



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 097/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 001 di 001



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **CLEA S.C. IMPRESA COOPERATIVA DI COSTRUZIONI GENERALI**

Esecutato: **XXXXXXXX XXXXXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22/10/2024**

Identificazione beni: Beni in Arsiero (VI), Via Dei Ciliegi n. 10 e Strada Provinciale 64

Dati Catastali: NCEU, Foglio 5, P.lla 2586 sub. 21 (A/2) - quota di 1/1
CT, Foglio 3, P.lle 169-186-187-211-283 - quota di 1/4

Esperto stimatore: **Dott. Ing. Anacleto Fusa** - Via Delle Rose n. 11, Caldogno (VI)

Mail: ingfusa@libero.it – tel: 0444/985074

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl** - Via Volto n. 63, Longare (VI)

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



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 097/2024, promossa da: **CLEA S.C. IMPRESA COOPERATIVA DI COSTRUZIONI GENERALI** contro **XXXXXXXX XXXXXXXX**

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/10/2024

Esperto stimatore: Dott. Ing. Anacleto Fusa

Diritto pignorato (pag. 9): diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 (appartamento) e per la quota di 1/4 (terreni)

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 9): BENE A: nessuno; BENE B: presenti.

Tipologia bene pignorato (pag. 8): BENE A: appartamento al P1 con accesso indipendente al PT in edificio plurifamiliare

BENE B: terreni incolti lungo SP 64 che porta a Tonezza

Ubicazione (pag. 8): BENE A: Via Dei Ciliegi n. 10 – Arsiero (VI)

BENE B: Strada Provinciale 64 – Arsiero (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 23): BENE A: NCEU, Foglio 5, P.lla 2586 sub. 21 (A/2)

BENE B: CF, Foglio 3, P.lle 169-186-187-211-283
(TERRENI)

Metri quadri (pag. 8): BENE A: superfici lorde locali di abitazione 63,00 m² circa, terrazza 6,40 m² circa

BENE B: superfici lorde terreni 8.826,00 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 8): BENE A: buono

BENE B: incolto

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 24): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 29): non sono presenti difformità edilizie e/o catastali, i documenti catastali richiedono un aggiornamento con costi di massima pari a 684,40 € circa

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 39): 62.738,12 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 38): BENE A

comparabile A: 27/03/2018, 68.000,00 €, 640,72 €/mq

comparabile B: 18/09/2019, 80.000,00 €, 603,86 €/mq

comparabile C: 19/07/2017, 78.000,00 €, 1.326,76 €/mq

BENE B

comparabile G: 14/12/2021, 4.002,66 €, 0,75 €/mq

comparabile H: 22/01/2018, 2.400,00 €, 0,45 €/mq

comparabile I: 09/09/2019, 3.000,00 €, 0,63 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (40): 52.595,30 €

Valore debito: € 62.263,21 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 23): occupato dal debitore esecutato



Titolo di occupazione (pag. 23): proprietà

Oneri (pag. 35): nessuno

APE (pag. 22): BENE A classe energetica "D", BENE B non prevista per la tipologia

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 42): vedasi osservazioni finali di cui al par. 16 e gli oneri e vincoli di cui al par. 8.

Lotti (pag. 42): lotto 001 di 001

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

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative



servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

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

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



SOMMARIO

| | | |
|------|--|----|
| 1. | SCHEDA SINTETICA E INDICE | 2 |
| 2. | SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI | 7 |
| 3. | IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE..... | 8 |
| 3.1 | Descrizione sintetica e ubicazione dei beni..... | 8 |
| 3.2 | Diritto pignorato e identificazione catastale beni..... | 9 |
| 3.3 | Confini N-E-S-O..... | 11 |
| 3.4 | Descrizione dettagliata dei beni | 11 |
| 3.5 | Certificazione energetica..... | 22 |
| 4. | STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE..... | 23 |
| 4.1 | Possesso | 23 |
| 4.2 | Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione | 23 |
| 5. | ASPETTI CATASTALE | 23 |
| 5.1 | Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni..... | 23 |
| 5.2 | Intestatari catastali storici..... | 23 |
| 5.3 | Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento | 24 |
| 5.4 | Giudizio di conformità catastale | 26 |
| 6. | RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA..... | 29 |
| 6.1 | Elenco proprietari nel ventennio e titoli..... | 29 |
| 7. | ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI | 30 |
| 7.1 | Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità | 30 |
| 7.2 | Abusi/difformità riscontrati..... | 33 |
| 7.3 | Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi | 34 |
| 8. | ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE..... | 35 |
| 8.1 | Oneri e vincoli..... | 35 |
| 8.2 | Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/06/2024)..... | 37 |
| 8.3 | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura | 38 |
| 9. | SUOLO DEMANIALE..... | 38 |
| 10. | USO CIVICO O LIVELLO | 38 |
| 11. | SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO..... | 38 |
| 11.1 | Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni | 38 |



| | | |
|------|--|----|
| 12. | VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI..... | 38 |
| 12.1 | Metodo di valutazione..... | 38 |
| 12.2 | Stima del valore di mercato | 39 |
| 12.3 | Determinazione del valore a base d'asta | 40 |
| 12.4 | Confronto con trasferimenti pregressi..... | 40 |
| 12.5 | Giudizio di vendibilità' | 41 |
| 13. | VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' | 41 |
| 14. | RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO | 41 |
| 14.1 | Dati e residenza del del debitore esecutato | 41 |
| 14.2 | Stato civile e regime patrimoniale del debitore..... | 41 |
| 15. | LOTTI..... | 42 |
| 16. | OSSERVAZIONI FINALI | 42 |
| 17. | ELENCO ALLEGATI | 43 |



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- 21/05/2024 Giuramento
- 10/06/2024 Verifica completezza della documentazione depositata e invio check list al custode
- 22/05/2024, 23/07/2024 verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Catastali al fine di ottenere copia della documentazione catastale degli immobili
- 22/05/2024 richiesta all’Agenzia delle Entrate di verifica esistenza contratti di locazione relativi agli immobili a nome degli esecutati
- 22/05/2024 richiesta all’ufficio anagrafe e stato civile del competente comune di reperimento dei certificati degli esecutati e dei comproprietari
- 22/05/2024 richiesta all’Ufficio Edilizia Privata del comune competente di reperimento delle pratiche edilizie e informazioni urbanistiche relative ai beni
- 22/05/2024 richiesta all’Ufficio Urbanistica del comune competente di reperimento del CDU relativo ai beni
- 07/06/2024 avviso avvio operazioni peritali e data del sopralluogo alle parti
- 11/07/2024 sopralluogo presso gli immobili in concerto con il custode e verifica dello stato dei luoghi, esecuzione di rilievo visivo e di rilievo fotografico dei beni con rilievo sommario della consistenza fisica
- 24/07/2024 Deposito in PCT presso la cancelleria della check list redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna
- 27/05/2024, 10/06/2024 ottenimento copia dei titoli (atti di compravendita) dei beni
- 05/09/2024 richiesta ad Asta legale spa di ottenimento dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune dove sono ubicati i beni
- 24/07/2024 richiesta ad impiantista di effettuare la registrazione al Catasto Impianti Termici regionale del libretto caldaia
- 24/07/2024 richiesta a tecnico di redigere l’Attestato di Prestazione Energetica dell’immobile e di registrarlo al Registro Regionale
- 10/06/2024, 06/09/2024, 09/09/2024 verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari al fine di verificare e aggiornare all’attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva presente all’interno del fascicolo della procedura
- 16/09/2024 richiesta all’Agenzia delle Entrate di verifica esistenza successioni relative agli immobili a nome dei comproprietari
- 10/09/2024, 11/09/2024, 16/09/2024 ottenimento copia dei titoli (atti di compravendita) attestanti accettazione tacita di eredità e rinuncia di eredità dei beni

A completare, stesura elaborato e stima finale con redazione dei documenti da allegare e invio copia alle parti.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima si compone di un appartamento con accesso indipendente in edificio plurifamiliare (BENE A) e di n. 5 terreni incolti (BENE B). Entrambi i beni sono siti nel Comune di Arsiero in due zone vicine fra loro.

Caratteristiche zona: periferica a destinazione residenziale e agricola di montagna a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Arsiero e comuni limitrofi di Cogollo del Cengio, Laghi, Lastebasse, Posina, Tonezza del Cimone, Valdastico, Velo d'Astico, Folgaria (TN). La zona è quella della pedemontana veneta e le attrazioni storico-paesaggistiche principali consistono nel Monte Toraro, Monte Campomolon, Monte Cimone, Monte Cengio, Monte Summano, Pria Forà e i bacini dei torrenti Astico e Posina.

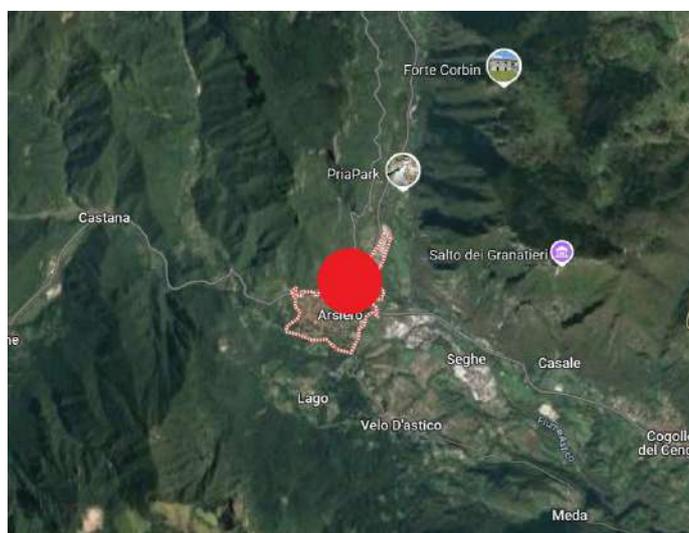


Figura 1 localizzazione zona LOTTO 001

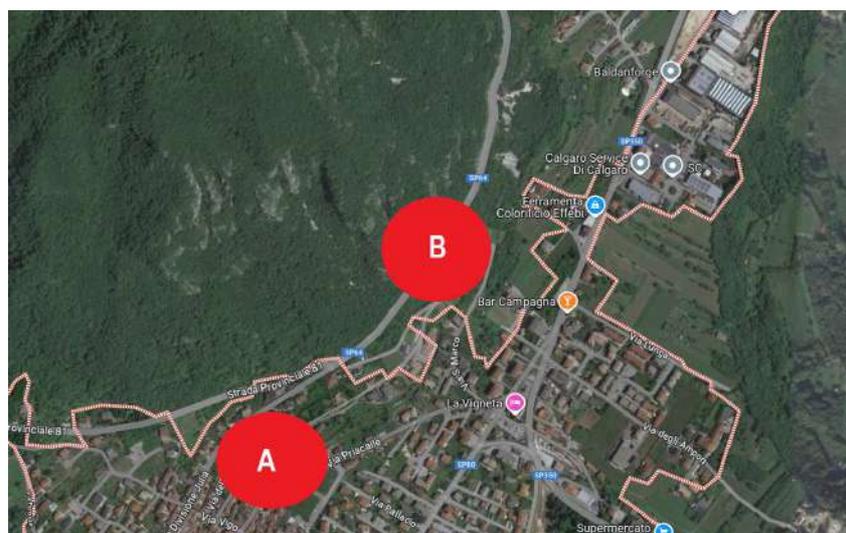


Figura 2 ingrandimento zona LOTTO 001



Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima è costituito da n. 2 immobili identificati come BENE A e BENE B.

BENE A

Tipologia immobile: appartamento al P1 con accesso indipendente al PT in edificio plurifamiliare

Ubicazione immobile: Via Dei Ciliegi n. 10, Arsiero (VI)

Accessi: Ingresso pedonale da Via Dei Ciliegi, attraverso corte comune

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: l'accesso avviene da bene comune non censibile identificato al NCEU Fg. 5 P.IIa 2586 sub.1 zona di manovra e vialetti esterni (cfr. allegato 9)

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: Non presenti

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: Presenti, il bene è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico

Accessori: Non presenti

Parti comuni e dotazioni condominiali: Presenti, parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 117 c.c.

Millesimi parti comuni: Non presenti, non è costituito condominio vi è autogestione.

BENE B

Tipologia immobile: terreni incolti posti lungo SP 64 che porta a Tonezza

Ubicazione immobile: Strada Provinciale 64, Arsiero (VI)

Accessi: dalla Strada Provinciale 64 e sentiero CAI n. 544

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: l'accesso avviene direttamente dalla Strada Provinciale 64 per le P.IIe 186-187-283, da sentiero CAI n. 544 e dalla P.IIa 186 confinante per la P.IIa 169 e da via San Marco con sentiero non numerato (strada vicinale imboschita) per la P.IIa 211

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: Non presenti

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: Non presenti

Accessori: Non presenti

Parti comuni e dotazioni condominiali: Non presenti

Millesimi parti comuni: Non presenti

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

BENE A

Diritti reali sul bene pignorato: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica: non presenti

Proprietà superficiaria e durata temporale: non presente

Comproprietari e relative quote: non presenti

Diritto messo in vendita: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1



Età usufruttuario: non presente

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Arsiero – Foglio 5 - P.IIa 2586 sub. 21 - piano 1 – categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 2 – consistenza vani 3,5 – R.C. € 204,26.

BENE B

Diritti reali sul bene pignorato: diritto di piena proprietà per la quota di 1/4

Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica: non presenti

Proprietà superficiaria e durata temporale: non presente

Comproprietari e relative quote: Presenti, in particolare (cfr. allegato 7-5c-5d-5e-13b):

Comproprietari come risulta da visura catastale:

- XXXX XXXX nata a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/4
- XXXX XXXX nata a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Proprieta' 1/4
- XXXX XXXX nata a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprieta' 1/4
- XXXX XXXX nato a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Proprieta' 1/4
- XXXX XXXX nata a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Usufruttuario parziale

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto esperto risulta quanto segue:

- XXXXXXXX XXXXXXXX è deceduta in data 18/05/1993
- XXXXXXXX XXXXXXXX è deceduto in data 15/11/2020
- XXXXXXXX XXXXXXXX è deceduta in data 15/10/2007

Per XXXXXXXX XXXXXXXX risulta successione parziale dei beni registrata a Schio al n. 30010 vol. 630 in data 18/11/1993 e non trascritta, nella successione non sono riportati i terreni di cui al bene B (cfr allegato 5d).

Per XXXXXXXX XXXXXXXX risulta atto con cui gli eredi hanno rinunciato all'eredità Notaio Elisa Stagnotto di Malo (VI) rep. n. 3972 del 05/02/2021 registrato a Vicenza il 08/02/2021 al n. 4295 serie 1T e non trascritto, non risulta successione (cfr. allegato 5d-5e).

Per XXXXXXXX XXXXXXXX risulta che la Signora era la madre di XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX; pertanto, con il decesso vi è stato il ricongiungimento dell'usufrutto. Non risulta alcuna denuncia in proposito.

A seguito di quanto sopra riportato i comproprietari risultano essere:

- XXXX XXXX nata a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/4
- XXXX XXXX nata a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Proprieta' 1/4
- Eredi di XXXXXXXX XXXXXXXX: completando la successione con i beni mancanti, XXXX XXXX nato a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (figlio) – Proprietà 1/4
- Eredi di XXXXXXXX XXXXXXXX: Stato Italiano – Proprietà 1/4

Diritto messo in vendita: diritto di piena proprietà per la quota di 1/4



Età usufruttuario: non più presente perché deceduto

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente.

Identificazione catastale: Catasto Terreni del Comune di Arsiero – Foglio 3:

- P.Illa 169 - qualità INCOLT PROD – classe 1 – sup. 5.329 mq – R.D. 1,10 R.A. 0,55;
- P.Illa 186 – qualità BOSCO CEDUO – classe 3 – sup. 1.810 mq – R.D. 1,87 R.A. 0,28;
- P.Illa 187 – qualità SEMIN ARBOR – classe 5 – sup. 713 mq – R.D. 2,21 R.A. 2,03;
- P.Illa 211 – qualità PASC CESPUG – classe 2 – sup. 294 mq – R.D. 0,20 R.A. 0,15;
- P.Illa 283 – qualità BOSCO CEDUO – classe 3 – sup. 680 mq – R.D. 0,70 R.A. 0,11;

3.3 Confini N-E-S-O

BENE A

Vuoto su P.Illa 2586 sub. 23, P.Illa 2586 sub.10, Vuoto su P.Illa 2586 sub. 23, P.Illa 2586 sub. 3.

BENE B

Per la P.Illa 169: P.Illa 122, P.Illa 230, P.Illa 170, P.Illa 186, P.Illa 185, P.Illa 184, P.Illa 183;

Per la P.Illa 186: P.Illa 170, P.Illa 280, Strada Provinciale 64, P.Illa 185, P.Illa 169;

Per la P.Illa 187: P.Illa 171, strada vicinale, P.Illa 283, Strada Provinciale 64;

Per la P.Illa 283: P.Illa 187, strada vicinale, P.Illa 282, Strada Provinciale 64;

Per la P.Illa 211: P.Illa 282, strada vicinale, P.Illa 281, Strada Provinciale 64.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

BENE A

Il bene è composto dai seguenti locali:

- al PT accesso indipendente dal bcnc sub 1 e vano scala esclusivo;
- al P1 vano scala esclusivo, 1 locale zona giorno con angolo cottura, 1 locale disimpegno, 1 locale bagno, 2 locali camera e 1 terrazzo.

L'appartamento presenta un'altezza interna di circa 2,70 m.

I locali zona giorno e alla camera singola sono esposti a sud mentre i locali camera matrimoniale e bagno sono esposti a nord.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 65,11 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

| DESTINAZIONE | PARAMETRO | SUPERFICIE | COEFFICIENTE | SUPERFICIE EQUIVALENTE |
|-----------------------|------------------|------------|--------------|------------------------|
| Superficie principale | Sup. reale lorda | 63,00 mq | 1,00 | 63,00 mq |
| terrazza | Sup. reale lorda | 6,40 mq | 0,33 | 2,11 mq |
| | | | | TOT 65,11 mq |



Il bene è un appartamento appartenente a un edificio plurifamiliare realizzato tra il 1995 e il 2001 con abitabilità del 13/06/2001, dotato delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

Caratteristiche strutturali

| | |
|---------------------------------|---|
| <i>fondazioni:</i> | fondazioni continue e plinti isolati in c.a.; |
| <i>strutture verticali:</i> | muri in elevazione perimetrali in laterizio e pilastri in c.a.; |
| <i>travi:</i> | travi in spessore e in altezza in c.a.; |
| <i>solai:</i> | solaio in latero-cemento; |
| <i>copertura:</i> | a falde con struttura a tavelloni e muretti in laterizio; |
| <i>scale:</i> | in c.a.; |
| <i>terrazze:</i> | a sbalzo in c.a. |
| <i>certificato di collaudo:</i> | presente collaudo statico, depositato con la relativa pratica edilizia. |

Caratteristiche finiture

| | |
|--------------------------------|---|
| <i>infissi esterni:</i> | in legno con vetro camera e balconi in legno; |
| <i>infissi interni:</i> | in legno tamburato con anta a battente; |
| <i>pareti esterne:</i> | muratura in termolaterizio, intonaco a base di calce, priva di coibentazione; |
| <i>pavimentazione esterna:</i> | masselli autobloccanti in calcestruzzo; |
| <i>pavimentazione interna:</i> | pavimentazione in piastrelle di ceramica; |
| <i>rivestimenti:</i> | nel locale bagno piastrelle di ceramica; |
| <i>scale:</i> | lastre di marmo; |
| <i>portone d'ingresso:</i> | in legno con anta a battente; |

Caratteristiche impianti

| | |
|-------------------------|--|
| <i>antenna:</i> | rettilinea, conformità da verificare; |
| <i>citofonico:</i> | presente, conformità da verificare; |
| <i>condizionamento:</i> | non presente; |
| <i>gas:</i> | sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in acciaio, conformità da verificare; |
| <i>elettrico:</i> | sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare; |
| <i>fognatura:</i> | mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare; |
| <i>idrico:</i> | sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, conformità da verificare; |



| | |
|--|--|
| <i>telefonico:</i> | presente, conformità da verificare; |
| <i>allarme:</i> | non presente; |
| <i>termico:</i> | autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in acciaio e termosifoni in acciaio, conformità da verificare; |
| | <u>caldaia:</u> presente, data installazione 15/10/2003, installata nel locale bagno, marca Sime, modello Format 25 BF, potenza termica 23,30 Kw, a camera stagna, alimentata a metano, conformità da verificare. La caldaia è dotata di libretto impianto, l'ultimo controllo effettuato risale al 2016, il sottoscritto esperto ha provveduto a far accatastare la caldaia al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto; |
| <i>certificati di conformità impianti:</i> | presenti, allegati alla pratica di agibilità reperita presso l'ufficio tecnico comunale; |
| <i>relazione tecnica L.10/1991:</i> | presente relazione tecnica sull'isolamento termico e impianto di riscaldamento, depositata con la relativa pratica edilizia |

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione buono. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. Si precisa che il bene A fa parte di un edificio plurifamiliare realizzato tra il 1995 e il 2001 con abitabilità del 13/06/2001, pertanto la costruzione ha superato i 23 anni di vita. Nel corso del sopralluogo non si sono riscontrate particolari criticità manutentive tranne la presenza di qualche macchia di muffa sul soffitto del bagno.

L'immobile è sito ad Arsiero, la zona è residenziale provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, ufficio postale, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero.
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,55), strada provinciale (0,50), autostrada A31 (12,00), stazione treno (18,00).



Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (cfr. anche allegato n. 11) ed estratto catastale attuale.



Figura 3. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

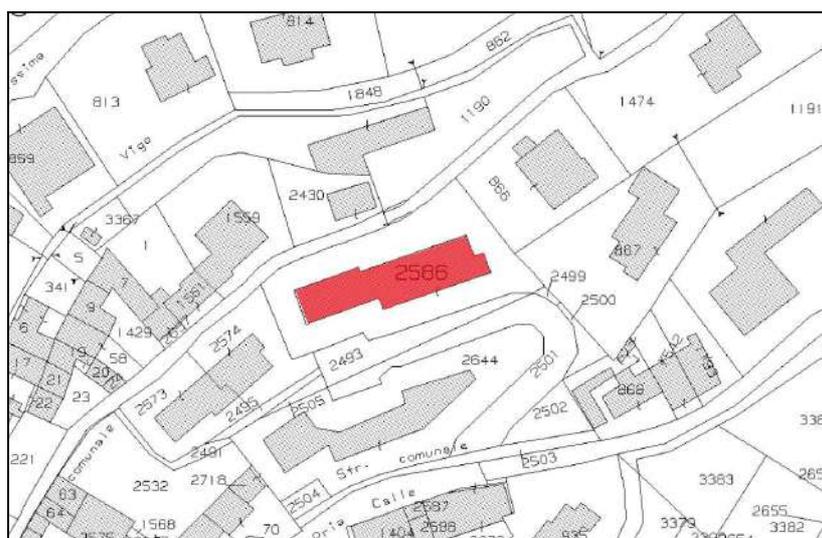


Figura 4. Estratto mappa catastale



A seguito si producono planimetria catastale del bene conforme allo stato reale dei luoghi e delle fotografie interne ed esterne dimostrative (cfr. anche allegati n. 4 e n. 10).

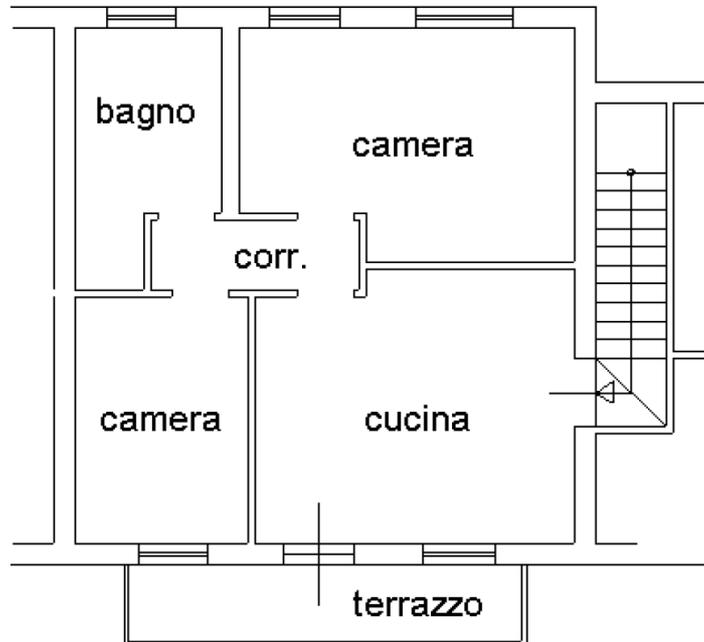


Figura 5 appartamento al P1 prospetto SUD





Figura 6 appartamento al P1 prospetto NORD

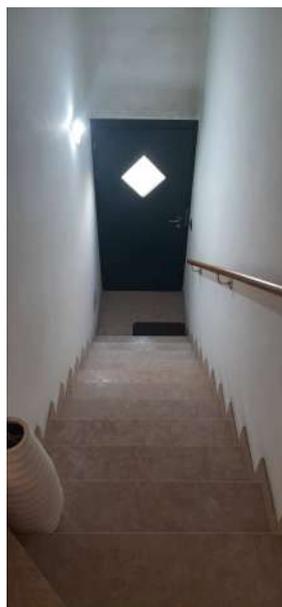


Figura 7 accesso indipendente all'appartamento dal civico n. 10





Figura 8 locale zona giorno con angolo cottura



Figura 9 terrazzo esposto a SUD





Figura 10 locale camera matrimoniale



Figura 11 locale camera



Figura 12 locale bagno



BENE B

Il bene è composto da n. 5 terreni di diverse dimensioni confinanti tra loro o siti nella medesima zona, posti lungo la Strada Provinciale 64 che porta a Tonezza.

I terreni si presentano a pendenza anche elevata e sono incolti con cespugli e piante a crescita spontanea.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 8.826,00 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

| DESTINAZIONE | PARAMETRO | SUPERFICIE | COEFFICIENTE | SUPERFICIE EQUIVALENTE |
|--------------|------------------|-------------|--------------|------------------------|
| P.Illa 169 | Sup. reale lorda | 5.329,00 mq | 1,00 | 5.329,00 mq |
| P.Illa 186 | Sup. reale lorda | 1.810,00 mq | 1,00 | 1.810,00 mq |
| P.Illa 187 | Sup. reale lorda | 713,00 mq | 1,00 | 713,00 mq |
| P.Illa 211 | Sup. reale lorda | 294,00 mq | 1,00 | 294,00 mq |
| P.Illa 283 | Sup. reale lorda | 680,00 mq | 1,00 | 680,00 mq |
| | | | | TOT 8.826,00 mq |

I terreni sono incolti e non vengono curati da svariati anni, vista la pendenza risultano difficilmente coltivabili e/o utilizzabili.

L'accesso avviene direttamente dalla Strada Provinciale 64 per le P.Ille 186-187-283, da sentiero CAI n. 544 e dalla P.Illa 186 confinante per la P.Illa 169 e da via San Marco con sentiero non numerato per la P.Illa 211 (strada vicinale imboschita).

I terreni sono sito ad Arsiero in prossimità al centro residenziale, la zona è agricola di montagna provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, ufficio postale, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,70), strada provinciale (1,20), autostrada A31 (13,00), stazione treno (19,00).



Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (cfr. anche allegato n. 11) ed estratto catastale attuale.

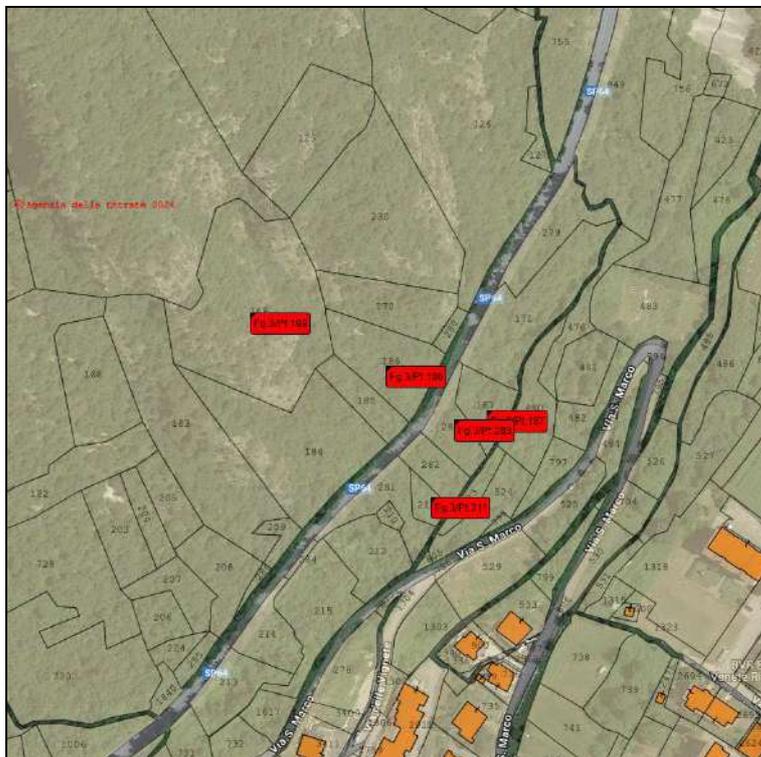


Figura 13. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

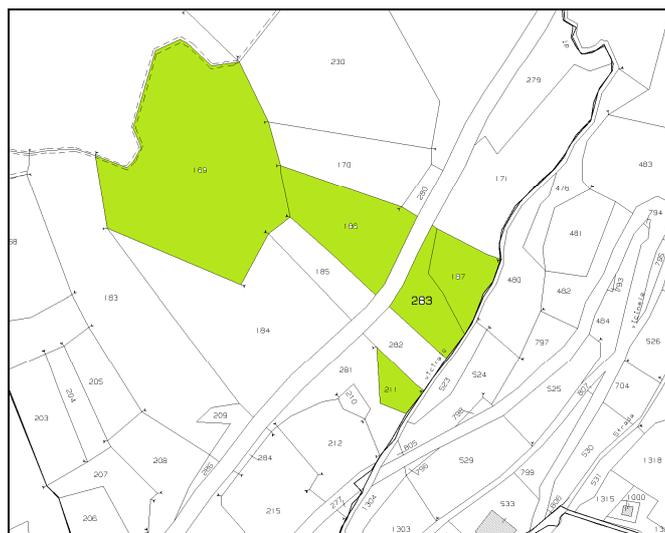


Figura 14. Estratto mappa catastale.



A seguito si producono delle fotografie dimostrative (cfr. anche allegati n. 4).



Figura 15 accesso ai terreni da SP64 che porta a Tonezza



Figura 16 accesso ai terreni da via San Marco



Figura 17 accesso al sentiero CAI n. 544 dalla SP64 che porta alla P.Ila 169





Figura 18 P.lla 186 vista dalla SP64



Figura 19 P.lle 283-187 viste dalla SP64

3.5 Certificazione energetica

BENE A

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali si è riscontrato che il bene non era dotato di Attestato di Prestazione Energetica; pertanto l'esperto ha provveduto alla sua redazione.

Dall'APE redatto dal sottoscritto esperto, la classe energetica del bene è "D" (cfr. allegato 6).

BENE B

Non prevista.



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo i beni erano occupati dal debitore esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cfr. allegato 13a).

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

Titolo di occupazione dei beni: proprietà.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

BENE A

Catasto Fabbricati del Comune di Arsiero – Foglio 5 - P.Illa 2586 sub. 21 - piano 1 – categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 2 – consistenza vani 3,5 – R.C. € 204,26.

La P.Illa 2586 sub. 21 è stata originata a seguito di variazione del 12/03/2003 pratica n. 94226 della P.Illa 2586 sub. 9.

Il BENE A risulta edificato sulla Particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Arsiero Foglio 5 P.Illa 2586 – ente urbano – sup. 1.247 mq.

La P.Illa 2586 deriva dalla fusione della P.Ille 2492 e 2498.

BENE B

Catasto Terreni del Comune di Arsiero – Foglio 3:

- P.Illa 169 - qualità INCOLT PROD – classe 1 – sup. 5.329 mq – R.D. 1,10 R.A. 0,55;
- P.Illa 186 – qualità BOSCO CEDUO – classe 3 – sup. 1.810 mq – R.D. 1,87 R.A. 0,28;
- P.Illa 187 – qualità SEMIN ARBOR – classe 5 – sup. 713 mq – R.D. 2,21 R.A. 2,03;
- P.Illa 211 – qualità PASC CESPUG – classe 2 – sup. 294 mq – R.D. 0,20 R.A. 0,15;
- P.Illa 283 – qualità BOSCO CEDUO – classe 3 – sup. 680 mq – R.D. 0,70 R.A. 0,11.

Non risultano variazioni storiche significative.

5.2 Intestatari catastali storici

BENE A

Dal 30/09/2003 ad oggi:

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1



Dal 29/05/1995 al 30/09/2003:

CLEA S.C. IMPRESA COOPERATIVA DI COSTRUZIONI GENERALI con sede in Campolongo Maggiore (VE) C.F. 00166600270 – Proprietà 1/1

BENE B

Dal 05/01/1972 ad oggi:

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/4

XXXX XXXX nata a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Proprieta' 1/4

XXXX XXXX nata a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprieta' 1/4

XXXX XXXX nato a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Proprieta' 1/4

XXXX XXXX nata a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Usufruttuario parziale

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dati indicati nell'atto di pignoramento:

- Unità immobiliare di proprietà per l'intero della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX siti in Arsiero (VI) via Dei Ciliegi n. 10 – via Pria Calle, piano 1, censita al Catasto Fabbricati Foglio 5 - P.Illa 2586 sub.21, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, RD 204,26, sup. tot 69 mq Tot. escluse aree scoperte 67 mq;
- Immobile di proprietà per la quota di 1/4 della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX sito in Arsiero (VI) Catasto Terreni Foglio 3 - P.Ille:
 - 169 – partita 4933 - qualità INCOLT PROD – classe 1 – sup. 5.329 mq – R.D. 1,10 R.A. 0,55;
 - 186 – partita 4933 - qualità BOSCO CEDUO – classe 3 – sup. 1.810 mq – R.D. 1,87 R.A. 0,28;
 - 187 – partita 4933 - qualità SEMIN ARBOR – classe 5 – sup. 713 mq – R.D. 2,21 R.A. 2,03;
 - 211 – partita 4933 - qualità PASC CESPUG – classe 2 – sup. 294 mq – R.D. 0,20 R.A. 0,15;
 - 283 – partita 4933 - qualità BOSCO CEDUO – classe 3 – sup. 680 mq – R.D. 0,70 R.A. 0,11.

Dati indicati nella nota trascrizione:

Unità negoziale n. 1

- immobile n.1
Catasto Terreni - Comune di Arsiero (VI) - Foglio 3 – P.Illa 169 – natura Terreno - consistenza 5.329 mq
- immobile n.2
Catasto Terreni - Comune di Arsiero (VI) - Foglio 3 – P.Illa 186 – natura Terreno - consistenza 1.810 mq
- immobile n.3
Catasto Terreni - Comune di Arsiero (VI) - Foglio 3 – P.Illa 187 – natura Terreno - consistenza 713 mq



- immobile n.4
Catasto Terreni - Comune di Arsiero (VI) - Foglio 3 – P.Illa 211 – natura Terreno - consistenza 294 mq
- immobile n.5
Catasto Terreni - Comune di Arsiero (VI) - Foglio 3 – P.Illa 283 – natura Terreno - consistenza 680 mq
per la quota di 1/4 di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Unità negoziale n. 2

- immobile n.1
Catasto Fabbricati - Comune di Arsiero (VI) - Foglio 5 – P.Illa 2586 sub. 21 – natura A/2 abitazione di
tipo civile - consistenza 3,5 vani – via dei Ciliegi n. 10 – Piano 1
per la quota di 1/1 di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati indicati nel negozio di acquisto:

- compravendita Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI) Rep. n. 12484 del 30/09/2003:
N.C.E.U. in comune di Arsiero Foglio 5 - P.Illa 2586 sub.21, via Priacalle, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5,
RC 175,08;
A favore di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.
- denuncia di successione trascritta a Schio (VI) in data 23/05/1972 ai n.ri 2779/2425:
Comune di Arsiero sez A Foglio 3 – m.n. 169-186-283-187-211;
A favore di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX per la quota di 1/4.

Risultanze catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Arsiero – Foglio 5 - P.Illa 2586 sub. 21 - piano 1 – categoria A/2
(abitazione di tipo civile) – classe 2 – consistenza vani 3,5 – R.C. € 204,26.
Intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.
- Catasto Terreni del Comune di Arsiero – Foglio 3:
P.Illa 169 - qualità INCOLT PROD – classe 1 – sup. 5.329 mq – R.D. 1,10 R.A. 0,55;
P.Illa 186 – qualità BOSCO CEDUO – classe 3 – sup. 1.810 mq – R.D. 1,87 R.A. 0,28;
P.Illa 187 – qualità SEMIN ARBOR – classe 5 – sup. 713 mq – R.D. 2,21 R.A. 2,03;
P.Illa 211 – qualità PASC CESPUG – classe 2 – sup. 294 mq – R.D. 0,20 R.A. 0,15;
P.Illa 283 – qualità BOSCO CEDUO – classe 3 – sup. 680 mq – R.D. 0,70 R.A. 0,11.
Intestate a XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 di proprietà.

Dall'esame effettuato dal sottoscritto esperto vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.



5.4 Giudizio di conformità catastale

Per la verifica della conformità catastale dei beni sono state prese come riferimento l'ultima planimetria catastale presentata (cfr. allegato 10). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e l'ultima planimetria catastale presentata non sono state rilevate difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

BENE A

Il bene presenta una planimetria, un elenco subalterni ed un elaborato planimetrico con delle imprecisioni di tipo grafico, inoltre in visura catastale è riportato un indirizzo non aggiornato. Bisognerebbe provvedere a una loro migliore definizione grafica e alla correzione dell'indirizzo.

Costi di massima per l'aggiornamento:

| | | |
|---------------------------|----------------------|-----------------|
| aggiornamento catastale | | 500,00 € |
| cassa di previdenza e IVA | € 20,00 + € 114,40 = | 134,40 € |
| diritti catastali | | 50,00 € |
| | ONERI TOTALI | 684,40 € |

A seguito si producono copia della planimetria catastale del bene, dell'elaborato planimetrico e della mappa catastale.

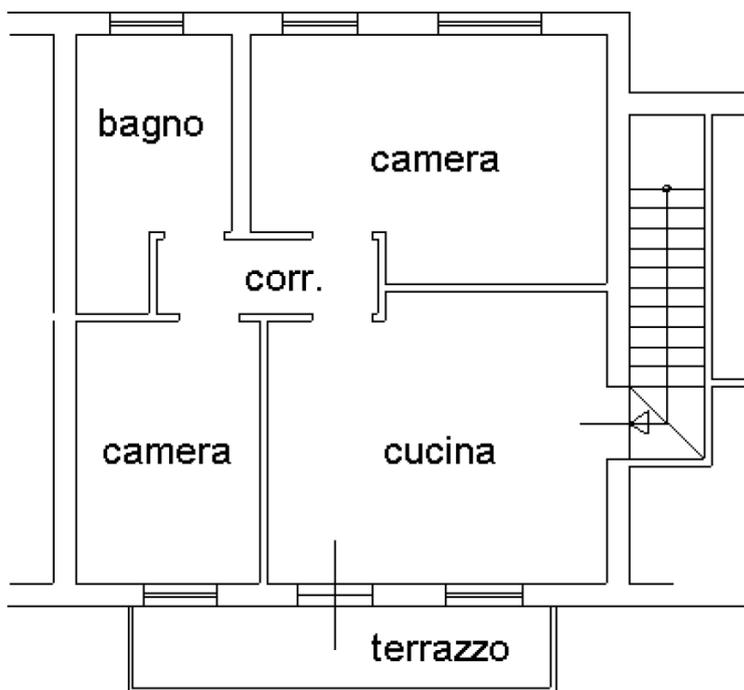
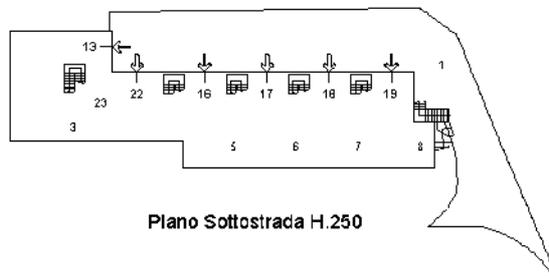
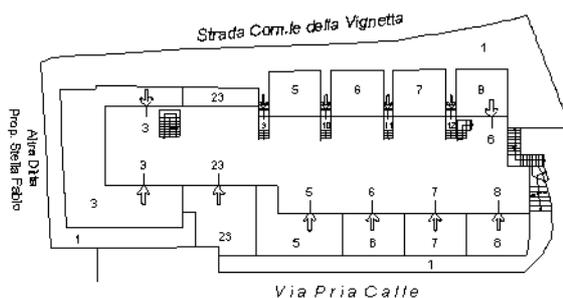


Figura 20. Planimetria Catastale Piano Primo

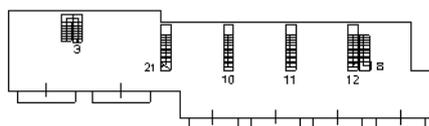




Piano Sottostrada H.250



Piano Terra H.270



Piano Primo H.270

Figura 21. Elaborato Planimetrico



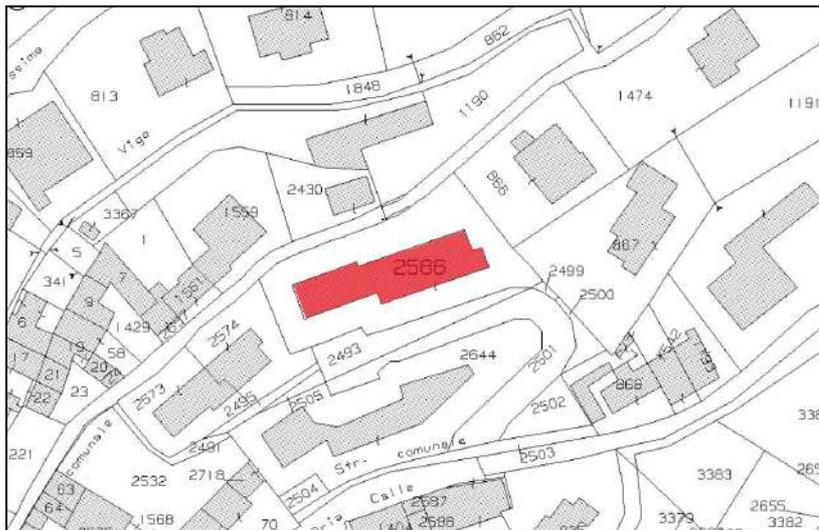


Figura 22. Estratto mappa catastale.

BENE B

Per il bene le intestazioni delle visure catastali non risultano aggiornate. Dato che le intestazioni riguardano le quote degli altri comproprietari, il costo dell'aggiornamento non è dovuto.

A seguito si producono copia della mappa catastale del bene.

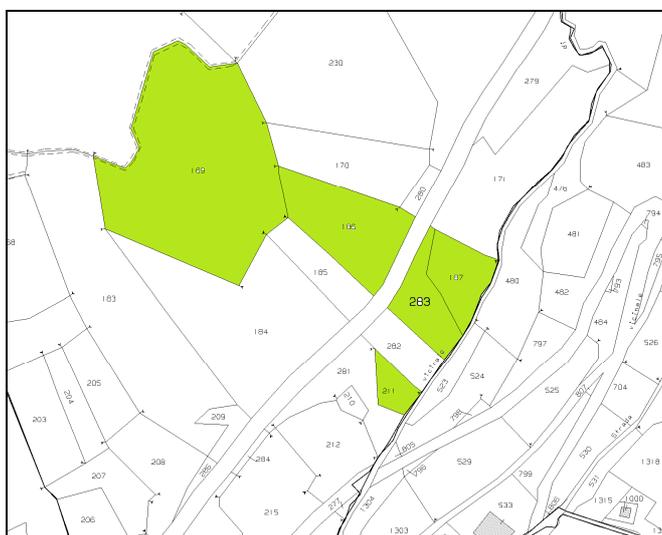


Figura 23. Estratto mappa catastale.



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si procede 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.

Vengono inoltre acquisiti in via integrale l’atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato e allegati alla presente relazione (cfr. allegato 5).

6.1 Elenco proprietari nel/ante ventennio e titoli

BENE A

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a **XXXXXXXX (XX)** il **XX/XX/XXXX** C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – **dal 30/09/2003 ad oggi (ante ventennio)**

A **XXXXXXXX XXXXXXXX** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI) Rep. n. 12484 del 30/09/2003, trascritto a Vicenza (VI) in data 17/10/2003 ai n.ri 11194/7947 da potere di CLEA S.C. IMPRESA COOPERATIVA DI COSTRUZIONI GENERALI con sede in Campolongo Maggiore (VE) C.F. 00166600270 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Arsiero NCEU Foglio 5 P.lla 2586 sub. 21 di cui alla procedura.

BENE B

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a **XXXXXXXX (XX)** il **XX/XX/XXXX** C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**,
XXXXXXXX XXXXXXXX nata a **XXXXXXXX (XX)** il **XX/XX/XXXX** C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**,
XXXXXXXX XXXXXXXX nata a **XXXXXXXX (XX)** il **XX/XX/XXXX** C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**,
XXXXXXXX XXXXXXXX nato a **XXXXXXXX (XX)** il **XX/XX/XXXX** C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e
XXXX XXXX nata a **XXXX (XX)** il **XX/XX/XXXX** C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – **dal 05/01/1972 a oggi (ante ventennio).**

A **XXXXXXXX XXXXXXXX**, **XXXXXXXX XXXXXXXX**, **XXXXXXXX XXXXXXXX**, **XXXXXXXX XXXXXXXX** per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno e a **XXXXXXXX XXXXXXXX** per la quota di 1/3 di usufrutto gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di **XXXXXXXX XXXXXXXX** giusta denuncia di successione presentata all’Ufficio del registro di Schio ed annotata al n. 89 vol. 517, trascritta a Schio (VI) in data 23/05/1972 ai n.ri 2779/2425, da potere di **XXXXXXXX XXXXXXXX** nato a **XXXXXXXX (XX)** il **XX/XX/XXXX** e deceduto in **XXXXXXXX (XX)** in data 05/01/1972 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Arsiero CT Foglio 3 P.lle 169-186-187-211-283 di cui alla procedura.



Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto esperto si segnala che per il BENE B non risulta trascritta alcuna accettazione espressa di eredità in favore del debitore esecutato.

Si precisa però che il sottoscritto esperto ha trovato due compravendite con cui gli eredi hanno compravenduto due immobili oggetto della successione in esame (cfr. allegato 5c). A parere del sottoscritto le due compravendite sono pertanto da ritenersi come accettazione tacita di eredità, però ci si rimette alla valutazione del Giudice.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto esperto si segnala che per il BENE B non sono stati trovati atti traslativi inter vivos della proprietà a carattere originario o derivativo ante ventennio antecedente la morte di XXXXXXXX XXXXXXXX (cfr allegato 5f).

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nel corso dell'esame effettuato dal sottoscritto esperto previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, sono state acquisite copie dei seguenti titoli edilizi:

BENE A

CONCESSIONE EDILIZIA N. 101/95 DEL 12/12/1995 per la realizzazione di n. 6 case a schiera da eseguirsi in via Priacalle Foglio 5 mappali n. 2492-2498 intestata a CLEA SC.

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 20 DEL 15/04/1998 per trasformare n. 6 case a schiera in n. 8 appartamenti e n. 2 case a schiera ubicati in via Priacalle Foglio 5 mappale n. 2586 intestata a CLEA SC.

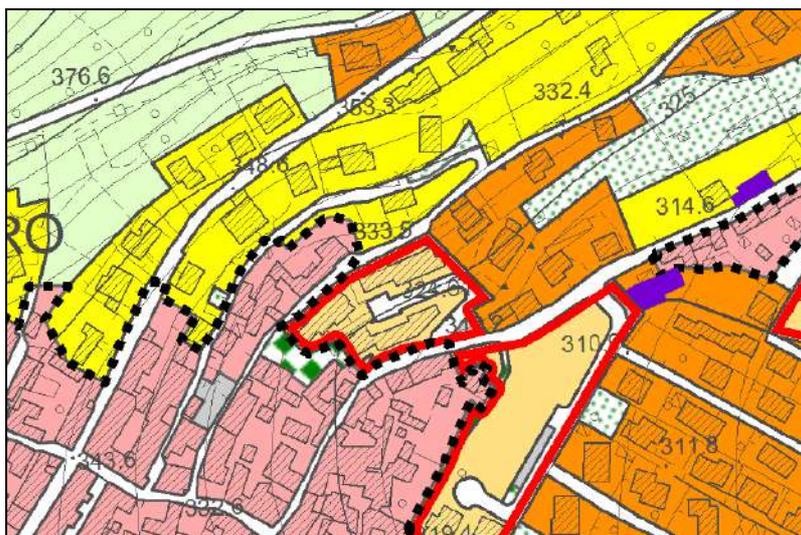
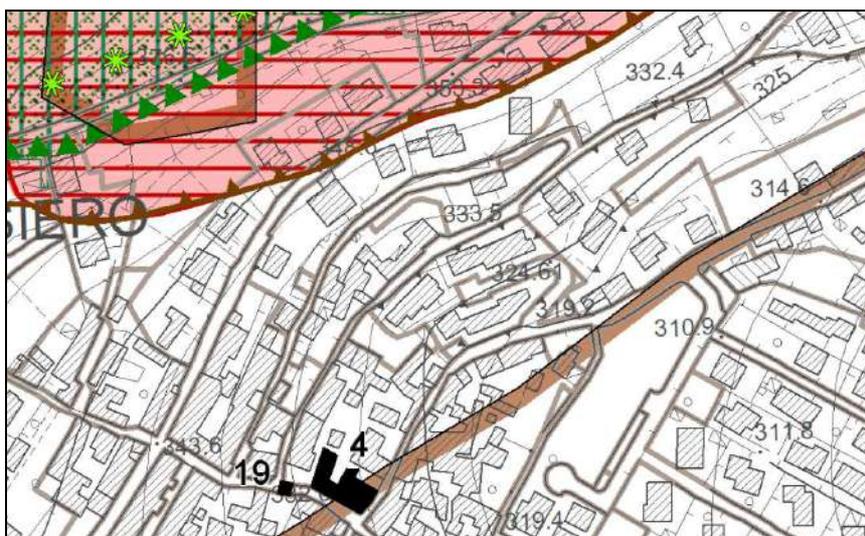
CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 26 DEL 03/08/2000 per la costruzione di un fabbricato di n. 10 abitazioni ubicato in via Priacalle Foglio 5 mappale n. 2586 intestata a CLEA SC.

ABITABILITA' DEL 13/06/2001 relativa alla costruzione di un fabbricato di n. 10 abitazioni ubicato in via Priacalle Foglio 5 mappale n. 2586 intestata a CLEA SC. Abitabilità rilasciata per silenzio assenso a seguito di domanda presentata in data 13/06/2001.



Inquadramento urbanistico:

Nello strumento urbanistico comunale vigente “Piano degli Interventi” approvato con delibera di Consiglio Comunale n°11 21/03/2023 nell’Elaborato zonizzazione Tav. 1a.1 scala 1:5.000 il bene è inserito nella zona residenziale di espansione dei centri “zona C2” con strumento urbanistico attuativo esecutivo attuato entrambe definite all’art. 18 delle NTO. Non risulta essere inserito in particolari zone soggette a vincolo o tutela.

**Figura 24 estratto PI zonizzazione****Figura 25 estratto PI vincoli**

BENE B

Non sono presenti titoli edilizi per il bene B.

Inquadramento urbanistico (cfr. allegato 15):

Come da CDU prodotto dal competente ufficio tecnico le prescrizioni urbanistiche che riguardano i terreni come definite dagli strumenti di pianificazione vigenti sono come da tabella seguente:

| FOGLIO | MAPPALE | DESTINAZIONE URBANISTICA DA P.I. | VINCOLI E FRAGILITÀ DA P.A.I., P.A.I, P.G.R.A |
|--------|-----------|--|--|
| 3 | 169 | Zona agricola di montagna di tutela ambientale e paesaggistica | Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 |
| | | | Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III Aree boscate |
| | | | Compatibilità geologica - Area non idonea |
| | | | Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area soggetta a caduta massi |
| | | | IN PARTE P4 - Pericolosità geologica molto elevata |
| 3 | 186 | Zona agricola di montagna di tutela ambientale e paesaggistica | Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 |
| | | | Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III Aree boscate |
| | | | Compatibilità geologica - Area non idonea |
| | | | Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area soggetta a caduta massi |
| | | | IN PARTE Viabilità / Fasce di rispetto |
| 3 | 187 - 283 | Zona agricola submontana e di fondovalle | Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 |
| | | | Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III Aree boscate |
| | | | IN PARTE Compatibilità geologica - Area non idonea |
| | | | Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area soggetta a caduta massi |
| | | | IN PARTE Viabilità / Fasce di rispetto |
| 3 | 211 | Zona agricola submontana e di fondovalle IN PARTE viabilità di progetto | Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 |
| | | | Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III Aree boscate |
| | | | Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area soggetta a caduta massi |
| | | | IN PARTE Viabilità / Fasce di rispetto |
| | | | |



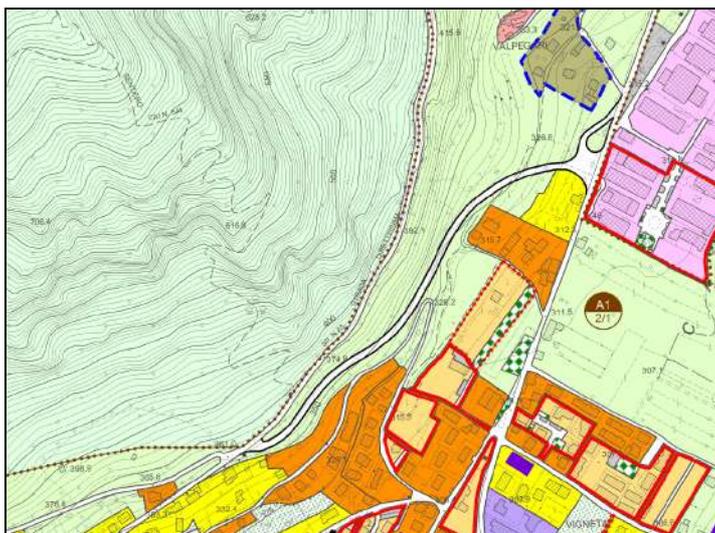


Figura 26 estratto PI zonizzazione

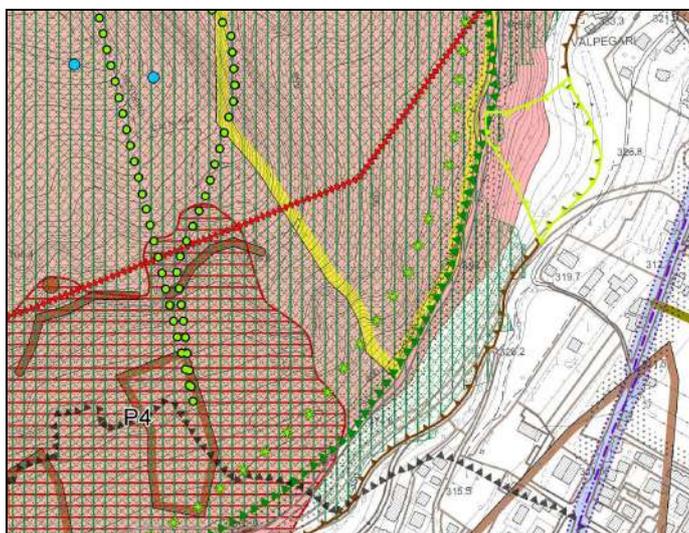


Figura 27 estratto PI vincoli

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per la verifica della conformità edilizia dei beni sono stati presi come riferimento gli ultimi progetti edilizi presentati (cfr. allegato 14). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli ultimi progetti presentati non sono state rilevate difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

BENE A

Per il bene non sono state rilevate difformità rispetto al provvedimento autorizzativo. A seguito si produce copia del progetto approvato.



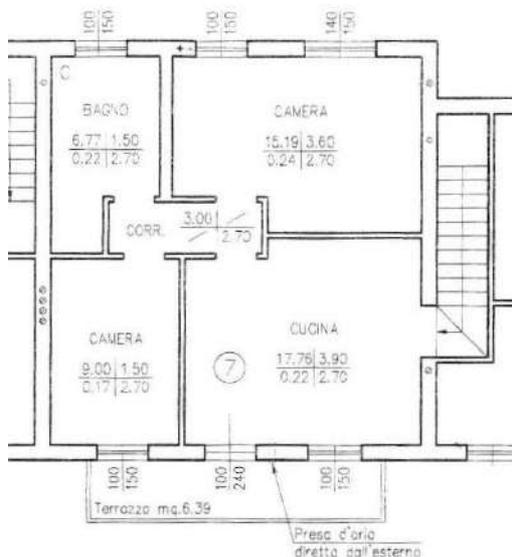


Figura 28 Stato Approvato Piano Primo

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si specifica che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo di massima 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.

BENE A

Per il bene non sono state rilevate difformità rispetto al provvedimento autorizzativo.

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 edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.



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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Si procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario.

Si specifica che la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni (il cui costo di massima 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.



-
- a) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: Nessuno
- b) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno
- c) convenzioni matrimoniali: Nessuna
- d) procedimenti giudiziari civili relativi ai beni pignorati: Nessuno per le quote in esecuzione
- e) provvedimenti di sequestro penale: Nessuno
- f) domande giudiziali; Nessuno
- g) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno
- h) procedure espropriative per pubblica utilità: Nessuna in atto, per una parte dei terreni (BENE B) nel piano degli interventi è prevista la realizzazione di una nuova strada di incerta realizzazione**
- i) convenzioni urbanistiche: Nessuna
- j) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: Nessuno
- k) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: Nessuno
- l) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: Nessuno
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: Nessuno
- n) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura plurifamiliare: Nessuno
- o) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: Nessuno
- p) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: Nessuno
- q) esistenza di regolamento plurifamiliare e la eventuale trascrizione dello stesso: Nessuno
- r) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio plurifamiliare: il BENE A fa parte di un edificio plurifamiliare ma non risulta costituito condominio e vi è autogestione fra i condomini. Non sono state segnalate dal debitore esecutato spese relative a parti comuni.**
- s) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni:**
BENE A: 684,40 €
- t) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: Nessuno
- u) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti:**
BENE A: lo stato di manutenzione è buono. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici.
BENE B: terreni incolti e non curati da svariati anni, vista la pendenza risultano difficilmente coltivabili e/o utilizzabili.



8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 06/09/2024)

Si specificano gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia.

ISCRIZIONE nn. 9294/1696 del 17/09/2010 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI) rep. n. 17415 del 10/09/2010 ed iscritta a Vicenza (VI) in data 17/09/2010 ai nn. 9294/1696 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Vicenza (VI) C.F.: 00204010243 contro XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Capitale: 256.000,00 € - Ipoteca: 51.200,00 € - durata 15 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Arsiero (VI) NCEU Foglio 5 P.Illa 2586 sub. 21 di cui alla procedura

TRASCRIZIONE nn. 6432/4535 del 28/06/2011 derivante da Ordinanza Introduttiva del giudizio Divisionale Ex art. 600 CPC di cui alla domanda dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza rep. n. 4752 del 03/02/2011 a favore di ASPRA FINANCE S.P.A. con sede in Milano (MI) C.F.: 05576750961 contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Arsiero CT Foglio 3 P.Ille 169-186-187-211-283 di cui alla procedura.

n.b.: nota nel quadro D "si chiede la trascrizione della presente ordinanza emessa il 12/11/2010 e depositata il 15/11/2010 nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 208/2009 Rge, con la quale il G.E. del Tribunale di Vicenza ha disposto procedersi a giudizio di divisione ex art. 600 cpc".

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto esperto risulta che la trascrizione è relativa alla sola quota del BENE B intestata al comproprietario XXXXXXXX XXXXXXXX e non è relativa alla quota di proprietà oggetto della presente procedura intestata al debitore esecutato (cfr allegato 23b).

TRASCRIZIONE nn. 3047/2427 del 28/03/2024 verbale di pignoramento immobili derivante da atto ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza rep. n. 1103 del 06/03/2024 a favore di CLEA S.C. IMPRESA COOPERATIVA DI COSTRUZIONI GENERALI con sede in Campolongo Maggiore (VE) C.F. 00166600270 contro XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e per la quota pari a 1/4 di proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Arsiero NCEU Foglio 5 P.Illa 2586 sub. 21 e CT Foglio 3 P.Ille 169-186-187-211-283 di cui alla procedura



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

Si specifica che le iscrizioni e le trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura sono le seguenti:

ISCRIZIONE nn. 9294/1696 del 17/09/2010;

TRASCRIZIONE nn. 3047/2427 del 28/03/2024.

9. SUOLO DEMANIALE

Si specifica che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Si specifica che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Si specifica che i beni pignorati non ricadono nella fattispecie del condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Verranno utilizzati, 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 ricerca dei COMPARABILI è avvenuta tramite un'indagine effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto della Provincia di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Arsiero e recenti compravendite reperite su siti dedicati.

Per il lotto in esame sono state effettuate due stime confrontando i comparabili con:

subject 1) composto dal BENE A (appartamento);

subject 2) composto dal BENE B (terreni).



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 (COMPARABILI), ubicati nei pressi del subject e che siano stati oggetto di recenti compravendite. 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 implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori vengono 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 valore massimo meno valore minimo rapportato al valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% in particolare $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$.

L'elaborazione dei calcoli effettuati dal sottoscritto esperto necessari nella valutazione stimativa adottata e i documenti relativi ai comparabili sono allegati nella documentazione a corredo del presente elaborato (cfr. allegato da 17 a 23), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione. A seguito si riporta la tabella riassuntiva della valutazione stimativa adottata.

| BENE | IMMOBILE | SUPERFICIE COMMERCIALE | VALORE UNITARIO | VALORE INTERO | QUOTA | VALORE QUOTA |
|------------------------|--------------|------------------------|-----------------|---------------|-------|--------------|
| A | appartamento | 65,11 mq | 948,89 €/mq | € 61.784,05 | 1/1 | € 61.784,05 |
| B | terreni | 8.826,00 mq | 0,43 €/mq | € 3.816,26 | 1/4 | € 954,07 |
| TOT € 62.738,12 | | | | | | |

Pertanto, a seguito delle indagini di mercato e delle valutazioni stimative 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.



Detto ciò, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione alla data del 06/06/2024 risulti essere pari a:

€ 62.738,12 (sessantaduemilasettecentotrentotto/12 €)

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

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

| | |
|--|-----------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € 684,40 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 0,00 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € 0,00 |
| - riduzione del valore del 5% per la vendita di una sola quota BENE B | € 47,70 |
| - altri costi/oneri: | € 0,00 |

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

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15% sul valore dei beni corrispondente a € 9.410,72.**

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:

€ 52.595,30 (€ cinquantaduemilacinquecentonovantacinque/30).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il BENE A in data 30/09/2003 è stato compravenduto al prezzo di 70.469,00 €.



12.5 Giudizio di vendibilità

Si specifica che la vendibilità dell'immobile risulta essere possibile. Il bene A è sito in una zona residenziale vicina al comune di Arsiero comoda alle principali arterie stradali e servizi, si presenta in uno stato manutentivo buono e abitabile da subito dato che non necessita di lavori edili ed impiantistici da eseguirsi. Il bene B presenta invece una scarsa appetibilità dato che è in quota e che vi sono difficoltà di gestione e coltivazione.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Per il BENE B è stata pignorata una quota indivisa del diritto di proprietà pari ad 1/4. I comproprietari risultano essere (cfr. par. 3.1) :

- XXXX XXXX nata a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Proprieta' 1/4
- XXXX XXXX nata a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Proprieta' 1/4
- Eredi di XXXXXXXX XXXXXXXX: completando la successione con i beni mancanti, XXXX XXXX nato a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (figlio) – Proprietà 1/4
- Eredi di XXXXXXXX XXXXXXXX: Stato Italiano – Proprietà 1/4

Dato che il pignoramento ha ad oggetto una quota indivisa del BENE B, il sottoscritto esperto ha provveduto alla valutazione della relativa quota e a una riduzione del valore. La valutazione è stata esplicitata nella tabella riassuntiva a pag. 39 e la riduzione è stata esplicitata a pag. 40.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota e si ritiene che la separazione non sia economicamente agevole per la procedura dato l'esiguo valore del bene.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Sulla base del certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale, la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento nonché alla data attuale, è la seguente:

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta residente a XXXXXXXX (XX) in via XXXXXXXX n. XX e risulta iscritta nel Comune di XXXXXXXX (XX).

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Sulla base del certificato di stato civile rilasciato dal competente ufficio comunale, lo stato civile dell'esecutato è il seguente:

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta essere di stato libero.



15. LOTTI

I beni di cui alla presente perizia fanno riferimento al LOTTO 001, consistente in un appartamento al P1 con accesso indipendente al PT in edificio plurifamiliare (BENE A) e in n. 5 terreni incolti (BENE B). Non sono presenti altri lotti di vendita.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna oltre quanto già segnalato ai punti 3.2, 5.4, 6.1, 8.1, 8.2.

Caldogno, lì 06/09/2024

Il Tecnico Incaricato
(firmato digitalmente)
Dott. Ing. Anacleto Fusa



ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato peritale
2. Elenco documenti allegati (deposito buste)
3. Elaborato peritale senza dati sensibili
4. Documentazione fotografica
5. Titoli di provenienza
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
7. Visure catastali storiche
8. Estratto mappa catastale
9. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
10. Planimetrie catastali
11. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
12. Stato di occupazione dell'immobile interrogazione Agenzia delle Entrate
13. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti eseguiti e dei comproprietari
14. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
15. Certificato di Destinazione Urbanistica
16. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
17. Comparabile A
18. Comparabile B
19. Comparabile C
20. Comparabile G
21. Comparabile H
22. Comparabile I
23. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli aggiornate
24. Avviso avvio operazioni peritali e sopralluogo alle parti
25. Ricevute invio perizia alle parti
26. Ricevute spese sostenute

