TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 216/2024 RGE

ELABORATO PERITALE - PRIVACY

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

Lotto 5

Giudice:	**Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente:	***dato oscurato***
Esecutato:	***dato oscurato***
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**10/02/2025 ore 11:00**
Identificazione beni:	Beni in Recoaro Terme, Via Vittorio Emanuele n. 15 Dati Catastali: NCEU di Recoaro Terme, foglio 2, p.lla 630, sub. 30 (F4), unitamente alle quote proporzionali sulle parti comuni del fabbricato. Per il diritto di 1/1 della piena proprietà
Esperto stimatore:	**arch. Duccio Antonio Dinale** - Via Dante Alighieri n. 5/3, Marostica (VI) - Mail: duccioantonio.dinale@gmail.com tel: 0424 226415
Custode Giudiziario:	**Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza** - Via Volto n. 63 - 36023 Longare (VI) - Mail: immobiliari@ivgvicenza.it tel: 0444 953553 – 0444 953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **216/2024**, promossa da: ***dato oscurato*** contro ***dato oscurato***

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 10.02.2025 ore 11:00

Esperto stimatore: arch. Duccio Antonio Dinale

Diritto pignorato (pag. 7): 1/1 della piena proprietà

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento al grezzo avanzato al piano secondo di un edificio plurifamiliare, unitamente alle quote proporzionali sulle parti comuni del fabbricato

Ubicazione (pag. 6): Recoaro Terme, Via Vittorio Emanuele n. 15

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12): N.C.E.U. di Recoaro Terme, Foglio 2, particella 630, subalterno 30 (F/4)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 77,46 m² lordi, balconi 14,75 mq lordi – Superficie commerciale complessiva 82,38 m^2

Stato di manutenzione (pag. 6): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14): lieve difformità edilizia, regolarizzabile con pratica per completamento delle opere, in seguito al completamento dei lavori sarà necessario depositare la Segnalazione Certificata di Agibilità e accatastare il bene; costo complessivo circa € 4.100,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 19): 58.800,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 18): Comparabile A: 11.03.2024, € 63.000,00; Comparabile B: 29.04.2024 € 58.000,00; Comparabile C: 03/08/2023 € 38.000,00

Valore di vendita forzata proposto (20): 46.495,00 €

Valore debito: € 220.000,00, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 12): libero

Titolo di occupazione (pag. 12): immobile libero

Oneri (pag. 17): i vizi di carattere edilizio sono stati considerati in sede di valutazione dell'immobile; trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: Iscrizione del 17/06/2021 nn. 13939/2105 (Decreto ingiuntivo); trascrizione del 12/06/2024 nn. 12703/9370 (Verbale di pignoramento immobili)

APE (pag. 12): non necessario

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 21): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8

Lotti (pag. 21): 5 di 12

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte, i perimetri degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi 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 immobiliari 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 12
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 12
4.1 Possesso 12
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 12
5. ASPETTI CATASTALI (Allegato 2) 12
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 12
5.2 Intestatari catastali storici 13
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 13
5.4 Giudizio di conformità catastale 13
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 14
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 14
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI 14
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato 9 e Allegato 10) 14
7.2 Abusi/difformità riscontrati 15
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 16
7.4 Perimetro del “mandato” 16
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 17
8.1 Oneri e vincoli 17
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 30/12/2024) (Allegato 11) 17
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 18
9. SUOLO DEMANIALE 18
10. USO CIVICO O LIVELLO 18

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 18
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 18
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 18
12.1 Metodo di valutazione 18
12.2 Stima del valore di mercato 19
12.3 Determinazione del valore a base d'asta 20
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 21
12.5 Giudizio di vendibilità' 21
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 21
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI 21
14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati 21
14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori 21
15. LOTTI 21
16. OSSERVAZIONI FINALI 22
17. ELENCO ALLEGATI 23

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 18.07.2024 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Duccio Antonio Dinale, iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Vicenza al n. 730 A/a e all'Elenco dei Periti del Tribunale di Vicenza – ex Bassano del Grappa al n. 48 Cat. Industriale, con studio in Marostica (VI), via Dante Alighieri n. 5/3, il quale in data 24.07.2024 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, inizialmente presso il proprio studio, provvedendo alla stesura della Check List, al suo invio in data 16.09.2024 al Custode giudiziario e infine al deposito della stessa in data 18.12.2024.

In data 03.09.2024, tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale; in pari data, tramite posta certificata, ha provveduto alla richiesta dei certificati di residenza e di stato civile degli esecutati e di Accesso agli Atti Amministrativi al Comune di Recoaro Terme e in data 04.09.2024 alla richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio al Comune di Saint Vincent.

In data 16.10.2024 alle ore 10.00, alla presenza del custode IVG di Vicenza e del debitore esecutato, *dato oscurato*, è stato effettuato l'accesso agli immobili oggetto di Procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

Acquisita la documentazione necessaria si è proceduto alla stesura definitiva della seguente perizia, che si divide per capitoli, rispondendo alle singole domande del quesito.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento al piano secondo, al grezzo avanzato, unitamente alle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, facenti parte di un edificio residenziale plurifamiliare composto complessivamente da 5 piani fuori terra e 3 piani seminterrati. Il tutto sito in Comune di Recoaro Terme, in Via Vittorio Emanuele n. 15. L'accesso all'appartamento avviene da Nord, grazie ad un ingresso comune che lo collega a Via Vittorio Emanuele.

L'immobile, collocato nel centro storico del Comune di Recoaro Terme, dista circa 47 km dal centro di Vicenza e ricade urbanisticamente all'interno del *Tessuto residenziale storico RS01* (art. 5 delle N.T.O.). L'immobile è altresì identificato in parte come edificio con grado di tutela 2 *"edifici di valore paesaggistico"* e in parte come edificio con grado di tutela 3 *"edifici di valore insediativo"* (art. 11 delle N.T.O.), inoltre ricade in area *a Vincolo paesaggistico* in quanto "*area di notevole interesse pubblico"* (art. 17 delle N.T.O.). (Allegato 1)

L'immobile ricade in Zona a Traffico Limitato, i parcheggi sono sufficienti; sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni oggetto di pignoramento di cui al presente Lotto sono così individuati (Allegato 2):

- Catasto Fabbricati, Comune di RECOARO TERME, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 630, subalterno 30, categoria F/4 (unità in corso di definizione); Via Vittorio Emanuele n. 15; Piano 2.

Intestato:

- *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza di Denuncia di Successione da *dato oscurato* in data 06/10/1989, presentata e registrata a Valdagno (VI) in data 23/01/1990 al n. 86 Vol. 347, trascritta in data 21/12/1990 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 16.919 di R.G. e 12.046 di R.P. Accettazioni tacite di eredità trascritte in data 17/01/2011 ai nn. 975 di R.G. e 638 di R.P. e in data 29/09/2020 ai nn. 17.777 di R.G. e 12.178 di R.P. (Allegato 3)

3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento confina: a Nord con pareti divisorie con disimpegno comune (sub. 62), a Est con parete divisoria con altra unità immobiliare (sub. 29), a Sud con parete perimetrale del fabbricato e pareti divisorie con altra unità immobiliare (sub. 29) e a Ovest con parete perimetrale del fabbricato.

Nel suo complesso, il compendio confina a Nord con strada pubblica Via Vittorio Emanuele e con i mappali nn. 696, 632, 1026 e 1737, a Est con i mappali nn. 698, 632, 1026 e 893, a Sud con Torrente Agno e con strada pubblica Lungo Agno e a Ovest con il mappale n. 628. Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene di cui al presente Lotto consiste in un appartamento posto al piano secondo, al grezzo avanzato, unitamente alla quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 cod. civ., facenti parte di un edificio a destinazione mista commerciale-residenziale composto complessivamente da cinque piani fuori terra e tre piani seminterrati, realizzato nella seconda metà dell'Ottocento e ristrutturato nel corso degli anni.

L'appartamento, collocato nell'angolo Sud-Ovest dell'immobile, è così distribuito: ingresso centrale, zona giorno verso Ovest, servizio igienico verso Est e due camere da letto verso Sud; vi sono inoltre due terrazze, una a servizio della zona giorno e una a servizio delle camere da letto.

L'immobile, strutturalmente, presenta: fondazioni in pietra; pareti esterne in muratura mista, prevalentemente in pietra locale con qualche inserto in laterizio, intonacate e tinteggiate; solai in laterocemento verso Nord e in legno verso Sud; poggioli con parapetto realizzato in ringhiera metallica; copertura con struttura in andamento in laterocemento e manto in tegole di cemento.

L'appartamento si presenta allo stato grezzo avanzato, le opere mancanti sono le seguenti: realizzazione dei massetti; posa delle pavimentazioni, dei rivestimenti verticali e dei battiscopa; installazione dei sanitari; posa degli infissi esterni ed interni; completamento degli impianti elettrico e termico (installazione caldaia e radiatori); rasatura dei solai e tinteggiatura dei locali.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in buono stato di conservazione.

L'altezza interna è pari a 2,92 m, misurati al di sotto del tavolato in legno del solaio.

Per la determinazione delle superfici commerciali (S.E.L.) sono stati utilizzati gli indici mercantili indicati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e, nello specifico, si sono presi in considerazione i seguenti coefficienti: 1/1 per l'abitazione e 1/3 per i balconi.

La **superficie commerciale lorda complessiva** che ne deriva è pari a **mq 82,38**, come risulta dallo schema grafico allegato (Allegato 4).

La principale arteria di collegamento è la S.P. 246, denominata "Strada Provinciale 246 Recoaro" (ex. Strada Statale 246 Recoaro) che collega Montecchio Maggiore a Valli del Pasubio, che diviene S.P. 99, denominata "Strada Provinciale Campogrosso", in prossimità del fabbricato oggetto di pignoramento.

Nei pressi dell'immobile sono presenti servizi rilevanti quali: Scuola dell'infanzia, primaria e secondaria, Palazzetto dello Sport, Biblioteca, Ufficio Postale, Farmacia, ecc.

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (Allegato 5)

Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato 2)

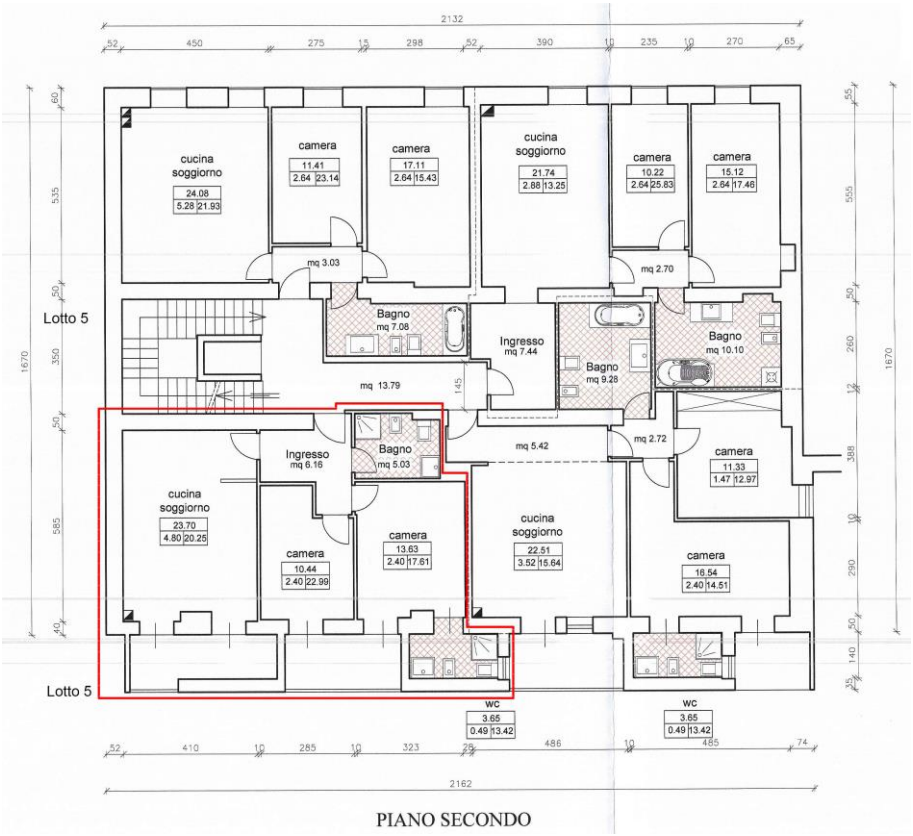

Figura 3. Planimetria immobili (Allegato 6)

Vista generale da Nord-Est

Vista generale da Nord-Ovest

Vista generale da Sud

Vista dell'ingresso

Vista della zona giorno

Vista della zona giorno

Vista del balcone della zona giorno

Vista del servizio igienico

Vista del servizio igienico

Vista della camera da letto

Vista del balcone delle camere da letto

Vista della camera da letto

Vista della camera da letto padronale

Vista della camera da letto padronale

Figura 4. Foto immobili (Allegato 7)

3.5 Certificazione energetica

Trattandosi di un edificio al grezzo avanzato, nel quale non sono presenti gli infissi a chiusura dell'involucro edilizio e non risulta completato l'impianto di riscaldamento, l'Attestato di Prestazione Energetica pertanto non è necessario.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risultava libero.

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

Trattasi di immobile libero.

5. ASPETTI CATASTALI (Allegato 2)

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati, Comune di RECOARO TERME, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 630, subalterno 30, dati derivanti da:

- Dal 03/05/2010 - VARIAZIONE del 03/05/2010 Pratica n. VI0109617 in atti dal 03/05/2010 DIVISIONE – RISTRUTTURAZIONE (n. 8147.1/2010).
  Mappali Terreni Correlati – Codice Comune H214 – Foglio 2 – Particella 630.

5.2 Intestatari catastali storici

Catasto Fabbricati, Comune di RECOARO TERME, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 630, subalterno 30, intestati:

- Dal 06/10/1989 – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà, fino ad oggi.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è esatta corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

L'immobile si presenta allo stato grezzo, dunque incompleto e correttamente identificato catastalmente come "in corso di definizione", pertanto risulta conforme.

Al termine del completamento delle opere edilizie sarà necessario provvedere all'accatastamento del bene, a mezzo pratica Docfa: il costo da sostenere sarà di circa € 800,00.

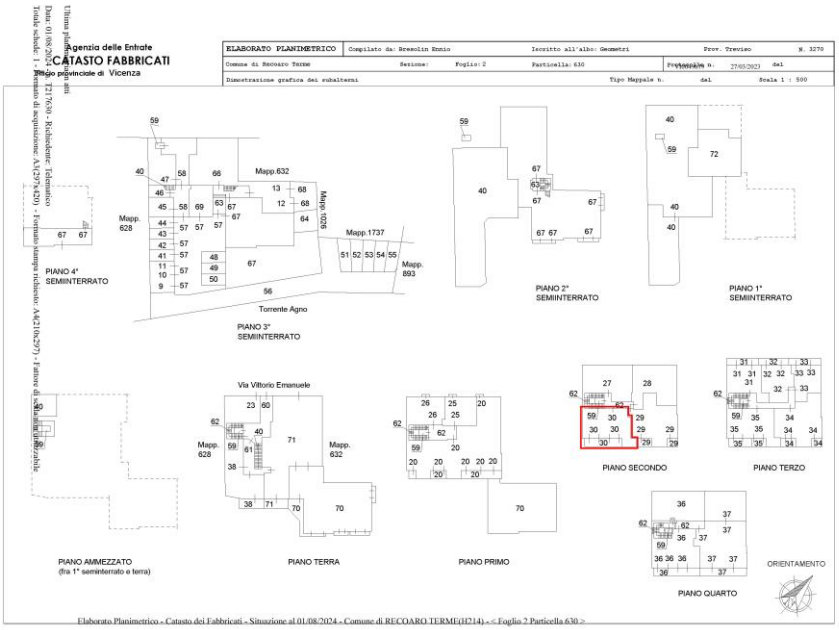

Figura 5. Estratto elaborato planimetrico dei beni con individuazione del Lotto 5. (Allegato 2)

Figura 7. Estratto mappa catastale (Allegato 2)

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 06/10/1989 ad oggi: *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Denuncia di Successione da *dato oscurato* in data 06/10/1989, presentata e registrata a Valdagno (VI) in data 23/01/1990 al n. 86 Vol. 347, trascritta in data 21/12/1990 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 16.919 di R.G. e 12.046 di R.P. Accettazioni tacite di eredità trascritte in data 17/01/2011 ai nn. 975 di R.G. e 638 di R.P. e in data 29/09/2020 ai nn. 17.777 di R.G. e 12.178 di R.P. (Allegato 3)

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato 9 e Allegato 10)

L'immobile, la cui costruzione risale alla seconda metà dell'Ottocento, è stato successivamente interessato dai seguenti interventi edilizi:

- Ampliamento di uno stabile da adibirsi ad uso albergo – Certificazione del Sindaco del 08/04/1965: approvazione del progetto 15/10/1963, inizio lavori 01/01/1964, fine lavori 18/03/1965 e successivo Permesso di abitabilità del 08/04/1965;
- Autorizzazione per Costruzioni edilizie n. 124 del 10/10/1968 e n. 124bis del 11/10/1969, per modifica e ampliamento di un fabbricato urbano ad uso albergo e successivo Permesso di abitabilità del 01/09/1971;
- Comunicazione di Inizio Attività, L. 23 dicembre1996 nr. 662 art. 2, n. 183/01, prot. n. 13.605 del 21/09/2001 per opere di manutenzione straordinaria della pavimentazione esterna;

- Autorizzazione edilizia n. 2001/0160 del 05/10/2001 per rifacimento tinteggiatura esterna fabbricato ricettivo;
- Permesso di costruire n. 75/08 del 06/10/2008 per manutenzione straordinaria con ricomposizione facciate sud, est ed ovest fabbricato residenziale, commerciale e ricettivo “Albergo Centrale”;
- Denuncia di Inizio Attività n. 173/07, prot. n. 11.094 del 27/08/2007 per opere di manutenzione straordinaria dei piani secondo, terzo e quarto del fabbricato; successiva Denuncia di Inizio Attività n. 115 prot. n. 8.133 del 20/06/2018 per variante in corso d’opera;
- Denuncia di Inizio Attività n. 94, prot. n. 7.420 del 26/06/2009 per manutenzione straordinaria con modifica di alcune compartimentazioni interne e ampliamento degli spazi comuni;
- Denuncia di Inizio Attività n. 65/10, prot. n. 5.290 del 10/05/2010 per variante in corso d’opera;
- Autorizzazione paesaggistica semplificata n. PE-91-2017 del 12/09/2017 per sistemazione area privata di pertinenza ad edificio residenziale, mediante riporto di stabilizzato e parziale demolizione muretto e recinzione.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Recoaro Terme e lo stato reale dei luoghi è emerso che i locali presentano un solaio in legno con altezza interna sotto tavola di 2,92 m, mentre nei progetti approvati figura esservi un solaio in laterocemento con altezza interna di 2,70 m, inoltre non è stato ancora realizzato il muretto indicato nella zona giorno.

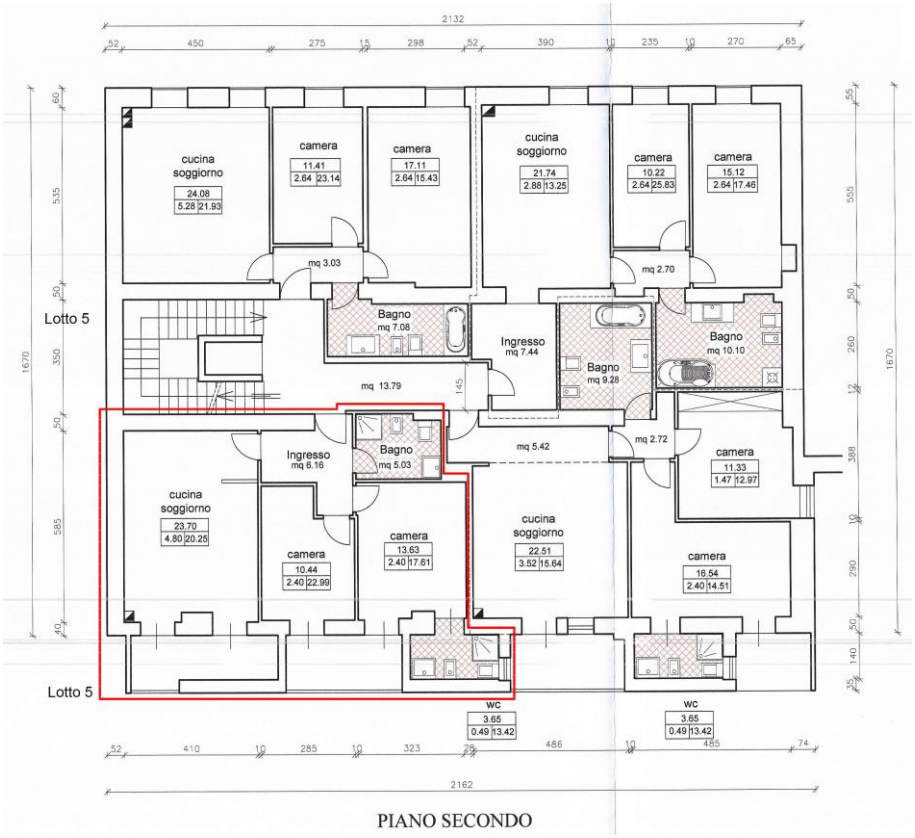

Figura 8. Stato approvato (Allegato 6)

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate potranno essere sanate con pratica S.C.I.A. per manutenzione straordinaria e completamento opere, successivamente dovrà essere depositata idonea Segnalazione Certificata di Agibilità.

Il completamento dell'intervento comporterà un costo di circa € 2.500,00 per la pratica C.I.L.A. e € 800,00 per la Segnalazione Certificata di Agibilità.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali o 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

I vizi di carattere "edilizio" (stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti) sono già stati considerati in sede di valutazione dell'immobile. 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 invece essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 30/12/2024) (Allegato 11)

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
Comune di Recoaro Terme (VI) Catasto Fabbricati - Foglio 2 – particella 630 – sub. 30:

1. ISCRIZIONE del 17/06/2021 – Registro Particolare 2105 Registro Generale 13939
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1624 del 03/05/2021
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
   Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato* C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
   Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*L, per la quota di 1/1 dell'Unità negoziale n.1.

2. TRASCRIZIONE del 12/06/2024 – Registro Particolare 9370 Registro Generale 12703
   Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3180/2024 del 23/05/2024
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato* C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
   Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1.
   Sezione D: "*SONO RICOMPRESI TRA I BENI PIGNORATI ANCHE I RELATIVI BCNC CATASTALMENTE COSI' INDIVIDUATI: CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RECOARO TERME (VI), FOGLIO 2, MAPP. 630, SUB. 56, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC,*

PIANO S3; MAPP. 630, SUB. 57, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO S3; MAPP. 630, SUB. 58, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO S3; MAPP. 630, SUB. 59, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO S3-T-1-2-3-4; MAPP. 630, SUB. 60, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO T; MAPP. 630, SUB. 61, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO T; MAPP. 630, SUB. 62, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO t-1-2-3-4; MAPP. 630, SUB. 63, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO S2-S3; MAPP. 630, SUB. 68, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO S3".

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

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno regolarizzate le iscrizioni e le trascrizioni di cui al paragrafo precedente.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono in suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non risulta essere costituito in Condominio, pertanto non vi sono spese condominiali deliberate o arretrate.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato sulla base di procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali IVS (International Valuation Standard), Europei EVS (European Valuation Standard) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach).

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata*

attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è 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".*

Ai fini della stima del valore dell'immobile si è tenuto dei correnti metodi di valutazione ed è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto le ricerche effettuate hanno consentito di reperire i dati di tre compravendite certe, avvenute negli ultimi due anni, relative ad immobili con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibili nello stesso segmento di mercato dei beni oggetto di procedura. Si sono dunque considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti al valore di immobili residenziali simili considerando i seguenti parametri: ubicazione dei beni, situati in Comune di Recoaro Terme (VI); dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.
Il valore di stima deriva dunque dal prezzo degli immobili di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.
Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha: definito il "segmento di mercato"; definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni "Comparabili"; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i "comparabili"; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i "prezzi marginali"; ottenendo come risultato finale il valore di mercato del bene.

Il valore ottenuto è dunque relativo ad un immobile finito, mentre l'immobile di cui al presente Lotto risulta essere al grezzo avanzato, per tale motivo il Valore di mercato ottenuto attraverso il metodo del confronto di mercato è stato successivamente adeguatamente deprezzato in percentuale, con un valore pari a quello relativo alle opere da completare.

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject), come precedentemente descritto, deriva dalla comparazione dello stesso con immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che sono stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione ha previsto, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili, in modo che questi siano più simili possibile al subject, e che implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili che determinano il valore corretto. Il valore di mercato del bene oggetto di stima verrà dunque calcolato 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% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, per l'unità immobiliare in oggetto costituita da un appartamento sito in un fabbricato plurifamiliare, si è ottenuto come più probabile valore di mercato alla data del 30/12/2024 un valore pari a: € 97.990,73, arrotondato a € 98.000,00. Considerato che l'immobile si presenta attualmente allo stato grezzo avanzato e che le opere edili realizzate corrispondono a circa il 60% delle opere complessive, si ritiene di applicare al valore determinato un deprezzamento pari al 40%. Il **valore di mercato** del bene sarà dunque pari a € 98.000,00 – (€ 98.000,00 x 40%) = **€ 58.800,00, (cinquantottomilaottocento/00 €), pari a circa 713 €/m²** (Allegato 12), al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per il completamento pratiche catastali: € 800.00
- spese tecniche per completamento pratiche edilizie: € 3.300.00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0.00
- altri costi/oneri: € 0.00

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 possono concretizzarsi:

a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni, per la quota di diritto pignorata,** è così calcolato:

Spese di regolarizzazione edilizia e castale: € 800,00 + € 3.300,00 = € 4.100,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 58.800,00 - € 4.100,00 = € 54.700,00

Riduzione per vendita giudiziaria: € 54.700 x 15% = € 8.205,00

Valore a base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

(€ 54.700,00 – € 8.205,00) = **€ 46.495,00 (euro quarantaseimilaquattrocentonovantacinque/00).**"

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Sulla base dei dati forniti da Astalegale non è stato possibile determinare la più probabile vendita dei beni in oggetto in quanto non sono stati aggiudicati beni simili di cui al presente Lotto.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Si ritiene che la commerciabilità del bene sia sufficiente sia per lo stato del bene che a causa delle dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene è stato pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

Il debitore esecutato risulta iscritto presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in via *dato oscurato* dal 07/10/2001. (Allegato 17)

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

L'esecutato ha contratto matrimonio il *dato oscurato* presso il Comune di *dato oscurato*, come da atto n. *dato oscurato* dell'anno *dato oscurato*, parte *dato oscurato*. Nell'estratto dell'atto di matrimonio non è riportata alcuna Annotazione. (Allegato 17)

15. LOTTI

Lotto 5 di 12.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Marostica, lì 07/01/2025

Il Tecnico Incaricato
Arch. Duccio Antonio Dinale

17. ELENCO ALLEGATI

1. Estratto Carta dei vincoli e delle tutele e Regole di dettaglio per interventi nei tessuti residenziali storici vigenti, con relativa legenda e artt. nn. 17, 5 e 11 delle N.T.O.
2. Documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico e visure)
3. Titolo di provenienza
4. Calcolo consistenza
5. Sovrapposizione ortofoto-catastale
6. Elaborati grafici ultimo progetto approvato
7. Documentazione fotografica
9. Copia provvedimenti edilizi comuni a tutti i Lotti
10. Copia provvedimenti edilizi comuni ai Lotti da 2 a 9
11. Ispezioni ipotecarie
12. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e comparabili
14. Comparabili
17. Certificato di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato
20. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori