



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 268/2024 RGE
ELABORATO PERITALE

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

Lotto 1 di 1



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **AMCO – ASSET MANAGEMENT - COMPANY SpA**

Esecutati: **XXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10/01/2025**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via Antonio Magrini, 13

Dati Catastali: C.F., foglio 9, m.n. **427 sub. 3 (A/3)**;

per il diritto di piena proprietà per l'intero

Esperto stimatore: **Ing. Raffaella Panizzon** - Via Brescia, 33 Torri di Q.lo (VI)

Mail: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it – tel: 0444/267471

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Costozza di Longare (VI)

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



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 268/2024, promossa da: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA
contro XXX;

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato;

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/01/2025;

Esperto stimatore: Ing. Raffaella Panizzon;

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per l'intero;

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): //;

Tipologia bene pignorato (pag. 6): abitazione al piano primo, facente parte di un fabbricato condominiale, con cantinetta esclusiva al piano scantinato;

Ubicazione (pag. 6): Vicenza (VI), Via Antonio Magrini, civ. 13 – int. 3;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12): C.F., foglio 9 m.n. 427 sub. 3 (A/3);

Metri quadri lordi (pag. 6): appartamento 120 m² circa, terrazzi 11 m² circa, cantinola 16,50 m² circa;

Stato di manutenzione (pag. 6): carente;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuna differenza sostanziale;

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 15): vi sono alcune difformità edilizie e catastali (v. rispettivi capitoli);

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 22): 56.111,94 €;

Date/valori comparabili reperiti (pag. 22): comparabile A: 07/08/2024, 65.000 €; comparabile B: 09/09/2024, 88.000 €; comparabile C: 07/04/2022, 72.000 € (appartamento a un piano soprastante al subject)

Valore di vendita forzata proposto (23): 42.900,00 €;

Valore debito: € 168.224,04 oltre alle eventuali spese di notifica, ai successivi interessi legali maturati e maturandi, ed oltre alle spese e competenze professionali, come da atti di precetto e di pignoramento;

Occupazione (pag. 12): libero da persone;

Titolo di occupazione (pag. 12): //;

Oneri (pag. 19): oneri giuridici gravanti sui beni vedi cap. 8.2.;

APE (pag. 11): redatto a cura dell'esperto (Classe "G");

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 25): Osservazioni finali cap. 16;

Lotti (pag. 25): 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 le consistenze derivano dai documenti catastali o 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 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 immobiliari 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	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	11
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.1	Possesso	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	12
5.	ASPETTI CATASTALI.....	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	12
5.2	Intestatari catastali storici	12
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	13
5.4	Giudizio di conformità catastale	13
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	15
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	15
7.	ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	15
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	15
7.2	Abusi/diformità riscontrati	16
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	16
7.4	Perimetro del “mandato”	18
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	19
8.1	Oneri e vincoli	19
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 06/06/2024).....	20
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	21
9.	SUOLO DEMANIALE.....	21
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	21



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	21
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	21
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	22
12.1	Metodo di valutazione	22
12.2	Stima del valore di mercato	22
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	23
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	24
12.5	Giudizio di vendibilità	24
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	24
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	25
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	25
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	25
15.	LOTTI.....	25
16.	OSSERVAZIONI FINALI	25
17.	ELENCO ALLEGATI.....	26



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento depositato in data 13.08.2024;
- Verifica completezza della documentazione avvenuta con Check list depositata in data 13.10.2024;
- Richiesta a mezzo PEC all'Ufficio Anagrafe dati di residenza e stato civile relativi agli esecutati in data 29.08.2024;
- Richiesta a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di atti registrati 28.08.2024;
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Vicenza: la richiesta è stata inoltrata a mezzo PEC in data 04.09.2024;
- Primo sopralluogo effettuato in data 27.09.2024 con il Custode Giudiziario;
- Secondo sopralluogo effettuato in data 16.10.2024 con il Custode Giudiziario;
- Richiesti e ottenuti gli atti di provenienza dei beni e le note di trascrizione per la continuità;
- Indagini/verifiche telematiche catastali/ipotecarie in date varie;

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'unità immobiliare residenziale è situata al piano primo di un edificio condominiale (ex GESCAL – IACP- ATER) composto da 4 piani fuori terra (piani rialzato, primo, secondo, terzo, oltre a piano scantinato) in Comune di Vicenza in Via A. Magrini al civico n. 13 int.3.

L'immobile si trova in semiperiferia, in cui la tipologia prevalente è di abitazioni civili, fornita dei principali servizi.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni pignorati risultano catastalmente intestati ai signori:

-xxx

Complessivamente il diritto pignorato corrisponde alla piena proprietà per l'intero dei seguenti beni in **Comune di Vicenza (VI), CF, Fg. 9, m.n. 427 sub 3 (cat. A/3);**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di compravendita del 25.05.2006 notaio P. Dianese rep. 105.754, trascritto in C.RRII di Vicenza in data 20.06.2006 ai nn. 16973 RG/10235 RP;

3.3 Confini N-E-S-O

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 427 confina con:** pubblica Via (Via Magrini) su due lati - m.n. 426 - pubblica Via (Via Magrini) (salvo i più precisi).

Non è possibile elencare i confini dell'U.I. **m.n. 427 sub 3** (appartamento al piano primo) rispetto all'elaborato planimetrico in quanto lo stesso non risulta nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio.



Come riportato nell'atto di compravendita e come risulta dalla planimetria catastale, l'abitazione confina per parte di un lato con il vano scala comune e con la proprietà di terzi e per gli altri tre lati è delimitata dai muri perimetrali esterni. Salvi i confini più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità abitativa è situata all'interno di un edificio condominiale composto da 4 piani fuori terra (piani rialzato, primo, secondo, terzo, oltre al piano scantinato) in Comune di Vicenza, con abitabilità originaria del 15.02.1958.

Si accede alla corte condominiale, al piano terra, attraverso l'accesso in Via Antonio Magrini civ. 13

Dall'ingresso del fabbricato condominiale, attraverso il vano scala comune, si raggiunge il piano primo, dove è situato l'appartamento in oggetto, e il piano scantinato, dove si trova la cantinola esclusiva. Non è presente ascensore.

L'unità residenziale è costituita da ingresso, cucina con veranda, stanza, sala con terrazza, corridoio zona notte, tre camere e un bagno.

L'unità immobiliare appare in uno stato carente a causa della presenza di infiltrazioni dal soffitto in più punti, in particolare nel bagno, in cucina e nella veranda, con finiture come da foto allegate. Il portoncino d'ingresso è blindato.

Nello sgabuzzino ricavato in ingresso è presente una caldaia, di tipo standard, alimentata a gas naturale, installata nel 1996, ma non si è a conoscenza dello stato d'esercizio della stessa. (v. APE all.1)

Il libretto di impianto è stato registrato presso il portale Regione Veneto a cura dell'esperto (codice catasto regionale impianti termici 202400152848).

Costituisce dotazione esclusiva una cantinola al piano scantinato, cui si accede da un vano comune in cui sono presenti tre lavatoi.

Il fabbricato è dotato di una corte comune, recintata, che si estende nell'intorno dell'immobile. Sul lato sud della corte comune sono presenti tre autorimesse (identificate con i mm.nn. 427 subalterni 9-10-11) costruite sull'area scoperta del fabbricato. **Nell'atto di provenienza rep. 105754 del notaio dr. P. Dianese in data 25.05.2006 le venditrici hanno espressamente escluso dalla vendita i tre garage, specificando che sarebbero rimasti di proprietà delle venditrici assieme ad altri comproprietari** (v. pag. 3 atto provenienza citato)

Le altezze interne rilevate sono pari a cm 300 circa al piano primo (appartamento) e sono pari a cm 220 circa al piano scantinato (cantinola).

Gli stati di conservazione sia dell'abitazione che della cantinola appaiono carenti.





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

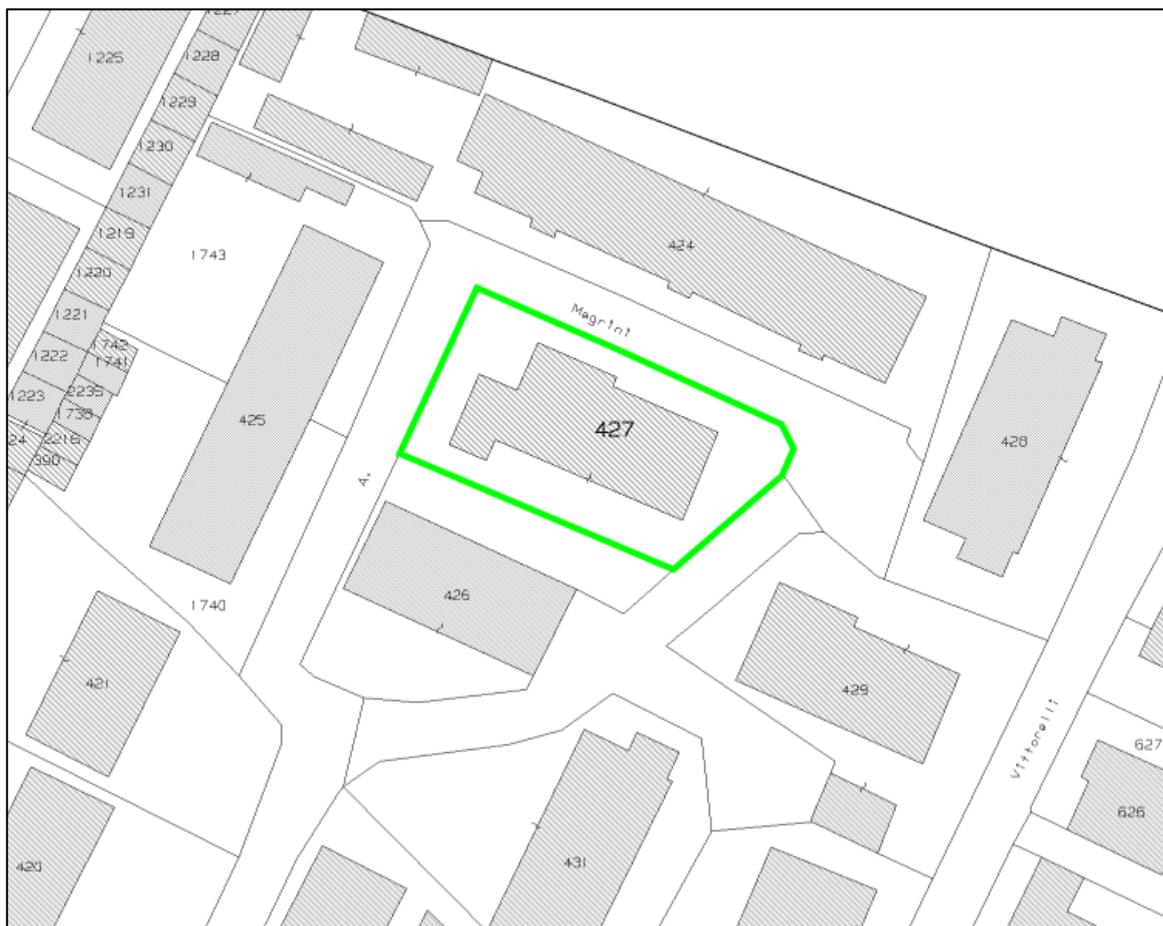


Figura 2. Estratto mappa catastale.



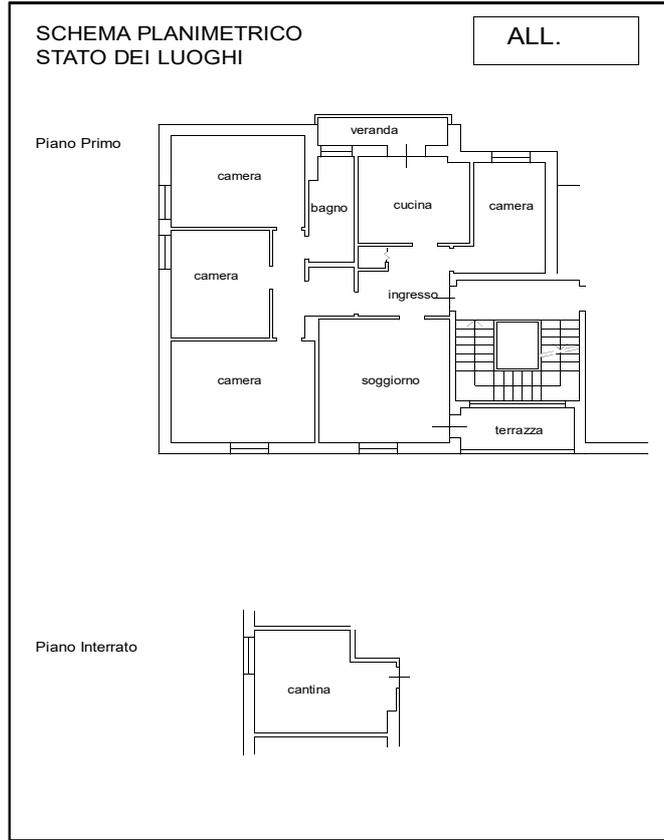
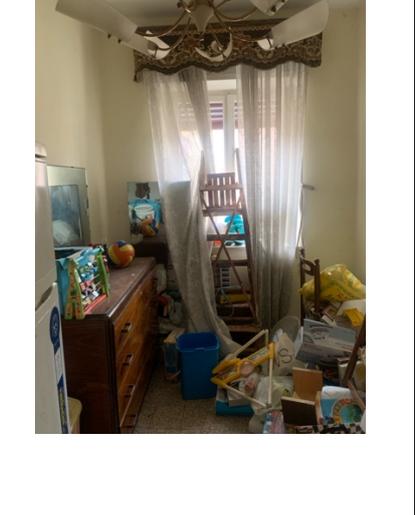


Figura 3. Rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi.

Si precisa che la rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito una misurazione dei luoghi più precisa e completa.

		
<p>Complesso condominiale visto da Via A. Magrini</p>	<p>Terrazzo appartamento piano primo</p>	<p>Veranda</p>



		
<p>Area comune</p>	<p>Sala</p>	<p>Porta verso il terrazzo</p>
		
<p>Terrazzo</p>	<p>Cucina</p>	<p>Cucina</p>
		
<p>Veranda</p>	<p>Particolare veranda</p>	<p>Stanza</p>



		
<p>Caldaia (sgabuzzino ingresso)</p>	<p>Zona notte</p>	<p>Camera</p>
		
<p>Cameretta</p>	<p>Camera</p>	<p>Bagno (wc)</p>
		
<p>Particolare wc</p>	<p>Cantinola</p>	<p>Parti comuni</p>

Figura 4. Foto.



3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto in data 02.12.2024 e registrato presso il portale Regione Veneto a cura dell'esperto (codice catasto regionale impianti termici 202400152848); il bene rientra in classe energetica G.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Si specifica che, non essendo presenti gli esecutati, l'accesso è stato possibile solo successivamente al cambio della serratura di ingresso a cura dell'I.V.G.

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

L'immobile pignorato risulta essere libero da persone ma con presenza di mobilio. Non risultano contratti attivi.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 427 sub 3 (A/3)**:

- all'impianto meccanografico del 30.06.1987 aveva la consistenza catastale pari a 8 vani;
- a seguito VARIAZIONE del 23 gennaio 1986 – in atti dal 18 ottobre 1995 – ha assunto la consistenza pari a 8,5 vani per AMPLIAMENTO VERANDA.CLS DA P.F. 95 (n. 854/1986);
- è stata infine oggetto di VARIAZIONE del 17 maggio 2006 Pratica n. VI0102821 in atti dal 17.5.2006 RETTIFICA D'UFFICIO (n. 22642.1/2006)

Secondo visura storica per immobile, la particella era identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 427** (ente urbano di 740 mq) dall'impianto meccanografico del 31.12.1975. Successivamente è stata oggetto di Tipo Mappale del 11 gennaio 2001 Pratica n. 119481 in atti dal 11 gennaio 2001 (n. 511.1/2001).

5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente al **mappale 427 sub 3** gli intestatari catastali da ante ventennio risultano come di seguito:

Con atto di **COMPRAVENDITA DI ALLOGGIO EX GESCAL** autenticato dal notaio U. Caprara in data 31.03.1982 al rep. 22043, trascritto in C.RR.II. di Vicenza in data 29.04.1982 ai nn. 4441 RG/3807 RP il signor XXX ne acquista la piena proprietà;

Con atto di **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** in morte di XXX



(Dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Vicenza il 16.09.1992 rep. 21/991 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza il 4 gennaio 2003 ai nn. 397/305 R.G./R.P.), la piena proprietà della quota di $\frac{1}{4}$ dei beni in oggetto passava a XXX;

Con atto di **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** in data 25 maggio 2006 rep. 105754 del notaio P. Dianese, trascritto presso la C. RR.II. di Vicenza il 26 settembre 2006 ai numeri 26499 RG/15848 RP a favore di XXX per i diritti pari $\frac{1}{4}$ ciascuna di piena proprietà e contro XXX;

Con atto di **COMPRAVENDITA** del notaio P. Dianese in data 25 maggio 2006 rep. 105754/31079, trascritto in C. RR.II. di Vicenza in data 20.06.2006 ai nn. 16973 RG/10235 RP RG/3807 RP gli esecutati sig.ri XXX acquistavano ciascuno – in regime di separazione dei beni - la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà del bene oggetto di esecuzione forzata

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Risulta piena rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di provenienza e nelle risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

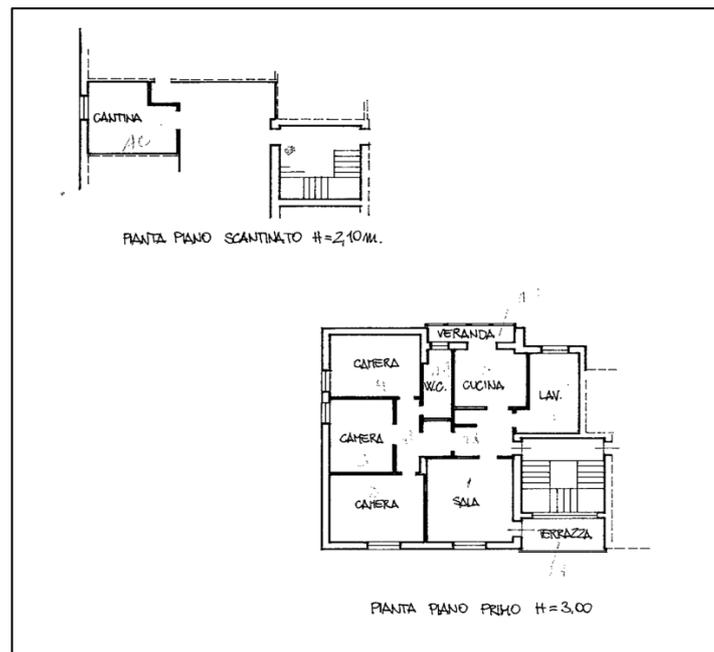


Figura 4. Planimetria catastale dei beni.

Figura 5. Estratto elaborato planimetrico dei beni - Si rileva che non è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio l'elaborato planimetrico relativo al fabbricato.



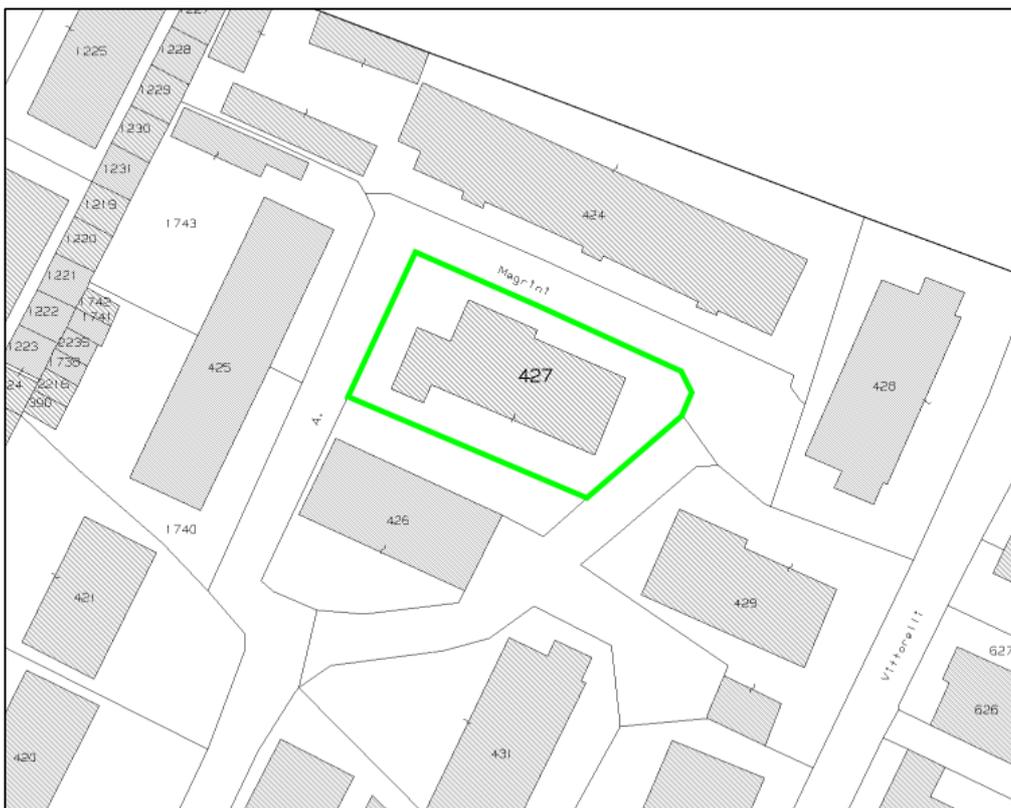


Figura 6. Estratto mappa catastale.

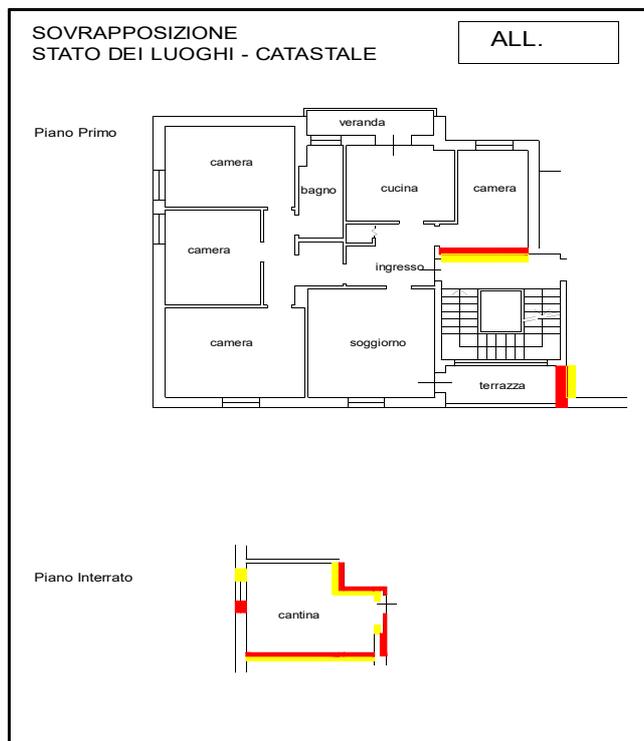


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato rilevato dei luoghi e la planimetria catastale

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni (Fig. 7, puramente indicative e non esaustive).



Si rileva che l'altezza

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si renderà necessario predisporre l'apposito aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA i cui costi indicativi si ritiene possano essere pari a **circa € 1.500,00**, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche.

Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 20%.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Si veda il capitolo 5.2

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Si è preventivamente inviata la richiesta ad ATER - in data 29 agosto c.a. - degli esatti identificativi delle pratiche edilizie relative al fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di esecuzione forzata, e successivamente si è inoltrata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Vicenza – Ufficio Edilizia Privata in data 4 settembre c.a.

Durante l'accesso agli atti, effettuato in data 25 ottobre c.a., si è rilevato che non è presente nel fascicolo del fabbricato l'agibilità cui aveva fatto menzione ATER.

Si è pertanto avanzata richiesta ad ATER, con PEC del 28 ottobre, dell'inoltro del documento irreperibile presso il competente ufficio comunale.

Il 29 ottobre ATER risponde con l'invio di modulistica da compilare e con la richiesta del pagamento anticipato di **61,61 €** per diritti di accesso documentale.

Effettuato il pagamento e compiuto l'invio della pezza giustificativa il 18.11 c.a., si rimane ad oggi ancora in attesa di ricevere il documento richiesto. La sottoscritta, alla ricezione, provvederà a depositare ad integrazione il documento di cui trattasi.

Sulla scorta di quanto inviato da ATER i titoli edilizi/urbanistici risultano essere i seguenti:

1-PERMESSO DI COSTRUIRE* del 20.05.1954 n. 6145 di P.G.;

2-ABITABILITA' del 15.02.1958 n. 680 di P.G. e n. 221 U.P.

*in realtà si tratta di **LICENZA EDILIZIA** del 20.05.1954 n. 6145 di P.G.;

NOTA: nell'atto di provenienza agli esecutati (rep. 105754 notaio P. Dianese del 25 maggio 2006 – le venditrici dichiarano che *“l'unità immobiliare in oggetto fu costruita prima del 1 settembre 1967 e che successivamente non sono intervenute modificazioni che richiedessero provvedimenti autorizzativi, né sono stati emessi provvedimenti sanzionatori in merito”*).



Però, da una attenta lettura delle variazioni catastali intervenute negli anni, di cui è fatta menzione nella visura catastale storica del m.n. 427 sub 3, si rileva che nell'anno 1986 è stata presentata in Catasto una planimetria catastale in aggiornamento per “**VARIAZIONE del 23/01/1986, in atti dal 18/10/1995 AMP VERANDA, CLS DA P.F. 95 (n. 854/1986)**” e che il numero dei vani catastali è stato aggiornato da 8 a 8,5 (consistenza).

Si è pertanto provveduto a contattare nuovamente il competente ufficio comunale di Vicenza per i dovuti approfondimenti e ricerche, rinvenendo un **ulteriore titolo edilizio**:

3-CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (ex art. 35 L. 47/85) del **22.02/1988** n. 12146/86 P.G. per lavori di “*Chiusura di una loggia di mq 4,26 al piano primo con ricavo veranda*”.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

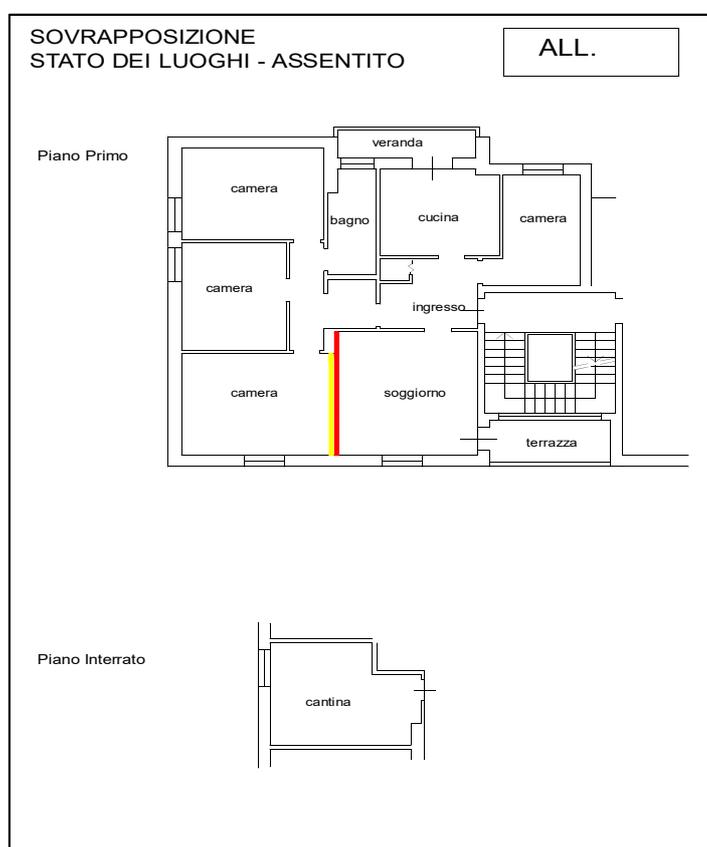


Figura 8. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

Sovrapponendo lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica riferita allo stato assentito (relativi alla Licenza Edilizia n. 6145 P.G. del 20.05.1954 e alla C.E. IN SANATORIA n. 12146/86 P.G. del 22.02.1988), si è rilevata una difformità nella posizione del tramezzo divisorio tra soggiorno e camera.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi



La difformità rappresentata risulta essere indicativamente sanabile mediante la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, i costi per la difformità e per le problematiche sopra indicate saranno compresi all'interno del ribasso percentuale, pari al 20%, così come consentito dal vademecum ed in via puramente indicativa.

Nota 1: i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

Nota 2: da verificare le tolleranze ai sensi delle ultime normative nel merito.

ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in zona "B3 residenziale e mista esistente e di completamento" del Piano degli Interventi approvato del Comune di Vicenza.





Tavola dei vincoli e tutele

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.

N.B.: Si deve evidenziare peraltro che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall’aggiudicatario, con oneri e spese a carico dello stesso.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- 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) esistenza di regolamento condominiale (v. All. 10)
- 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: negli atti di provenienza (ante ventennio) e nella documentazione urbanistico edilizia inviata dal Comune non è fatta menzione di convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali: //;



- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: //;
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: //;
- n) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: //;
- o) 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: //
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: //(v. anche punto f);

NOTA: si deve evidenziare che le regolarizzazioni catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta dei beni) dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che la regolarizzazione non risulta essere a carico della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 09/08/2024) (bene colpito m.n. 427 sub 3 fg 9 Vicenza oggetto di pignoramento)

ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2006 - Registro Particolare 4135 Registro Generale 16977

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Repertorio 105755 del 25/05/2006 notaio Dianese Paolo

Beni in Vicenza (VI), CF Fg. 9, m.n. 427 sub. 3;

Somma capitale € 160.000,00, totale € 320.000,00

Durata anni 30

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP.PER AZIONI

Contro XXX

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2015* - Registro Particolare 15159 Registro Generale 21119

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 7307/2015 del 25/09/2015 UFFICIALIE GIUDIZIARIO VICENZA (C.F.: 80027200247)

Beni in Vicenza (VI), CF Fg. 9, m.n. 427 sub. 3;

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA

Contro XXX

***NOTA:** La scrivente Esperto ha reperito il verbale dell'udienza in data 25/06/2018, a firma della dr.ssa Sonia Pantano, in cui veniva sciolta la riserva assunta il 19/06/2018 e **DICHIARATE L'INEFFICACIA DEL PIGNORAMENTO E L'ESTINZIONE DEL PROCESSO ESECUTIVO CON CONTESTUALE DISPOSIZIONE DI CANCELLAZIONE DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO ESEGUITA IN DATA 09/12/2015 PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI VICENZA AI NN. 2119 RG E 15159 RP.**

Alla data dell'ispezione ipotecaria 10/08/2024 la cancellazione della trascrizione non risultava ancora avvenuta.

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/2024 - Registro Particolare 11148 Registro Generale 15161



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 1737 del 29/05/2024 UFFICIALE GIUDIZIARIO VICENZA (C.F.: 80027200247)

Beni in Vicenza (VI), CF Fg. 9, m.n. 427 sub. 3;

A favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro XXX

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2024 - Registro Particolare 11316 Registro Generale 15386

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 1737 del 12/07/2024 UFFICIALE GIUDIZIARIO VICENZA (C.F.: 80027200247)

Beni in Vicenza (VI), CF Fg. 9, m.n. 427 sub. 3;

A favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro XXX

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

Vedi iscrizioni ipotecarie e pignoramenti di cui al punto 8.2;

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO - CENSO - LIVELLO

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

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile fa parte di un edificio composto da più unità abitative in capo a più proprietari, trattandosi pertanto di condominio. Durante il primo sopralluogo era presente l'Amministratrice condominiale sig.ra XXX, la quale ha fornito le seguenti informazioni in data 8.11.2024

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): è mediamente pari a € 200,00 -220,00 annui;
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: //;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: complessivamente € 411,14 (€ 203,64 esercizio 2022/23 + € 207,50 esercizio 2023/24)
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: //;
- e. presenza di regolamento di condomino (v. All. 10)
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: //;
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: pari a 125.000.



h. certificati di conformità degli impianti condominiali: //.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Si premette che sono stati rinvenuti tre atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nelle immediate vicinanze, appartenenti al medesimo segmento di mercato, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T136031 del 06/12/2024.

Su segnalazione della Amministratrice condominiale si è venuti a conoscenza della vendita abbastanza recente di un bene appartenente al medesimo blocco condominiale (m.n. 427 sub 5) e si è provveduto all'acquisizione del titolo di compravendita.

NOTA: Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

12.2 Stima del valore di mercato

Consistenze degli Immobili

Come consistenza dei beni si sono prese in considerazione le misure effettuate sul posto, confrontate con quelle dell'ultimo progetto approvato.

Si specifica che sono stati applicati i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. Mercantili	Sup. Comm. mq
Appartamento piano primo	120,00	1,00	120,00
Terrazzi/balconi/verande	11,00	0,35	3,85
Cantinola piano seminterrato	16,50	0,50	8,25
TOTALE	147,50		132,00 arrotondati



Appartamento al piano primo con cantinola al piano scantinato	Sup. Comm. mq	Valore di mercato €	Valore di mercato arrotondato €
VALORE DI MERCATO circa	132,00	56.111,94	56.000,00

Arrotondati € 56.000,00 (cinquantaseimila/00 €), pari a 424,24 €/m².

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

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

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.*

*Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del **20%** sul valore dei beni.*

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali maggiori oneri per le regolarizzazioni edilizie/catastali e per la presenza di infiltrazioni e ammaloramenti	- € 11.200,00
--	----------------------



Costi indicativi per la regolarizzazione catastale	- € 1.500,00
Oneri e spese tecniche indicativi per la regolarizzazione urbanistico edilizia	Ricompresa nell'abbattimento%
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	- € 411,14
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa:	€ 42.888,86
---	--------------------

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a:	€ 42.900,00
--	--------------------

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a € 42.888,86,00 arrotondati in: € 42.900,00 (quarantaduemilanovecento/00''.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Non si è tenuto in considerazione il prezzo d'acquisto pregresso dei beni in quanto avvenuto in tempi remoti (l'atto di compravendita a favore del dante causa nell'anno 1982 e l'atto di compravendita a favore degli esecutati nell'anno 2006).

12.5 Giudizio di vendibilità

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità bassa. Non noti possibili acquirenti.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I beni pignorati risultano in piena titolarità ai debitori esecutati e non sono comodamente divisibili.



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta che il sig. XXX e che è stato residente in Comune di Vicenza in Via A. Magrini 13 - i. 3 dal 15.05.2001 al 26.03.2019, data in cui è stato cancellato per emigrazione all'estero a London (GB) (data del certificato 30.08.2024);

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta che il sig. XXX e che è stato residente in Comune di Vicenza in Via A. Magrini 13 - i. 3 dal 15.06.2006 al 26.03.2019, data in cui è stato cancellato per emigrazione all'estero a London (GB) (data del certificato 30.08.2024);

NOTA: Come da certificato di Stato di famiglia (datato 02.09.2024) all'indirizzo Via A. Magrini 13 int. 3 in Comune di Vicenza risulta ISCRITTA LA FAMIGLIA: XXX

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Con PEC in data 30.08.2024, l'Ufficio Anagrafe relaziona quanto segue: *“riguardo ai certificati di stato civile, essendo [gli esegutati] iscritti all'AIRE, non possiamo certificarlo”*. (v. in allegati)

Nell'atto di compravendita notaio P. Dianese in data 25.05.2006 rep. 105.754 i sig.ri XXX si dichiaravano entrambi coniugati in separazione dei beni.

15. LOTTI

Il compendio consiste in un'abitazione al piano primo con cantinola al piano seminterrato. Il lotto è UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si rileva uno stato di manutenzione carente/scarso a causa della presenza di esiti di importanti infiltrazioni soprattutto nel bagno, in cucina e in veranda, influenti negativamente sulle condizioni igienico-sanitarie dell'abitazione.

Si sottolinea che non è possibile verificare se le infiltrazioni stesse siano attive o meno, in quanto l'appartamento è disabitato da alcuni anni, secondo quanto riferito da un condomino.

Torri di Quartesolo, 9 dicembre 2024

Il Tecnico Incaricato
Ing. Raffaella Panizzon
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Regolamento condominiale inviato dalla Amministratrice

