



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 53/2024 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 Sonia Pantano**

Creditore procedente: **Omissis** mandataria **Omissis**

Esecutato: Sig. **Omissis**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/11/2024**

Identificazione beni: Beni in Romano d'Ezzelino (VI), Via Giovanni Battista Pergolesi n°9 e 11

Dati Catastali:

NCEU, foglio 13, p.lla 760, sub. 20 (A3), sub. 11 (C6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1000/1000

Esperto stimatore: **Geom. Marzio Dal Toso** - Viale d'Alviano, 21 36100 Vicenza

Mail: marzio.studio@alice.it – tel: 0444/922203

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie** - Via Volto, 63 36023 Costozza di Longare (VI)

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



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **53/2024**, promossa da: **Omissis** mandataria **Omissis**
contro Sig **Omissis**

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/11/2024 ora 09.00

Esperto stimatore: Geometra Marzio dal Toso

Diritto pignorato (pag. 10): piena proprietà per la quota di 1000/1000

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 11): assenti

Tipologia bene pignorato (pag. 11): unità immobiliare residenziale ubicata al piano secondo con autorimessa e ripostiglio posti al piano interrato, situato all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio La Pergola".

Ubicazione (pag. 11): via Giovanni Battista Pergolesi n° 9/11, nel Comune di Romano d'Ezzelino (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 20):

Nuovo Catasto edilizio Urbano (NCEU)

Comune di Romano d'Ezzelino, Foglio 13, P.lla 760, Sub. 20 – A3, Sub. 11 - C6

Metri quadri (pag. 12): abitazione 95.00 m² circa, poggiosi 17.00 m² circa, autorimessa 32.00 m², ripostiglio piano interrato 11.00 m².

Stato di manutenzione (pag. 18): **discreto**

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 21): non sono state rivelate differenze.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23/33):

SITUAZIONE URBANISTICA

Situazione irregolare: da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Romano d'Ezzelino (VI) sono stati trovati il progetto iniziale e il Certificato di Agibilità.

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Romano d'Ezzelino (VI) si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento **non sia conforme** ai disegni depositati per i seguenti motivi:

Abitazione Fg. 13, Mapp. 760, Sub. 20

- Traslazione di forometrie interne ed esterne;
- Traslazione di murature interne ed esterne;



- Diverso spessore pilastro centrale;
- Poggiolo a sud più profondo;
- Diversa realizzazione finestra WC a Ovest;
- Eliminazione sulla parete ad Est di una canna fumaria e traslazione della canna fumaria esistente verso sud.

Autorimessa Fg. 13, Mapp. 760, Sub. 11

- Diversa dimensione (profondità inferiore del locale);
- Diversa dimensione della finestra;
- Diversa altezza interna (ml 2,21 rilevati e ml 2,25 indicati in progetto).

Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza Costruttiva ed Esecutiva rapportata alla metratura in applicazione dall'Art. 34 bis DPR 380/2001 (*Comma 1BIS "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: dal 2% al 6% secondo la superficie utile dell'unità immobiliare).*

Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale.

La situazione urbanistica delle unità è sanabile o con SCIA in Sanatoria, o con Legittimazione asseverata da tecnico abilitato (in base al DPR 380/01 e s.m.i. art 34 bis comma 3) con costo stimato, di circa, € 2.000,00 + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00 o di quanto previsto dall'ufficio tecnico comunale ed eventualmente Ufficio delle Entrate, già compresa nel costo precedentemente stimato.

SITUAZIONE CATASTALE

Abitazione Fg. 13, Mapp. 760, Sub. 20

Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 21/01/1986.

La /planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Traslazione di forometrie interne ed esterne;
- Traslazione di murature interne ed esterne;
- Diverso spessore pilastro centrale;
- Poggiolo a sud più profondo;
- Diversa realizzazione finestra WC a Ovest;
- Eliminazione sulla parete ad Est di una canna fumaria e traslazione della canna fumaria esistente verso sud.



Autorimessa Fg. 13, Mapp. 760, Sub. 11

Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 21/01/1986.

La planimetria dell'autorimessa non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Diversa dimensione (profondità inferiore del locale);
- Diversa dimensione della finestra;
- Diversa altezza interna (ml 2,21 rilevati e ml 2,25 indicati in progetto).

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € **700,00** + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

Alla luce di quanto sopra 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. Anche le spese condominiali non versate dovranno essere saldate personalmente dall'aggiudicatario poiché, come per le spese catastali ed urbanistiche, non è stato possibile regolarizzarle nel corso della procedura. La procedura specifica finale andrà valutata con il proprio tecnico in concilio con tecnici Comunali e Catastali.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 46):

€ **125.727,60** (centoventicinquemilasettecentoventisette/60)

Date/valori comparabili reperiti (pag. 46):

COMPARABILE A: Atto di Compravendita del 14/07/2023 valore immobile € *127.000,00*

COMPARABILE B: Atto di Compravendita del 14/05/2024 valore immobile € *160.000,00*

COMPARABILE C: Atto di Compravendita del 06/11/2023 valore immobile € *110.000,00*

Valore di vendita forzata proposto (pag. 47): il valore di vendita forzata proposto è pari a:

€ 104.600,00 (€ *centoquattromilaseicento/00*).

Valore debito: € **75.287,17** nonché eventuali mancati e/o successive occorrenze, anche in caso di esecuzione, ed oltre agli interessi contrattuali dall'1 maggio 2022 sino al saldo effettivo ed alle spese di notifica dell'atto di precetto.

Occupazione (pag. 19): OCCUPATO dal proprietario **Omissis**.

Titolo di occupazione (pag. 19): occupato dal proprietario **Omissis** a seguito di Atto di Compravendita del Notaio Sandro Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI) Rep. 17256 Rac. 4523 del 29/12/2003 e di Cessione di Quota del Notaio Sandro Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI) Rep. 18918 Rac. 5298 del 07/02/2006.



Valore mutuo/Decreto ingiuntivo: Mutuo Ipotecario del Notaio Sandro Grisogni Manetti di Bassano del Grappa (VI) Rep. 17256 Rac. 4524 del 29/12/2003 di capitale Euro 120.000,00 per un totale di Euro 240.000,00

Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (Capitolo 8.1 pag. 34): Gli oneri giuridici gravanti sui beni che non sono stati cancellati nel contesto della procedura, oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni (in questo caso non presenti), che saranno a carico dell'aggiudicatario sono:

- a) manutenzioni ordinarie e straordinarie condominiali impianti ed immobile;
- b) manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private e impianti da adeguare DM 37/08 e s.m.i.;
- c) difformità catastali dei sub. 11 e 20 con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: € 700,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta ma resta a carico aggiudicatario);
- d) difformità urbanistico edilizie dei sub. 11 e 20 con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: € 2.000,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta, ma resta a carico aggiudicatario).

Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (Capitolo 8.1 pag. 39):

L'esperto indica di seguito gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura; in particolar modo si segnalano:

- a) iscrizioni ipotecarie (vedi Capitolo 8.2 pag. 41);
- b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi ecc.) (vedi Capitolo 8.2 pag. 36);
- c) mutuo fondiario trascritto in data 13/01/2004 RP 85 e RG 450 con rinnovamento trascritto il 29/11/2023 RP 1598 e RG 11424;
- d) eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli (vedi Capitolo 7.2 pag. 27);

APE (pag. 19): l'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica e la relativa classe è la **F**

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 21/31): vedasi cap. 16 - Osservazioni finali ed in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1.



- Sanatoria Urbanistica/Legittimazione tecnico Abilitato (con costi detratti dal prezzo di vendita);
- Aggiornamento catastale (con costi detratti dal prezzo di vendita);
- Adeguamento impianti ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.;
- E' presente mutuo ipotecario attivo trascritto in data 13/01/2004 RP 85 e RG 450 con rinnovamento trascritto il 29/11/2023 RP 1598 e RG 11424;

Lotti (pag. 43): trattasi di **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	10
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	10
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	10
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	10
3.3	Confini N-E-S-O.....	11
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	12
3.5	Certificazione energetica	19
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	19
4.1	Possesso.....	19
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	20
5.	ASPETTI CATASTALI	20
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	20
5.2	Intestatari catastali storici	23
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	23
5.4	Giudizio di conformità catastale	23
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	31
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	31
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	33
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	33
7.2	Abusi/diformità riscontrati	33
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	37
7.4	Perimetro del “mandato”	38
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	39
8.1	Oneri e vincoli	39
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/03/2024)	41
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	44
9.	SUOLO DEMANIALE.....	44
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	44



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	44
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	44
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	45
12.1	Metodo di valutazione	45
12.2	Stima del valore di mercato	46
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	47
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	48
12.5	Giudizio di vendibilità'	48
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	49
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	49
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	49
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	49
15.	LOTTE	49
16.	OSSERVAZIONI FINALI	49
17.	ELENCO ALLEGATI.....	50



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'accettazione dell'incarico professionale ricevuto in data 20/06/2023.

Sono successivamente susseguite:

- giuramento telematico eseguito in data 10/06/2024;
- richiesta documentazione catastale eseguita in data 10/06/2024;
- deposito richiesta di contratti e comodati in data 10/06/2024 e ricevimento di lettera attestante la non presenza degli stessi in data 12/06/2024;
- deposito della richiesta di accesso alla documentazione urbanistica eseguito in data 13/06/2024 con ricevimento della documentazione in data 01/07/2024;
- eseguito sopralluogo in data 19/07/2024;
- deposito richiesta documentazione anagrafica in data 11/06/2024 con ricevimento dei documenti in data 18/06/2024;
- eseguite Ispezioni Ipotecarie in data 26/09/2024;
- prezzo di stima formulato in data 19/09/2024.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Gli immobili oggetto di perizia consistono in un appartamento sito al piano secondo e in una autorimessa ubicata al piano terra nel Comune di Romano d'Ezzelino (VI), in Via Giovanni Battista Pergolesi n°9.

Gli stessi sono ubicati all'interno di un complesso condominiale. Nella particella interessata dai beni oggetto di perizia insistono rispettivamente:

n°9 unità residenziali,

n°9 garage,

n° 1 corte esclusiva

n°1 bene comune non censibile (cortile e vano scale).

L'abitazione ha accesso dal vano scale comune (privo di ascensore) collegato con la corte comune Sub. 1.

L'autorimessa, ubicata al piano interrato, ha accesso dalla corte comune mappale Sub. 1 attraverso uno scivolo.

Il complesso immobiliare è situato in zona periferica di Romano d'Ezzelino (VI), precisamente a Sud del centro del paese. La zona in cui si trova ha destinazione prettamente residenziale; in prossimità del condominio sono ubicati un impianto sportivo ed un complesso scolastico. La prima fermata dell'autobus dista circa m. 250. La via di comunicazione principale limitrofa è la Strada Statale 47 della Valsugana. Il primo casello autostradale è a circa 5 km ed è la Pedemontana Veneta – Uscita Bassano Est - Rosà (VI).

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto reale pignorato RISULTA ESSERE CONFORME a quanto dichiarato nell'atto di acquisto e precisamente:



proprietà per la quota di 1/1 intestata a

- **Omissis**

di APPARTAMENTO SITO AL PIANO SECONDO (con ripostiglio al piano interrato) e AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO posti nel Comune di Romano d'Ezzelino (VI) ubicati all'interno in un complesso condominiale denominato "Condominio La Pergola".

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano essere identificati catastalmente con:

- ~ Comune di Romano d'Ezzelino, Fg. 13, mapp. 760, sub. 20 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6 vani, Rendita 433,82 - Via Giovanni Battista Pergolesi n°9 Piano S1/2 - *Abitazione*
- ~ Comune di Romano d'Ezzelino, Fg. 13, mapp. 760, sub. 11 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 26 m², Rendita 53,71 - Via Giovanni Battista Pergolesi n°11 Piano S1/T - *Autorimessa*

3.3 Confini N-E-S-O

- l'intera particella identificata con Comune di Romano d'Ezzelino, Fg. 13, mapp. 760 confina a:

Nord con le particelle 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115 e 1109;

Est con la particella 786 (Via Giovanni Battista Pergolesi);

Sud con la particella 783;

Ovest con le particelle 1037, 1038, 1039, 1040 e 1138.

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Romano d'Ezzelino, Fg. 13, mapp. 760, sub. 20 (residenza) confina, per:

la parte prettamente residenziale (appartamento) che si sviluppa al piano secondo del complesso condominiale

a Nord si affaccia su corte comune particella 760 Sub. 1;

ad Est si affaccia su corte ad uso esclusivo altra proprietà particella 760, Sub. 2;

a Sud si affaccia su corte comune particella 760 Sub. 1 e su corte ad uso esclusivo altra proprietà particella 760, Sub. 2;

a Ovest confina altra unità immobiliare sub 19 con il vano scala comune e si affaccia su corte comune particella 760 Sub. 1.

la parte prettamente residenziale (ripostiglio) che si sviluppa al piano interrato del complesso condominiale

a Nord confina con il B.C.N.C. particella 760 sub. 1 (corridoio);

ad Est confina con altra unità immobiliare altra ditta (particella 760 sub. 17) e con terrapieno;

a Sud confina con terrapieno;

a Ovest confina altra unità immobiliare altra ditta (particella 760 sub. 12).

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Romano d'Ezzelino, Fg. 13, mapp. 760, sub. 11 (autorimessa) confina, per:

la parte prettamente residenziale accessoria che si sviluppa al piano terra del complesso condominiale

a Nord confina con le particelle 1110, 1111, 1112;

ad Est confina con il B.C.N.C. particella 760 sub. 1;

a Sud confina con il B.C.N.C. particella 760 sub. 1 e con la particella 760 sub. 10;



a *Ovest* confina con le particelle 1037 e 1038.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati all'interno di un condominio avente ingresso, vano scale comuni, collegati ad il cortile esterno anch'esso comune. Il condominio è privo di ascensore. Il condominio è stato oggetto d'intervento di isolamento impermeabilizzante di parte dei giardini posti a sul retro dell'immobile (vedasi e-mail dell'Amministratore Condominiale).

L'appartamento collocato al piano secondo ed interrato del complesso condominiale presenta come distribuzione interna al piano secondo pranzo, cucina, guardaroba, corridoio, n°2 camere, n° 2 bagni, n°2 terrazzi e al piano interrato 1 ripostiglio. L'abitazione ha altezze interne utili di mt. 2,71 a 2,73, il ripostiglio ha altezza utile di mt. 2.47 mentre l'autorimessa ha altezza interna di mt. 2.21.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati i seguenti indici:

- *Superficie principale* *coefficiente 1,00*
- *Terrazzi e poggioli* *coefficiente 0,30*
- *Autorimessa* *coefficiente 0.50*
- *Ripostiglio* *coefficiente 0,30*

Si riporta di seguito la superficie commerciale dell'immobile:

Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali
Sup. principale	SUP	95,08	100%	95,08
Balconi-terrazzi	BAL	17,35	30%	5,21
Cantina	CAN	11,47	50%	5,74
Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00
Autorimessa	AUT	32,37	50%	16,19
Posto auto esterno	PAS	0,00	20%	0,00
Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00
Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00
Inquinamento	INQ			0
Affacci	AFF			4
Superficie commerciale				122,21

L'unità immobiliare residenziale ha pareti interne in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate con idropittura semi lavabile. La pavimentazione dell'unità immobiliare è in ceramica nella zona giorno e di parquet di legno tipo industriale nella zona notte e nel guardaroba, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono di ceramica. I serramenti esterni sono in legno muniti di vetro singolo, protetti da avvolgibili in PVC “. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, mentre il portoncino d'entrata risulta in legno ed è blindato. Il bagno è dotato dei normali accessori sanitari in vetro-china (lavabo, w.c., bidet, vasca), relative rubinetterie in ferro cromato, il tutto in appena sufficienti condizioni manutentive. Il punto di alimentazione acqua e scarico per la lavatrice è ubicato nel bagno.



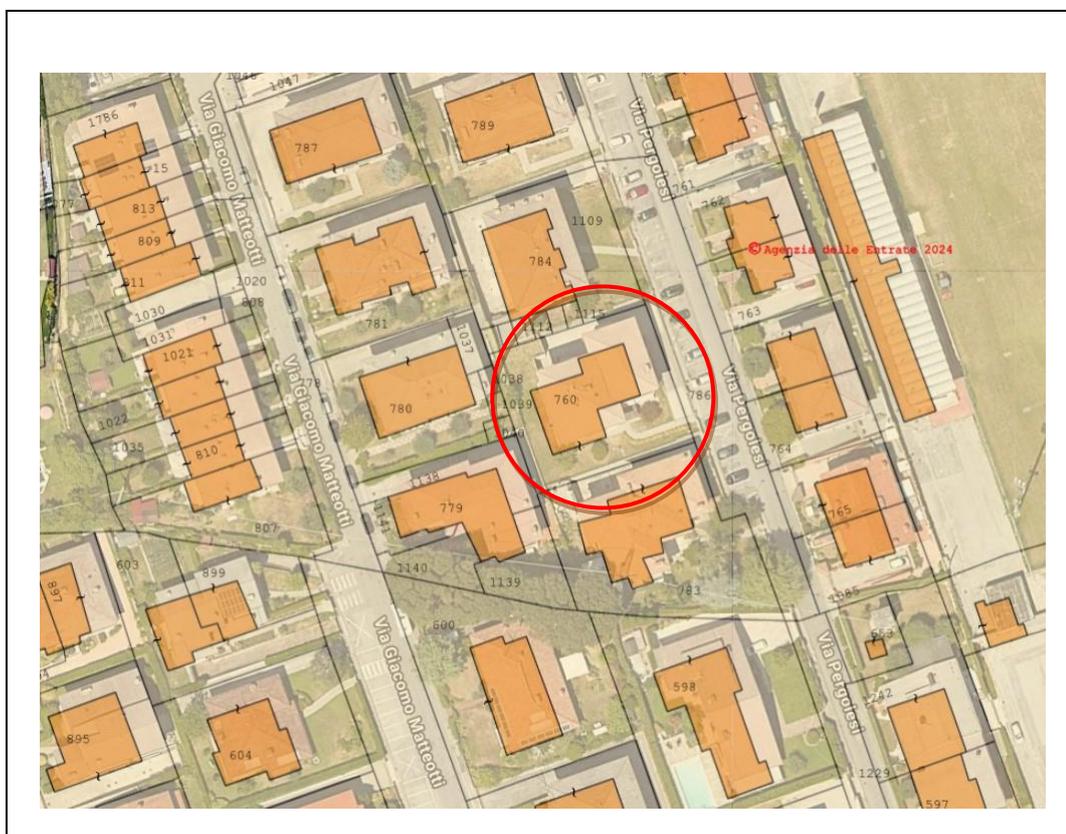
I poggioli hanno parapetto in muratura non a norma perché inferiore a ml. 1 (D.M. n. 236 del 14/06/1989 D. Lgs. 81/2008 e alla Direttiva CE 2006/42, D.M. 17/01/2018) e pavimento tipo klinker.

L'autorimessa ha pareti intonacate e tinteggiate con pittura semi - lavabile e pavimentazione in ceramica.

Impianto elettrico ed idro-sanitario risalgono all'epoca di realizzazione dell'immobile (abitabilità 1986). Non è stata trovata documentazione di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. (accesso agli atti comunali, allegati all'agibilità); gli impianti dovranno essere pertanto mantenuti ed adeguati ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i..

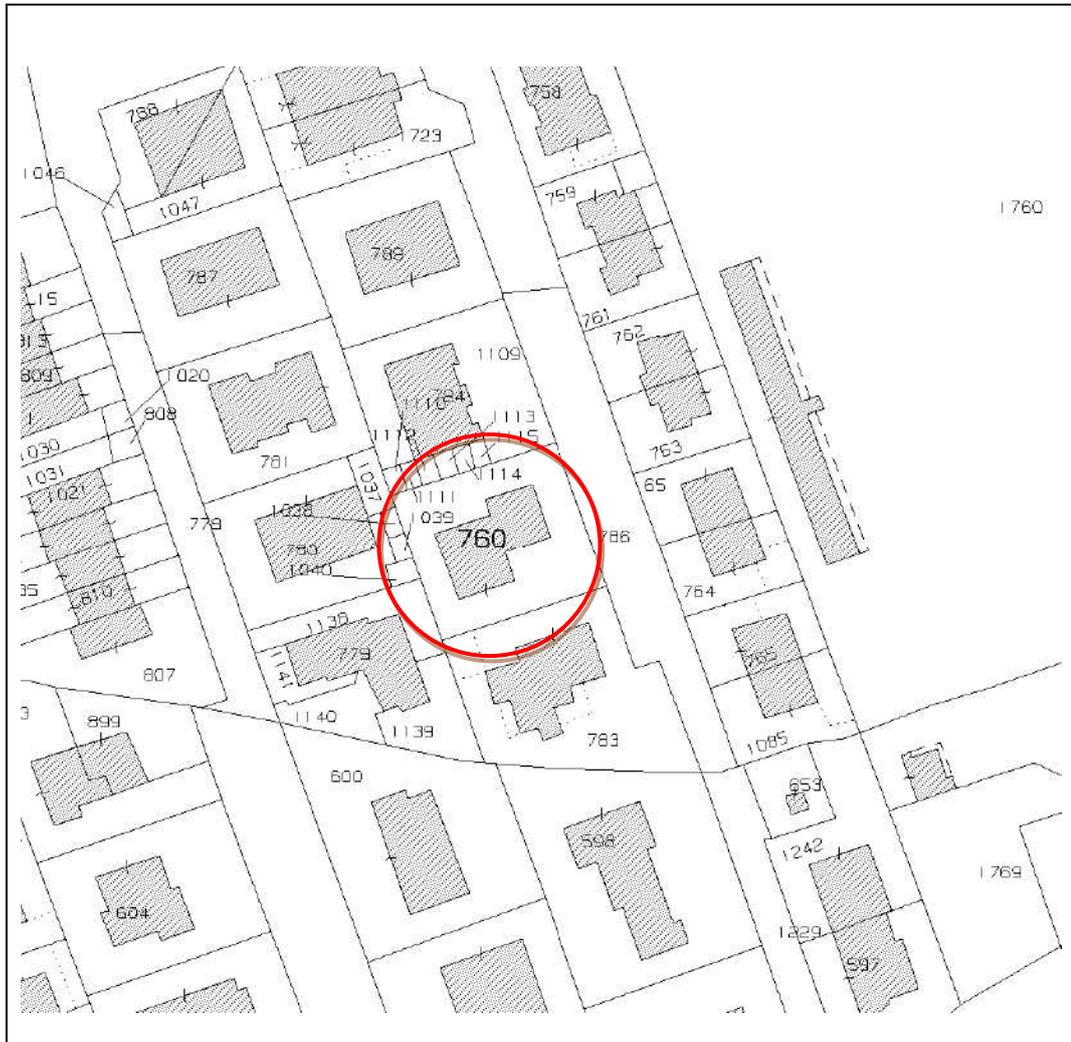
Non risultano essere noti interventi di manutenzione eseguiti sulle unità peritate e, dalle testimonianze del sig. **Omissis** e dell'Amministratore Condominiale, non sono previsti in futuro interventi di manutenzione. Le unità immobiliari oltre all'adeguamento degli impianti necessitano di nuova tinteggiatura. Il parapetto dei poggioli deve essere adeguato dall'aggiudicatario poiché non presenta l'altezza minima pari ad 1 ml prevista per legge.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore effettua una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI:



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





Estratto mappa catastale.



Planimetria immobili

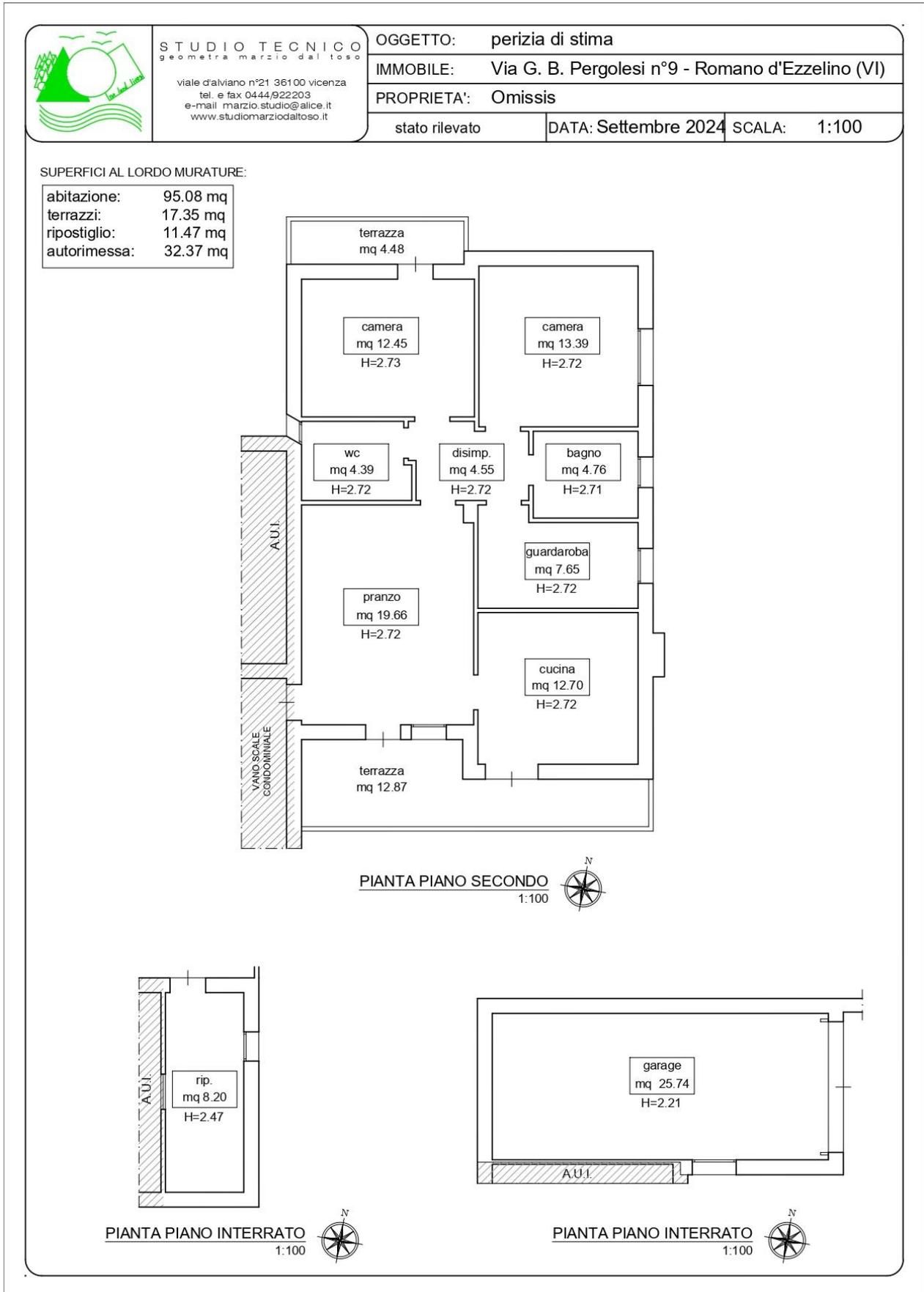


Foto immobili



Foto n. 1 – Facciate Sud-Est



Foto n. 2 – Facciata Est



Foto n. 3 – Ingresso / Soggiorno

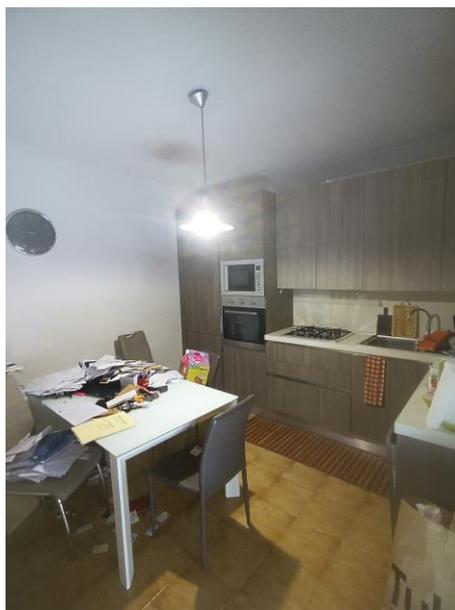


Foto n. 4 – cucina



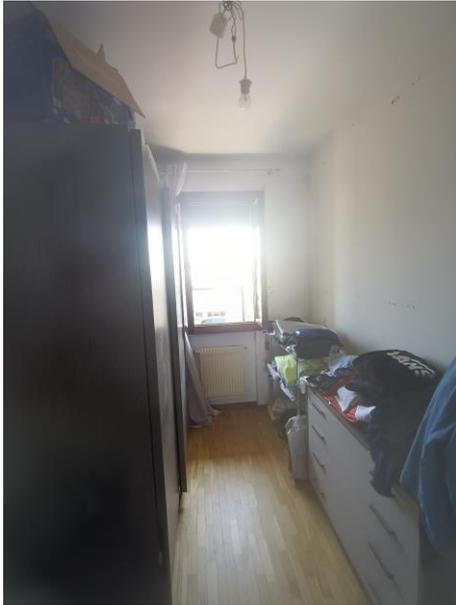


Foto n. 5 – Guardaroba



Foto n. 6 – Camera



Foto n. 7 – Corridoio



Foto n. 8 – WC



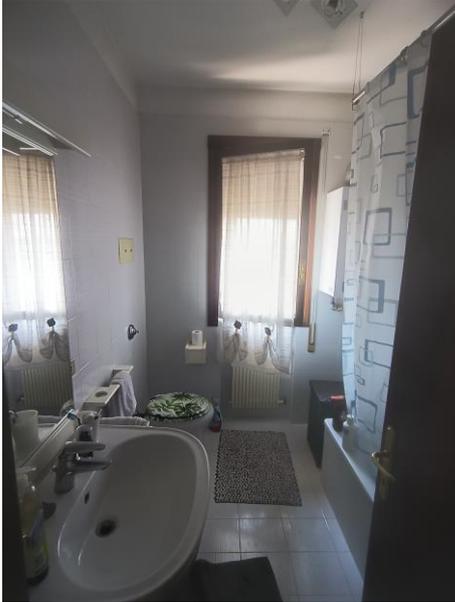


Foto n. 9 – Bagno



Foto n. 10 – Poggiolo



Foto n. 11 – Autorimessa



Foto n. 12 – Autorimessa ingresso





Foto n. 13 – Ripostiglio



Foto n. 14 – Ingresso ripostiglio

Le condizioni delle unità residenziale pignorate, complessivamente, sono **discrete**.

3.5 Certificazione energetica

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica; lo stesso è stato scaricato dal Portale della regione Veneto. Dal documento in questione risulta che l'oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica F**.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'occupazione, a seguito delle informazioni ottenute durante accesso sopralluogo e presso l'ufficio anagrafe del Comune di Romano d'Ezzelino (VI) risultano essere parzialmente regolari. Occupante l'immobile è il sig. **Omissis**.

Dal Certificato Storico di Residenza rilasciato dal Comune di Romano d'Ezzelino il 18/06/2024 il sig. **Omissis** risulta:

Iscritto per Immigrazione da Cassola il 14/07/1986 in Via Pergolesi G.B. num. 9

Variatione Toponomastica il 15/03/2023 in Via Giovanni Battista Pergolesi num. 9



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

Gli immobili, a seguito delle informazioni ottenute durante l'accesso e al sopralluogo e presso l'ufficio anagrafe del Comune di Romano d'Ezzelino (VI), risultano essere occupati; l'occupazione risulta essere dal proprietario **Omissis**.

Eseguita la verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati, si attesta, in relazione alla richiesta di verifica presso l'ufficio delle entrate di Vicenza DPVI UT Bassano del Grappa del 10/06/2024, con risposta in data 12/06/2024, l'inesistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome del medesimo indicato sopra. (vedi All. 13).

Considerato che l'immobile oggetto di perizia attualmente risulta essere occupato dal proprietario, non viene quantificato il canone di locazione.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per il bene pignorato le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla più recente alla meno recente:

Presso la Sezione Catasto Vicenza la mappa d'impianto (Vedi All. 2) identifica la particella iniziale con Comune di Romano d'Ezzelino Sez U, Fg. 13, mapp. **65** come da impianto meccanografico del 31/12/1972 risultante da mappa d'impianto del 1890/1900.

Dalla visura storica al Catasto Terreni risultano essere state presentate le seguenti variazioni catastali (variazione dalla più remota alla più recente):

Mappale 760

Situazione dell'unità immobiliare precedente l'impianto meccanografico del 31/12/1972

Particella Fg. 13, Mapp. 65 – seminativo 3 – Mq. 18.778

Situazione dell'unità immobiliare del 05/08/1980

Particella Fg. 13, Mapp. 65 – seminativo 3 – Mq. 18.778

VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/08/1980 in atti dal 17/09/1980 (n. 180)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:78 ; Foglio:9 Particella:87 ; Foglio:9 Particella:107 ; Foglio:9 Particella:108 ; Foglio:9 Particella:112 ; Foglio:9 Particella:113 ; Foglio:9 Particella:114 ; Foglio:9 Particella:115 ; Foglio:9 Particella:120 ; Foglio:9 Particella:131 ; Foglio:9 Particella:218 ; Foglio:10 Particella:142 ; Foglio:10 Particella:143 ; Foglio:10 Particella:145 ; Foglio:10 Particella:146 ; Foglio:10 Particella:147 ; Foglio:10 Particella:148 ; Foglio:10 Particella:149 ; Foglio:10 Particella:150 ; Foglio:10 Particella:151 ; Foglio:10 Particella:152 ; Foglio:10 Particella:153 ; Foglio:10 Particella:154 ; Foglio:10 Particella:155 ; Foglio:10 Particella:157 ; Foglio:10 Particella:158 ; Foglio:10 Particella:159 ; Foglio:10 Particella:160 ; Foglio:10 Particella:162 ; Foglio:10 Particella:163 ; Foglio:10 Particella:164 ; Foglio:10 Particella:165 ; Foglio:10 Particella:166 ; Foglio:10 Particella:181 ; Foglio:10 Particella:182 ; Foglio:10 Particella:183 ; Foglio:10



Particella:184 ; Foglio:10 Particella:185 ; Foglio:10 Particella:186 ; Foglio:10 Particella:187 ; Foglio:10 Particella:188 ; Foglio:10 Particella:190 ; Foglio:10 Particella:197 ; Foglio:10 Particella:198 ; Foglio:10 Particella:199 ; Foglio:10 Particella:200 ; Foglio:10 Particella:201 ; Foglio:10 Particella:202 ; Foglio:10 Particella:204 ; Foglio:10 Particella:370 ; Foglio:10 Particella:418 ; Foglio:10 Particella:419 ; Foglio:10 Particella:421 ; Foglio:10 Particella:423 ; Foglio:10 Particella:425 ; Foglio:10 Particella:426 ; Foglio:10 Particella:427 ; Foglio:10 Particella:432 ; Foglio:10 Particella:433 ; Foglio:11 Particella:13 ; Foglio:11 Particella:15 ; Foglio:11 Particella:16 ; Foglio:11 Particella:17 ; Foglio:11 Particella:18 ; Foglio:11 Particella:19 ; Foglio:11 Particella:20 ; Foglio:11 Particella:21 ; Foglio:11 Particella:22 ; Foglio:11 Particella:23 ; Foglio:11 Particella:30 ; Foglio:11 Particella:100 ; Foglio:11 Particella:101 ; Foglio:11 Particella:115 ; Foglio:11 Particella:185 ; Foglio:11 Particella:186 ; Foglio:11 Particella:218 ; Foglio:11 Particella:270 ; Foglio:11 Particella:274 ; Foglio:11 Particella:275 ; Foglio:11 Particella:278 ; Foglio:11 Particella:282 ; Foglio:11 Particella:309 ; Foglio:11 Particella:310 ; Foglio:11 Particella:322 ; Foglio:11 Particella:325 ; Foglio:11 Particella:441 ; Foglio:11 Particella:442 ; Foglio:11 Particella:443 ; Foglio:12 Particella:132 ; Foglio:12 Particella:135 ; Foglio:12 Particella:185 ; Foglio:12 Particella:364 ; Foglio:12 Particella:365 ; Foglio:13 Particella:1 ; Foglio:13 Particella:2 ; Foglio:13 Particella:3 ; Foglio:13 Particella:4 ; Foglio:13 Particella:5 ; Foglio:13 Particella:6 ; Foglio:13 Particella:11 ; Foglio:13 Particella:15 ; Foglio:13 Particella:64 ; Foglio:13 Particella:76 ; Foglio:13 Particella:77;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/12/1976

Particella Fg. 13, Mapp. 65 – seminativo 3 – Mq. 9978

VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/12/1976 in atti dal 02/12/1985 (n. 16885)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:657;

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/08/1979

Particella Fg. 13, Mapp. 760 – seminativo 3 – Mq. 7918

FRAZIONAMENTO del 08/08/1979 in atti dal 02/12/1985 (n. 16985)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:65 ; Foglio:13 Particella:761 ; Foglio:13 Particella:762 ; Foglio:13 Particella:763 ; Foglio:13 Particella:764 ; Foglio:13 Particella:765 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/1980

Particella Fg. 13, Mapp. 760 – seminativo 3 – Mq. 880

FRAZIONAMENTO del 29/01/1980 in atti dal 05/12/1985 (n. 22385)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:778 ; Foglio:13 Particella:779 ; Foglio:13 Particella:780 ; Foglio:13 Particella:781 ; Foglio:13 Particella:782 ; Foglio:13 Particella:783 ; Foglio:13 Particella:784 ; Foglio:13 Particella:785 ; Foglio:13 Particella:786 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 04/04/2002

Particella Fg. 13, Mapp. 760 – seminativo 3 – Mq. 880

TIPO MAPPALE del 21/01/1986 Pratica n. 103318 in atti dal 04/04/2002 APPROVAZIONE N. 2351/2002 (n. 8041.1/1986)



Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:778 ; Foglio:13 Particella:779 ; Foglio:13 Particella:780 ; Foglio:13 Particella:781 ;
Foglio:13 Particella:782 ; Foglio:13 Particella:783 ; Foglio:13 Particella:784 ; Foglio:13 Particella:785 ;
Foglio:13 Particella:786 ;

Dalla visura storica al Catasto Fabbricati risultano essere state presentate le seguenti variazioni catastali (variazione dalla più remota alla più recente):

Mappale 760 Sub. 20 Abitazione

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987

Particella Fg. 13, Mapp. 760 – Sub. 20

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

Particella Fg. 13, Mapp. 760 – Sub. 20- Categoria A/3 – Classe 3 - Consistenza 6 vani

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/01/1986 in atti dal 02/12/1991 (n. 937A/1986)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Particella Fg. 13, Mapp. 760 – Sub. 20- Categoria A/3 – Classe 3 - Consistenza 6 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2013

Particella Fg. 13, Mapp. 760 – Sub. 20- Categoria A/3 – Classe 3 - Consistenza 6 vani

VARIAZIONE del 14/08/2013 Pratica n. VI0177196 in atti dal 14/08/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 90100.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Particella Fg. 13, Mapp. 760 – Sub. 20- Categoria A/3 – Classe 3 - Consistenza 6 vani

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dalla visura storica al Catasto Fabbricati risultano essere state presentate le seguenti variazioni catastali (variazione dalla più remota alla più recente):

Mappale 760 Sub. 11 Autorimessa

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987

Particella Fg. 13, Mapp. 760 – Sub. 11

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

Particella Fg. 13, Mapp. 760 – Sub. 11- Categoria C/6 – Classe 1 – Mq. 26

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/01/1986 in atti dal 02/12/1991 (n. 937A/1986)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Particella Fg. 13, Mapp. 760 – Sub. 11- Categoria C/6 – Classe 1 – Mq. 26

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario



Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Particella Fg. 13, Mapp. 760 – Sub. 11- Categoria C/6 – Classe 1 – Mq. 26

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

5.2 Intestatari catastali storici

Gli intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento, come da visura storica del Catasto Fabbricati, Fg. 13, Mapp. 760, sub. 20, 11 sono i seguenti:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Omissis

Proprieta' non precisata

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

Omissis

Proprieta' in regime di comunione dei beni

Omissis

Proprieta' in regime di comunione dei beni

Situazione degli intestati dal 29/12/2003

Omissis

Proprieta' 1/2

Omissis

Proprieta' 1/2

Situazione degli intestati dal 07/02/2006

Omissis

Proprieta' 1/1

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Non vi sono osservazioni da formulare.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Il sottoscritto Perito Estimatore, a seguito della sovrapposizione delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio con lo stato reale dei luoghi espone di seguito le difformità riscontrate:

Abitazione Fg. 13, Mapp. 760, Sub. 20

Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 21/01/1986. La planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:



- Traslazione di forometrie interne ed esterne;
- Traslazione di murature interne ed esterne;
- Diverso spessore pilastro centrale;
- Poggiolo a sud più profondo;
- Diversa realizzazione finestra WC a Ovest;
- Eliminazione sulla parete ad Est di una canna fumaria e traslazione della canna fumaria esistente verso sud.

Autorimessa Fg. 13, Mapp. 760, Sub. 11

Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 21/01/1986. La planimetria dell'autorimessa non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Diversa dimensione (profondità inferiore del locale);
- Diversa dimensione della finestra;
- Diversa altezza interna (ml 2,21 rilevati e ml 2,25 indicati in progetto).

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € 700,00 + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

Alla luce di quanto sopra si evidenzia che la regolarizzazione catastale (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.

Si allegano di seguito copia delle planimetrie catastali dei beni, dell'elaborato planimetrico, della mappa catastale, e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.



Data presentazione: 21/01/1986 - Data: 10/06/2024 - n. T96701 - Richiedente: DLTRMZ69E15L840D

MODULARIO
P. - fig. tend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

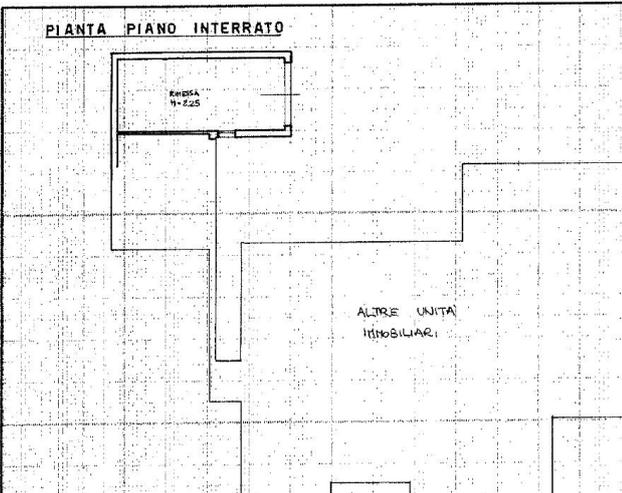
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMANO D'EZZELINO Via PERGOLESI

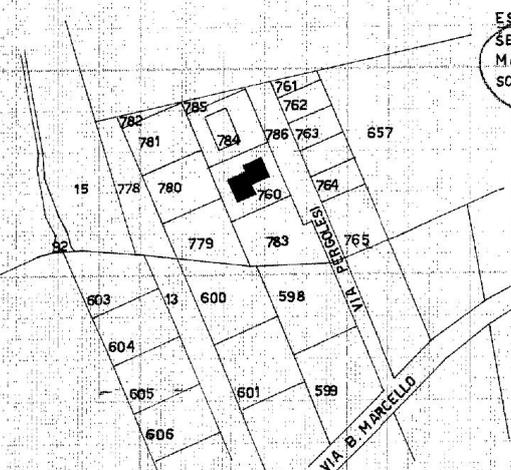
Ditta BIETI di BARON ANTONIO & C. s.n.c. con sede in Via Boccharini ROMANO D'EZZELINO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

PIANTA PIANO INTERRATO



ESTRATTO DI MAPPA
SEZ. UNICA FG.13
MAPP. N° 760 SUB. 11
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO
NORD



SCALA DI T. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA PROT. N°</p>	<p>Compilata dall' ARCHITETTO DANILO BIANCHIN <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI della Provincia di VICENZA</p> <p>DATA <u>21.06.2024</u></p> <p>Firma: <u>[Signature]</u></p>
---------------------------------	---

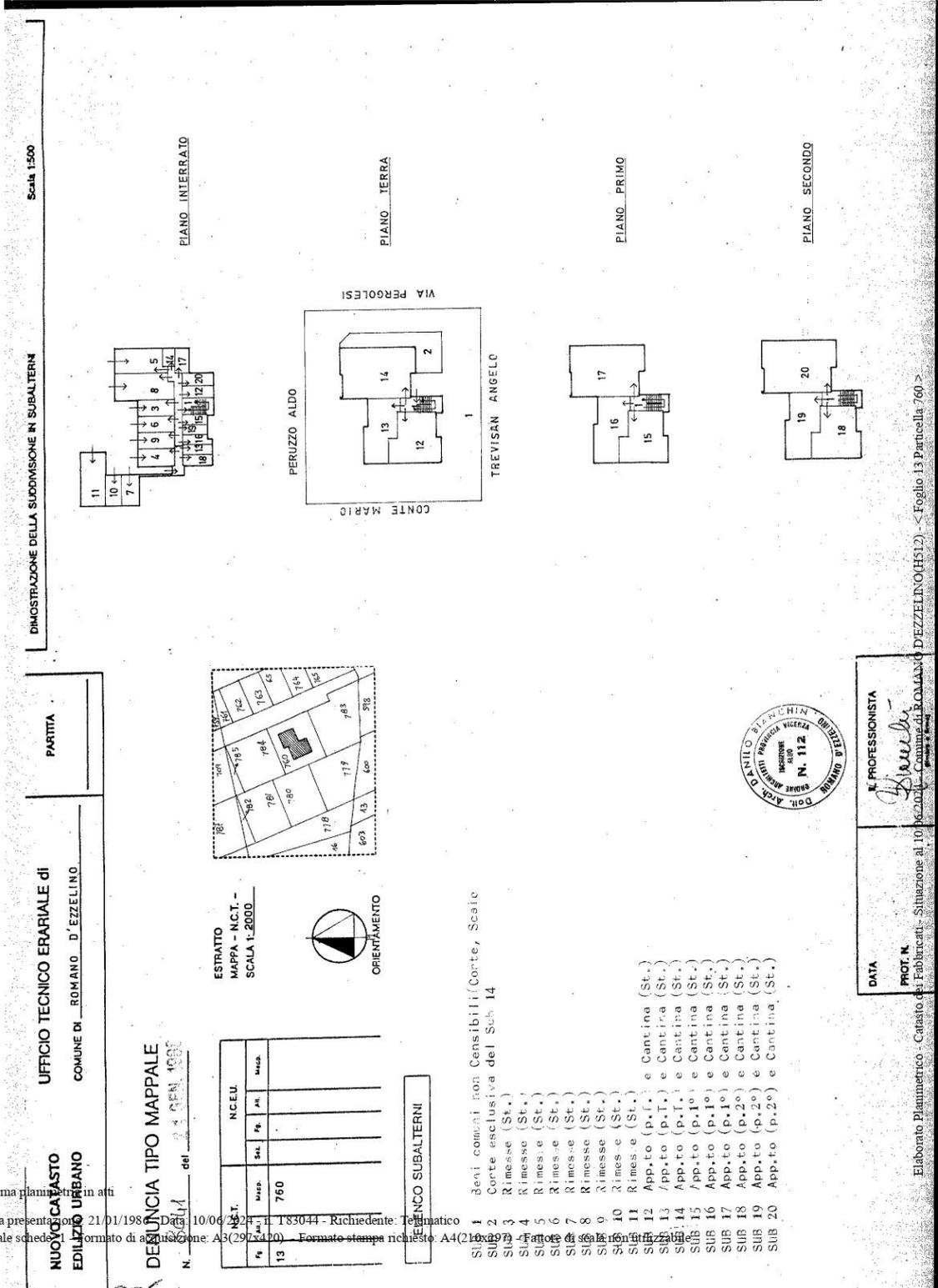
Data presentazione: 21/01/1986 - Data: 10/06/2024 - n. T96701 - Richiedente: DLTRMZ69E15L840D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X374) - Formato stampa richiesto: A3(297X420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/06/2024 - Comune di ROMANO D'EZZELINO (04512) - < Foglio 13 - Particella 760 - Subalterno 11 ->
VIA GIOVANNI BATTISTA PERGOLESI n. 11 Piano S. - T.

Mapp. 760 sub. 11

Estratto elaborato planimetrico dei beni

Data presentazione: 21/01/1986 - Data: 10/06/2024 - n. T83044 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/01/1986 - Data: 10/06/2024 - n. T83044 - Richiedente: Telematico

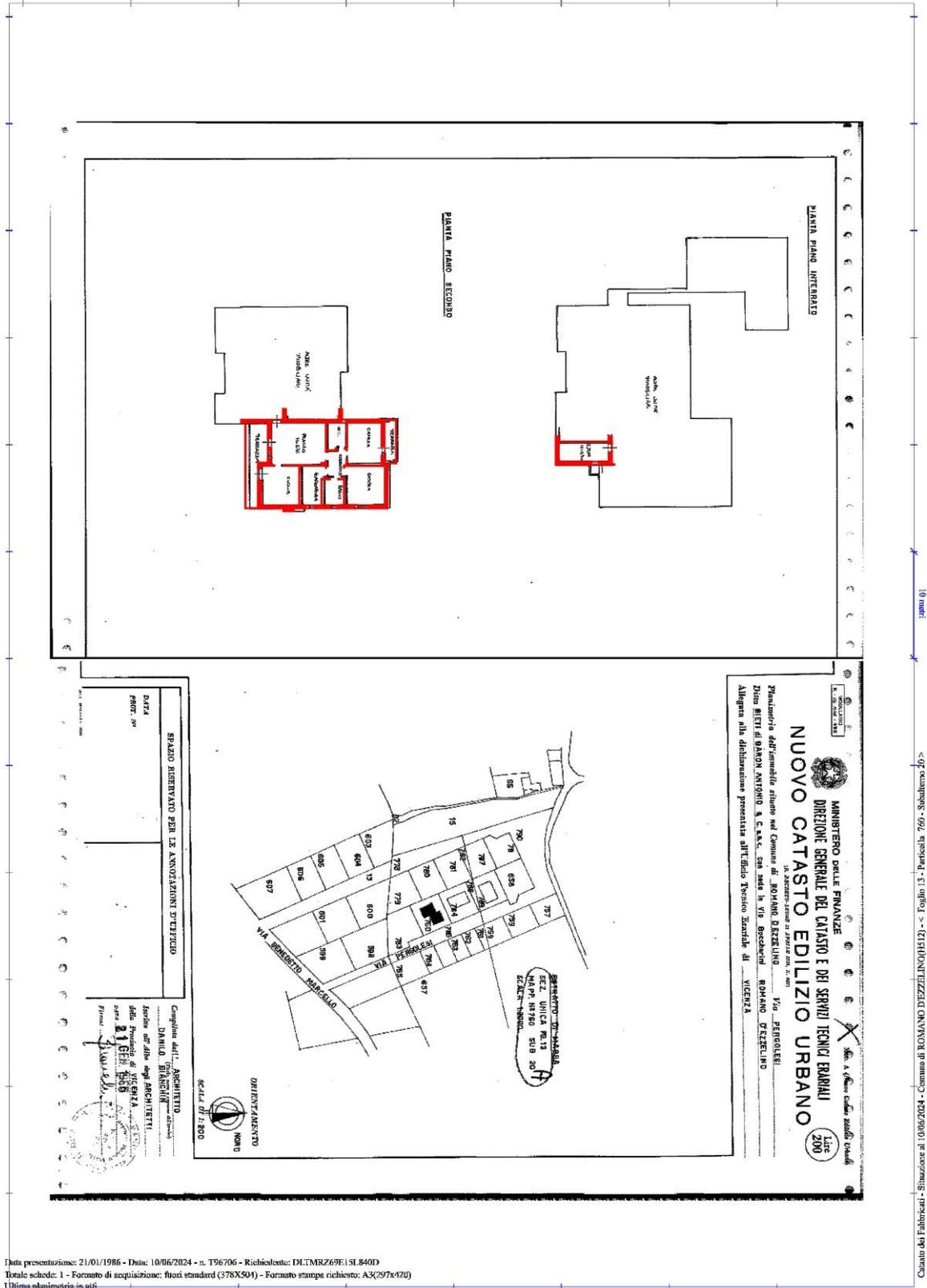
Totale schede formate di acquisizione: A3(297x420) - Formate stampa richieste: A4(210x297)

Estratto mappa catastale



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Data presentazione: 21/01/1986 - Data: 10/06/2024 - n. T96706 - Richiedente: DLTMRZ69E15L840D



Data presentazione: 21/01/1986 - Data: 10/06/2024 - n. T96706 - Richiedente: DLTMRZ69E15L840D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (378X504) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Mapp. 760 sub. 20

Firmato Da: DAL TOSO MARZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22fad3f1f0b0b1bb7ba6af3abe3cf78f2



Data presentazione: 21/01/1986 - Data: 10/06/2024 - n. T96701 - Richiedente: DLTRZ69F15L840D

MODULARIO
 P. - Sp. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

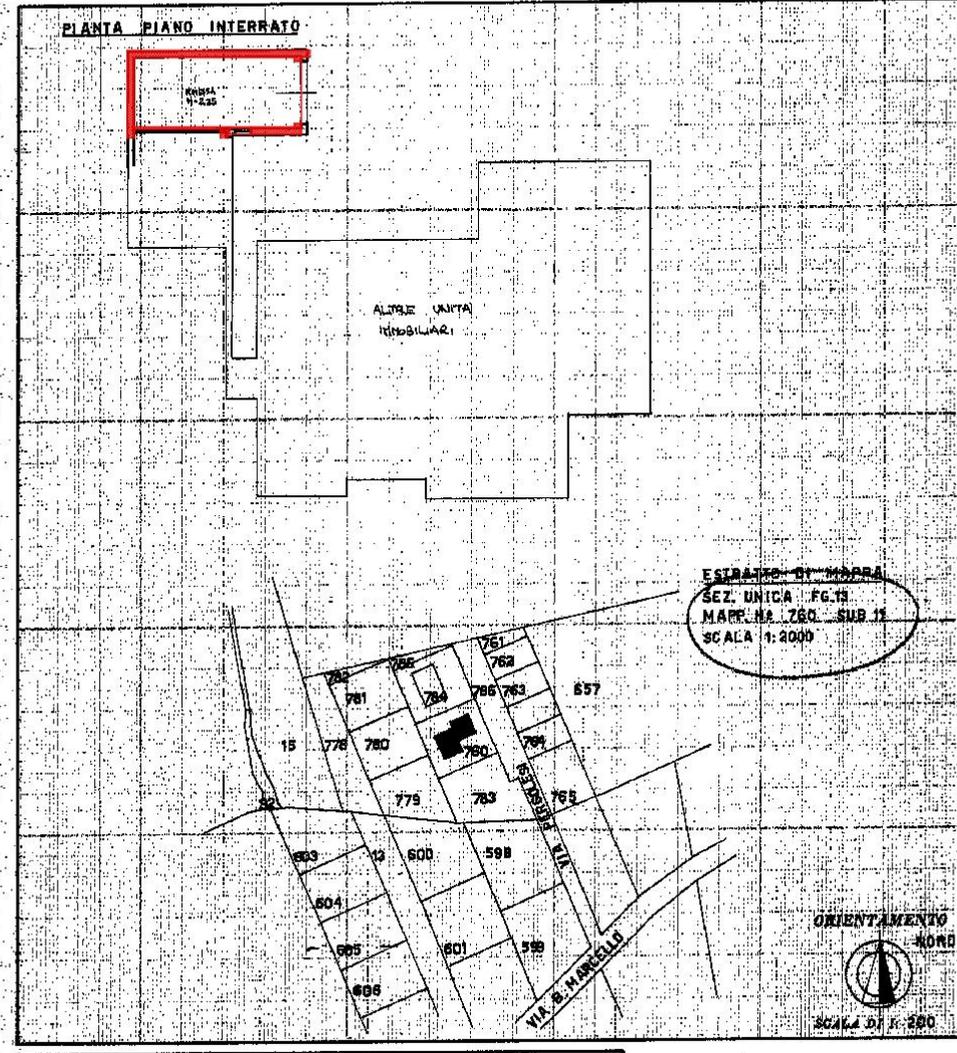
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1986, N. 343)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMANO D'EZZELINO Via PERGOLESI
 Ditta BIETI di BARON ANTONIO & C. s.n.c. con sede in Via Boccherini ROMANO D'EZZELINO
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

PIANTA PIANO INTERRATO



ESTRATTO DI MAPPA
 SEZ. UNICA - PG. 13
 MAPPA N° 760 SUB. 11
 SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO
 NORD
 SCALA DI N. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROF. N°	

Compilata dall' **ARCHITETTO**
(Firma, nome e cognome del tecnico)
DANILO BIANCHIN

Iscritto all'Albo degli **ARCHITETTI**
 della Provincia di **VICENZA**

DATA 21 GEN 1986
 Firma: [Signature]

Data presentazione: 21/01/1986 - Data: 10/06/2024 - n. T96701 - Richiedente: DLTRZ69F15L840D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fiuci standard (250X374) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in città

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/06/2024 - Comune di ROMANO D'EZZELINO (04512) - < Foglio 13 - Particella 760 - Subalterno 11 - >
VIA GIOVANNI BATTISTA PERGOLESI n. 11 Piano S. T.

Mapp. 760 sub. 11

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

L'esperto stimatore dovendo procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà ("inter vivos" a carattere traslativo) trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento, riporta di seguito gli estremi degli atti registrati e trascritti:

Atto del 07/02/2006

Soggetti:

Omissis

Proprieta' 1/1

Titolo: Atto di **cessione di quota immobiliare** del Notaio Sandro Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI) Rep. 18.918 Racc. 5298 del 07/02/2006, Registrato a Bassano del Grappa (VI) il 15/02/2006 al n. 769 serie 1T e Trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 16/02/2006 ai nn. Rp/Rg 1400/2153 con il quale il sig. **Omissis** acquista la quota della sig.ra **Omissis**.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Romano d'Ezzelino (VI), Fg. 13, mapp. 760 sub 20 e 11.

Atto del 29/12/2003

Soggetti:

Omissis

Proprieta' 1/2

Omissis

Proprieta' 1/2

Titolo: Atto di **compravendita** del Notaio Sandro Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI) Rep. 17.256 Rac. 4523 del 29/12/2003, Registrato a Bassano del Grappa (VI) il 31/12/2003 al n. 3280 serie 1T e Trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 07/01/2004 ai nn. Rp/Rg 113/156 con il quale il sig. **Omissis** e la sig.ra **Omissis** acquistano dal sig. **Omissis** e dalla sig.ra **Omissis**.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Romano d'Ezzelino (VI), Fg. 13, mapp. 760 sub 20 e 11.

Si evidenzia inoltre che sono note informazioni utili contenute nella "Sezione D" delle note di trascrizione/iscrizione dell'atto di Compravendita:



Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare).

ELEZIONE DI DOMICILIO - PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO L'AGENZIA DI ROSA'. LA PARTE MUTUATARIA IN ROMANO D'EZZELINO VIA PERGOLESI N. 9 O, SE QUI IRREPERIBILI, PRESSO LA CASA COMUNALE DI ROMANO D'EZZELINO. VARIAZIONE DEL TASSO - SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE IL MUTUO E' REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360 (TRECENTOESSANTACINQUE TRECENTOESSANTESIMI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE. LA VARIABILITA' SI AVRA' PERTANTO OGNI TRE MESI A PARTIRE DAL 1.4.2004 (PRIMO APRILE DUEMILAQUATTRO) MAGGIORATO DI 1,15 (UNO VIRGOLA QUINDICI) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR ATRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE365/360 (TRECENTOESSANTACINQUE TRECENTOESSANTESIMI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMPORTO, MAGGIORATO DI 1,15 (UNO VIRGOLA QUINDICI) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLAPIAZZA DI LONDRA. A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, SI PRECISA CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA RIPORTATO, CALCOLATO PER VALUTA DATA ODIERNA, E' PARI A 2,20% (DUE VIRGOLA VENTI PER CENTO) E PERTANTO IL TASSO D INTERESSE AD OGGI RISULTA PARI AL 3,35% (TRE VIRGOLA TRENTACINQUE PER CENTO) SU BASE ANNUA, CORRISPONDENTE AL VALORE PREDETTO MAGGIORATO DI 1,15 (UNO VIRGOLA QUINDICI) PUNTI IN RAGIONE D ANNO. L'INDICATORE SINTETICO DICOSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 3,45% (TRE VIRGOLA QUARANTACINQUE PER CENTO). INTERESSI DI MORA - IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, A PARTIRE DAL GIORNO DI SCADENZA, INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATODI 0,75 (ZERO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. PARTI COMUNI - LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO B) RISULTANO AVERE DIRITTO ALLA COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO IN RAGIONE DI: - 137/1000 (CENTOTRENTASETTE MILLESIMI) IL SUB 20; - 18/1000 (DICIOOTTO MILLESIMI) IL SUB 11.



7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito dell'accesso agli atti avvenuto presso l'Ufficio Tecnico di Romano d'Ezzelino con richiesta protocollata in data 13/06/2024 e con ricevimento della documentazione in data in data 01/07/2024 si è riscontrato che per gli immobili in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia prot. 4820/4435 del 27/04/1984 (costruzione di un edificio urbano);
- Concessione Edilizia prot. 5949/4435 del 19/07/1985 (costruzione di un muro di cinta);
- Concessione Edilizia prot. 9506/4435 del 06/12/1985 (variante costruzione di un edificio urbano);
- Permesso di Abitabilità n° 4435 del 13/02/1986.

Si precisa che gli immobili non sono stati realizzati in ambito di Piani Urbanistici Attuativi e pertanto non si è reso necessario acquisire documentazione relativa a "Convenzione Urbanistiche".

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Il Tecnico Estimatore ha provveduto alla verifica urbanistica dell'immobile pignorato ed espone quanto segue:

Situazione irregolare: da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Romano d'Ezzelino (VI) sono stati trovati il progetto iniziale e il Certificato di Agibilità.

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Romano d'Ezzelino (VI) si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento non sia conforme ai disegni depositati per i seguenti motivi:

Abitazione Fg. 13, Mapp. 760, Sub. 20

- Traslazione di forometrie interne ed esterne;
- Traslazione di murature interne ed esterne;
- Diverso spessore pilastro centrale;
- Poggiolo a sud più profondo;
- Diversa realizzazione finestra WC a Ovest;
- Eliminazione sulla parete ad Est di una canna fumaria e traslazione della canna fumaria esistente verso sud.

Autorimessa Fg. 13, Mapp. 760, Sub. 11

- Diversa dimensione (profondità inferiore del locale);
- Diversa dimensione della finestra;



- Diversa altezza interna (ml 2,21 rilevati e ml 2,25 indicati in progetto).

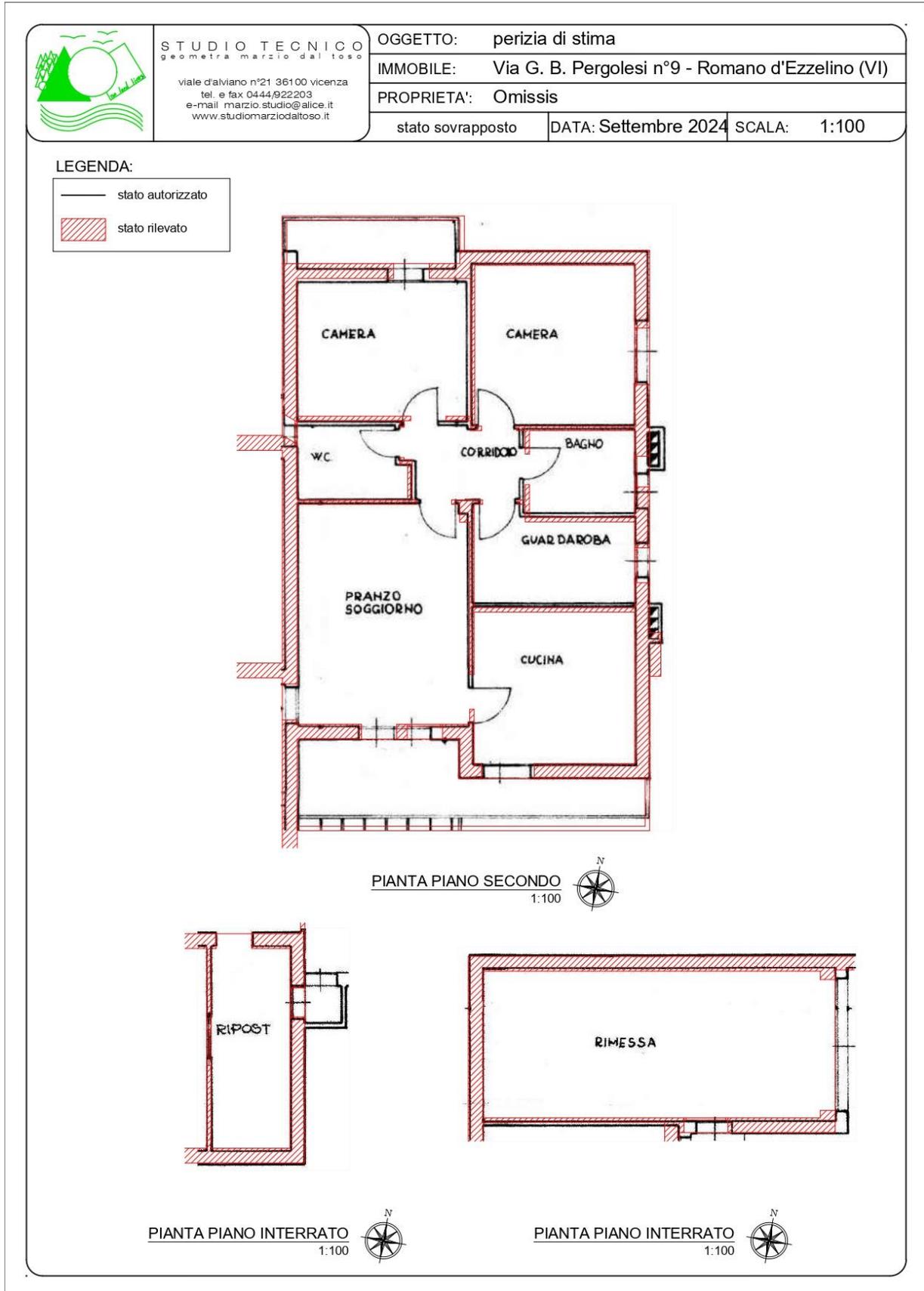
Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza Costruttiva ed Esecutiva rapportata alla metratura in applicazione dall'Art. 34 bis DPR 380/2001 (*Comma 1BIS "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: dal 2% al 6% secondo la superficie utile dell'unità immobiliare*).

Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale.

La situazione urbanistica delle unità è sanabile o con SCIA in Sanatoria, o con Legittimazione asseverata da tecnico abilitato (in base al DPR 380/01 e s.m.i. art 34 bis comma 3) con costo stimato, di circa, € **2.000,00** + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00 o di quanto previsto dall'ufficio tecnico comunale ed eventualmente Ufficio delle Entrate, già compresa nel costo precedentemente stimato.



Comparazione stato attuale – stato rilevato

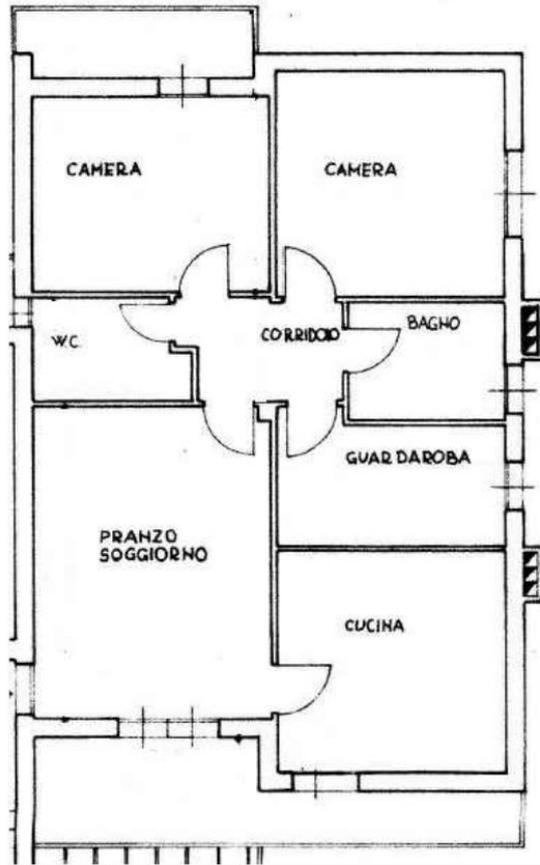


Stato approvato

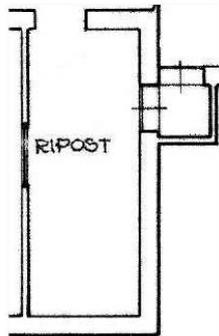


STUDIO TECNICO
geometra marzio dal toso
viale d'alviano n°21 36100 vicenza
tel. e fax 0444/922203
e-mail marzio.studio@alice.it
www.studiomarziodalto.it

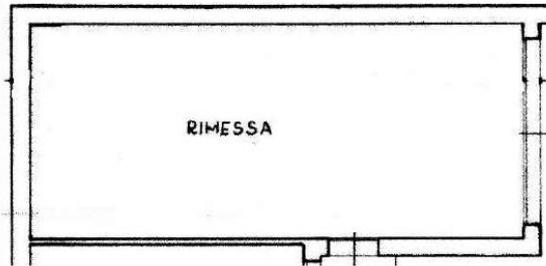
OGGETTO:	perizia di stima		
IMMOBILE:	Via G. B. Pergolesi n°9 - Romano d'Ezzelino (VI)		
PROPRIETA':	Omissis		
stato approvato	DATA: Settembre 2024	SCALA:	1:100



PIANTA PIANO SECONDO
1:100



PIANTA PIANO INTERRATO
1:100



PIANTA PIANO INTERRATO
1:100

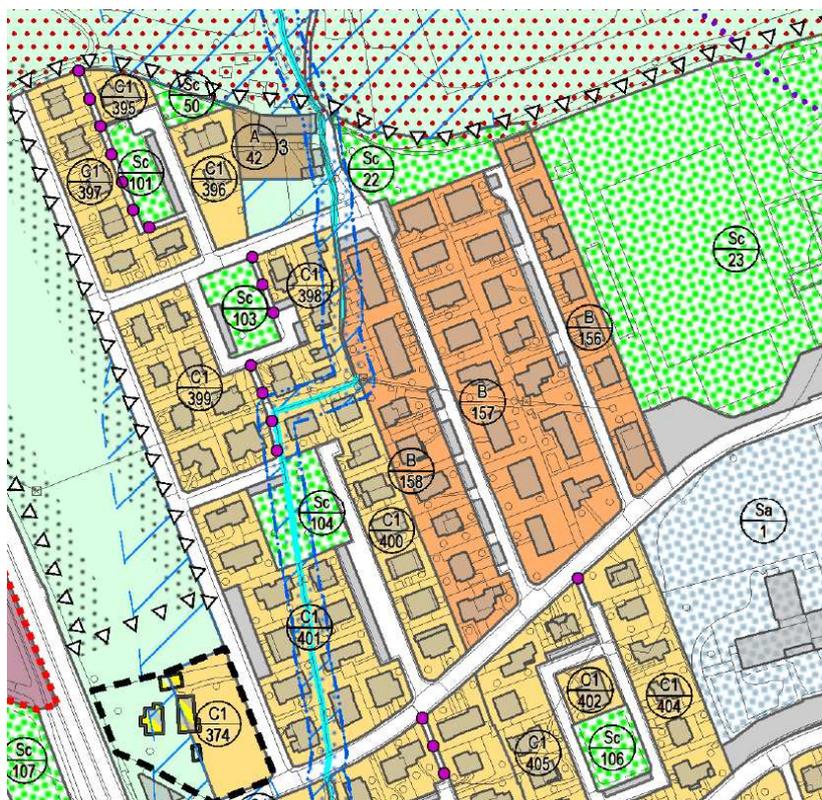


7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica poiché le unità residenziali peritate sono ubicate all'interno di un complesso condominiale ed il documento è influente a livello della stima. Si specifica comunque, che da controlli urbanistici effettuati presso il Comune di Romano d'Ezzelino (VI) ufficio urbanistica, risulta che il terreno su cui insiste il Complesso Immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è compreso, nel:

PI - Piano degli interventi - 2023.10_PI_VIGENTE:

Zona B157 Art. 55 - Zone "B" - "C1" - "C2"



Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza Costruttiva ed Esecutiva rapportata alla metratura in applicazione dall'Art. 34 bis DPR 380/2001 (Comma 1BIS "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: dal 2% al 6% secondo la superficie utile dell'unità immobiliare).

Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale.

La situazione urbanistica delle unità è sanabile o con SCIA in Sanatoria, o con Legittimazione asseverata da tecnico abilitato (in base al DPR 380/01 e s.m.i. art 34 bis comma 3) con costo stimato, di circa, € 2.000,00 +

cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00 o di quanto previsto dall'ufficio tecnico comunale ed eventualmente Ufficio delle Entrate, già compresa nel costo precedentemente stimato.

Si evidenzia che la regolarizzazione 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.

Gli immobili oggetto di perizia sono provvisti di Permesso di Abitabilità n°4435 del 13/02/1986.

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 reattivi 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 che restano a carico dell'acquirente:

Gli oneri giuridici gravanti sui beni che non sono stati cancellati nel contesto della procedura, oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni (in questo caso non presenti), che saranno a carico dell'aggiudicatario sono:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
non presenti nelle Visure Ipotecarie
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
non presenti
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
non presenti
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
assenti
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
è presente regolamento condominiale non trascritto
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
non presenti servitù trascritte e da informazioni con la proprietà non presenti servitù non trascritte
- g) provvedimenti di sequestro penale;
assenti
- h) domande giudiziali;
non presenti nelle note di iscrizione/trascrizione (vedi visure ipotecarie)
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
assenti
- j) convenzioni urbanistiche;
assenti da documentazione rilasciata dal Comune di Romano d'Ezzelino – Ufficio Tecnico
- k) convenzioni matrimoniali;
assenti poiché di stato civile celibe
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;



- assenti poiché di stato civile celibe*
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;
non presenti nelle note di iscrizione/trascrizione (vedi visure ipotecarie)
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
non sono presenti contratti
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
non sono presenti contratti
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
da contatti con Amministratore, Atto di acquisto e visure ipotecarie non risultano pesi trascritti
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
non trovati nella documentazione in possesso
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni:
- *difformità catastali riscontrate (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: € 700,00 + cng ed iva (costo già decurtato dal prezzo a base d'asta). La regolarizzazione dovrà essere eseguita da tecnico abilitato;*
- *difformità urbanistico edilizie (vedere quesito 6, punto 6.3) mediante progetto in sanatoria o legittimazione asseverata da tecnico abilitato con un costo stimato già decurtato dal prezzo a base d'asta, di € 2.000,00 + cng ed iva. Considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura la stessa dovrà essere eseguita da tecnico abilitato a carico dell'aggiudicatario.*
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
non presenti.
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
da sopralluogo a livello visivo non risultano anomalie strutturali, le finiture sono in un discreto stato di manutenzione. Da sottolineare che il parapetto dei poggioli risulta essere di altezza inferiore a ml. 1 (D.M. n. 236 del 14/06/1989 D. Lgs. 81/2008 e alla Direttiva CE 2006/42, D.M. 17/01/2018), non sono presenti i fori di areazione nel bagno dove è collocata la caldaia (costi compresi nel 15% a carico aggiudicatario), gli impianti necessitano di essere regolarizzati secondo il D.M. 37/08 e s.m.i. (non sono state trovate dichiarazioni di conformità degli stessi), si precisa che necessiteranno manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private.
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale
da valutare sanatoria condominiale, eventuali spese condominiali arretrate e non versate.
- v) Da eseguirsi manutenzioni ordinarie e straordinarie condominiali impianti ed immobile.
manutenzione della copertura, delle facciate, delle scale e degli impianti tecnologici comuni da regolarizzati secondo il D.M. 37/08 e s.m.i. (previa autorizzazione Condominiale)



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 abilitato 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 21/03/2024)

Comune di ROMANO D'EZZELINO (VI)

Tipo Fabbricati

Foglio: 13 - Particella 760 - Subalterno 20

TRASCRIZIONI

- **Atto di compravendita**

TRASCRIZIONE del 07/01/2004 - Registro Particolare 113 Registro Generale 156
Pubblico ufficiale GRISPIGNI MANETTI SANDRO Repertorio 17256/4523 del 29/12/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Sezione D - Ulteriori informazioni

ELEZIONE DI DOMICILIO - PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO L'AGENZIA DI ROSA'. LA PARTE MUTUATARIA IN ROMANO D'EZZELINO VIA PERGOLESI N. 9 O, SE QUI IRREPERIBILI, PRESSO LA CASA COMUNALE DI ROMANO D'EZZELINO. VARIAZIONE DEL TASSO - SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE IL MUTUO E' REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360 (TRECENTOESSANTACINQUE TRECENTOESSANTESIMI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE. LA VARIABILITA' SI AVRA' PERTANTO OGNI TRE MESI A PARTIRE DAL 1.4.2004 (PRIMO APRILE DUEMILAQUATTRO) MAGGIORATO DI 1,15 (UNO VIRGOLA QUINDICI) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. PER IL PERIODO DI PREMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR ATRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360 (TRECENTOESSANTACINQUE TRECENTOESSANTESIMI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMPORTO, MAGGIORATO DI 1,15 (UNO VIRGOLA QUINDICI) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLAPIAZZA DI LONDRA. A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, SI PRECISA CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA RIPORTATO, CALCOLATO PER VALUTA DATA ODIERNA, E' PARI A 2,20% (DUE VIRGOLA VENTI PER CENTO) E PERTANTO IL TASSO D'INTERESSE AD OGGI RISULTA PARI AL 3,35% (TRE VIRGOLA TRENTACINQUE PER CENTO) SU BASE ANNUA, CORRISPONDENTE AL VALORE PREDETTO MAGGIORATO DI 1,15 (UNO VIRGOLA QUINDICI) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. L'INDICATORE SINTETICO DICOSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 3,45% (TRE VIRGOLA QUARANTACINQUE PER CENTO). INTERESSI DI MORA - IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, A PARTIRE DAL GIORNO DI SCADENZA, INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI 0,75 (ZERO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. PARTI COMUNI - LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO B) RISULTANO AVERE DIRITTO ALLA COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO IN RAGIONE DI: - 137/1000 (CENTOTRENTASETTE MILLESIMI) IL SUB 20; - 18/1000 (DICIOOTTO MILLESIMI) IL SUB 11.



- **Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso**

TRASCRIZIONE del 16/02/2006 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 2153
Pubblico ufficiale GRISPIGNI MANETTI SANDRO Repertorio 18918/5298 del 07/02/2006
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Sezione D - Ulteriori informazioni

LE UNITA' CEDUTA RISULTANO AVERE DIRITTO ALLA COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO IN RAGIONE DI: - 137/1000 (CENTOTRENTASETTE MILLESIMI) IL SUB 20; - 18/1000 (DICOTTO MILLESIMI) IL SUB 11. SONO PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO I MURI E GLI ELEMENTI PORTANTI, I SOLAI, L'IMPIANTO DI ACQUA, DI ENERGIA ELETTRICA ED OGNI ALTRO IMPIANTO CENTRALE FINO AI PUNTI DI DIRAMAZIONE PER LE SINGOLE PROPRIETA' ESCLUSIVE, L'AREA COPERTA DAL FABBRICATO, IL M.N.760 SUB 1, BENE COMUNE NON CENSIBILE, COSTITUENTE CORTE E SCALE, ED OGNI ALTRA PARTE DA CONSIDERARE COMUNE PER LEGGE O PER DESTINAZIONE EFFETTIVA, ANCHE SE NEL TITOLO NON SPECIFICATA. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI CONOSCERE IL

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E SI E' IMPEGNATA DI RISPETTARLO.

- **Verbale di pignoramento immobili**

TRASCRIZIONE del 09/02/2024 - Registro Particolare 999 Registro Generale 1279
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6966 del 03/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONI

- **ipoteca volontaria**

ISCRIZIONE del 13/01/2004 - Registro Particolare 85 Registro Generale 450
Pubblico ufficiale GRISPIGNI MANETTI SANDRO Repertorio 17257/4524 del 29/12/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1598 del 29/11/2023

Sezione D - Ulteriori informazioni

ELEZIONE DI DOMICILIO - PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO L'AGENZIA DI ROSA'. LA PARTE MUTUATARIA IN ROMANO D'EZZELINO VIA PERGOLESI N. 9 O, SE QUI IRREPERIBILI, PRESSO LA CASA COMUNALE DI ROMANO D'EZZELINO. VARIAZIONE DEL TASSO - SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE IL MUTUO E' REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360 (TRECENTOSESANTACINQUE TRECENTOSESANTESIMI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE. LA VARIABILITA' SI AVRA' PERTANTO OGNI TRE MESI A PARTIRE DAL 1.4.2004 (PRIMO APRILE DUEMILAQUATTRO) MAGGIORATO DI 1,15 (UNO VIRGOLA QUINDICI) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. PER IL PERIODO DI PREMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR ATRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360 (TRECENTOSESANTACINQUE TRECENTOSESANTESIMI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMPORTO, MAGGIORATO DI 1,15 (UNO VIRGOLA QUINDICI) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLAPIAZZA DI LONDRA. A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, SI PRECISA CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA RIPORTATO, CALCOLATO PER VALUTA DATA ODIERNA, E' PARI A 2,20% (DUE VIRGOLA VENTI PER CENTO) E PERTANTO IL TASSO D INTERESSE AD OGGI RISULTA PARI AL 3,35% (TRE VIRGOLA TRENTACINQUE PER CENTO) SU BASE ANNUA, CORRISPONDENTE AL VALORE PREDETTO MAGGIORATO DI 1,15 (UNO VIRGOLA QUINDICI) PUNTI IN RAGIONE D ANNO. L'INDICATORE SINTETICO DICOSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE



MUTUO E' PARI AL 3,45% (TRE VIRGOLA QUARANTACINQUE PER CENTO). INTERESSI DI MORA - IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, A PARTIRE DAL GIORNO DI SCADENZA, INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATI DI 0,75 (ZERO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. PARTI COMUNI - LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO B) RISULTANO AVERE DIRITTO ALLA COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO IN RAGIONE DI: - 137/1000 (CENTOTRENTASETTE MILLESIMI) IL SUB 20; - 18/1000 (DICIOOTTO MILLESIMI) IL SUB 11.

- **ipoteca giudiziale**

ISCRIZIONE del 24/07/2019 - Registro Particolare 1171 Registro Generale 7361
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 214 del 07/05/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **ipoteca di rinnovamento**

ISCRIZIONE del 29/11/2023 - Registro Particolare 1598 Registro Generale 11424
Pubblico ufficiale GRISPIGNI MANETTI SANDRO Repertorio 17257/4524 del 29/12/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 85 del 2004

Sezione D - Ulteriori informazioni

CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 13-01-2004 AI NN. 450/85. GLI IMMOBILI SONO ORA DI PROPRIETA' DEL SIG. **Omissis**, GIUSTO ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO PRESENTATO IN DATA 16/02/2006 REGISTRO PARTICOLARE N. 1400 REGISTRO GENERALE N. 2153 ATTO NOTARILE PUBBLICO DATA 07/02/2006 NUMERO DI REPERTORIO 18918/5298 NOTAIO GRISPIGNI MANETTI SANDRO. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: - CON ATTO PUBBLICO DI FUSIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 2501 E SS CODICE CIVILE ED ART. 57 D.LGS. 385/93, IN DATA 20 OTTOBRE 2008 REP N 47912 RACC. N 13013 A ROGITO NOTAIO GENNARO MARICONDA (REGISTRATO A ROMA I IL 20.10.2008 N. 39512/1T), CON EFFICACIA GIURIDICA DAL 1 NOVEMBRE 2008, UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., BANCO DI SICILIA S.P.A., BIPOP CARIRE S.P.A. E UNICREDIT BANCA S.P.A. SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE IN UNICREDIT S.P.A., CON SEDE LEGALE IN MILANO - BANCA ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE E CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO UNICREDIT - ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO - CODICE FISCALE E P. IVA N 00348170101, ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI; - CHE, IN PARI DATA ALLA FUSIONE PER INCORPORAZIONE, LA CAPOGRUPPO UNICREDIT S.P.A. HA CONFERITO A UNICREDIT SERVIZI RETAIL UNO S.P.A., CHE HA POI ASSUNTO LA DENOMINAZIONE DI UNICREDIT BANCA S.P.A. (COD. FISCALE E NUMERO REGISTRO IMPRESE 02843911203, P. IVA 02843911203), IL RAMO DAZIENDA C.D. RETAIL NORD ITALIA COSTITUITO DA ATTIVITA' E PASSIVITA', DAI DIRITTI, DAGLI OBBLIGHI E, IN GENERE DA TUTTE LE SITUAZIONI SOGGETTIVE DI NATURA SOSTANZIALE INERENTI AI RAPPORTI, ANCHE PREGRESSI/ESTINTI, QUALIFICATI RETAIL GIA' APPARTENUTI A UNICREDIT BANCA S.P.A. (CODICE FISCALE 12931320159, REA N. 407484, PARTITA IVA N. 01144620992), UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. (CODICE FISCALE E P. IVA N 06978161005), BANCO DI SICILIA S.P.A. (CODICE FISCALE E PARTITA IVA: 05102070827) E BIPOP CARIRE S.P.A. (CODICE FISCALE 03336830967 E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BRESCIA N. 03336830967, CCIA N. REA 438887) PRESSO LE FILIALI UBICATE IN VAL DAOSTA, PIEMONTE, LIGURIA, LOMBARDIA, VENETO, TRENTO ALTO ADIGE, FRIULI VENEZIA GIULIA, EMILIA ROMAGNA, OLTRE ALLA CLIENTELA RADICATA PRESSO LE FILIALI DI UNICREDIT BANCA SPA IDENTIFICATE COME AGENZIA TU UBICATE SULL'INTERO TERRITORIO NAZIONALE; - CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO ANDREA GANELLI DI TORINO IN DATA 19.10.2010, REP. N. 19430 RACC. 12674, REGISTRATO A TORINO IN DATA 19.10.2010 AL N. 6755 SERIE 1T, UNICREDIT BANCA SPA, UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA, UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA, BANCO DI SICILIA SPA, UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK SPA, UNICREDIT PRIVATE BANKING SPA, UNICREDIT BANCASSURANCE MANAGEMENT E ADMINISTRATION SCRL SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE, CON EFFICACIA DAL 1 NOVEMBRE 2010, IN UNICREDIT SPA, BANCA ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE E



CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO UNICREDIT - ALBO DEI GRUPPI BANCARI: COD. 02008.1 - COD. ABI 02008.1 - ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO-MONZA-BRIANZA-LODI, CODICE FISCALE E P. IVA N. 00348170101 - ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI. - CHE ITACA SPV S.R.L., SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA UNIPERSONALE, COSTITUITA AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130, CON SEDE LEGALE IN CONEGLIANO (TV) VIA V. ALFIERI, 1, AVENTE NUMERO DI CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO-BELLUNO 05310700264, CAPITALE SOCIALE DI EURO 10.000,00 (DIECIMILA) INTERAMENTE VERSATO, ISCRITTA ALLELENCO DELLE SOCIETA' VEICOLO TENUTO DALLA BANCA DITALIA AI SENSI DEL PROVVEDIMENTO DEL GOVERNATORE DELLA BANCA DITALIA DEL 7 GIUGNO 2017, AVENTE A OGGETTO ESCLUSIVO LA REALIZZAZIONE DI UNA O PIU' OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI, AI SENSI DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE E' DIVENUTA TITOLARE DI UN PACCHETTO DI CREDITI, IN FORZA DI UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CONCLUSO CON UNICREDIT S.P.A. IN DATA 3 MAGGIO 2022, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 DELLA LEGGE 130, TRA I QUALI QUELLO DEL PRESENTE ATTO, COME DA AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA PARTE SECONDA N.52 DEL 5-5-2022, TRA I QUALI E' RICOMPRESO QUELLO DI CUI AL PRESENTE ATTO. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 13-01-2004 AI NN. 450/85, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE NON RISULTA ALCUN ANNOTAMENTO. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

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

L'esperto indica di seguito gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura; in particolar modo si segnalano:

- a) iscrizioni ipotecarie;
- b) nello specifico mutuo ipotecario trascritto in data 13/01/2004 RP 85 e RG 450 con rinnovamento trascritto il 29/11/2023 RP 1598 e RG 11424;
- c) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi ecc.);
- d) eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli.

9. SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale e non sono emersi provvedimenti di declassamento o pratiche in corso d'istruttoria.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale e non sono emersi provvedimenti di declassamento o pratiche in corso d'istruttoria.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'esperto, a seguito dell'acquisizione di informazioni dall'amministratore di condomino attualmente incaricato, *Dott. Giovanni Marco D'Antonio* dello Studio Crystal Competenza & Trasparenza con sede a San Giuseppe di Cassola (VI) in Viale Venezia n°17:



- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):
l'importo annuo delle spese condominiali come da bilancio preventivo del 2024 risultano pari a circa €. 775,00 come da documento allegato relativo al Bilancio preventivo 01/01/2024 – 31/12/2024.
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:
Come da bilancio preventivo per l'anno 2024 non sono previste spese straordinarie. (Allegato 11)
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
non sono presenti spese condominiali. Le stesse sono compensate con attività svolte dal Sig. Omissis a favore del Condominio. Come da preventivo ripartizioni per unità/anagrafica periodo 1/1/2024 – 31/12/2024 sarebbero attribuite spese pari €. 688,34 ma azzerate, come precedentemente menzionato, da attività svolte a favore del Condominio.
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:
non risultano essere presenti altri procedimenti in corso rispetto al cespite pignorato (vedere Capitolo 7.2 Trascrizioni/Iscrizioni)
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:
risulta essere presente un regolamento condominiale ma lo stesso non risulta essere trascritto
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali;
*il condominio non presenta particolari dotazioni ed impianti, E' PRIVO DI ASCENSORE. Il sistema di smaltimento delle fognature come da indicazioni dell'Amministratore condominiale sembra sia misto ed è necessaria l'uscita dell'autospurgo un paio di volte all'anno.
(Allegato 11)*
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:
dalle tabelle millesimali per i beni pignorati risultano i seguenti millesimi di proprietà:
- *Millesimi proprietà generale 155*
 - *Millesimi lavori straordinari quota condominiale 155*
 - *Millesimi lavori straordinari quota proprietari autorimessa 155*
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali:
Non sono presenti certificati di conformità d'impianti condominiali.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Si indica 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 utilizza 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, aventi una superficie commerciale di, circa, mq. 122,21 il più probabile valore di mercato alla data del **19/09/2024** risulti essere pari a:

€ 125.727,60 (centoventicinquemilasettecentoventisette/60 €), pari a 1.028,78 €/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 riportano in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata:

Date/valori comparabili reperiti:

COMPARABILE A: Atto di Compravendita del 14/04/2023 valore immobile €. 127.000,00

COMPARABILE B: Atto di Compravendita del 14/07/2023 valore immobile €. 160.000,00

COMPARABILE C: Atto di Compravendita del 06/11/2023 valore immobile €. 110.000,00

Per dettagli comparabili vedere Allegato 8

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: | € 2.000,00 |
| - spese condominiali non pagate anno 2024 pari ad €. 688,34 | compensate con attività svolte a favore del Condominio |
| - altri costi/oneri: | assenti |
- (eventuali costi saranno ricompensati nella riduzione del 15%)

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.*
- In eventuali lavori di adeguamento degli impianti e/o strutture murarie, costi/sanzioni/oneri urbanistico/catastali ecc.*



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 ricapitolando, considerato:

- che il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotti i costi di regolarizzazione) meno i costi da sostenere è pari a € **125.727,60** - € 2.700,00 (€ 700,00 spese catastali + € 2.000,00 spese urbanistiche + iva + cng) = € **123.027,60**;
- la riduzione, proposta dal perito, del 15% che corrisponde ad € **123.027,60** x 0.15 = € **18.454,14**
- il **valore a base d'asta** dei beni pignorati corrisponde a:
€ **123.027,60** - € **18.454,14** = € **104.573,46**

arrotondati per eccesso a **“€ 104.600,00 (€ centoquattromilaseicento/00)”**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Con Atto di **compravendita** del Notaio Sandro Grisogni Manetti di Bassano del Grappa (VI) Rep. 17.256 Rac. 4.523 del 29/12/2003, Registrato a Bassano del Grappa (VI) il 31/12/2003 al n. 3280 serie 1T e Trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 07/01/2004 ai nn. Rp/Rg 113/156 il sig. **Omissis** e la sig.ra **Omissis** acquistano per la quota di ½ ciascuno dal sig. **Omissis** e dalla sig.ra **Omissis**.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Romano d'Ezzelino (VI), Fg. 13, mapp. 760 sub 20 e 11.

Gli immobili oggetto di Perizia sono stati acquistati per Euro 52.000,00 (Euro cinquantaduemila/00).

Con Atto di **cessione di quota immobiliare** del Notaio Sandro Grisogni Manetti di Bassano del Grappa (VI) Rep. 18.918 del 29/12/2003, Registrato a Bassano del Grappa (VI) il 15/02/2006 al n. 769 serie 1T e Trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 16/02/2006 ai nn. Rp/Rg 1400/2153 il sig. **Omissis** acquista la quota di ½ della sig.ra **Omissis**.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Romano d'Ezzelino (VI), Fg. 13, mapp. 760 sub 20 e 11.

Gli immobili oggetto di Perizia sono stati acquistati per Euro 56.681,67 (Euro cinquantaseimilaseicentoottantuno/67).

12.5 Giudizio di vendibilità

Il sottoscritto Perito Estimato indica come giudizio di vendibilità gli immobili oggetto di perizia pari a **discreta**.



13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento considera, sul bene oggetto di procedura, sull'importo di € 104.600,00 la quota di:

Sig. **Omissis** per la quota di 1/1.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**14.1 Dati e residenza del del debitore executato**

Il debitore, sig. **Omissis**, risulta essere residente a Romano d'Ezzelino (VI) in Via Giovani Battista Pergolesi n°9, come risulta da Certificato Storico di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Romano d'Ezzelino (VI) in data 18/06/2024.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Come da Certificato di stato libero rilasciato in data 18/06/2024, per il debitore dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Romano d'Ezzelino (VI), risulta che lo stato civile del sig. **Omissis** è "celibe".

15. LOTTI

Trattasi di LOTTO UNICO

16. OSSERVAZIONI FINALI

Non sono previste osservazioni da formulare.

Vicenza, li 10/10/2024

Il Tecnico Incaricato

(*Geometra Marzio Dal Toso*)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



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 esegutati 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 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

