



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 308/2024 RGE
ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



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

Creditore procedente: **Gardant Liberty Servicing Spa**

Esecutati: **Sig.ri ----- e -----**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **03/03/2025**

Identificazione beni: Beni in Thiene (VI), Via Dante A., 110

Dati Catastali: NCEU, foglio 3, p.lla 1671, sub. 6 (cat. A/4)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: Ing. Fabio Benetti - Via Marosticana, 293 Dueville (VI)
benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it - cell. 339 3935370

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

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 308/2024, promossa da: Gardant Liberty Servicing Spa contro Sig. ---- + 1.

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/03/2025 ore 12,00

Esperto stimatore: Benetti ing. Fabio

Diritto pignorato: piena proprietà per la quota 1/1.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Tipologia bene pignorato: Abitazione, porzione centrale di edificio in linea, su due livelli.

Ubicazione: Thiene (VI), Via Dante Alighieri, 110.

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, foglio 3, p.lla 1671, sub. 6 cat. A/4 P.T,1 Sct 69 mq.

Metri quadri: superfici lorde: abitazione 74 mq.

Stato di manutenzione: appena sufficiente.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi: regolare

Valore lordo di mercato, OMV: valore di mercato 56.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 19/12/2024, 125.000 € (635 €/mq) comparabile B: 10/12/2024, 83.000 € (985 €/mq), comparabile C: 19/09/2024, 57.000 € (385,00 €/mq)

Valore di vendita forzata proposto: valore a base d'asta es. 47.600,00 €

Valore debito: dall'atto di pignoramento € 58.449,45 oltre a spese ed interessi.

Occupazione: occupato dagli esecutati.

Titolo di occupazione: proprietà.

Oneri: non risultano spese condominiali arretrate.

APE: è stato redatto l'APE: l'unità immobile risulta in classe G

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2.

Lotti: 1/1

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	5
3.	identificazione del bene e descrizione	6
3.1	descrizione sintetica e ubicazione del bene	6
3.2	diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	confini n-e-s-o	6
3.4	descrizione dettagliata dei beni	6
3.5	certificazione energetica	10
4.	stato di possesso e occupazione	10
4.1	possesso	10
4.2	titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	10
5.	aspetti catastali	10
5.1	variazioni storiche al catasto fabbricati e terreni	10
5.2	intestatari catastali storici	11
5.3	osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	11
5.4	giudizio di conformità catastale	11
6.	ricostruzione atti di provenienza	12
6.1	elenco proprietari nel ventennio e titoli	13
7.	aspetti e urbanistico - edilizi	13
7.1	titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	13
7.2	abusi/difformità riscontrati	13
7.3	verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	14
7.4	perimetro del "mandato"	14
8.	oneri e vincoli gravanti sul bene	15
8.1	oneri e vincoli	15
8.2	elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 09/10/2024)	16
8.3	oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	16
9.	suolo demaniale	16
10.	uso civico o livello	16
11.	spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	16
11.1	oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	16
12.	valutazione e stima dei beni	17
12.1	metodo di valutazione	17
12.2	stima del valore di mercato	17
12.3	determinazione del valore a base d'asta	19
12.4	confronto con trasferimenti pregressi	19
12.5	giudizio di vendibilità'	19
13.	valutazione della quota - comoda divisibilità'	20
14.	residenza, stato civile, regime patrimoniale esecutato	20
14.1	dati e residenza del debitore esecutato	20
14.2	stato civile e regime patrimoniale del debitore	20
15.	lotti	20
16.	osservazioni finali	20
17.	elenco allegati	21

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott.ssa Maria Antonietta Rosato ha nominato, in data 04/10/2024, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 308/24.

In data 10/10/2024 il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, iscritto all'ordine degli ingegneri di Vicenza al n.2021, per mezzo di giuramento telematico accettava l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro i 30 giorni antecedenti la data della prossima udienza fissata dal G.E. per il 03/03/2025 e procedeva successivamente, allo svolgimento delle operazioni peritali sotto indicate, necessarie all'adempimento dell'incarico.

Previo verifica della documentazione agli atti, in accordo con il Custode nominato, inviava comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali fissando la data del sopralluogo per il giorno 12/11/2024 alle ore 14.00, non riuscendo a fare l'accesso per l'assenza degli esecutati. Si fissava il secondo accesso il 03/12/24 prevedendo l'accesso forzoso.

Insieme al Custode il sottoscritto eseguiva quindi l'accesso all'immobile verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico. L'immobile appariva libero da persone (probabilmente da alcune settimane) anche se gli esecutati vi risultano ancora residenti.

Inoltre ha provveduto:

- Ad effettuare le verifiche catastali presso l'agenzia delle entrate di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al fine di verificare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- A recuperare copia l'atto di provenienza.
- Ad effettuare un'indagine presso l'ufficio tecnico del Comune al fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni; oltre all'accesso agli atti.
- Ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della stima.

A seguito delle acquisizioni di cui sopra, il sottoscritto ha potuto redigere la seguente relazione di stima.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione del bene

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di abitazione centrale su edificio in linea** sita in Thiene (VI) Via Dante Alighieri, 110.

L'unità abitativa su due piani fuori terra con accesso dalla corte comune mapp. 1780 è composto al piano terra da ingresso su cucina, disbrigo e un bagno, al piano primo da due camere.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 74,0.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà per la quota 1/1 dei seguenti beni:

Identificato in catasto fabbricati:

Comune di Thiene (VI), catasto fabbricato fg. 3, Via Dante A.:

Abitazione: mapp. 1671 sub. 6 cat. A/4, cl. 3, 4 vani, P.T-1 Sct 69 mq, RCE € 165,27.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini del mappale, in ordine N-E-S-O.: Mappale 3400, 2192, 3362, 1779, 2220, 1780, 2058.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di abitazione centrale su edificio in linea** sito in Thiene (VI) Via Dante Alighieri, 110.

L'unità abitativa su due piani fuori terra con accesso dalla corte comune mapp. 1780 è composto al piano terra da ingresso su cucina, disbrigo e un bagno, al piano primo da due camere.

L'edificio è costituito da undici abitazioni ed un garage disposti a schiera (in linea) e che affacciano con il prospetto sud-ovest sulla corte mapp. 1780 che costituisce anche l'accesso dalla pubblica Via Dante comune anche ad altri edifici.

L'abitazione dispone di due affacci con pareti finestrate sui lati nord-est e sud-ovest.

Altezza interna è di 2,78 metri al piano terra e di 2,42 m. al piano primo.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 74,0.

Consistenza e determinazione della superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	74,0	1,00	74,0
Totale	Sup. reale lorda			74,0

Stato di manutenzione e conservazione:

L'edificio è stato costruito intorno o prima della metà del secolo scorso, in stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente.

Le finiture dell'abitazione sono quelle dell'epoca della costruzione per tipologia e qualità (serramenti, pavimenti, impianti ...).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: muratura in laterizio intonacata. condizioni: sufficienti.

Solai: Tetto a due falde copertura in coppi, cornici in travi e muraletti di legno con tavelloni in laterizio, grondaie in rame, condizioni: scarse.

Scale: scale interne con rivestimento in marmo, ringhiera in ferro. condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: serramenti in legno vetro singolo, tapparelle in pvc. Porta di ingresso in alluminio e vetro condiz.: scarse. Soglie in marmo.

Infissi interni: porte a battente in legno. condizioni: appena sufficienti.

Pavimentazione interna: pavimento in mattonelle di ceramica. condizioni appena sufficienti.

Pavimentazione corte comune: in ghiaio, zone fronte abitazioni in cemento danneggiato. Condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia. Conformità da verificare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale.

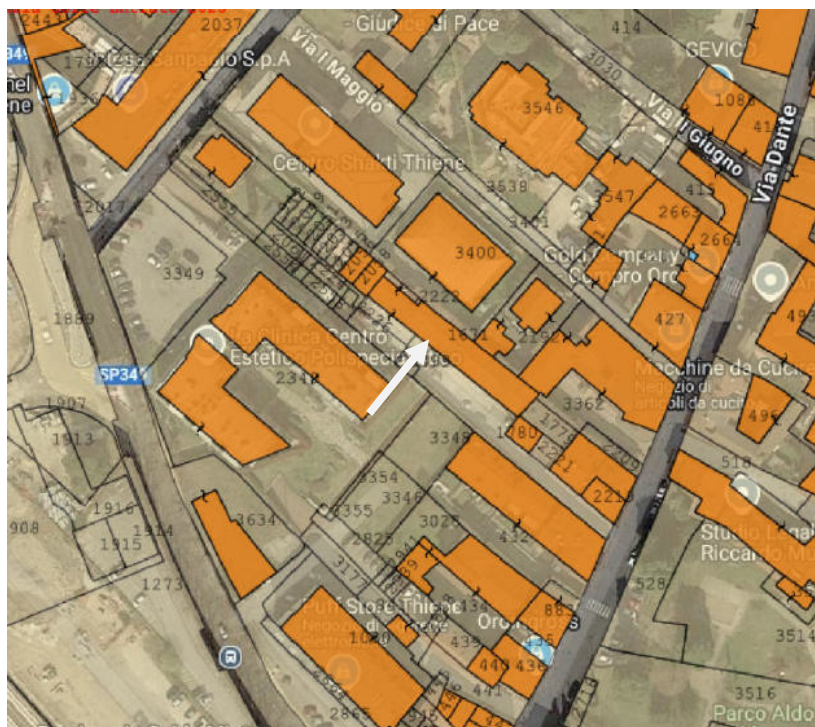
Termico: tipologia: riscaldamento autonomo a gas, diffusori radiatori. Caldaia nel disbrigo a piano terra, priva di libretto aggiornato.

Caratteristiche zona: centrale, residenziale con attività commerciali con traffico normale e con dotazione di parcheggi nelle vicinanze appena sufficiente.

Posizione: L'abitazione si trova a 0,4 Km dal centro di Thiene, 11 Km da Schio, 21 Km da Vicenza, a 3 Km dal casello dell'autostrada A31.

Servizi della zona: L'immobile si trova in zona centrale, nel raggio di 0,5 km si trovano molte attività commerciali oltre a bar, distributori e servizi quali farmacia, municipio, Chiesa.

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale:



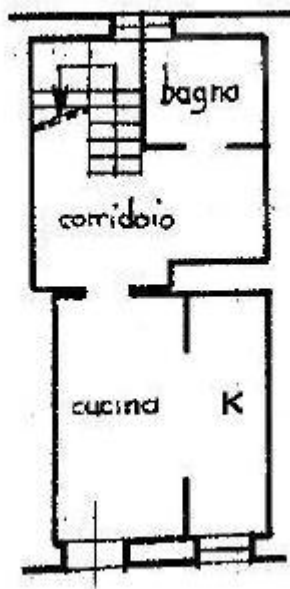


Vista dall'alto

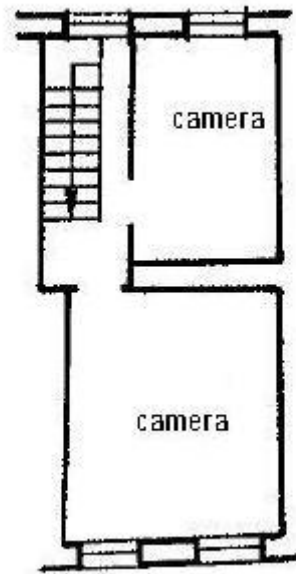
Figura 2. Estratto mappa catastale:



Figura 3. Planimetria immobili:



piano terra



Piano primo

Figura 4. Foto immobile:





3.5 Certificazione energetica

Non è stato fornito l'APE, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (classe G) ed alla trasmissione al portale della Regione Veneto. L'attestato è stato registrato con codice n. 2216/2025 in data 10/01/2025 e viene allegato alla presente relazione.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli esecutati risultano residenti nell'immobile.

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

Proprietà. A seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione registrati (All. 10).

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Comune di THIENE (VI), Catasto Fabbricati Foglio 3 Particella 1671 Sub. 6, natura A4 – Abitazione di tipo popolare, classe 3, rendita euro 165,27, vani 4, sup. netta 69 mq, sup. lorda 69 mq, indirizzo Via Dante Alighieri 21/A, piano T-1.

Dati derivanti da:

Variazione toponomastica del 27/10/2016 Pratica n. VI0116957 in atti dal 27/10/2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 40096.1/2016);
 Variazione del 26/05/2015 Pratica n. VI0076377 in atti dal 26/05/2015 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n. 33602.1/Z015);
 Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 Diversa distribuzione degli spazi interni del 04/09/1986 in atti dal 30/05/1990 (n. 136145/1986);
 Impianto meccanografico del 30/06/1987.

5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali attuali: ----- nata in ----- (EE) il ----, codice fiscale ----- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con --- e ----- nato in ----- (EE) il 27/08/1970, codice fiscale ----- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ----, dal 07/03/2011 ad oggi.

Precedenti intestatari: D'Agord Giuseppe nato il 03/06/1931 a Thiene (VI) C.F. DGRGPP31H03L157G, Molo Luciano nato il 18/06/1945 a Udine (UD) C.F. MLOLCN45H18L483Z, D'Agord Luigi nato il 26/09/1925 a Zane' (VI) C.F. DGR LGU25PZ6M145W ciascuno per quota 2/10 piena proprietà, D'Agord Franco nato il 10/06/1964 in Svizzera (EE) C.F. DGRFNC64H10Z133R, D'Agord Silvia nata il 15/03/1967 a Thiene (VI) C.F. DGRSLV67C55L157M, D'Agord Nadia Bernadette nata il 20/07/1960 in Australia (EE) C.F. GLTNBR6OL60Z700J, D'Agord Vilma nata il 13/09/1962 in Australia (EE) C.F. DGRVLM62P53Z700D ciascuno per quota 1/10 piena proprietà, dal 31/10/2006 al 07/03/2011.

D'Agord Rosa nata il 08/02/1927 a Zane' (VI) C.F. DGRRSO27B48M145Y proprietaria per 1/1 dal 30/06/1987 impianto meccanografico fino al 31/10/2006.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Nessuna difformità rilevante riscontrata.

Figura 5. Estratto Planimetria catastali dei beni:

PIANO TERRA H=2.80

PIANO PRIMO H=2.40

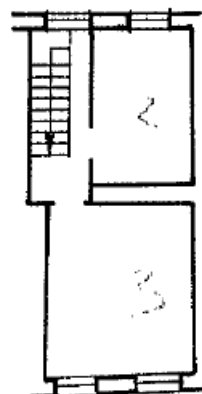
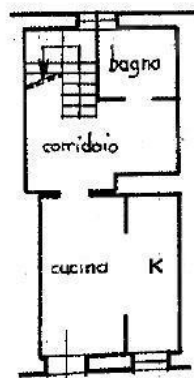


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni:

Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale: *non necessaria*

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

---- nato il ---- in ---- (EE) C.F. -----, ----- nata il ----- in ----- (EE) C.F. ----- ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di atto tra vivi - compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Monteroppi Renato da Breganze (VI), in data 07/03/2011 rep. n. 3963/3300 e trascritto il 01/04/2011 ai n.ri 3145/2252.

Pervenire ai Sig.ri D'Agord Giuseppe nato il 03/06/1931 a Thiene (VI) C.F. DGRGPP31H03L157G, Molo Luciano nato il 18/06/1945 a Udine (UD) C.F. MLOLCN45H18L483Z, D'Agord Luigi nato il 26/09/1925 a Zane' (VI) C.F. DGR LGU25PZ6M145W ciascuno per quota 2/10 piena proprietà, D'Agord Franco nato il 10/06/1964 in Svizzera (EE) C.F. DGRFNC64H10Z133R, D'Agord Silvia nata il 15/03/1967 a Thiene (VI) C.F. DGRSLV67C55L157M, D'Agord Nadia Bernadette nata il 20/07/1960 in Australia (EE) C.F. GLTNBR6OL60Z700J, D'Agord Vilma nata il 13/09/1962 in Australia (EE) C.F. DGRVLM62P53Z700D ciascuno per quota 1/10 piena proprietà, in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Thiene (VI), in data 11/12/2007 rep. N. 51/474/4 e trascritto il 15/12/2008 ai n.ri 12911/8904 in morte di D'Agord Rosa nata il 08/02/1927 a Zane' (VI) C.F. DGRRSO27B48M145Y e deceduta il 31/10/2006 - eredità devoluta ai fratelli ed ai nipoti in linea collaterale in virtù di testamento atto notaio Gallo Giorgio da Thiene (VI) in data 06/07/2007 rep.n. 119604/7094, registrato a Thiene il 20/07/2007 al n. 2241 Serie 1T e trascritto il 23/05/2008 ai n.ri 5431/3762.

(NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di D'Agord Rosa)

N.B. si rileva atto di rinuncia ad azione di riduzione ai rogiti del notaio Gallo Giorgio da Thiene (VI), in data 06/07/2007 rep.n. 119604/7094 e trascritto il 23/05/2008 ai n.ri 5432/3763, mediante il quale il signor Dal Prà Giuseppe dichiarò di fare piena, rispettosa ed incondizionata acquiescenza alle disposizioni testamentarie della de cuius, rinunciando così espressamente ad ogni eventuale azione di riduzione, e riconoscendo che l'asse ereditario andrà devoluto secondo quanto disposto dal testamento medesimo.

N.B. Si precisa che la signora Giltinan Nadia Bernardette ha acquisito il cognome "Giltinan" con il matrimonio, mentre alla nascita si chiamava "D'Agord".

Pervenire alla signora D'agord Rosa nata il 08/02/1927 a Zanè (VI) per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Giustino Segalla da Thiene (VI), in data 08/02/1972 rep. n. 51154 e trascritto il 01/03/1972 ai n.ri 1155/1018 da potere di D'Agord Giuseppe nato il 03/06/1931 a Thiene (VI).

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Attuali proprietari e nel ventennio precedente:

Attuali proprietari: ---- e ----, come sopra generalizzati, ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di atto tra vivi - compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Monteroppi Renato da Breganze (VI), in data 07/03/2011 rep. n. 3963/3300 e trascritto il 01/04/2011 ai n.ri 3145/2252, proprietari dal 07/03/2011 ad oggi.

Precedenti proprietari: D'Agord Giuseppe, Molo Luciano, D'Agord Luigi, come sopra generalizzati, ciascuno per quota 2/10 piena proprietà, D'Agord Franco, D'Agord Silvia, D'Agord Nadia Bernadette, D'Agord Vilma, come sopra generalizzati, ciascuno per quota 1/10 piena proprietà, in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Thiene (VI), in data 11/12/2007 rep. N. 51/474/4 e trascritto il 15/12/2008 ai n.ri 12911/8904 in morte di D'Agord Rosa nata il 08/02/1927 a Zanè (VI) C.F. DGRRSO27B48M145Y e deceduta il 31/10/2006 - eredità devoluta ai fratelli ed ai nipoti in linea collaterale in virtù di testamento atto notaio Gallo Giorgio da Thiene (VI) in data 06/07/2007 rep.n. 119604/7094, registrato a Thiene il 20/07/2007 al n. 2241 Serie 1T e trascritto il 23/05/2008 ai n.ri 5431/3762.

(NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di D'Agord Rosa)

Signora D'Agord Rosa per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Giustino Segalla da Thiene (VI), in data 08/02/1972 rep. n. 51154 e trascritto il 01/03/1972 ai n.ri 1155/1018 da potere di D'Agord Giuseppe nato il 03/06/1931 a Thiene (VI).

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Concessione edilizia in sanatoria n. 148/96/C del 18/03/1996 Prot. gen. N. 6501/86 prot. part. N. 684/86 del 22/01/1979 per "modifiche forometriche e posa in opera di una tettoia a sbalzo all'ingresso dell'abitazione eseguite in assenza di concessione edilizia".

Dalla consultazione delle tavole del PI l'edificio ricade in Zona A: Centro storico.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

A seguito dell'accesso agli atti, con cui si è rinvenuto e consultata la sola CE sopra riportata, e del sopralluogo non si sono rilevate difformità.

Figura 8. Stato attuale.

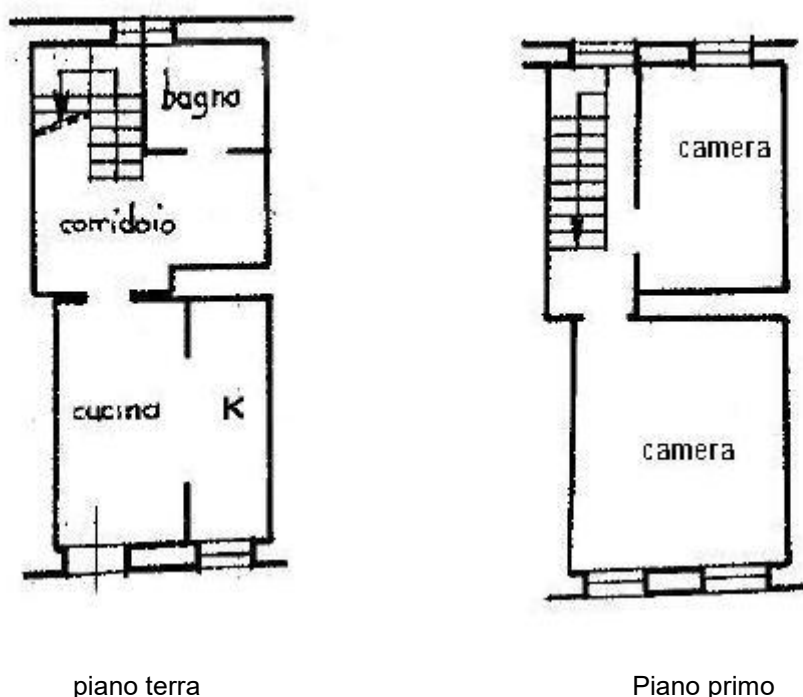


Figura 9. Stato approvato: vedi sopra

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si ritiene non necessaria una regolarizzazione urbanistica.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

rilevo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Non sono stati rilevati particolari vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, ad eccezione di quelli riportati nella presente relazione quali ad esempio:

- a) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- b) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- c) vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- d) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico

incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 09/10/2024)

Estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli che colpiscono i beni in oggetto:

Iscrizione NN 3146/565 del 01/04/2011, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Monteroppi Renato da Breganze (VI) in data 07/03/2011 rep.n. 3964/3301 a favore di Banca Popolare di Verona - S. Geminiano E S. Prospero S.P.A. sede Verona (VR) C.F. 03689960239 contro --- nato il --- in --- (EE) C.F. ---, -- nata il --- in --- (EE) C.F. --D.

importo capitale euro 73.973,76, importo totale euro 111.000,00 e durata 30 anni.

Iscrizione NN 4829/535 del 15/05/2024, nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM) in data 09/05/2024 rep.n. 4412/12424 a favore di Agenzia Delle Entrate Riscossione sede Roma (RM) C.F. 13756881002 contro -- nata il -- in --- (EE) C.F. ---.

Importo capitale euro 155.790,63, importo totale euro 311.581,26. Gravante su: relativamente alla quota di 1/2 Piena Proprietà del bene in oggetto.

Verbale di Pignoramento Immobili: Trascrizione NN 8835/6951 del 04/09/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Unep Tribunale Di Vicenza con sede in Vicenza (VI) in data 23/07/2024 rep.n. 3844/2024 a favore di Banco BPM S.P.A. sede Milano (MI) C.F. 09722490969 contro -- e --, colpisce la quota di 1/1 Piena Proprietà del bene in oggetto.

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

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

Le iscrizioni e trascrizioni del punto precedente par. 8.2.

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta.

10. USO CIVICO O LIVELLO

No risultano/ non noti.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile in oggetto non è gestito da un amministratore di condomino. Non sono state comunicate spese di gestione e/o arretrate.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Per la stima si è considerato quanto esposto, la consistenza, il contesto, le finiture e l'età dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard).

In particolare ed in linea di principio, si possono 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

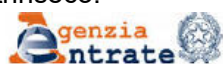
“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata 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% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; più specificatamente l'Esperto ha recuperato vari passaggi di proprietà di abitazioni siti nella zona e ne ha ritenuti attendibili tre avvenuti nell'anno 2024 relativi ad immobili simili nelle vicinanze e riportati nell'allegato 8.

Si sono inoltre consultati gli annunci pubblicitari di agenzie immobiliari e i dati delle aggiudicazioni di aste di immobili relativi ad abitazioni della zona, oltre alle perizie delle esecuzioni Ei445/23 e Ei532/19 attualmente in fase di aggiudicazione di immobili simili in zona.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni pignorati tramite I.V.S., si rimanda al calcolo analitico allegato. Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura e comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva e/o comuni, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Provincia: VICENZA

Comune: THIENE

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO%20CITTADINO%20STORICO

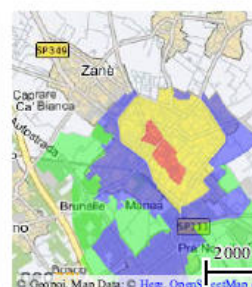
Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per
annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	580	790	L			
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L	5,3	6,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2100	L	7,5	8,5	L



	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

THIENE						
1. zona centrale o di pregio	1.475	1.825	575	850	12.000	15.500

Fonti di informazione:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico Comunale, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, valori OMI agenzia delle Entrate e Borsino immobiliare, siti web e aste Tribunale di Vicenza.

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** risulti essere pari a:

€ 56.000,00 (cinquantaseimila/00 €), pari a 757,00 €/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, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale:	€	0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€	0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€	0,00
- altri costi/oneri:	€	---

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 15 % sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 47.600,00** (€ quarantasettemilaseicento/00).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene è stato oggetto di atto di compravendita il 7/3/2011 per € 70.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile per dimensioni, prezzo e posizione si presenta con vendibilità sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Non è pignorata una quota indivisa.

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

Come da allegato n. 9 gli esecutati dalla data del pignoramento ad oggi risultano residenti nell'immobile in oggetto.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Gli esecutati nell'atto di compravendita hanno dichiarato di essere coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni. Il matrimonio non risulta trascritto a Thiene.

15. LOTTI

Lotto unico. Non risulta opportuna la divisione in più lotti.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Dueville, 24 gennaio 2025

Il Tecnico incaricato
Ing. Fabio Benetti
firmato digitalmente

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. Mappa catastale, planimetrie, visure catastali
- 4b sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale, estratti
5. Titoli a favore dei soggetti eseguiti e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. 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 eseguiti e occupanti
10. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio: NO
12. Ricevuta invio perizia agli eseguiti ed ai creditori