auto, mentre come pertinenze interne ad uso esclusivo si rileva una autorimessa di piccole dimensioni.

Le principali caratteristiche costruttive e di finitura sono le seguenti:

- Abitazione - Pavimento in gres porcellanato nella zona giorno: stato di manutenzione buono
- Abitazione - Pavimento in legno nella zona notte: stato di manutenzione buono
- Abitazione - Pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica nel servizio igienico: stato di manutenzione buono
- Autorimessa - Pavimento in piastrelle di ceramica: stato di manutenzione buono
- Abitazione - Serramenti interni in legno con vetro-camera doppio: stato di manutenzione buono
- Abitazione - Serramenti esterni con avvolgibili in PVC: stato di manutenzione buono
- Abitazione - Porte interne in legno: stato di manutenzione buono
- Autorimessa - basculante manuale colore bianco: stato di manutenzione buono
- Abitazione/autorimessa - Impianto di illuminazione: presente
- Abitazione - Impianto video-citofonico: presente
- Abitazione - Impianto di raffrescamento: presente
- Abitazione - Impianto di riscaldamento: presente
- Abitazione - Impianto elettrico/idraulico: tipologia sotto traccia
- Abitazione/autorimessa - Finiture interne: con tinteggiatura, stato di manutenzione buono

In relazione all'epoca di costruzione dell'edificio, lo **stato di manutenzione e conservazione generale è da ritenersi buono** senza necessità di interventi manutentivi urgenti.

Non risultano eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La determinazione del valore dei beni oggetto di pignoramento non ha ricompreso mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografati in sede di sopralluogo, tranne quei beni di pertinenza dell'immobile la cui asportazione arrecherebbe pregiudizio all'immobile.

L'Esperto procede alla quantificazione della consistenza degli immobili sulla scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza e sulla scorta del rilievo planimetrico eseguito in loco, procedendo all'applicazione dei seguenti coefficienti per ponderare la superficie lorda precedentemente quantificata e determinare quella commerciale, corrispondendo ai parametri definiti dalla normativa di riferimento, grazie alla quale si definisce un parametro di mercato oggettivo nella misura di consistenza da applicare all'ambito del mercato immobiliare:

Vani principali	incidenza al 100%
Terrazza	incidenza al 35%
Autorimessa	incidenza al 50%
Posto auto scoperto	incidenza al 20%

Descrizione	Piano	Altezza interna (ml)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente (%)	Superficie commerciale (mq.)
Vani principali	1	2,70	50,00	100%	50,00
Terrazzo	1	2,70	11,20	35%	3,92
Autorimessa	T	2,40	22,40	50%	11,20
Posto auto scoperto	T	///	13,00	20%	2,60
Superficie commerciale mq.					67,72



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

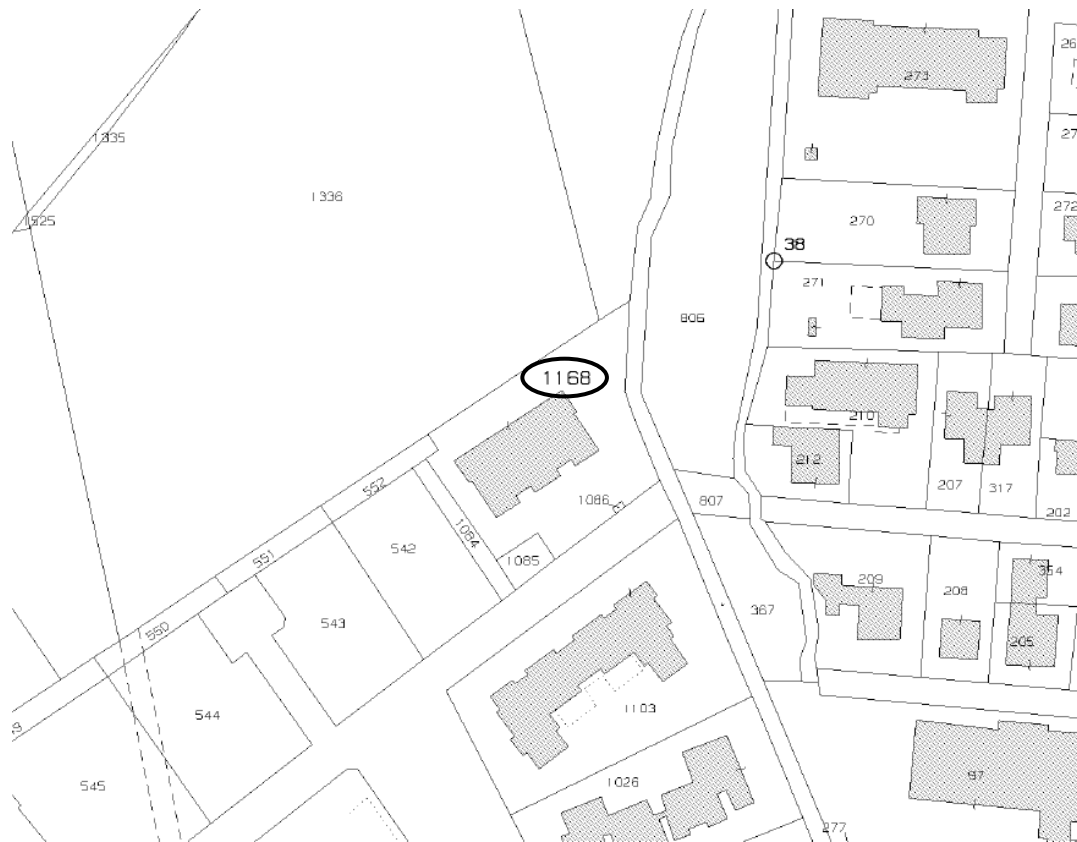


Figura 2. Estratto mappa catastale

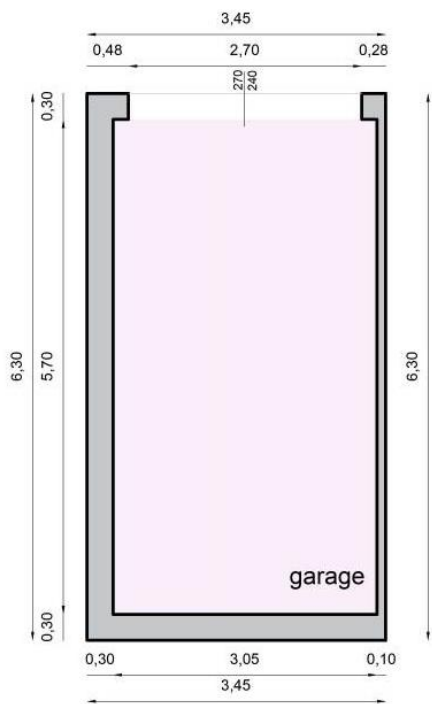


Figura 3. Planimetria immobili.
Stato reale dei luoghi - autorimessa piano terra – fg.7 part. 1168 sub. 1

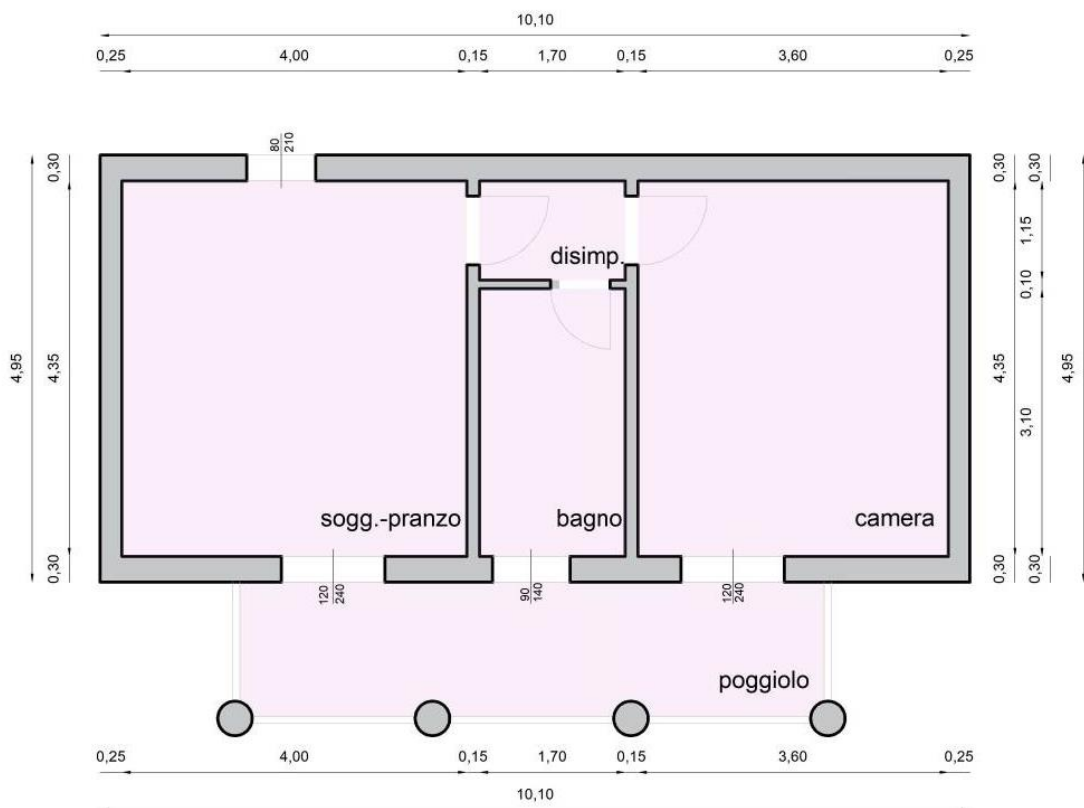


Figura 4. Planimetria immobili.
Stato reale dei luoghi - appartamento piano primo – fg.7 part. 1168 sub. 19



Figura 5. Planimetria immobili.

Stato reale dei luoghi - posto auto scoperto piano terra – fg.7 part. 1168 sub. 35



**Figura 6. Foto immobili
Vista interna _ Camera**



**Figura 7. Foto immobili
Vista interna – Camera**



**Figura 8. Foto immobili
Vista interna - Camera**



**Figura 9. Foto immobili
Vista interna – Bagno**



**Figura 10. Foto immobili
Vista interna – Bagno**



Figura 11. Foto immobili
Vista interna – Cucina/Disimpegno/Camera



Figura 12. Foto immobili
Vista interna – Cucina



**Figura 13. Foto immobili
Vista interna – Soggiorno**



**Figura 14. Foto immobili
Vista esterna – Prospetto Sud**



Figura 15. Foto immobili
Vista esterna – Prospetto Nord



Figura 16. Foto immobili
Vista esterna – Prospetto Sud/Ovest



Figura 17. Foto immobili
Vista esterna – Prospetto Nord/Est



Figura 18. Foto immobili
Vista esterna – Prospetto Nord/Autorimessa



Figura 19. Foto immobili
Vista interna – Autorimessa



Figura 20. Foto immobili
Vista interna – Autorimessa

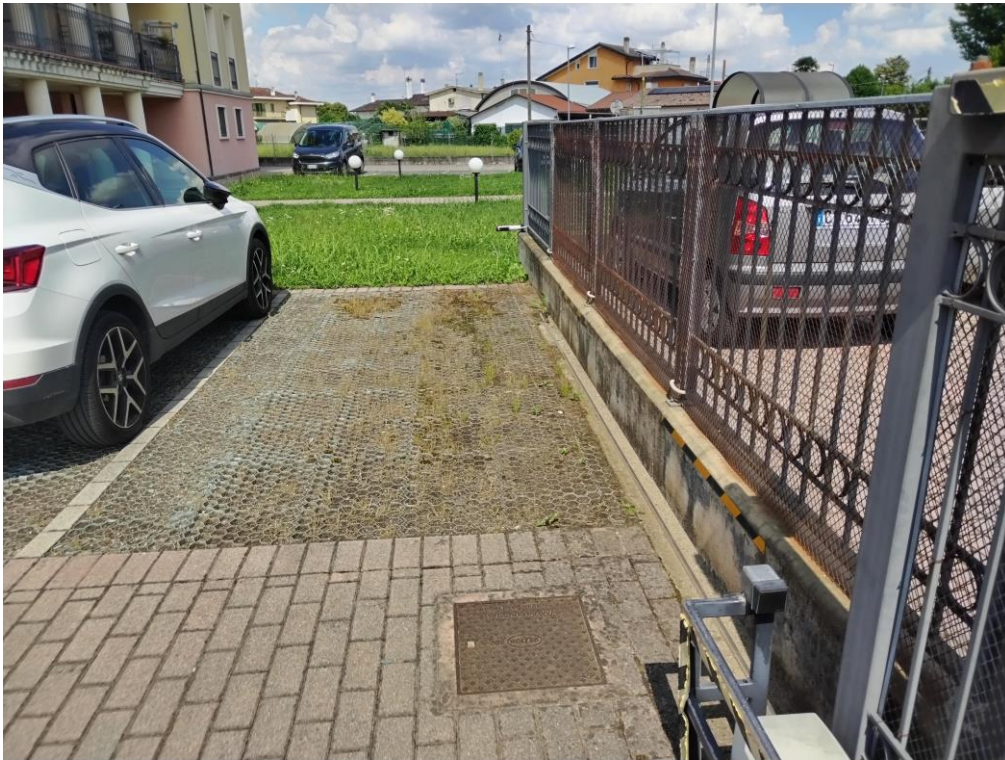


Figura 21. Foto immobili
Vista esterna – Posto auto scoperto

3.5 Certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 21/09/2015 dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx, identificato con Codice Attestato n.° 109395/2015 a seguito del sopralluogo avvenuto in data 10/09/2015

Dal suddetto attestato l'unità immobiliare risulta essere in classe **D**.

Si rammenta che giusta quanto disposto dall'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, l'attestato energetico ha una validità temporale massima di dieci anni.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da **soggetti terzi** alla procedura dalle seguenti generalità:

a) SIG. xxxxxxxxxxxxxxxx

Via Delle Orchidee, 28, int. 3

36043 Camisano Vicentino (VI)

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

b) SIG.RA xxxxxxxxxxxxxxxx

Via Delle Orchidee, 28, int. 3

36043 Camisano Vicentino (VI)

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

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

L'immobile risulta occupato da soggetti terzi con **contratto opponibile alla procedura** in quanto:

La data di registrazione del contratto risulta antecedente alla data del pignoramento, risultando:

- Data registrazione del contratto: 16.12.2016
- Data del pignoramento: 07.02.2024

Dalla verifica dell'importo del canone di locazione dell'immobile oggetto di pignoramento:

- Ammontare ANNUO del Canone di Locazione dei beni pignorati: 5.440,00 Euro
- Ammontare ANNUO del Canone di Locazione beni simili nel mercato immobiliare: 6.730,00 Euro

Il canone di locazione non risulta inferiore ad 1/3 del valore locativo di un immobile simile per l'uso e la zona interessata.

TITOLO DI OCCUPAZIONE e nota dell'Esperto

Titolo:

Contratto di affitto stipulato in data 14/12/2016 e registrato in data 16/12/2016 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di CITTADELLA (PD) al n. 2472 di serie 3T, con scadenza in data 02/01/2025.

Si mette in evidenza che i conduttori riportati nel suddetto contratto risultano essere i Signori xxxxxxxxxxxxxxxx (CF. xxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxx (CF. xxxxxxxxxxxxxxxx).

Nota dell'Esperto:

Durante le fasi di primo accesso l'Esperto ha potuto constatare come gli effettivi occupanti dell'abitazione fossero il Signor xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e la Signora xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Non risultava occupante la Signora xxxxxxxxxxxxxxxx come sopra citata nel contratto di locazione.

Alla luce delle sopra constatazioni l'Esperto ha provveduto ad acquisire presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Camisano Vicentino copia dei certificati di residenza storici degli effettivi occupanti.

5. ASPETTI CATASTALI**5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni****A) Identificazione e storica catastale del bene di cui al foglio 7 part. 1168 sub. 1**

- a. Dall'impianto meccanografico del 03/03/1974 al 09/02/1994 > N.C.T. - Foglio: 7 particella: 90
- b. Con frazionamento del 09/02/1994 in atti dal 08/11/1994 (n.368.1/1994) sino al 24/12/2002 > N.C.T. - Foglio: 7 particella: 489
- c. Con frazionamento del 24/12/2002 in atti dal 24/12/2002 (n.15257.1/2002) sino al 01/06/2004 > N.C.T. - Foglio: 7 particella: 1083
- d. Con Tipo Mappale del 01/06/2004 in atti dal 01/06/2004 (n.139095.1/2004) sino al 11/04/2024 > N.C.T. - Foglio: 7 particella: 1168
- e. **Dall'11/04/2024:**
N.C.T. - Foglio: 7 - Particella: **1168** - ENTE URBANO - superficie reale 1.847 mq
N.C.E.U. - Foglio: 7 - Particella: **1168** - Subalterno: **1** - Consistenza: 17 mq. - Categoria: C/6 classe 3 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), piano T.

B) Identificazione e storica catastale del bene di cui al foglio 7 part. 1168 sub. 19

- a. Dall'impianto meccanografico del 03/03/1974 al 09/02/1994 > N.C.T. - Foglio: 7 particella: 90
- b. Con frazionamento del 09/02/1994 in atti dal 08/11/1994 (n.368.1/1994) sino al 24/12/2002 > N.C.T. - Foglio: 7 particella: 489
- c. Con frazionamento del 24/12/2002 in atti dal 24/12/2002 (n.15257.1/2002) sino al 01/06/2004 > N.C.T. - Foglio: 7 particella: 1083
- d. Con Tipo Mappale del 01/06/2004 in atti dal 01/06/2004 (n.139095.1/2004) sino al 11/04/2024 > N.C.T. - Foglio: 7 particella: 1168
- e. **Dall'11/04/2024:**
N.C.T. - Foglio: 7 - Particella: **1168** - ENTE URBANO - superficie reale 1.847 mq
N.C.E.U. - Foglio: 7 - Particella: **1168** - Subalterno: **19** - Consistenza: 3 vani - Cat.: A/2 classe 2 - Abitazioni di tipo civile, piano 1.

C) Identificazione e storica catastale del bene di cui al foglio 7 part. 1168 sub. 35

- a. Dall'impianto meccanografico del 03/03/1974 al 09/02/1994 > N.C.T. - Foglio: 7 particella: 90
- b. Con frazionamento del 09/02/1994 in atti dal 08/11/1994 (n.368.1/1994) sino al 24/12/2002 > N.C.T. - Foglio: 7 particella: 489
- c. Con frazionamento del 24/12/2002 in atti dal 24/12/2002 (n.15257.1/2002) sino al 01/06/2004 > N.C.T. - Foglio: 7 particella: 1083
- d. Con Tipo Mappale del 01/06/2004 in atti dal 01/06/2004 (n.139095.1/2004) sino al 11/04/2024 > N.C.T. - Foglio: 7 particella: 1168
- e. **Dall'11/04/2024:**
N.C.T. - Foglio: 7 - Particella: **1168** - ENTE URBANO - superficie reale 1.847 mq
N.C.E.U. - Foglio: 7 - Particella: **1168** - Subalterno: **35** - Consistenza: 13 mq. - Categoria: C/6 classe 1 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), piano T.

5.2 Intestatari catastali storici

A) Intestatari catastali storici del bene di cui al foglio 7 particella 1168 sub. 1

- a. Dal 23/06/2004 al 14/11/2007 DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1000/1000 alla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a Bassano del Grappa (VI), C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx
- b. Dal 14/11/2007 al 11/04/2024 DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di ½ in regime di comunione dei beni alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx e al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx
- c. Dal 14/11/2007 al 11/04/2024 DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di ½ in regime di comunione dei beni al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx (codice fiscale collegato xxxxxxxxxxxxxxxx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx
- d. **Alla data del 11/04/2024:**
DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di ½ in regime di comunione dei beni al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx (codice fiscale collegato xxxxxxxxxxxxxxxx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

B) Intestatari catastali storici del bene di cui al foglio 7 particella 1168 sub. 19

- a. Dal 23/06/2004 al 14/11/2007 DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1000/1000 alla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a Bassano del Grappa (VI), C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx
- b. Dal 14/11/2007 al 11/04/2024 DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di ½ in regime di comunione dei beni alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx e al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx
- c. Dal 14/11/2007 al 11/04/2024 DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di ½ in regime di comunione dei beni al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx (codice fiscale collegato xxxxxxxxxxxxxxxx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx
- d. **Alla data del 11/04/2024:**
DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di ½ in regime di comunione dei beni al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx (codice fiscale collegato xxxxxxxxxxxxxxxx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

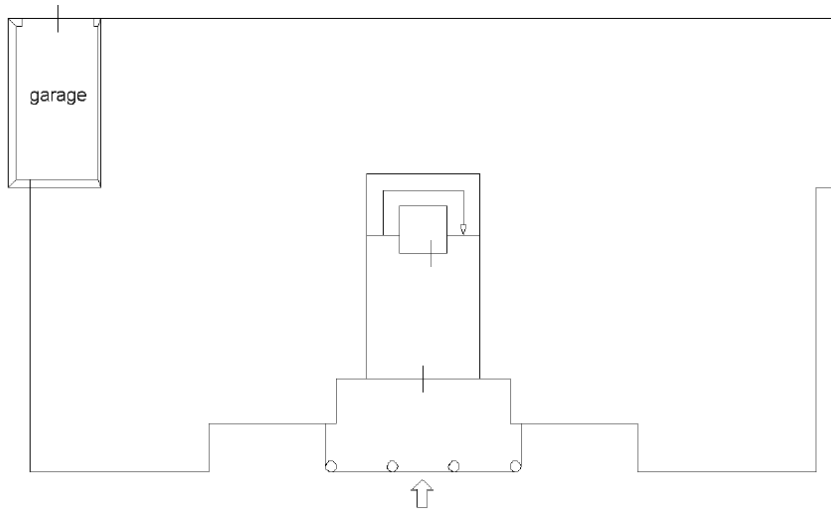
C) Intestatari catastali storici del bene di cui al foglio 7 particella 1168 sub. 35

- a. Dal 23/06/2004 al 14/11/2007 DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1000/1000 alla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a Bassano del Grappa (VI), C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx
- b. Dal 14/11/2007 al 11/04/2024 DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx
- c. Dal 14/11/2007 al 11/04/2024 DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx (codice fiscale collegato xxxxxxxxxxxxxxxx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx
- d. **Alla data del 11/04/2024:**
DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx (codice fiscale collegato xxxxxxxxxxxxxxxx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

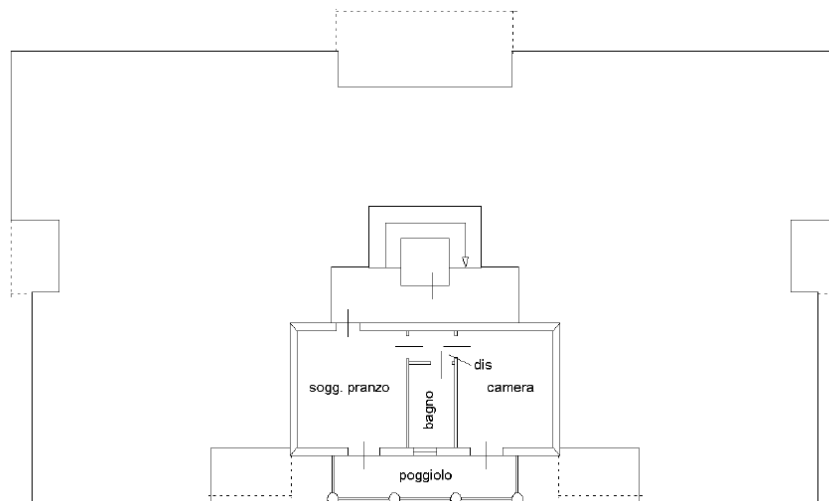
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **corrisponde** a quello in titolarità agli esecutati con le risultanze catastali.

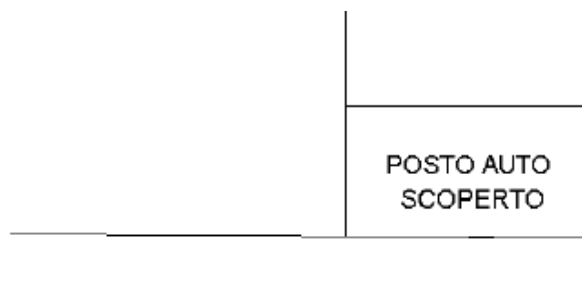
5.4 Giudizio di conformità catastale



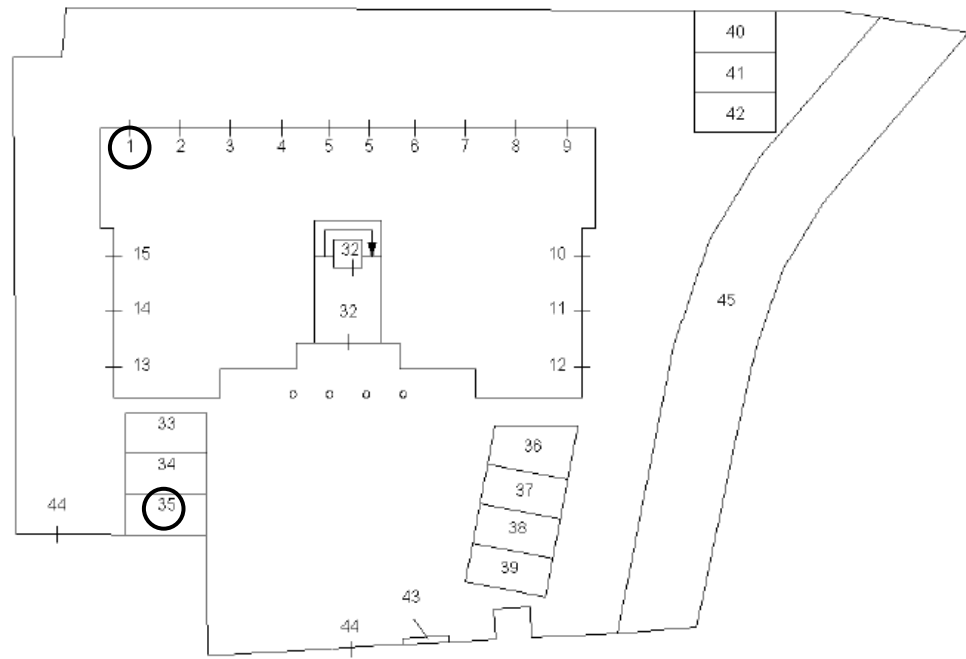
**Figura 22. Planimetria catastali dei beni.
Autorimessa piano terra – fg.7 part. 1168 sub. 1**



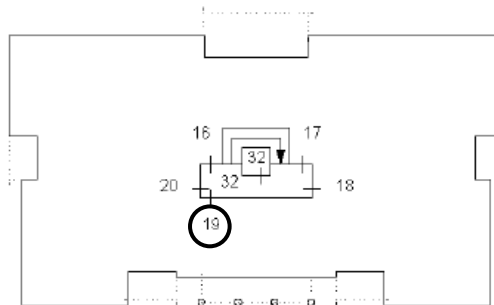
**Figura 23. Planimetria catastali dei beni.
Appartamento piano primo – fg.7 part. 1168 sub. 19**



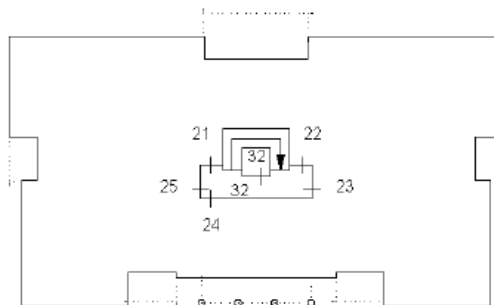
**Figura 24. Planimetria catastali dei beni.
Posto auto scoperto piano terra – fg.7 part. 1168 sub. 35**



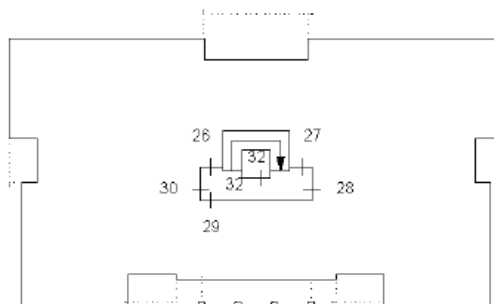
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO

Figura 25. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

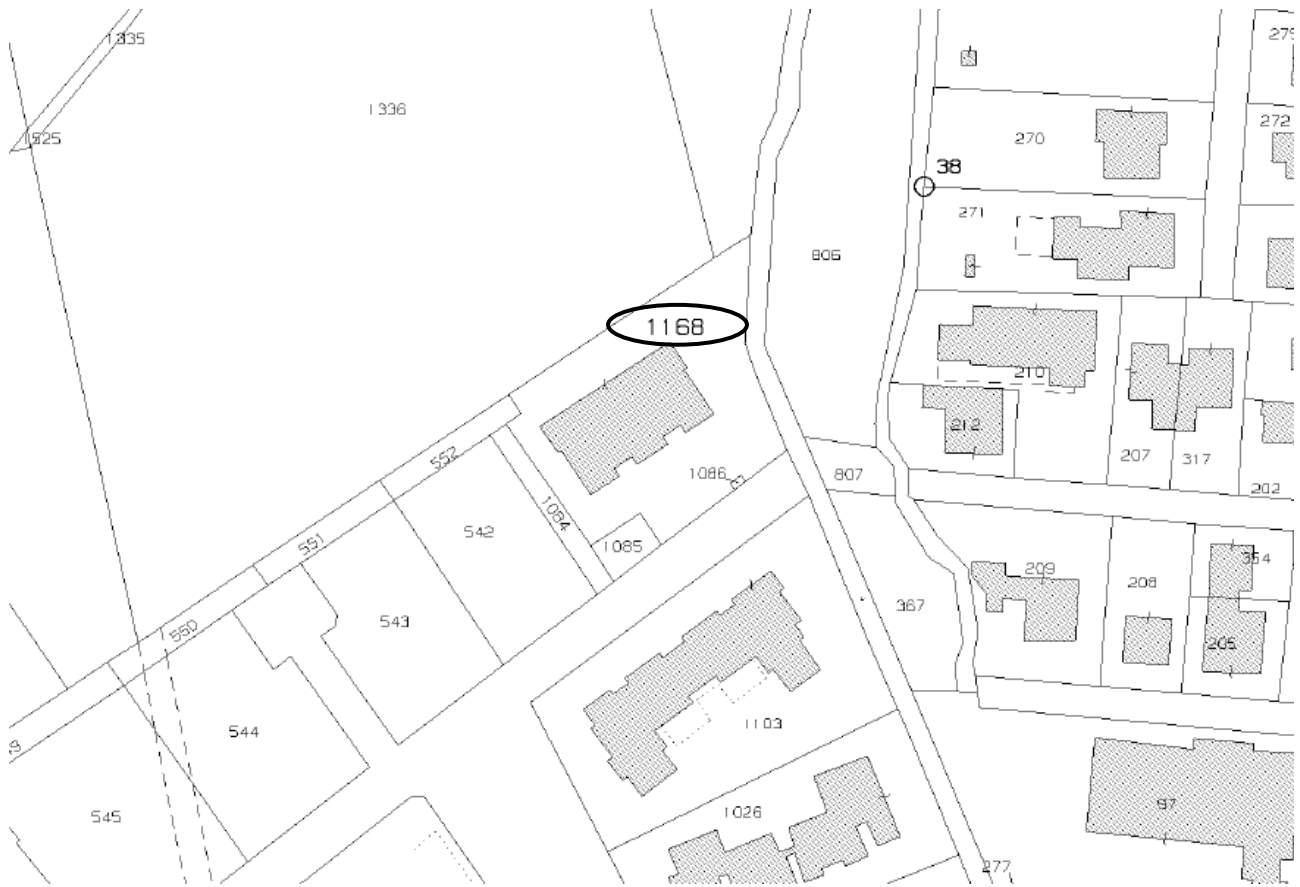


Figura 26. Estratto mappa catastale

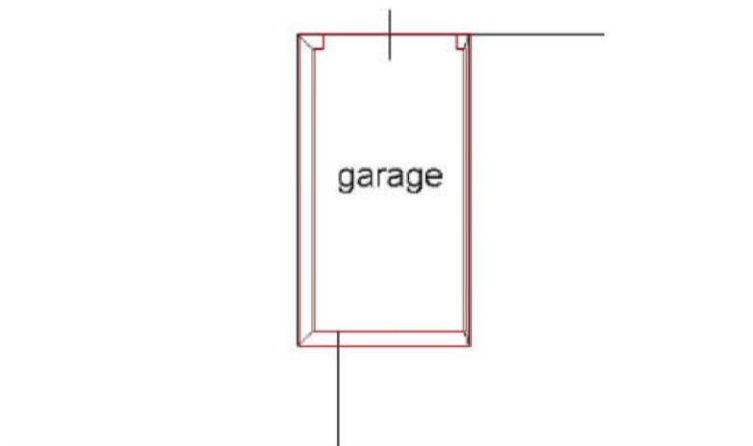
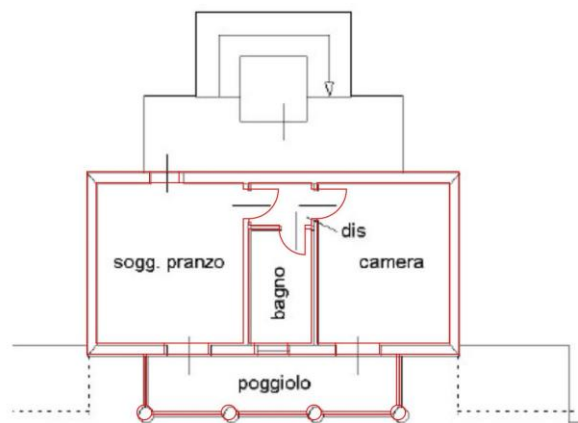
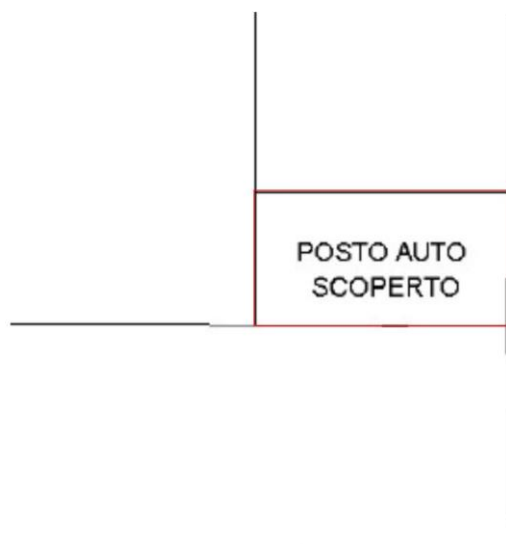


Figura 27. Sovrapposizione stato reale dei luoghi e la planimetria catastale
Autorimessa piano terra – fg.7 part. 1168 sub. 1



**Figura 28. Sovrapposizione stato reale dei luoghi e la planimetria catastale
Appartamento piano primo – fg.7 part. 1168 sub. 19**



**Figura 29. Sovrapposizione stato reale dei luoghi e la planimetria catastale
Posto auto scoperto piano terra – fg.7 part. 1168 sub. 35**

Dal punto di vista catastale gli immobili risultano difformi rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate in banca dati, rilevando:

- differente posizionamento di alcune tramezze interne
- differente posizionamento di una porta interna

Si prevede la regolarizzazione delle difformità mediante aggiornamento catastale; spesa tecnica per la regolarizzazione stimata in **Euro 200,00 (euroduecento/00)**.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'Esperto stimatore procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti **fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, segnalando qualunque variazione della consistenza, della quota di proprietà, dell'identificativo o della toponomastica dell'immobile.

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:

Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario di Vicenza in data 12 febbraio 2024 e 3 marzo 2024 repertorio n. 865, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Vicenza ai numeri di registro generale 5092 e di registro particolare 3723 **in data 8 marzo 2024**.

a) Con denuncia di frazionamento del 09/02/1994 con prot. 368.1/1994, il terreno dall'impianto meccanografico del 03/03/1974 originariamente identificato alla particella 90, ha modificato il suo identificativo in particella 489;

b) Con denuncia di frazionamento presentata il 24/12/2002 con prot. 15257.1/2002, il terreno originariamente identificato alla particella 489, ha modificato il suo identificativo in particella 1083 (catasto terreni);

c) Dalla data del **25.03.2003** il terreno, catastalmente censito al foglio 7 particella 1083, è pervenuto in ditta alla **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** con sede in Bassano Del Grappa (VI) C.F. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** per il diritto di 1/1 della piena proprietà, mediante **atto di compravendita** a rogito dott. Francesco Crivellari, Notaio in Padova, in data 25 marzo 2003 **repertorio n. 227204** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 3 aprile 2003 al numero di registro generale 8490 e numero di registro particolare 5783;

d) Con denuncia di tipo mappale presentata il 01/06/2004 con prot. 139095.1/2004, il terreno ha modificato il suo identificativo in particella 1168 (catasto terreni - ente urbano);

e) Dalla data del 23/06/2004 al 23/06/2005 con denuncia di variazione presentata il 23/06/2004 le unità immobiliari oggetto di pignoramento insistenti nell'edificio costruito sul mappale 1168 hanno acquisito il loro identificativo in particella 1168/1, particella 1168/19 e particella 1168/35 con classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

f) Dalla data del 23/06/2005 con denuncia di variazione per variazione di classamento presentata il 23/06/2005 le unità immobiliari hanno mantenuto il classamento e la rendita proposti in data 23/06/2004 per mancata rettifica entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti (d.m. 701/94)

g) Dalla data del **14.11.2007** i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti in ditta ai signori **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** (CF. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**) e **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** (CF. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**) per la **quota indivisa di ½, e congiuntamente per l'intero**, mediante **atto di compravendita** a rogito dott. Francesco Crivellari, Notaio in Padova, in data 14 novembre 2007 **repertorio e raccolta n. 254609/32457** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 23 novembre 2007 al numero di registro generale 30778 e numero di registro particolare 18156.

h) con denuncia di variazione toponomastica d'ufficio presentata il 26/10/2021 con prot. 41096.1/2021 l'unità immobiliare catastalmente censita al foglio 7 part.1168 sub 1 risulta censita alla via *delle Orchidee n. 28*

i) con denuncia di variazione toponomastica d'ufficio presentata il 26/10/2021 con prot. 41116.1/2021 l'unità immobiliare catastalmente censita al foglio 7 part.1168 sub 19 risulta censita alla via *delle Orchidee n. 28*

l) con denuncia di variazione toponomastica d'ufficio presentata il 26/10/2021 con prot. 41130.1/2021 l'unità immobiliare catastalmente censita al foglio 7 part.1168 sub 35 risulta censita alla via *delle Orchidee n. 28*

Si segnalano inoltre:

- Atto per **Convenzione Urbanistica** a rogito dott. Francesco Crivellari, Notaio in Padova, in data 03 giugno 2003 repertorio n. 229197/24998 e trascritto a Vicenza il 16/06/2003 ai nn. 14856/10074

- Atto di compravendita per **obblighi dell'acquirente Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta** a rogito dott. Francesco Crivellari, Notaio in Padova, in data 27 luglio 2004 repertorio n. 240818/26936 e trascritto a Vicenza il 09/08/2004 ai nn. 21268/13708 (autorizzazione allegata *subA*) all'atto di compravendita di cui al presente punto 4)

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1- Dalla data del **25.03.2003** il terreno, catastalmente censito al foglio 7 particella 1083, è pervenuto in ditta alla **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** con sede in Bassano Del Grappa (VI) C.F. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** per il diritto di 1/1 della piena proprietà, mediante **atto di compravendita** a rogito dott. Francesco Crivellari, Notaio in Padova, in data 25 marzo 2003 **repertorio n. 227204** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 3 aprile 2003 al numero di registro generale 8490 e numero di registro particolare 5783; *

2 - Dalla data del **14.11.2007** i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti in ditta ai signori **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** (CF. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**) e **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** (CF. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**) per la **quota indivisa di ½, e congiuntamente per l'intero**, mediante **atto di compravendita** a rogito dott. Francesco Crivellari, Notaio in Padova, in data 14 novembre 2007 **repertorio e raccolta n. 254609/32457** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 23 novembre 2007 al numero di registro generale 30778 e numero di registro particolare 18156; **

3 - Atto per **Convenzione Urbanistica** a rogito dott. Francesco Crivellari, Notaio in Padova, in data 03 giugno 2003 repertorio e raccolta n. 229197/24998 e trascritto a Vicenza il 16/06/2003 ai nn. 14856/10074

4 - Atto di compravendita per **obblighi dell'acquirente nei confronti del Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta** a rogito dott. Francesco Crivellari, Notaio in Padova, in data 27 luglio 2004 repertorio e raccolta n. 240818/26936 e trascritto a Vicenza il 09/08/2004 ai nn. 21268/13708 (autorizzazione allegata *sub A*) all'atto di compravendita di cui al presente punto 4)

* note di trascrizione/iscrizione, sezione D:

Il Comune di Camisano Vicentino vende a "**xxxxxxxxxxxxxxxxxx**", che acquista, l'appezzamento di terreno edificabile di cui al quadro B. Trattasi di area compresa in zona C2C – zona residenziale di espansione intensiva soggetta a PDL.

Si segnalano: i vincoli derivanti dalla esistente roggia corrente lungo il confine est; la convenzione di lottizzazione di cui all'atto 23.7.92 n.63.093 rep. B. Bertuzzo (trascr. 19.8.92 n.ri 12438/8989), i cui oneri ed obblighi sono già stati peraltro integralmente adempiuti dai lottizzanti obbligati.

Provenienza: atto di cessione di aree 29.9.98 n.80540 rep.5.10.98 n.80596 rep. e 21.10.98 n.80705/15215 rep. B. Bertuzzo (trascr. 19.11.98 n.23275/17121).

**** note di trascrizione/iscrizione, sezione D:**

La Società "xxxxxxxxxxxxxxxx" cede e vende ai signori xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx che accettano ed acquistano nel fabbricato condominiale sito in comune di Camisano Vicentino, via delle Orchidee n. 28, eretto sulla part. 1168 (ex. 1083) di are 18,47 E.U. Foglio 7 del C.T. (come da mod. 3/SPC n. 139095 dell'1.6.2004), le seguenti unità così censite (DEN. N.C. del 23.06.2004 prot. N.VI0158288): C.F. – Comune di Camisano Vicentino (VI) foglio 7 (sette) via delle Orchidee particella 1168 sub 19, piano primo, categoria A2 classe 2 V.3,0 RCE 278,89 part. 1168 sub 1 piano terra categoria C/6 classe 3 metri quadrati 17 RCE 47,41 particella 1168 sub 35 piano terra categoria C/6 classe 1 metri quadrati 13 RCE 26,18. Trattasi di: appartamento al piano primo, lato sud est; garage al piano terra con accesso da nord-ovest, il primo dell'angolo ovest; posto auto scoperto al piano terra. Vengono inoltre compravendute in quota proporzionale le parti comuni non censibili quali ingresso, scale e vano scale ascensore e relativo vano (BCNC sub 32), nicchia contatori al piano terra (BCNC sub 43), percorsi pedonali e spazio di manovra (BCNC sub 44 - denuncia di variazione del 19 luglio 2004 protocollo numero VI0185733), fascia di rispetto idraulico (BCNC sub 45 - denuncia di variazione numero VI0185733/2004), con la precisazione per questa di cui appresso, nonché area coperta, strutture portanti, condotte di scarico, pozzi di raccolta delle acque bianche e nere, tetto e contatto previsto ai sensi dell'articolo 1117 e segg. del c.c..

La venditrice rende edotta l'acquirente che il Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta con sede in Cittadella ha rilasciato in data 9 febbraio 2004 protocollo numero 01654 SN/BC autorizzazione idraulica per la costruzione alle condizioni tecniche, costruttive e di gestione ivi indicate ed in particolare alla condizione che la fascia di rispetto idraulico (BCNC sub 45) di qui sopra di metri 4 del ciglio del corso d'acqua sia mantenuta costantemente libera ed in manutenzione dei condomini del fabbricato in oggetto e lungo la stessa non siano messe a dimora piantagioni o arbusti di altro genere ne siano poste cordionate, pavimentazioni o qualsivoglia tipo di costruzione anche a titolo precario per consentire il transito dei mezzi manutentori del consorzio di Bonifica Pedemontana Brenta e di deposito di eventuale materiale di risulta da espurghi e diserbi.

Detta autorizzazione nota alle parti trovasi allegata sub A) alla compravendita del 27 luglio 2004 numero 240818/26936 repertorio Notaio F.Crivellari facendovi le parti espresso riferimento anche per tutto e quant'altro ivi preiscritto e precisato ed in particolare per gli obblighi che ne derivano a carico dell'acquirente e dei suoi aventi causa.

L'acquirente dichiara di conoscere e di accettare per sé ed aventi causa il regolamento del condominio in oggetto con annesse tabelle millesimali per ripartizione delle spese, predisposto dalla venditrice ed in copia già in suo possesso.

La venditrice garantisce la proprietà e disponibilità degli immobili venduti e la loro libertà da ipoteche e d altri oneri o vincoli pregiudizievoli salvo quanto sopra precisato e noto quanto portato dalla convenzione urbanistica di cui all'atto del 3 giugno 2003 numero 229197/24998 repertorio Notaio F.Crivellari (registrato a Padova-1 il 9 giugno 2003 numero 1190 s.1T - trascr. a Vicenza il 16 giugno 2003 ai numeri 14856/10074).

Il terreno in oggetto è pervenuto alla venditrice per compravendita del 25 marzo 2003 numero 2227204/24681 repertorio Notaio F.Crivellari (registrato a Padova-1 il 14 aprile 2003 numero 02534 s.lv - trascr. a Vicenza il 03.04.2003 n.ri 8490/5783).

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'esperto eseguite le opportune indagini/verifiche urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camisano Vicentino, ha acquisito la seguente documentazione:

- a) Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Camisano Vicentino in data 06/06/2003 al numero di repertorio 55.0/2003 (Prot.3544), con **epoca di realizzazione dell'immobile risalente all'anno 2004**;
- b) Denuncia di Inizio Attività rilasciata dal Comune di Camisano Vicentino in data 24 dicembre 2003 al numero di repertorio 319.1/03 (Variante alla C.E. n. 55.0/2003);
- c) Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Camisano Vicentino in data 22 aprile 2004 al numero di repertorio 32/2004 (costruzione recinzione);
- d) Denuncia di Inizio Attività rilasciata dal Comune di Camisano Vicentino in data 29 aprile 2004 al numero di repertorio 114.2/04 (Variante alla D.I.A. n. 319.1/03);
- e) **Domanda di agibilità presentata il 22 novembre 2004** al prot. n. 15.098 **ed attestata per decorrenza dei termini di legge.**

Il perito allega al presente elaborato peritale il **Certificato di Destinazione Urbanistica** del terreno su cui è stato costruito l'immobile che ospita le unità immobiliari oggetto di pignoramento al fine di individuare sia i vincoli gravanti sia la specifica normativa urbanistica vigente sull'area.

Il Piano degli Interventi classifica l'area come Z.T.O. del tipo "C1/21 – zona residenziale" all'interno dell'ambito soggetto a **Piano Urbanistico Attuativo numero 21** sulla quale insistono elementi generatori di vincoli urbanistici così sinteticamente elencati:

- | | |
|---|-------------|
| - Idrografia/fasce di rispetto; servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 | ART. 32 |
| - Area a pericolosità idraulica e idrogeologica P1 – pericolosità moderata | ARTT. 30-42 |

Per suddetto Piano Urbanistico Attuativo si è acquisita la **Convenzione Urbanistica** contenente gli impegni e gli obblighi generali da osservare per le ditte lottizzanti.

Non sono emerse inadempienze risultando gli oneri e gli obblighi integralmente adempiuti dai lottizzanti obbligati, come citato peraltro nell'atto di compravendita a rogito dott. Francesco Crivellari, Notaio in Padova, in data 25.03.2003 repertorio n.227204 e raccolta n.24681.

(all.07> C:\LAVORI\2024\TRIBUNALE\R.G.E._88.2024\TRIBUNALE\ALLEGATI\pct\ALLEGATO 7_PROVVEDIMENTI URBANISTICA.pdf)

7.2 Abusi/difformità riscontrati

L'esperto procede al confronto tra gli elaborati di progetto allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato e lo stato rilevato.

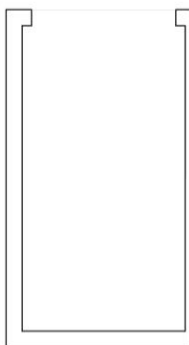


Figura 30. Comparazione stato attuale/approvato – stato rilevato. INVARIATO
Autorimessa piano terra – fg.7 part. 1168 sub. 1

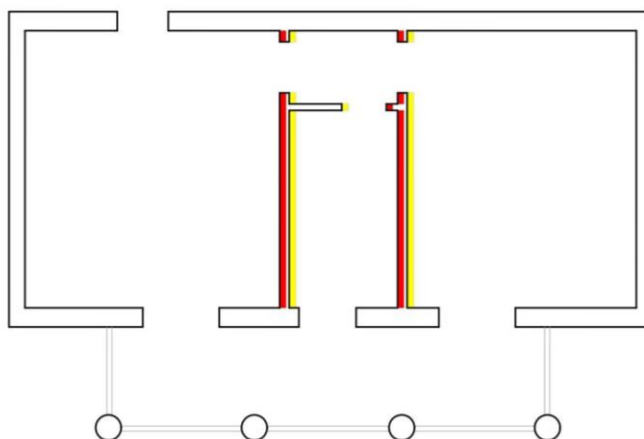
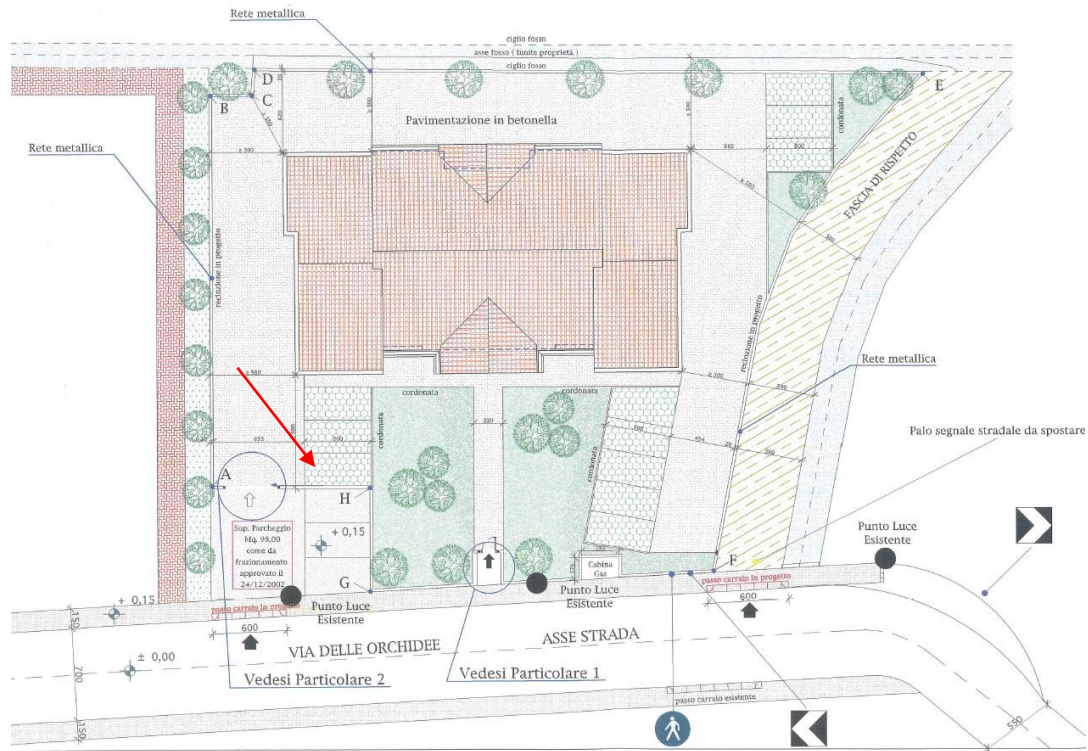


Figura 31. Comparazione stato attuale/approvato – stato rilevato. DIVERGENTE
Appartamento piano primo – fg.7 part. 1168 sub. 19

 DEMOLIZIONE
 COSTRUZIONE



Figura 32. Comparazione stato attuale/approvato – stato rilevato. INVARIATO
Posto auto scoperto piano terra – fg.7 part. 1168 sub. 35



**Figura 35. Stato approvato. (D.I.A. nr. 114.2/04 del data 29 aprile 2004)
Sistemazione esterna – fg.7 part. 1168 sub. 35 – POSTO AUTO SCOPERTO**

Dal punto di vista urbanistico edilizio gli immobili risultano difformi in quanto presentano parziali difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato, rilevando:

- diverso posizionamento di alcune tramezze interne

(cfr. comparativa alla figura numero 31, pagina 32 del presente elaborato peritale)

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si prevede la sanatoria delle opere realizzate ai sensi dell'**art.36-bis del D.P.R. n.380/2001** (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali) - **Testo aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024.**

Spesa tecnica stimata per la regolarizzazione, **Euro 1.400,00 (euromillequattrocento/00).**

Domanda di agibilità presentata il 22 novembre 2004 al prot. n. 15.098 ed attestata per decorrenza dei termini di legge.

Il perito acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** del terreno su cui è stato eretto l'edificio "ospitante" le unità immobiliari oggetto di pignoramento, accerta che l'area risulta inserita all'interno della Z.T.O. di tipo "C1/21 – zona residenziale", dentro l'ambito soggetto a **P.U.A. numero 21** (strumento attuativo approvato e/o convenzionato), sulla quale insistono elementi generatori di vincoli urbanistici così sinteticamente elencati:

- Idrografia/fasce di rispetto; servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 ART. 32 N.T.O.
- Area a pericolosità idraulica e idrogeologica P1 – pericolosità moderata ARTT. 30-42 N.T.O.

(cfr. punto 7.1 pagina 31 del presente elaborato peritale)

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, quali ad esempio:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: No
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: No
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: ---
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: No
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: Sì
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: No
- g) provvedimenti di sequestro penale: No
- h) domande giudiziali: No
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: No
- j) convenzioni urbanistiche: Sì, quanto precisato nella convenzione urbanistica trascritta a Vicenza il 16.06.2003 ai numeri 14856/10074 tra Comune di Camisano Vicentino e Società Civetta s.r.l. per il Piano di lottizzazione Margherita 2;
- k) convenzioni matrimoniali: ---
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: ---
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: No
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: No
- o) i contratti di locazione ultrannuali con canone giudicato vile: No
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Sì, servitù fascia di rispetto idraulica come da autorizzazione idraulica del 9.2.2004 protocollo n. 01654 e quanto disposto dall'art. 1117 del c.c. in materia di parti comuni in area condominiale
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: No, ad eccezione della presenza di alcuni vincoli di natura urbanistica (cfr. punto 7.1 pagina 31 del presente elaborato peritale)
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: Sì
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: No
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: No
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: Sì

Si deve evidenziare 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 (al 11/04/2024)

1- Dalla data del **25.03.2003** il terreno, catastalmente censito al foglio 7 particella 1083, è pervenuto in ditta alla **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** con sede in Bassano Del Grappa (VI) C.F. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** per il diritto di 1/1 della piena proprietà, mediante **atto di compravendita** a rogito dott. Francesco Crivellari, Notaio in Padova, in data 25 marzo 2003 **repertorio n. 227204** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 3 aprile 2003 al numero di registro generale 8490 e numero di registro particolare 5783; *

2 - Dalla data del **14.11.2007** i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti in ditta ai signori **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** (CF. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**) e **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** (CF. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**) per la **quota indivisa di 1/2, e congiuntamente per l'intero**, mediante **atto di compravendita** a rogito dott. Francesco Crivellari, Notaio in Padova, in data 14 novembre 2007 **repertorio n. 254609/32457** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 23 novembre 2007 al numero di registro generale 30778 e numero di registro particolare 18156; **

3 - Atto per **Convenzione Urbanistica** a rogito dott. Francesco Crivellari, Notaio in Padova, in data 03 giugno 2003 repertorio n. 229197/24998 e trascritto a Vicenza il 16/06/2003 ai nn. 14856/10074

4 - Atto di compravendita per **obblighi dell'acquirente Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta** a rogito dott. Francesco Crivellari, Notaio in Padova, in data 27 luglio 2004 repertorio n. 240818/26936 e trascritto a Vicenza il 09/08/2004 ai nn. 21268/13708

* note di trascrizione/iscrizione, sezione D:

Il Comune di Camisano Vicentino vende a “**xxxxxxxxxxxxxxxxxx**”, che acquista l’appezzamento di terreno edificabile di cui al quadro B. Trattasi di area compresa in zona C2C – zona residenziale di espansione intensiva soggetta a PDL. Si segnalano: i vincoli derivanti dalla esistente roggia corrente lungo il confine est; la convenzione di lottizzazione di cui all’atto 23.7.92 n.63.093 rep. B. Bertuzzo (trascr. 19.8.92 n.ri 12438/8989), i cui oneri ed obblighi sono già stati peraltro integralmente adempiuti dai lottizzanti obbligati.

Provenienza: atto di cessione di aree 29.9.98 n.80540 rep.5.10.98 n.80596 rep. e 21.10.98 n.80705/15215 rep. B.Bertuzzo (trascr. 19.11.98 n.23275/17121).

** note di trascrizione/iscrizione, sezione D:

la società “**xxxxxxxxxxxxxxxxxx**” cede e vende ai signori **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** che accettano ed acquistano nel fabbricato condominiale sito in comune di Camisano Vicentino, via delle Orchidee n. 28, eretto sulla part. 11268 (ex. 1083) di are 18.47 E.U. foglio 7 del c.t. (come da mod. 3/SPC n. 139095 dell’1.6.2004), le seguenti unità così censite (DEN. N.C. del 23.06.2004 prot. n.VI0158288): c.f. – Comune di Camisano Vicentino (VI) foglio 7 (sette) via delle Orchidee particella 1168 sub 19, piano primo, categoria A/2 classe 2 v.3,0 RCE 278,89 part. 1168 sub 1 piano terra categoria C/6 classe 3 metri quadrati 17 RCE 47,41 particella 1168 su 35 piano terra categoria C/6 classe 1 metri quadrati 13 RCE 26,18.

Trattasi di: appartamento al piano primo, lato sud est; garage al piano terra con accesso da nord-ovest, il primo dell'angolo ovest; posto auto scoperto al piano terra.

Vengono inoltre compravendute in quota proporzionale le parti comuni non censibili quali ingresso, scale e vano scale ascensore e relativo vano (B.C.N.C. sub32), nicchia contatori al piano terra (bcnc sub 43), percorsi pedonali

e spazio di manovra (B.C.N.C. sub 44 - denuncia di variazione del 19 luglio 2004 protocollo numero VI0185733), fascia di rispetto idraulico (B.C.N.C. sub 45 - denuncia di variazione numero VI0185733/2004), con la precisazione per questa di cui appresso, nonché area coperta, strutture portanti, condotte di scarico, pozzi di raccolta delle acque bianche e nere, tetto e contatto previsto ai sensi dell'articolo 1117 e segg. del c.c..

La venditrice rende edotta l'acquirente che il consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta con sede in Cittadella ha rilasciato in data 9 febbraio 2004 protocollo numero 01654 SN/BC autorizzazione idraulica per la costruzione alle condizioni tecniche, costruttive e di gestione ivi indicate ed in particolare alla condizione che la fascia di rispetto idraulico (B.C.N.C. sub 45) di qui sopra di metri 4 del ciglio del corso d'acqua sia mantenuta costantemente libera ed in manutenzione dei condomini del fabbricato in oggetto e lungo la stessa non siano messe a dimora piantagioni o arbusti di altro genere ne siano poste cordonate, pavimentazioni o qualsivoglia tipo di costruzione anche a titolo precario per consentire il transito dei mezzi manutentori del consorzio di bonifica pedemontana brenta e di deposito di eventuale materiale di risulta da espurghi e diserbi. detta autorizzazione nota alle parti trovasi allegata sub A) alla compravendita del 27 luglio 2004 numero 240818/26936 repertorio Notaio F.Crivellari facendovi le parti espresso riferimento anche per tutto e quant'altro ivi preiscritto e precisato ed in particolare per gli obblighi che ne derivano a carico dell'acquirente e dei suoi aventi causa.

L'acquirente dichiara di conoscere e di accettare per sé ed aventi causa il regolamento di condominio in oggetto con annesse tabelle millesimali per ripartizione delle spese, predisposto dal venditore ed in copia già in suo possesso.

La venditrice garantisce la proprietà e disponibilità degli immobili venduti e la loro libertà da ipoteche e d altri oneri o vincoli pregiudizievoli salvo quanto sopra precisato e noto quanto portato dalla convenzione urbanistica di cui all'atto del 3 giugno 2003 numero 229197/24998 repertorio Notaio F.Crivellari (registrato a Padova-1 il 9 giugno 2003 numero 1190 s.1T - Trascr. a Vicenza il 16 giugno 2003 ai numeri 14856/10074).

Il terreno in oggetto è pervenuto alla venditrice per compravendita del 25 marzo 2003 numero 2227204/24681 repertorio Notaio F.Crivellari (registrato a Padova-1 il 14 aprile 2003 numero 02534 s.1V-trascr. a Vicenza il 03.04.2003 n.ri 8490/5783.)

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

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/11/2007 R.P. 8020 R.G. 30779 Notaio F. Crivellari repertorio 254610/32458 del 14/11/2007

9. SUOLO DEMANIALE

Gli immobili oggetto del presente pignoramento **non ricadono** in suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

L'esperto a seguito di alcune verifiche ha potuto accertare che i beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi**, tantomeno il diritto sui beni dei debitori pignorati risulta di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati sopra.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Dalla documentazione acquisita dall'Amministratore di Condominio risultano alcune irregolarità nei versamenti degli ultimi due anni da parte dei soggetti eseguiti per un importo pari ad **Euro 526,53**.

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

Di seguito vengono riportati i dati ed i recapiti dell'Amministratore di Condominio Margherita:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Condominio Margherita,
via delle Orchidee, 28
36043 – Camisano Vicentino (VI)
Cell. XXXXXXXXXXXXXXXX
Email XXXXXXXXXXXXXXXX

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS. Il metodo M.C.A. utilizzato:

– consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ad altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di precedenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;

– è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;

– si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

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

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 17.06.2024 risulti essere pari a:

€ 83.384,22 (euroottantatremilatrecentottantaquattro/22), pari a 1.231,31 €/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”.

Si riporta in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

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:	€ 200,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 1.400,00
- spese condominiali non pagate nell’ultimo biennio:	€ 526,53
- altri costi/oneri:	€ 0.000

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:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 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;
- 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: **€ 69.069,04 (eurosessantanovemilasessantannove/04).**”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esperto indica il prezzo e la data delle precedenti compravendite dei beni in esame:

- comparabile A: 08/11/2023 120.000,00 € (eurocentoventimila/00)
- comparabile B: 27/11/2023 128.000,00 € (eurocentoventottomila/00)
- comparabile C: 19/03/2024 68.194,89 € (eurosessantottomilacentonovantaquattro/89)

12.5 Giudizio di vendibilità'

Giudizio di vendibilità dell'immobile: **buona**

Pregi dell'immobile: ubicazione, disposizione interna dei locali e presenza dell'autorimessa e della terrazza come pertinenze ad uso esclusivo.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

///

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore executato

Signor xxxxxxxxxxxxxxxx:

Alla data del pignoramento 07.02.2024:

ultima residenza riconosciuta (cancellato per irreperibilità ed accertamento dal 05.07.2018):

Via Leonardo Da Vinci, 22, int. 3

36043 Camisano Vicentino (VI)

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Alla data di stesura del presente elaborato:

ultima residenza riconosciuta (cancellato per irreperibilità ed accertamento dal 05.07.2018)

Via Leonardo Da Vinci, 22, int. 3

36043 Camisano Vicentino (VI)

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Signora xxxxxxxxxxxxxxxx:

Alla data del pignoramento 07.02.2024:

Via Leonardo Da Vinci, 22, int. 3

36043 Camisano Vicentino (VI)

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Alla data di stesura del presente elaborato:

Via Leonardo Da Vinci, 22, int. 3

36043 Camisano Vicentino (VI)

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

(già Signora xxxxxxxxxxxxxxxx - CF. xxxxxxxxxxxxxxxx - cfr. punto successivo per verifica della variazione di identità)

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Alla data di acquisto dei beni immobili oggetto di pignoramento risultavano il seguente stato civile e regime patrimoniale dei debitori:

Signor xxxxxxxxxxxxxxxx

Risultava coniugato con la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx

Cognome del marito dopo il matrimonio: xxxxxxxxxxxxxxxx

Regime patrimoniale: comunione legale dei beni (atto matrimonio n.43 del 24/08/2006 registrato e rilasciato dal comune di Tamaseni, provincia di Neamt).

Con Provvedimento del Tribunale Ordinario di Vicenza in data 19-09-2017 n. R.G. 3197/2017 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 13/07/2017 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sopra citato.

In data 08/10/2018 xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx hanno presentato ricorso al Tribunale di Vicenza per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto di matrimonio sopra citato.

Con sentenza del Tribunale di Vicenza n.2555/2019 in data 05/12/2019, passata in giudicato il 09/09/2020 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto di matrimonio sopra citato.

(Signor xxxxxxxxxxxxxxxx risulta alla data del 16.04.2024 irreperibile - come da certificato di stato civile e residenza rilasciato dagli Enti competenti ed allegato al presente elaborato peritale).

Signora xxxxxxxxxxxxxxxx

Risultava coniugata con il Signor xxxxxxxxxxxxxxxx

Cognome della moglie dopo il matrimonio: xxxxxxxxxxxxxxxx

Codice Fiscale della moglie dopo il matrimonio: xxxxxxxxxxxxxxxx

Regime patrimoniale: comunione legale dei beni (atto matrimonio n.43 del 24/08/2006 registrato e rilasciato al comune di Tamaseni, provincia di Neamt).

Con Provvedimento del Tribunale Ordinario di Vicenza in data 19-09-2017 n. R.G. 3197/2017 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 13/07/2017 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sopra citato.

In data 08/10/2018 xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx hanno presentato ricorso al Tribunale di Vicenza per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto di matrimonio sopra citato.

Con sentenza del Tribunale di Vicenza n.2555/2019 in data 05/12/2019, passata in giudicato il 09/09/2020 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto di matrimonio sopra citato.

(Signora xxxxxxxxxxxxxxxx risulta alla data del 16.04.2024 coniugata con il Signor xxxxxxxxxxxxxxxx - come da certificato di stato civile e residenza rilasciato dagli Enti competenti ed allegato al presente elaborato peritale).

15. LOTTI

///

16. OSSERVAZIONI FINALI

///

Breganze, 10.09.2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

17. 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 eseguiti e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali 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 eseguiti e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio (con allegato 11. Integrazione)
12. Ricevuta invio perizia agli eseguiti (attestazione deposito in cancelleria di n.1 copia cartacea) e al creditore

13. Incarico Esperto Stimatore
14. Richiesta rilascio copia certificati anagrafe
15. Richiesta accesso agli atti urbanistici
16. Richiesta estratto per riassunto atto matrimonio
17. Richiesta titolo occupazione Agenzia delle Entrate
18. Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica
19. Richiesta Copia Piano Urbanistico Attuativo
20. Richiesta rilascio certificato residenza storico occupanti
21. Richiesta rilascio titoli notarili
22. Richiesta documentazione amministratore di condominio
23. Deposito check-list
24. Fissazione udienza ex art 569 c.p.c.