



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 222/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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



Giudice: **Dott. Luca Prendini**
Creditore procedente: **Omissis**
Esecutati: **Omissis e Omissis**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **04/07/2024**
Identificazione beni: **Beni in Sarcedo (VI), Via Monte Ortigara, 41 int. A**
Dati Catastali:
NCEU, foglio 7 p.lla 1191 sub. 34 (A2), sub.14 (C6), sub. 35 e 36 (F1) per la piena proprietà in regime di comunione dei beni
NCEU, foglio 7 p.lla 1191 sub. 27-28-29 (F1), sub. 33 (C2) per la proprietà di 1/12 indiviso in regime di comunione dei beni
Esperto stimatore: **Geom. Daniele Fortuna – Viale F.Bassani, 87/a - Thiene (VI)**
Mail: fortunageom@gmail.com – tel: 0445/362779

Custode Giudiziario: **IVG - Via Volto, 63 - Longare (VI)**
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 222/2024, promossa da **Omissis** contro **Omissis e Omissis**

Giudice: indicare il nome del giudice **Dott. Luca Prendini**

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/07/2024

Esperto stimatore: Geom. Daniele Fortuna

Diritto pignorato (pag. 11):

La proprietà di ½ a ciascun esecutato in merito alle ui foglio 7 p.lla 1191 sub. 34-14-35-36

La proprietà di 1/24 a ciascun esecutato in merito alle ui foglio 7 p.lla 1191 27-28-29-33

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 11): Si per i beni in comproprietà per 1/12, si elencano:

Omissis propr. per 1/24

Omissis propr. per 1/24

Omissis propr. per 1/24

Omissis propr. per 1/24

Omissis propr. per 2/24

Omissis propr. per 2/24

Omissis propr. per 1/12

Omissis propr. per 1/12

Omissis propr. per 1/24 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

Omissis propr. per 1/24 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

Omissis propr. per 1/24

Omissis propr. per 2/24

Omissis propr. Per 2/24 in regime di separazione dei beni

Omissis propr. Per 1/24

Omissis propr. Per 2/24.

Tipologia bene pignorato (pag. 9): appartamento sviluppato al piano terra con locali accessori e autorimessa al piano interrato, sono presenti aree esterne pertinenziali; inoltre sono interessate (per una quota di comproprietà) dalla procedura anche proprietà comuni (parcheggi esterni, aiuole, locale interrato per macchinari ascensore)

Ubicazione (pag. 9): Sarcedo, Via Monte Ortigara n. 41 interno A

Dati catastali attuali dei beni (pag.11):

Per la piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni con il coniuge NCEU, foglio 7 p.lla 1191 sub. 34 (A2), sub.14 (C6), sub. 35 e 36 (F1);

Per la proprietà di 2/24 ciascuno in regime di comunione dei beni con il coniuge NCEU, foglio 7 p.lla 1191 27-28-29 (F1), sub. 33 (C2). *(l'intestazione risulta imprecisa derivante da una modalità di intestazione catastale dei beni in uso negli anni scorsi)*

Metri quadri (pag. 38): la superficie commerciale dell'appartamento, compresa l'autorimessa e le aree esterne pertinenziali è pari a 172,20 mq

Stato di manutenzione (pag. 13): stato manutentivo medio

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18):

Nella trascrizione del pignoramento sono state indicate le relative quote di proprietà (diversificate in base ai vari beni) non indicando il regime patrimoniale. Nell'atto di provenienza è stato dichiarato che l'acquisto avveniva in regime di comunione dei beni, nell'estratto di matrimonio non vi sono annotazioni al riguardo, il pignoramento è comunque stato chiesto e trascritto contro entrambi.

Si evidenzia che nel certificato di matrimonio gli esecutati sono citati con il doppio nome, precisamente **Omissis** e **Omissis**, nell'atto di provenienza, nella visura catastale e nel pignoramento è stato sempre citato solo il primo nome.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag.18 e 25): Sono presenti difformità sotto il profilo edilizio e catastale; viene preventivata una spesa per la regolarizzazione di circa € 5.082,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 36): € 191.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 37): comparabile A 28/06/2023-€87.360; comparabile B 29/03/2023- € 226.500; comparabile C 23/02/2024- € 145.000

Valore di vendita forzata proposto (40): € 158.000,00

Valore debito: € 2.759,39 (come da atto di pignoramento)

Occupazione (pag. 17): Immobile libero, nella piena disponibilità degli esecutati

Titolo di occupazione (pag. 17):Immobile libero, nella piena disponibilità degli esecutati

Oneri (pag. 31):

Regolamento condominiale;

Convenzione edilizia a firma del Notaio Umberto Ferrigato rep.n.109.322 del 03/04/1998;

Servitù perpetua di destinazione ad uso pubblico delle aree m.n. 1191 sub. 27-28-29;

Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale (spese condominiali arretrate pari a € 2.060,54 al netto di saldi di esercizio precedente e spese legali).

APE (pag. 17): l'abitazione è dotata dal 07/10/2024 dell'Attestato di Prestazione Energetica, cl. E.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 42): Oneri condominiali arretrati, Difformità edilizie/catastali e traslazione della posizione dell'ambito esterno privato individuato dal sub. 34; nello specifico quell'area (rispetto a quanto indicato nell'elaborato planimetrico) dovrebbe essere arretrata verso il

condominio, invece nella realtà è spostata verso la sede stradale; l'intestazione in visura risulta imprecisa derivante da una modalità di intestazione catastale dei beni in uso negli anni scorsi.

Lotti (pag. 41): 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.

N.B. – La scheda sintetica funge anche da indice, per cui va messa subito dopo la copertina della perizia e prima della perizia stessa.

N.N.B. - In caso di suddivisione in lotti va fatta una scheda sintetica per ogni lotto.

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	8
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	9
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	9
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	11
3.3 Confini N-E-S-O.....	12
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	12
3.5 Certificazione energetica.....	17
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	17
4.1 Possesso.....	17
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	17
5. ASPETTI CATASTALE.....	17
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	17
5.2 Intestatari catastali storici.....	18
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	18
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	18
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	25
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	25
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	25
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	25
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	25
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	30
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	31
8.1 Oneri e vincoli.....	31
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	33
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	34
9. SUOLO DEMANIALE.....	35

10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	35
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	35
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	35
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	35
12.1	Metodo di valutazione.....	35
12.2	Stima del valore di mercato.....	36
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.	LOTTE.....	41
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	42
17.	ELENCO ALLEGATI.....	42

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

11/07/2024 - Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 222/2024;

11/07/2024 - Effettuata la ricerca catastale per gli immobili interessati;

16/07/2024 - Effettuata richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sarcedo per accesso atti

16/07/2024 - Effettuata richiesta all'Amministratore condominiale inerente la situazione economica in capo agli esecutati, riferita agli ultimi due anni contabilmente chiusi con bilancio approvato;

18/07/2024 - Effettuata la ricerca ipotecaria (preliminare) per le u.i. interessate;

19/07/2024 - Effettuata richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bassano del Grappa per il rilascio dell'estratto di matrimonio (ricevuta risposta in pari data con allegato certificato di nascita);

22/07/2024 - Effettuata richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Thiene per il rilascio dell'estratto di matrimonio (ricevuto certificato in data 23/07/2024);

06/08/2024 – Visione dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

06/08/2024 – 1° Sopralluogo presso i beni, eseguito il rilievo dimensionale e fotografico del piano interrato e dell'esterno;

06/08/2024 - Stesura 1° rilievo eseguito;

07/08/2024- Ricerche atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione;

07/08/2024 - Effettuata richiesta all'Ufficio Tributi/Demografico del Comune di Sarcedo;

17/08/2024 - Trasmissione al Custode della bozza della check list per verifica;

17/08/2024 - Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;

05/09/2024 – 2° Sopralluogo presso i beni, eseguito il rilievo dimensionale e fotografico del piano terra;

05/09/2024 - Stesura 2° rilievo, relazione fotografica completa di coni visuali;

05/09/2024 - Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;

06/09/2024 - Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, scheda catastale e ultimi elaborati grafici depositati in Comune; con indicazione delle difformità rinvenute;

24/09/2024 – Colloquio con UTC per discutere delle difformità rinvenute;

24/09/2024 - Effettuata richiesta all'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarcedo per rilascio CDU tra Settembre e Ottobre 2024 - Stesura bozza relazione e allegati;

14/10/2024 - Ultimazione relazione con allegati;

16/10/2024 - Trasmissione relazione alle parti interessate e successivo invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

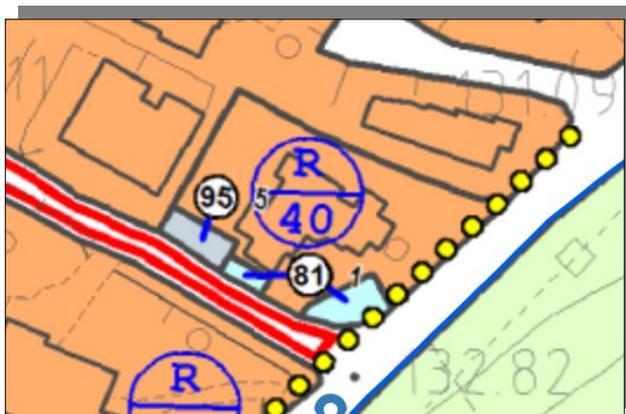
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene in esame è un appartamento sviluppato al piano terra, con locali accessori al piano interrato, inoltre al piano terra sono presenti delle aree esterne pertinenziali, in parte utilizzate come giardino ed in parte come posto auto scoperto. Le ui oggetto di valutazione ricadono all'interno di un ambito condominiale denominato Condominio "Omissis" con accesso pedonale da Via Monte Ortigara n. 41 e accesso carraio da Via Belmonte; l'edificio è amministrato dal Sig. **Omissis**.

Gli esecutati sono titolari in quota (assieme agli altri condomini) di alcuni ambiti, precisamente di tre aree scoperte al piano terra (due ad uso aiuola ed una ad uso parcheggio) e di un locale (sala macchina ascensore) al piano interrato.

L'area oggetto di valutazione, nel vigente piano urbanistico è individuato in Zona R40 (zona residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto).

Si allega lo stralcio del Piano degli Interventi Comunale (reperibile nel portale cartografico del Comune) ed il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sarcedo in data 08/10/2024 (vedasi relativo allegato per completa visione dei documenti).





COMUNE DI SARCEDO

- PROVINCIA DI VICENZA -
Ufficio Tecnico

Marca da Bollo

ESENTE

DPR n. 642/1972, All. B,
art. 16 (Stato, Regioni,
Province, Comuni, ecc...)

Prot. n. 13725

Codice pratica: **24CDU046**

Sarcedo, 08/09/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Richiamati:

- la richiesta presentata il 24/09/2024 ed acquisita al protocollo comunale al n. 13135 del 24/09/2024;
- l'art.17 del Decreto Legislativo 30/03/2001, n.165;
- l'art.107 del D.Lgs 18/08/2000, n.267;
- l'art.30 del D.P.R. 06/06/2001, n.380;

Considerato che il Piano Regolatore Comunale del Comune di Sarcedo è costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) tra i Comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano, ai sensi dell'art.15, comma 6, della L.R. 11/2004, ratificato con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n.2777 del 30/09/2008;
- Piano degli Interventi per il governo del territorio ed in materia di paesaggio attuato tramite l'8^a variante al Piano degli Interventi - delibera consiliare n.9 del 23/04/2020;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 23/04/2024 per l'Adozione della 9^a (nona) variante al Piano degli Interventi (P.I.).

Richiamato il Decreto del Sindaco n. 8 del 25.07.2024 "Nomina Responsabili di Area";

Il responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia **RILASCIA A:**

RICHIEDENTE	C.F.	DOMICILIO
Fortuna Daniele	FRTDNL62D13L157N	Thiene (VI)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'art.30 del D.P.R. n. 380/2001, relativamente agli immobili siti in questo Comune e distinti in Catasto alla Sezione UNICA e CERTIFICA che, in base agli strumenti urbanistici citati, i terreni hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO	MAPPALE	ZONA DI PIANO DEGLI INTERVENTI	VINCOLI (P.I. e P.A.T.I.)
7	1191	-Maggior parte ricadente in Zone Residenziali Soggette ad Intervento Edilizio Diretto n. 40 – art. 12 N.T.O. -Parte Area per Parcheggio – art. 29 N.T.O. -Parte Aree per attrezzature di interesse comune – opere di arredo urbano – art. 29 N.T.O. Mappale interessato da percorso ciclo-pedonale di progetto.	Nessuno

Il presente certificato conserva la validità di anni uno dalla data di rilascio (salvo modifiche alle normative statali e/o regionali, alle destinazioni dell'area o alla normativa di zona).

Si attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa (art.147-bis, comma 1, d.lgs.n.267/2000).

Il Responsabile dell'Area Urbanistica-Edilizia
geom. Antonio Croce

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 07/03/2005, n.82 e del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 30/03/2009 e successive modificazioni (documento informatico valido solo in caso di visualizzazione e verifica positiva con programma di firma digitale).

sede UTC: via don Brazzale, 26
tel. 0445/1856930 – fax 0445/1856972
e-mail edilizia@comune.sarcedo.vi.it



p.e.c. sarcedo.vi@cert.jp-veneto.net
web www.comune.sarcedo.vi.it

Pag. 1 di 4

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato

Gli esecutati sono i Sig.ri **Omissis** nata a Thiene il **Omissis** - C.F. **Omissis** e **Omissis** nato a Bassano del Grappa il **Omissis** – C.F. **Omissis**, nel pignoramento sono stati indicati i seguenti beni:

Comune di Sarcedo, Catasto Fabbricati – proprietà per la quota di ½ ciascuno:

fg. 7 mapp. 1191 sub. 14-34-35-36

Comune di Sarcedo, Catasto Fabbricati – proprietà per la quota di 1/24 ciascuno:

fg. 7 mapp. 1191 sub. 27-28-29-33.

Identificazione catastale beni

Comune di Sarcedo, Catasto Fabbricati – pieni proprietari ciascuno in regime di comunione dei beni con il coniuge:

fg. 7 mapp. 1191 sub. 14 categoria C/6 cl. 2, consistenza 36 mq, Rendita € 39,04

fg. 7 mapp. 1191 sub. 34 categoria A/2 cl. 3, vani 6, Rendita € 495,80

fg. 7 mapp. 1191 sub. 35 categoria F/1 area urbana di 14 mq

fg. 7 mapp. 1191 sub. 36 categoria F/1 area urbana di 15 mq

Comune di Sarcedo, Catasto Fabbricati – proprietari per la quota di 2/24 ciascuno in regime di comunione dei beni con il coniuge *(l'intestazione risulta imprecisa derivante da una modalità di intestazione catastale dei beni in uso negli anni scorsi)*

fg. 7 mapp. 1191 sub. 27 categoria F/1 area urbana di 100 mq

fg. 7 mapp. 1191 sub. 28 categoria F/1 area urbana di 29 mq

fg. 7 mapp. 1191 sub. 29 categoria F/1 area urbana di 63 mq

fg. 7 mapp. 1191 sub. 33 categoria C/2 cl. U, consistenza 3 mq, Rendita € 2,63

Gli altri comproprietari dei sub. 27-28-29-33 sono i Sig.ri:

Omissis propr. per 1/24

Omissis propr. per 1/24

Omissis propr. per 1/24

Omissis propr. per 1/24

Omissis propr. per 2/24

Omissis propr. per 2/24

Omissis propr. per 1/12

Omissis propr. per 1/12

Omissis propr. per 1/24 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

Omissis propr. per 1/24 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

Omissis propr. per 1/24

Omissis propr. per 2/24

Omissis propr. Per 2/24 in regime di separazione dei beni

Omissis propr. Per 1/24

Omissis propr. Per 2/24.

3.3 Confini N-E-S-O

L'intero mappale n. 1191 confina:

N mappale n. 555-1306 - **E** Via Belmonte - **S** Via Monte Ortigara - **O** mappale n. 795-747, salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'edificio condominiale che ospita le u.i. in esame, si trova a circa 400 ml dalla sede municipale e dalla zona centrale del paese, 900 ml da una scuola primaria, 1,5 Km da un supermercato e da una farmacia; l'area territoriale è collinare, inserita in un contesto residenziale.

EDIFICIO RESIDENZIALE

Il condominio che ospita le varie u.i. oggetto di valutazione è stato realizzato a inizio anni 2000, previa demolizione del precedente edificio; le porzioni immobiliari interessate dalla presente procedura sono:

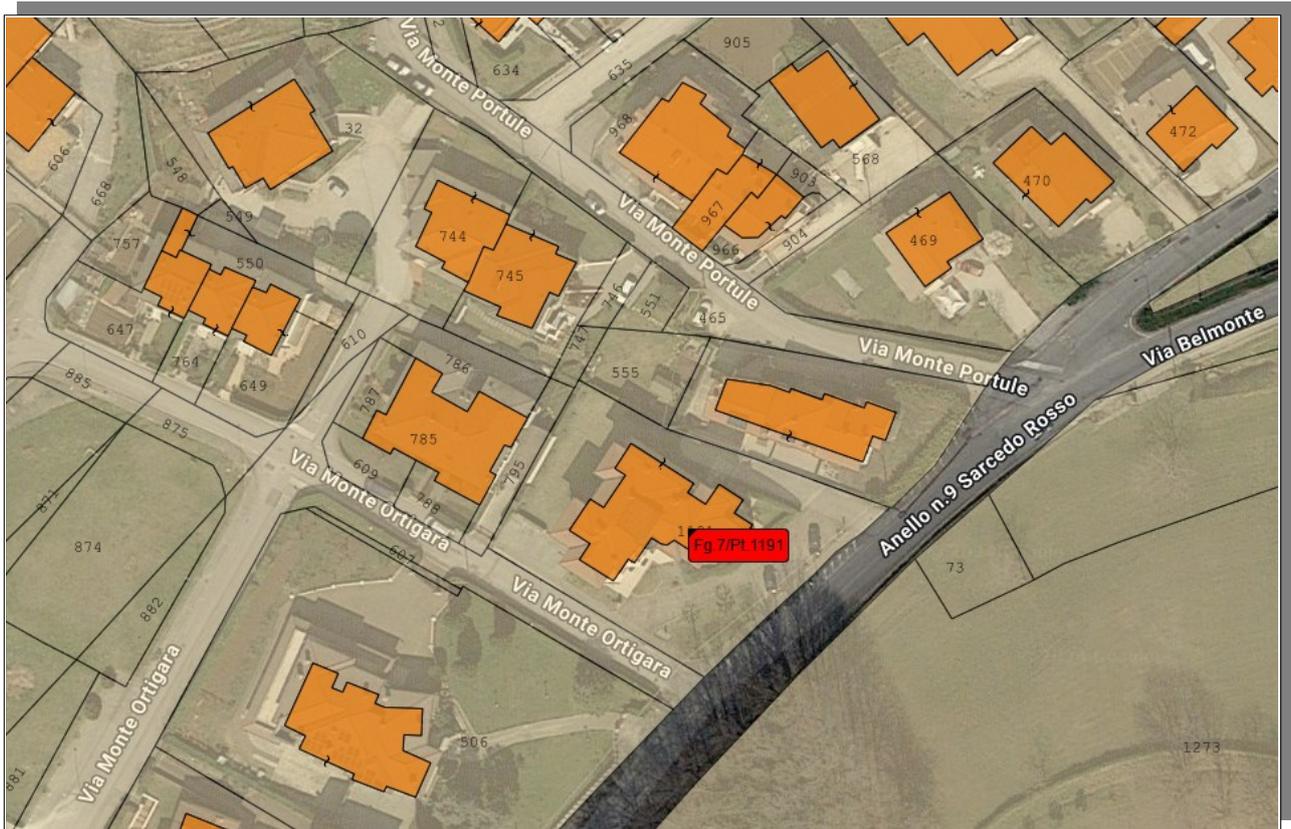
- sub. 14 autorimessa interrata;
- sub. 34 abitazione al piano terra con zona giorno, tre stanze, un bagno; giardino esterno pertinenziale (in parte collegato all'abitazione ed in parte individuato a parte); al piano interrato è presente un'ampia stanza, un wc e la CT;
- sub. 35-36 giardino privato;
- sub. 27-28 aree condominiali ad uso aiuole;
- sub. 29 area condominiale ad uso parcheggio scoperto;
- sub. 33 locale interrato di proprietà condominiale;

L'abitazione in esame ha una scala esterna esclusiva, che consente l'accesso diretto dal tunnel carraio interrato al giardino del piano terra. Lo stato manutentivo è medio e le finiture sono con

serramenti e scuri in legno, PVC al piano interrato, pavimento in seminato nella zona giorno, piastrelle in bagno, legno nelle altre stanze, piastrelle al piano interrato.

Al piano terra i radiatori sono tubolari in acciaio con presenza di uno split di climatizzazione nel corridoio della zona notte; al piano interrato è stato predisposto l'impianto di riscaldamento ma non sono presenti i corpi scaldanti, la caldaia a gas metano è ubicata nella CT al piano interrato.

1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



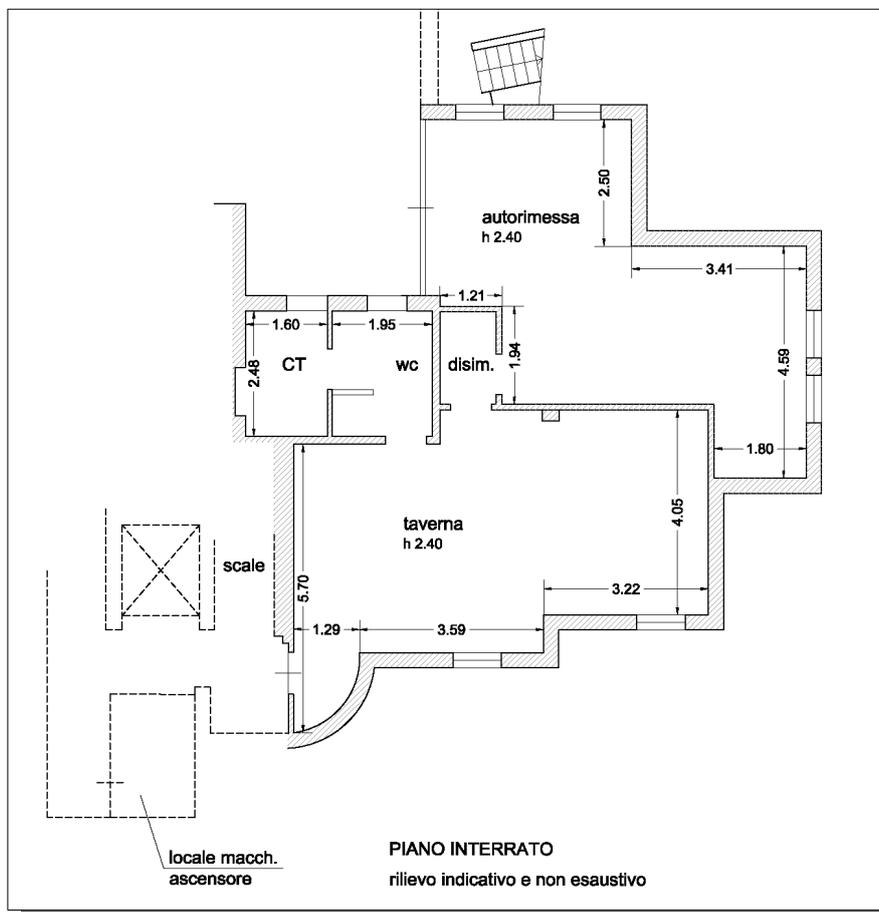
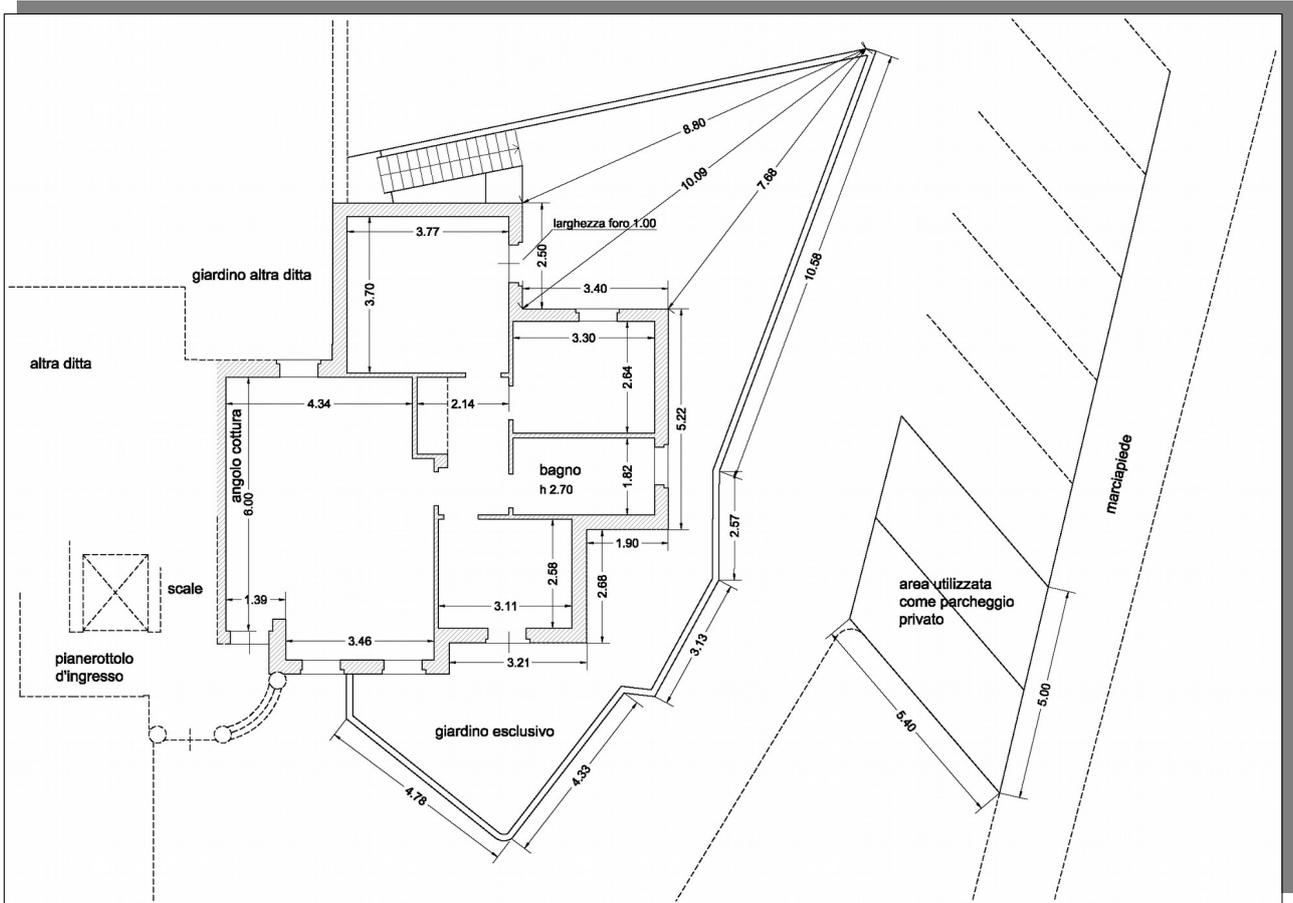
2. Estratto mappa catastale.



Estratto mappa catastale (cartacea)



3. Planimetria immobili.



4. Foto immobili.



3.5 Certificazione energetica

L'immobile ad uso abitativo è dotato dal 07/10/2024 dell'Attestato di Prestazione Energetica, la relativa classe è la E.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Immobile libero, nella piena disponibilità degli esecutati

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che era presente un contratto di locazione registrato in data 27/02/2013 al nr.525 serie 3^, scaduto il 31/03/2017 e mai prorogato.

Dal certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Sarcedo, si evince che gli esecutati non risiedono più nell'u.i. dall'08/03/2013 e che successivamente, l'immobile era stato occupato da terzi soggetti, i quali sono emigrati in data 08/01/2020.

4.2 Titolo di occupazione

Immobile libero, nella piena disponibilità degli esecutati

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Per quanto riguarda il catasto terreni, all'impianto meccanografico del 1974, **la particella n. 463** era individuata come "ente urbano di 988 mq" ;

poi con **variazione n. 119657 del 20/05/2002** il m.n. 463 ha incorporato il m.n. 464 aumentando la superficie a complessivi 1.513 mq, contestualmente tale particella è stata soppressa e sostituita con il nuovo identificativo m.n. 1191, mantenendo la superficie inalterata.

Per quanto riguarda il catasto fabbricati, le unità immobiliari insistenti sugli originali mappali 463-464 sono state soppresse causa demolizione totale degli edifici; al loro posto con **pratica n. 202362 del 02/07/2002** è stata generata l'area urbana m.n. 1191 di 1.513 mq;

con **variazione catastale n. 202391 del 02/07/2002** è stata soppressa l'area urbana m.n. 1191 e sono state censite le nuove ui **dal sub. 1 al sub. 29**;

con **variazione n. 40405 del 10/02/2003** è stato soppresso il bene comune sub. 1 e censiti i nuovi sub. dal 30 al 33;

con **variazione n. 104143 del 20/03/2003** è stato soppresso il sub. 2 e sostituito dai sub. **34-35-36**.

5.2 Intestatari catastali storici

Le unità immobiliari individuate nel Comune di Sarcedo fg. 7 m.n. 1191 sub. 14-34-35-36, dal 28/03/2003 e fino ad oggi sono in capo (per la piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni) tra i coniugi Sig.ri **Omissis e **Omissis**;**

Le unità immobiliari individuate nel Comune di Sarcedo fg. 7 m.n. 1191 sub. 27-28-29-33, dal 28/03/2003 e fino ad oggi sono in capo (per la proprietà di 2/24 ciascuno in regime di comunione dei beni) tra i coniugi Sig.ri **Omissis e **Omissis**, oltre alle quote degli altri comproprietari. (*l'intestazione risulta imprecisa derivante da una modalità di intestazione catastale dei beni in uso negli anni scorsi*)**

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nella trascrizione del pignoramento sono state indicate le relative quote di proprietà (diversificate in base ai vari beni) non indicando il regime patrimoniale. Nell'atto di provenienza è stato dichiarato che l'acquisto avveniva in regime di comunione dei beni, nell'estratto di matrimonio non vi sono annotazioni al riguardo, il pignoramento è comunque stato chiesto e trascritto contro entrambi.

Si evidenzia che nel certificato di matrimonio gli esecutati sono citati con il doppio nome, precisamente **Omissis** e **Omissis**, nell'atto di provenienza, nella visura catastale e nel pignoramento è stato sempre citato solo il primo nome.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi e le schede catastali in atti si precisa che vi sono alcune differenze, che di seguito si elencano:

AL PIANO INTERRATO

- manca l'individuazione del corridoio/disimpegno tra taverna e autorimessa;
- vi sono alcune traslazioni delle pareti interne e delle forometrie;
- la scala esterna è stata realizzata traslata verso il giardino privato.

AL PIANO TERRA

- vi sono alcune traslazioni delle pareti interne e delle forometrie;
- l'area esterna esclusiva individuata dal sub 34 (usata come parcheggio) di fatto è allineata con l'area adiacente, invece negli elaborati in atti è rappresentata arretrata verso il fabbricato condominiale.

5. Planimetria catastale m.n. 1191 sub. 14

Data: 11/07/2024 - n. T179552 - Richiedente: FRDNL62D13L157N

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. 000202391 del 02/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarcedo

Via Belmonte

civ.

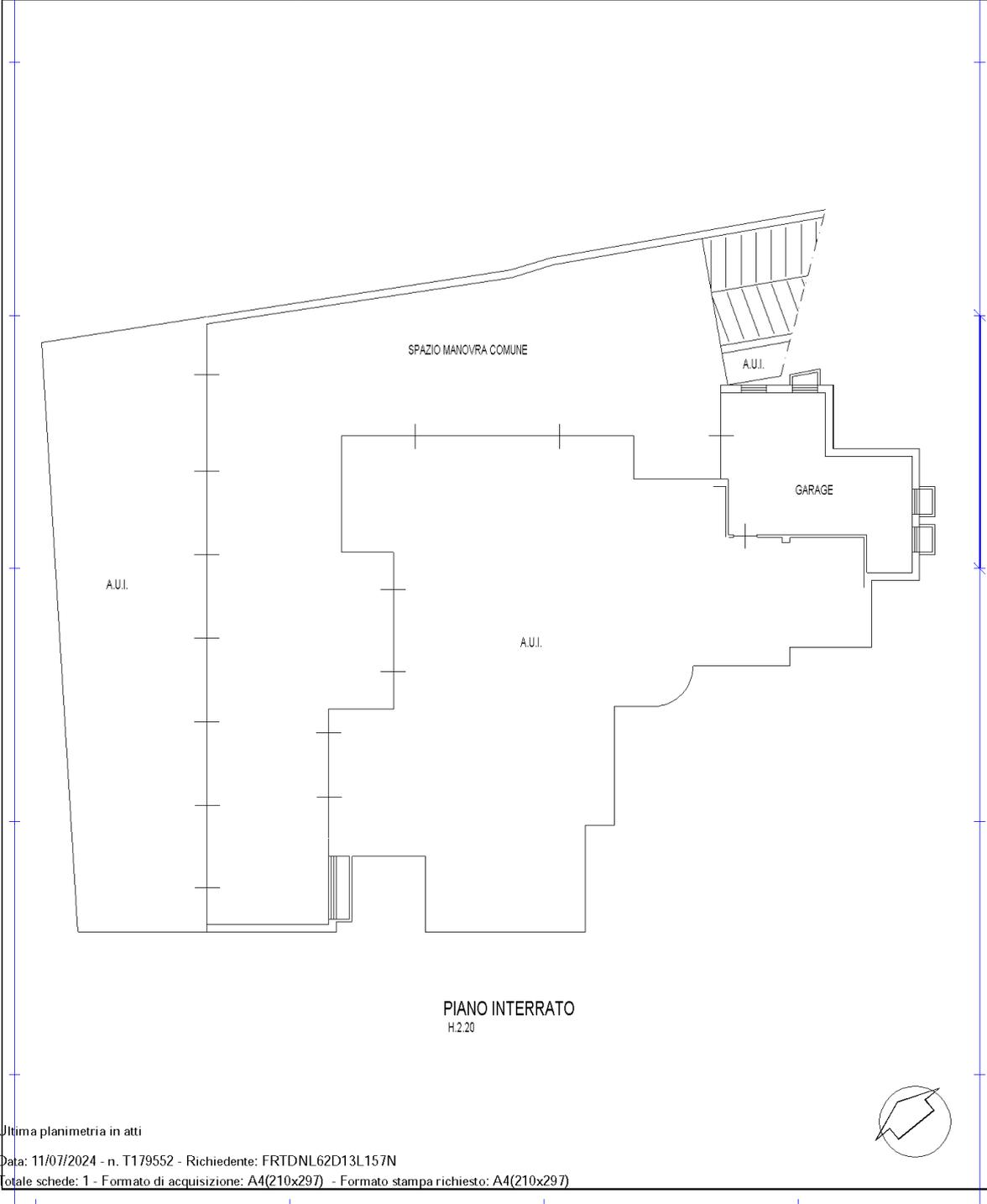
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 7
Particella: 1191
Subalterno: 14

Compilata da:
Salbego Beniamino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Vicenza

N. 986

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2024 - Comune di SARCEDO(425) - < Foglio 7 - Particella 1191 - Subalterno 14 >
VIA BELMONTE Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 11/07/2024 - n. T179552 - Richiedente: FRDNL62D13L157N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

6. Planimetria catastale m.n. 1191 sub. 34

Data: 11/07/2024 - n. T179551 - Richiedente: FRTDNL62D13L157N

Identificativa Catastale:
 Sezione: 7
 Particella: 1191
 Subalterno: 34

Compiata da:
 Sergio Bramino
 Ingegnere all'albo:
 Geometri
 Prov. Vicenza N. 986

Dichiarazione protocollo n. 000104143 del 2003/2003
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarcedo
 Via Belmonte civ.

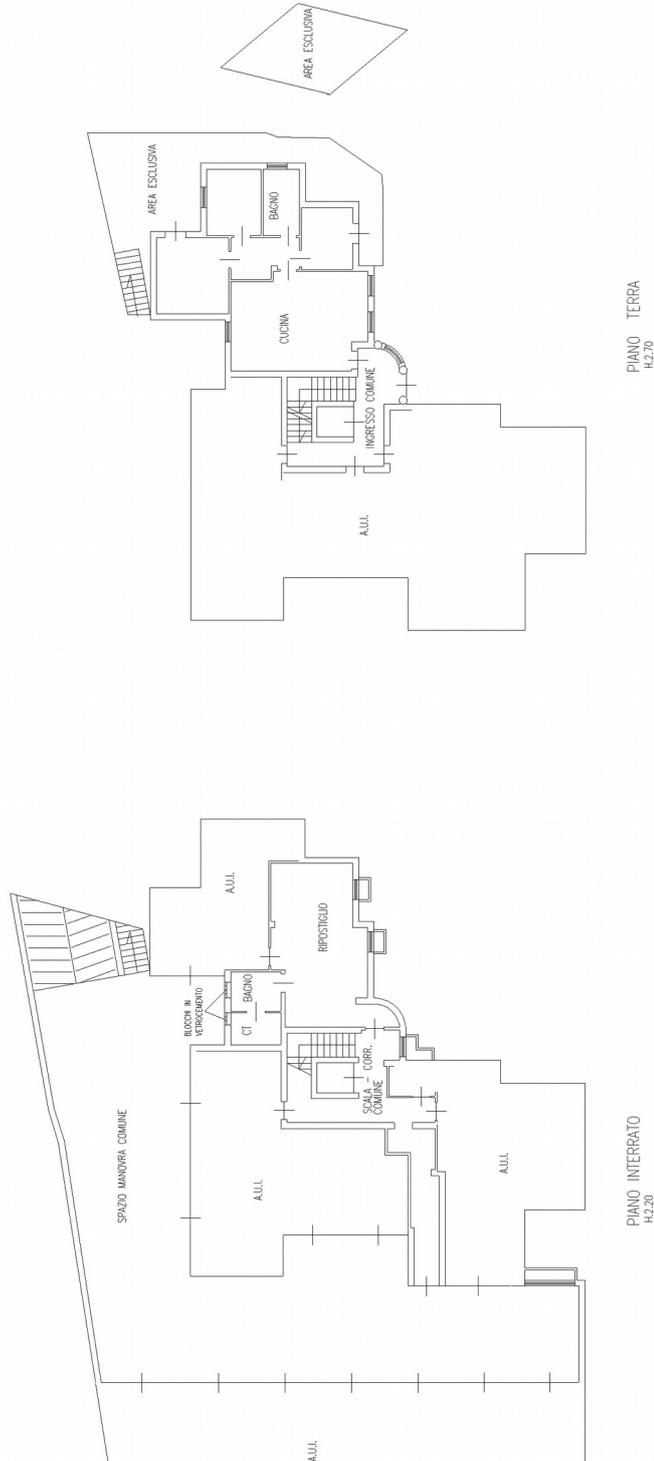
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Vicenza

Scheda n. 51
Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 11/07/2024 - n. T179551 - Richiedente: FRTDNL62D13L157N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2024 - Comune di SARCEDO(425) - <- Foglio 7 - Particella 1191 - Subalterno 34 >
 VIA BELMONTE Piano S1-T

7. Planimetria catastale m.n. 1191 sub. 33

Data: 08/10/2024 - n. T200423 - Richiedente: FRDNL62D13L157N

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. 000040405 del 10/02/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarcedo

Via Belmonte

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1191

Subalterno: 33

Compilata da:

Salbego Beniamino

Iscritto all'albo:

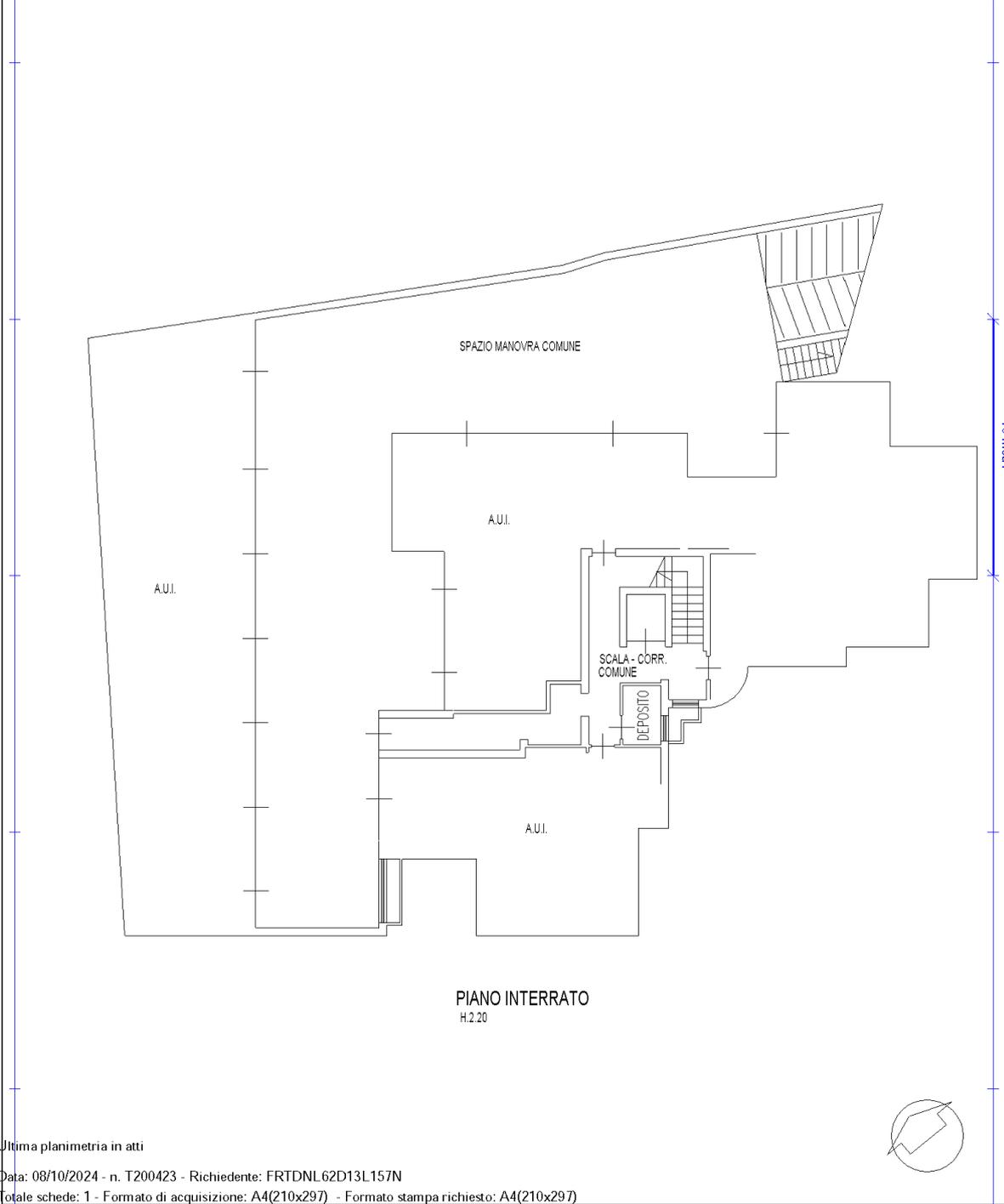
Geometri

Prov. Vicenza

N. 986

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/10/2024 - Comune di SARCEDO(425) - < Foglio 7 - Particella 1191 - Subalterno 33 >
VIA BELMONTE Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 08/10/2024 - n. T200423 - Richiedente: FRDNL62D13L157N

totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

8. Elaborato planimetrico

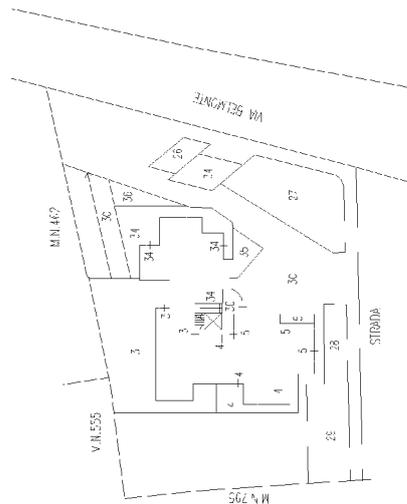
Data: 10/07/2024 - n. T220918 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Salbego Beniamino		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Vicenza		N. 986	
Comune di Sarcido		Fogli : 7		Particella: 1191		Protocollo n. 2003/2003		del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Sesione:		Tipo Mappale n.		del		Scala 1 : 500	

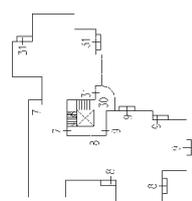
Ultima planimetria in atti
CAPIASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Vicenza

Data: 10/07/2024 - n. T220918 - Richiedente: Telematico

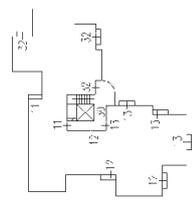
Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



PIANO TORRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

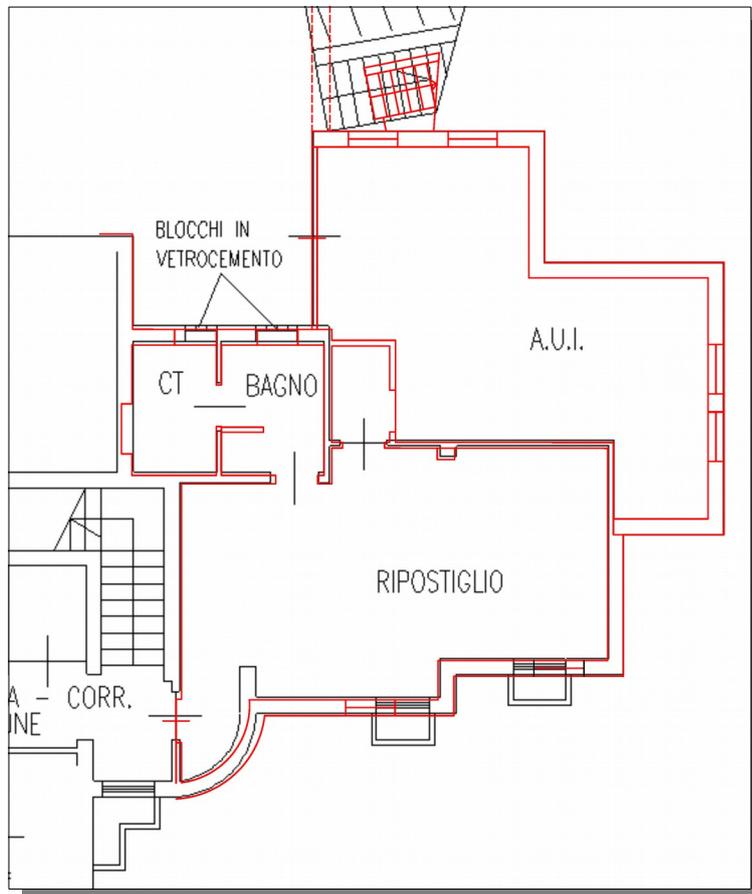
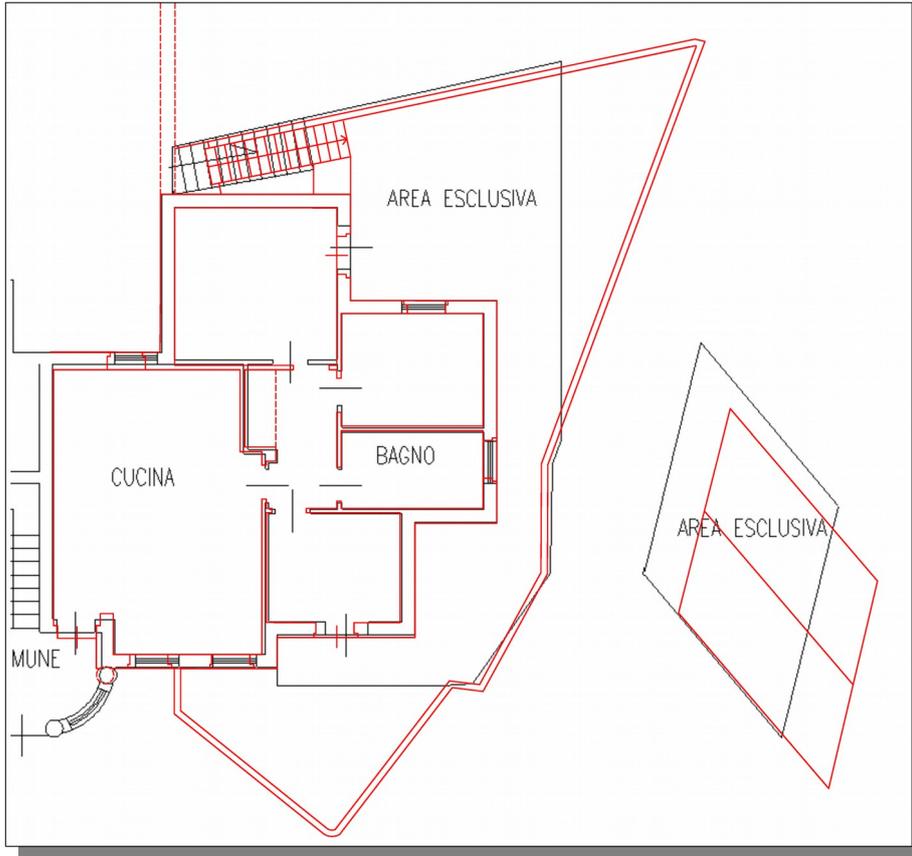


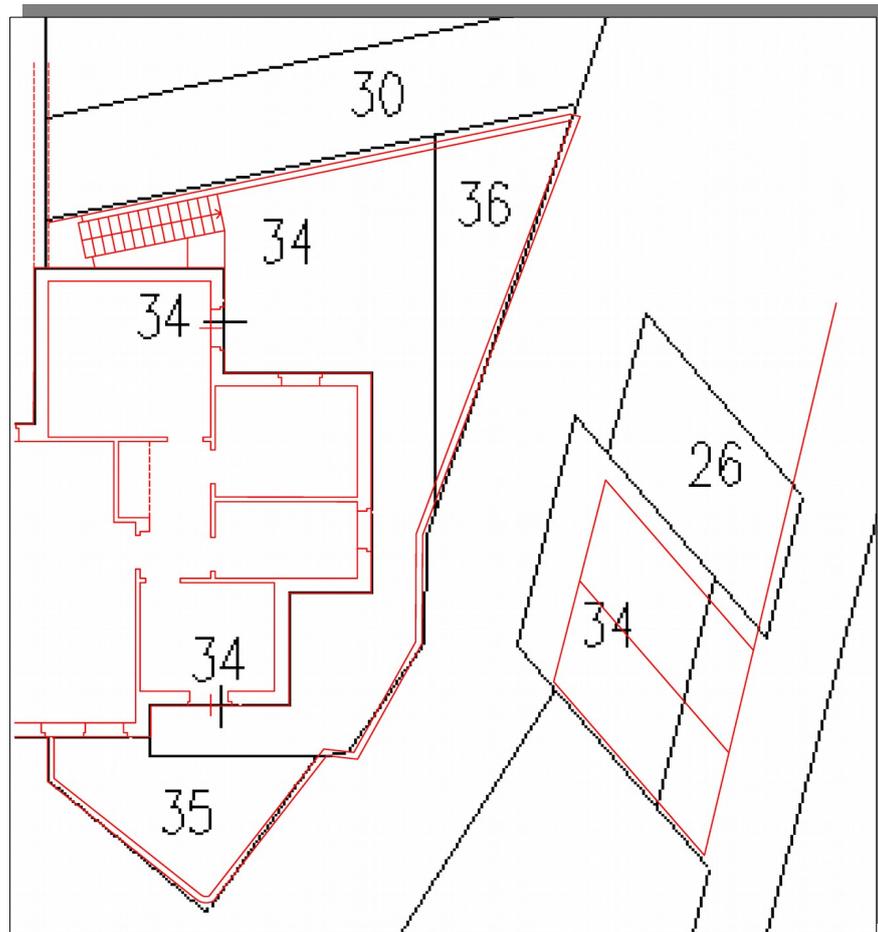
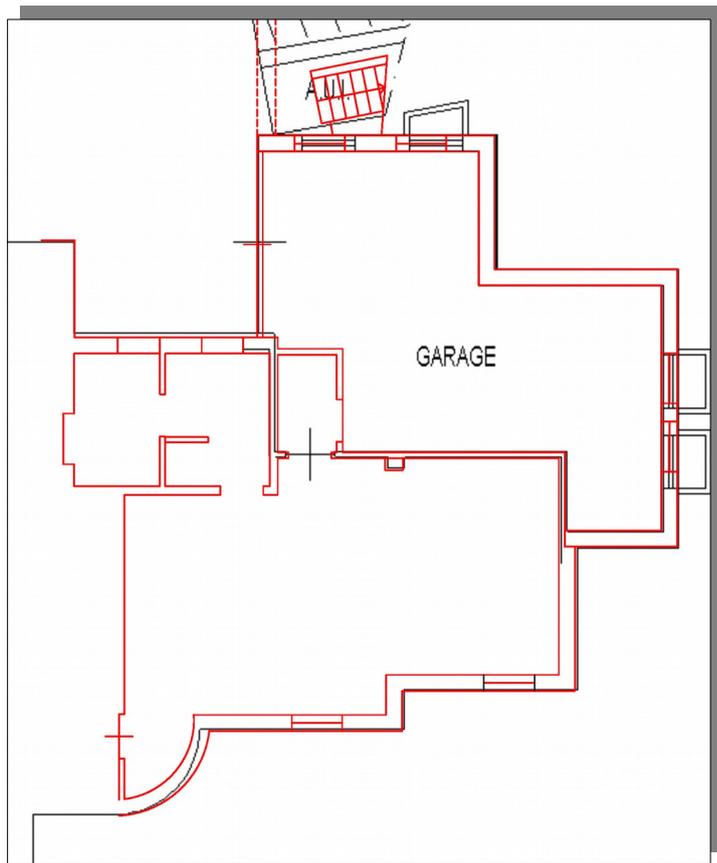
PIANO INTERRATO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/07/2024 - Comune di SARCIDO (425) - < Foglio 7 Particella 1191 >

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





6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

In data 11/04/2003 è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio ai n.ri RG 4300 – RP 3180, la **Compravendita rep.n. 86768 del Notaio Cornelio Loretto di Thiene**, dove le Sig.re Omissis e Omissis hanno venduto agli esecutati Sig.ri Omissis e Omissis la **piena proprietà in comunione dei beni** degli immobili censiti nel Comune di Sarcedo fg. 7 catasto fabbricati m.n. 1191 sub. 14-34-35-36, **oltre alla quota indivisa di 1/12 in comunione dei beni** delle u.i. sub. 27-28-29-33.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

L'atto di provenienza degli esecutati copre il ventennio.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'esperto ha presentato richiesta di accesso atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sarcedo, l'ente ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

Autorizzazione Edilizia n. 14 del 29/03/1999 per opere di urbanizzazione Piano di Recupero n. 32;

Concessione Edilizia n. 24 in data 03/05/1999 per lavori di demolizione e ricostruzione fabbricato;

Concessione Edilizia n. 24/99/V1 (variante) in data 22/03/2001;

Concessione Edilizia n. 24/99/V2 (variante in sanatoria) in data 24/10/2002;

Certificato di Abitabilità n. 1 del 28/01/2003;

DIA prot.n. 6904 del 19/09/2003 per sanatoria recinzione su profilo esistente a delimitazione della proprietà;

DIA prot.n. 7672 del 25/09/2006 per opere interne e cambio di utilizzo di alcuni locali interrati.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

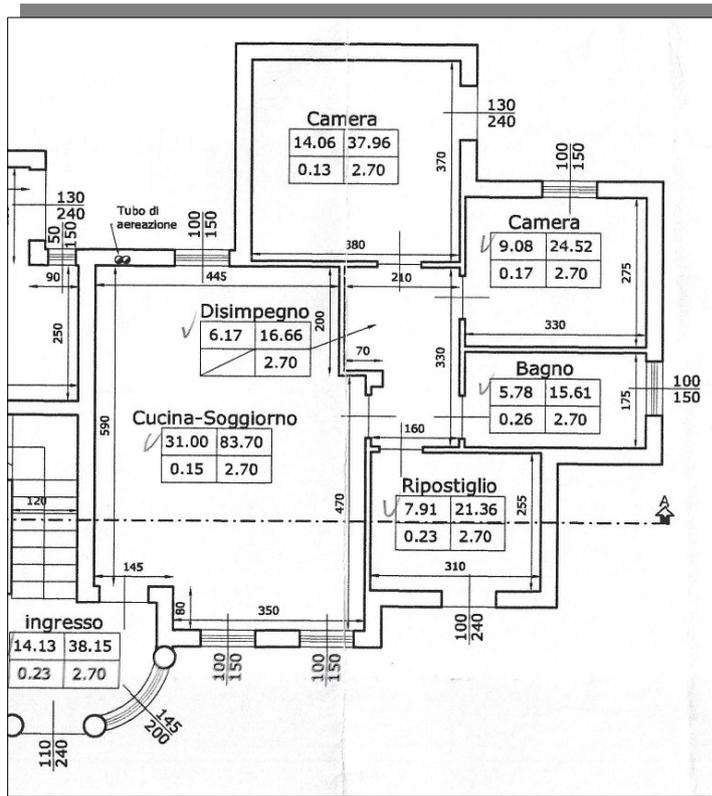
Dal confronto tra lo stato sommariamente rilevato e quello autorizzato vi sono alcune differenze:

AL PIANO INTERRATO

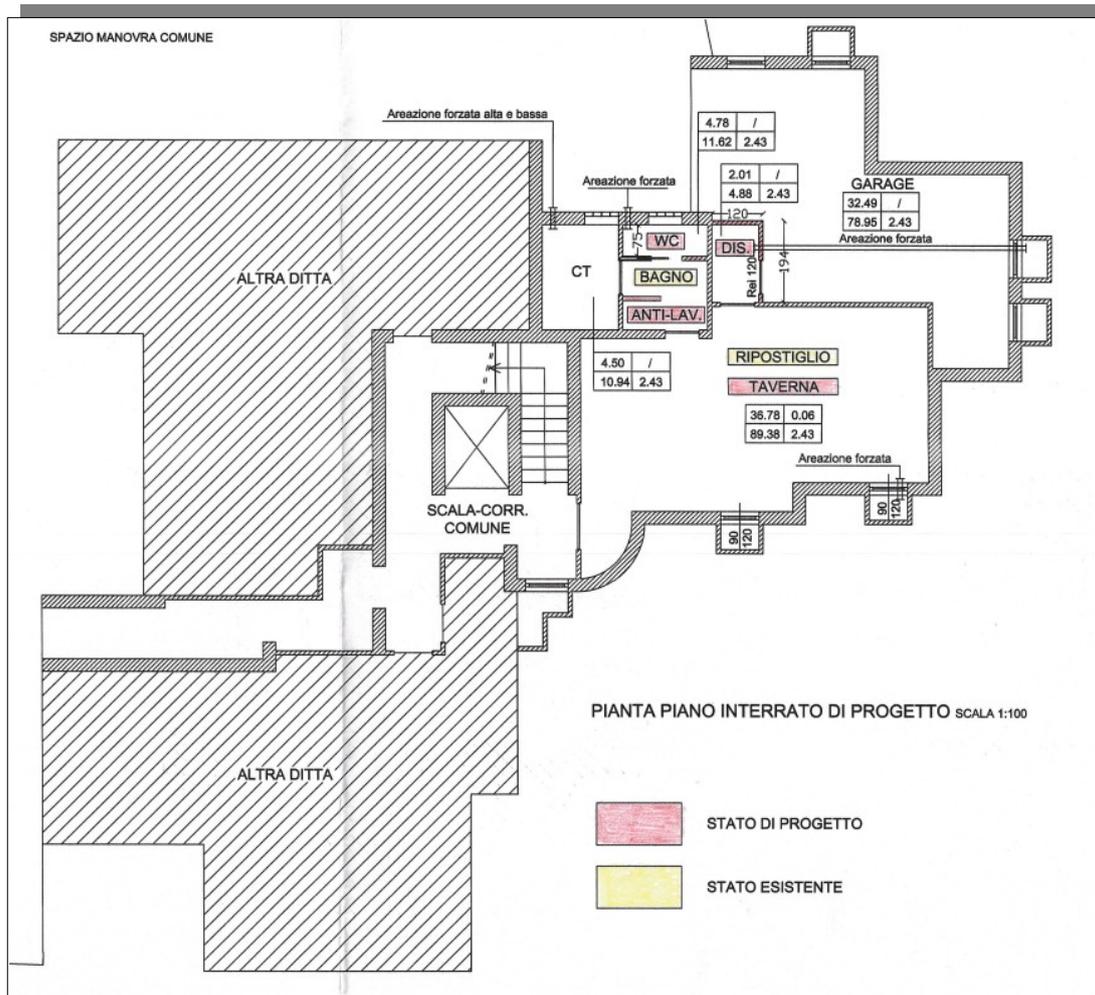
- alcune traslazioni delle pareti interne e delle forometrie;
- la scala esterna è stata realizzata traslata verso il giardino privato;
- non è stata rilevata la ventilazione forzata prevista nel progetto del 2006.

AL PIANO TERRA

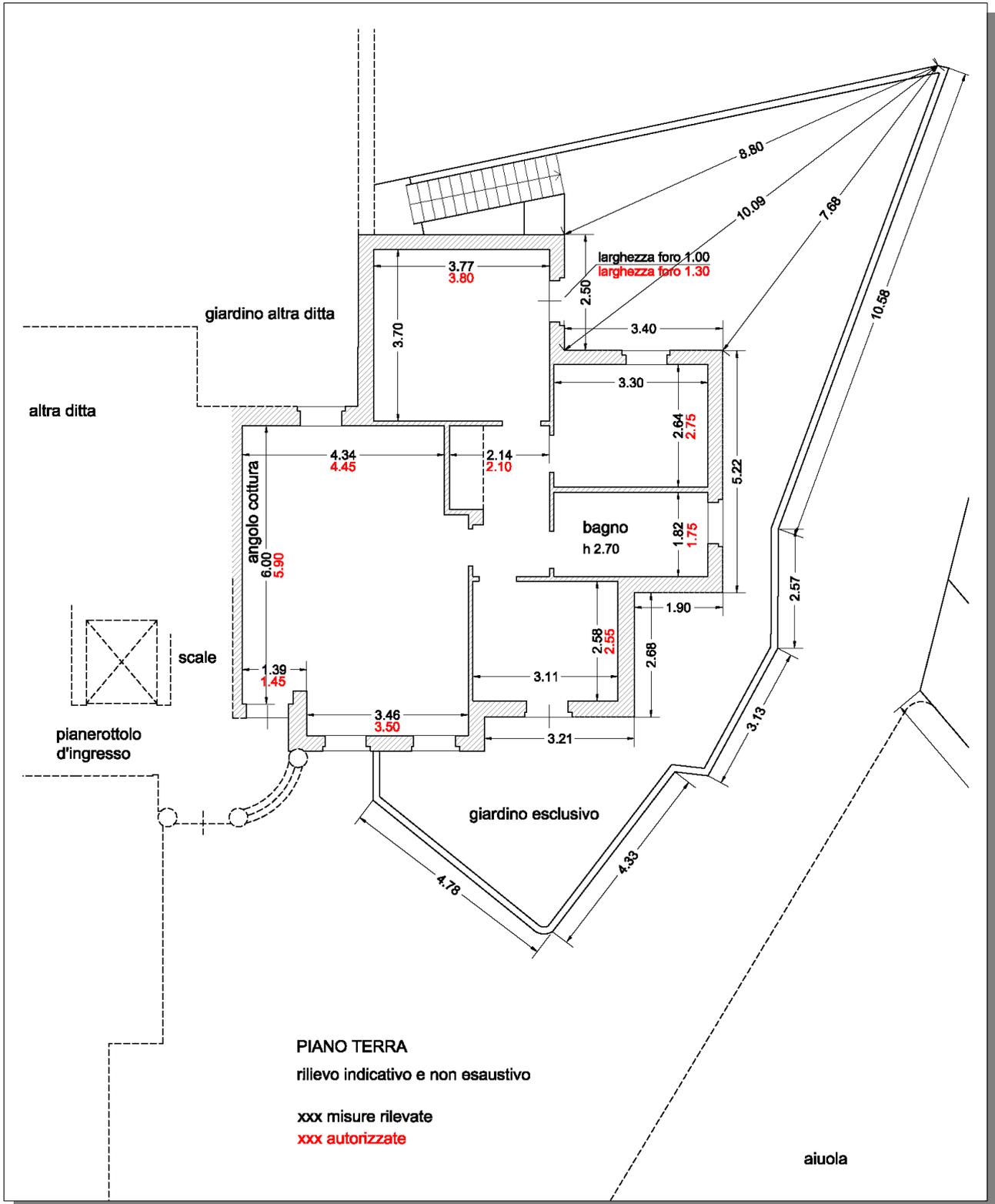
- alcune traslazioni delle pareti interne e delle forometrie;
- nella stanza a nord-est, la portafinestra ha dimensioni inferiori rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici autorizzati;

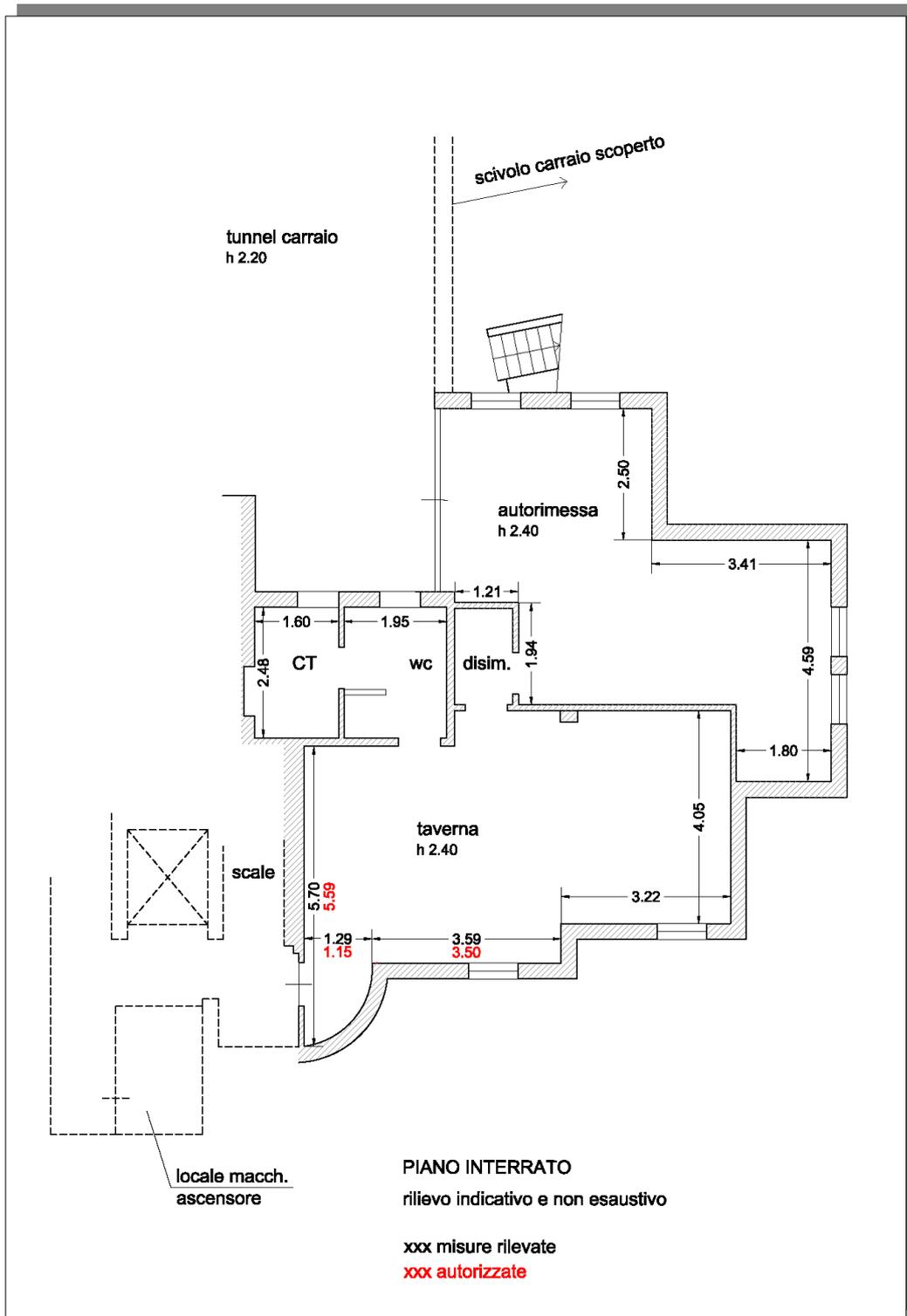


Stato approvato (limitatamente al piano interrato) “DIA prot.n.7672 del 25/09/2006 “



11. Comparazione (indicativa e non esaustiva) stato attuale e stato autorizzato





7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità rilevate sono sanabili applicando il DPR n. 380/2001 art. 34 bis, di seguito si ipotizzano gli importi indicativi, che potranno subire variazioni:

- Sanzione Amministrativa per la sanatoria dell'appartamento al piano terra con accessori interrati	€ 1.032,00
- Prestazione professionale per rilievo immobili, restituzione grafica, redazione e presentazione pratica presso lo Sportello Unico Edilizia Privata completa di elaborati, relazioni, foto, asseverazioni	€ 2.500,00
-Aggiornamento schede catastali (abitazione, taverna ed autorimessa)	€ 1.000,00
-Diritti di segreteria comunali e catastali	€ 300,00
-Rispondenza impianti	€ 250,00
Per un totale (oneri esclusi) indicativo di	€ 5.082,00.

Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

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

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;

- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso (allegasi regolamento condominiale fornito dall'Amministratore Condominiale);
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche (Convenzione edilizia a firma del Notaio Umberto Ferrigato rep.n.109.322 del 03/04/1998);
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale (Servitù perpetua di destinazione ad uso pubblico delle aree m.n. 1191 sub. 27-28-29);
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia e catastale dei beni;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale (spese condominiali arretrate pari a € 2.060,54 al netto di saldi di esercizio precedente e spese legali).

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che NON si è proceduto (e non vi è incarico) alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 15/10/2024)

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio sono state rinvenute le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

-trascrizione a favore - trascritta in data 11/04/2003 n.ri RG 4300 RP 3180, Compravendita, contro le Sig.re Omissis e Omissis, a favore dei coniugi Omissis e Omissis, gli immobili trasferiti sono censiti nel Comune di Sarcedo catasto fabbricati fg.7:

per la proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale - m.n. 1191 sub. 14-34-35-36

per la proprietà di $\frac{1}{24}$ ciascuno in regime di comunione legale - m.n. 1191 sub. 27-28-29-33.

-iscrizione contro - trascritta in data 11/04/2003 n.ri RG 4301 RP 719, Ipoteca Volontaria.

L'ipoteca è a favore della Banca Omissis, contro Omissis (*capitale di € 87.797,00, tasso interesse annuo 4%, durata 15 anni, totale € 175.595,00*).

Gli immobili ipotecati sono censiti nel Comune di Sarcedo, catasto fabbricati fg.7:

per la proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno - m.n. 1191 sub. 14-34-35-36

per la proprietà di $\frac{1}{24}$ ciascuno - m.n. 1191 sub. 33.

- Iscrizione del 23/03/2023 RG 2998 RP 286 – Ipoteca in Rinnovazione

Nel quadro D viene precisato che: l'ipoteca deve intendersi rinnovata a favore della Omissis.

-iscrizione contro - trascritta in data 25/06/2008 n.ri RG 6725 RP 1292, Ipoteca Volontaria.

L'ipoteca è a favore della Banca Omissis, contro Omissis e Omissis (*capitale di € 85.000,00, tasso interesse annuo 5,9%, durata 20 anni, totale € 170.000,00*).

Gli immobili ipotecati sono censiti nel Comune di Sarcedo, catasto fabbricati fg.7:

per la proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale - m.n. 1191 sub. 14-34-35-36

per la proprietà di $\frac{1}{24}$ ciascuno in regime di comunione legale - m.n. 1191 sub. 33.

-iscrizione contro - trascritta in data 19/10/2017 n.ri RG 10355 RP 1477, Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo.

L'ipoteca è a favore dell'Agenzia Omissis, contro Omissis (*capitale di € 87.881,70, € 175.763,40*).

Gli immobili ipotecati sono censiti nel Comune di Sarcedo, catasto fabbricati fg.7:

per la proprietà di $\frac{1}{2}$ - m.n. 1191 sub. 14-34

- iscrizione contro - trascritta in data 22/03/2023 n.ri RG 2953 RP 282, Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo.

L'ipoteca è a favore del **Omissis** e contro **Omissis** e **Omissis** (*capitale di € 1.802,02, totale € 7.500,00*).

Gli immobili ipotecati sono censiti nel Comune di Sarcedo, catasto fabbricati fg.7:
per la proprietà di ½ ciascuno - m.n. 1191 sub. 14-34

- iscrizione contro - trascritta in data 15/05/2023 n.ri RG 5068 RP 469, Ipoteca Giudiziale da Ordinanza di Condanna.

L'ordinanza è a favore di **Omissis** e **Omissis** e contro **Omissis** e **Omissis** (*capitale di € 40.000,00, totale € 60.000,00*).

Gli immobili ipotecati sono censiti nel Comune di Sarcedo, catasto fabbricati fg.7:
per la proprietà di ½ ciascuno - m.n. 1191 sub. 14-34-35-36
per la proprietà di 2/24 ciascuno - m.n. 1191 sub. 27-28-29-33

- iscrizione contro - trascritta in data 08/08/2023 n.ri RG 8528 RP 906, Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo/Avviso di accertamento esecutivo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente.

L'ipoteca è a favore dell'**Omissis** e contro **Omissis** (*capitale di € 182.982,59, totale € 365.965,18*).

Gli immobili ipotecati sono censiti nel Comune di Sarcedo, catasto fabbricati fg.7:
per la proprietà di ½ - m.n. 1191 sub. 14-34.

- trascrizione contro - trascritta in data 07/06/2024 n.ri RG 5755 RP 4580, Verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento viene fatto a favore del **Omissis** e contro **Omissis** e **Omissis**.

Gli immobili interessati sono censiti nel Comune di Sarcedo, catasto fabbricati fg.7:
per la proprietà di ½ ciascuno - m.n. 1191 sub. 14-34-35-36
per la proprietà di 1/24 ciascuno - m.n. 1191 sub. 27-28-29-33.

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

La trascrizione del 20/12/2023 RG 12989-RP 10152 per pignoramento immobili è stata cancellata con l'annotazione n. 385 del 19/04/2024.

9. SUOLO DEMANIALE

Nulla da evidenziare

10. USO CIVICO O LIVELLO

Nulla da evidenziare

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Le ui in esame ricadono all'interno del Condominio "**Omissis**", l'Amministratore pro-tempore ha comunicato i seguenti dati:

€ 1.230,81 di rate non pagate riferite al bilancio consuntivo approvato per l'anno 2022-2023 (dal 01/03/2022 al 28/02/2023), al netto di saldi di esercizio precedente e spese legali;

€ 829,73 di rate non pagate riferite al bilancio consuntivo approvato per l'anno 2023-2024 (dal 01/03/2023 al 28/02/2024), al netto di saldi di esercizio precedente e spese legali;

Per un totale di € 2.060,54 al netto di saldi di esercizio precedente e spese legali.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione FABBRICATI

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

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

"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del

bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 13/09/2024 risulti essere pari a € 191.000,00 (euro centonovant'unomila/00), pari a 1.109,17 €/m²; al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

Osservazione del mercato immobiliare

La ricerca immobiliare per la rilevazione dei prezzi di vendita, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita tra febbraio 2023 e febbraio 2024:

Comparabile A - Compravendita del 28/06/2023 – rep.n. 27009 del Notaio Andrea Martini;

Comparabile B - Compravendita del 29/03/2023 – rep.n. 26763 del Notaio Andrea Martini;

Comparabile C - Compravendita del 23/02/2024 – rep.n. 2518 del Notaio Giulio Giovanni Rolandi Beretta.

Tabelle esplicative della valutazione:

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI			
	Sarcedo		Via Monte Ortigara n° 41	
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
				
Ubicazione	Via Monte n°41 Ortigara	Via Monte n°11 Ortigara	Via S.Giuseppe n°44	Via Monte n°41 Ortigara
Prezzo totale (euro)	€ 87.360,00	€ 226.500,00	€ 145.000,00	
Data (mesi)	11/05/2023	29/03/2023	23/02/2024	13/09/2024
Superficie principale (m ²) SEL	70,00	144,00	81,00	143,00
Balconi e loggia (m ²)	1,00	7,60	4,80	0,00
Cantina (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	25,00	36,00	56,00	38,00
Posto auto esterno (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 10%	0,00	55,00	81,00	102,00
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	11,00	0,00
Bagni	1	2	2	2
Livello di piano (n)	1	0	0	0
Stato di manutenzione (n)*	3	4	3	3
Superficie commerciale	82,80	169,78	118,76	172,20

* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***	-3,07%
Rapporto mercantile dei balconi e portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto esterno	25,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	1,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 25.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 7.500,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 7.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-€ 223,17	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 578,62	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 370,42	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.055,07	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.334,08	euro/m ²	€ 1.055,07
Prezzo sup. princ. C	€ 1.220,95	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ 1.310,40	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 3.397,50	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 2.175,00	euro/m ²	
Prezzo balconi	€ 316,52	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 527,54	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 527,54	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 527,54	euro/m ²	
Prezzo posto auto esterno	€ 263,77	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 105,51	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 21,10	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 25.000,00		
Bagno	€ 7.500,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 87.360,00		€ 226.500,00		€ 145.000,00	-
Data (mesi)	16,37	-€ 3.652,57	17,80	-€ 10.299,45	6,77	-€ 2.506,50	
Superficie principale (m ²)	70,00	€ 77.020,29	144,00	-€ 1.055,07	81,00	€ 65.414,49	143,00
Balconi (m ²)	1,00	-€ 316,52	7,60	-€ 2.405,57	4,80	-€ 1.519,30	0,00
Cantina (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	25,00	€ 6.857,97	36,00	€ 1.055,07	56,00	-€ 9.495,65	38,00
Posto auto esterno (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 10.761,74	55,00	€ 4.958,84	81,00	€ 2.215,65	102,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	11,00	-€ 232,12	0,00
Bagni *	1	€ 4.350,00	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	4	-€ 25.000,00	3	€ 0,00	3
Livello di piano	1	-€ 1.310,40	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
		€ 181.070,51		€ 193.753,83		€ 198.876,57	
		VALORE MEDIO con MCA		€ 191.233,64		DIVERGENZA	9,8%
						VERO	< 10 %

* si è considerato una durata anni 50 e vetustà anni 21

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:

spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia € 5.082,00

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:

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

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

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni è pari a:** (€ 191.000,00- € 5.082,00)= € 185.918,00

€ 185.918,00 - 15% = € 158.030,30 arrotondato a **€ 158.000,00 (riferito alla piena proprietà delle ui m.n. 1191 sub.14-34-35-36 e la quota di 1/12 indiviso dei sub. 27-28-29-33).**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Sono stati confrontati i valori degli immobili aggiudicati dal 2021 al 2024, da tale confronto è emerso che nel Comune di Sarcedo sono stati aggiudicati alcuni immobili, ma non viene indicata la

superficie, pertanto non si può fare un puntuale confronto, si può solo riscontrare l'abbattimento medio tra il valore di perizia ed il prezzo di aggiudicazione.

Di seguito i dati rinvenuti:

Esecuzione	Valore Perizia	Data aggiud.	Prezzo aggiud.	n. tentativi
n. 13/2023	€ 117.000	05/04/2024	€ 175.000	1
n. 234/2018	€ 88.000	21/01/2022	€ 89.000	1
n. 410/2017	€ 120.937	18/06/2021	€ 93.500	1
n. 351/2019	€ 251.000	07/07/2021	€ 145.000	2

I dati rinvenuti fanno presupporre che l'immobile possa essere aggiudicato al 1°-2° esperimento di vendita.

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'appartamento oggetto di valutazione è sviluppato al piano terra con area esterna privata, presenta alcuni locali accessori al piano interrato; sono necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria visto che l'unità non è abitata da alcuni anni, nell'insieme il bene ha una buona appetibilità.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile non risulta comodamente divisibile

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Gli esecutati risultano residenti nel Comune di **Omissis**, in Via **Omissis** n. **Omissis** interno **Omissis** dal 13/12/2018.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Gli esecutati sono coniugati dal 29/09/1979, nel certificato rilasciato dall'Ufficio di Stato civile del Comune di Thiene NON sono state inserite annotazioni in merito al regime patrimoniale scelto dagli sposi.

15. LOTTI

Trattasi di lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

-Oneri condominiali arretrati: € **1.230,81 di rate non pagate riferite al bilancio consuntivo approvato per l'anno 2022-2023** (dal 01/03/2022 al 28/02/2023), al netto di saldi di esercizio precedente e spese legali; € **829,73 di rate non pagate riferite al bilancio consuntivo approvato per l'anno 2023-2024** (dal 01/03/2023 al 28/02/2024), al netto di saldi di esercizio precedente e spese legali. **Per un totale di € 2.060,54 al netto di saldi di esercizio precedente e spese legali.**

-Difformità edilizie/catastali, oltre alla traslazione della posizione dell'ambito esterno privato individuato dal sub. 34; nello specifico quell'area (rispetto a quanto indicato nell'elaborato planimetrico) dovrebbe essere arretrata verso il condominio, invece nella realtà è spostata verso la sede stradale;

-L'intestazione in visura risulta imprecisa derivante da una modalità di intestazione catastale dei beni in uso negli anni scorsi.

Thiene, 16/10/2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi
4. Comparazione stato attuale con stato catastale
5. Comparazione stato attuale con stato edilizio approvato
6. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
7. Titolo di provenienza degli esecutati
8. Note di trascrizione ed iscrizione
9. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
10. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
11. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
12. Certificato di stato civile, estratto atto matrimonio, certificato di residenza
13. Documentazione amministratore condominiale
14. Documentazione Agenzia Entrate per locazioni
15. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori.