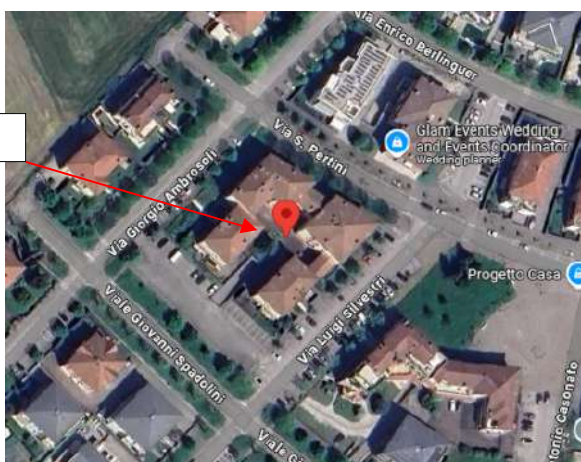




TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 370/2024 RGE
ELABORATO PERITALE

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

U.I. Particella 1221 subb. 55-73



Giudice: **Dott. LUCA PRENDINI**

Creditore procedente: -----

Esecutato: **Signori** -----

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

Identificazione beni: **Bene in Comune di Camisano Vicentino (VI), Via Ambrosoli, 9, Appartamento al Piano 2 (Int. 9), all'interno di un complesso Immobiliare, completo di n. 1 autorimessa**
Dati Catastali: Catasto fabbricati Fg. 7, particella 1221, subb. 55 e 73, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geometra Mercadante Giacomo** - Via Piave, 11 Cassola

Mail: geometramercadante@gmail.com

PEC: giacomo.mercadante@geopec.it

Tel\ 0444/32697 Cellulare: 3351364447

Custode Giudiziario: **IVG** - Via Volto, 63 36023 Longare (Vi)

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

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **370/2024**, promossa da: -----
----- contro **Signori** -----

Giudice: Dott. LUCA PRENDINI

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

Esperto stimatore: Geometra MERCADANTE GIACOMO

Diritto pignorato (pag. 13): piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 (1/2 ognuna delle due parti esegutate)

Eventuali comproprietari non esegutati: Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 13): appartamento al piano secondo, all'interno di un complesso immobiliare, completo di n.1 autorimessa

Ubicazione (pag. 13):

Camisano Vicentino (VI) U.I. sub. 55, appartamento, Via Ambrosoli, 9 int. 9

Camisano Vicentino (VI) U.I. sub. 73, autorimessa, Via G. Spadolini, 14

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): Catasto Fabbricati Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221, subb. 55 e 73

Metri quadri (pag. 19): commerciali circa mq. 82,55

Stato di manutenzione (pag. 8-18-19): buone/medie

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuna

Situazione catasto (pag. 22): regolare

Situazione urbanist./edilizia (pag. 23): regolare

Valore lordo di mercato (pag. 29): € 128.789,34

Date/valori comparabili reperiti (Vedi All. 22): comparabile A: 17/06/2024, € 116.000,00; comparabile B: 10/10/2024, € 148.000,00; comparabile C: 30/07/2024, € 133.000,00;

Valore di vendita forzata proposto (pag. 30): € 109.470,00

Valore debito: € 117.980,96 oltre a spese e interessi

Occupazione (pag. 20): occupato da una delle due parti Esestate

Titolo di occupazione (pag. 20): Atto di Compravendita

Oneri (pag. 25): l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

APE (pag. 20): fornita da esperto attraverso ausiliario

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 31): Nessuno

Lotti (pag. 31): 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 soli 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, il tutto ricompreso all’interno della riduzione percentuale forfettaria applicata 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.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	13
3.3	Confini N-E-S-O.....	14
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	15
3.5	Certificazione energetica.....	20
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	20
4.1	Possesso	20
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	20
5.	ASPETTI CATASTALE.....	20
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	20
5.2	Intestatari catastali storici.....	21
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	21
5.4	Giudizio di conformità catastale	22
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	22
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	22
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	23
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	23
7.2	Abusi/difformità riscontrati	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	24
7.4	Perimetro del mandato	24
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	25
8.1	Oneri e vincoli	25
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023)	25
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	26
9.	SUOLO DEMANIALE.....	26

10. USO CIVICO O LIVELLO.....	26
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	26
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	26
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	27
12.1 Metodo di valutazione.....	27
12.2 Stima del valore di mercato.....	28
12.3 Determinazione del valore a base d'asta	28
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	30
12.5 Giudizio di vendibilità'	30
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	30
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	30
14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato.....	30
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore	30
15. LOTTI.....	31
16. OSSERVAZIONI FINALI.....	31
17. ELENCO ALLEGATI.....	31

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Mercadante Giacomo ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 29 Novembre 2024, ricevuto in data 04 Dicembre 2024, prestando giuramento in data 11 Dicembre 2024.

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

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;
- verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappa, di planimetrie, di elaborati planimetrici completi di elenchi subalterni;
- controllo, telematico, sempre 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 di procedura;
- ottenuto copia dall'Archivio Notarile Distrettuale di Vicenza dell'Atto attraverso il quale la parte Esecutata ha acquisito la titolarità dei beni oggetto di Esecuzione;
- eseguito verifiche presso gli Archivi Notarili Distrettuali di Vicenza e di Padova ottenendo copie di Atti storici utili a dimostrare la provenienza;
- attraverso richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Camisano Vicentino verificata la/ottenuta copia della documentazione conservata all'interno degli archivi, ottenuto CDU, e, a seguito di accesso diretto, chiesto, ed ottenuto, opportune informazioni Urbanistiche;
- attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Camisano Vicentino ottenuti opportuni Certificati;
- attraverso puntuale richiesta all'Amministratore Condominiale recuperate opportune informazioni;
- ai fini di ottenere opportuni Codici Catasto e Chiave, utili per la redazione dell'attestato di Prestazione Energetica (APE), contattato ditta manutentiva che ha, a seguito di opportuno sopralluogo presso i luoghi oggetto di procedura in data 19 Febbraio 2025, redatto opportuno libretto di impianto completo dei citati "codici";
- eseguito primo sopralluogo in data 21 Gennaio 2025 presente, oltre al sottoscritto, un rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG, quest'ultimo incaricato nella procedura come custode); sopralluogo non andato a buon fine per la non presenza della parte Esecutata, quindi per inaccessibilità ai beni oggetto di procedura;
- eseguito secondo sopralluogo in data 05 Febbraio 2025 presenti, oltre al sottoscritto, nuovamente, un rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie. Nell'occasione sono state verificate, per i beni oggetto di procedura, le caratteristiche interne ed esterne, in particolare attraverso prelievo a campione di alcune misure di controllo; è stata verificata la distribuzione interna; è stato eseguito puntuale rilievo fotografico dei luoghi;
- etc.

A completare stesura della perizia finale.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Quanto oggetto della presente relazione è un appartamento completo di n. 1 autorimessa, il tutto parte di un importante complesso immobiliare denominato “Residence DIAMANTE”, questo collocato nel Comune di Camisano Vicentino, su un’area di circa mq. 4.428,00 (dato catastale, Vedi All. 1).

La zona in cui si trova il complesso è di tipo “Residenziale.

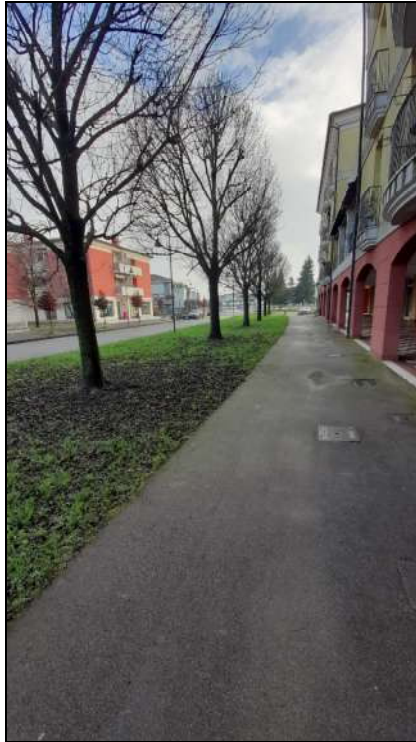
Nell’ambito di un raggio limitato risultano presenti diversi servizi quali, in particolare (elenco non esaustivo), ristoranti, bar, banca, posta, chiesa, farmacia, supermercati, asilo nido, scuola materna, scuola media.

Per quanto riguarda le scuole superiori, i centri di riferimento principali sono il Comune di Vicenza ed il Comune di Padova.

Nell’intero complesso immobiliare, che si sviluppa su un minimo di tre/massimo quattro piani fuori terra, oltre al piano interrato, risultano presenti (dati prelevati da documentazione catastale, Vedi All. 2) complessivamente n. 127 subalterni suddivisi come di seguito: n. 9 B.C.N.C.; n. 9 posti auto; n. 50 appartamenti; n. 2 uffici; n. 6 negozi; n. 51 autorimesse.

L’accesso all’intero complesso, dall’esterno, avviene principalmente dal piano terra attraverso n. 4 vani scala autonomi dotati, ognuno, di numero civico specifico. Al piano interrato si accede, oltre che dai 4 vani scala citati anche da uno scivolo comune collocato sul lato sud dell’area.

Il complesso immobiliare, che ha forma ad U, ha le seguenti generali caratteristiche: murature perimetrali di laterizio, esternamente protette da pannello coibente completato da superfici a vista lavorate con intonachino colorato; coperto a falde, protetto da elementi di laterizio, completo di cornici probabilmente di calcestruzzo, colorate; lattonerie di metallo; parapetti balconi di metallo; presenti lungo i lati nord ed est, del complesso, dei portici con superfici muri/pilastri isolati termicamente e finiti con intonachino colorato (Vedi All. 2 subb. 2-119); i portici hanno pavimentazione in ceramica; la corte interna al complesso (vedi All. 2 sub. 28) ha pavimentazione in calcestruzzo di tipo prefabbricato (Tipo betonelle); altri spazi esterni o sono lasciati a verde comune (Vedi All. 2 sub. 3, o a verde esclusivo di alcune U.I. (Vedi All. 2 sub. 5-6-7-8-18-19-20-21, o sono destinati ad accessi pedonali (Vedi All. 2 subb. 6-17); a sud presente un’ampia area di manovra, asfaltata, (Vedi All. 2 sub. 28), oltre ad aree per posti auto (comuni vedi All. 2 sub. 2, esclusivi vedi All. 2 subb. 120-121-122-123-124-125-126-127-128); il complesso immobiliare risulta dotato di telecamere di sorveglianza. Le condizioni manutentive sono “BUONE”

Vista d'insieme**Particolare Verde Comune****Vista d'insieme****Particolare Portici****Particolare Sub. 28
Area Asfaltata****Particolare Accesso
Carraio da Sud**

Il vano scala che permette l'accesso alle U.I. oggetto di procedura toponomasticamente è in Via Ambrosoli, 9. Dal civico in questione si accede a n. 15 U.I.



Il vano scala in questione, dall'esterno, risulta protetto da portoncino in materiale misto metallo/vetro-camera (quest'ultimo di tipo oscurato), con apertura elettrificata; il vano scala ha superfici verticali e non intonacate, completate in alcuni casi da tinteggiature, in altri casi da finitura con marmorino; pavimentazione dell'ingresso e dei pianerottoli intermedi in ceramica; rivestimento rampe, pedate ed alzate, in marmo; presente l'impianto elettrico (luce e FM); le finestre sono realizzate con materiale misto metallo/vetro-camera (quest'ultimo non oscurato); risulta presente l'ascensore.



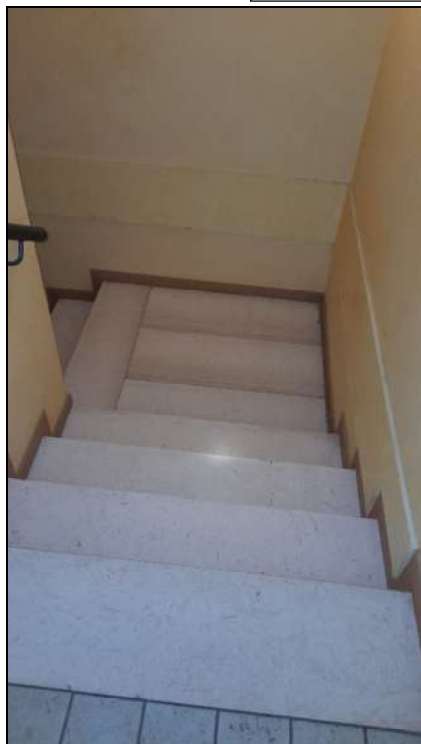
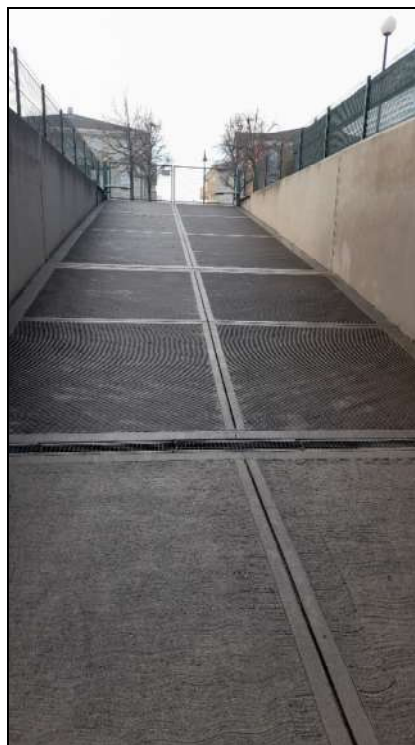
**Particolare pianerottolo/
percorsi pedonali al piano 2****Alla U.I. sub. 55
appartamento****Particolare ascensore**

Dal vano scala, si accede, attraverso rampa rivestita (pedate ed alzate) in marmo al piano interrato. Quest'ultimo risulta separato dal più volte richiamato vano scala da n. 2 porte Rei, dotate, in entrambi i casi, di maniglioni antipanico.

Dall'esterno, invece, al piano interrato si accede da sud del complesso, attraverso un cancello carraio, a due ante, di metallo, con apertura motorizzata, toponomasticamente individuato in Via G. Spadolini, 14.

Il dislivello tra la quota del piano esterno e il piano interrato è risolto attraverso una rampa in calcestruzzo; questa con lavorazione superficiale a spina di pesce; rampa delimitata lungo i lati est ed ovest da muri in calcestruzzo.

I muri del piano interrato sono di calcestruzzo; il solaio risulta realizzato con lastre del tipo predalles; la pavimentazione interna del piano interrato è in calcestruzzo con finitura di tipo industriale; risulta presente l'impianto luci/luci d'emergenza e l'impianto antincendio (visibili estintori e manichette).

Rampa scala al Piano Interrato**Piano Interrato****Piano Interrato**

Le condizioni manutentive delle parti comuni risultano, complessivamente, **“BUONE”**.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato proprietà per la quota **di 1/1** (1/2 Signor ----- e 1/2 Signora -----) **di Appartamento, all'interno di un Complesso Immobiliare, completo di n. 1 autorimessa.**

L'accesso all'appartamento avviene principalmente, toponomasticamente, da Via Ambrosoli, 9, Scala B. L'U.I. residenziale corrisponde all'interno 9. Nello specifico l'appartamento risulta all'interno della Scala B, ed è identificato come int. 9.

L'accesso all'autorimessa avviene principalmente, toponomasticamente, da Via G. Spadolini, 14.

I beni pignorati, per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati al Catasto Fabbricati con:

COMUNE DI CAMISANO VICENTINO Fg. 7 particella 1221:

- sub. 55, categoria A/2, classe 2, vani 4, rendita catastale Euro 371,85, p. 2, Via Ambrosoli snc;
- sub. 73, categoria C/6, mq. 13, rendita catastale Euro 30,88, p. S1, Via G. Spadolini snc.

Alla luce di quanto sopra non risultano difformità sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento.

I diritti reali pignorati, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli in titolarità della parte Esecutata in forza dell'Atto d'acquisto (Vedi All. 3) trascritto in suo favore.

Nota: ritenendolo importante si precisa che nell'Atto di compravendita del Notaio ----- Rep. n. --- del ----- (All. 3) risulta riportato nel testo, oltre ad altro, quanto di seguito:

a pag. 4

“Nella vendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., sull'area coperta e scoperta dell'edificio residenziale, sulle parti, locali ed impianti di uso comune, ai sensi di Legge e di condominio, in particolare sui seguenti enti comuni non censibili:

IN COMUNE DI CAMISANO VICENTINO – CATASTO FABBRICATI – FOGLIO 7 (sette)

Mappale numero 1221 sub. 1 – Via Giovanni Spadolini – P. S1. T. – B.C.N.C. (rampa e area di manovra) comune a tutti i garage dal sub 68 al sub. 118;

Mappale numero 1221 sub. 2 – Via Ambrosoli – P.T. – B.C.N.C. (portico e area parcheggio) comune a tutti i sub;

Mappale numero 1221 sub. 3 – Via Ambrosoli – P.T. – B.C.N.C. (percorsi pedonali esterni e verde) comune a tutti i sub;

Mappale numero 1221 sub. 28 – Via Giovanni Spadolini – P.T. – B.C.N.C. (cortile, percorsi pedonali, parcheggi e area di manovra) comune a tutti i sub, esclusi il 61, 62, 63, 64, 65, 66 e 67;

Mappale numero 1221 sub. 45 – Via Ambrosoli – P.S1. T.1.2.3 – B.C.N.C. (ingresso, vano scala, ascensore e vano tecnico) comune ai sub dal numero 46 al n. 60, compresi;

Mappale numero 1221 sub. 119 – Via Ambrosoli – P.T. – B.C.N.C. (portico) comune a tutti i sub, esclusi i sub 61, 62, 63, 65, 66 e 67.”

a pag. ne 10-11

“la società venditrice rende edotta la parte acquirente di quanto segue :

1. – il terreno su cui sorge il complesso residenziale, di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto, è ricompreso nella lottizzazione denominata “PIAZZA DELLA REPUBBLICA” approvata dal Comune di Camisano Vicentino in data 25 Giugno 1998 n. 71/97 e di cui alla relativa convenzione stipulata ---.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutti gli obblighi ed i vincoli nascenti dalla predetta convenzione, ferma restando la responsabilità unica ed esclusiva della società venditrice per l'esecuzione e l'esatto adempimento degli obblighi ivi previsti; in particolare nessun esborso finanziario dovrà essere sopportato dalla parte acquirente in relazione a tale lottizzazione, fatta eccezione per quello relativo alla manutenzione delle aree condominiali vincolate ad uso pubblico.

2. – della trascrizione dell'atto d'obbligo in data ----- ai numeri ----- a favore del Comune di Camisano Vicentino in dipendenza dell'atto autenticato dal Notaio ----- in data ----- n. ---- di repertorio, registrato a ----- il ----- al n. ---- (riguardante l'iniziale lottizzazione dei terreni e le richieste per ottenere le concessioni per realizzare le opere di urbanizzazione);

3. – della trascrizione dell'atto di vincolo per parcheggio e per i portici ad uso pubblico, in data ----- ai numeri -----, in dipendenza di atto stipulato in data ----- repertorio n. ----- Notaio ----- di -----, ivi registrato il ----- al numero ---- (Vedi All. 4)” .

Note:

- quanto non in corsivo è stato inserito dall'esperto;
- relativamente ai subalterni, sopra richiamati, li stessi nel tempo sono stati oggetto di aggiornamento catastale (in allegato primo Elaborato Planimetrico completo di Elenco Subalterni (Vedi All. 5) e ultimo Elaborato Planimetrico completo di Elenco Subalterni (Vedi All. 2), scaricati dalla banca dati dell'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali.

La presente procedura ha per oggetto diversi beni, identificati questi con:

COMUNE DI CAMISANO VICENTINO (VI)

Catasto Fabbricati

Fg. 7 particella 1221 subb. 55, 73.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da un appartamento, all'interno di un Complesso Immobiliare, completo di n. 1 autorimessa, il sottoscritto esperto ritiene che quanto pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

3.3 Confini N-E-S-O

Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali:

- **l'intero complesso Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 (Vedi All. 6):**
 - confina a nord con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 713; a est con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particelle 713, 751 e con 768; a sud con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particelle 768 e 781; a ovest con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particelle 781, 757 e 713;

- **l'U.I. Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 55 (Appartamento al Piano 2, Vedi All. 2):**

- confina a nord con l'U.I. Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 54; a est e a sud con affaccio su Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 28 (B.C.N.C., cortile, percorsi pedonali, parcheggi ed area di manovra, comune a tutti i subb. esclusi i subb. 61-62-63-64-66 ed il sub. 131); a ovest con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 45 (B.C.N.C., ingresso, vano scala, vano ascensore, vano tecnico comune ai subb. da 46 a 60) e con U.I. Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 54;

- **l'U.I. Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 73 (Autorimessa al Piano Interrato, Vedi All. 2):**

- confina a nord con l'U.I. Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 74; a est con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 1 (B.C.N.C., rampa, area di manovra comune a tutti i garages, dal sub. 68 al sub. 118); a sud con l'U.I. Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 72; a ovest con muro perimetrale.

Salvi i più precisi.

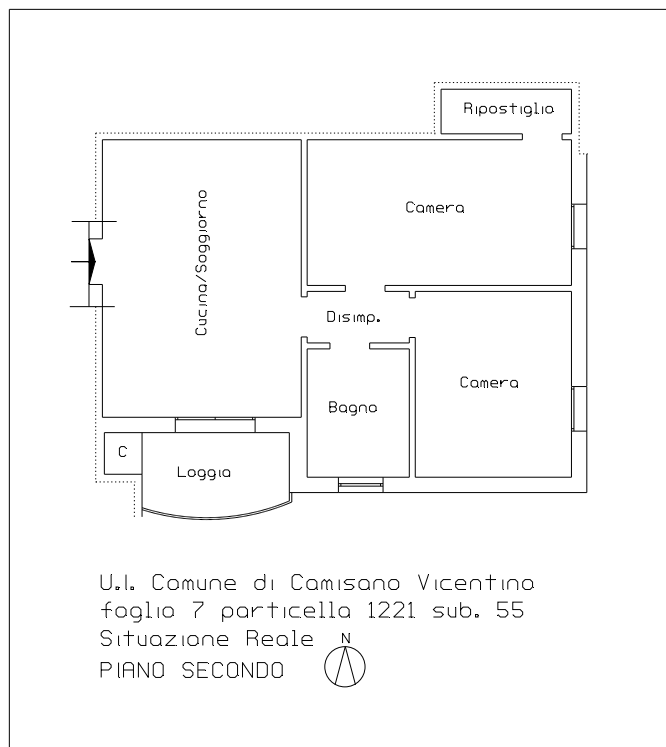
3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Per quanto riguarda le caratteristiche/condizioni specifiche:

dell'U.I. in Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 55 (Appartamento)

che:

- si trova al piano secondo;
 - presenta, così come riscontrato durante i sopralluoghi, come distribuzione interna, un locale cucina/soggiorno, un disimpegno, un bagno, due camere, di cui una dotata di ripostiglio, il tutto con altezza di circa mt. 2,70;
 - ha superficie netta (escluso loggia) di circa mq. 60,50;
 - ha superficie lorda (escluso loggia) di circa mq. 70,05;
 - ha una loggia di superficie pari a circa mq. 5,50;
 - ai fini dell'esposizione solare ha vetrate lungo la parete sud;
- per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato per:
- tutta l'U.I., tranne per la loggia, il coefficiente pari a 1,00;
 - la loggia il coefficiente pari a 0,50.



Le caratteristiche puntuali dell'U.I. sono le seguenti: il portoncino d'ingresso è di tipo blindato; le superfici delle pareti e dei soffitti sono intonacate e tinteggiate; i locali cucina/soggiorno e il disimpegno risultano pavimentati con ceramica, così come in ceramica è il pavimento ed il rivestimento del bagno; le camere sono pavimentate con legno; il bagno risulta dotato di vasca, bidet, water, lavabo; i serramenti esterni sono di legno con vetrocamera, protetti da avvolgibili in PVC; le portafinestre delle camere esternamente sono dotate di parapetto di metallo; le porte interne sono di legno; la pavimentazione della loggia è in ceramica.

Ingresso ad U.I. Sub. 5 appartamento



Cucina/Soggiorno



Cucina/Soggiorno



Loggia



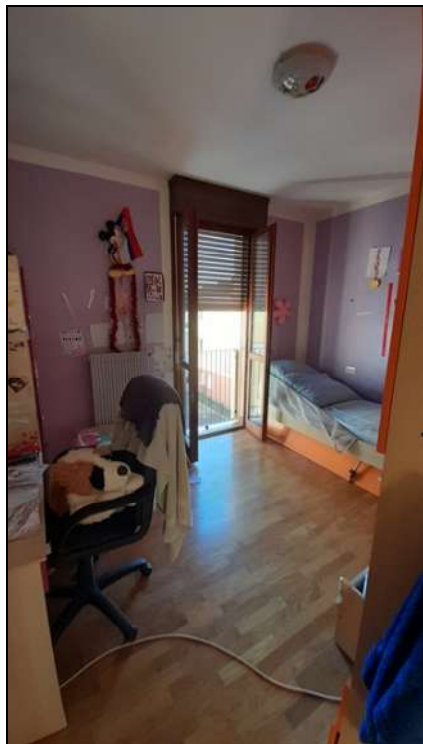
Disimpegno

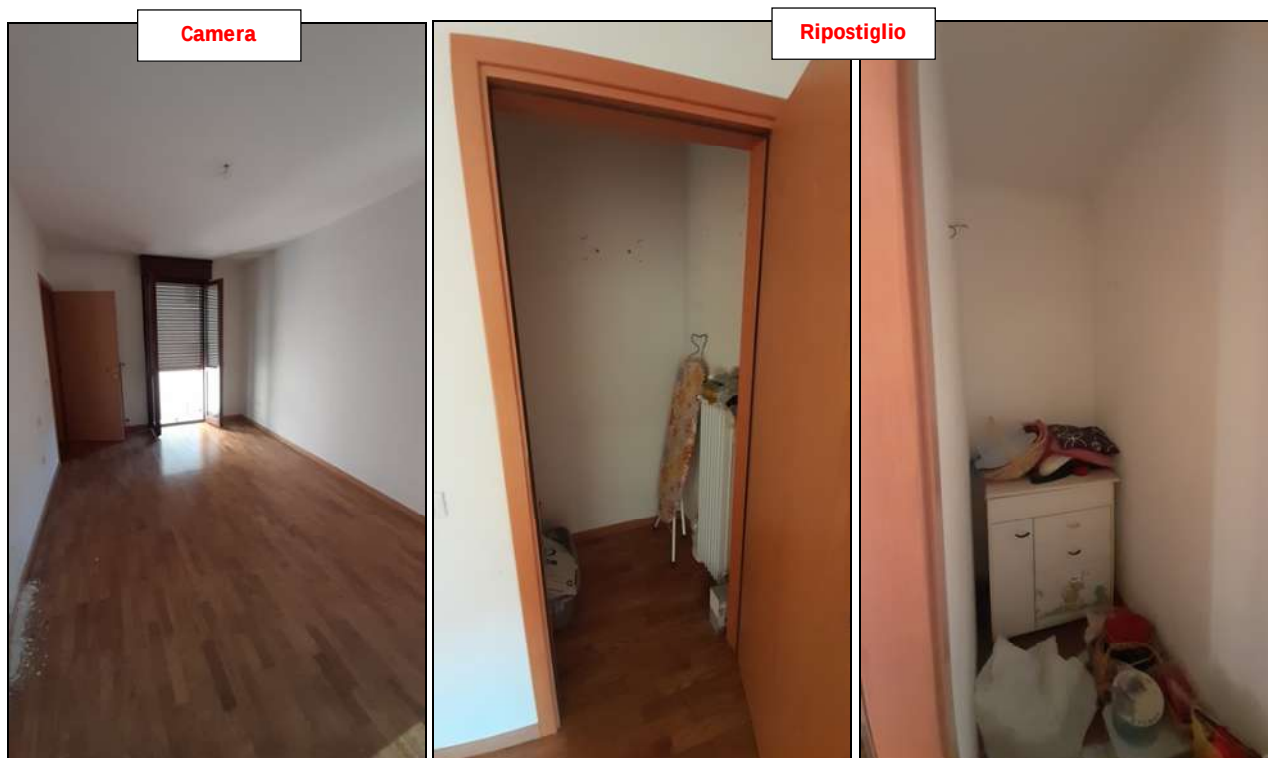


Bagno



Camera



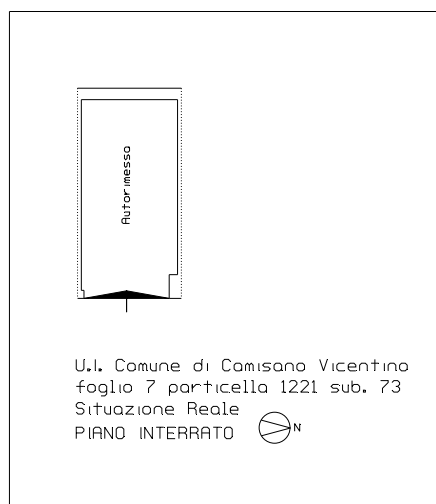


L'U.I. risulta dotata di impianto elettrico (luci e FM); idrico; fognario; TV; telefonico; videocitofonico; riscaldamento con caldaia autonoma completo di radiatori, etc. Il sottoscritto esperto, con riferimento agli impianti, alla luce della situazione riscontrata durante il sopralluogo, ritiene che li stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato. Le condizioni manutentive risultano **"BUONE"**;

dell'U.I. in Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 73 (Autorimessa) che:

- si sviluppa al piano interrato;
- ha una altezza di circa mt. 2,45;
- ha superficie netta di circa mq. 13,10;
- ha superficie lorda di circa mq. 15,00;

per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente pari a 0,65.

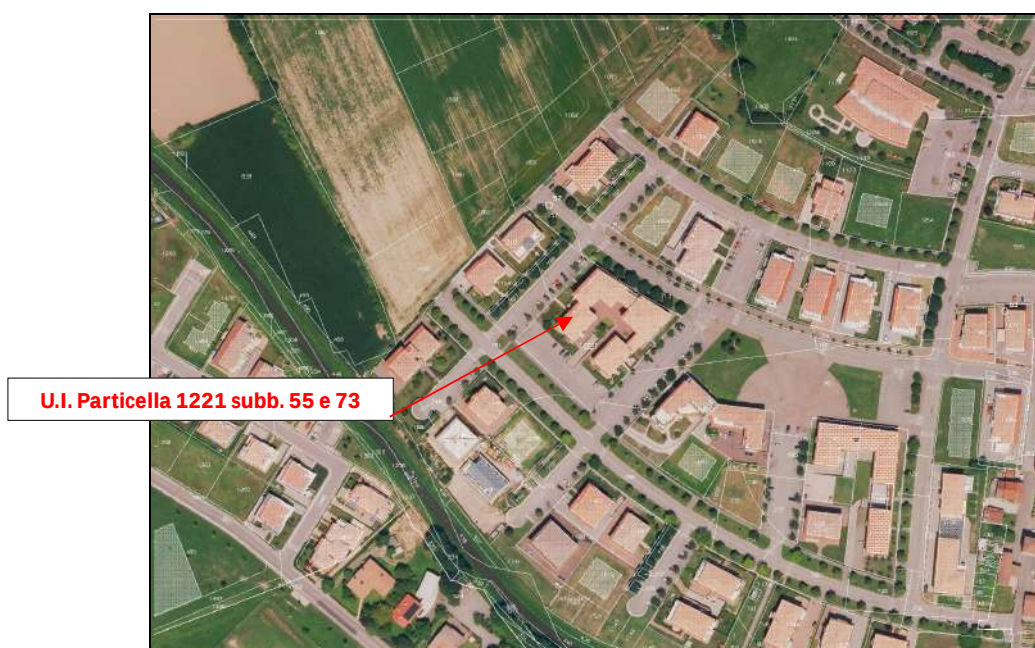


L'U.I. ha solaio in lastre predalles; le pareti sono realizzate in cemento armato o in blocchi; le superfici di pareti e soffitti sono tinteggiate; la pavimentazione è in calcestruzzo con finitura di tipo industriale; l'accesso alla stessa risulta protetto da portone di lamiera, del tipo basculante, con apertura manuale; risulta dotata di impianto luci. Le condizioni manutentive risultano "**MEDIE**".



La superficie commerciale complessiva, dei beni identificati con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 subb. 55, 73 risulta, eseguiti i conteggi, pari a circa **mq. 82,55**.

Per l'esatta individuazione del complesso Immobiliare di cui fanno parte le U.I. progetto di procedura SOVRAPPOSIZIONE MAPPA WEGIS AD ORTOFOTO



3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguite, dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, per il bene considerato nella presente relazione non è stato possibile il recupero dell'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**), pertanto, previo intervento da parte di manutentore che ha redatto il libretto di impianto della caldaia (Vedi All. 7), che non risultava compilato, si è provveduto alla redazione dello stesso (Vedi All. 8) attraverso un tecnico ausiliario.

Dal documento in questione risulta che quanto oggetto di procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica C EP gl,nren 39,55 KWH/mq anno**.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Debitore:

Signori ----- e -----

Residenza del Debitore (Vedi All. 9):

attualmente così come alla data di trascrizione del pignoramento (31/10/2024)

il Signor ----- risulta/risultava residente in Comune di ----- in Via -----
nr. - Int. -;

la Signora ----- risulta/risultava residente in Comune di ----- in Via -----
----- nr. -- Int. -;

4.1 Possesso

i beni pignorati risultano in possesso del Signor ----- (una delle due parti Esecutate).

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

Il soggetto che occupa i beni oggetto di procedura, risulta dotato di adeguato titolo (Atto di Compravendita, Vedi All. 3).

Non viene quantificato alcun canone considerato che i beni oggetto di procedura (U.I. subb. 55 – 73) non risultano occupati da soggetti terzi.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni oggetto di relazione le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione Catasto Terreni

Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 (Vedi All. 1)

- A) particella iniziale identificata con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 82 di mq. 20.226,00; qualità: Seminativo; dall'impianto meccanografico del 03/03/1974;
- B) a seguito di TIPO DI FRAZIONAMENTO del 12/03/1991 Pratica n. 191261 in atti dallo 10/08/2000 (n. 137.1/1991) veniva creato, oltre ad altro, il lotto identificato con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 435 di mq. 19.160,00; qualità: Seminativo;
- C) a seguito di TIPO DI FRAZIONAMENTO del 21/08/2000 Pratica n. 189256 in atti dal 21/08/2000 (n. 3190.1/2000) veniva creato, oltre ad altro, il lotto identificato con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 769 di mq. 54,00; qualità: Seminativo;

D) a seguito di TIPO MAPPALE del 21/04/2006 Pratica n. VI0079303 in atti in pari data (n. 79303.2/2006) veniva soppressa la particella 769; veniva creata la nuova particella 1221 di superficie pari a mq. 4.436,00. (Nota: la particella 1221 comprende oltre alla ex particella 769 le particelle 973, 974, 975 (tutte, da certificato notarile, derivate dalla particella 719), 987, 988, 989, 990 (tutte, da certificato notarile, derivate dalla particella 760), 1013, 1014 (tutte, da certificato notarile, derivate dalla particella 784); qualità: ENTE URBANO;

E) a seguito di VARIAZIONE del 21/04/2006 Pratica n. VI0079303 in atti in pari data (n. 79303.2/2006) la superficie della particella 1221 veniva ridotta a mq. 4.428,00; veniva mantenuta la qualità: ENTE URBANO;

- presso la Sezione Catasto Fabbricati:

Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 subb. 55, 73 (Vedi All.ti 10-11)

A) planimetrie presentate il 30/05/2006, prot. n. VI0115628 a seguito COSTITUZIONE in pari data Pratica pari numero (n. 2349.1/2006)

B) a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/08/2006 Pratica n. VI0171454 in atti in pari data (n. 37736.1/2006) la rendita ed il classamento proposta/o relativi al sub. 55, non sono stati rettificati;

C) a seguito di VARIAZIONE del 30/06/2006 Pratica n. VI0171846 in atti dal 18/08/2006 CLASSAMENTO E REND. RETT. D.M. 701/94 (n. 115628.1/2006) la rendita ed il classamento proposta/o relativi al sub. 73, sono stati rettificati.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che il Complesso Immobiliare, di cui risultano essere parte le U.I. identificate con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 subb. 55, 73, presso il Catasto Terreni è stato edificato inizialmente sui terreni identificati con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particelle 769, 973, 974, 975, 987, 988, 989, 990, 1013, 1014 (tutte particelle successivamente sopprese e fuse nell'unica particella con attuale identificativo 1221).

5.2 Intestatari catastali storici (in ordine dal meno recente al più recente, Vedi All.ti 1-10- 11)

fino al 27/12/2001

----- nato a ----- (--) l'----- C.F. -----

----- nata a ----- (--) il ----- C.F. -----

dal 27/12/2001 al 14/09/2004

----- con sede in ----- (--) C. Fisc. -----

dal 14/09/2004 al 25/07/2006

----- con sede in ----- (--) C. Fisc. -----

dal 25/07/2006 ad oggi

----- nato a ----- (--) l'----- C.F. -----

----- nata a ----- (--) il ----- C.F. -----

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nella documentazione notarile risultano formalmente rispondenti.

5.4 Giudizio di conformità catastale

U.I. identificate con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 subb. 55, 73 (Appartamento completo di n. 1 autorimessa)

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali non sono state riscontrate particolari difformità che incidano, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale -Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari. Pertanto, considerato quanto sopra, le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'archivio della suddetta Agenzia (Vedi All. 12), riferite alle U.I. identificate con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 subb. 55-73 sono da considerare conformi allo stato dei luoghi.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:**

Titolo (Vedi All. 13):

VERBALE DI ASSEMBLEA del ----- n.ri ----- di Rep. Notaio -----
-----, Registrato a ----- il ----- al n. --- Pubblici Serie --. Oggetto: acquisto, tra l'altro, di beni identificati con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particelle 769, 973, 974, 975, 987, 988, 989, 990, 1013, 1014;

Titolo (Vedi All. 14):

PERMUTA DI BENI PRESENTI CON BENI FUTURI del ----- n.ri ----- di Rep. Notaio ----
-----, Registrata a ----- il ----- al n. --- Pubblici; Trascritta a ----- il ----- ai n.ri ---
----- RG/RP. Oggetto: permuta di beni identificati con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particelle 974, 989, 769, 975, 990, 1014, 988, 1013, 973, 987;

Titolo (Vedi All. 3):

Atto di COMPRAVENDITA del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----, Registrato
a ---- il ----- al n. ---- serie --, Trascritta a ----- in data ----- ai n.ri ----- RG/RP.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli**Soggetti (dal 27/12/2001 al 14/09/2004)**

----- con sede in ----- (--) Via ----- P.Iva -----

Titolo (Vedi All. 13):

VERBALE DI ASSEMBLEA del ----- n.ri ----- di Rep. Notaio -----
-----, Registrato a ----- il ----- al n. --- Pubblici Serie --. Oggetto: acquisto, tra
l'altro, di beni identificati con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particelle 769, 973, 974, 975, 987, 988,
989, 990, 1013, 1014;

Soggetti (dal 14/09/2004 al 25/07/2006)

----- con sede in ----- (--) Via ----- P.Iva -----

Titolo (Vedi All. 14):

Atto di PERMUTA DI BENI PRESENTI CON BENI FUTURI del ----- n.ri ----- di Rep.
Notaio -----, Registrato a ----- il ----- al n. --- Pubblici; Trascritto a ----- il ----

----- ai n.ri ----- RG/RP Oggetto: permuta di beni identificati con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particelle 974, 989, 769, 975, 990, 1014, 988, 1013, 973, 987;

Soggetti (dal 25/07/2006 ad oggi)

----- nato a ----- (--) l'----- C.F. -----

----- nata a ----- (--) il ----- C.F. -----

Titolo (Vedi All. 3):

Atto di COMPRAVENDITA del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----, Registrata a ----- il ----- al n. ----- serie --, Trascritta a ----- in data ----- ai n.ri ----- RG/RP.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dalle ricerche eseguite (vedasi, in particolare, quanto riportato nella documentazione recuperata presso il Comune di Camisano Vicentino a seguito dell'accesso agli atti) risulta che l'U.I., appartamento, identificata con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 55, l'U.I., autorimessa, identificata con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 73, entrambe considerate nella presente procedura, sono parte di Complesso Immobiliare reso agibile nell'anno 2006.

A seguito delle verifiche eseguite e dalla lettura dei documenti recuperati risultano i seguenti provvedimenti:

- PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 6692 Pratica Edilizia 2004/104 del 13/09/2004 con oggetto "NUOVA COSTRUZIONE Destinazione: COMMERCIALE, DIREZIONALE, RESIDENZIALE su terreno Catasto Terreni Foglio/mappale 7/1013, 7/1014, 7/769, 7/973, 7/974, 7/975, 7/987, 7/988, 7/989, 7/990" (Vedi All. 15);

- CAMBIO INTESAZIONE TITOLARE PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 16.771 del 29/11/2004, A SEGUITO DI PERMUTA Pratica Edilizia 2004/104 (da ----- a -----, Vedi All. 16);

- PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 5231 Pratica Edilizia 2005/87/1 del 31/08/2005 con oggetto "VARIANTE Destinazione: COMMERCIALE, DIREZIONALE, RESIDENZIALE su terreno Catasto Terreni Foglio/mappale 7/1013, 7/1014, 7/769, 7/973, 7/974, 7/975, 7/987, 7/988, 7/989, 7/990" (Vedi All. 17);

- PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 3628 Pratica Edilizia 2006/49/2 del 29/05/2006 con oggetto "VARIANTE Destinazione: COMMERCIALE, DIREZIONALE, RESIDENZIALE su terreno Catasto Terreni Foglio/mappale 7/1013, 7/1014, 7/769, 7/973, 7/974, 7/975, 7/987, 7/988, 7/989, 7/990" (Vedi All. 18);

- ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' Prot. n. 8063 2006/21 del 13/07/2006 (Vedi All. 19).

Le pratiche di cui sopra sono quelle che il Comune di Camisano Vicentino ha messo a disposizione del sottoscritto esperto a seguito puntuale richiesta di accesso agli atti.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

U.I. identificate con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 subb. 55, 73 (Appartamento completo di n. 1 autorimessa)

Il confronto tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione presente nell'Archivio Edilizia Privata del Comune di Camisano Vicentino (quest'ultima messa a disposizione dall'Ente) non ha messo in evidenza alcuna particolare importante difformità pertanto le U.I. oggetto di procedura identificate con Comune di

Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 subb. 55 – 73 sono da considerare rispondenti alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Considerato quanto riportato nel precedente punto 7.2 di seguito non viene indicato alcun costo per la regolarizzazione dei beni oggetto di procedura.

E' stato inoltre acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U., Vedi All. 21).

Dalla lettura dello stesso risulta che il terreno identificato con:

Comune di Camisano Vicentino Foglio 7 particella 1221

nello Strumento Urbanistico Generale Piano Interventi Vigente (Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 22 in data 12.05.2022) è in **Zona "C1/19"** con:

- ambito assoggettato a PUA/19 – All'interno dell'ambito del PUA valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo "PUA n. 19";
- area a pericolosità idraulica e idrogeologica "P1 – pericolosità moderata";
- zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004;
- etc.

Le U.I. identificate con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 subb. 55, 73, sulla base:

- delle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Camisano Vicentino;
- della documentazione visionata, messa a disposizione dall'Ente;
- dei risultati ottenuti;

RISULTANO DOTATE DI ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' (Vedi All. 19).

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 soli 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, il tutto ricompreso all’interno della riduzione percentuale forfettaria applicata 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

E’ parere dell’esperto che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario, i seguenti oneri/vincoli:

- l’esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (all’11/11/2025)

TRASCRIZIONI

A) verbale di pignoramento immobili, trascritto a Vicenza in data ----- ai n.ri -----
--- RG/RP, verbale con data ----- n. --- Rep. Pubblico Ufficiale UNEP C/O Tribunale di Vicenza a favore di ----- con sede a ----- (--) C.F. -----, a carico dei Signori ----- nato a -----
----- (--) l’----- C.F. -----, ----- nata a ----- (--) il ----- C.F. -----
-----;

ISCRIZIONI

A) in data 04/08/2006 nn. 22861/5528 RG/RP – Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del ----
----- atto Notaio ----- n. ----- Rep./Racc., a favore di ----- con sede a ----- (--) C.F.
-----, a carico dei Signori ----- nato a ----- (--) l'----- C.F. -----, -----
----- nata a ----- (--) il ----- C.F. -----; capitale € 153.440,00 totale € 460.320,00, durata
30 anni;

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9. SUOLO DEMANIALE

Quanto oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

dalle informazioni ricevute i beni oggetto di procedura sono parte di un complesso immobiliare denominato "RESIDENCE DIAMANTE".

L'amministrazione dello stesso è affidata al Dott. -----.

Recapiti: ----- - email: -----.

L'amministratore ha fornito le seguenti informazioni per le U.I. oggetto di procedura:

A/1) U.I. identificate con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 subb. 55 – 73:

- i millesimi di proprietà generale 15,81
- totale millesimi solo palazzo B 50,06;
- totale millesimi scala palazzo B 64,15;

A/2) U.I. identificata con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 55 (appartamento):

- i millesimi di proprietà generale 14,31
- totale millesimi solo palazzo B 50,06;
- totale millesimi scala palazzo B 56,83;

A/3) U.I. identificata con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub. 73 (autorimessa):

- i millesimi di proprietà generale 1,50
- totale millesimi solo palazzo B 7,32;
- millesimi generali solo box auto 14,97;

B/1) l'esercizio fiscale del condominio, in cui risultano inserite le U.I. oggetto di procedura, inizia lo 01/06 e termina il 31/05 di ogni anno;

C/1) le spese condominiali a consuntivo per l'esercizio 2022-2023 relative alle U.I. subb. 55 e 73 sono state di € 577,23;

C/2) le spese condominiali a consuntivo per l'esercizio 2023-2024 relative alle U.I. subb. 55 e 73 sono state di € 566,20;

C/3) le spese condominiali per l'esercizio 2024-2025 relative alle U.I. subb. 55 e 73 previste sono di € 714,46;

D/1) non ci sono spese straordinarie per l'esercizio in corso 2024-2025, ad eccezione della costituzione di un fondo, di euro 3.000,00, per le morosità di alcuni condomini e di un fondo, di € 2.000,00, per l'esercizio di azioni legali nei confronti dei condomini morosi;

E/1) per la parte Esecutata risulta un saldo positivo di euro 32,34 al termine dell'esercizio 2023-2024. Per l'esercizio 2024-2025 la stessa dovrebbe versare euro 682,12, all'attualità non versati;

F/1) l'Amministratore non è a conoscenza di procedimenti giudiziari che hanno per oggetto le U.I. interessate dalla presente procedura;

G/1) esiste un Regolamento Condominiale (Vedi All. 20);

H/1) l'Amministratore non è a conoscenza se il Regolamento Condominiale è stato trascritto;

L/1) all'Amministratore non risulta che i beni oggetto di procedura siano affittati.

Alla luce di quanto sopra risulta che la parte Esecutata non è in regola con il versamento degli oneri condominiali per l'anno in corso per € 682,12.

A tale fine viene precisato che, relativamente alle spese insolute, l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard internazionali (IVS) 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”;*

- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- 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;

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.

12.2 Stima del valore di mercato

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, ("RESIDENZIALE" Appartamento, all'interno di un Complesso Immobiliare, completo di n. 1 autorimessa) 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.

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata";

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL"

comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, commerciale, artigianale, industriale, etc.);

- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche il sottoscritto esperto ha (Vedi All. 22);

- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicato i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili);
- definito i "prezzi marginali";

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, dei prezzi corretti) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative estimabili/inestimabili, che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati, con una superficie commerciale di circa mq. 82,55, risulta essere di circa:

€ 128.789,34 (diconsi Euro centoventottomilasettecentottantanove/34)

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di circa:

€ 1.560,14/mq (diconsi Euro millecinquecentosessanta/14 a metro quadrato).

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Quindi, ricapitolando, il valore di mercato delle U.I. identificate con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 subb. 55, 73 risulta essere pari a **€ 128.789,34 (diconsi Euro centoventottomilasettecentottantanove/34).**

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
 - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA) risulta essere pari a circa € 128.789,34;
- la riduzione, proposta, del 15% che corrisponde ad $(€ 128.789,34 \times 0.15) = € 19.318,40$;

il **valore a base d'asta** del bene pignorato corrisponde a:

€ 128.789,34 - € 19.318,40 = **€ 109.470,94 arrotondato a:**

€ 109.470,00 (diconsi Euro centonovemilaquattrocentosettanta/00).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto di procedura, U.I. Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 subb. 55-73, non sono stati oggetto di precedenti vendite.

12.5 Giudizio di vendibilità

Valutando oltre ad altro, le dimensioni della U.I. residenziale; il fatto che la stessa risulta dotata di autorimessa; le condizioni manutentive dei beni oggetto di procedura così come la vicinanza, di questi, ai servizi in genere; le caratteristiche della zona, il sottoscritto esperto ritiene "buone" le possibilità di vendita delle U.I. oggetto di procedura, identificate con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 subb. 55-73.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento considera, sui beni oggetto di procedura, la quota complessiva del diritto di piena proprietà pari ad 1/1 (1/2 Signor -----, 1/2 -----).

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Per la parte Esecutata, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Camisano Vicentino, sono stati richiesti opportuni Certificati, che l'Ente ha puntualmente fornito.

Dalla lettura degli stessi (Vedi All. 9) risulta che alla data di trascrizione del pignoramento (31/10/2024), come all'attualità:

- il Signor ----- era ed è residente in Comune di ----- in Via ----- nr. -
Int. -;

- la Signora ----- era ed è residente in Comune di ----- in Via ----- nr. --
Int. -.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Per la parte Esecutata è stato richiesto all'Ufficio Stato Civile del Comune di Camisano Vicentino opportuno Certificato, che l'Ente ha puntualmente fornito.

Dalla lettura dello stesso (Vedi All. 9) risulta che:

i Signori ----- e ----- si sono uniti in matrimonio nel Comune di ----- --
--- il ----- . Con Sentenza del Tribunale di ----- (--) in data ----- n. -----, trascritta nei registri di
matrimonio del Comune di Camisano Vicentino anno ---- parte - serie - n. ---, è stato pronunciato lo scioglimento
del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

15. LOTTI

Trattasi di "Lotto Unico" che considera le U.I. identificate con Comune di Camisano Vicentino Fg. 7
particella 1221 subb. 55-73, oggetto di procedura.

16. OSSERVAZIONI FINALI

nulla da segnalare.

Cassola, lì 03/03/2025

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

- 1 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio -
Sezione Catasto Terreni Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221**
- 2 **Elaborato planimetrico completo di Elenco subalterni, Protocollo VI0038404 del 22/04/2021**
- 3 **Atto di Compravendita Notaio ----- n. ----- di Rep. del -----**
- 4 **Atto di Costituzione di Vincolo Notaio ----- n. ----- Rep. del -----**
- 5 **Elaborato planimetrico completo di Elenco subalterni, Protocollo VI0115628 del 30/05/2006**
- 6 **Estratto Wegis Comune di Camisano Vicentino Fg. 7**
- 7 **Libretto d'Impianto caldaia**
- 8 **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
- 9 **Certificati Ufficio Anagrafe e Stato Civile Comune di Camisano Vicentino**
- 10 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio -
Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub.
55**
- 11 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio -
Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 sub.
73**
- 12 **Planimetrie catastali U.I. Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 subb. 55-73**
- 13 **Verbale di assemblea aumento capitale Notaio ----- n. ----- di Rep. del
-----**
- 14 **Atto di Permuta di beni presenti con beni futuri Notaio ----- n. ----- di Rep. del -
-----**

-
- 15 **Permesso di costruire Prot. n. 6692 del 13/09/2004 completo di grafico**
 - 16 **Cambio Intestazione titolare permesso di costruire, Prot. n. 16771 del 29/11/2004**
 - 17 **Permesso di costruire Prot. n. 5231 del 31/08/2005**
 - 18 **Permesso di costruire Prot. n. 3628 del 29/05/2006 completo di grafici**
 - 19 **Attestazione di Agibilità Prot. n. 8063 del 13/07/2006**
 - 20 **Regolamento Condominiale "Residence DIAMANTE"**
 - 21 **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)**
 - 22 **Tabella, prospetti, dati, atti comparabili**
 - 23 **Grafici situazione reale U.I. Comune di Camisano Vicentino Fg. 7 particella 1221 subb. 55-73**
 - 24 **Sovrapposizione MAPPA WEGIS/ORTOFOTO**
 - 25 **Documentazione fotografica**

Cassola, lì 03/03/2025

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)