



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 324/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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



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

Creditore procedente: **AMCO SPA**

Esecutato: ---

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

Identificazione beni: Beni in Montegaldella (VI), Via Roma, 12

Dati Catastali: foglio 9, p.lla 121 sub. 3 (C6), sub. 6 (A2), per il diritto di piena proprietà per quota 1/1

Esperto stimatore: **Ing. Sergio Fantinato** – Largo Parolini, 79 – Bassano del Grappa (VI) - Mail: sergio@giupi.it – tel: 0424/524593

Custode Giudiziario: **IVG di Vicenza** – Via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 324/2024, promossa da: AMCO SPA contro ---

Giudice: Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

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

Esperto stimatore: Ing. Sergio Fantinato

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): abitazione unifamiliare con garage

Ubicazione (pag. 6): Montegaldella (VI), Via Roma, 12

Dati catastali attuali dei beni (pag. 20): Comune di Montegaldella, NCEU, foglio 9, p.lla 121 ssub. 3 (C6), sub. 6 (A2)

Metri quadri (pag. 6): locali abitazione p.t.+p.1 195,5 m² circa; terrazzi 10,3 m² circa; garage 77,9 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 6): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 22): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 27): vi sono difformità edilizie e catastali, regolarizzabili, con costi di circa 7.500 € per regolarizzazione edilizia e di circa 2.000 € per regolarizzazione catastale

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 36): 330.000 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 36): date compravendite e valori - comparabile A: 29/12/2022, € 205.000; comparabile B: 14/07/2022, € 238.000; comparabile C: 16/12/2021, € 140.000

Valore di vendita forzata proposto (pag. 37): 272.000 €

Valore debito: € 870.653,40 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 19): immobile occupato da soggetti terzi, senza titolo di occupazione

Titolo di occupazione (pag. 19): nessuno

Oneri (pag. 33): gli oneri giuridici gravanti sui beni e che non saranno cancellati nel contesto della procedura, sono i seguenti.

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche con opere di demolizione e rimessa in pristino, per manufatti abusivi non sanabili.
2. Vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame hanno delle promiscuità per quel che riguarda gli impianti e gli accessi carrai e pedonali con altri immobili.



4. Vincoli urbanistici come rilevabili dal CDU.

APE (pag. 19): sì, immobile in classe E

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 39): vedasi cap. 16. Osservazioni finali.

Lotti (pag. 39): unico

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

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

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

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

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

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

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

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



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	19
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	19
4.1	Possesso.....	19
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	20
5.	ASPETTI CATASTALI	20
5.1	Dati catastali attuali	20
5.2	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	20
5.3	Intestatari catastali storici	21
5.4	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	22
5.5	Giudizio di conformità catastale	22
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	25
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	25
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	27
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità, CDU	27
7.2	Abusi/difformità riscontrati	28
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	31
7.4	Perimetro del “mandato”	32
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	33
8.1	Oneri e vincoli	33
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/01/2025)	34
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	35
9.	SUOLO DEMANIALE.....	36



10.	USO CIVICO O LIVELLO	36
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	36
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	36
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	36
12.1	Metodo di valutazione	36
12.2	Stima del valore di mercato	36
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	37
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	38
12.5	Giudizio di vendibilità'	38
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	38
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	38
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	38
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	39
15.	LOTTE	39
16.	OSSERVAZIONI FINALI	39
17.	ELENCO ALLEGATI.....	40



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 11/10/2024, a seguito di comunicazione dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto, Ing. Sergio Fantinato, ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 04/10/2024, mediante procedura di giuramento telematico.

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

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 945 c.p.c.;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico dell'esecutato;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile dell'esecutato;
- previa richiesta di accesso agli atti inviata via pec all'Ufficio Edilizia Privata comunale, si è ottenuto copia della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo all'immobile;
- in data 19/11/2024, veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile;
- successivamente si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per l'immobile in esame;
- nei mesi successivi si eseguivano ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni in esame sono costituiti da una abitazione unifamiliare con autorimessa pertinenziale, disposta su due piani fuori terra ed uno seminterrato. L'immobile è sito in Via Roma, 12 a Montegaldella (VI), nel centro di Montegaldella, centro in cui sono presenti servizi quali bar, ristoranti, negozi, ufficio postale, banche, ecc.

Per quel che riguarda la destinazione d'uso dell'immobile, si anticipa che nel 2021 era stata presentata una pratica edilizia (SCIA) per il cambio d'uso di parte del piano terra da locali residenziali a negozio, ma tale pratica, sentito anche l'UT comunale, risulta ad oggi decaduta, in quanto non è stata comunicata la fine dei lavori e non ha fatto seguito una nuova agibilità con destinazione commerciale della zona in esame; in conclusione attualmente l'immobile è ancora a destinazione residenziale. Si rimanda al paragrafo 7 per maggiori dettagli.

L'abitazione presenta i seguenti locali: garage al piano seminterrato; taverna, bagno e ripostiglio al p.t.; cucina, soggiorno, camera, ripostiglio, bagno e disbrigo al p.p..



L'accesso all'abitazione avviene dalla strada pubblica di Via Roma, via su cui fronteggia la p.lla in esame. È presente inoltre un'area esterna scoperta esterna pertinenziale (identificata al sub. 5 della p.lla 121, b.c.n.c. ai sub. 3 e 6), delimitata a sud e ad ovest da una recinzione, ma non delimitata verso nord ed est, fronti verso cui confina con la p.lla 353, di altra proprietà. A tal riguardo si precisa che la posizione dell'accesso alla proprietà dalla pubblica via (da una prima sovrapposizione di larga massima) risulta posizionato a cavallo delle p.lle 121 e 353, con relative promiscuità per il suo utilizzo nello stato di fatto. Sarà onere dell'aggiudicatario, eseguire, eventualmente, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere "esclusivo" l'utilizzo di tale accesso.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato con l'atto di pignoramento è il seguente: piena proprietà per la quota di 1/1 per i seguenti beni, così catastalmente individuati: Comune di Montegaldella, NCEU, foglio 9, p.lla 121, sub. 3 (C6), sub. 6 (A2).

I diritti reali di cui sopra sono in capo ai seguenti soggetti:

- --- nato a --- (---) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 1/1

In ordine ai diritti reali pignorati, si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati, in forza degli atti trascritti a loro favore.

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere raggruppati in un unico lotto di vendita.

3.3 Confini N-E-S-O

I confini in ordine N-E-S-O per gli immobili in esame (sub. 1-6 della p.lla 249 e p.lla 544), complessivamente sono i seguenti:

p.lla 120, p.lla 353, Via Roma.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile è stato realizzato nel 1972, ed è stato poi soggetto ad interventi edilizi successivi.

Dal punto di vista costruttivo l'app.to presenta le caratteristiche indicate nel seguito:

- strutture verticali fuori terra in muratura in parte di mattoni di laterizio intonacate;
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio intonacati;
- solai in latero-cemento;
- copertura in latero-cemento, con manto in coppi di laterizio;
- pavimenti in gres porcellanato;
- finestre con telaio in legno con vetrocamera, e con avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato;

L'abitazione presenta altezza utile variabile tra circa 2.8÷2.9 m al p.t. e p.1, e pari a circa 2.3 m per il garage; inoltre, presenta affacci verso tutti i punti cardinali.



La superficie lorda dei locali di abitazione è pari a: locali abitazione p.t.+p.1 195,5 m² circa; terrazzi 10,3 m² circa; garage 77,9 m² circa

Per quel che riguarda gli impianti, l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario, di riscaldamento autonomo composto da una caldaia a gas metano (di recente sostituzione) installata in box in lamiera nel terrazzo, e con termosifoni al p.1 e ventilconvettori al p.t., impianto di climatizzazione con tre unità esterne in pompa di calore e unità interne ad espansione diretta, impianto d'allarme volumetrico interno al p.t e p.1 con centralina di comando nell'edificio della p.lla 353 di proprietà di terzi (come riferito dall'occupante), impianto di videosorveglianza (comune tra edifici p.lla 121 e 353).

Si precisa inoltre, come riferito dall'occupante, che:

- l'impianto elettrico della p.lla 121 è in comune con quello dello della p.lla 353 avendo un unico contatore;
- per l'impianto fognario è in un comune con quello dell'edificio alla p.lla 353, ed è molto probabile che gli impianti siano promiscui e tra loro collegati e che le tubazioni degli scarichi della p.lla 121 invadano anche il sedime della p.lla 353, e viceversa;
- è presente un impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato alla p.lla 121 della potenza complessiva di 16 kWp (realizzato nel 2018/2019 per 6 kWp, e nel 2023/2024 per 10 kWp), con batterie di accumulo per complessivi 22 kWh circa; tale impianto eroga energia sia per l'abitazione alla p.lla 121 che per quella alla p.lla 353;
- i contatori dell'acqua potabile e del gas, invece sono autonomi;
- parte dei contatori della p.lla 121 sono all'interno del sedime della p.lla 353, e viceversa.

Non è possibile asserire se tali impianti siano rispondenti alle attuali normative tecniche vigenti, in quanto potrebbero aver subito delle modificazioni, dopo la loro realizzazione. In ogni caso, con la presente non si rilascia o attesta alcuna garanzia in merito alla sicurezza, e all'effettivo e corretto funzionamento degli stessi impianti.

Nell'area scoperta, verso nord, sono presenti alcuni manufatti edilizi non autorizzati, e che dovranno essere demoliti, a cura e spese dell'aggiudicatario, in quanto non regolarizzabili.

Lo stato di manutenzione risulta complessivamente buono, e non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, si allega una sovrapposizione dell'ortofoto, con la mappa catastale, ed un estratto della mappa catastale.

Si allegano anche le planimetrie dello stato reale dei luoghi redatte dal sottoscritto sulla base di un rilievo eseguito sul posto ed una serie di foto interne ed esterne.



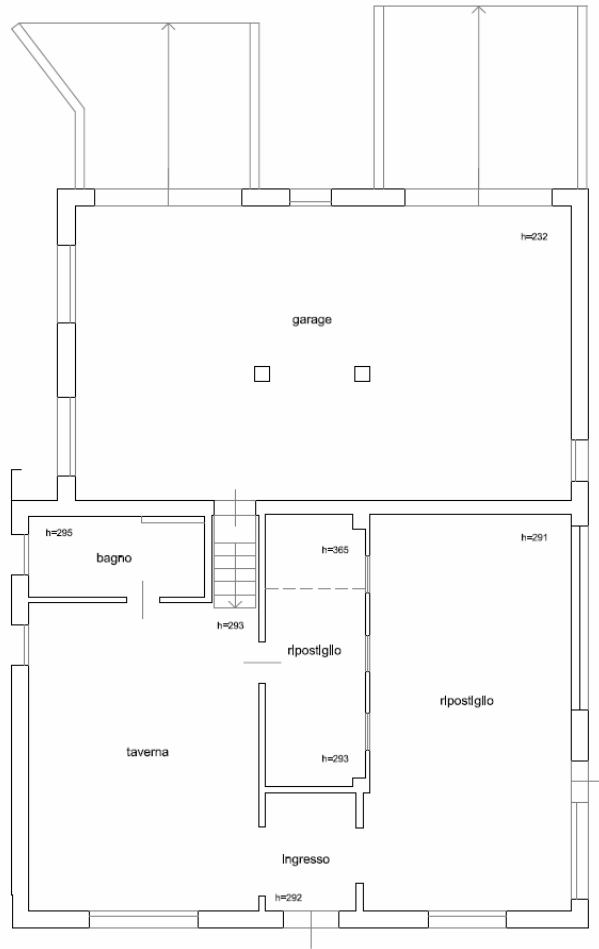


Figura 3. Planimetria immobili - piano interrato e terra.

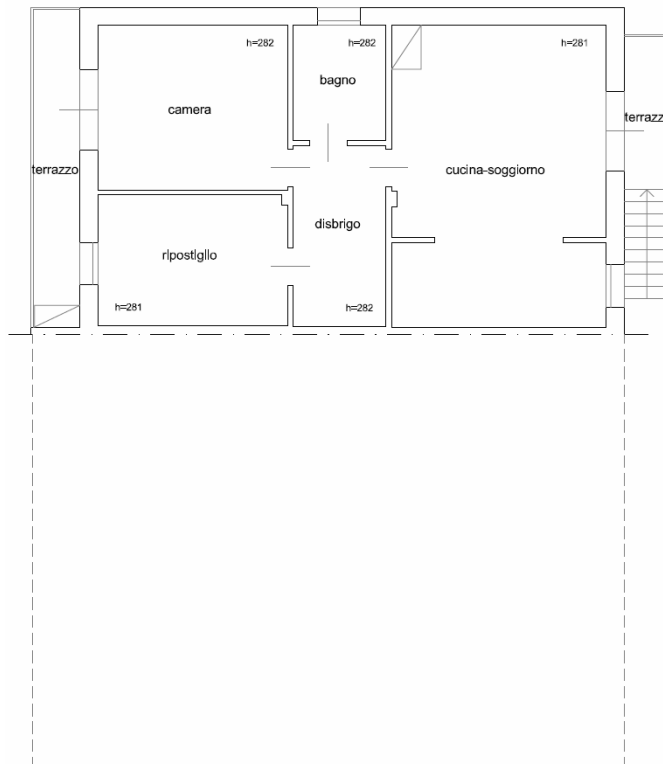


Figura 4. Planimetria immobili - piano primo.





Figura 5. Vista sud-est.



Figura 6. Vista nord-est.





Figura 7. Vista nord.



Figura 8. Vista nord-ovest.





Figura 9. Garage.



Figura 10. Garage.





Figura 11. Ripostiglio p.t.



Figura 12. Taverna p.t.





Figura 13. Bagno p.t.



Figura 14. Ripostiglio p.t.





Figura 15. Cucina-soggiorno p.1.



Figura 16. Cucina-soggiorno p.1.





Figura 17. Bagno p.1.



Figura 18. Disbrigo p.1.





Figura 19. Camera p1.



Figura 20. Ripostiglio p.1.





Figura 21. Accesso da Via Roma.

3.5 Certificazione energetica

Non avendo riscontrato in loco la presenza di un attestato di prestazione energetica (A.P.E.), se ne è provveduto alla redazione; l'unità risulta classificata in classe energetica E.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo risultava così occupato: al piano terra nelle disponibilità della moglie dell'esecutato per la propria attività commerciale; al piano interrato nelle disponibilità dell'esecutato; al piano primo occupazione da soggetto terzo alla procedura senza alcun titolo di occupazione (come riferito durante il sopralluogo); anche l'occupazione al piano terra avviene senza alcun titolo di occupazione.

Per quel che riguarda l'attività commerciale della moglie dell'esecutato, si segnala che dalla visura camerale di tale attività (vedasi allegati) si è riscontrato che l'attività non ha sede presso l'immobile pignorato, ma in altro comune, che lo stato dell'impresa risulta "cancellata" in data 21/11/2024 per "cessazione di ogni attività" con data cessazione il 31/10/2024; inoltre, sentito l'ufficio commercio comunale, tale attività non risulta insediata nei locali in esame.

Infine, si segnala che, interpellato l'ufficio anagrafe comunale, "*in riferimento al civico n. 12 invece non risulta residente nessun cittadino*", vedasi mail allegata.



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

L'occupazione avviene senza alcun titolo, come riferito dai famigliari dell'esecutato durante il sopralluogo, e come si evince da richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate, di cui si allega riscontro.

“Oggetto: E.I. 324_2024 - RICHIESTA CONTRATTI D'AFFITTO

--- - C.F.: ---

Comune di Montegaldella (VI) NCEU - foglio 9 p.lla 121 sub. 3-6

Buongiorno,

a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dal nominato in oggetto, Le significo quanto segue.

Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili esegutati, così come catastalmente indicati.

Resto a disposizione per ulteriori eventuali necessari chiarimenti in merito a quanto sopra indicato.

Distinti saluti”.

Da indagini eseguite del mercato immobiliare delle locazioni per la zona in esame, il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato (relativamente alla porzione al primo piano concessa in uso a terzi estranei al nucleo famigliare dell'esecutato), tenendo conto delle condizioni manutentive dell'appartamento in esame e della sua consistenza, risulta essere dell'ordine di 500 €/mese.

L'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.) può essere stimata pari a circa il 350 €/mese.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Dati catastali attuali

NCEU, foglio 9, p.lla 121, sub. 3 (C6), classe 2, 75 m², rendita Euro 116,20, Via Roma n. 12 Piano S1

NCEU, foglio 9, p.lla 121, sub. 6 (A2), classe 3, 8,5 vani, rendita Euro 768,23, Via Roma n. 12 Piano T-1

5.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni storiche al Catasto Fabbricati - sub. 3 (C6)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/02/2019 Pratica n. VI0016273 in atti dal 12/02/2019
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6568.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2002 Pratica n. 387888 in atti dal 11/12/2002
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16585.1/2002)
- VARIAZIONE del 11/12/2001 Pratica n. 557976 in atti dal 11/12/2001 FUSIONE-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13214.1/2001)



- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 23/12/1988 in atti dal 23/08/1999 PF.98-99 (n. 16306.1/1988)
- COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993

Variazioni storiche al Catasto Fabbricati - sub. 6 (A2)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/02/2019 Pratica n. VI0016275 in atti dal 12/02/2019
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6570.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2002 Pratica n. 387888 in atti dal 11/12/2002
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16585.1/2002)
- VARIAZIONE del 11/12/2001 Pratica n. 557976 in atti dal 11/12/2001 FUSIONE-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13214.1/2001)

Variazioni storiche al Catasto Terreni (p.lla 121)

- TIPO MAPPALE del 06/12/1988 Pratica n. VI0295879 in atti dal 18/11/2004 (n. 129174.1/1988)
- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 27/02/1986 (n. 180)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 27/02/1986 (n. 180)
- Impianto meccanografico del 31/03/1974

5.3 Intestatari catastali storici

Situazione degli intestati dal 09/10/2008

--- nato a --- (---) il ---, c.f. ---

Situazione degli intestati dal 14/10/2004

CATTELAN Teresita nata a ROVOLON (PD) il 24/09/1953, c.f. CTTTST53P64H622V

RUZZANTE Ubaldo nato a MONTEGALDELLA (VI) il 16/01/1951, c.f. RZZBLD51A16F515X

Situazione degli intestati dal 06/04/2004

CATTELAN Teresita nata a ROVOLON (PD) il 24/09/1953, c.f. CTTTST53P64H622V, proprietà per 1/3

Situazione degli intestati dal 11/12/2001

RUZZANTE Ubaldo nato a MONTEGALDELLA (VI) il 16/01/1951, c.f. RZZBLD51A16F515X, proprietà per 1/3

RUZZANTE Wanda nata a MONTEGALDELLA (VI) il 28/02/1953, c.f. RZZWND53B68F515S, proprietà per 1/3

--- nato a MONTEGALDELLA (VI) il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3



5.4 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali dei beni (foglio, p.lla, sub.) e degli esecutati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, e nel titolo di provenienza risultano formalmente rispondenti tra loro.

Non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

5.5 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali del NCEU sono state riscontrate alcune difformità, per i beni pignorati in esame.

Le difformità delle planimetrie catastali dovranno essere corrette nell'ambito della regolarizzazione catastale dei beni a cura e spese dell'aggiudicatario, ed anche con la redazione dell'elaborato planimetrico.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali "DOCFA" al NCEU per modifica/correzione delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta dei beni, sono preventivamente pari a circa € 2.000 comprese spese catastali, iva, oneri previdenziali (costi che comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione delle pratiche catastali).

Si allegano nel seguito un estratto delle planimetrie catastali degli immobili pignorati e la sovrapposizione tra lo stato attuale (in rosso) e le planimetrie catastali.

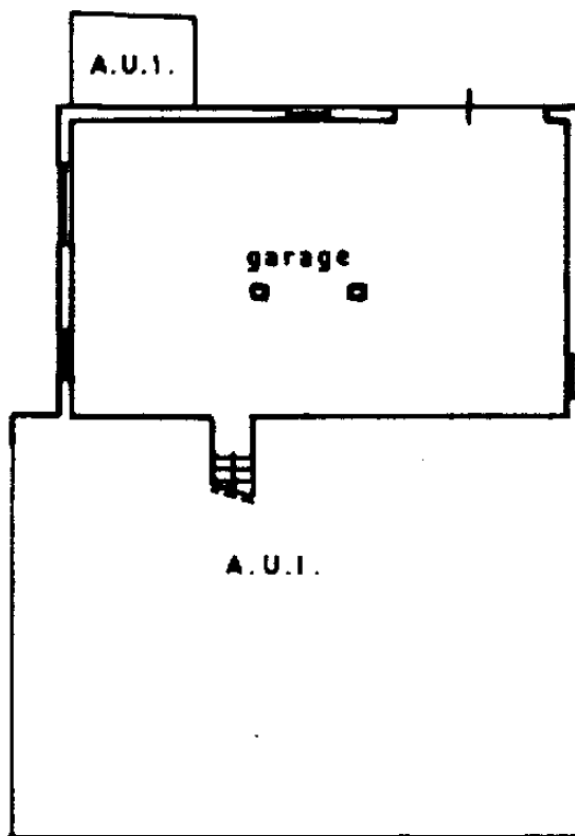


Figura 22. Planimetria catastali dei beni (sub. 3, p.int.).



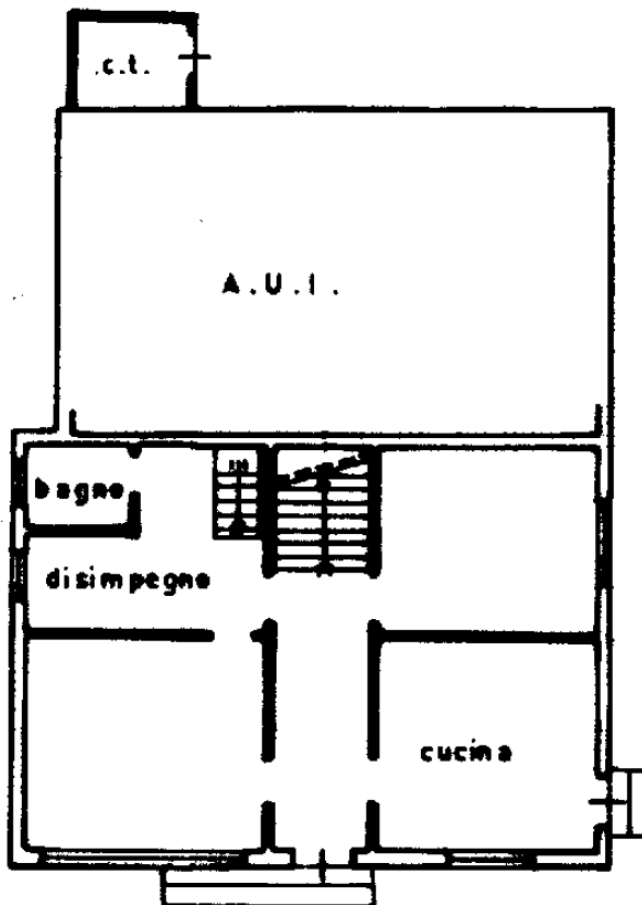


Figura 23. Planimetria catastali dei beni (sub. 6, p.t.).

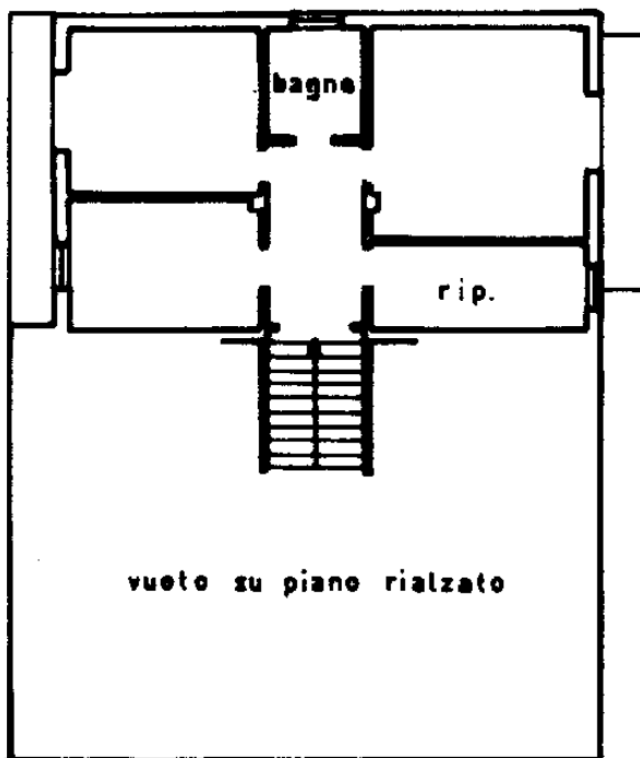


Figura 24. Planimetria catastali dei beni (sub. 6, p.1).



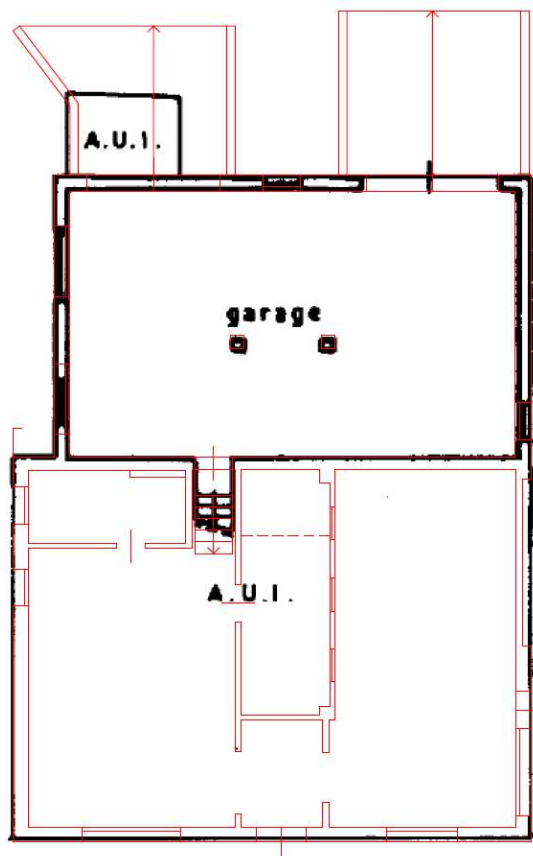


Figura 25. Sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria catastale (sub. 3, p.int.).

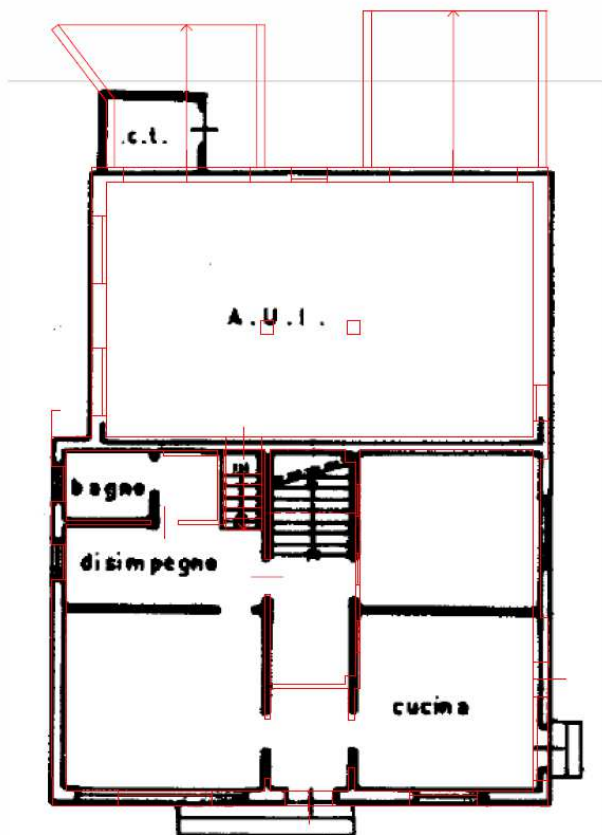


Figura 26. Sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria catastale (sub. 6, p.t.).



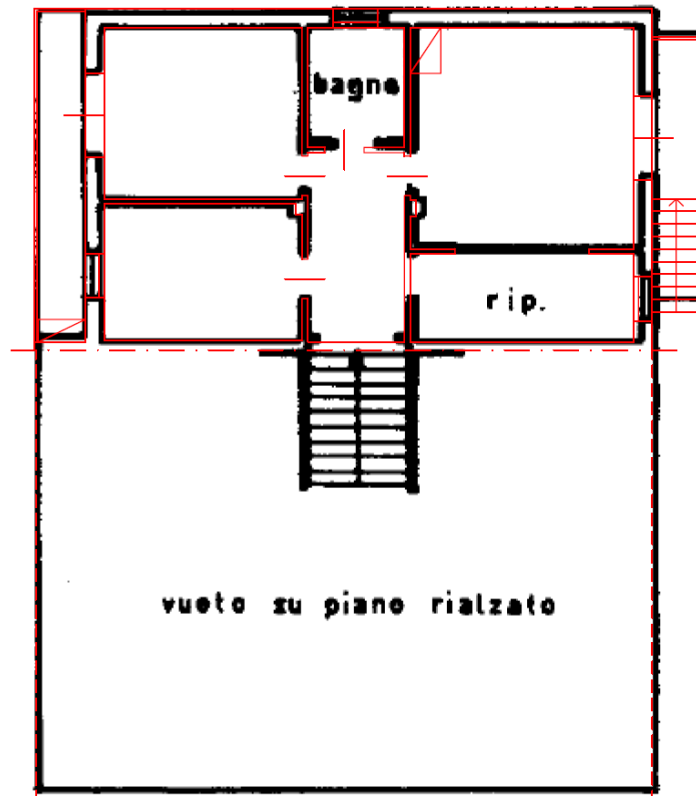


Figura 27. Sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria catastale (sub. 6, p.1).

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

17/03/1969

Titolo:

TRASCRIZIONE del 11/04/1969 - Registro Particolare 2773 Registro Generale 3541

Pubblico ufficiale FERIANI GIOVANNI Repertorio 20.352 del 17/03/1969

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Intestatari dei diritti reali:

RUZZANTE Vittorio, nato a Cervarese Santa Croce (PD), il 07/09/1913, nuda proprietà per la quota di 1/1

CENGHIARO Adele, nata a Cervarese Santa Croce (PD), il 29/07/1924, usufrutto per la quota di 1/1

13/12/1982

Titolo:

TRASCRIZIONE del 04/07/1984- Registro Particolare 7194 Registro Generale 8871

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO denuncia n. 13 vol. 851

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

In morte di RUZZANTE Vittorio, nato a Cervarese Santa Croce (PD), il 07/09/1913, deceduto il 13/12/1982

Intestatari dei diritti reali:



CENGHIARO Adele nata a CERVARESE SANTA CROCE (PD) il 29/07/1924, c.f. CNGDLA24L69C544E, usufrutto per la quota di 1/1 e nuda proprietà per la quota di 1/3
--- nato a MONTEGALDELLA (VI) il ---, c.f. ---, nuda proprietà per la quota di 2/9
RUZZANTE Ubaldo nato a MONTEGALDELLA (VI) il 16/01/1951, c.f. RZZBLD51A16F515X,
nuda proprietà per la quota di 2/9
RUZZANTE Wanda, nata a MONTEGALDELLA (VI) il 28/02/1953, c.f. RZZWND53B68F515S,
nuda proprietà per la quota di 2/9

11/09/1998

Titolo:

TRASCRIZIONE del 23/04/1999 - Registro Particolare 6607 Registro Generale 9443
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 90/2 del 03/03/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
In morte di CENGHIARO Adele nata a CERVARESE SANTA CROCE (PD) il 29/07/1924, c.f. CNGDLA24L69C544E, deceduta il 11/09/1998 – ricongiungimento di usufrutto

Intestatari dei diritti reali:

--- nato a MONTEGALDELLA (VI) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 1/3
RUZZANTE Ubaldo nato a MONTEGALDELLA (VI) il 16/01/1951, c.f. RZZBLD51A16F515X,
piena proprietà per la quota di 1/3
RUZZANTE Wanda, nata a MONTEGALDELLA (VI) il 28/02/1953, c.f. RZZWND53B68F515S,
piena proprietà per la quota di 1/3

06/04/2004

Titolo:

TRASCRIZIONE del 23/04/2004 - Registro Particolare 6615 Registro Generale 10197
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20754 del 06/04/2004
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Intestatari dei diritti reali:
CATTELAN Teresita nata a ROVOLON (PD) il 24/09/1953, c.f. CTTTST53P64H622V, piena
proprietà per la quota di 1/3
RUZZANTE Ubaldo nato a MONTEGALDELLA (VI) il 16/01/1951, c.f. RZZBLD51A16F515X,
piena proprietà per la quota di 1/3
RUZZANTE Wanda, nata a MONTEGALDELLA (VI) il 28/02/1953, c.f. RZZWND53B68F515S,
piena proprietà per la quota di 1/3

14/10/2004

Titolo:

TRASCRIZIONE del 04/11/2004 - Registro Particolare 17011 Registro Generale 26730
Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 41196/5388 del 14/10/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Intestatari dei diritti reali:
CATTELAN Teresita nata a ROVOLON (PD) il 24/09/1953, c.f. CTTTST53P64H622V, piena
proprietà per la quota di 1/2
RUZZANTE Ubaldo nato a MONTEGALDELLA (VI) il 16/01/1951, c.f. RZZBLD51A16F515X,
piena proprietà per la quota di 1/2

09/10/2008

Titolo:



TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2008 - Registro Particolare 14943 Registro Generale 23567
Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 59265/10740 del 09/10/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Intestatari dei diritti reali:

--- nato a --- (---) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 1/1

Si segnalano inoltre le seguenti accettazioni tacite di eredità:

TRASCRIZIONE del 04/11/2004 - Registro Particolare 17010 Registro Generale 26729

Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 41196/5388 del 14/10/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A favore di RUZZANTE WANDA

Nata il 28/02/1953 a MONTEGALDELLA (VI)

Sesso F Codice fiscale RZZWND53B68F515S

Contro CENGHIARO ADELE

Nata il 29/07/1924 a CERVARESE SANTA CROCE (PD)

Sesso F Codice fiscale CNGDLA24L69C544E

Immobili: Comune F515 - MONTEGALDELLA (VI), NCEU, foglio 9, p.lla 121, sub. 3-6

Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/3

TRASCRIZIONE del 30/10/2008 - Registro Particolare 14942 Registro Generale 23566

Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 59265/10740 del 09/10/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A favore di RUZZANTE UBALDO

Nato il 16/01/1951 a MONTEGALDELLA (VI)

Sesso M Codice fiscale RZZBLD51A16F515X

Contro CENGHIARO ADELE

Nata il 29/07/1924 a CERVARESE SANTA CROCE (PD)

Sesso F Codice fiscale CNGDLA24L69C544E

Immobili: Comune F515 - MONTEGALDELLA (VI), NCEU, foglio 9, p.lla 121, sub. 3-5-6

Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/9

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità, CDU

A seguito delle ricerche eseguite dall'Ufficio Tecnico Comunale, si apprende che per gli immobili in esame sono stati emessi i seguenti provvedimenti edilizi.

- Licenza edilizia n. 92 del 14/03/1972, per nuova costruzione di una fabbricato da adibite a negozio ed abitazione
- Autorizzazione di abitabilità n. 92 del 12/12/1972, per abitazione e negozio
- Concessione edilizia n. 1125 prot. n. 1675 del 20/02/1995, per modifiche forometriche per l'accesso al garage da nord, anziché da est
- Concessione edilizia in sanatoria n. 4/95 del 12/04/1996, per difformità rispetto la Licenza n. 92 del 07/03/1972, con spostamento planimetrico e modifiche prospettiche
- Certificato di abitabilità n. 4/95 del 12/04/1997



- Concessione edilizia n. 1504/2001 prot. n. 1485 del 31/10/2001, per ristrutturazione concambio d'uso da negozio a residenziale
- Agibilità prot. n. 882 del 23/07/2002, per vani abitativi sub. 3-6 p.lla 121
- SCIA prot. n. 840 del 28/04/2012, per modifiche interne e prospettiche
- Pratica SUAP n. ----13092021: SCIA in sanatoria (art. 17 DPR 380/01) ----13092021-0858 Prot. 0355667 del 06/10/2021, per difformità interne e prospettiche rispetto alla SCIA n. 840 del 28/04/2012 (modifiche interne al piano interrato e piano terra relative a pareti divisorie e alla modifica prospettica del lato nord ed est relativa alle aperture dei garage esistenti)
- Pratica SUAP n. ----14102021: SCIA alternativa al PdC (art. 23 DPR 380/01) ----14102021-1711 Prot. 0433394 del 25/11/2021, per cambio d'uso da garage a negozio (cambio d'uso senza opere murarie ma con l'unica sostituzione di portone basculante con vetrata); tale pratica, sentito anche l'UT comunale, risulta ad oggi decaduta, in quanto non è stata comunicata la fine dei lavori e non ha fatto seguito una nuova agibilità con destinazione commerciale della zona in esame; in conclusione attualmente l'immobile è ancora a destinazione residenziale.

Si allega alla presente copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico comunale per le p.lle in esame. Da tale documento si rileva quanto segue:

“il terreno censito all'U.T.E. di Vicenza alla Sez. U, Fg. 09, Mapp. 121; è così inserito nello Strumento Urbanistico Generale ... Parte in Zona B3 – Zona Residenziale estensiva, parte in Zona T1 – Tutela dei corsi d'acqua e le golene”.

Per maggiori dettagli si rimanda al CDU allegato alla presente.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

Le difformità riscontrate tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, relativamente ai beni pignorati, sono, per quelle più evidenti e riscontrabili in pianta, riportate nei grafici nel seguito (si rimanda in ogni caso alla successiva istanza di sanatoria a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione).

In particolare, si evidenzia quanto segue.

- Vi sono alcune modifiche interne e prospettiche.
- Il locale ripostiglio al piano primo non soddisfa il requisito del rapporto aero illuminante di 1/8.
- È stato realizzato un isolamento a cappotto dell'immobile, senza relativa autorizzazione.
- Nel terrazzo ovest è stato realizzato un box in lamiera di alloggiamento della caldaia, non autorizzato.
- I locali al piano terra e primo hanno altezze utili diverse da quelle approvate, ma maggiori di 2.7 m.
- Vi sono alcune modifiche alle dimensioni complessive in pianta, ma entro la tolleranza del 4% ammessa dal DPR 380/01 all'art. 34-bis c. 1-bis (per $100 < \text{sup. utile} < 300 \text{ m}^2$).
- Il locale adibito a garage al piano seminterrato ha altezza pari a 2.32 m, minore dell'altezza minima stabilita dal Regolamento Edilizio comunale, pari a 2.4 m, ma entro la tolleranza del 4% ammessa dal DPR 380/01 all'art. 34-bis c. 1-bis (per $100 < \text{sup. utile} < 300 \text{ m}^2$), come riferito dall'UT comunale.



- A nord dell'abitazione sono presenti alcuni manufatti non autorizzati che dovranno essere demoliti e smaltiti, in quanto non regolarizzabili.

Si riportano nel seguito le planimetrie "comparative" con l'evidenziazione delle difformità riscontrate in pianta tra lo stato approvato e lo stato attuale (con indicato in rosso il rilievo dello stato attuale dei luoghi ed in nero lo stato approvato), e copia delle piante dello stato approvato.

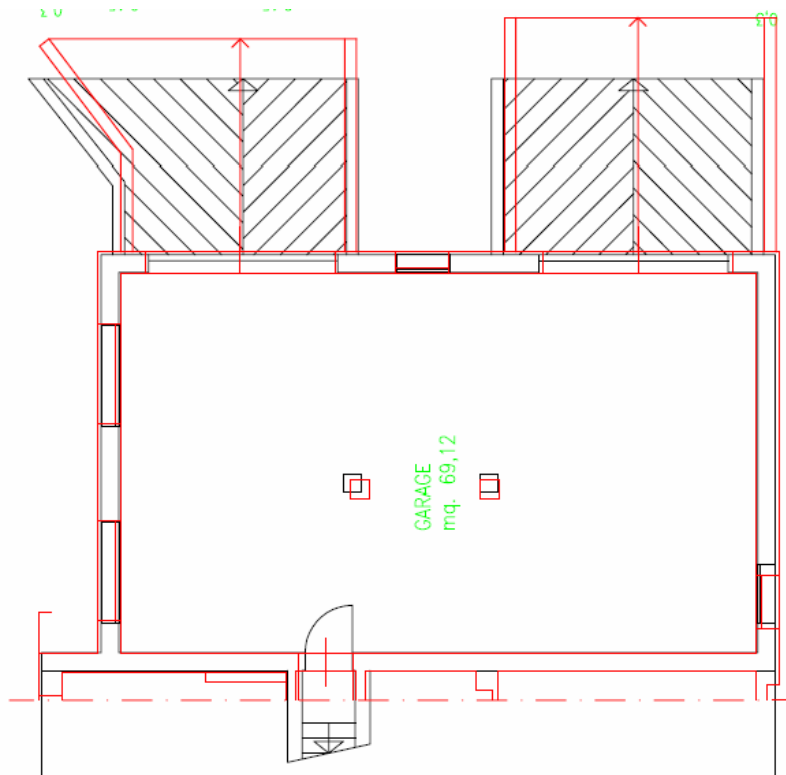


Figura 28. Comparazione stato attuale – stato approvato (p.int.).

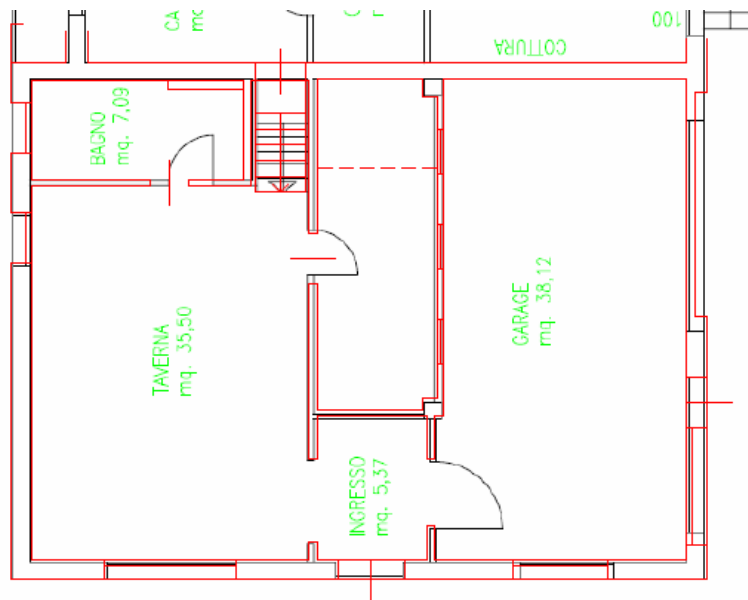


Figura 29. Comparazione stato attuale – stato approvato (p.t.).



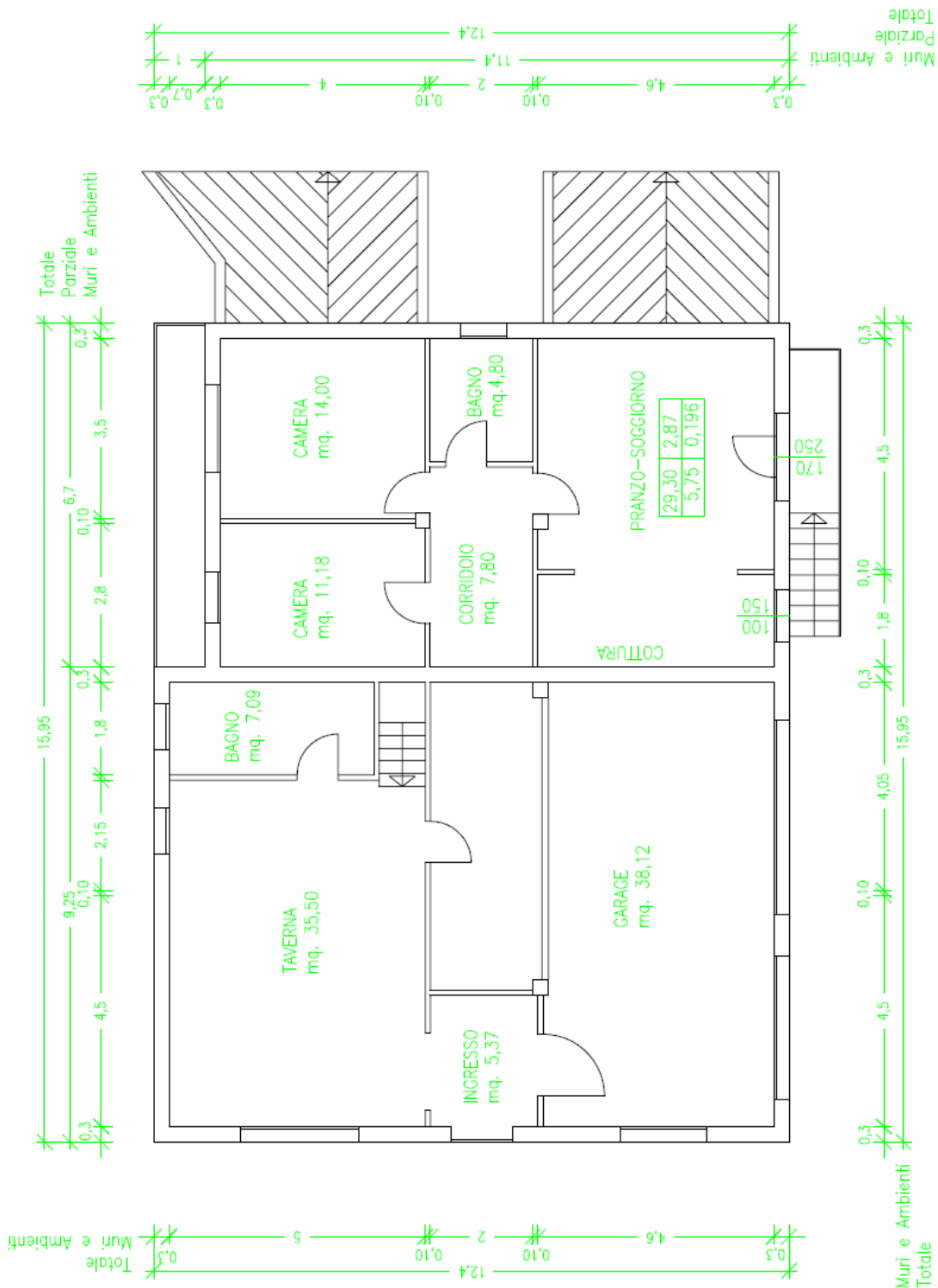


Figura 32. Stato approvato (p.t., p.1).

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Sulla base di quanto sopra evidenziato, relativamente ai beni pignorati in esame, per la verifica della possibilità di regolarizzazione delle difformità evidenziate, per quanto applicabili, sono da prendere in considerazione i seguenti riferimenti normativi di cui D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., dagli articoli 30 al 37, così come modificato dal D.L. n. 69 del 29/05/2024, in vigore dal 30/05/2024.



Inoltre, ai fini della regolarizzazione delle opere non realizzate in conformità al progetto approvato, resta eventualmente la rimessa in pristino in conformità ai provvedimenti autorizzativi, ove necessario.

Gli oneri e le spese delle sanatorie e le sanzioni amministrative da corrispondere all'Amministrazione Comunale, ai sensi del DPR n. 380/2001, dovranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento incaricato all'interno dell'Ufficio tecnico Comunale, che stabilirà l'esatto importo solo in sede di rilascio del provvedimento sanatoria e/o regolarizzazione.

Inoltre, a tutto ciò dovranno essere sommati i costi tecnico professionali per la redazione delle relative pratiche edilizie relative ai beni in esame (con rilievo e restituzione grafica dell'immobile) per la sua regolarizzazione edilizio-urbanistica ed inoltre gli eventuali costi per la redazione della documentazione necessaria per l'ottenimento di nuovi certificati di agibilità.

L'importo complessivo di sanzioni, oneri comunali, costi di demolizioni/rimessa in pristino, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, considerate le molteplici variabili in gioco, oltre alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione nell'ambito della valutazione dell'importo degli oneri, delle sanzioni, possono essere stimati complessivamente dell'ordine di circa 7.500 €.

I valori esatti di sanzioni e contributi/oneri comunali dovranno essere quantificati esclusivamente e puntualmente dall'ufficio tecnico comunale, e potranno subire delle variazioni in sede di istanza di regolarizzazione, rispetto a quanto sopra stimato.

Tutti i costi sopra indicati, sono da considerarsi in via preliminare, esclusivamente al fine di determinare un possibile valore a base d'asta, con una stima di larga massima.

L'incertezza sulla valutazione di tali oneri si ritiene ricompresa nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impianistica, 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

1. Oneri a carico dell’aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche con opere di demolizione e rimessa in pristino, per manufatti abusivi non sanabili.
2. Vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame hanno delle promiscuità per quel che riguarda gli impianti e gli accessi carrai e pedonali con altri immobili.
4. Vincoli urbanistici come rilevabili dal CDU.

La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d’asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall’aggiudicatario, con oneri e spese a carico di questo ultimo; il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d’asta, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.



8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/01/2025)

- ISCRIZIONE del 03/08/2001 - Registro Particolare 3371 Registro Generale 18137, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2880/2001 del 27/07/2001, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili: Comune F515 - MONTEGALDELLA (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 9 Particella 121 Subalterno 2-3-4, Catasto TERRENI, Foglio 9 Particella 365, a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, Sede PADOVA (PD), Codice fiscale 02691680280, contro ---, Nato il --- a MONTEGALDELLA (VI), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/3

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2412 del 07/07/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 20/12/2001 - Registro Particolare 5379 Registro Generale 27896, Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 2932 del 23/11/2001, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili: Comune F515 - MONTEGALDELLA (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 9 Particella 121 Subalterno 2-3-4, Catasto TERRENI, Foglio 9 Particella 365, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA, Sede PADOVA (PD), Codice fiscale 02089931204, contro ---, Nato il --- a MONTEGALDELLA (VI), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/3

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2413 del 07/07/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 03/07/2002 - Registro Particolare 10275 Registro Generale 15220, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 62 del 17/04/2002, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, Immobili: Comune F515 - MONTEGALDELLA (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 9 Particella 121 Subalterno 2-3-4, Catasto TERRENI, Foglio 9 Particella 365, oltre altri, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- SNC DI --- E C., contro ---, Nato il --- a MONTEGALDELLA (VI), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/3

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2411 del 07/07/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n. 2414 del 07/07/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- ANNOTAZIONE del 07/07/2004 - Registro Particolare 2412 Registro Generale 17322, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2540 del 06/04/2004, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3371 del 2001

- ANNOTAZIONE del 07/07/2004 - Registro Particolare 2413 Registro Generale 17323, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2540 del 06/04/2004, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5379 del 2001



- ANNOTAZIONE del 07/07/2004 - Registro Particolare 2414 Registro Generale 17324, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2540 del 06/04/2004, ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10275 del 2002

- ISCRIZIONE del 30/10/2008 - Registro Particolare 5049 Registro Generale 23569, Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 59266/10741 del 09/10/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili: Comune F515 - MONTEGALDELLA (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 9 Particella 121 Subalterno 3-5-6, Catasto TERRENI, Foglio 9 Particella 121, oltre altri, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI QUINTO VICENTINO -SOCIETA' COOPERATIVA, Sede QUINTO VICENTINO (VI), Codice fiscale 01272990241, contro ---, nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

- ISCRIZIONE del 16/04/2014 - Registro Particolare 825 Registro Generale 6128, Pubblico ufficiale BRANDO PAOLO Repertorio 64783/16298 del 27/03/2014, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili: Comune F515 - MONTEGALDELLA (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 9 Particella 121 Subalterno 3-6, oltre altri, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, Sede VICENZA (VI), Codice fiscale 00204010243, contro ---, nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

- ISCRIZIONE del 09/09/2020 - Registro Particolare 2628 Registro Generale 16492, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 465/2020 del 29/01/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili: Comune F515 - MONTEGALDELLA (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 9 Particella 121 Subalterno 3-6, a favore di DIEMME INDUSTRIA CAFFE' TORREFATTI S.P.A., Sede ALBIGNASEGO (PD), Codice fiscale 01273780245, contro ---, nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

- TRASCRIZIONE del 12/09/2024 - Registro Particolare 14379 Registro Generale 19591, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4544 del 19/07/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili: Comune F515 - MONTEGALDELLA (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 9 Particella 121 Subalterno 3-6, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Sede NAPOLI (NA), Codice fiscale 05828330638, contro ---, nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

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

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 8.1.



9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo quali 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

Non pertinente in quanto non trattasi di immobile in condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato 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.

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 è applicato 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/unità, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un*



venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, 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, e che il più probabile valore di mercato alla data della presente perizia risulti essere pari a:

€ 330.000,00 (trecentotrentamila/00 €), pari a 1.13 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia dei beni.

Si riportano in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa eseguita.

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:	€ 2.000
- costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 7.500
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	-
- altri consti/oneri:	-

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- 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;



- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- f) nelle incertezze nella valutazione degli oneri per la regolarizzazione edilizia dei beni;
- g) nelle incertezze nella valutazione di eventuali oneri per adeguamenti/modifiche/demolizioni.

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 ricapitolando si ha quanto indicato nella tabella che segue.

Stima valore netto di mercato (quota 1/1 diritto di piena proprietà)	Valore
Valore lordo di mercato (quota di 1/1 della piena proprietà)	€ 330.000,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 7.500,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione catastale	-€ 2.000,00
stato manutenzione ed uso (già considerato nella stima IVS-MCA)	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
altro: -	€ -
Totale valore netto	€ 320.500,00
Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max.)	-15% -€ 48.075,00
Valore a base d'asta	€ 272.425,00
Valore a base d'asta arrotondato beni pignorati	€ 272.000,00
Valore offerta minima alla prima asta (-25% valore base d'asta)	€ 204.000,00

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 272.000,00 (duecentosettantaduemila/00 €)**.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esecutato acquistò i beni in esame in data 09/10/2008 al prezzo di € 260.000.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Buono, viste la tipologia di bene e lo stato di manutenzione.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Non pertinente in quanto il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa, ma l'intera proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dai certificati di residenza storici rilasciati dagli uffici comunali si riscontra che l'esecutato risiede in:

Via ---, --- - ---(---).



14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Per quel che riguarda lo stato civile ed il regime patrimoniale dei debitori, gli uffici comunali hanno comunicato quanto segue.

Il comune di Cervesina (PV) ha attestato quanto segue.

“Visti i registri di matrimonio di questo comune

CERTIFICA CHE:

il giorno ventuno del mese di maggio dell'anno millenovecentoottantatre nel comune di CERVESINA, hanno contratto matrimonio:

nato a --- (---)

nata a --- (---)

il ---

il ---

(---)

(---)

residente a ---

residente a ---

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del TRIBUNALE DI --- in data --- n. ---, e` stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con sentenza del Tribunale di --- n. --- in data ---, e` stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto”.

Il comune di Montegaldella (VI), ha attestato quanto segue.

In data --- l'esecutato ha contratto matrimonio, e che i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

15. LOTTI

Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si segnalano gli oneri gravanti sui beni indicati al capitolo 8, oltre al perimetro del mandato ricevuto come indicato al paragrafo 7.4.

Bassano del Grappa, li 28/01/2025

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. 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. CDU, 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. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

