



TRIBUNALE DI VICENZA

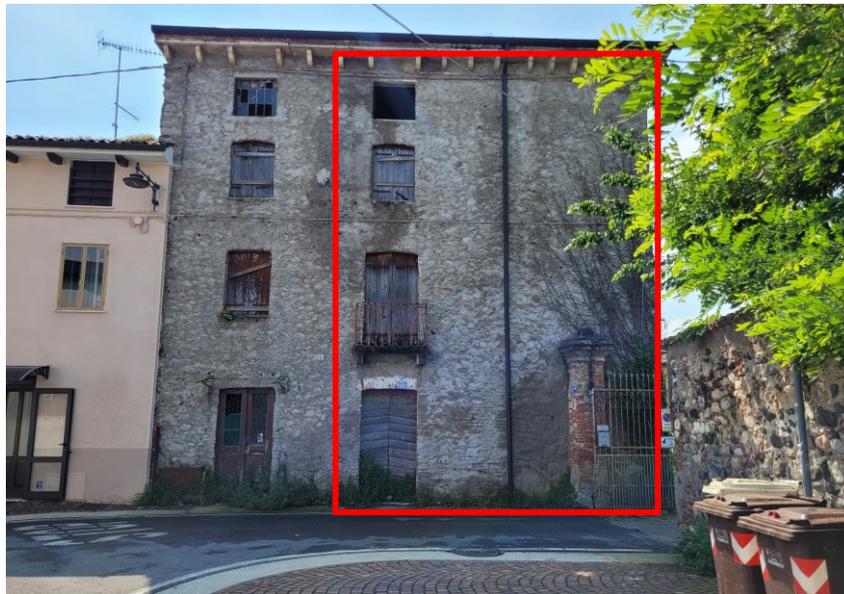
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 62/2022 RGE (proc. Riunita RGE 366/2022)

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 4



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: -----

Esecutato: -----

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/11/2024**

Identificazione beni: Beni in San Vito di Leguzzano (VI), Via C. Battisti
Dati Catastali: CT, foglio 6, p.lla 812 (fabbricato rurale)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Anna Parise** - Via A. Maganza 62/A – Montecchio Precalcino (VI)
Mail: geomannaparise@gmail.com – tel: 338 6531684
Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Vicenza
Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **62/2022 (proc. riunita RG 366/2022)**, promossa da: -----
----- contro -----

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/11/2024

Esperto stimatore: Geom. Anna Parise

Diritto pignorato (pag. 8): ----- – nata a ----- il -----
----- – C.F. ----- – per la quota di 1/1 di piena proprietà

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 14): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 10): Unità a destinazione fabbricato rurale (diruto)

Ubicazione (pag. 10): Comune di San Vito di Leguzzano, via C. Battisti n. 47

Dati catastali attuali dei beni (pag. 14): C.T. – Comune di San Vito di Leguzzano, foglio 6, particella 812 – FABB. RURALE – mq. 31

Metri quadri (pag. 10): superficie commerciale SEL mq. 108,50 (presunti)

Stato di manutenzione (pag. 11): scarso

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): in data 23/08/2022 è deceduta la signora Benetti Maria

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18): assenza di planimetria catastale o altri elaborati grafici

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 29): 23.042,08 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 27): comparabile A: 15/05/2023, 55.000,00 €; comparabile B: 17/03/2020, 30.000,00 €; comparabile C: 15/07/2019, 29.000,00 €; D: 15/09/2020, 45.000,00 €; comparabile E: 15/11/2020, 87.500,00 €; comparabile F: 15/05/2021, 25.000,00 €; comparabile G: 15/12/2020, 37.000,00 €; comparabile H: 15/10/2020, 60.000,00 €, comparabile I: 15/09/2020, 95.000,00 €; comparabile J: 15/10/2023, 50.596,00 € .

Valore di vendita forzata proposto (pag. 29): 16.000,00 €

Valore debito: € 71.587,71 oltre IVA, spese generali 15% e CPA, spese di notifica e successivi interessi maturati e maturandi dal 02/08/2016, come da atto di pignoramento. Inoltre, per il creditore intervenuto, € 1.058.075,33 + € 909.670,98 + € 916.703,83 comprensivi di interessi a tasso legale dal 21/12/2000 al 20/05/2022 oltre a spese per € 76.495,94 che andranno maggiorate di ulteriori interessi dal 21/05/2022 sino al saldo, spese di notifica e oneri successivi di procedura.

Occupazione (pag. 13): Al momento del sopralluogo – edificio abbandonato (diruto), nella disponibilità dei debitori.

Titolo di occupazione (pag. 13): proprietà.

Oneri (pag. 23): rimangono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e vincoli gravanti sull'immobile oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

APE (pag. 13): trattandosi di immobile privo di impianti/serramenti e pertanto da considerare rientrante nella categoria "INAGIBILI O COLLABENTI", l'APE non viene redatto.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 30): Immobile diruto in contesto promiscuo, adiacente ad altra proprietà.

Lotti (pag. 30): LOTTO 4

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato all'Esperto Stimatore (pag. 22): vedi capitolo 7.4

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	8
3.1	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.2	Formazione dei lotti	9
3.3	Confini N-E-S-O	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	10
3.5	Certificazione energetica	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	13
4.1	Possesso.....	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	14
5.	ASPETTI CATASTALI	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2	Intestatari catastali storici	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto	15
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	15
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	17
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	18
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	18
7.2	Abusi/diformità riscontrati	20
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	21
7.4	Perimetro del "mandato"	22
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	23
8.1	Oneri e vincoli.....	23
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/10/2024).....	23
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	25
9.	SUOLO DEMANIALE	25

10.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	25
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	25
11.2	Eventuali procedimenti in corso	25
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	25
12.1	Metodo di valutazione	25
12.2	Stima del valore di mercato	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	29
12.4	Giudizio di vendibilità'	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	30
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	30
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	30
15.	LOTTI	30
16.	OSSERVAZIONI FINALI	30
17.	ELENCO ALLEGATI	31

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice dott. Luca Prendini del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 26/04/2022, prestando giuramento in data 02/05/2022.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 06/05/2022 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in data 22/06/2022 in PCT, la relativa check list;
- richiesto e ottenuto copia degli atti attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Malo; in data 13/06/06/2022 – 15/06/2022 – 12/08/2022 l'UTC del Comune di Malo ha inviato all'esperto la documentazione conservata all'interno degli archivi e reperita dall'Ufficio;
- richiesto il CDU attraverso puntuale richiesta al Comune di Malo e al Comune di San Vito di Leguzzano in data 04/07/2022;
- in data 08/06/2022 eseguito sopralluogo presso gli immobili siti in Malo (parziale) e San Vito di Leguzzano;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;

- in data 13/07/2022 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza al fine di visionare l'archivio cartaceo (mod. 58) in merito ai beni pignorati;
- in data 20/07/2022 eseguito sopralluogo presso gli immobili siti in Malo, a completamento del precedente;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;

- in data 12/09/2022 fissato colloquio presso UTC Comune di Malo al fine di discutere delle difformità rilevate;
- in data 21/01/2023 eseguite ispezioni ipotecarie di verifica sui beni oggetto di pignoramento;
- in data 05/06/2024 eseguito sopralluogo presso gli immobili siti in Malo e in San Vito di Leguzzano;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico delle autorimesse site in Malo così come un rilievo fotografico;

- in data 22/06-21/07/2024 eseguite visure catastali di verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali) per gli immobili oggetto di pignoramento;
- in data 15/07/2024 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza al fine di visionare l'archivio cartaceo (mod. 58) in merito ai beni pignorati;
- in data 26/07/2024 colloquio presso UTC San Vito di Leguzzano al fine di discutere delle possibili criticità in merito ai terreni pignorati;
- in data 10/07/2024 colloquio presso UTC Comune di Malo al fine di discutere delle difformità rilevate;

- in data 10/10/2024 colloquio presso UTC Comune di Malo al fine di discutere delle difformità rilevate;
- In data 17/07/2024 – 29/07/2024 – 20/08/2024 – 10/09/2024 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 20/10/2024 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- in data 23/10/2024 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza al fine di visionare l'archivio cartaceo (mod. 58) in merito ai beni pignorati.

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto reale pignorato e identificazione catastale dei beni nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'atto di pignoramento, risultano identificati con:

A) NCEU Comune di Malo (VI) Via Vicenza n. 120 – foglio 29 – particella 328

- Sub. 2, categoria A/3, vani 16, piano S1-T-1
- Sub. 3, categoria C/6, mq. 40, piano S1
- Sub. 5, cat. A/10, vani 1,5, piano T
- Sub. 6, B.C.N.C. ai sub. 2-3-5

Ivi inclusi i 4 garage sotterranei di circa mq. 12 ciascuno posti nel sottosuolo nel lato ovest in corpo adiacente al fabbricato sito in via Vicenza n. 120, non censiti né denunciati al NCEU

NCT Comune di Malo (VI) – foglio 29

- Particella 52, cat. T, are 22 centiare 85
- Particella 145, cat. T, are 3 centiare 28
- Particella 401, cat. T, are 9 centiare 27

Contro:

----- – nato a ----- il ----- – C.F. ----- –
 per la quota di 2/4 di nuda proprietà
 ----- – nata a ----- il ----- – C.F. ----- –
 per la quota di 1/4 di nuda proprietà
 ----- – nata a ----- il ----- – C.F. -----
 ----- – per la quota di 1/1 di usufrutto

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

NOTA: si precisa che per l'immobile censito in Malo, fg. 29, part. 328 sub. 5, in data 02/03/2024 è stata disposta la sospensione della procedura esecutiva; per tale motivo, nel proseguo dell'attività peritale e nella formazione dei lotti non se ne terrà conto.

B) NCEU Comune di Malo (VI) Via Fondo Muri n. 25 – foglio 30

- Particella 256 sub. 1 graffato particella 263, categoria A/6, vani 12,5, piano T

Contro:

----- – nato a ----- il ----- – C.F. -----
 ----- – per la quota di 1/3 di piena proprietà
 ----- – nata a ----- il ----- – C.F. -----
 ----- – per la quota di 1/3 di piena proprietà

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

C) NCT Comune di San Vito di Leguzzano (VI) – foglio 6

- Particella 804, cat. T, are 54 centiare 88
- Particella 812, cat. T, centiare 31
- Particella 1355, cat. T, are 9 centiare 95
- Particella 594 – porzione AA seminativo, AB bosco ceduo – cat. T, are 3 centiare 98

Contro:

----- nata a ----- il ----- C.F. -----
 ----- per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- esaminata l'eventuale esistenza di rapporti di pertinenzialità tra i beni pignorati;

il sottoscritto esperto ritiene che- i beni pignorati debbano essere venduti separatamente con la formazione di **CINQUE LOTTI** così composti:

LOTTO 1: NCEU Comune di Malo (VI) Via Vicenza n. 120 – foglio 29 – particella 328

- Sub. 2, categoria A/3, vani 16, piano S1-T-1
- Sub. 3, categoria C/6, mq. 40, piano S1
- Sub. 6, B.C.N.C. ai sub. 2-3-5

Ivi inclusi i 4 garage sotterranei di circa mq. 12 ciascuno posti nel sottosuolo nel lato ovest in corpo adiacente al fabbricato sito in via Vicenza n. 120, non censiti né denunciati al NCEU

NCT Comune di Malo (VI) – foglio 29

- Particella 401, cat. T, are 9 centiare 27

LOTTO 2: NCT Comune di Malo (VI) – foglio 29

- Particella 52, cat. T, are 22 centiare 85
- Particella 145, cat. T, are 3 centiare 28

LOTTO 3: NCEU Comune di Malo (VI) Via Fondo Muri n. 25 – foglio 30

- Particella 256 sub. 1 graffato particella 263, categoria A/6, vani 12,5, piano T

LOTTO 4: NCT Comune di San Vito di Leguzzano (VI) – foglio 6

- Particella 812, cat. T, centiare 31

LOTTO 5: NCT Comune di San Vito di Leguzzano (VI) – foglio 6

- Particella 804, cat. T, are 54 centiare 88
- Particella 1355, cat. T, are 9 centiare 95
- Particella 594 – porzione AA seminativo, AB bosco ceduo – cat. T, are 3 centiare 98

Ai fini della presente relazione - che prosegue di seguito per il solo **LOTTO 4** - si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini del LOTTO 4 - particella 812: **N** lato libero via C. Battisti – particella 807, **E** in aderenza particella 2078, **S** in aderenza particella 811, **O** lato libero particella 807, salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile si trova a San Vito di Leguzzano, in via C. Battisti civ. 47 (il civico per l'unità oggetto di pignoramento è dedotto, dato che il civico dell'accesso precedente è individuato al 45 e l'accesso successivo – cancellata, è individuato con il civico 49); la zona in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è situata nel centro del paese, dove a pochi minuti si trovano tutti i principali servizi quali ufficio postale, strutture sportive, supermercati, municipio, negozi, bar, ecc.

Trattasi di unità censita al C.T. come fabbricato rurale, per il quale non è stato possibile effettuare un rilievo visto la pericolosità legata allo stato fatiscente in cui versa l'immobile in oggetto. Trattasi di fabbricato, presumibilmente disposto su quattro piani (terra, primo, secondo e soffitta), la cui superficie catastale presunta, con riferimento alla visura della particella 812, risulta essere pari a mq. 31 coperta, per piano. E' situata in un contesto promiscuo di fabbricati fatiscenti di altra proprietà, in parte crollati, e presenta dall'esterno strutture portanti apparentemente non in buono stato, vetuste; all'interno risulta il crollo parziale dei solai intermedi e parte del coperto.

L'accesso appare possibile sia da via C. Battisti che dalla corte particella 807 dato che, dalla lettura della visura catastale, la particella 812 risulta avere "diritto alla corte num 807 e all'andito e scala num 811 del fg. 6".

Non sembrano esserci aree esterne ad uso esclusivo.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto, considerata l'impossibilità del rilievo e la totale assenza di elaborati grafici agli atti (sia catastali che edilizi) la superficie dell'abitazione verrà desunta dalla visura catastale ove, per la particella 812 viene indicata la superficie di mq. 31, che si applica per il 4 piani visibili fuori terra:

- **l'UNITA'**, con mera visione dall'esterno
 - al piano terra/primo/secondo si presume ci siano vani abitabili.
 - al piano terzo (sottotetto) si presume vi sia una soffitta.

- Superficie commerciale complessiva (SEL) per l'UNITA' di circa mq. 108,50 mq. INDICATIVI

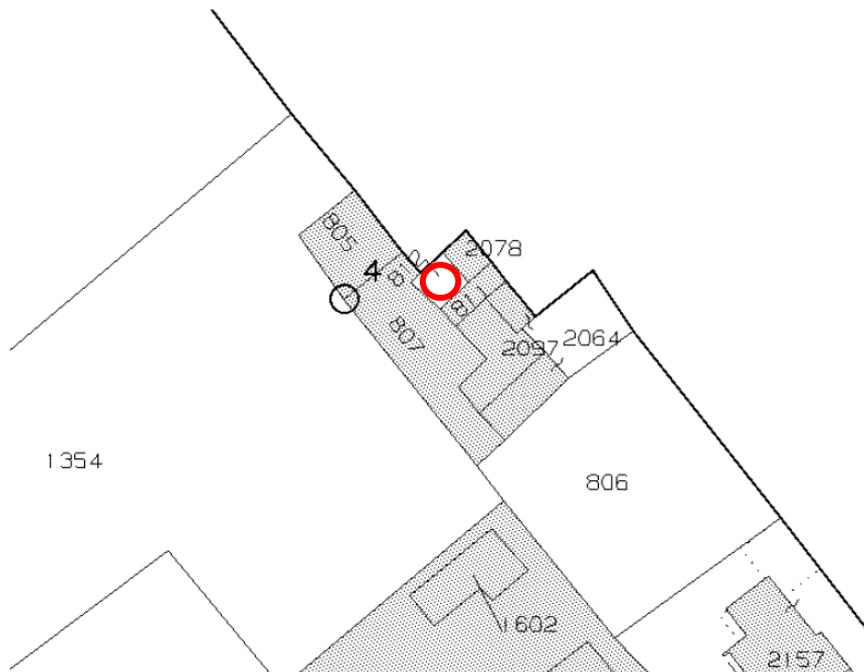
Le condizioni manutentive di quanto sopra illustrato, risultano complessivamente SCARSE.

A completamento delle caratteristiche, si evidenzia che il fabbricato appare nel suo impianto originario, senza che sia mai stata eseguita alcuna ristrutturazione, come confermato anche dalla parte debitrice. Con riguardo agli impianti, non si ha evidenza né della loro presenza, né dell'eventuale loro funzionamento.

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto mappa catastale.

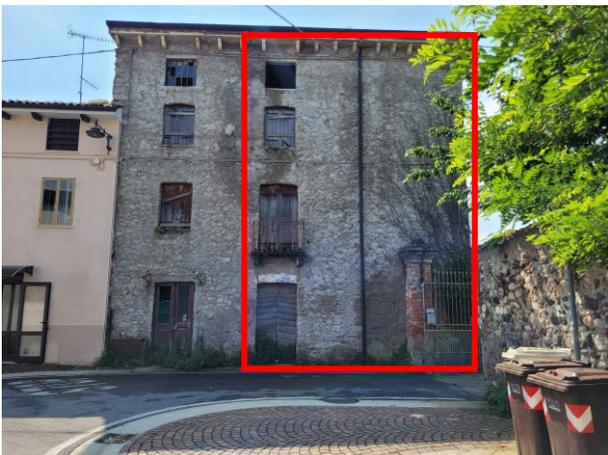


Estratto ortofoto da Google Maps



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

N.B. LA DELIMITAZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISPETTO AL FABBRICATO IN CUI E' INSERITO E' DESUNTA DALLA MAPPA CATASTALE PER CUI DEVE CONSIDERARSI MERAMENTE INDICATIVA E NON PROBANTE



PROSPETTO NORD (06-2024)



CORTE PART. 807 (06-2024)



SOLAIO INTERMEDIO CROLLATO (10-2024)



COPERTURA CROLLATA (10-2024)



PROSPETTO OVEST (10-2024)



PARTICOLARE PROSPETTO OVEST (10-2024)

3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Lo stesso NON VIENE REDATTO/FORNITO non essendo obbligatorio sulla base dell'Art. 3 del D. Lgs. 192/2005 comma c-bis trattandosi di immobile privo di impianti/serramenti e pertanto da considerare rientrante nella categoria "INAGIBILI O COLLABENTI".

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risultano in stato di abbandono, nella disponibilità della parte debitrice.

Si precisa che in data 23/08/2022 è deceduta la signora -----, proprietaria dell'immobile oggetto della presente perizia.

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati sugli immobili oggetto di pignoramento e intestati alla parte esecutata.

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

Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 4.1) il sottoscritto esperto non ritiene necessaria la quantificazione del canone di locazione congruo/indennità di occupazione.

5. ASPETTI CATASTALI

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta attualmente identificato catastalmente con:

A) COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO:

Catasto Terreni, foglio 6

- Particella 812, fabbricato rurale, mq. 31 – annotazione: con diritto alla corte num. 807 e all'andito e scala num. 811 del foglio 6

il tutto intestato catastalmente a:

- ----- con sede in ----- – C.F. ----- – per la quota di 1/1 di piena proprietà

In forza della Sentenza del tribunale di Vicenza – sezione distaccata di Schio – n. 338/2012 Sent. – n. 2070/2000 Cont. – n. 4000/2012 Cron. – n. 1174/2012 Rep. depositata in Cancelleria il 26/09/2012, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Schio il 10/10/2012 al n. 1758, serie 4 e munita di formula esecutiva il 11/12/2012, con la quale si dichiara la simulazione assoluta degli atti di compravendita nei confronti della pignorante, i beni devono considerarsi in ditta alla signora: ----- – nata a ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si precisa che in data 23/08/2022 è deceduta la signora -----, per cui la banca dati catastale non risulta allineata, mancando la presentazione e la relativa voltura della dichiarazione di successione.

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

La particella attuale n. 812 del fg. 6 Comune di San Vito di Leguzzano deriva dai seguenti:

- A)** fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973 risulta essere particella 812, Comune di San Vito di leguzzano – FABBRICATO RURALE – di mq. 31.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risulta inserita l'U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulla particella omonima 812.

5.2 Intestatari catastali storici

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione **CATASTO TERRENI**

Per l'unità sita in San Vito di Leguzzano – foglio 6 particella 812

- A) DAL 21/05/1980 (ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE)**

----- nata a ----- il ----- C.F. -----
per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si precisa che in data 23/08/2022 è deceduta la signora -----, per cui la banca dati catastale non risulta allineata, mancando la presentazione e la relativa voltura della dichiarazione di successione.

- B) DAL 01/09/2000 (COMPRAVENDITA)**

-----, con sede in ----- C.F. ----- per la quota di 1/1 piena proprietà.

- C) DAL 15/11/2000 (COMPRAVENDITA)**

-----, con sede in ----- C.F. ----- per la quota di 1/1 piena proprietà.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti. Si precisa che in data 23/08/2022 è deceduta la signora -----.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle mappe catastali (wegis attuale, mappa C.T. storica, mappa C.F. storica, mappa d'impianto) sono state riscontrate alcune incongruenze che si riportano:

- il fabbricato censito alla particella 812 fa parte di un complesso storico di tipo promiscuo in parte crollato e/o in fase di crollo.

- nelle visure catastali il fabbricato non è censito al C.F. ma solamente al C.T. come fabbricato rurale. E' tuttavia presente anche nella mappa urbana storica, con il medesimo identificativo.

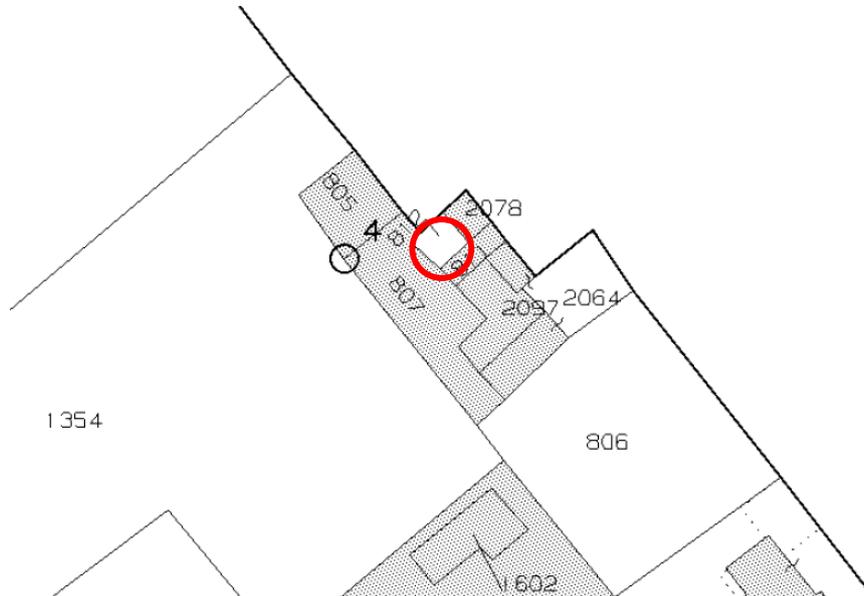
- sarà necessario provvedere al censimento del fabbricato, con tipo mappale per corrispondenza e pratica di nuova costituzione al C.F., eventualmente in categoria F/2 (unità collabente); la questione andrà discussa con gli uffici competenti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza.

- richiesti i mod. 58 presso l'Agenzia delle Entrate – territorio di Vicenza, non è stato reperito alcun fascicolo relativo all'immobile in oggetto e, quindi, non risulta presente agli atti alcuna planimetria catastale.

In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo delle pratiche catastali, stimato in **euro 1.800,00 oltre accessori e spese.**

Si precisa che l'esperto, a causa delle condizioni in cui versa l'immobile pignorato, non ha potuto effettuare il rilievo; andrà quindi verificato lo stato attuale dell'immobile prima di procedere con la stesura della planimetria catastale.

Estratto mappa catastale.



Estratto ortofoto da Google Maps



Titolo: DONAZIONE E DIVISIONE del 21/05/1980 n. 69304 di Rep. Notaio Armando Bonato, trascritto a Schio il 23/05/1980 ai nn. 3659/3116 RG/RP;

Oggetto: PROPRIETA' dell'Unità Immobiliari identificate presso il al C.T. in Comune di San Vito di Leguzzano – fg. 6 part. 812, 594.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

A) Soggetto: ----- (1/1 piena proprietà)

Titolo: COMPRAVENDITA del 15/11/2000 n. 22472 di Rep. Notaio Agostini Roberto, trascritto a Schio il 22/11/2000 ai nn. 10734/7792 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.T. in Comune di San Vito di Leguzzano, fg. 6 part. 812 oltre ad altre non oggetto di perizia.

N.B. Annotazione a trascrizione n. 382 del 23/04/2001 – trascrizione di domanda giudiziale
Annotazione a trascrizione n. 10420/949 del 30/12/2014 – nullità del 18/08/2012 n. rep. 338/2012
In forza della Sentenza del tribunale di Vicenza – sezione distaccata di Schio – n. 338/2012 Sent. – n. 2070/2000 Cont. – n. 4000/2012 Cron. – n. 1174/2012 Rep. depositata in Cancelleria il 26/09/2012, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Schio il 10/10/2012 al n. 1758, serie 4 e munita di formula esecutiva il 11/12/2012, è stata dichiarata la simulazione assoluta dell'atto di compravendita nei confronti della pignorante.

B) Soggetto: ----- (1/1 piena proprietà)

Titolo: COMPRAVENDITA del 01/09/2000 n. 21274 di Rep. Notaio Agostini Roberto, trascritto a Schio il 15/09/2000 ai nn. 8437/6077 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.T. in Comune di San Vito di Leguzzano, fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

N.B. Annotazione a trascrizione n. 380 del 23/04/2001 – trascrizione di domanda giudiziale
Annotazione a trascrizione n. 10421/950 del 30/12/2014 – nullità del 18/08/2012 n. rep. 338/2012
In forza della Sentenza del tribunale di Vicenza – sezione distaccata di Schio – n. 338/2012 Sent. – n. 2070/2000 Cont. – n. 4000/2012 Cron. – n. 1174/2012 Rep. depositata in Cancelleria il 26/09/2012, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Schio il 10/10/2012 al n. 1758, serie 4 e munita di formula esecutiva il 11/12/2012, è stata dichiarata la simulazione assoluta dell'atto di compravendita nei confronti della pignorante.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

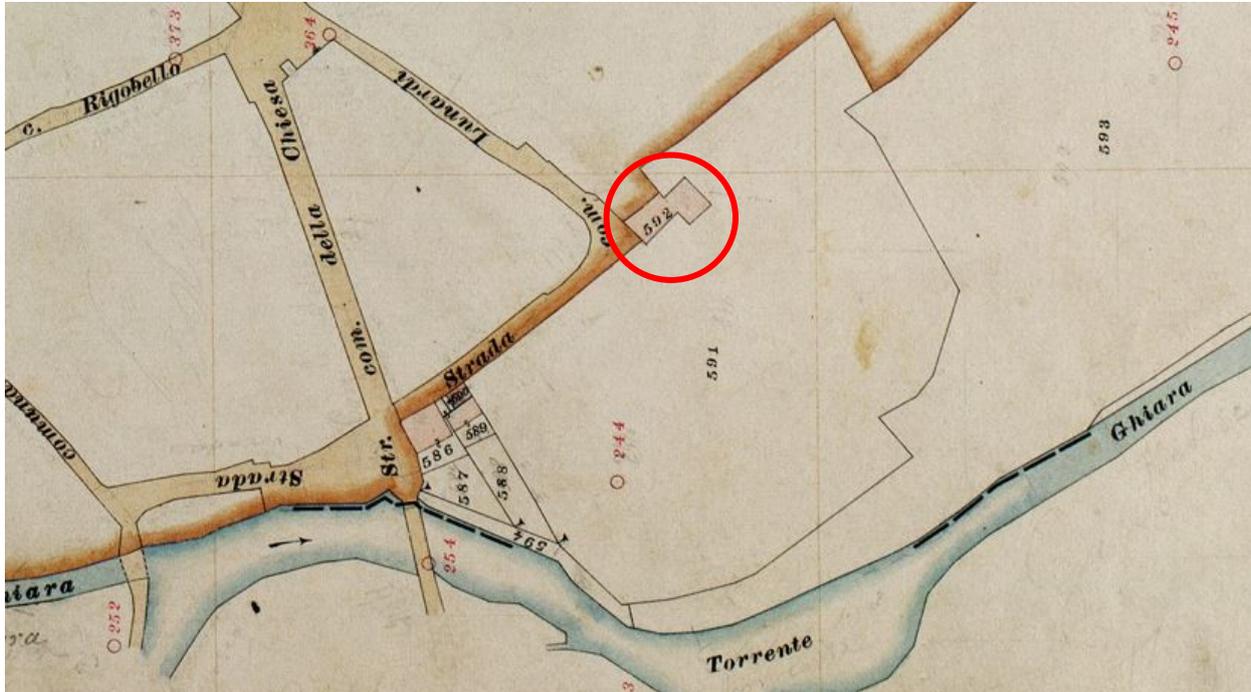
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Epoca di realizzazione dell'immobile:

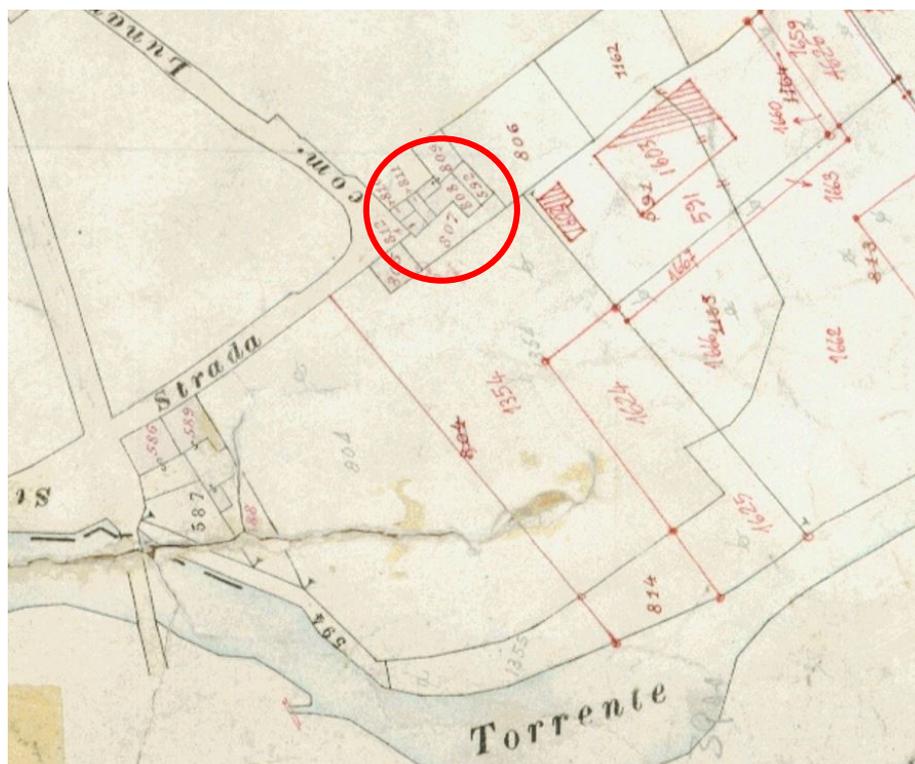
A seguito delle ricerche eseguite, vista la richiesta di accesso agli atti inviata agli uffici del Comune di San Vito di Leguzzano con esito negativo e sentito l'UTC, si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento (edificio originario) sia stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967, considerato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere presente nelle mappe

catastali d'impianto con l'identificativo particella 592. Ai fini della datazione dell'immobile, pur non essendovi le condizioni per verificarne la veridicità, l'esperto rileva che su un architrave di una porta al piano terra si legge la data 1920.

Estratto mappa d'impianto



Estratto mappa terreni (storica)



FOTO**Estremi dei provvedimenti autorizzativi:**

A seguito di puntuale richiesta al Comune di San Vito di Leguzzano (Ufficio Tecnico) quest'ultimo ha comunicato all'esperto di non aver reperito, presso i propri archivi, alcun documento utile relativamente l'immobile in oggetto.

Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di San Vito di Leguzzano, ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali:

- la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento ricade in **zona "A1 – centro storico"**; in tale zona non sono consentite nuove costruzioni
- l'area è normata dall'art. 19 – zona A1 centro storico

Per maggiori delucidazioni e riferimenti, si rimanda ad una attenta lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Considerato quanto riportato in risposta al precedente quesito 7.1 non si è potuto procedere alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

Si precisa che:

- non sono state reperite e quindi fornite pratiche edilizie utili ai fini della verifica delle difformità; a tal proposito, si rimanda alla lettura del capitolo successivo.

- il fabbricato si presenta in stato pericolante, con solai interni parzialmente crollati, per cui non è stato possibile effettuare il rilievo.

- non è stata rilevata l'area esterna né sono stati identificati i confini di proprietà.

Per tali motivi, ogni considerazione da parte dell'esperto non può essere considerata esaustiva ai fini della verifica delle difformità e rimane quindi a carico dell'aggiudicatario la necessità di effettuare ulteriori accertamenti.

Si evidenzia che l'immobile è inserito in un contesto di centro storico per cui, come si legge nel Certificato di Destinazione Urbanistica, per le particolari caratteristiche storico-morfologiche della zona, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono assoggettati a piano particolareggiato obbligatorio.

Il Comune di S. Vito è dotato di un Piano Particolareggiato per il centro storico che regola gli interventi sugli edifici e gli spazi compresi nel perimetro della zona A. Il P.I. conferma le previsioni del Piano Attuativo.

Prima dell'approvazione del piano particolareggiato, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, esclusi gli edifici soggetti a tutela.

Per maggiori delucidazioni e riferimenti, si rimanda ad una attenta lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Trattandosi di fabbricato di impianto originario con molta probabilità risalente ai primi del '900, non rilevato in quanto impossibile accedere in sicurezza, per il quale non risultano presenti elaborati tecnici esistenti né agli archivi del comune di San Vito di Leguzzano, né agli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza, si presume che il fabbricato non possa presentare difformità o necessità di regolarizzazioni rispetto a quanto presente sul posto.

Sentito l'UTC, si precisa che a carico dell'aggiudicatario sarà necessario verificare le possibilità di intervento e dovrà essere fatto un rilievo dell'immobile per definire l'esistente "stato di fatto", per cui l'esperto, in considerazione delle attività tecniche necessarie, stima l'importo dell'onorario per le prestazioni legate ad una verifica preliminare, in via indicativa e ai soli fini estimativi, in **euro 2.000,00 oltre accessori e spese.**

L'attività tecnica sopra descritta (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo viene detratto dal valore medio ordinario stimato), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto nel corso della procedura.

Si rileva infine che a causa della totale assenza di elaborati tecnici, non è stato possibile per l'esperto definire in modo inequivocabile l'esatta consistenza del bene oggetto di procedura, i relativi confini e le specificità particolari legate al diritto alla corte particella 807 nonché all'andito e scale insistenti sulla particella 811; tali aspetti andranno verificati a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. I rischi legati alle questioni sopra descritte, non essendo

economicamente quantificabili, verranno ricompresi nell'abbattimento applicato ai fini della definizione del valore base d'asta.

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

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

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

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

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

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

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

Risultano i seguenti Vincoli e Obblighi:

- **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI:** si rimanda alla lettura dei capitoli 5) e 7). La regolarizzazione catastale e la verifica preliminare edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto nel corso della procedura, per cui l'importo stimato viene detratto dal valore medio ordinario dell'immobile pignorato.

- **ONERI E VINCOLI URBANISTICI:** rimangono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e vincoli gravanti sull'immobile oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/10/2024)

TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 01/08/2002 ai n.ri 8236/5971 di RG/RP, a favore di "-----", contro -----, a seguito di Atto Giudiziario in data 23/07/2002, n. Rep. 851/2002 del Tribunale di Vicenza:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401 (ex 137/b), Malo sez. D fg. 4 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6, Malo sez. D fg. 5 part. 256 sub. 1 - 263, Malo fg. 29 part. 328, Malo fg. 30 part. 256, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 812

B) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 16/09/2022 ai n.ri 10409/7780 di RG/RP, a favore di "-----", contro -----, a seguito di Atto Giudiziario in data 19/08/2022, n. Rep. 4573/2022 del Tribunale di Vicenza:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812

DOMANDE GIUDIZIALI NEL VENTENNIO

A) Domanda giudiziale, trascritta presso la conservatoria di Schio in data 02/11/2005 ai n.ri 12338/8310 di RG/RP, a favore di “-----”, contro -----

----- a seguito di Revoca atti soggetti a trascrizione in data 07/10/2005, n. Rep. 9083/2005 del Tribunale di Vicenza – sez. di Schio:

- Malo sez. D fg. 4 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6 – 7, Malo sez. D fg. 5 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 30 part. 256, Malo fg. 29 part. 328, Malo fg. 29 part. 400, 145, 52, Malo fg. 29 part. 401, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

B) Domanda giudiziale, trascritta presso la conservatoria di Schio in data 23/12/2014 ai n.ri 10247/7983 di RG/RP, a favore di “-----”, contro -----

-----, a seguito di Dichiarazione di annullamento di atti in data 19/12/2000, n. Rep. 8683/2000 del Tribunale di Vicenza – sez. di Schio:

- Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6, Malo fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 30 part. 256, Malo fg. 29 part. 328, Malo fg. 29 part. 401, 145, 52, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

ISCRIZIONI NEL VENTENNIO

A) Ipoteca giudiziale iscritta in data 12/05/2005 ai n.ri 5432/1116 di RG/RP, a favore della “-----” contro “-----” a seguito di decreto ingiuntivo in data 09/02/2001, n. 164/2001 di repertorio Tribunale di Vicenza (sez. staccata di Schio); **capitale euro 78.307,51 iscrizione ipotecaria per euro 120.000,00:**

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 137, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 29 part. 397, 157, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812, San Vito di Leguzzano fg. 4 part. 374.

B) Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 23/09/2020 ai n.ri 8454/1116 di RG/RP, a favore della “-----” contro “-----”, a seguito di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 24/11/2000, n. 4368/2000 di repertorio Tribunale di Vicenza; **capitale euro 99.573,35 iscrizione ipotecaria per euro 121.367,38:**

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401 (ex 137), 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

C) Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 29/01/2021 ai n.ri 1012/126 di RG/RP, a favore della “-----” contro “-----”, a seguito di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 12/01/2001, n. 146/2001 di repertorio Tribunale di Vicenza; **capitale euro 779.001,05 iscrizione ipotecaria per euro 1.032.913,80:**

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, 328, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6 – 7, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 30, part. 256, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Non vengono cancellate le domande giudiziali.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi o oneri di altro tipo.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non è inserito in contesto condominiale, non risultano spese di gestione pendenti.

11.2 Eventuali procedimenti in corso

Non sono noti procedimenti in corso.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

In particolare ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison 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.

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio della 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

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguito delle indagini di mercato, il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia (**“RESIDENZIALE”**) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

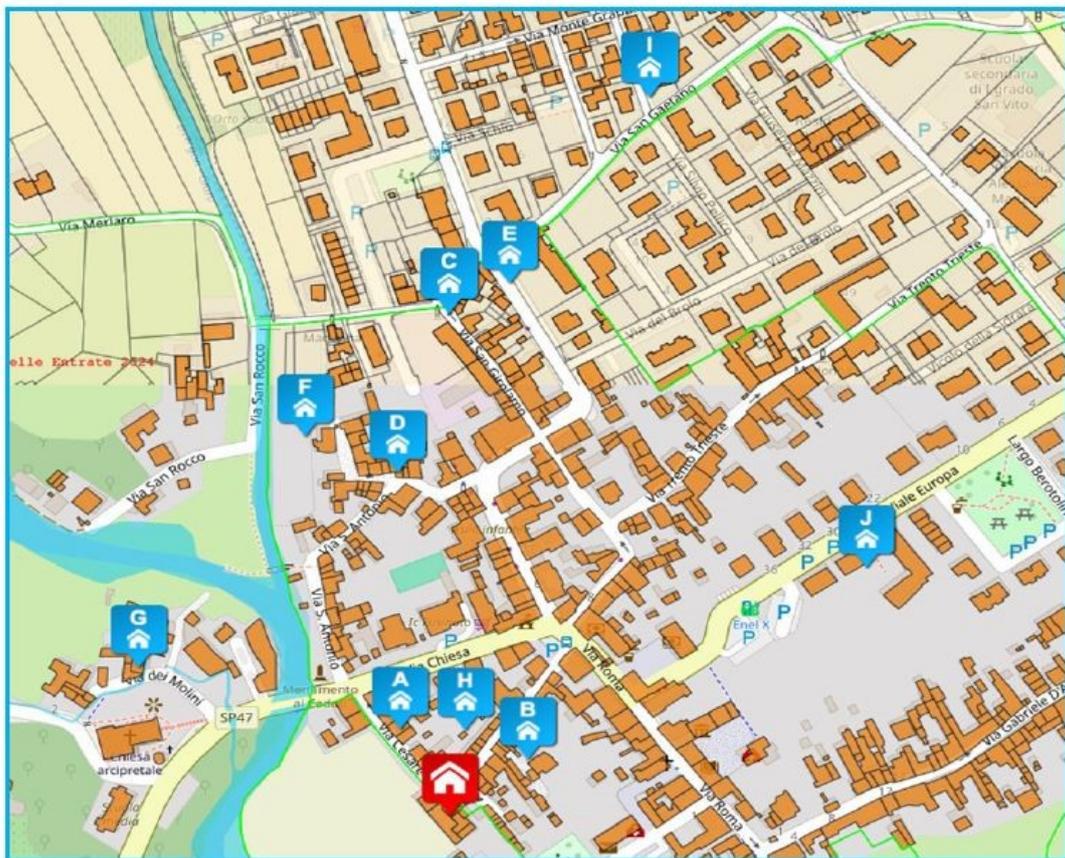
Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;

- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Nel caso in specie, trattandosi di immobile diruto, si è proceduto all'individuazione di compravendite di immobili simili individuando il prezzo medio di riferimento per lo stato di manutenzione "scarso", corrispondente allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di perizia; eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa- valutativa) utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (MCA)**

	Data	Prezzo Svalutato	Sup. Cat.Tot.		Prezzo medio €/mq	Data di stima 12/10/2024
A	15/05/2023	€ 54.919,01	186,00	=	€ 295,26	Prezzo scarso
B	17/03/2020	€ 29.857,02	140,59	=	€ 212,37	€ 212,37
C	15/07/2019	€ 28.841,43	126,61	=	€ 227,80	Prezzo insufficiente
D	15/09/2020	€ 44.808,90	118,96	=	€ 376,67	€ 278,48
E	15/11/2020	€ 87.143,66	149,94	=	€ 581,19	Prezzo sufficiente
F	15/05/2021	€ 24.911,10	95,00	=	€ 262,22	€ 344,59
G	15/12/2020	€ 36.852,49	138,12	=	€ 266,81	Prezzo discreto
H	15/10/2020	€ 59.750,34	253,22	=	€ 235,96	€ 465,82
I	15/09/2020	€ 94.596,58	161,14	=	€ 587,05	Prezzo buono
J	15/10/2023	€ 50.543,58	116,90	=	€ 432,37	€ 587,05



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) RESIDENZIALE						
Comune di :	SAN VITO DI LEGUZZANO		Ubicazione	Via Cesare Battisti		snc
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	T - 1 - 2 - 3		Edificato ANTE anno 1967
Tipologia	Fabbricato rurale su tre livelli fuori terra più soffitta. Il fabbricato insiste sul mappale 812 del foglio n. 6 del Comune di San Vito di Leguzzano ed è privo di area scoperta pertinenziale. Il fabbricato è attualmente chiuso e si trova in stato scadente di manutenzione. Accessibile facilmente da via Cesare Battisti dispone del diritto alla corte mappale n. 807 e all'andito e scala mappale n. 811 del foglio n. 6.					
	Comune	folgio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
	SAN VITO DI LEGUZZANO	6	812	Fabbricato Rurale		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono					1
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	93,00	100%	93,00	Quantitativa
	Poggioli-terrazza	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	31,00	50%	15,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto 10%	GIA	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto 2%	GIA	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale					108,50	Mq.
Valutazione	La valutazione viene effettuata con la comparazione con comparabili in diverso stato di manutenzione, di questi essendo noto il prezzo reale e la data di compravendita, si possono determinare i prezzi medi unitari €/m ² per ogni stato di manutenzione. Poiché il fabbricato in oggetto si trova in stato scarso di conservazione e di accessibilità, si applica il relativo prezzo medio (Prezzo Scarso €/m ² Comparabili).					
				€/mq	sup. comm.	Valore
	Valore di Mercato			€ 212,37	108,50	€ 23.042,08
Data di Valutazione	12/10/2024					
Precisazioni	I dati tecnici utilizzati sono desunti dalla visura catastale e quindi con caratteristica di presunzione.					
n: bagni dotazione	1 (presunto)					

Quindi, il più probabile valore di mercato medio ordinario alla data del 12/10/2024 risulta essere pari a:

€ 23.042,08 (ventitremilaquarantadue/08 €), pari a 212,37 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo di valutazione scelto.

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 valutativo scelto, cioè di alcune specifiche caratteristiche non ordinarie dei beni pignorati, quali in particolare:

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: € 1.800,00
- spese tecniche per verifica preliminare edilizio-urbanistica: € 2.000,00
- altri costi/oneri: nessuno

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 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, e a seguito di quanto riportato in relazione in particolare al capitolo 5) e 7), 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:

- riduzione proposta del 15%: € 3.456,31

Quindi il valore a base d'asta dell'intero bene corrisponde a € 15.785,77 **arrotondati a € 16.000,00 (diconsi euro sedicimila/00).**

12.4 Giudizio di vendibilità

Considerate le problematiche rilevate l'esperto, per il bene oggetto della presente perizia, ritiene di esprimere un giudizio di vendibilità scarso.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulla U.I. oggetto di procedura, identificata al Comune di San Vito di Leguzzano al Fg. 6 particella 812, la quota di piena proprietà pari ad 1/1, comprensive degli eventuali beni comuni non censibili.

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

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile ai Comuni di Malo e Caldogno, ottenendo i seguenti risultati:

- la signora ----- risulta deceduta il 23/08/2022 a Vicenza.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile ai Comuni di Malo e Caldogno, ottenendo i seguenti risultati:

- la signora ----- risulta deceduta il 23/08/2022 a Vicenza.

15. LOTTI

La presente perizia ha trattato i beni di cui al **LOTTO 4**.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Immobile diruto in contesto promiscuo, adiacente ad altra proprietà.

Montecchio Precalcino, li 27/10/2024

Il Tecnico Incaricato
Geometra Anna Parise
(firmato digitalmente)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Titoli a favore dei soggetti esegutati e altri LOTTO 4
2. Documentazione fotografica LOTTO 4
3. Assenza titoli edilizi LOTTO 4
4. Certificato di Destinazione Urbanistica LOTTO 4
5. Documentazione catastale LOTTO 4
6. Visure ipotecarie LOTTO 4
7. Tabelle di stima dei beni LOTTO 4
8. Certificati anagrafici
9. Verifica presenza contratti di locazione e/o comodato
10. Ricevuta invio perizie agli esegutati ed ai creditori