



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 318/2024 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: Dottor Luca Prendini**

**Creditore procedente:**

**Esecutato:**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/03/2025**

**Identificazione beni: Beni in Marano Vicentino (VI), Via Villaraspà n.41,**

**Dati Catastali: CU, foglio 12, p.lla 222 (A/3)**

**per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1**

**Esperto stimatore: Geom. Marco P. Pagani – Corte Capuleti, 11/1 Montecchio**

**Maggiore (VI)**

**Mail: marcopiergiorgio.pagani@gmail.com – tel: 334 6883134**

**Custode Giudiziario: I.V.G di Vicenza - Via Volto, 63, Longare**

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



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 318/2024, promossa da: xxx contro xxx

**Giudice:** dottor Luca Prendini

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 04/03/2025

**Esperto stimatore:** geom. Marco Piergiorgio Pagani

**Diritto pignorato** (pag. 6): piena proprietà

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 6): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): casa affiancata

**Ubicazione** (pag. 6): Marano Vicentino via Villaraspa n. 41

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 20): CU, foglio 12, p.lla 222 (A/3)

**Metri quadri** (pag. 6): locali di abitazione 306mq, superficie commerciale 357,90mq

**Stato di manutenzione** (pag. 6): da ristrutturare completamente

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 21): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 25): Irregolarità edilizie

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 32): € 56.302,80

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 32): Comparabile A: 17/01/2024, 52.000€ - Comparabile B: 26/01/2017, 48.000€

**Valore di vendita forzata proposto** (33):43.000,00€

**Valore debito:** € 72.207,67 oltre alle spese di notifica, agli interessi di mora contrattualmente previsti dal 13/03/2024 al saldo del capitale residuo, oltre alle spese successive occorrente (atto di pignoramento).

**Occupazione** (pag. 20): libero

**Titolo di occupazione** (pag. 20): proprietà

**Oneri** (pag. 30): vedi capitolo 8, non ci sono spese condominiali.

**APE** (pag. 20): Viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica, classe G

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 34): immobile da ristrutturare

**Lotti** (pag. 34): lotto unico



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

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

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

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

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

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

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

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



## SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3 Confini N-E-S-O.....	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5 Certificazione energetica.....	9
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	9
4.1 Possesso.....	9
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	9
5. ASPETTI CATASTALE.....	9
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	9
5.2 Intestatari catastali storici.....	9
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	10
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	10
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	10
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	11
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	11
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	11
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	12
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	12
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	12
8.1 Oneri e vincoli.....	13
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	13
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	14
9. SUOLO DEMANIALE.....	14
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	14
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	14



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	14
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	15
12.1	Metodo di valutazione.....	15
12.2	Stima del valore di mercato.....	15
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	16
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	17
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	17
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	17
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	18
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	18
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	18
15.	LOTTI.....	18
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	18
17.	ELENCO ALLEGATI.....	19



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto prestava giuramento in data 23/10/2024, a seguito della nomina pervenuta via PEC in data 09/10/2024. Successivamente l'esperto verificava la documentazione nel fascicolo per la predisposizione della checklist inviata al Custode in data 28/10/2024; in tal data si procedeva anche alle prime indagini riguardanti la documentazione catastale ed ipotecaria. Dopo la verifica del Custode veniva depositata la checklist in data 19/11/2024. Insieme al Custode veniva programmato il sopralluogo per la presa visione dei beni in data 18/12/2024. L'esperto richiedeva accesso agli atti per la verifica sull'aspetto urbanistico in data 24/10/2024. L'accesso agli atti veniva evaso dal comune in data 21/11/2024.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Casa affiancata costituita da due piani fuori terra con soffitta al secondo piano sita lungo via Villaraspa a Marano Vicentino. Gli accessi al compendio immobiliare avvengono dalla pubblica via attraverso il mappale 92, ente urbano di 282mq. Gli immobili sono siti in una zona periferica di Marano V. non particolarmente comoda ai servizi disponibili, ed in un contesto di degrado.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato è la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni catastalmente individuati in Comune di Marano Vicentino Catasto Urbano foglio 12 p.lla 222. Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

### 3.3 Confini N-E-S-O

L'abitazione confina: a Nord altra U.I.U. mapp.90, a Est altra U.I.U mapp. 223, a Sud-Est mapp. 92 area di enti urbani e promiscui, a Sud-Ovest via Villaraspa salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene oggetto di procedura è un'abitazione affiancata indipendente realizzata lungo via Villaraspa, con due piani fuori terra e soffitta.

Questa abitazione risulta di antica edificazione, già presente nel catasto d'impianto che risale ai primi del '900; risulta aver subito due interventi parziali nel 1977 e nel 1980 e nel 2015 è stata depositata una sanatoria per interventi non autorizzati realizzati nel 1982. Dopo la compravendita (2017) l'attuale proprietario cominciò dei lavori di manutenzione straordinaria provvedendo alla demolizione di alcuni pavimenti, all'esecuzione di tracce per l'installazione di nuovi impianti, alla realizzazione di contro-pareti in cartongesso sul ripostiglio al piano terra per coibentare. I lavori poi non sono più proseguiti, rendendo l'immobile non utilizzabile ai fini abitativi. Buona parte delle murature perimetrali risultano ancora quelle originarie per cui eseguite in pietrame e mattoni, mentre i solai intermedi risultano essere stati sostituiti con solai presumibilmente in latero-cemento. Il tetto della porzione



di immobile con la copertura più bassa (soffitta al primo piano) risulta essere stato sostituito con una struttura in latero-cemento (la struttura non risulta intonacata), mentre il tetto della parte più alta (porzione di immobile adiacente alla strada) risulta essere in buona parte quello originario, con struttura esile di travi in legno, soprastante intavolato o tavelline e manto di copertura, e si presenta in cattivo stato conservazione (vedasi foto 15 e 16); si vedono infatti dei puntellamenti provvisori ed in alcuni punti le infiltrazioni hanno marcito l'intavolato, lasciando che le infiltrazioni cadessero fino al sottostante solaio e generando macchie di umidità anche sul soffitto del piano sottostante (vedasi foto 13). La normativa del centro storico non ammette la realizzazione di coperture piane a terrazza; nella istanza di sanatoria del 2015 è infatti contenuta una dichiarazione che in caso di ristrutturazione la terrazza al primo piano dovrà essere eliminata con ripristino della falda originaria e che tale obbligo dovrà essere comunicato anche a eventuali futuri acquirenti.

L'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione per poter essere utilizzato, che preveda l'esecuzione di un bagno, di tutti gli impianti in genere e delle finiture (pavimenti e rivestimenti, intonaci ecc.) ed il rifacimento della copertura. L'attuale proprietario informa che le fognature passano nel cavedio retrostante che non è in proprietà. Sarà cura dell'aggiudicatario incaricare un tecnico di sua fiducia per una verifica puntuale dei lavori di ristrutturazione da eseguire.

Il fabbricato ha accesso pedonale e carraio dalla pubblica via (che è piuttosto stretta) attraverso la corte di cui al mappale 92, (area di enti urbani e promiscui – partita speciale 1); l'abitazione, costituita da due piani fuori terra ed una soffitta è di buone dimensioni. Al piano terra c'è un ripostiglio con entrata indipendente, attualmente non fruibile in quanto ingombro di macerie davanti all'accesso e nel suo interno. Al piano terra dell'abitazione si accede attraverso un atrio, attualmente utilizzato come autorimessa; dall'atrio si accede a sua volta ad un disimpegno, ad un ripostiglio, un bagno (privo di pavimenti ed impianti), alla cucina e al soggiorno ed alla scala di accesso al piano primo. Dalla scala si accede ad un piccolo disimpegno, a due camere ed ad una grande soffitta al grezzo (mancano impianti e finiture) e ad una terrazza. Dal vano scala del primo piano si accede alla soffitta al secondo piano, di altezze molto ridotte.

### Superficie commerciale

L'abitazione sviluppa una superficie di circa 306mq al lordo dei muri (SEL), con accessori indiretti (ripostiglio indipendente e soffitta al secondo piano) di 69mq circa. La superficie commerciale del bene è di 357,90mq circa. Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo i criteri del Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Descrizione	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
vani principali	306	1,00	306,00
accessori diretti	0	0,66	0,00
accessori indiretti	69	0,50	34,50
logge, balconi coperti, portici	0	0,50	0,00
terrazzi	30	0,33	9,90
giardini	0	0,10	0,00
autorimesse	15	0,50	7,50
<b>Superficie comm.le</b>			<b>357,90</b>



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



**Figura 2. Estratto mappa catastale.**



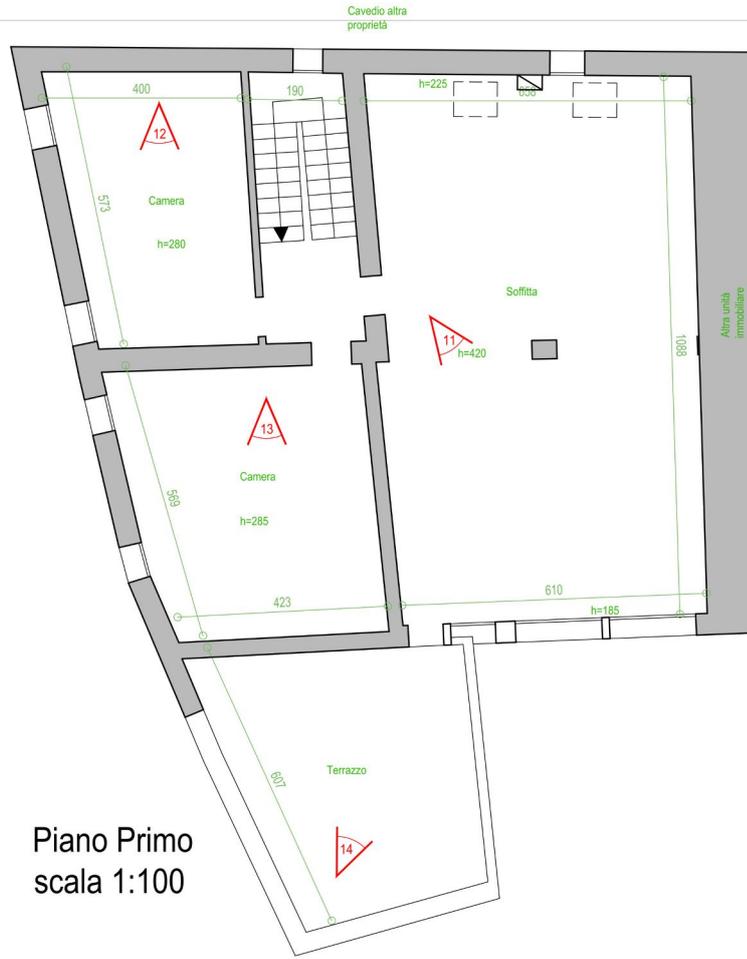
**Figura 3. Planimetria immobili.**

Rilievo 18/12/2024

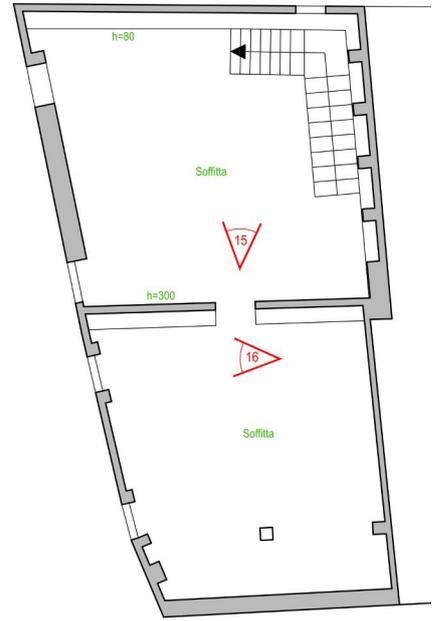


Piano Terra  
scala 1:100





Piano Primo  
scala 1:100



Soffitta  
scala 1:100



**Figura 4. Foto immobili.**

**Foto 1**



**Foto 2**



Foto 3



Foto 4



**Foto 5**



**Foto 6**



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



**Foto 13**



**Foto 14**



**Foto 15**



**Foto 16**



### 3.5 Certificazione energetica

È stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica ancora in corso di validità (scadenza 31/08/2025) ed allegato alla presente relazione.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Immobile libero

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

Nell'immobile sono in corso dei lavori e non ha i requisiti per poter essere occupato da persone

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

I beni oggetto di procedura sono attualmente censiti in Catasto Urbano di Marano Vicentino

- **foglio 12 p.lla 222** cat. A/3 classe 3 consistenza 8vani

NCEU: l'attuale identificativo catastale risulta deriva dall'impianto meccanografico del 1987 e si rileva una variazione del 27/07/2015 pratica VI0111815 per diversa distribuzione degli spazi interni (n.53598.1/2015)

CT: il bene in oggetto risulta ente urbano dall'impianto meccanografico del 1974. Si rileva che il bene ha un'origine antica essendo rappresentato nelle mappe d'impianto redatte agli inizi del '900 con l'attuale sagoma.

### 5.2 Intestatari catastali storici

Attualmente i beni oggetto di procedura sono catastalmente intestati a:

- xxx (CF xxx) nato in SERBIA (EE) il 23/10/1990, Proprietà 1/1.

per compravendita del 26/01/2017 rep. 37030 del notaio Giuseppe Curreri con sede a Montecchio Maggiore.

Precedentemente tali beni risultavano catastalmente intestati:

Dal 05/12/2016 al 26/01/2017 per denuncia (nei passaggi per causa di morte) di xxx Pratica n. VI0004793 in atti dal 18/01/2017

- xxx (CF xxx) nato a THIENE (VI) il 22/06/1961, Proprietà 1/3.
- xxx (CF xxx) nata a SCHIO (VI) il 03/06/1964, Proprietà 1/3.
- xxx (CF xxx) nata a THIENE (VI) il 06/01/1960, Proprietà 1/3.



Dal 15/06/2001 al 05/12/2016 per denuncia (nei passaggi per causa di morte) di Marchesini Basilio Pratica n. VI0241973 in atti dal 17/06/2011:

- xxx (CF xxx) nato a THIENE (VI) il 22/06/1961, Proprietà 2/9.
- xxx (CF xxx) nata a SCHIO (VI) il 03/06/1964, Proprietà 2/9.
- xxx (CF xxx) nata a THIENE (VI) il 06/01/1960, Proprietà 2/9.
- xxx (CF xx) nata in STATI UNITI D'AMERICA (EE) il 08/10/1924, Proprietà 3/9.

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione si dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili catastalmente descritti:

Catasto Fabbricati del Comune di Marano Vicentino (VI), Via Villaraspa n.41 foglio 12

- part. 222 Cat. A/3, vani 8;

Si rileva che gli identificativi catastali corrispondono a quanto contenuto nel titolo di acquisto e nelle risultanze catastali.

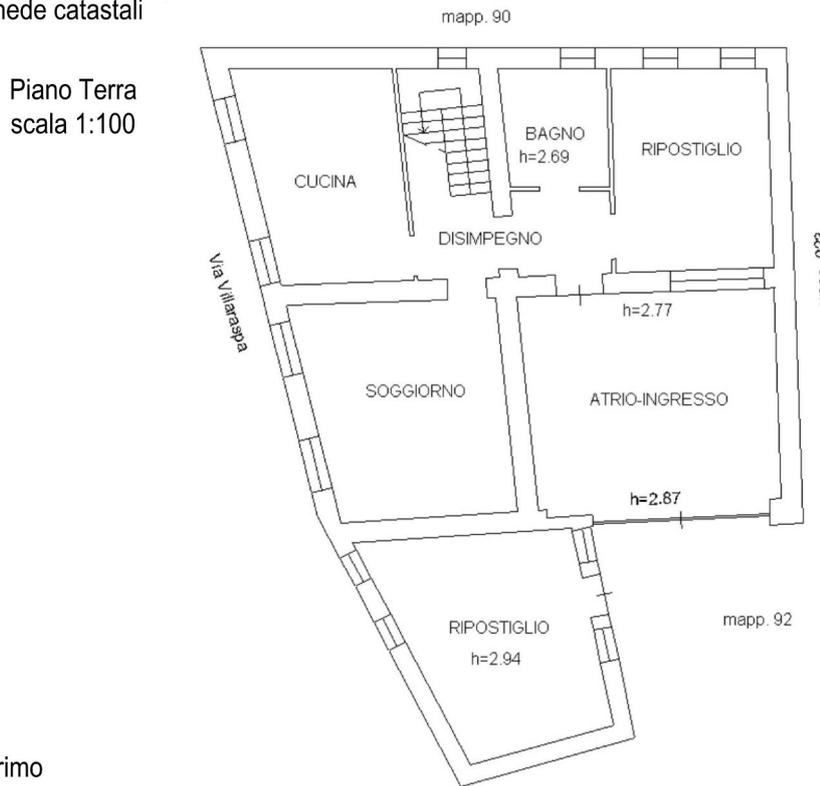
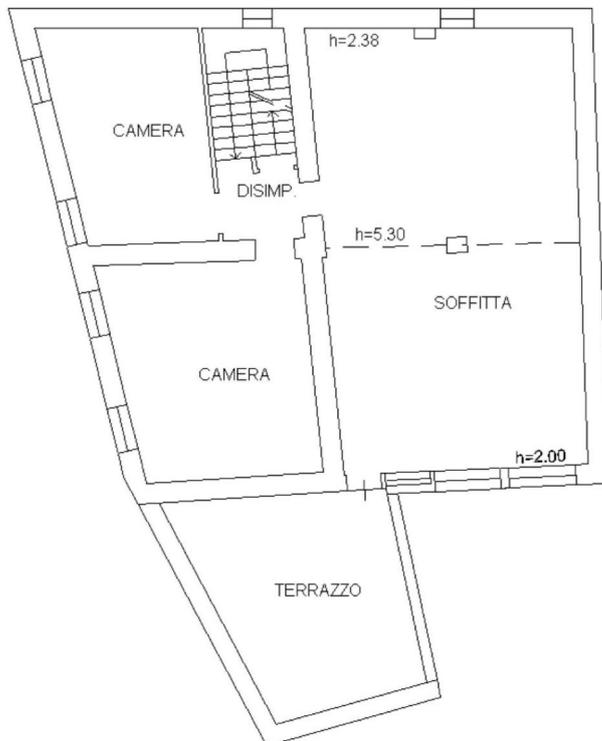
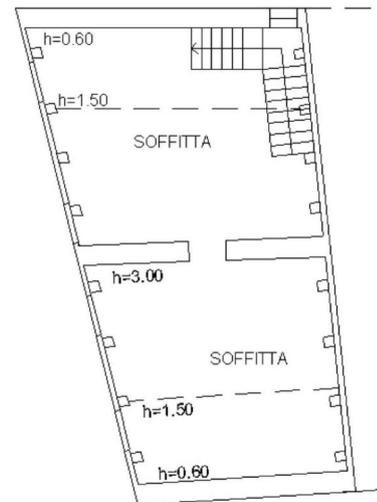
### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Nella figura n.8 viene rappresentata la sovrapposizione tra stato rilevato (rosso) e l'estratto della planimetria catastale (nero) dove vengono evidenziate le differenze riscontrate; si rileva la presenza di una porzione di parete in zona giorno non rappresentata. Si ritiene pertanto che la planimetria dell'abitazione debba essere aggiornata per un costo stimato di circa 1.000,00€.



**Figura 5. Planimetria catastali dei beni.**

Estratto schede catastali

Piano Primo  
scala 1:100Soffitta  
scala 1:100**Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.**

Non risultano presenti elaborati planimetrici in banca dati catastale



**Figura 7. Estratto mappa catastale**

Vedi figura 2 quesito 3.4

**Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale**

Sovrapposizione tra rilievo (rosso) e planimetrie catastali (nero)



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

**26/01/2017** Il debitore risulta titolare dei beni oggetto di procedura a seguito di compravendita del 26/01/2017 rep. 37030/12295 del notaio Giuseppe Curreri con sede a Montecchio Maggiore trascritta il 02/02/2017 ai nn. 1161/917, nella quale i sigg. xxx, xxx, xxx vendevano i beni catastalmente censiti con gli attuali identificativi catastali.

**05/12/2016** a seguito di successione di xxx deceduta il 05/12/2016, trascritta il 24/01/2017 ai nn. 833/654, i sigg. xxx, xxx, xxx per la quota di 1/3 ciascuno diventavano proprietari dei beni censiti con gli attuali identificativi catastali.

Veniva trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 29,10/2024 ai nn. 10713/8389.

**15/06/2001** a seguito di successione di xxx deceduto il 15/06/2001, trascritta il 05/04/2003 ai nn. 3990/2976, i sigg. xxx, xxx, xxx per la quota di 2/9 di piena proprietà e xxx per la quota di 3/9 diventavano proprietari dei beni censiti con gli attuali identificativi catastali. Veniva trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 02/02/2017 ai nn. 1162/918

**18/04/1977** a seguito di compravendita del 18/04/1977 rep. 57434 del notaio Tessaro Fortunato di Thiene trascritta il 13/05/1977 ai nn. 2645/2329 il signor xxx diventava proprietario dei beni censiti con gli attuali identificativi catastali.

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

*Dal 26/01/2017 ad oggi per compravendita del 26/01/2017 rep. 37030/12295 del notaio Giuseppe Curreri con sede a Montecchio Maggiore trascritta il 02/02/2017 ai nn. 1161/917:*

- xxx (CF xxx) nato in SERBIA (EE) il 23/10/199 per il diritto di: Proprieta' per 1/1  
"sezione D – ulteriori informazioni"

*Dal 05/12/2016 al 26/01/2017 per successione di xxx deceduta il 05/12/2016 trascritta il 24/01/2017 ai nn. 833/654; i tre figli ereditavano la quota dei 3/9 della madre (quindi 3/27 ciascuno; la quota sotto riportata comprende la quota di proprietà derivante da titoli antecedenti:*

- xxx (CF xxx) nato a THIENE (VI) il 22/06/1961, Proprietà 1/3.
- xxx (CF xxx) nata a SCHIO (VI) il 03/06/1964, Proprietà 1/3.
- xxx (CF xxx) nata a THIENE (VI) il 06/01/1960, Proprietà 1/3.  
"sezione D – ulteriori informazioni"

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IN TERMINI DEVOLUZIONE PER LEGGE 1/3 CIASCUNO AI TRE FIGLI

*Dal 15/06/2001 al 05/12/2016 per successione testamentaria di xxx deceduto il 15/06/2001 trascritta il 05/04/2003 ai nn. 3990/2976; i tre figli e la moglie ereditavano la piena proprietà dal padre:*

- xxx (CF xxx) nato a THIENE (VI) il 22/06/1961, Proprietà 3/9.
- xxx (CF xxx) nata a SCHIO (VI) il 03/06/1964, Proprietà 2/9.
- xxx (CF xxx) nata a THIENE (VI) il 06/01/1960, Proprietà 2/9.
- xxx (CF xxx) nata in STATI UNITI D'AMERICA (EE) il 08/10/1924, Proprietà 2/9.  
"sezione D – ulteriori informazioni"

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SOGG.A FAVORE N.1 CONIUGE N.2/3/4 FIGLI



**Dal 18/04/1977 al 15/06/2001 per compravendita del 18/04/1977 rep. 57434 del notaio Fortunato Tessaro con sede a Thiene trascritta il 13/05/1977 ai nn. 2645/2329:**

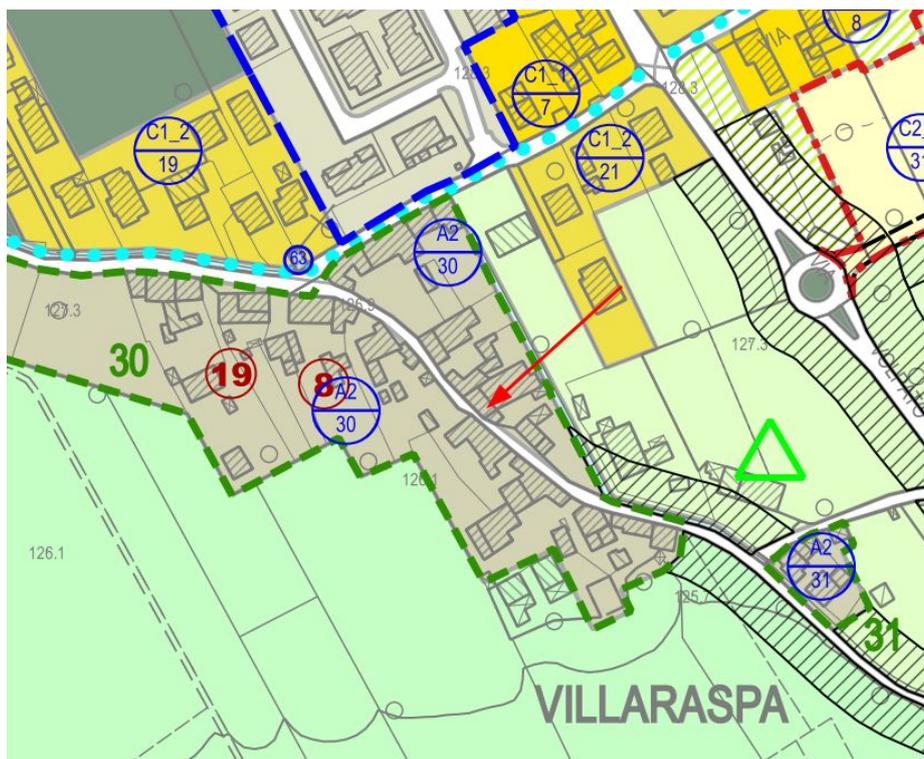
- xxx (CF xxx) nato a MARANO VICENTINO (VI) il 15/03/1916

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

I beni oggetto di procedura risultano inseriti all'interno della Zona Territoriale Omogenea A2/30 nuclei storici rurali ed agglomerati insediativi di interesse ambientale (art. 13 NTO). Il fabbricato risulta essere oggetto di schedatura con gradi d'intervento diversi (B1-C1 e C2, vedasi NTA all. A per i gradi d'intervento ed All. A2 per le schede )

Estratto Zonizzazione



Da richiesta di accesso agli atti depositata in data 24/10/2024 l'ufficio tecnico del Comune in data 21/11/2024 inviava allo scrivente esperto la seguente documentazione:

- Concessione edilizia 1369 prat. 73/77 per la modifica di un fabbricato esistente
- Autorizzazione 2828 del 19/09/1980 per manutenzione straordinaria del tetto (porzione di fabbricato interna con tetto più basso)
- SCIA in sanatoria prot. 0008243 del 02/07/2015 per opere eseguite nel 1982 riguardanti l'intero fabbricato.

Nell'ultimo titolo vi è una dichiarazione da parte che "nel caso di una ristrutturazione del fabbricato si impegnano a ricostruire la falda del tetto preesistente sopra l'attuale terrazza in quanto le terrazze non sono ammesse in centro storico; tale impegno sarà trasmesso anche ai futuri eventuali acquirenti."

## 7.2 Abusi/diformità riscontrati

Per la verifica sulla conformità urbanistica viene considerata la raffigurazione allegata all'ultimo titolo edilizio, in quanto quest'ultimo prende in considerazione tutto il fabbricato. Innanzitutto va premesso che il fabbricato risulta di origine molto antica; infatti viene rappresentato nella mappa d'impianto del Catasto Terreni che risale agli inizi del '900; visti i materiali costruttivi (laddove possibile) delle murature perimetrali si ritiene che buona parte dei principali muri portanti siano quelli originari.

Il fabbricato allo stato attuale risulta essere oggetto di un intervento recente in corso di esecuzione, dove sono state eseguite alcune demolizioni e successivamente è stata interrotta l'attività. Si rileva infatti la demolizione di qualche pavimento, l'esecuzione di tracce per il passaggio dei nuovi impianti. Non si evidenziano spostamenti di pareti o di strutture, sia orizzontali che verticali.

Dal rilievo manuale si nota che parte delle misure planimetriche sono discordanti rispetto quanto riportato nei titoli edilizi. Si ritiene che queste differenze siano in parte dovute a difficoltà di rilievo e non ad abusi edilizi fatti in epoca successiva al 2015. Si sottolinea infatti che il fabbricato, essendo molto antico, presenta delle irregolarità planimetriche tipiche (muri non ortogonali, rastremati) che ne rendono difficile il rilievo manuale.

Si rilevano delle differenze tra quanto misurato e quanto contenuto nei titoli abilitativi anche nelle altezze. In particolare nella porzione di casa dove il tetto risulta essere stato sostituito con l'intervento del 1980 (si vede ancora la struttura in latero-cemento) ed il solaio intermedio (intervento del 1977) risultano realizzati a quote differenti rispetto i titoli edilizi.

Si ritiene opportuno procedere ad una sanatoria dell'unità immobiliare, considerando l'attuale disposizione interna e le altezze correttamente rilevate. Si ritiene, dal momento che le discrepanze sono interne, che possa essere depositata una SCIA in sanatoria, per un costo totale di circa 4.500,00€ compreso sanzione. Si rimanda alla lettura del punto 7,4 sul perimetro del mandato dell'esperto.



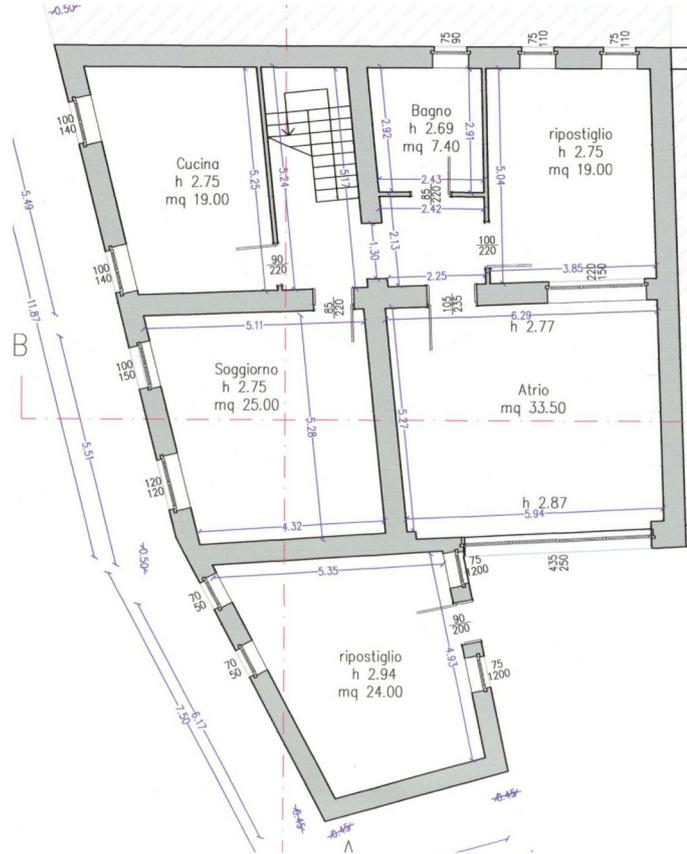


Figura 10. Stato approvato.

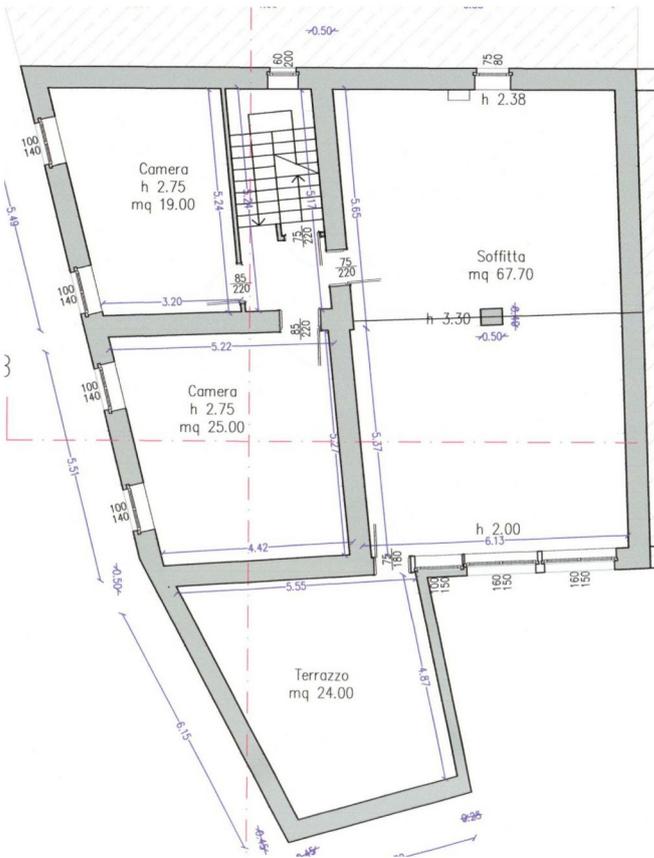
7.3

Stato autorizzato

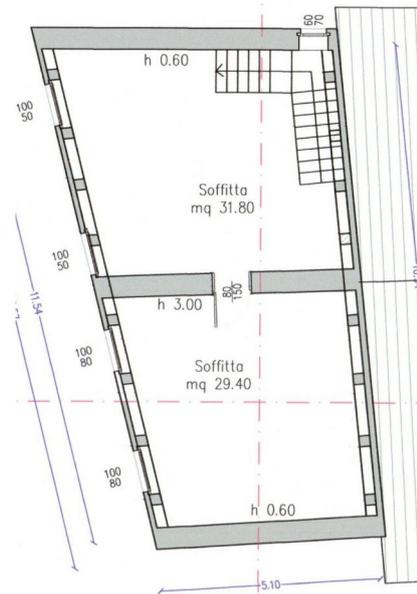
Piano Terra  
scala 1:100



Piano Primo  
scala 1:100



Soffitta  
scala 1:100



## 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 % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.



## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

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

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: **vedasi capitolo 8.2**
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuna**
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **l'immobile non fa parte di condominio**
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **nessuna**
- g) provvedimenti di sequestro penale: **nessuno**
- h) domande giudiziali: **nessuna**
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **non rilevati**
- j) convenzioni urbanistiche: **nessuna**
- k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **nessuno**
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. Civ.: **nessuno**
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **nessuno**
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **non rilevati**
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **non rilevati**
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **vedasi quesiti 5.4, 7.3 (aggiornamento catastale, sanatoria edilizia)**
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **nessuno**
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **vedasi stato conservazione quesito 3.4**
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **vedasi quesito 11.1**

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

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

L'esperto deve indicare gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia, precisando gli estremi di registrazione, dell'atto, i dati catastali dei beni, gli estremi dei



soggetti a favore e contro, ed eventuali informazioni utili indicate nella “Sezione D” della nota di trascrizione/iscrizione.

- ISCRIZIONE del 02/02/2017 - Registro Particolare 164 Registro Generale 1163 Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 37031/12296 del 26/01/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – ipoteca volontaria gravante sugli immobili siti a Marano Vic.no foglio 12 mapp. 222 a favore di xxx c.f. xxx contro xxx.
- TRASCRIZIONE del 05/09/2024 - Registro Particolare 6965 Registro Generale 8858 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4476 del 26/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - gravante sugli immobili siti a Marano Vic.no foglio 12 mapp. 222 a favore di xxx c.f. xxx contro xxx.

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

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

- ISCRIZIONE del 02/02/2017 - Registro Particolare 164 Registro Generale 1163 Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 37031/12296 del 26/01/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – ipoteca volontaria gravante sugli immobili siti a Marano Vic.no foglio 12 mapp. 222 a favore di xxx c.f. xxx contro xxx.
- TRASCRIZIONE del 05/09/2024 - Registro Particolare 6965 Registro Generale 8858 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4476 del 26/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - gravante sugli immobili siti a Marano Vic.no foglio 12 mapp. 222 a favore di xxx c.f. xxx contro xxx.

## 9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni ricadano su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile oggetto della presente è indipendente e pertanto non ci sono spese condominiali. c

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: nessuna
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna
4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: nessuno



## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

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

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

*“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.*

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

### 12.2 Stima del valore di mercato

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



valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al  $5 \div 10\%$  (max valore – min valore) / min valore) <  $5 \div 10\%$ ).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 27/01/2025 risulti essere pari a:

**€ 56.302,80 (cinquantaseimilatrecentodue/80 €), pari a 157,31 €/m<sup>2</sup>.**

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:                              | € 1.000,00      |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 4.500,00      |
| - spese condominiali non pagate nell’ultimo biennio:                    | € 000,00        |
| - altri costi/oneri:  | non determinato |

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:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- 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: € 43.000,00 (€ quarantatremila/00).”**



## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene risulta acquistato in data 26/01/2017 al prezzo dichiarato di 48.000,00€.

## 12.5 Giudizio di vendibilità

Indicare un giudizio di vendibilità dell'immobile: insufficiente; malgrado il bene abbia una buona superficie commerciale ed un valore appetibile, risulta comunque totalmente da ristrutturare per poterlo utilizzare.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà (1/1).

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 15. Dati e residenza del del debitore esecutato

xxx (CF xxx) risulta essere stato residente a Marano Vicentino dal 27/03/2017 al 07/03/2022. Da tale data alla data del certificato (26/10/2024) risulta residente a Thiene (VI) in viale F. Bassani n.113.

### 15.1 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

xxx (CF xxx) risulta di stato civile libero per divorzio da xxx. L'etratto di matrimonio non è rilasciabile in quanto è avvenuto in Serbia il 01/02/2013 e non è stato trascritto.

## 16. LOTTI

Lotto unico

## 17. OSSERVAZIONI FINALI

immobile da ristrutturare, vedasi quanto riportato in riscontro al quesito n.7;

Luogo, li 28/01/2025

Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)



**18. ELENCO ALLEGATI**

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Titoli edilizi, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. ~~Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio~~ (non c'è condominio)
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

