



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 342/2024 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.: **17/09/2024**
Identificazione beni: Beni in Arzignano (VI), Via **Omissis**,14 int. 4
Dati Catastali: NCEU, foglio 2 p.lla 249 sub. 11 (A3), sub.15
(C6), **per la proprietà di ½ ciascuno esecutato in regime di separazione 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. 342/2024, promossa da Omissis

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

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/09/2024

Esperto stimatore: Geom. Daniele Fortuna

Diritto pignorato (pag. 10): la proprietà di ½ ciascun esecutato (in regime di separazione dei beni) -in merito alle ui foglio 2 p.lla 249 sub. 11 e 15

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 10): nulla

Tipologia bene pignorato (pag. 7): appartamento sviluppato al piano secondo (sottotetto) con autorimessa interrata

Ubicazione (pag. 7): Arzignano, Via Omissis, 14 interno 4

Dati catastali attuali dei beni (pag.10):

Per la proprietà di ½ ciascun esecutato in regime di separazione dei beni NCEU, foglio 2 p.lla 249 sub. 11 (A3), sub.15 (C6).

Metri quadri (pag. 32): la superficie commerciale dell'appartamento, compresa l'autorimessa è pari a 172,67 mq

Stato di manutenzione (pag. 10): stato manutentivo medio

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nel pignoramento non è stato indicato il bene comune non censibile sub. 6

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag.15 e 22): Sono presenti lievi difformità sotto il profilo catastale ed edilizio; viene preventivata una spesa di circa € 9.300,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 30): € 225.088,62

Date/valori comparabili reperiti (pag. 31): comparabile A 31/01/2024-€84.000; comparabile B 20/02/2024- € 155.000; comparabile C 31/01/2024- € 150.000

Valore di vendita forzata proposto (34): € 185.000,00

Valore debito: € 140.899,80 (oltre a spese ed interessi)

Occupazione (pag. 14): Nella disponibilità degli esecutati

Titolo di occupazione (pag. 14):Proprietà

Oneri (pag. 27) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni; costi per opere di rimessa in pristino; oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

APE (pag. 14): l'abitazione è dotata dal 26/11/2024 dell'Attestato di Prestazione Energetica, cl. E.



Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 36): Difformità edilizie/catastali; si precisa che secondo quanto indicato dagli esecutati, il monta-auto allo stato attuale non è utilizzato ne manutentato; edificio privo di amministratore condominiale; Porzione di aree esterna (bene comune non censibile) occupata parzialmente dalla sede stradale comunale.

Lotti (pag. 36): Trattasi di lotto unico

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

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

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

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



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	10
3.3	Confini N-E-S-O.....	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	10
3.5	Certificazione energetica.....	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
4.1	Possesso.....	14
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	14
5.	ASPETTI CATASTALE.....	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	14
5.2	Intestatari catastali storici.....	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	14
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	15
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	20
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	20
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	21
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	21
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	22
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	26
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	27
8.1	Oneri e vincoli.....	27
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 29/11/2024).....	28
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	29
9.	SUOLO DEMANIALE.....	29



10. USO CIVICO O LIVELLO.....	29
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	29
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	29
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	29
12.1 Metodo di valutazione.....	29
12.2 Stima del valore di mercato.....	30
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	34
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	35
12.5 Giudizio di vendibilità'.....	35
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	35
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	35
14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato.....	35
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	36
15. LOTTI.....	36
16. OSSERVAZIONI FINALI.....	36
17. ELENCO ALLEGATI.....	36



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

18/09/2024 - Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 342/2024;

20/09/2024 - Effettuata la ricerca catastale per gli immobili interessati;

20/09/2024 - Effettuata richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Arzignano per il rilascio dell'estratto di matrimonio, residenza e stato famiglia;

04/10/2024 – Effettuato pagamento al Notaio **Omissis** per copia atto di provenienza;

07/10/2024 - Effettuata richiesta all'Ufficio Edilizia Privata Comunale per accesso atti e CDU;

15/10/2024 - Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;

17/10/2024 – Sopralluogo presso i beni, eseguito il rilievo dimensionale e fotografico;

18/10/2024 - Stesura rilievo eseguito e relazione fotografica completa di coni visuali;

21/10/2024 - Ricerche atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione;

21/10/2024 - Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;

04/11/2024 - Ricevuto via email il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);

05/11/2024 – Visione dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

06/11/2024 – Visione documentazione pregressa presso l'AdE-Ufficio Territorio di Vicenza;

12/11/2024 – Ricevuto via email dall'UTC la scansione dei progetti pregressi reperiti in archivio;

27/11/2024 - Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, scheda catastale e ultimo elaborato grafico depositato in Comune, con indicazione delle difformità rinvenute;

28/11/2024 – Incontro con Responsabile UTC per valutare lo stato di sanabilità delle ui;

29/11/2024 - Ricerche ipotecarie inerenti i beni oggetto di valutazioni;

09/12/2024 - Stesura bozza relazione e allegati;

11/12/2024 - Ultimazione relazione con allegati;

18/12/2024 - Trasmissione relazione alle parti interessate ed 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 secondo (sottotetto), con autorimessa al piano interrato. Le ui oggetto di valutazione ricadono all'interno di un edificio con 5 appartamenti, non costituito in condominio; l'accesso pedonale avviene da Via **Omissis** n. 14, mentre l'accesso carraio è da Via **Omissis** (in google è identificata come Via **Omissis**).

La particella che ospita le ui oggetto di valutazione, nel vigente piano urbanistico è individuata come Zona A-2000 (centro storico).

Si precisa che porzione del lotto mn 249 è di fatto occupata dalla sede stradale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, il responsabile ha indicato verbalmente la disponibilità del Comune a ricevere gratuitamente la titolarità dell'area.

Anche nell'elaborato planimetrico in atti è stata resa parzialmente visibile l'area della sede stradale.



Si allega stralcio del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Arzignano in data 04/11/2024.



CITTÀ DI
ARZIGNANO

Esenzione dal bollo (art. 16 Allegato B del D.P.R. n. 642 del 26/10/1972) e dai diritti di segreteria (L. 604 dell'8/6/1962 e s.m.1), quando il CDU è richiesto da soggetto pubblico



Protocollo n.
Vedi protocollo

SUAP

Arzignano li

4/11/2024

Area Gestione del Territorio

Servizio URBANISTICA

☎ 0444 476568 - ✉ urbanistica@comune.arzignano.vi.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 108/2024 Art. 30, comma 2, DPR 380/2001

IL RESPONSABILE

SUAP-SUE-SIT

VISTA la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, presentata in data **7/10/2024** al prot. SUAP **448892** e pervenuta al Protocollo Generale n. **48094** del Comune di Arzignano in data **7/10/2024**, da parte del Sig. **Daniele Fortuna**, residente a **THIENE (VI)** in via **Torino n. 28**, inerente al terreno censito in catasto del Comune di Arzignano;

VISTO l'art. 30, comma 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001 n. 380;

VISTO l'art. 29, Misure di salvaguardia, della Legge Regionale 11/2004

VISTA la Conferenza Servizi del 23/12/2015 di approvazione della Variante 1 Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Arzignano, ai sensi della L. R. 11/2004 ed efficace a partire dal 21/2/2016,

VISTA la Variante 1 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 4 del 14/1/2012

VISTA la Variante 2 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 44 del 25/7/2012

VISTA la Variante 3 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 13 del 9/4/2013

VISTA la Variante 4 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 13 del 2/4/2014

VISTA la Variante 5 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 66 del 24/9/2014

VISTA la Variante 6 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 31 del 18/4/2016

VISTA la Variante 7 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 12 del 15/3/2017

VISTA la Variante 8 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 13 del 15/3/2017

VISTA la Variante 9 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 46 del 26/7/2017

VISTA la Variante 10 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 16 del 26/4/2018

VISTA la Variante 11 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 44 del 29/7/2019

VISTA la Variante 12 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 7 del 11/5/2020

VISTA la Variante 13 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 97 del 18/11/2021

VISTA la Variante 14 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 97 del 22/12/2022

VISTA la Variante 15 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 98 del 22/12/2022

VISTA la Variante 16 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 58 del 28/7/2022

VISTA la Variante 17 al Piano degli Interventi Vigente approvata con delibera C.C. n. 11 del 26/2/2024

CERTIFICA

Che l'area censita nel Catasto Terreni, del **Comune di Arzignano**, ricade in tutto o in parte nei successivi ATO, con le relative Azioni Strategiche, come definite nel PAT vigente e nelle successive ZTO, come definite dal PI vigente, così come catastalmente descritta:

Piazza Libertà, 12 - 36071 Arzignano (VI) - Tel. 0444 476568 - Codice fiscale e partita IVA 00244950242
E-mail urbanistica@comune.arzignano.vi.it - PEC arzignano.vi@cert.jp-veneto.net - WEB www.comune.arzignano.vi.it



Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I.
2	249	1. Carta dei Vincoli Servitù idraulica parte (art. 10) Idrografia (Valle Riotorto) parte (art. 10) Viabilità: Comunale (Via Volpato Gianfranco) parte (art. 10) Centri storici (Arzignano) parte (art. 13)	Zonizzazione Territoriale Omogenea Porzione in Zona A centro storico, A/2000 (art. 22) Fabbricati: 9N, 11N Uso terreni: Corti e aree private parte, Parcheggi ed aree di manovra parte
		2. Carta delle Invarianti /	Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via Volpato Gianfranco) (art. 35, 38) Porzione in Zona C1 parzialmente edificata, isolato C1/2067 (art. 24)
		3. Carta delle Fragilità Corsi d'acqua parte (art. 10) Compatibilità geologica: Area idonea a condizione (art. 24)	Vincoli e altri temi
		4. Carta delle Trasformabilità ATO n. 1 – Arzignano centro parte e Sub-ATO n. 1.2 - Prima espansione urbana parte (art. 25) Ambiti dei centri storici (Arzignano Centro) parte (art. 13) Aree di urbanizzazione consolidata (art. 29)	Porzione in Perimetri centri storici (art. 22) Porzione in Strade di progetto (art. 35) Porzione in Zona di degrado Var. 17 al PRG (art. 33)

ZTO	Isolato	ATO	Var. PI	Sup. mq	Indice di copertura o SC %	Indice IF o IT o volume mc/mq	Altezza massima m	ERS ERP mc	Attuazione	Prescrizioni
C1	2067	1	---	6.753	50%	IF 1,50	14,00	0	IED	La progettazione e realizzazione di nuovi interventi dovranno tenere conto del passaggio di un percorso pedonale e ciclabile della larghezza minima di 2.00 m adiacente all'area scolastica. Sono favoriti gli interventi di riordino dell'esistente che abbiano l'obiettivo di dare un'immagine più urbana a via IV Novembre.

A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi ai sensi dell'art. 48 comma 5-bis della L. R. n. 11/2004 e ss.mm.ii. Dall'approvazione del PAT decorre, per il piano degli interventi (PRG con parti compatibili con il PAT) di cui al comma 5-bis della LR 11/2004, il termine di decadenza di cui all'articolo 18, comma 7, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente.

Il presente certificato è rilasciato estraendo lo stesso dalla documentazione di PAT e PI, la presenza di eventuali sottoservizi con relativi vincoli non è evidenziata poiché esulante dalla previsione urbanistica ed esenta l'Amministrazione dichiarante da eventuali responsabilità.

Si precisa che non esiste vincolo di destinazione d'uso per i soprassuoli boschivi o danneggiati dal fuoco (ai sensi della Legge 21 novembre 2000, n. 353, art. 10).

L'intero territorio comunale ricade in vincolo sismico – zona 2.

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche del PAT e Norme Tecniche Attuative del PI.

Ai sensi dell'art. 30, comma 3, del DPR 380/2001 il presente certificato **conserva validità per un anno dalla data di rilascio** se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, è rilasciato in esenzione di bollo.

Ai sensi dell'art. 40 del DPR 445/2000, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Rilasciato in esenzione di bollo (art. 16 Allegato B del D.P.R. n. 642 del 26/10/1972) e dai diritti di segreteria (L. 604 dell'8/6/1962 e s.m.i.), in quanto il CDU è richiesto da soggetto pubblico.

Si rilascia il presente certificato in formato digitale, su richiesta degli interessati, per gli usi consentiti dalla legge.

Il presente Certificato di Destinazione Urbanistica è costituito da n. 7 pagine senza allegati.

Visto il tecnico istruttore
(Dott. Nicolò Dalla Costa)



Il Responsabile SUAP-SUE-SIT
(Arch. Mauro Ba')
Firma apposta digitalmente

Piazza Libertà, 12 – 36071 Arzignano (VI) – Tel. 0444 476568 – Codice fiscale e partita IVA 00244950242
E-mail urbanistica@comune.arzignano.vi.it – PEC arzignano.vi@cert.ip-veneto.net – WEB www.comune.arzignano.vi.it

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato

Gli esecutati sono i Sig.ri **Omissis e Omissis**, proprietari dei beni immobili censiti catastalmente come segue:

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati – proprietari per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni:

fg. 2 mapp. 249 sub. 11 categoria A/3 cl. 2, vani 6,5, Rendita € 513,62

fg. 2 mapp. 249 sub. 15 categoria C/6 cl. 2, consistenza 39 mq Rendita € 104,74

3.3 Confini N-E-S-O

L'intero mappale n. 249 (riferimento mappa catastale) confina :

N Via **Omissis** - **E** Via **Omissis** - **S** m.n. 2025-2026 - **O** m.n. 247, salvo i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Le unità immobiliari in esame fanno parte di un edificio nel cui raggio di circa 700 ml si trovano la sede municipale del paese, una scuola primaria, un supermercato e una farmacia; l'area territoriale è in zona centrale, inserita in un contesto prevalentemente residenziale.

EDIFICIO RESIDENZIALE

Il fabbricato che ospita le u.i. oggetto di valutazione è una costruzione datata, oggetto di radicale ristrutturazione in forza della Concessione Edilizia n. 3374 del 06/02/1997 e successiva variante.

Si accede alle varie unità tramite una scala interna che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo. Il piano interrato è inoltre accessibile dall'esterno con le auto tramite un monta-auto, che consente ai mezzi di entrare ed uscire (non vi è lo scivolo carraio) e pedonalmente con una scala esterna.

Le u.i. hanno uno stato manutentivo medio, l'abitazione ha serramenti e scuri in legno, i pavimenti delle camere e dello studio/stireria sono in legno, seminato alla veneziana per la zona giorno, piastrelle per la lavanderia, tozzetti di mosaico per gli altri 3 bagni. Sono presenti due terrazze, ognuna accessibile da una camera da letto. Le terrazze sono pavimentate con piastrelle e dotate di copertura formata da cupolini (non autorizzati) in polycarbonato, con possibilità di apertura parziale. L'abitazione ha il riscaldamento autonomo con caldaia a metano ubicata in una delle due terrazze, i radiatori sono tubolari in acciaio, sono presenti due split di climatizzazione, uno nella camera da letto principale e l'altro in cucina. Esiste una scala interna (non autorizzata) che collega questa unità



al piano sottostante. Al piano interrato l'autorimessa ha il pavimento in cemento, il basculante è in ferro con apertura manuale.

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (fonte:formaps)

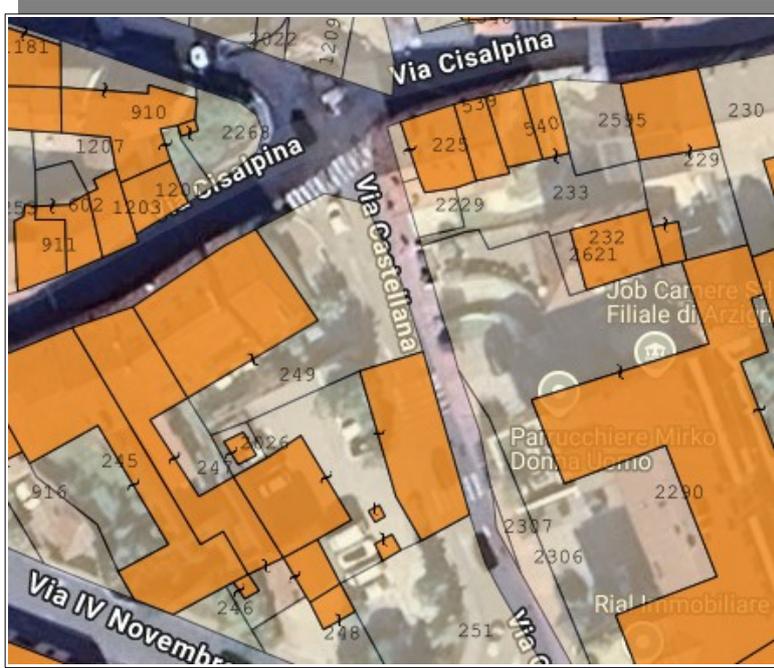


Figura 2. Estratto foto aerea (fonte:googlemaps).



Figura 3. Planimetria immobili.

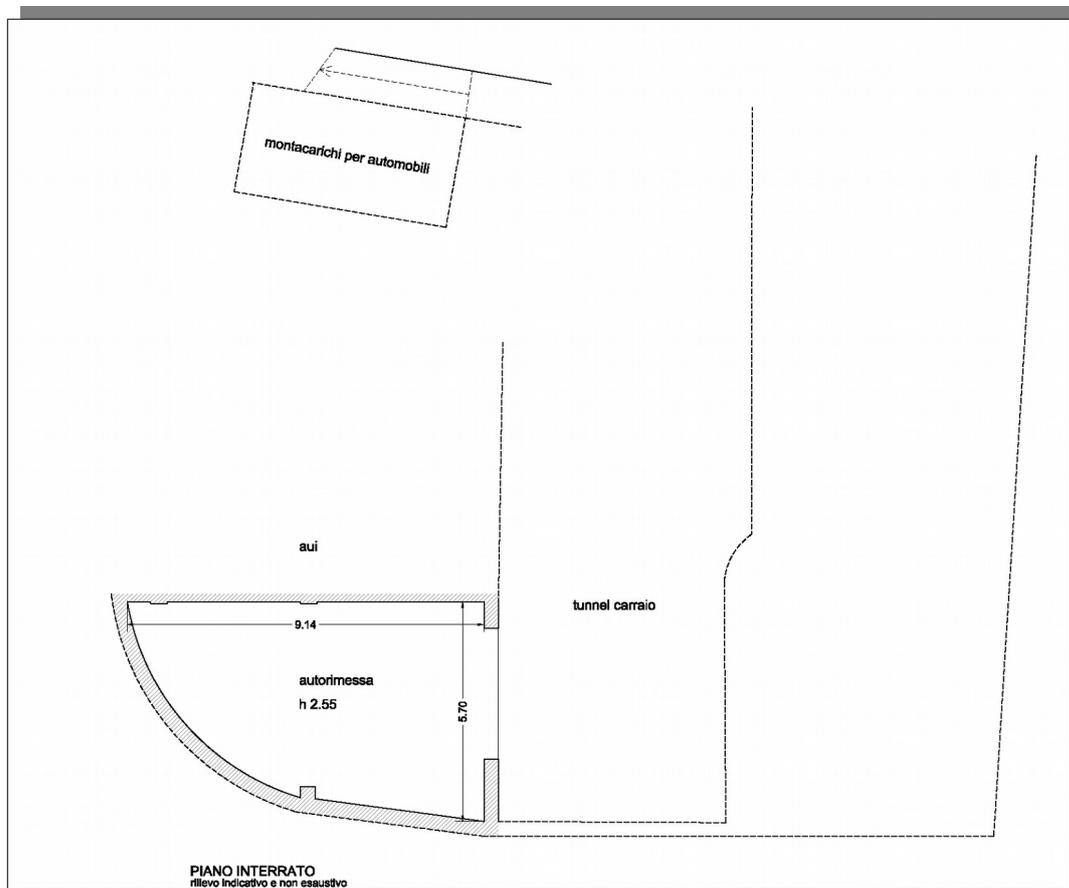
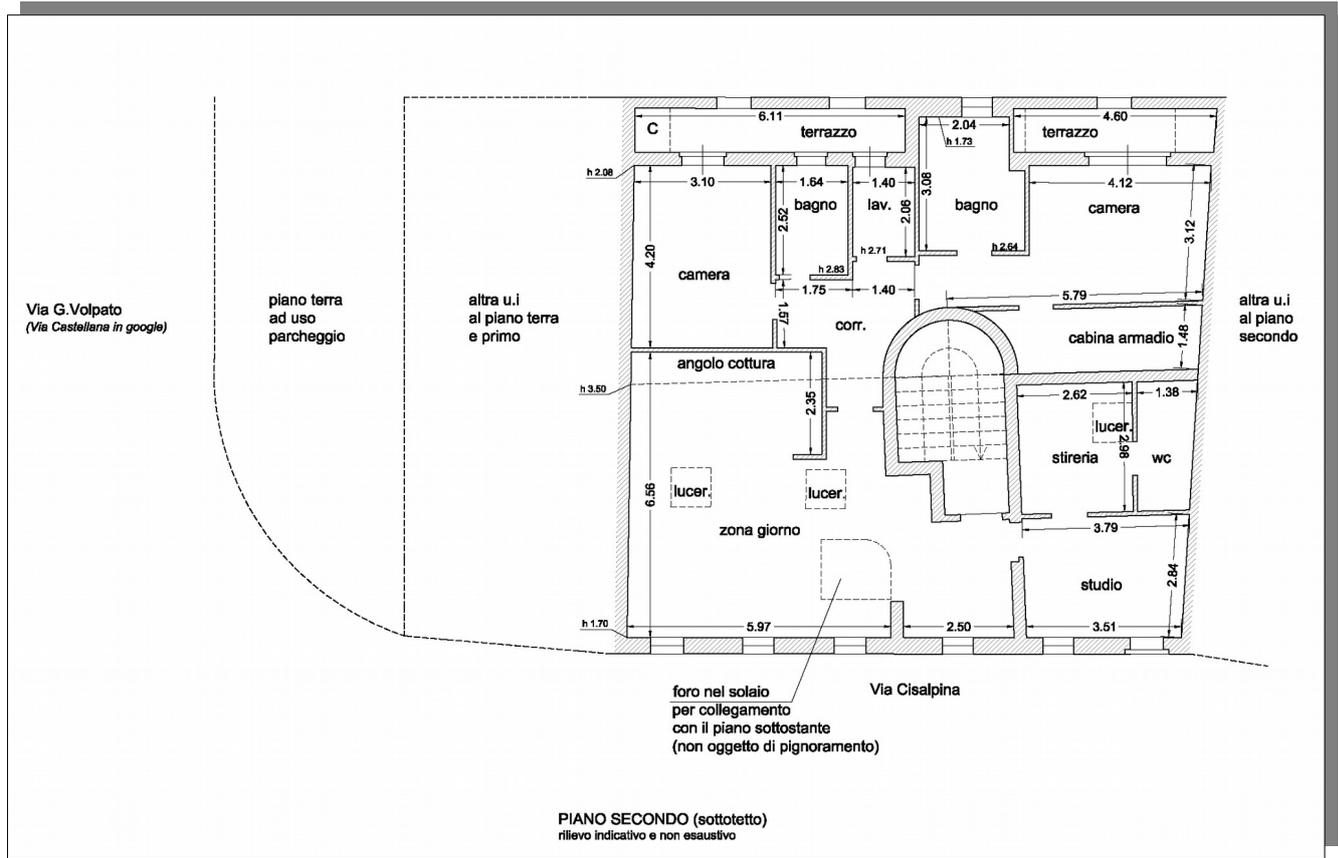
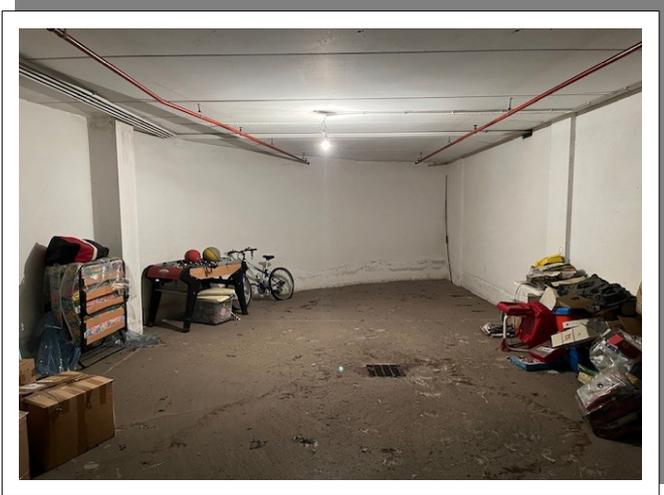


Figura 4. Foto immobili.



3.5 Certificazione energetica

L'immobile abitativo è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, la relativa classe è la E.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Le unità sono nel pieno possesso degli esecutati essendo la loro residenza.

4.2 Titolo di occupazione

Gli esecutati occupano l'immobile in quanto proprietari.

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. 249** era individuata come "ente urbano di 1.088 mq"; poi con **frazionamento n. 44922 in atti dal 7/3/2006 la superficie è stata ridotta a 560 mq**, contestualmente sono state generate le particelle derivate m.n. 2024-2025.

Per quanto riguarda il catasto fabbricati, le unità immobiliari m.n. 249 sub. 11 e 15 sono state generate con la variazione n.L00434 del 26/01/2000 per divisione e ristrutturazione.

5.2 Intestatari catastali storici

Le unità immobiliari individuate nel **Comune di Arzignano fg. 2 m.n. 249 sub. 11 e 15, dal 28/06/2000 e fino ad oggi** sono in capo (per la proprietà di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni) ai coniugi Sig.ri **Omissis e Omissis**

dal 26/07/1996 e fino al 28/06/2000 la proprietà era in capo alla Società **Omissis** con sede in Arzignano.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nel pignoramento non è stato indicato il bene comune non censibile sub. 6.



5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi e le schede catastali in atti, si precisa che sono state rinvenute alcune differenze:

- minor altezza del colmo nell'appartamento (h rilevata 3,50 ml, h dichiarata 3,70 ml),
- maggiore altezza del locale autorimessa (h rilevata 2,55 ml, h dichiarata 2,50 ml);
- presenza di un foro con scala di collegamento interna tra il piano secondo ed il piano sottostante (non oggetto della presente procedura).

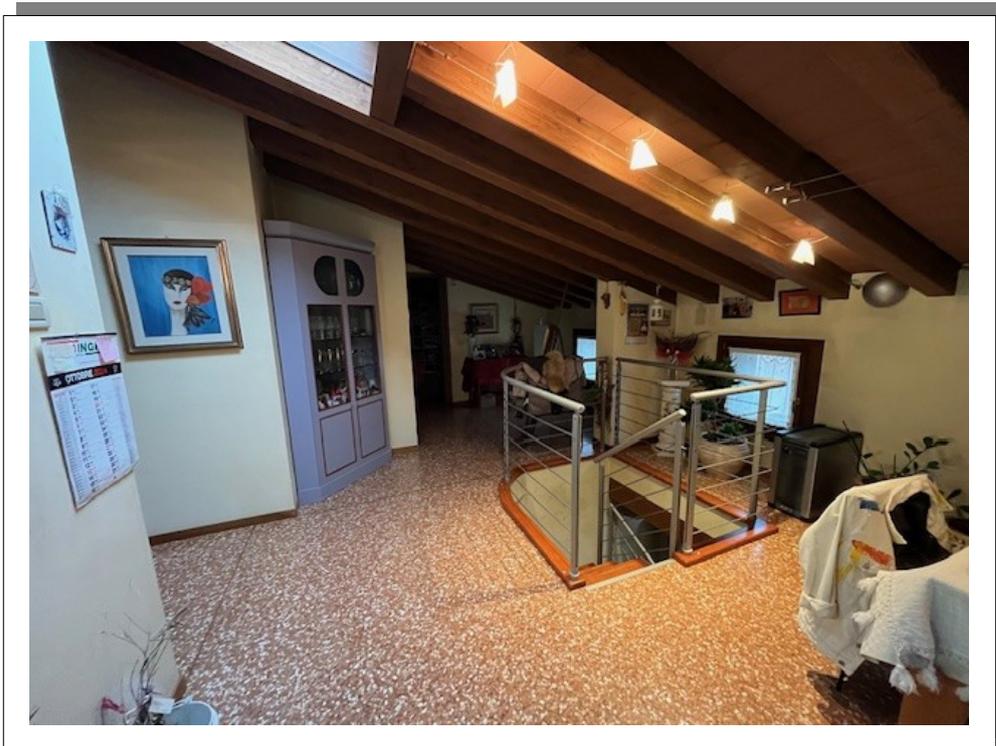


Figura 5. Planimetria catastale m.n. 249 sub. 11

Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 20/09/2024 - n. T23258 - Richiedente: FRTDNL62D13L157N

MODULARIO a.r.f. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 200
CIV. 14/4

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzignano via Cisalpina

SECONDO PIANO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 2
n. 294 sub. 11

Compilata dal geometra
Rancan Antonio
Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Vicenza n. 868
data 29.11.1999 Firma *[Signature]*

Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 20/09/2024 - n. T23258 - Richiedente: FRTDNL62D13L157N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultime planimetrie in atti:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2024 - Comune di ARZIGNANO (VI459) - < Foglio 2 - Particella 249 - Subalterno 11 >
VIA CISPALPINA n. 14 Interno 4 Piano 2

Figura 6. Planimetria catastale m.n. 249 sub. 15

Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 20/09/2024 - n. T23259 - Richiedente: FRTDNL62D13L157N

MODULARIO
a.r. n. 497

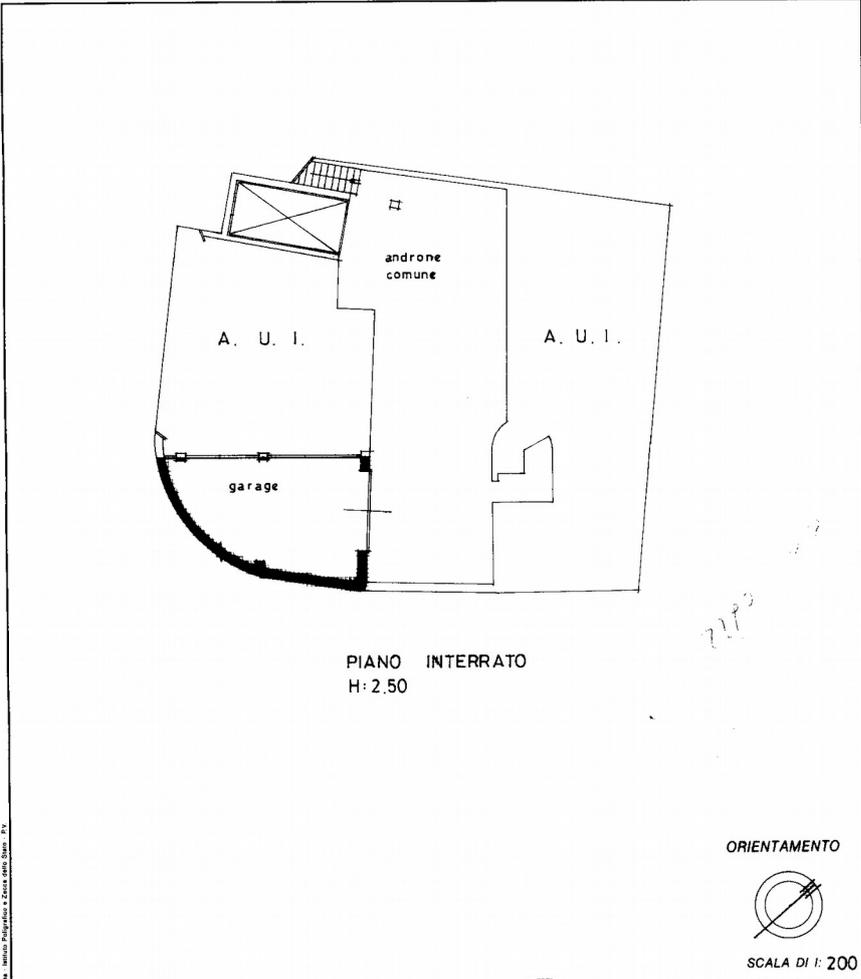


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

 LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzignano via Cisalpina civ.



PIANO INTERRATO
H: 2.50

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 2
n. 249 sub. 15

Compilata dal geometra
Rancan Antonio

Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Vicenza n. 863
data 29.11.1999 Firma 

RISERVATO ALL'UFFICIO



Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 20/09/2024 - n. T23259 - Richiedente: FRTDNL62D13L157N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2024 - Comune di ARZIGNANO(A659) - <- Foglio 2 - Particella 249 - Subaltemo 15 >
VIA CISALPINA n. 14 Piano S1



Figura 8. Estratto mappa catastale digitale

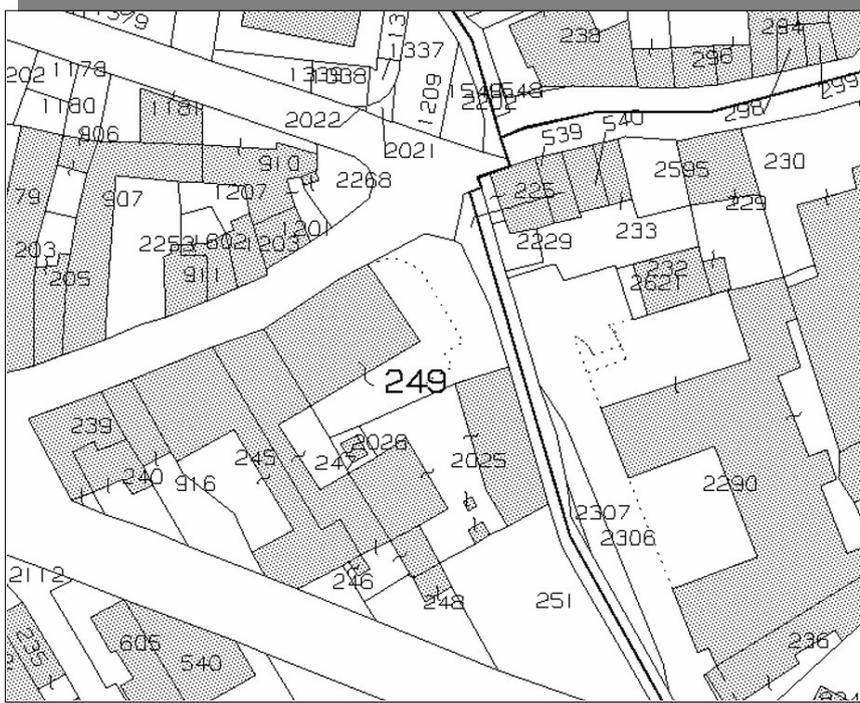
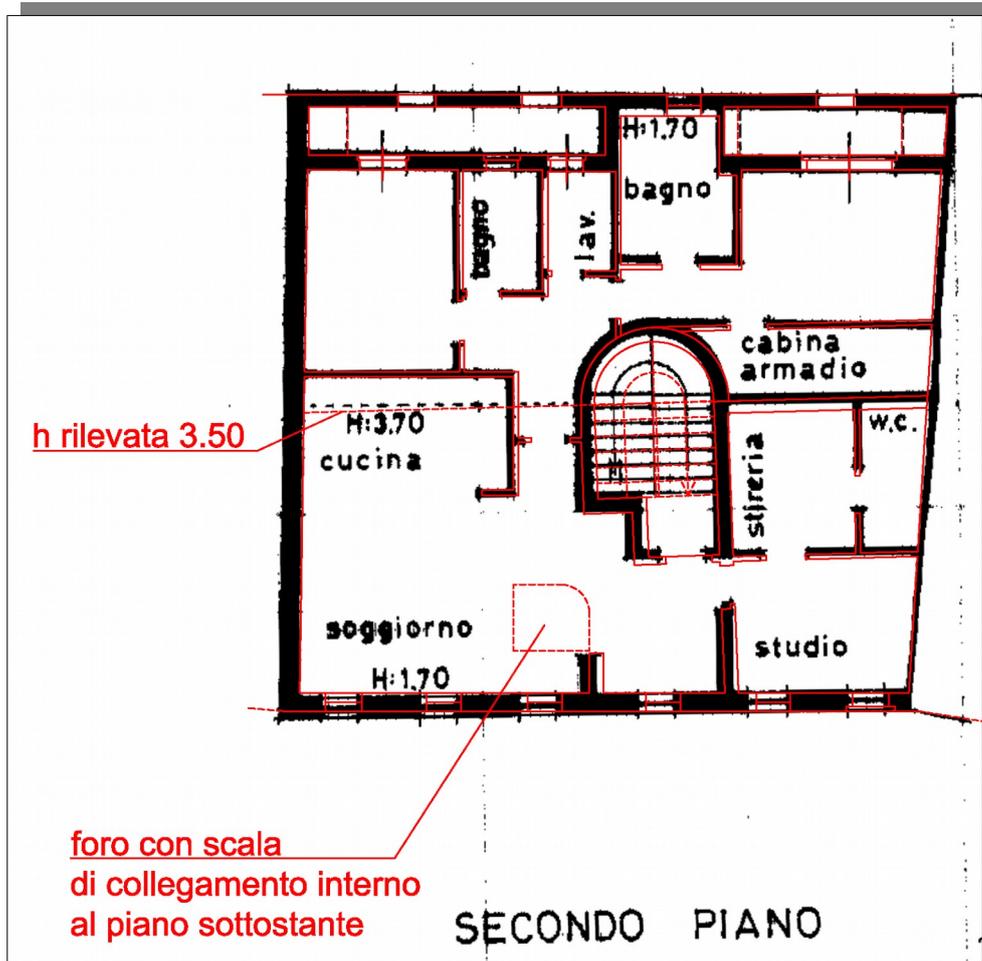
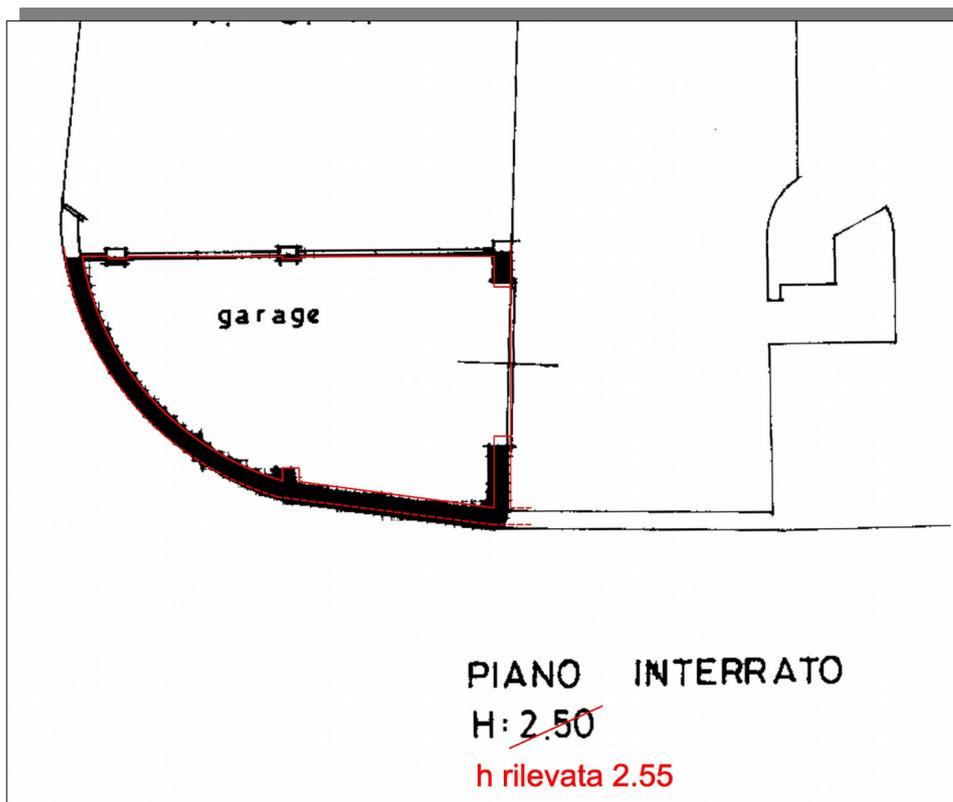


Figura 9. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale





6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

In data **06/07/2000** è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza ai n.ri RG 15.358 – RP 10.804, la **Compravendita rep.n. 27.506 del Notaio Omissis**, dove la **Società Omissis** ha venduto agli esecutati **Sig.ri Omissis e Omissis (coniugi in regime di separazione dei beni)** la piena proprietà degli immobili censiti nel Comune di Arzignano fg. 2 catasto fabbricati m.n. 249 sub. 11 e 15, oltre alla quota proporzionale di comproprietà del mappale n. 249 sub. 6 (bene comune non censibile accessi, androne, monta-auto e scale)

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

dal **26/07/1996** e fino al **28/06/2000** la proprietà era in capo alla Società **Omissis** con sede in Arzignano;

Dal **28/06/2000** e fino ad oggi la proprietà è in capo ai coniugi **Omissis**



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 Arzignano, l'ente ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

Nulla osta Genio Civile pratica n. 7842 del 24/01/1997;

Concessione Edilizia n. 3374 del 06/02/1997 per ristrutturazione;

Concessione Edilizia n. 39510 in data 02/12/1999 variante in corso d'opera;

Licenza di Abitabilità n. 2998 del 27/01/2000.

Si precisa che successivamente è stato approvato e realizzato un Piano di Recupero per l'area limitrofa verso sud-est (*Piano di recupero "Area Rensi" adottato dalla Giunta con provvedimento n. 34 del 19/03/2003 e successivamente approvato in Consiglio Comunale con provvedimento n. 27 del 29/04/2003*).

Tale intervento interessava anche la sistemazione viaria di **Omissis** fino all'incrocio con Via **Omissis** (venivano illustrate nell'elaborato grafico del Piano di Recupero anche opere che interessavano in parte il mn 249, nonostante fossero fuori ambito).

Vedasi dettaglio per migliore comprensione:



7.2 Abusi/differmità riscontrati

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

AL PIANO INTERRATO

- l'altezza interna autorizzata è di 2,50 ml, dal rilievo eseguito risulta essere di 2,55 ml, la differenza rientra nella tolleranza costruttiva del 2%

AL PIANO SECONDO

- le due terrazze con affaccio a sud sono state coperte con una struttura a cupolini *(non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia autorizzativa, si prevede la rimozione di tale copertura al fine di ripristinare lo stato autorizzato);*

- è presente un foro nel solaio (zona giorno) che permette l'accesso privato al piano inferiore *(non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia autorizzativa, si prevede la chiusura del foro al fine di ripristinare lo stato autorizzato);*

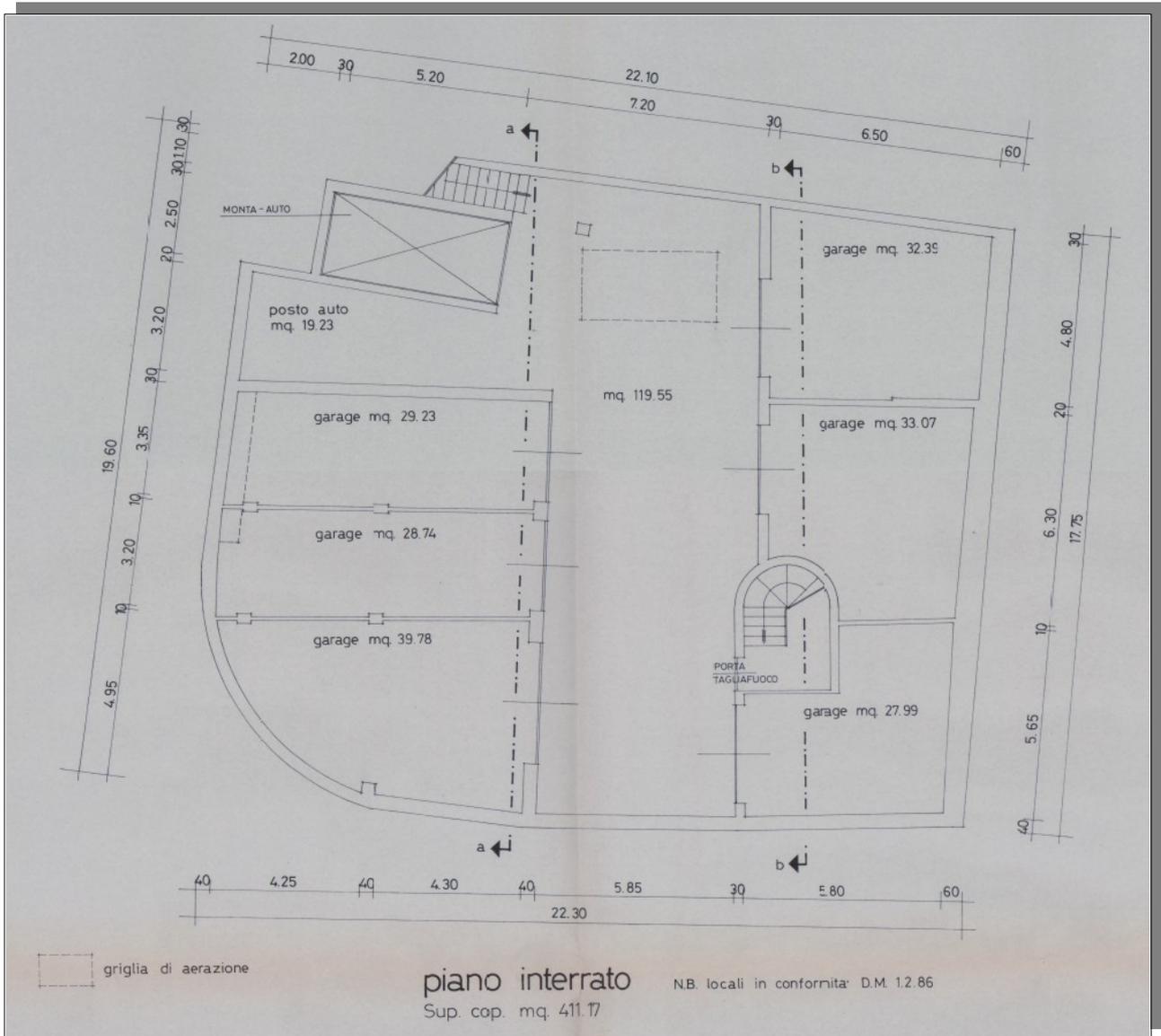
- nell'appartamento, l'altezza del colmo è stata rilevata 3,50 ml, inferiore rispetto all'altezza prevista in progetto di 3,70 ml *(trattasi di difformità per minor altezza e volume, individuabile nello stato legittimo come previsto dalla Legge 105/2024 di modifica del DPR 380/2001);*

Tali discordanze, evidenziano che le ui in esame NON risultano pienamente aderenti al progetto autorizzato, ma le differenze riscontrate per quanto riguarda il piano interrato e la minor altezza del colmo dell'appartamento rientrano nella tolleranza costruttiva (art.34 bis del DPR 380/2001); per quanto riguarda la copertura delle terrazze ed il foro nel solaio sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato.

Vista la diversa altezza di alcuni locali come sopra indicato, al fine di avere uno stato attuale corrispondente, si prevede la redazione di una pratica edilizia per l'aggiornamento. Tale attività dovrà essere espletata con un preciso incarico di regolarizzazione e confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale per le opportune definizioni.



Figura 10. Stato approvato con la "CE n. 39510 del 2/12/1999"



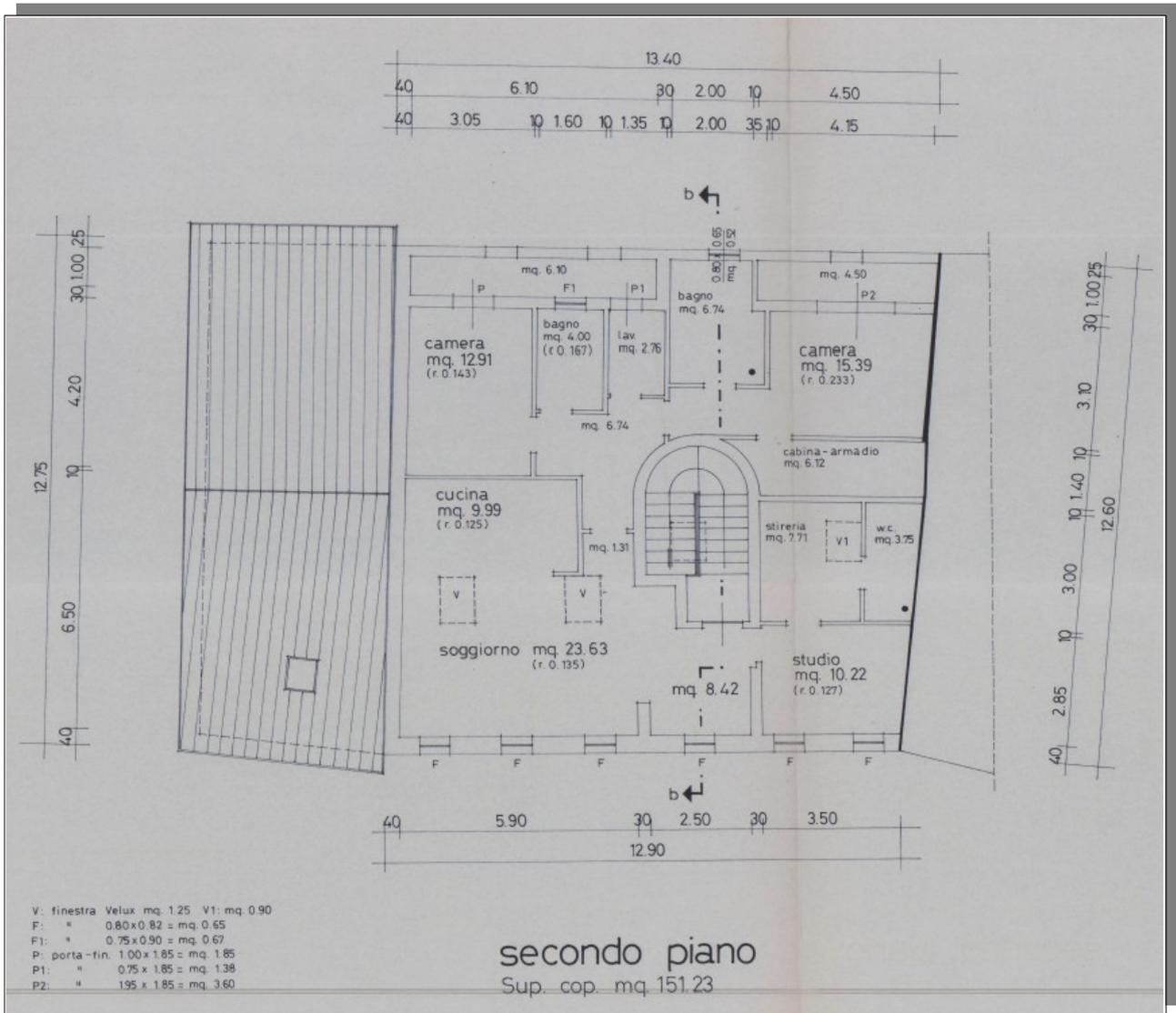
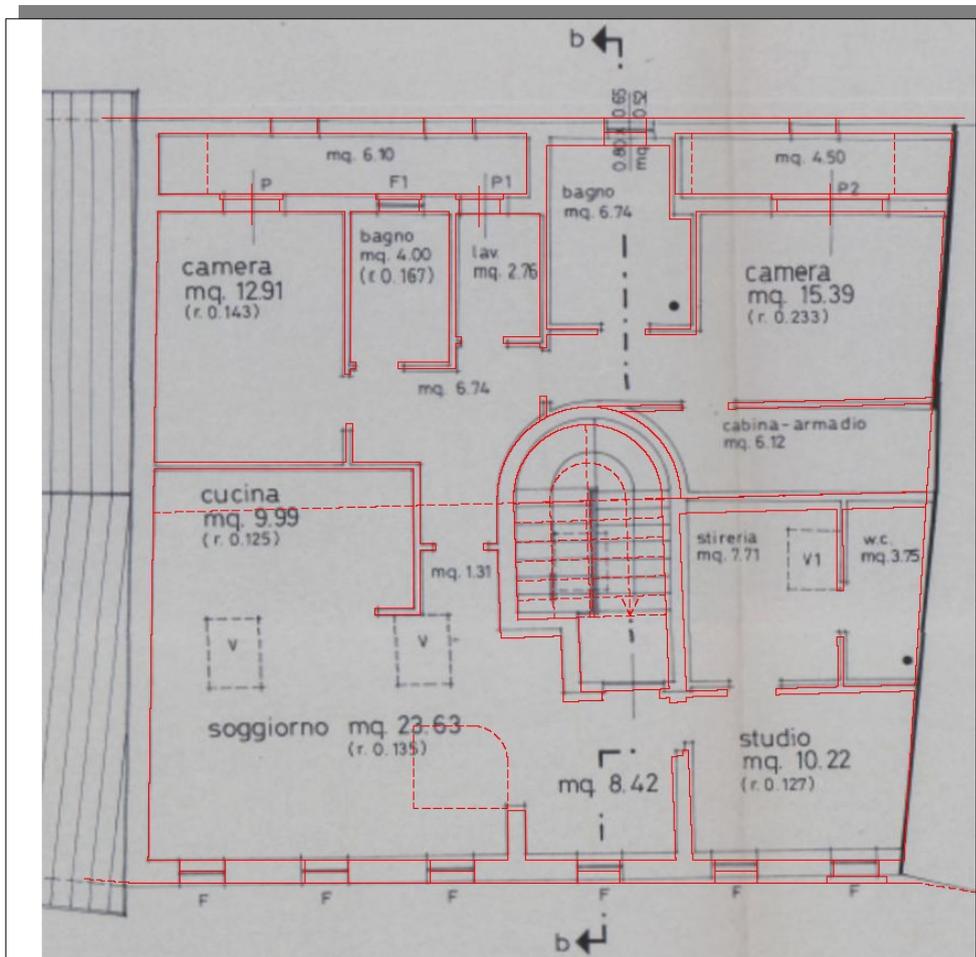
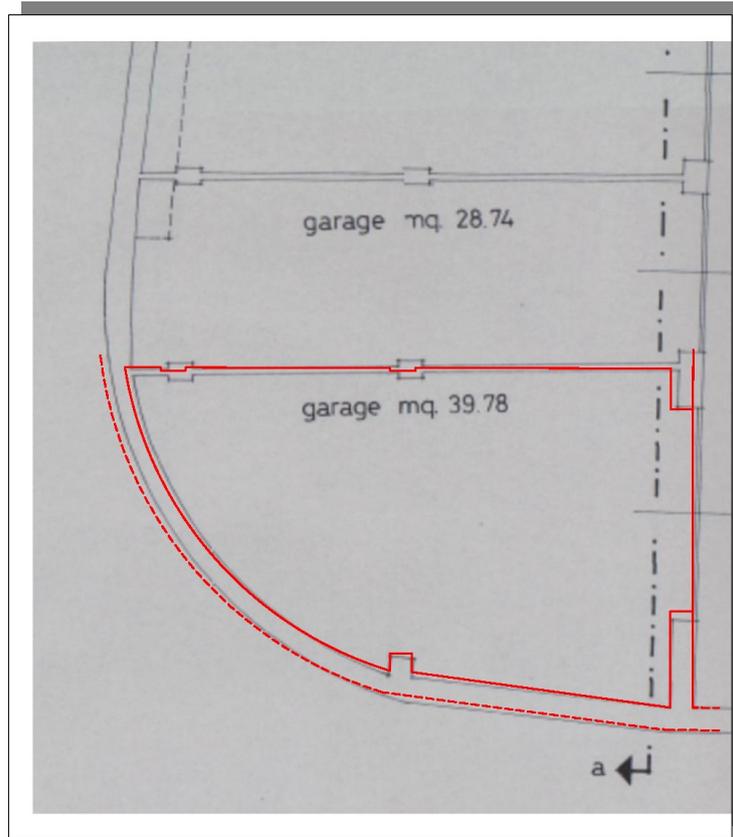


Figura 11. Comparazione (indicativa e non esaustiva) stato attuale e stato autorizzato



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità rilevate ad eccezione delle rimesse in pristino sono regolarizzabili applicando il DPR n. 380/2001, di seguito si ipotizzano gli importi indicativi, che potranno subire variazioni:

- Sanzione Amministrativa per le difformità rinvenute	€ 1.000,00
- Prestazione professionale per rilievo immobili, restituzione grafica, redazione e presentazione pratica presso lo Sportello Unico Edilizia Privata completa di elaborati, relazioni, foto, asseverazioni	€ 3.500,00
- Ripristino stato dei luoghi (eliminazione cupolini e chiusura foro solaio)	€ 3.500,00
-Aggiornamento schede catastali (abitazione e autorimessa)	€ 800,00
<u>-Diritti di segreteria comunali e catastali</u>	<u>€ 500,00</u>
Per un totale (netto) indicativo di	€ 9.300,00

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 sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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

Non sono richieste ed effettuate 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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario:

- a) oneri a carico dell’aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- b) costi per opere di rimessa in pristino;
- c) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.



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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 29/11/2024)

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

- iscrizione contro - trascritta in data 23/05/2006 n.ri RG 14.267 RP 3.354, Ipoteca Volontaria.

L'ipoteca è a favore della **Omissis**, contro **Omissis**, capitale di € 170.000, spese € 119.000, totale € 289.000, durata 20 anni.

Gli immobili ipotecati sono censiti nel Comune di **Arzignano**, catasto fabbricati **fg.2 m.n. 249 sub. 11-15** (per la proprietà di ½ ciascuno).

-annotazione del 17/11/2010 (RP 3.418 – RG 23.915) per proroga di durata;

-annotazione del 09/03/2016 (RP 468 – RG 4.212) per proroga di durata.

- iscrizione contro - trascritta in data 14/09/2009 n.ri RG 19.158 RP 4.247, Ipoteca Volontaria.

L'ipoteca è a favore della **Omissis**, contro **Omissis** (*Omissis debitore non datore di ipoteca*), capitale di € 85.000, totale € 127.500, durata 10 anni.

Gli immobili ipotecati sono censiti nel Comune di **Arzignano**, catasto fabbricati **fg.2 m.n. 249 sub. 11-15** (per la proprietà di ½ ciascuno) ed il sub. 6 (bcnc).

- iscrizione contro - trascritta in data 09/01/2014 n.ri RG 352 RP 50, Ipoteca Volontaria.

L'ipoteca è a favore della **Omissis**, contro **Omissis** (terzo datore d'ipoteca), **Omissis** (terzo datore d'ipoteca), **Omissis** (terzo datore d'ipoteca), (*Omissis debitore non datore d'ipoteca*), capitale di € 55.000, spese € 39.000, totale € 94.000, durata 10 anni.

Gli immobili ipotecati sono censiti nel Comune di **Arzignano**, catasto fabbricati **fg.2 m.n. 249 sub. 11-15** (per la proprietà di ½ ciascuno)

sub. 7-8-10-12-13-16-17-18;

Gli immobili ipotecati sono censiti nel Comune di **Arzignano**, catasto fabbricati fg.2 m.n. 1691 sub. 76-15.



- iscrizione contro - trascritta in data 26/04/2023 n.ri RG 9.076 RP 1.197, Ipoteca Giudiziale.

L'ipoteca è a favore di **Omissis**, contro **Omissis** capitale di € 58.104,43, totale € 75.000.

Gli immobili ipotecati sono censiti nel Comune di Arzignano, catasto fabbricati fg.2 m.n. 249 sub. 11-15 (per la proprietà di ½ ciascuno)

sub. 7-8-10-12-13-16-17-18;

Gli immobili ipotecati sono censiti nel Comune di Arzignano, catasto fabbricati fg.2 m.n. 1691 sub. 76-15.

- trascrizione contro - trascritta in data 04/09/2024 n.ri RG 19.226 RP 14.146, Verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento viene fatto a favore della **Omissis**, contro **Omissis** e **Omissis** (in regime di separazione dei beni)

Gli immobili ipotecati sono censiti nel Comune di Arzignano, catasto fabbricati fg.2 m.n. 249 sub. 11-15 (per la proprietà di ½ ciascuno)

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

Nulla da evidenziare

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**

Gli esecutati hanno dichiarato in fase di sopralluogo che lo stabile non è costituito in condominio.

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

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 21/10/2024 risulti essere pari a € 225.088,62 (euro duecentoventicinquemilaottant’otto/62), pari a 1.303,57 €/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 gennaio e febbraio 2024:

Comparabile A - Compravendita del 31/01/2024 – rep.n. 563 del Notaio Luigi Boccia;

Comparabile B - Compravendita del 20/02/2024 – rep.n. 176.343 del Notaio Michele Colasanto;

Comparabile C – Preliminare del 30/01/2024 – Compravendita del 04/04/2024 – rep.n. 19.231 del Notaio Tommaso de Negri.



Tabelle esplicative della valutazione:

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
				
Ubicazione	Corso G. Matteotti n°92	Via G. Cadorna n°21	Largo Gasperi A.De n°11	Via Cisalpina n°14
Prezzo totale (euro)	€ 84.000,00	€ 155.000,00	€ 150.000,00	
Data (mesi)	31/01/2024	20/02/2024	30/01/2024	21/10/2024
Superficie principale (m ²) SEL	74,00	127,00	105,00	144,00
Balconi e loggia (m ²)	1,50	6,30	7,60	13,90
Cantina (m ²)	0,00	10,00	0,00	0,00
soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	15,00	16,70	49,00
Posto auto esterno (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 10%	0,00	61,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	1	1	1	3
Livello di piano (n)	3	0	1	2
Stato di manutenzione (n)*	2	2	3	3
Superficie commerciale	74,45	147,49	115,63	172,67

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

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***	6,35%
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	€ 444,60	euro/mese	
Prezzo data B	€ 820,40	euro/mese	
Prezzo data C	€ 793,93	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.128,27	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.050,92	euro/m ²	€ 1.050,92
Prezzo sup. princ. C	€ 1.297,24	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ 1.260,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 2.325,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 2.250,00	euro/m ²	
Prezzo balconi	€ 315,28	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 525,46	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 525,46	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 525,46	euro/m ²	
Prezzo posto auto esterno	€ 262,73	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 105,09	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 21,02	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)		€ 84.000,00		€ 155.000,00		€ 150.000,00	-
Data (mesi)	8,80	€ 3.912,49	8,13	€ 6.672,55	8,83	€ 7.013,06	
Superficie principale (m ²)	74,00	€ 73.564,31	127,00	€ 17.865,62	105,00	€ 40.985,83	144,00
Balconi (m ²)	1,50	€ 3.909,42	6,30	€ 2.396,09	7,60	€ 1.986,24	13,90
Cantina (m ²)	0,00	€ 0,00	10,00	€ -5.254,59	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)	0,00	€ 25.747,51	15,00	€ 17.865,62	16,70	€ 16.972,34	49,00
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	€ 0,00	61,00	€ -6.410,60	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 7.800,00	1	€ 7.800,00	1	€ 7.800,00	3
Stato di manutenzione (n)	2	€ 25.000,00	2	€ 25.000,00	3	€ 0,00	3
Livello di piano	3	€ -1.260,00	0	€ 4.650,00	1	€ 2.250,00	2
		€ 222.673,73		€ 225.584,68		€ 227.007,46	

VALORE MEDIO con MCA

€ 225.088,62

DIVERGENZA

1,9%

VERO

< 10 %

* si è considerato una durata anni 50 e vetustà anni 24

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:

<i>spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia</i>	€ 9.300,00
<i>spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:</i>	€ -----
<i>altri costi/oneri:</i>	€ -----

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: (€ 225.088,62- € 9.300)=

€ 215.788,62 arrotondato a € 216.000,00 – 15% = € 183.600,00 **arrotondato € 185.000,00.**



12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Sono stati confrontati i valori degli immobili aggiudicati dal 2021, da tale confronto è emerso che nel Comune di Arzignano 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. 199/2020	€ 135.000	16/12/2021	€ 115.000	1
n. 148/2020	€ 159.000	14/01/2022	€ 134.000	1
n. 424/2020 lotto 1	€ 92.100	30/06/2022	€ 71.000	2
n. 424/2020 lotto 2	€ 376.500	30/06/2022	€ 340.000	2
n. 810/2017	€ 54.100	13/07/2022	€ 41.600	1
n. 14/2022	€ 58.000	13/12/2022	€ 80.000	1

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 secondo (sottotetto) con autorimessa interrata, visto il contesto e lo stato manutentivo si ritiene che nell'insieme il bene possa avere una buona appetibilità.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile non è 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 Arzignano, Via **Omissis** n. 14 int. 4 dal 23/12/2002 con due figli maggiorenni.



14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Gli esecutati sono coniugati dal 01/07/1995, nell'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato civile del Comune di Arzignano, nelle annotazioni è indicato che *“con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”*.

15. LOTTI

Trattasi di lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

- Difformità edilizie/catastali;
- Si precisa che secondo quanto indicato dagli esecutati, il monta-auto allo stato attuale non è utilizzato ne manutentato;
- Edificio privo di amministratore condominiale;
- Porzione di aree esterna (bene comune non censibile) occupata parzialmente dalla sede stradale comunale.

Thiene, 18/12/2024

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 a favore degli esecutati
8. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
9. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
10. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
11. Certificato di stato civile, estratto atto matrimonio, certificato di residenza
12. Documentazione Agenzia Entrate per locazioni
13. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
14. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori.

