

# TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

**R.G.E.:** 543/2021

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

**Immobile:** Perizia di stima di un'unità immobiliare residenziale, ubicata al piano secondo con relativa autorimessa al piano interrato, site in via Ponchielli n° 7 nel Comune di Trissino (VI), di proprietà

**Data conferimento**

**incarico:** 10/02/2022

**Data Giuramento:** 11/02/2022

**Data udienza:** 12/09/2022

**Esperto:** Geometra Marzio Dal Toso, iscritto al collegio dei geometri di Vicenza al n. 2128, con studio in Vicenza viale B. D'Alviano n°21

## PERIZIA DI STIMA

Redatta secondo metodo di confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach)  
secondo gli standard internazionali (IVS)

Giugno 2022



**SCHEDA SINTETICA E INDICE**

Procedura esecuzione immobiliare n. **543/2021** R.G., Giudice *dott.ssa Rosato Maria Antonietta* promossa da:



|   |  |
|---|--|
| <b>Diritto</b> (pag. 8):                    |  |
| <b>Beni</b> (pag. 9):                       | Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano primo sottostrada   |
| <b>Ubicazione</b> (pag. 10-11):             | Comune di Trissino (VI)<br>Via Ponchielli n°7  |
| <b>Stato</b> (pag. 16-17):                  | Condizioni <b>sufficienti</b>  |
| <b>Dati Catastali attuali</b> (pag. 17-18): | <b>Residenza P. 2°</b><br>Comune di Trissino (VI), Fg. 5, Mapp. 1485, sub. 6,<br>Categoria A/2, Classe 4, vani 6,5, Rend. 469,98 |



|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>Autorimessa P. S1</b><br/>Comune di Trissino (VI), Fg. 5, Mapp. 1485, sub. 3,<br/>Categoria C/6, Classe 2, mq 13, Rend. 21,48</p>  |
| <b>Differenze rispetto al pignoramento</b><br>(pag. 20): | Nessuna  |
| <b>Situazione catasto</b> (pag. 20):                     | <p><b><u>Mappale 1485 sub. 6 - Abitazione</u></b><br/><b>Situazione irregolare:</b> ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 17/04/1976. La planimetria catastale risulta essere <b>NON</b> conforme a quanto rilevato. Le difformità rilevate sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di una nicchia nel locale ripostiglio all'interno della quale sono installate tubazioni di scarico;</li> <li>- Realizzazione di un gradino con abbassamento dell'altezza utile del ripostiglio;</li> <li>- Diversa posizione dei pilastri portanti;</li> <li>- Diversa realizzazione dei poggioni.</li> </ul> <p><b><u>Mappale 1485 sub. 3 - Autorimessa</u></b><br/><b>Situazione regolare:</b> ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 17/04/1976. La planimetria catastale risulta essere <b>conforme</b> a quanto rilevato.</p> <p>La situazione catastale è sanabile per la sola abitazione, con costo, di circa, € <b>500,00</b> + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.</p>  |
| <b>Situazione urbanistico/edilizia</b> (pag. 22-23-24):  | <p>Da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Trissino (VI) fornendo i dati urbanistici indicati nell'atto di acquisto, sono stati trovati i progetti iniziali e successive variazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale.</p> <p>La documentazione reperita è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n°704 del 12/01/1973; (Iniziale costruzione)</i></li> <li>- <i>Autorizzazione Variante Fabbricato Prot. 625/424 del 27/03/1974;(Variante)</i></li> <li>- <i>Permesso di Abitabilità n°614 del 31/10/1975;</i></li> <li>- <i>Diffida a sanare le opere abusive E13/007 Prot. 7749 del 22/05/2014 (esposto Comune di Trissino inerente difformità scala interna condominiale e varie)</i></li> </ul> <p><b><u>Mappale 1485 sub. 6 - Abitazione</u></b><br/><b><u>Situazione non regolare:</u></b><br/>Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Trissino (<i>Autorizzazione Variante Fabbricato Prot. 625/704 del 27/03/1974</i>) si è riscontrato che quanto rilevato <b>NON sia conforme</b> al progetto depositato.</p> <p>In particolare le anomalie riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversa realizzazione dei poggioni;</li> <li>- Ampliamento della superficie utile dell'unità immobiliare a discapito delle parti comuni, in particolare a causa di una diversa realizzazione della scala condominiale. L'intera</li> </ul> |



palazzina ricade su due particelle (1485 e 1126) ed il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di due scale comuni una di collegamento per gli appartamenti insistenti sulla particella 1485 ed una di collegamento per gli appartamenti insistenti sulla particella 1126. In fase di realizzazione dell'immobile è stata realizzata, a cavallo delle due particelle, un'unica scala comune di collegamento dei piani. Le opere realizzate in difformità non sono state oggetto di successiva variante e/o sanatoria e/o condono edilizio;

- Diversa realizzazione dei muri portanti insistenti all'interno dell'unità immobiliare;
- Diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alle modifiche apportate ai muri portanti realizzati;
- Ampliamento dell'immobile in prossimità della scala comune;
- Traslazioni dei fori delle finestre e delle porte perimetrali nei limiti del 2% come previsto dal DPR 380/2001;
- Realizzazione di una nicchia nel locale ripostiglio all'interno della quale sono installate tubazioni di scarico;
- Realizzazione di un gradino con abbassamento dell'altezza utile del ripostiglio;

Nella sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi progetti depositati si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (*Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali*).

**Le difformità riscontrate in fase di sovrapposizione sono già note all'Ufficio Tecnico del Comune di Trissino poiché per il condominio è stata aperta una Pratica di Esposto n° E13/0007. Si precisa inoltre che con prot. 7749 del 22/05/2014 è stata notificata a tutti i proprietari delle unità immobiliari insistenti sulle particelle 1126 e 1485 una DIFFIDA A SANARE LE OPERE ABUSIVE. Tale richiesta non risulta essere stata ottemperata, ad esclusione dei sub. 2 e 4 che con Permesso di Costruire PC14/0036 del 21/05/2014 sono stati sanati.**

#### **Mappale 1485 sub. 3 - Autorimessa**

##### **Situazione non regolare:**

Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Trissino (*Autorizzazione Variante Fabbricato Prot. 625/704 del 27/03/1974*) si è riscontrato che quanto rilevato **NON sia conforme** al progetto depositato.

In particolare le anomalie riguardano:

- Diminuzione della superficie utile dell'autorimessa;
- Diversa realizzazione dell'area di manovra che permette l'accesso al locale.



|   |  |
|---|--|
|   | <p>La situazione urbanistica delle unità è regolarizzabile mediante presentazione di Permesso a Costruire o SCIA in sanatoria per legittimare urbanisticamente, con costo stimato, di circa, € <b>2.600,00</b> + cassa professionale ed IVA (con costo già detratto dal prezzo a base d'asta). L'Ufficio Tecnico Comunale valuta di applicare una sanzione economica di € <b>600,00 (variabile a seconda delle contabilizzazioni specifiche comunali)</b> già compresa nel costo precedentemente stimato.</p> <p>Essendoci variazioni prospettiche e sulle piante che interessano l'intero complesso condominiale, sulla base di comunicazioni tecniche fornite dal tecnico comunale al Perito Estimatore e sulla base dell'esposto n°E13/0007 precedentemente notificato, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale (ad esclusione dei sub. 2 e 4 precedentemente sanati); tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale. In considerazione che tale eventualità è al di fuori delle competenze professionali del perito, costi di procedura sanzioni, oneri e reale fattibilità urbanistico/edilizio/catastale, sarà onere e competenza diretta dell'Assemblea Condominiale stessa.</p> |
| <p><b><u>Impianto GAS e Termoidraulico:</u></b><br/>(pag. 14)</p> | <p><b><u>Abitazione sub. 6 – piano secondo</u></b></p> <p>L'impianto è costituita da radiatori in alluminio lamellari alimentati da caldaia autonoma, vocata anche alla produzione di acqua calda. La marca Hermann. La caldaia è stata installata nel locale ripostiglio, ove <b>non</b> sono presenti i fori superiore ed inferiore di areazione previsti dalla legge. <b>La caldaia dovrà necessariamente essere spostata e dovranno essere realizzati i fori di areazione</b> (con costi compresi nella riduzione del 15%).</p> <p>Le caratteristiche della caldaia sono note poiché è stato trovato il libretto d'impianto.</p> <p>Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i. L'impianto non risulta pertanto essere normato e dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.</p>  |
| <p><b><u>Impianto ELETTRICO :</u></b> (pag. 14-16)</p>            | <p><b><u>Abitazione sub. 6 – piano secondo</u></b></p> <p>L'impianto elettrico dell'unità residenziale risulta essere in un sufficiente stato manutentivo. L'impianto è originario realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio (Abitabilità 1975) con modifiche apportate nei corsi degli anni ma senza produrre certificazione di regolare esecuzione. La residenza presenta componentistica mista della Marca Vimar 7000; sono presenti impianto citofonico, telefonico e TV (presenta fili e prolunghe volanti). Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i.. L'impianto non risulta pertanto essere normato e dovrà essere manutentato ed adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.</p>  |



|   |   |
|---|---|
|   | <p><b>Autorimessa sub. 3 – piano interrato</b></p> <p>L'impianto elettrico dell'unità risulta essere in un discreto stato manutentivo. L'impianto è originario realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio (1975), con recenti interventi di adeguamento. Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i.. L'impianto non risulta pertanto essere normato e dovrà essere manutentato ed adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i..</p>  |
| <b>Valore di mercato</b> (pag. 35):               | <b>€ 102.633,14</b><br>(diconsi Euro centoduemilaseicentotrentatre/14)  |
| <b>Valore a base d'asta</b> (pag. 36):            | <b>€ 84.600,00</b><br>(diconsi Euro ottantaquattromilaseicento/00)<br>pari a 28.200,00 per ciascun esecutato  |
| <b>Valore mutui</b> (pag. -):                     | Capitale € 156.000,00 (centocinquantaseimila/00), Ipoteca € 312.000,00 mutuo ipotecario Rep. 33379 e Racc. 7319 del 21/07/2005 Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI).   |
| <b>Valore immobile in atto notarile</b> (All. 1): | Prezzo €. 130.000,00 (Euro centotrentamila) - Atto di Compravendita del Notaio Di Marco Gianfranco di Valdagno (VI) Rep. 33378 e Racc,7318 del 21/07/2005.  |
| <b>Vendibilità:</b>                               | <b>Media</b>  |
| <b>Pubblicità:</b>                                | Siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale  |
| <b>Occupazione</b> (pag. 28):                     | Occupato  |
| <b>Titolo di occupazione</b> (pag. 28):           | Senza Titolo  |
| <b>Oneri</b> (pag. 31):                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli;</li> <li>- riposizionamento della caldaia in apposito locale e realizzazione dei fori di areazione (costo compreso nella riduzione del 15%);</li> <li>- adeguamento per entrambe le unità degli impianti elettrico e adeguamento per il solo sub. 6 dell'impianto termosanitario ai sensi al DM. 37/08 e s.m.i.;</li> <li>- manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile;</li> <li>- <u>diffornità catastali</u> (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato di <b>€ 500,00 + cng ed iva</b> decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura;</li> <li>- <u>diffornità urbanistico edilizie</u>, vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato di <b>€ 2.600,00</b> (€. 2.000,00 + 600,00 sanzione) + <b>cng ed iva</b> decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura.</li> </ul> |
| <b>Spese condominiali:</b>                        | Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non è costituito in condominio. Nell'ordinarietà i costi comuni sono limitati ai costi essenziali (pulizia area di manovra  |



|                            |  |
|----------------------------|--|
|                            | comuni, illuminazione ed elettricità area manovra, vano scale ed esterna, manutenzione area verde comune, ecc.) pari a circa € 250,00 l'anno. La pulizia degli spazi comuni presumibilmente è suddivisa alternativamente tra i proprietari usufruttori.  |
| <b>APE</b> (pag. 17):      | Si realizzata da Ausiliario Esperto Perito Estimatore. Classe energetica <b>F</b> (all. 6)   |
| <b>Problemi:</b> (pag. -): | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>REDAZIONE DI PRATICA CATASTALE PER L'AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA CON COSTI PARI A €. 500,00 DECURTATI DAL PREZZO DI VENDITA;</b></li> <li>- <b>REDAZIONE DI PRATICA URBANISTICHE DI SANATORIA CON COSTI PARI A €. 2.600,00 DECURTATI DAL PREZZO DI VENDITA;</b></li> <li>- <b>ADEGUAMENTO DELL'IMPIANTO TERMOIDRAULICO ED ELETTRICO AI SENSI DEL <u>D.M. 37/08 E S.M.I.</u>;</b></li> <li>- <b>SPOSTAMENTO DELLA CALDAIA IN LOCALE ADEGUATO E REALIZZAZIONE DEI FORI DI AREAZIONE (COSTO COMPRESO NELLA RIDUZIONE DEL 15% DAL PREZZO DI VENDITA);</b></li> </ul> |

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina del Giudice, dott.ssa *Rosato Maria Antonietta* del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Dal Toso Marzio ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 10/02/2022, prestando giuramento in forma telematica in data 11/02/2022;

Per la redazione della presente perizia sono state eseguite 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 mappe, di planimetrie;

- verifica, telematica, 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 della procedura;

- ottenuto copia, attraverso il Notaio stesso, dell'Atto di Compravendita Rp. 33378 e Rc. 7318 del 21/07/2005 del Notaio Gianfranco di Marco di Valdagno (VI), registrato a Valdagno (VI) il 27/07/2005 al n. 915 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 29/07/2005 ai n° 20098 Rg e 12720 Rp, con il quale gli esecutati hanno ricevuto i beni;

- attraverso accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Trissino (VI), verifica dalla quale è emersa la presenza di progetti iniziali:

- *Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n°704 del 12/01/1973; (Iniziale costruzione)*
- *Autorizzazione Variante Fabbricato Prot. 625/424 del 27/03/1974;(Variante)*

- *Permesso di Abitabilità n°614 del 31/10/1975;*
- *Diffida a sanare le opere abusive E13/007 Prot. 7749 del 22/05/2014 (esposto Comune di Trissino inerente difformità scala interna condominiale e varie).*

- attraverso accesso diretto presso gli Uffici Stato Civile e Anagrafe del Comune di Trissino (VI) sono stati ottenuti opportuni certificati, sia per gli esecutati sia per eventuali altri soggetti che occupavano l'immobile pignorato (vedi All. 5);

- eseguito sopralluogo: è stato eseguito un sopralluogo in data 12/04/2022 con inizio delle operazioni peritali alle ore 9.30 e termine, circa, ore 12.30, alla presenza dell'IVG e del sig. (occupante senza titolo).

Lo stesso durante il sopralluogo ha fornito l'adeguata assistenza e tutte, per quanto a lui noto, le informazioni; nell'occasione venne verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo plani/altimetrico dei beni oggetto di procedura così come un rilievo fotografico, e richiesta documentazione urbanistico-catastale, degli impianti, condominiale (parti comuni) ed APE;

- eseguita verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Valdagno (VI), con richiesta presentata in data 14/02/2022, dalla quale in 16/02/2022 con lettera specifica dell'Ufficio delle Entrate, risulta che non è registrato nessun contratto di locazione o comodato a nome degli esecutati. (vedi All. 4);

- eseguite ricerche presso ufficio anagrafe del Comune Trissino (VI): da ricerche presso l'ufficio anagrafe del Comune di Trissino (VI), ad oggi risultano esserci residenti all'interno delle unità immobiliari oggetto di perizia il sig.

- eseguite ricerche per esistenza condominio: il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non è costituito in condominio. Nell'ordinarietà i costi comuni sono limitati ai costi essenziali (pulizia area di manovra comuni, illuminazione ed elettricità area manovra, vano scale ed esterna, manutenzione area verde comune, ecc.) pari a circa € 250,00 l'anno.

## **1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### **1.1 Diritto reale pignorato:**

di APPARTAMENTO SITO AL PIANO SECONDO e di un GARAGE SITO AL PIANO INTERRATO posti nel Comune Trissino (VI) in Via Ponchielli n. 7 - appartamento ed in Via Rossini n. 6 – garage, ed ubicati all'interno in un complesso plurifamiliare sviluppato su due mappali (mapp. 1126 e 1485) per complessive n. 6 unità residenziali e n. 6 autorimesse (3 appartamenti e 3 garage su ogni mappale) ed area comune esterna.





**1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:**

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con (Vedi All. 2):  
NCEU del Comune di Trissino (VI):

- Fig. 5, mapp. 1485, sub. 6 - Categoria A/2- CL. 4 - Vani 6,5
- Fig. 5, mapp. 1485, sub. 3 - Categoria C/6 - Cl. 2 – Mq. 13



Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessato dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da una sola unità Immobiliare residenziale con autorimessa;

il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

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

- l'intera particella identificata con Comune di Trissino, Fig. 5 mapp. 1485, confina:



A Nord con la particella identificata con il Fig. 5 Mapp. 1483;  
A Est con la particella identificata con il Via Ponchielli;  
A Sud con la particella identificata con il Fig. 5 Mapp. 1486;  
A Ovest con le particelle identificate con i Fig. 5 Mapp. 1126;

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Trissino, Fig. 5, Mapp. 1485, Sub. 6 (residenza) confina, per:

La parte prettamente residenziale che si sviluppa al piano secondo del complesso pluri-famigliare:

A Nord: si affaccia su area comune Mapp. 1485 e sullo scivolo comune Mapp. 1485/1126;  
A Est: si affaccia su area comune Mapp. 1485;  
A Sud: si affaccia su area comune Mapp. 1485;  
A Ovest: confina con vano scale comune e Altra U.I. Altra Ditta Mapp. 1126

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Trissino, Fig. 5, Mapp. 1425, Sub. 3 (autorimessa) confina, per:

La parte prettamente ad uso autorimessa che si sviluppa al piano interrato, del complesso pluri-famigliare:

A Nord: confina con altra unità immobiliare Mapp. 1485;  
A Est: confina con area comune Mapp. 1485;  
A Sud: confina con altra unità immobiliare Mapp. 1485;  
A Ovest: confina con area manovra comune Mapp. 1485;

## 2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;

### 2.1 Beni e ubicazione:

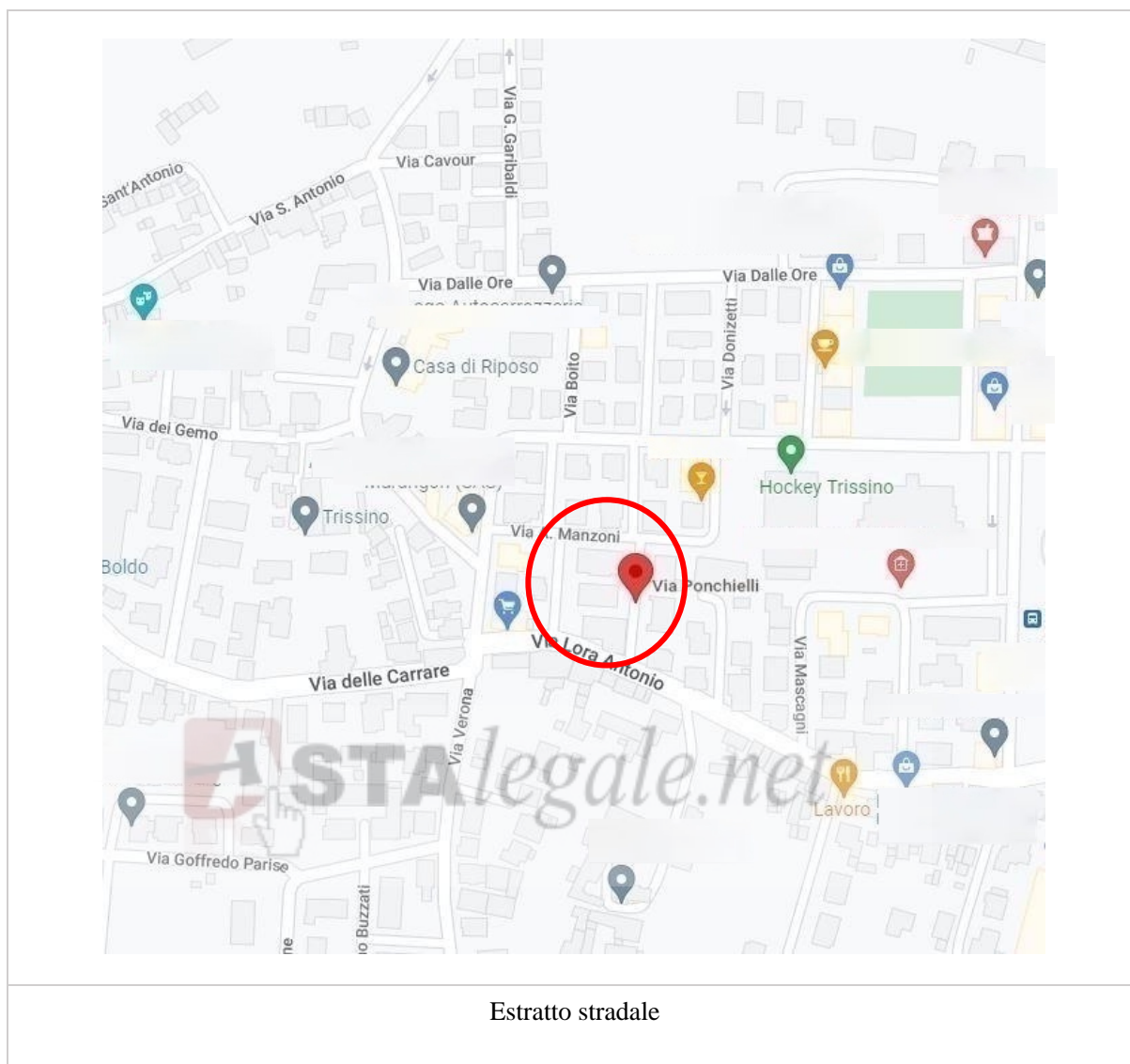
L'oggetto della presente relazione è un appartamento con garage posti all'interno di un edificio costituito da tre unità residenziali e tre autorimesse, situate nel Comune di Trissino (VI). L'appartamento si sviluppa al piano secondo, con accesso da una scala comune sia alle unità immobiliari insistenti sulla particella 1485, sia alle unità immobiliari insistenti sulla particella 1126. Il vano scale comune ha doppio accesso, sia da Via Ponchielli al civico 7, sia da Via Rossini al civico 4. L'autorimessa ha invece accesso da Via Rossini al civico 6.





Foto n 1 – fabbricato plurifamigliare

Il complesso è situato in zona centrale del comune di Trissino. La zona in cui si trova è a destinazione prevalentemente residenziale ma è anche dotata, nel raggio di 250 mt. di servizi come Chiesa Parrocchiale, scuole, gelateria, bar, piccoli e medi negozi, alimentari, farmacia, ecc. . La fermata dell'autobus principale è in prossimità della Chiesa con collegamenti di mezzi comunali con i paesi principali limitrofi (Arzignano, Recoaro, Valdagno) solo durante il periodo scolastico, mentre la fermata principale di collegamento con la Città di Vicenza e Recoaro è ubicata lungo la statale e dista più di 1 km. La strada principale più vicina al fabbricato oggetto di perizia è la SP246 "Recoaro". Il casello autostradale più vicino è il casello di Montecchio Maggiore che dista Circa 9 km. A Valdagno, a circa 11 km, insiste il traforo di collegamento con Schio e la zona Nord di Vicenza.



I beni Immobiliari interessati dalla presente procedura (appartamento e autorimessa rispettivamente Mapp. 1485 Sub. 6 e Mapp. 1485 Sub. 3) comprendono la proporzionale quota di comproprietà, sull'area scoperta e coperta comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C. con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù, accessioni e pertinenze, precisando che:

- è presente un cortile scoperto;
- il cortile ha doppio accesso pedonale (civ. 7 da Via Ponchielli e civ. 4 da Via Rossini e unico accesso carroia (civ. 6 da Via Rossini).

Non è presente regolamento condominiale che espone l'utilizzo delle parti comuni.

Non risultano essere presenti posti macchina pubblici esterni in adiacenza alla proprietà identificati con apposita segnaletica stradale orizzontale.

Nell'edificio, con accesso principale da Via Ponchielli, in cui sono inserite le U.I. oggetto di procedura, risultano complessivamente presenti, sulla base della documentazione catastale, n. 6 unità immobiliari sviluppate su tre

piani fuori terra ed un piano interrato. Le Unità Immobiliari, in particolare constano in n. 3 a destinazione residenziale n. 3 autorimesse, oltre a scoperto comune su tre lati.

L'immobile non è dotato di ascensore.

L'immobile presenta struttura portante in muratura e cemento armato e tamponatura in laterizio, solai in laterocemento, cornici in calcestruzzo, superfici verticali ed orizzontali esterne intonacate e tinteggiate, copertura a padiglione.

L'intero complesso è edificato su di un lotto di circa, mq. 440,00 (da visura storico catastale).

### **2.2 Descrizione delle parti Comuni:**

L'immobile è dotato di cortile comune esterno, parte pavimentato e parte utilizzato come orto/giardino. Le condizioni manutentive, per quanto riguarda le parti comuni esterne dell'intero complesso, valutate a vista (tetto escluso), considerata la data di realizzazione dello stesso e le relative manutenzioni avvenute negli anni, risultano complessivamente appena sufficienti.

### **2.3 Descrizione delle Unità Immobiliare mapp. 1485 sub. 3:**

- **per la parte prettamente residenziale, Appartamento,** collocato al piano secondo si precisa che:  
- presenta come distribuzione interna atrio, cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, n°3 camere e n°2 poggiali.

L'immobile presenta i seguenti dati tecnici:

- ha una altezza interna utile di mt. da 2,76 a mt. 2.77;
- ha superficie netta, escluso balconi di circa, mq. 107.74;
- ha superficie lorda, escluso balconi di circa, mq. 123.83;
- ai fini dell'esposizione solare ha pareti esterne con superfici vetrate lungo i lati Nord, Sud e Est;

è stato utilizzato, per la determinazione della superficie commerciale, il coefficiente pari a 1.

Completano le dotazioni della U.I. i terrazzi sul lato Nord, Sud ed Est:

- con superficie, complessiva, netta di, circa, mq. 22,30;

per i quali è stato utilizzato, al fine della determinazione della superficie commerciale, un coefficiente pari a 0,30.

L'Unità Immobiliare residenziale, in questione, ha pareti interne in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate con idropittura semi lavabile. La pavimentazione dell'intera unità abitativa è in ceramica, così come i rivestimenti del bagno e della cucina. I serramenti esterni, sono di alluminio anodizzato con vetro singolo da mm. 4, protetti da avvolgibili in PVC. Sono presenti anche doppi vetri, sempre in alluminio anodizzato. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, il portoncino principale d'ingresso è anch'esso di legno tamburato, non blindato. Il bagno è dotato dei normali accessori sanitari in vetrochina (lavabo, w.c. e vasca – bidet solo attacchi) e relative rubinetterie in ottone cromato. I rubinetti di alimentazione acqua e scarico per la lavatrice sono posizionati nella lavanderia.



**-Impianti:**

Impianto Elettrico-citofonico-antenna

L'impianto elettrico dell'unità residenziale risulta essere in un sufficiente stato manutentivo. L'impianto è originario realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio (Abitabilità 1975) con modifiche apportate nei corsi degli anni ma senza produrre certificazione di regolare esecuzione. La residenza presenta componentistica mista della Marca Vimar 7000; sono presenti impianto citofonico, telefonico e TV (presenta fili e prolunghe volanti). Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i. **L'impianto non risulta pertanto essere normato e dovrà essere manutentato ed adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.**

Impianto termoidraulico-fognario

L'impianto è costituita da radiatori in alluminio lamellari alimentati da caldaia autonoma, vocata anche alla produzione di acqua calda. La marca Hermann. La caldaia è stata installata nel locale ripostiglio, ove **non** sono presenti i fori superiore ed inferiore di areazione previsti dalla legge. **La caldaia dovrà necessariamente essere spostata e dovranno essere realizzati i fori di areazione** (con costi compresi nella riduzione del 15%). Le caratteristiche della caldaia sono note poiché è stato trovato il libretto d'impianto.

Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i. L'impianto non risulta pertanto essere normato e dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i. Non è nota informazione inerente l'impianto di smaltimento delle acque nere e delle acque bianche.



Foto n. 2 – Soggiorno



Foto n. 3 – Cucina



Foto n. 4 – Camera



Foto n. 5 – Camera

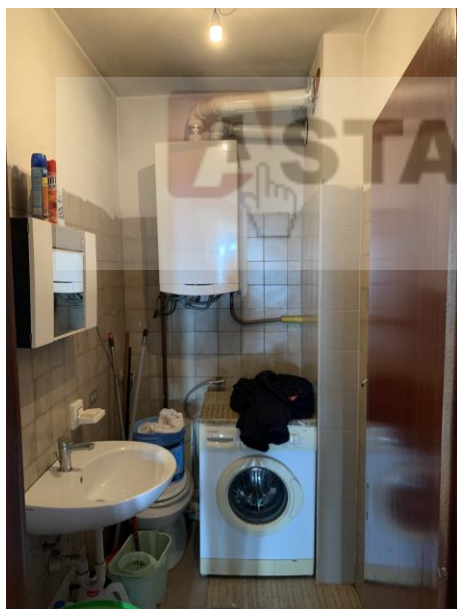


Foto n. 6 – Lavanderia



Foto n. 7 – Bagno





Foto n. 8 – Poggiolo



Foto n. 9 – Ingresso

ASTAlegale.net

Le condizioni manutentive dell'unità residenziale sub. 6, complessivamente, risultano sufficienti.

#### **2.4 Descrizione Unità immobiliare mapp. 1485 sub. 3:**

- **per la parte ad uso autorimessa**, collocata al piano interrato che:

- ha una altezza interna utile di ml. 2,26;
- ha superficie, complessiva, netta di, circa, mq. 14,89;
- ha superficie, complessiva, lorda di, circa, mq. 16,33;

è stato utilizzato il coefficiente, per la determinazione della superficie commerciale, di 0,50.

L'unità immobiliare in questione ha struttura portante realizzata muratura in blocchi di cls e pilastri in C.A. intonacata e tinteggiata internamente ed esternamente; i muri di tamponatura sono realizzati con tramezze di cotto intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in cls. Lisciato, i serramenti sono in ferro con vetro singolo mentre il portone di accesso è in ferro zincato costituito da una griglia.

#### **-Impianti:**

##### **Impianto Elettrico**

L'impianto elettrico dell'unità risulta essere in un discreto stato manutentivo. L'impianto è originario realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio (prima agibilità 1965), con recenti interventi di adeguamento. Non è stata



trovata documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i.. L'impianto non risulta pertanto essere normato e dovrà essere mantenuto ed adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i..

Impianto termoidraulico-fognario

Non sono presenti impianto di riscaldamento ed impianto fognario.



Le condizioni dell'unità autorimessa sub. 3, complessivamente, **risultano sufficiente**.

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stata verificato che quanto oggetto di procedura è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).

**APE:** Dal documento in questione risulta che l'unità oggetto della procedura, per le loro caratteristiche, è in **Classe Energetica F**.

### **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

#### **3.1 Identificazione catastale (Vedi All. 2):**

I beni oggetto di procedura risultano identificati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con:

- Comune di Trissino, Fg. **5** mapp. **1485**, sub. **6**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, R.C. € 469,98, Via Ponchielli, piano: 2;

- Comune di Trissino, Fg. 5 mapp. 1485, sub. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, R.C. € 21,48, Via Rossini, piano: S1;

Il tutto intestato a

### **3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:**

E' stato acquisito l'estratto in questione Wegis (Vedi All. 2).

### **3.3 Acquisizione planimetria catastale:**

Sono state acquisite le planimetrie catastali dei beni oggetto di procedura (Vedi All. 2).

### **3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:**

Premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 28/10/2021 ai nn. 17605 Rp – 24949 Rg;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 23/10/2001;
- a ritroso di venti anni il secondo atto di acquisto anteriore di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento, ha data 23/04/1974:

acquista: la quota di 1/2 con Atto di Compravendita del Notaio Luciano Rizzi Rep. 107803 del 12/04/1974 trascritto a Vicenza il 23/04/1974 ai n.ri 3528 Rp e 4148 Rg.

- (Vedi Quesito 5, punto 5.2);

Si precisa che la rimanente quota di ½ è stata acquisita con Atto del Notaio Rizzi Luciano Rep. 84445 del 28/05/1971.

- l'anno di meccanizzazione del Catasto Fabbricati è il 1987;

il sottoscritto non rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto (considerato il ventennio), ma con data successiva alla meccanizzazione del catasto, produce l'estratto catastale storico.

### **3.5 Storia catastale:**

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale secondo le visure storiche presenti al catasto fabbricati e terreni**, indicando, per il bene pignorato le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

#### ***Da visura storica Fig. 5, Mapp. 1485 (da visura storica del Catasto Terreni):***

Presso la Sezione Catasto Vicenza la mappa d'impianto (Vedi All. 2) identifica la particella iniziale con Comune di Trissino Fig. 5 sez. A mapp. 203 risultante mappa d'impianto del 1890/1900;

- ***Situazione dell'immobile dal 13/12/1982:***

Presso la Sezione Catasto Terreni l'U.I. identificata con Comune di Trissino, Foglio 5, mapp. 1485 – ente urbano di are 04 e ca 40.

Variazione derivante da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1982 in atti dal 15/01/1991 (n. 131282)

- ***Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 31/12/1973:***

Presso la Sezione Catasto Terreni l'U.I. identificata con Comune di Trissino, Foglio 5, mapp. 1485 – seminativo arborato cl. 1 di are 04 e ca 40.

Alla luce della suddetta ricostruzione storica catastale, considerato che il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di esecuzione è attualmente censito presso la Sezione Catasto fabbricati (C.F.), si precisa che la particella sul quale è stato edificato il sopracitato “complesso”, presso il Catasto Terreni, è il numero 1485.

Il mapp. 1485 deriva dall'originaria particella identificata con Comune di Trissino al Fig. 5 sez. A mapp. 203 più volte, nel tempo, interessata da aggiornamenti catastali (frazionamenti e tipi mappali).

#### ***Storia degli intestatari (da visura storica del Catasto Fabbricati):*** (Vedi All. 2)

#### **Situazione degli intestati dal 21/07/2005**



Situazione degli intestati dal 17/04/1976

Diritto di: Proprietà

**3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:**

i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti.

**3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:**

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

**3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale **SONO state riscontrate difformità.**

**Mappale 1485 sub. 6 - Abitazione**

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 17/04/1976. La planimetria catastale risulta essere **NON** conforme a quanto rilevato. Le difformità rilevate sono:

- Realizzazione di una nicchia nel locale ripostiglio all'interno della quale sono installate tubazioni di scarico;
- Realizzazione di un gradino con abbassamento dell'altezza utile del ripostiglio;
- Diversa posizione dei pilastri portanti;
- Diversa realizzazione dei poggioni.

**Mappale 1485 sub. 3 - Autorimessa**

**Situazione regolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 17/04/1976. La planimetria catastale risulta essere **conforme** a quanto rilevato.

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € 500,00 + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

**4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

Si veda pag. 2 della presente relazione.



## **5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (da Certificazione Notarile)**

### **5.1 Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti Esecutati (Vedi All.1):**

Soggetti:

Titolo: acquistano da  
con Atto di Compravendita stipulato il  
21/07/2005 dal Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) Rep. 33378 e Rac. 7318 registrato a Valdagno (VI)  
il 27/07/2005 al n°915 serie 1T e trascritto a Vicenza il 29/07/2005 ai numeri Rg. 20098 e Rp 12720;  
Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza –  
Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Trissino (VI), Fg. 5, mapp. 1485, sub. 3 e 6.

### **5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:**

Si precisa che per i beni oggetto di pignoramento è stata rilasciata dal Tribunale Relazione Notarile.  
Si riportano di seguito gli atti precedenti nel ventennio:

Soggetti:

Titolo: acquista la quota di ½  
con Atto di Compravendita stipulato il 12/04/1974 dal Notaio Luciano Rizzi Rep. 10.7803 e trascritto  
a Vicenza il 23/04/1974 ai numeri Rg. 4148 e Rp 3528;  
Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza –  
Territorio – Sezione Catasto Terreni con Comune di Trissino (VI), Fg. 5, mapp. 1485.

Soggetti:

Titolo: acquistano rispettivamente la quota di ½ da  
  
con Atto di Compravendita stipulato il 28/05/1971 dal  
Notaio Luciano Rizzi Rep. 84445 e trascritto a Vicenza il 17/06/1971 ai numeri Rg. 5674 e Rp 4604;  
Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza –  
Territorio – Sezione Catasto Terreni con Comune di Trissino (VI), Fg. 5, mapp. 1485.

**5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:**

Considerato che i beni interessati dalla presente procedura sono un appartamento al piano secondo ed un'autorimessa al piano interrato, posti all'interno di un Complesso Residenziale costituito da 6 (3 abitazioni + 3 autorimesse) unità immobiliari, la particella di terreno su cui insiste il fabbricato in questione, risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Terreni, con Comune di Trissino, Fg. 5, mapp. 1485.

Si allega (Vedi All.2) foglio di mappa (Wegis) con evidenziata la particella in questione.

**6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA**

**6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:**

L'intero edificio è stato realizzato nel 1973, con prima Abitabilità n. 614 del 31/10/1975.

**6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:**

Per l'immobile oggetto di perizia sono stati trovati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- *Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n°704 de 12/01/1973;*
- *Autorizzazione Variante Fabbricato Prot. 625/424 del 27/03/1974;*
- *Permesso di Abitabilità n°614 del 31/10/1975;*
- *Diffida a sanare le opere abusive E13/007 Prot. 7749 del 22/05/2014 (esposto Comune di Trissino inerente difformità scala interna condominiale e varie)*

**6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:**

Da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Trissino (VI) fornendo i dati urbanistici indicati nell'atto di acquisto, sono stati trovati i progetti iniziali e successive variazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La documentazione reperita è la seguente:

- *Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n°704 del 12/01/1973; (Iniziale costruzione)*
- *Autorizzazione Variante Fabbricato Prot. 625/424 del 27/03/1974;(Variante)*
- *Permesso di Abitabilità n°614 del 31/10/1975;*
- *Diffida a sanare le opere abusive E13/007 Prot. 7749 del 22/05/2014 (esposto Comune di Trissino inerente difformità scala interna condominiale e varie)*

**Mappale 1485 sub. 6 - Abitazione**

**Situazione non regolare:**

Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Trissino (*Autorizzazione Variante Fabbricato Prot. 625/704 del 27/03/1974*) si è riscontrato che quanto rilevato **NON sia conforme** al progetto depositato.

In particolare le anomalie riguardano:

- Diversa realizzazione dei poggioli;
- Ampliamento della superficie utile dell'unità immobiliare a discapito delle parti comuni, in particolare a causa di una diversa realizzazione della scala condominiale. L'intera palazzina ricade su due particelle (1485 e 1126) ed il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di due scale comuni una di collegamento per gli appartamenti insistenti sulla particella 1485 ed una di collegamento per gli appartamenti insistenti sulla particella 1126. In fase di realizzazione dell'immobile è stata realizzata, a cavallo delle due particelle, un'unica scala comune di collegamento dei piani. Le opere realizzate in difformità non sono state oggetto di successiva variante e/o sanatoria e/o condono edilizio;
- Diversa realizzazione dei muri portanti insistenti all'interno dell'unità immobiliare;
- Diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alle modifiche apportate ai muri portanti realizzati;
- Ampliamento dell'immobile in prossimità della scala comune;
- Traslazioni dei fori delle finestre e delle porte perimetrali nei limiti del 2% come previsto dal DPR 380/2001;
- Realizzazione di una nicchia nel locale ripostiglio all'interno della quale sono installate tubazioni di scarico;
- Realizzazione di un gradino con abbassamento dell'altezza utile del ripostiglio;

Nella sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi progetti depositati si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (*Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali*).

**Le difformità riscontrate in fase di sovrapposizione sono già note all'Ufficio Tecnico del Comune di Trissino poiché per il condominio è stata aperta una Pratica di Esposto n° E13/0007. Si precisa inoltre che con prot. 7749 del 22/05/2014 è stata notificata a tutti i proprietari delle unità immobiliari insistenti sulle particelle 1126 e 1485 una DIFFIDA A SANARE LE OPERE ABUSIVE. Tale richiesta non risulta essere stata ottemperata, ad esclusione dei sub. 2 e 4 che con Permesso di Costruire PC14/0036 del 21/05/2014 sono stati sanati.**

### **Mappale 1485 sub. 3 - Autorimessa**

#### **Situazione non regolare:**

Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Trissino (*Autorizzazione Variante Fabbricato Prot. 625/704 del 27/03/1974*) si è riscontrato che quanto rilevato **NON sia conforme** al progetto depositato.

In particolare le anomalie riguardano:

- Diminuzione della superficie utile dell'autorimessa;
- Diversa realizzazione dell'area di manovra che permette l'accesso al locale.

La situazione urbanistica delle unità è regolarizzabile mediante presentazione di Permesso a Costruire o SCIA in sanatoria per legittimare urbanisticamente, con costo stimato, di circa, € **2.600,00** + cassa professionale ed IVA (con costo già detratto dal prezzo a base d'asta). L'Ufficio Tecnico Comunale valuta di applicare una sanzione economica di € **600,00 (variabile a seconda delle contabilizzazioni specifiche comunali)** già compresa nel costo precedentemente stimato.

Essendoci variazioni prospettiche e sulle piante che interessano l'intero complesso condominiale, sulla base di comunicazioni tecniche fornite dal tecnico comunale al Perito Estimatore e sulla base dell'esposto n°E13/0007 precedentemente notificato, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale (ad esclusione dei sub. 2 e 4 precedentemente sanati); tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale. In considerazione che tale eventualità è al di fuori delle competenze professionali del perito, costi di procedura sanzioni, oneri e reale fattibilità urbanistico/edilizio/catastale, sarà onere e competenza diretta dell'Assemblea Condominiale stessa.

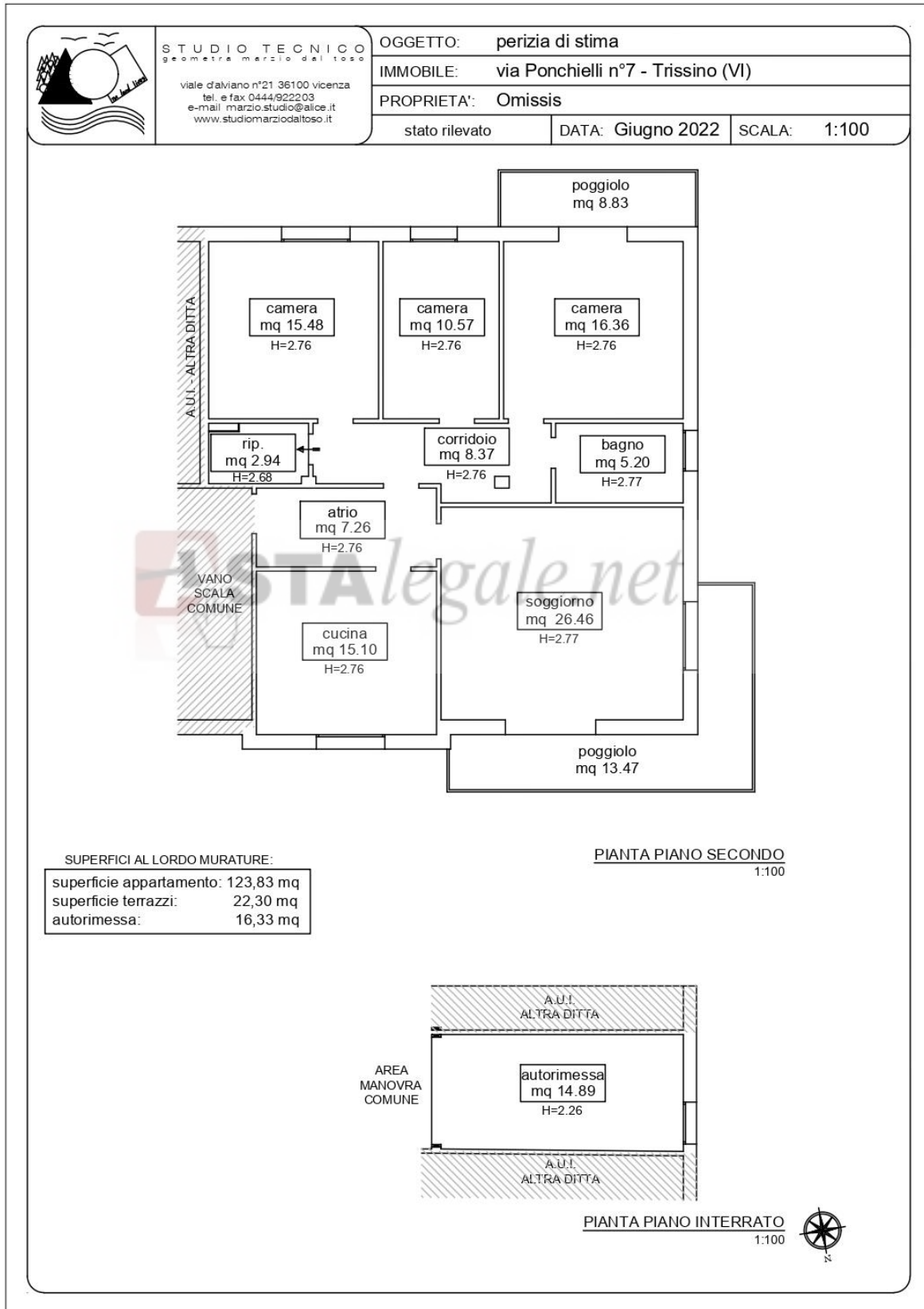


**Alla luce di quanto sopra la regolarità EDILIZIO/URBANISTICA NON risulta accettata.**




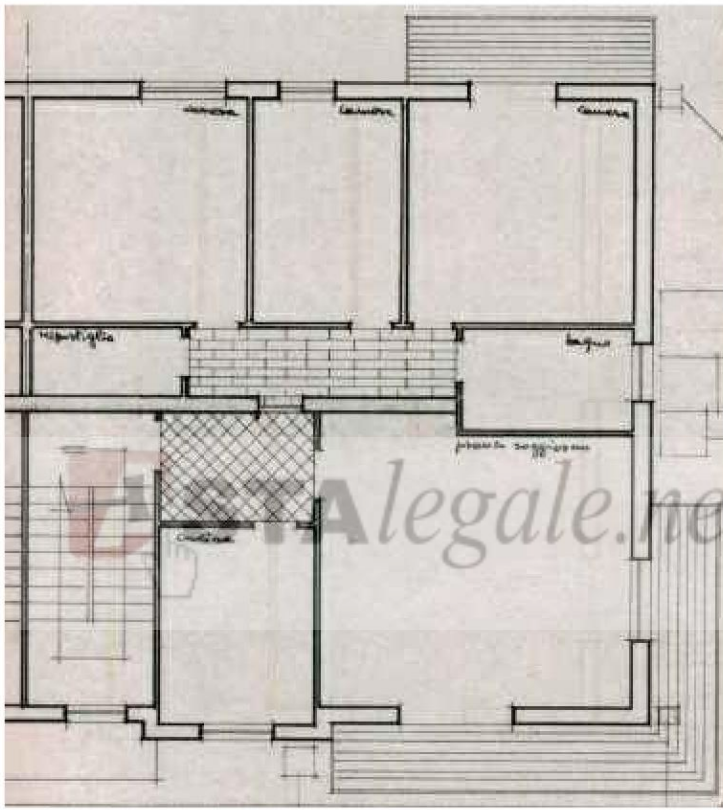


A seguito planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato (rilievo del 12/04/2022):


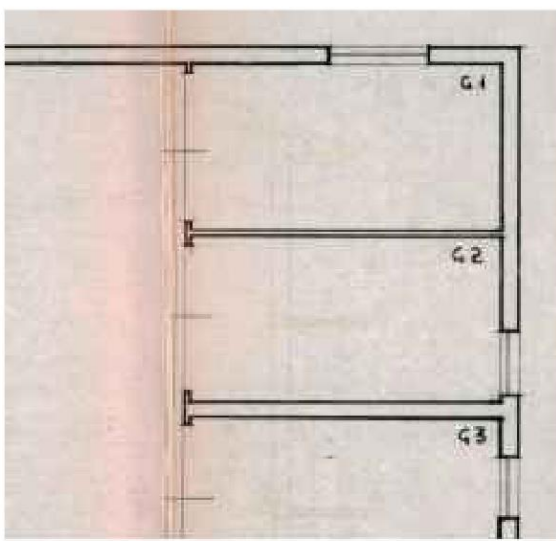


Progetto Variante Fabbricato Prot. 625/704 del 27/03/1974:


|  |  |                   |              |
|--|--|-------------------|--------------|
|  <p>STUDIO TECNICO<br/>geometra marzio dal toso</p> <p>viale d'alviano n°21 36100 vicenza<br/>tel. e fax 0444.922203<br/>e-mail marzio.studio@alice.it<br/>www.studiomarziodalto.it</p> | OGGETTO: perizia di stima                    |                   |              |
|  | IMMOBILE: via Ponchielli n°7 - Trissino (VI) |                   |              |
|  | PROPRIETA': Omissis                          |                   |              |
| stato autorizzato  |  | DATA: Giugno 2022 | SCALA: 1:100 |

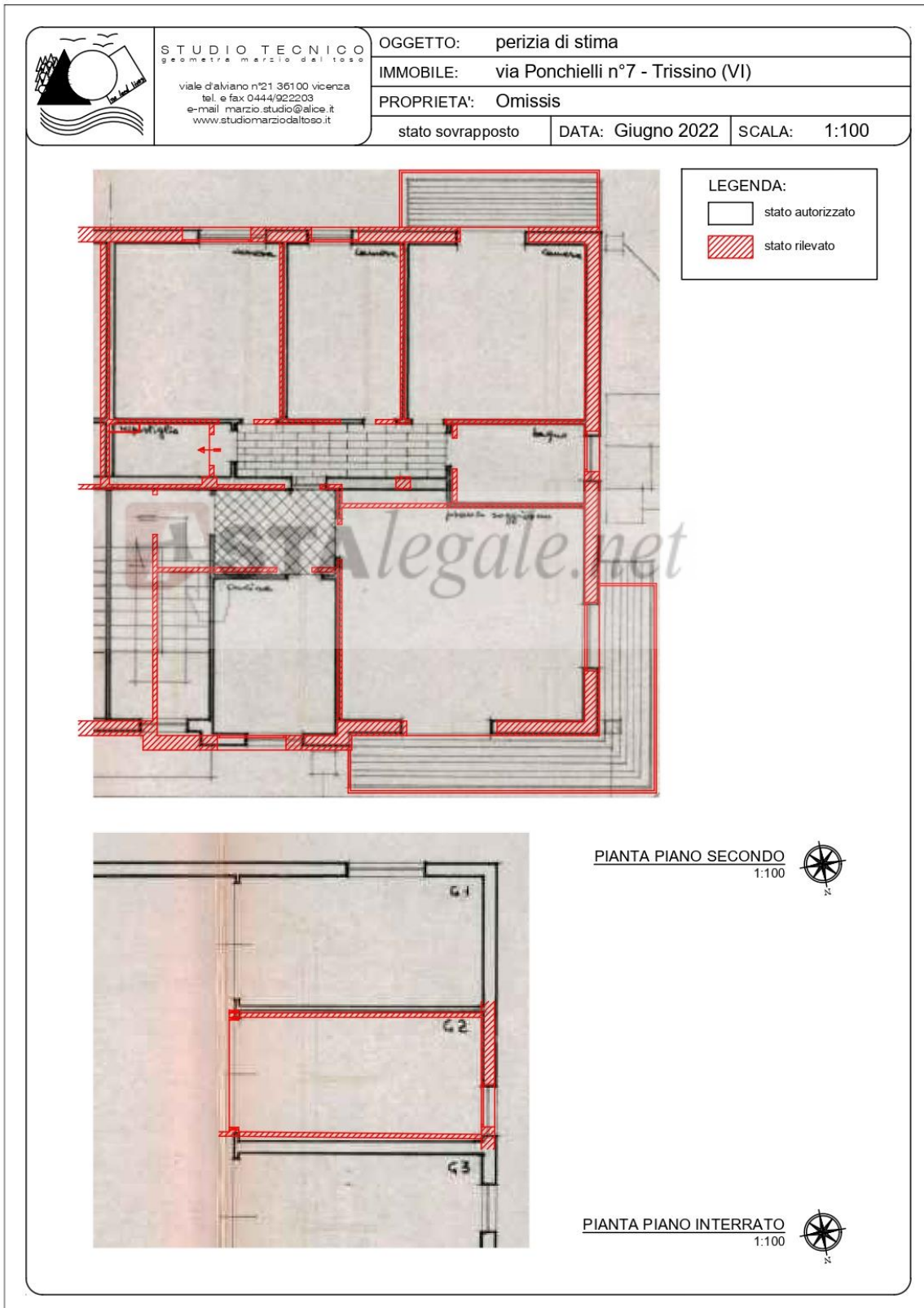
PIANTA PIANO SECONDO  
1:100

PIANTA PIANO INTERRATO  
1:100



E' stata predisposta apposita planimetria di sovrapposizione tra stato rilevato e catastale con indicazione grafica delle difformità riscontrate sulla quale in rosso è riportata la situazione reale ed in nero quella di progetto.



#### **6.4 Abitabilità e agibilità:**

Per l'immobile su cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di perizia sono state rilasciate le seguenti agibilità:

➤ *Permesso di Abitabilità n°614 del 31/10/1975;*

#### **6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:**

Non è stato acquisito il documento in questione, in quanto considerando l'unità residenziale all'interno di un complesso condominiale ed influente a livello della stima.

Si specifica comunque, che da controlli urbanistici effettuati presso il Comune di Trissino (VI) ufficio urbanistica, risulta che il terreno su cui insiste il Complesso Immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è compreso, nel:

- PI (Piano degli interventi) vigente in zona B1/13 residenziale esistente e di completamento Art. 35

### **7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

#### **7.1 Debitori:**



#### **7.2 Residenza del Debitore:**

I debitori esecutati alla data del pignoramento:

#### **7.3 Possesso:**

I beni pignorati risultano occupati da Soggetti Terzi, quest'ultimi, risultano non familiari in linea diretta o con regolare matrimonio con i proprietari, si allega certificato contestuale rilasciato dal Comune di Trissino in data 09/06/2022– Servizi Demografici (Vedi All. 5).

I beni risultano essere occupati SENZA TITOLO da:



#### **7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:**

Considerato che l'immobile oggetto di perizia risulta occupato da Soggetti Terzi (vedi elenco precedente, punto 7.3) SENZA TITOLO, in base al Codice Civile art. 2923, ai valori OMI dell'Ufficio delle Entrate, all'esperienza personale, ai prezzi di mercato, si valuta l'applicazione di un canone mensile pari ad €. 450,00 per un totale annuo di €. 5.400,00.

### **8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

#### **8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

##### **ISCRIZIONI**

- **Ipoteca Volontaria:**

ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2005 - Registro Particolare 4734 Registro Generale 20099

Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 33379/7319 del 21/07/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in TRISSINO(VI)

##### **TRASCRIZIONI**

- **Verbale di pignoramento immobili:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/10/2021 - Registro Particolare 17605 Registro Generale 24949

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4303 del 18/10/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TRISSINO(VI)

ISCRIZIONI

• **Ipoteca Volontaria:**

ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2005 - Registro Particolare 4734 Registro Generale 20099

Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 33379/7319 del 21/07/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in TRISSINO(VI)

TRASCRIZIONI

• **Verbale di pignoramento immobili:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/10/2021 - Registro Particolare 17605 Registro Generale 24949

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4303 del 18/10/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TRISSINO(VI)

ISCRIZIONI

• **Ipoteca Volontaria:**

ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2005 - Registro Particolare 4734 Registro Generale 20099

Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 33379/7319 del 21/07/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in TRISSINO(VI)

TRASCRIZIONI

• **Verbale di pignoramento immobili:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/10/2021 - Registro Particolare 17605 Registro Generale 24949

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4303 del 18/10/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TRISSINO(VI)



### **8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:**

Considerato che il bene oggetto di procedura è parte di un complesso immobiliare plurifamiliare, ma NON E' costituito in condominio, da informazioni ottenute si informa:

- che non è stato nominato l'Amministratore Condominiale;
- non risulta esistente un Regolamento condominiale;
- non risulta nessun Regolamento Condominiale trascritto.

### **8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

- eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli;
- riposizionamento della caldaia in apposito locale e realizzazione dei fori di areazione (costo compreso nella riduzione del 15%);
- adeguamento per entrambe le unità degli impianti elettrico e adeguamento per il solo sub. 6 dell'impianto termosanitario ai sensi al DM. 37/08 e s.m.i.;
- manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile;
- difformità catastali (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato di € 500,00 + cng ed iva decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura;
- difformità urbanistico edilizie, vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato di € 2.600,00 (€ 2.000,00 + 600,00 sanzione) + cng ed iva decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura.

### **8.4 Elenco degli oneri e dei 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) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale.

## **10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

Non sono noti pesi ed oneri.

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

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non è costituito in condominio; lo stesso è privo di Amministratore Condominiale.

Le spese ordinarie (pulizia e manutenzione aree comuni) sono divise tra i proprietari.



Le spese di gestione sono riassumibili come segue:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione riguardanti la luce/elettricità comune, in particolare definibili come spese comuni ordinarie, risulta essere pari a, circa, € 250,00;
- la pulizia del cortile esterno è turnata tra le varie proprietà.
- si precisa che visto lo stato manutentivo del complesso, le parti comuni necessitano di manutenzione e/o adeguamento degli impianti al D.M. 37/08 e s.m.i..

## **12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione:**

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati 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”;*

ed inoltre:

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

### **12.1 Metodo di valutazione:**

per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati 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”;

ed inoltre:

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

- il valore di mercato 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 recenti 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 Valore di mercato attribuito:**

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, (**appartamento e garage mapp. 1485 sub. 6 e 3**) 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, 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, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato" (Vedi All. 8 Punto 1);

- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili" (Vedi All. 8 Campione di dati Immobiliari);

- indicati i rapporti mercantili (Vedi All. 8 Punto 1);

- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili, (Vedi All. 8 Punto 3) ;

- sono stati definiti i "prezzi marginali" (Vedi All. 8 Punto 4);



ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, (All. 8 Punti 5-6-7) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative estimabili, che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, circa, **mq. 138,69**, risulta essere di

**€ 102.633,14 (diconsi Euro centoduemilaseicentotrentatre)**  
**pari ad un valore unitario a mq di € 740,02 (di superficie commerciale).**

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto delle spese da sostenere per regolarizzare il bene oggetto di procedura dal punto di vista urbanistico ed, in particolare, **€ 2.600,00 + c.n.p. + iva** (pratica urbanistica) e **€. 500,00 + c.n.p. + iva** (pratica catastale) per un totale di spese pari a **€ 3.100,00 + c.n.p. (spese catastali e urbanistiche) + iva.**

Quindi, ricapitolando, considerando che:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo M.C.A. è pari ad **€ 102.633,14**;
- il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA, dedotti i costi di regolarizzazione) corrisponde a:  
**€ 102.633,14 - € 3.100,00 (2.600,00 + 500,00) + c.n.p. (solo su diff. Urb. e catastale) + iva. = € 99.533,14**

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- 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):

- la eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le 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;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi, eventuali IMU/TASI arretrate, le caratteristiche costruttive utilizzate, le finiture, ed eventuali difformità urbanistiche impreviste o non rilevate, ecc. 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 dei beni pignorati (metodo MCA dedotti i costi di regolarizzazione) meno i costi da sostenere è pari a € 99.533,14+ cng + iva;

- la riduzione, proposta dal perito, in considerazione anche dei costi dell'agibilità, è del 15% che corrisponde ad € 99.533,14 x 0.20) = € 14.929,97

$$€ 99.533,14 - € 14.929,97 = € 84.603,17$$

arrotondato per difetto a € 84.600,00 (diconsi Euro ottantaquattromilaseicento/00)

### **13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Il pignoramento considera, sul bene oggetto di procedura, la **quota di 1/3** per ciascun esecutato pari ad €. € 28.201,06 arrotondato per difetto a € 28.200,00.

### **14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Per gli Esecutati è stato richiesto presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Trissino l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio

come da Atto Notaio Di Marco Gianfranco di Valdagno (VI) Rep. 33378 del 21/07/2005 risulta essere coniugato nel regime patrimoniale dello Stato di provenienza. Si precisa che per quanto riguarda il sopracitato regime patrimoniale come previsto dalla legge in INDIA è normalmente in regime di separazione dei beni.

non sono stati reperiti presso il comune di Trissino atti di matrimonio accertanti che gli stessi fossero coniugati al momento del cambio di residenza.

Vicenza, lì 30/06/2022

IL CTU Esperto Estimatore Incaricato  
(*Geometra Marzio Dal Toso*)

**Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**



**ALLEGATI:**

- 1 Atto notarile**
- 2 Visure storiche, Planimetrie catastali, Estratto Wegis, Mappe storiche**
- 3 Copia di documenti rilasciati dal comune**
- 4 Affitti e comodati: Richiesta e Risposta accesso agli atti Agenzia delle Entrate di Vicenza**
- 5 Documenti anagrafici**
- 6 Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
- 7 Libretto caldaia**
- 8 Tabelle comparabili**
- 9 Grafici Situazione reale/sovrapposizione**
- 10 Visure ipotecarie**

Vicenza, li 30/06/2022



IL CTU Esperto Estimatore Incaricato  
(*Geometra Marzio Dal Toso*)

**Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

