



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

**PROCEDURA N. 243/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **Dottoressa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20/02/2025**

Identificazione beni: Beni in Marano Vicentino (VI), Via Santa Maria 24,

Dati Catastali: CU, foglio 5, p.la 347, sub. 9 (A2), p.la 347  
sub. 33 unito di fatto con mapp. 1482 sub.20 (C6)

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

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

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

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

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

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **243/2024**, promossa da: **xxx** contro **xxx**

**Giudice:** dottessa Marialuisa Nitti

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 20/02/2025

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

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

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

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): appartamento con autorimessa

**Ubicazione** (pag. 6): Marano Vicentino via S. Maria n. 24

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 15): CU, foglio 5, p.la 347, sub. 9 (A2), sub. 33 unito di fatto con mapp. 1482 sub.20 (C6)

**Metri quadri** (pag. 6): locali di abitazione 60mq, autorimessa 15mq, ; superficie commerciale 67,50mq

**Stato di manutenzione** (pag. 6): discreto

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 16): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 20): Piccole irregolarità edilizie

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 28): € 71.615,01

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 27): Comparabile A: 28/07/2022, 160.000€ - Comparabile B: 14/10/2024, 160.000€ - Comparabile C: 16/10/2024, 165.000€

**Valore di vendita forzata proposto** (29): 57.000,00€

**Valore debito:** € 8.892,92 oltre agli interessi di legge dal giorno della scadenza al saldo, oltre spese di lite, al rimborso delle anticipazioni, delle spese generali, dell'IVA e degli accessori di legge come da parziale riforma della sentenza di primo grado del Tribunale di Treviso n. 1717/2022, pubblicata in data 08.02.2023

**Occupazione** (pag. 15): Occupato da terzi.

**Titolo di occupazione** (pag. 15): Contratto d'affitto opponibile alla procedura

**Oneri** (pag. 25): vedi capitolo 8, ci sono spese condominiali.

**APE** (pag. 15): Viene redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, classe D

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 30): nessuno

**Lotti** (pag. 30): lotto unico

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

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



---

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



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto prestava giuramento in data 25/11/2024, a seguito della nomina pervenuta via PEC in data 20/11/2024. Successivamente l'esperto verificava la documentazione nel fascicolo per la predisposizione della checklist inviata al Custode in data 25/11/2024; in tal data si procedeva anche alle prime indagini riguardanti la documentazione catastale ed ipotecaria. Dopo la verifica del Custode veniva depositata la checklist in data 09/12/2024. Insieme al Custode veniva programmato il sopralluogo per la presa visione dei beni in data 23/12/2024. L'esperto richiedeva accesso agli atti per la verifica sull'aspetto urbanistico in data 02/12/2024. L'accesso agli atti veniva parzialmente evaso dal comune in data 09/01/2024 ed alla data di deposito della presente relazione non ancora integrato.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento al piano terra con autorimessa al piano interrato in un condominio sito in Marano Vicentino in via S. Maria n.24. Gli accessi al compendio immobiliare avvengono dalla pubblica tramite un ingresso pedonale comune ed un ingresso carraio sito in via Pietro Berto che porta al piano interrato. Gli immobili sono siti nelle vicinanze del centro città e comode a tutti i servizi disponibili, in zona pianeggiante . Il contesto è discreto.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato è la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni catastalmente individuati in Comune di Marano Vicentino Catasto Urbano foglio 5 p.la 347 subb. 9 e p.la 347 sub. 33 unità di fatto alla p.la 1482 sub.20. Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

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

L'appartamento mapp. 347 sub. 9 al piano terra confina: a Nord via S. Maria, a Ovest altra U.I.U. sub. 10, a Sud aBCNC sub.35 , a Est BCNC mapp. 347 sub.7, salvi i più precisi.

L'autorimessa mapp. 347 sub. 33 unito di fatto con mapp. 1482 sub.20 al piano interrato confina: a Nord altra U.I.U sub. 24, a Ovest muri perimetrali, a Sud altra U.I.U. mapp. 347 sub. 3, a Est BCNC mapp. 347 sub. 23 e mapp. 1482 (si rileva che l'elaborato planimetrico contiene incongruenze in quanto appare più volte il mapp. 1482 sub. 5).

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

I beni oggetto di procedura sono un mini-appartamento al primo terra con autorimessa al piano interrato siti in Marano Vicentino in via S. Maria n.24, all'incrocio con via Pietro Berto.

Il complesso condominiale risulta essere stato oggetto di una ristrutturazione globale tra il 2003 ed il 2006 ed è in discreto stato di conservazione. La porzione di condominio nella quale si trovano le unità immobiliari è costituita da due livelli fuori terra, mentre in un corpo separato al piano interrato vi è l'autorimessa. L'accesso pedonale all'appartamento avviene da Via S. Maria attraverso il corridoio scoperto comune, mentre l'accesso carrabile all'autorimessa avviene da via Pietro Berto attraverso l'area di manovra comune. L'appartamento risulta privo di pertinenze scoperte esclusive; sul lato Nord confina con la strada, sul lato Est confina con un bene comune adibito a ingresso e marciapiede, sul lato Sud confina con il marciapiede comune oltre il quale c'è un'area verde condominiale, mentre a Est risulta in aderenza con altre unità immobiliari. È costituito da un locale cucina-soggiorno open-space, un disimpegno dal quale si accede al bagno e ad una camera di 13mq, all'interno della quale è stata ricavata una cabina armadio.

Riguardo le strutture si rileva che la parte interrata che risulta realizzata con fondazioni, muri perimetrali, pilastri e travi in cemento armato, solaio a lastra, pavimento in cls lisciato. Riguardo l'appartamento si rileva che le strutture verticali risultano in muratura intonacata e tinteggiata, solaio del soffitto presumibilmente in laterocemento intonacato, pavimenti eseguiti in parquet per la zona notte ed in ceramica per bagno e zona giorno. I serramenti interni sono impiallacciati color legno, mentre i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera dotati di scuri al libro "alla vicentina" rovesci. Gli impianti sono sotto traccia e risultano autonomi; L'impianto termoidraulico è costituito da tubazioni di acqua calda e fredda, con riscaldamento con caldaia a gas autonoma e termosifoni.

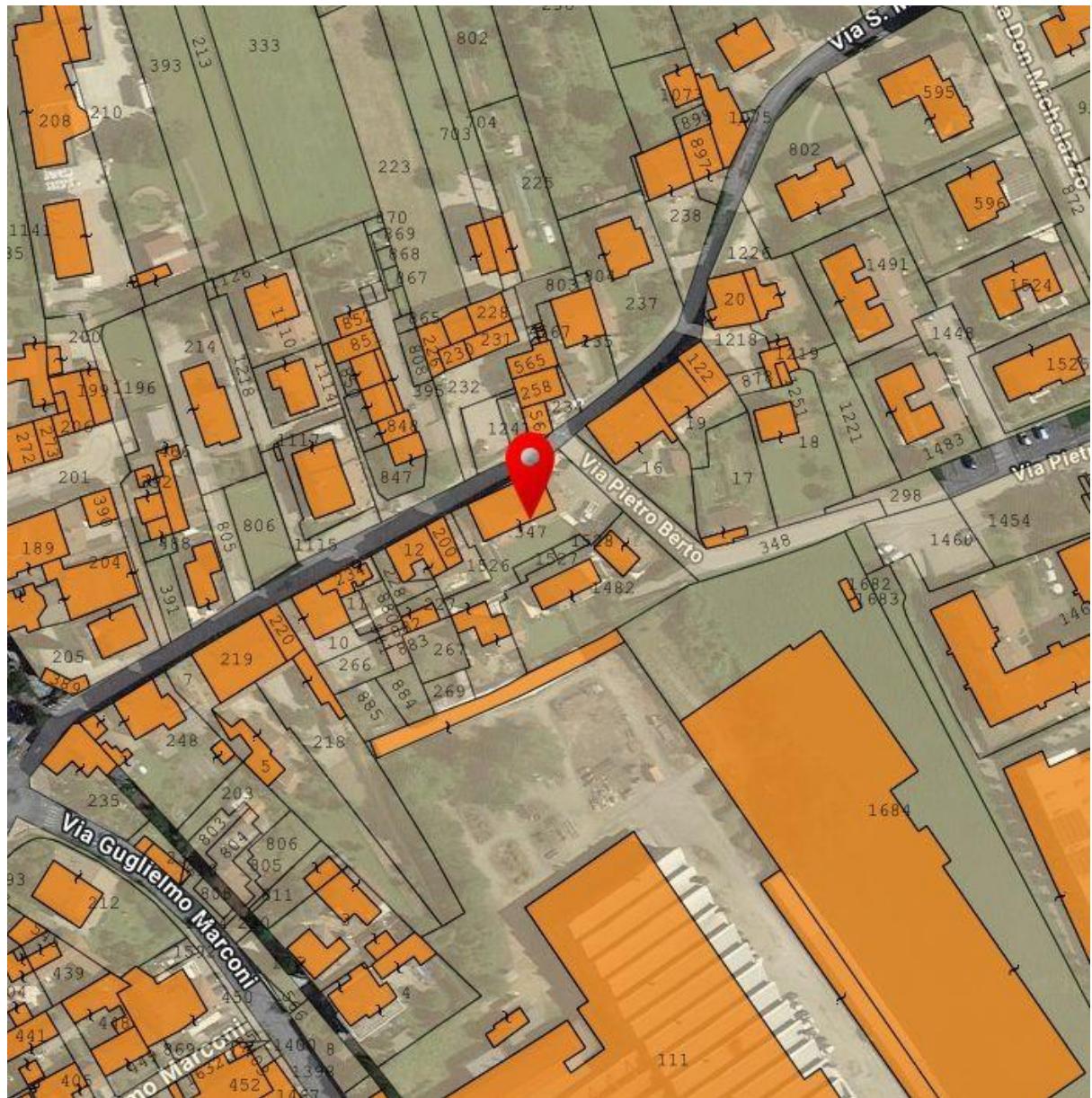
### Superficie commerciale

L'abitazione sviluppa una superficie di circa 60mq al lordo dei muri (SEL), con accessori indiretti (autorimessa) di 15mq circa. La superficie commerciale del bene è di 67,50mq circa. Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo i criteri del Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Descrizione	superficie (mq)	indice	sup. comm. (mq)
vani principali	60	1,00	60,00
accessori diretti	0	0,66	0,00
accessori indiretti	0	0,50	0,00
logge, balconi coperti, portici	0	0,50	0,00
terrazzi	0	0,33	0,00
giardini	0	0,10	0,00
autorimesse	15	0,50	7,50
<b>Superficie comm.le</b>			<b>67,50</b>



**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**



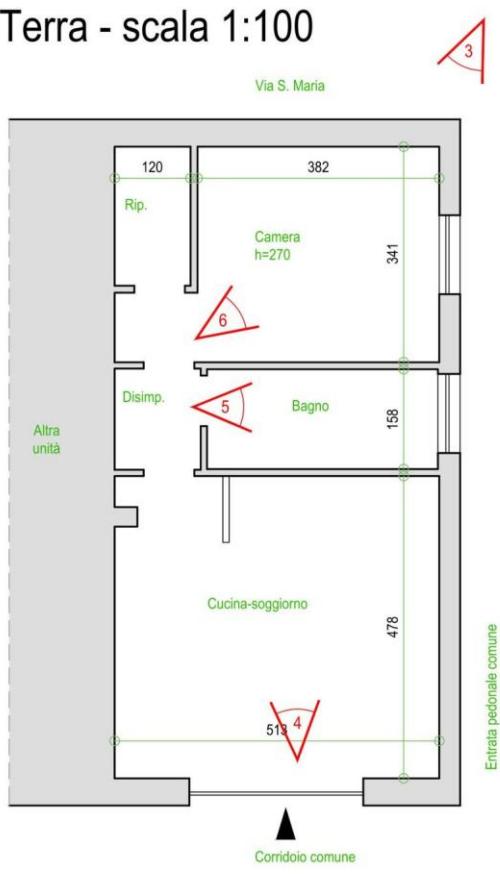
**Figura 2.** Estratto mappa catastale.



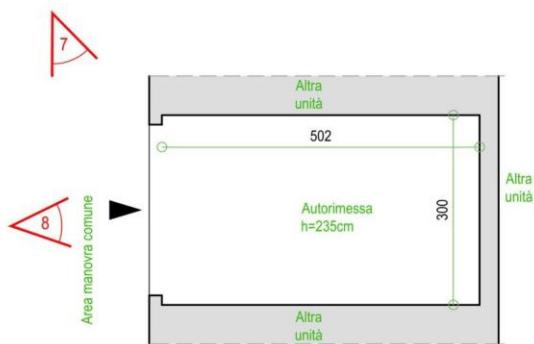
**Figura 3. Planimetria immobili.**

Rilievo 23/12/2024

Piano Terra - scala 1:100



Piano interrato - scala 1:100



**Figura 4. Foto immobili.**

**Foto 1**



**Foto 2**



Foto 3



Foto 4



**Foto 5**



**Foto 6**



**Foto 7**



**Foto 8**



### 3.5 Certificazione energetica

Viene redatto l'Attestato di Prestazione Energetica ed allegato alla presente relazione.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

I beni risultano occupati da terzi in forza di un contratto d'affitto.

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

Contratto d'affitto a partire dal 01/11/2022 per quattro anni, registrato il 28/19/2022 al n. 002301-serie 3T. Per la verifica sulla congruità si è svolta una ricerca svolta presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e non è stato reperito alcun elemento. Da una ricerca in rete si è rilevato che non ci sono offerte di affitti per immobili con superficie simili a quello oggetto di procedura. Dalle risultanze dell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di contratti di affitto sull'immobile è emerso che un contratto risolto nel 2022 prevedeva un canone annuo di 3.600€ con un conseguente canone mensile di 300€, mentre il contratto attuale prevede un canone annuo di 5.400€ con un conseguente canone mensile di 450€. Non avendo ulteriori dati si considera come canone di mercato la media tra i due, con il risultato che l'attuale canone di affitto risulta congruo.

Calcolo Affitto					
dati affitti attuali e passati		Valore €/mq x mese			
		min	max		
		€ 4,44	€ 6,67		
si considera il prezzo medio					
Appartamento	sup. cat	mesi	valore a mq	Stima potenziale affitto	Decurt. 1/3
	67,50	12	€ 5,56	€ 4.499,55	€ 2.999,70
		mensile		annuo	
<b>Canone affitto di contratto</b>		€ 450,00		€ 5.400,00	
<b>Canone affitto di mercato – 1/3</b>		€ 249,98		€ 2.999,70	
<b>Indennità occupazione</b>		€ 224,98		€ 2.699,73	
<b>L'attuale canone di affitto è congruo</b>					

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

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

- **foglio 5 p.la 347 sub. 9** cat. A/2 classe 3 consistenza 3vani
- **foglio 5 p.la 347 sub. 33** cat. C/6 classe 2 consistenza 2mq unita di fatto con
- **foglio 5 p.la 1482 sub. 20** cat. C/6 classe 2 consistenza 13mq



NCEU mappale 347: l'attuale identificativo catastale mapp. 347 sub. 9 deriva dalla variazione del 07/04/2006 pratica VI0073285 per diversa distribuzione degli spazi interni. Precedentemente si rileva la variazione del 20/10/2005 pratica VI0222114 per divisione-ampliamento-de4molizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 31042.1/2005) che ha soppresso il mapp. 229, mapp. 347 subb. 1, 2, 3, 4 costituendo, tra gli altri, i subb. 9 e 33 oggetto di pignoramento.

Mapp. 1482: l'attuale identificativo catastale deriva dalla variazione del 20/10/2005 pratica n. VI0222123 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 31044.1/2005) e precedentemente da variazione del 17/10/2003 pratica 336358 per stralcio di area urbana (n. 5388.1/2003).

CT mapp.347 (comprende i mapp. 229, 244, 268): I beni al Catasto Terreni risultano variati con frazionamento del 24/02/2006 pratica n. VI0037535 (n. 37535.1/2006); precedentemente si rileva il tipo mappale del 11/08/2005 Pratica n. VI0173786 (n. 173786.1/2005) che ha fuso alla originaria p.la 347 le p.lle 229 e 244, 268 ed il frazionamento del 03/10/2003 pratica n. 306734 (n. 12731.1/2003) che ha frazionato l'originaria p.la 347 di 2177mq in p.la 347 di 1057mq e 1482 1120mq. Precedentemente i mappali 347 e 1482 risultavano esistenti dall'impianto meccanografico del 1974.

Si evidenziano delle incongruenze sull'ultimo elaborato planimetrico agli atti del 01/12/2020. Nello schema grafico dell'elaborato viene indicato il mapp. 1482 sub. 5 al piano sottostrada come BCNC comune, tra gli altri, alle unità mapp. 347 sub. 33 e mapp. 1482 sub. 20, mentre nell'elenco subalterni il mapp. 1482 sub. 5 viene indicato come "abitazione". Si ritiene che l'errore sia nell'elaborato grafico in quanto nell'elaborato precedente del 13/05/2019 si rileva che l'area di manovra insiste sul mapp. 1482 sub. 6 (e non 5). Infatti nell'elenco subalterni il mappale 1482 sub.6 viene riportato come bene comune, ed è indicato anche nell'atto di acquisto.

Per la correzione necessita di una pratica di aggiornamento catastale.

## 5.2 Intestatari catastali storici

Attualmente i beni oggetto di procedura sono catastalmente intestati a:

- xxx (CF xxx) nato a XXXX, Proprietà 1/1.

per compravendita del 17/01/2007 rep. 107312 del notaio Muraro Giancarlo con sede ad Asiago.

Precedentemente tali beni risultavano catastalmente intestati:

Dal 20/10/2005 al 17/01/2007 per divisione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione

- xxx (CF xxx) sede in XXXX, Proprietà 1/1.

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

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

Catasto Fabbricati del Comune di Marano Vicentino (VI), via S. Maria n.24 foglio 5

- part. 347 sub.9 Cat. A/2, classe 3, vani 3;

- part. 347 sub.33 Cat. C/6, classe 2, mq 2
- part. 1482 sub.20 Cat. C/6, classe 2 mq 13

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

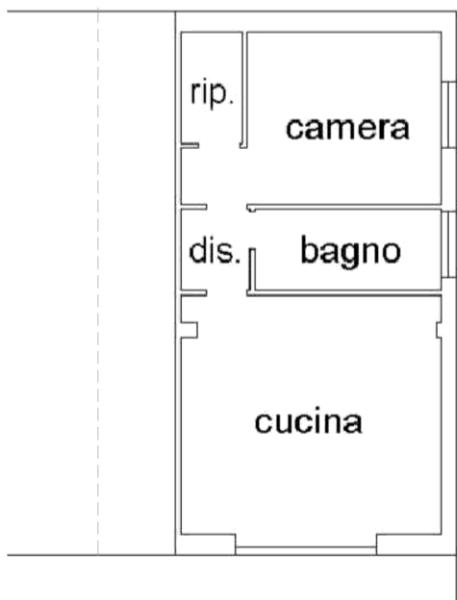
#### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Nella figura n.8 viene rappresentata la sovrapposizione tra stato rilevato (rosso) e l'estratto della planimetria catastale (nero) dove vengono evidenziate le differenze riscontrate; si rileva la presenza di una porzione di parete in zona giorno non rappresentata. Si ritiene pertanto che la planimetria dell'abitazione debba essere aggiornata per un costo stimato di circa 700,00€. Il perimetro del mandato di cui al punto 7.4 definisce che le parti comuni non fanno parte di valutazione da parte dell'esperto; tuttavia si segnala l'incongruenza nell'elaborato planimetrico evidenziata al precedente punto 5.1 in quanto trattasi di BCNC comune ai beni in oggetto. L'errore può essere corretto con una pratica di aggiornamento catastale a cura degli aventi diritto a tale bene.

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

Estratto planimetrie catastali

Piano Terra - scala 1:100

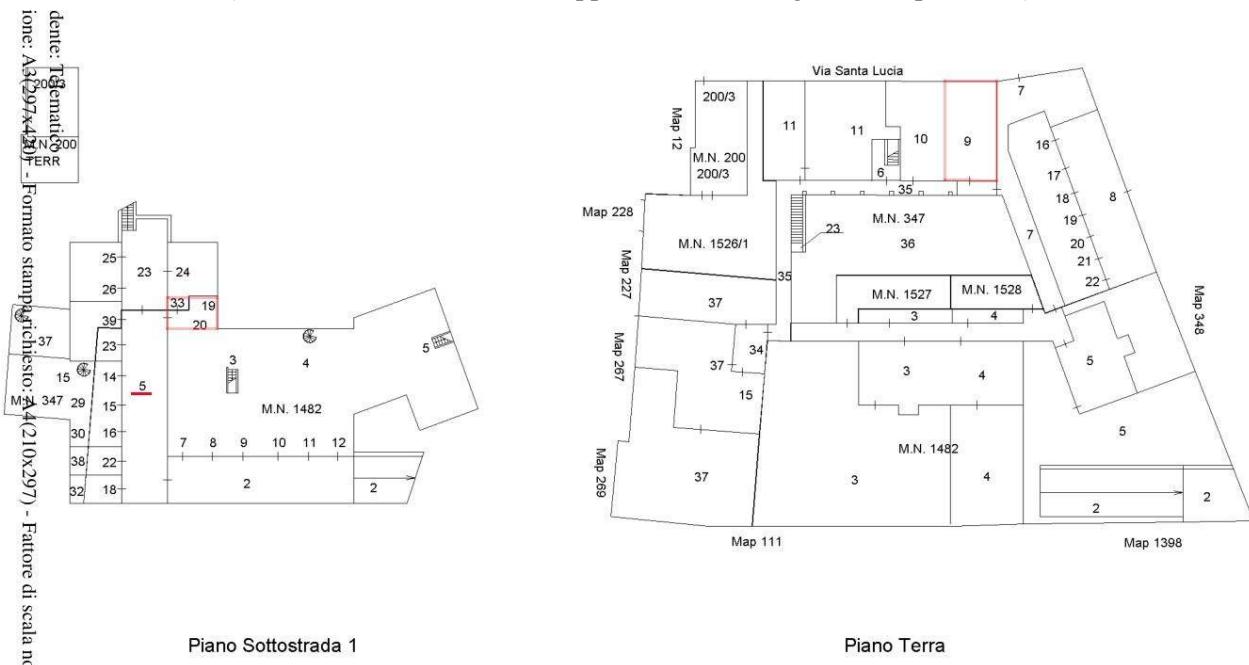


Piano interrato - scala 1:100



**Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.**

(il numero sottolineato “5” rappresenta l’errore grafico al punto 5.1)

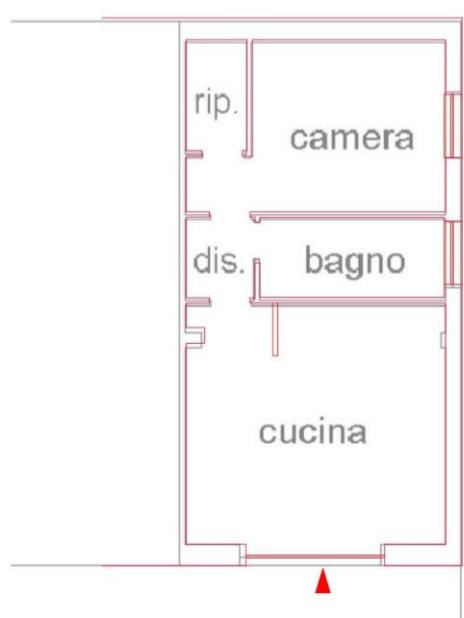
**Figura 7. Estratto mappa catastale**

Vedi figura 2 quesito 3.4

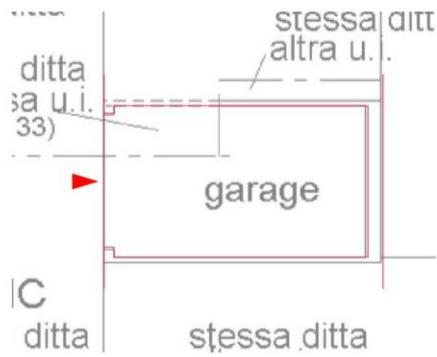
**Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale**

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

Piano Terra - scala 1:100



Piano interrato - scala 1:100



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

**17/01/2007** Il debitore risulta titolare dei beni oggetto di procedura a seguito di compravendita del 17/01/2020 rep. 107312/15849 del notaio Muraro Giancarlo con sede ad Asiago trascritta il 29/01/2007 ai nn. 1307/849, nella quale la società xxx con sede a Marano Vicentino c.f. 03106050242 vendeva i beni catastalmente censiti con gli attuali identificativi catastali.

**08/02/2006** a seguito di compravendita del 08/02/2006 rep. 212695/34528 del notaio Gian Paolo Boschetti con sede in Vicenza, trascritta il 24/02/2006 ai nn. 2535/1698, la società xxx con sede a Marano Vicentino acquistava da xxx c.f. xxx per la quota di 1/2 e da xxx c.f. xxx per la quota di 1/2 i beni catastalmente identificati al foglio 5 mapp. 1482 sub. 20 (oltre ad altri beni).

**28/01/2004** a seguito di compravendita del 28/01/2004 rep. 99226/27590 del notaio Dianese Paolo con sede a Vicenza la società xxx con sede a Marano Vicentino acquistava:

da xxx c.f. xxx per la quota di 1/6 e xxx c.f. xxx per la quota di 5/6 i beni catastalmente identificati al foglio 5 mapp. 229 (trascrizione del 24/02/2004 nn. 2326/1746).

da xxx c.f. xxx per la quota di 1/2 e da xxx c.f. xxx per la quota di 1/2 i beni catastalmente identificati al foglio 5 mapp. 244, 268, 347 subb. 1, 2, 4 (ente comune) (trascrizione del 24/02/2004 nn. 2327/1747).

da xxx c.f. xxx per la quota di 2/4, da xxx c.f. xxx per la quota di 1/4 e da xxx c.f. xxx per la quota di 1/4 i beni catastalmente identificati al foglio 5 mapp. 347 subb. 3, 4 (ente comune) (trascrizione del 24/02/2004 nn. 2328/1748)

I beni sopra citati risultano essere poi stati oggetto di variazioni catastali: il bene 347 ricomprende i mapp. 229, 244 e 268.

**28/01/2004** a seguito di divisione del 280/1/2024 rep. 99225 del notaio Dianese Paolo con sede a Vicenza, trascritta il 18/02/2004 ai nn. 2074/1565 i beni vennero così divisi:

a xxx c.f. xxx per la quota di 1/6 e xxx c.f. xxx per la quota di 5/6 i beni catastalmente identificati al foglio 5 mapp. 229

a xxx c.f. xxx per la quota di 1/2 e da xxx c.f. xxx per la quota di 1/2 i beni catastalmente identificati al foglio 5 mapp. 244, 268, 347 subb. 1, 2, 4 (ente comune)

a xxx c.f. xxx per la quota di 2/4, da xxx c.f. xxx per la quota di 1/4 e da xxx c.f. xxx per la quota di 1/4 i beni catastalmente identificati al foglio 5 mapp. 347 subb. 3, 4 (ente comune)

**28/03/1997** per successione testamentaria di xxx deceduto il 28/03/1997 trascritta il 30/01/1999 ai nn. 1111/856 i beni catastalmente identificati al mapp. 229, mapp. 347 subb. 1, 2, 3, mapp. 244, mapp. 268 vennero intestati a a xxx c.f. xxx per la quota di 3/9 e xxx c.f. xxx, xxx c.f. xxx, xxx c.f. xxx per la quota di 2/9 ciascuna. Per la successione risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore di xxx e xxx trascritta il 31/03/2006 ai nn. 4044/2662

**09/05/1988** per sentenza per usucapione del pretore di Thiene n. 26/88 del 09/05/1988 trascritta il 27/06/1988 ai nn. 4322/3469 nella quale il bene catastalmente identificato al mappale 268 (poi fuso al 347) veniva assegnato a xxx

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

*Dal 17/01/2007 ad oggi per compravendita del 17/01/2007 rep. 44366/16573 del notaio Muraro Giancarlo con sede ad Asiago trascritta il 29/01/2007 ai nn. 1307/849:*

- xxx (CF xxx) nato a xxxxxxx per il diritto di: Proprieta' per 1/1 "sezione D – ulteriori informazioni"



Si precisa che le part. n.ri 347 sub 33 e 1482 sub 20 costituiscono di fatto un'unica unita' immobiliare insistente a cavallo delle due particelle n.ri 347 e 1482. si precisa inoltre che il complesso residenziale e commerciale cui fanno parte le unita' immobiliari oggetto del presente atto insiste sulla part.n. 347 di are 12.63 e sulla part.n. 1482 di are 11.20. la part.n. 347 suddetta deriva dalla fusione delle part.n. 347 di are 10.57, part.n. 229 di are 1.30,part.n. 244 di are 0.72, part.n. 268 di are 2.06, giusta denuncia di cambiamento mod. 3/spc approvata dall'ute di vicenza in data 11 agosto 2005 prot.n. vi0173786, e successivo frazionamento in data 24 febbraio 2006 prot.n. vi0037535 che ha originato - tra le altre - la suddetta part.n 347 di are 12.63. la part.n. 1482 deriva dal frazionamento (approvato dall'ute di vicenza in data 3 ottobre 2003 prot.n. 306734) dell'originaria part.n. 347 di are 21.77 in a)part.n. 347 di are 10.57, succitata, ed in b) part.n. 1482 di are 11.20, passata all'urbano con denuncia di cambiamento mod. 3/spc approvata dall'ute di vicenza in data 9 agosto 2005 prot.n. VI0172505.

**Dal 08/02/2006 al 17/01/2007 (riguardo p.la 1482) per compravendita del 08/02/2006 rep. 212695/34528 del notaio Gian paolo Boschetti con sede in Vicenza, trascritta il 24/02/2006 ai nn. 2535/1698:**

- la società xxx con sede a xxxxxxx c.f. xxxxxxxx per il diritto di: Proprieta' per 1/1 "sezione D – ulteriori informazioni"

**Dal 28/01/2004 al 17/01/2007 (riguardo p.la 347) per compravendita del 28/01/2004 rep. 99226/27590 del notaio Dianese Paolo con sede in Vicenza, trascritta il 24/02/2006 ai nn. 2326/1746, 2327/1747, 2328/1748:**

- la società xxx con sede a xxxxxxx c.f. xxxxxxxx per il diritto di: Proprieta' per 1/1 "sezione D – ulteriori informazioni"

**Dal 28/01/2004 al 28/01/2004 (riguardo p.la 347 e 1482) per divisione del 28/01/2004 rep. 99225 del notaio Dianese Paolo con sede in Vicenza, trascritta il 18/02/2006 ai nn. 2074/1565:**

- xxx c.f. xxx
  - xxx c.f. xxx
  - xxx c.f. xxx
  - xxx c.f. xxx
- "sezione D – ulteriori informazioni"

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

I beni oggetto di procedura risultano inseriti all'interno della Zona Territoriale Omogenea A2/17 nuclei storici rurali ed agglomerati insediativi di interesse ambientale (art. 13 NTO). Il fabbricato risulta essere oggetto di



schedatura con grado d'intervento ampio che ne prevede la ristrutturazione globale. Si rileva infatti che il complesso risulta essere stato oggetto di un intervento significativo iniziato nel 2003 di ristrutturazione totale.

#### Estratto Zonizzazione



Da richiesta di accesso agli atti depositata in data 02/12/2024 l'ufficio tecnico del Comune in data 09/01/2025 inviava allo scrivente esperto l'elenco dei seguenti titoli edilizi e buona parte della scansioni; accertata la mancanza di alcuni documenti l'esperto chiedeva integrazione in data 10/01/2025 non ancora evasa. Tuttavia la documentazione consegnata risultava sufficiente per poter esprimere un giudizio.

- Permesso di Costruire 108/2003 del 17/12/2003 (manca il titolo)
- Permesso di Costruire in variante 28/2004 del 24/03/2004 (manca il titolo)
- Permesso di Costruire in variante 42/2005 del 08/07/2005
- DIA 87/2005 del 24/08/2005 in variante
- DIA 48/2006 del 30/05/2006 in sanatoria
- Agibilità prot. 7509 del 12/06/2006
- Agibilità prot. 6016 del 11/07/2006
- DIA 04/2007 del 12/01/2007 per mancata realizzazione pompeiana
- DIA 2010/DIA/26 del 19/04/2010 installazione ringhiera e cancello

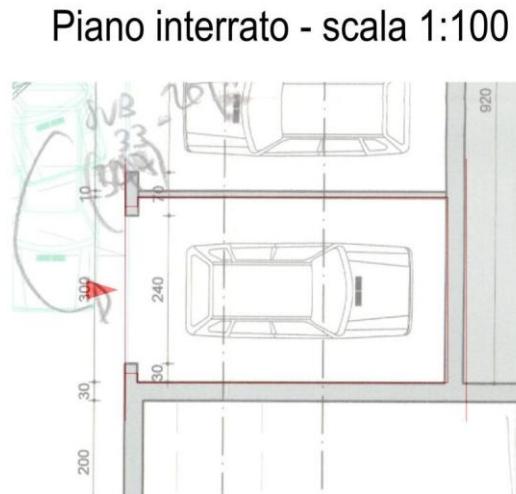
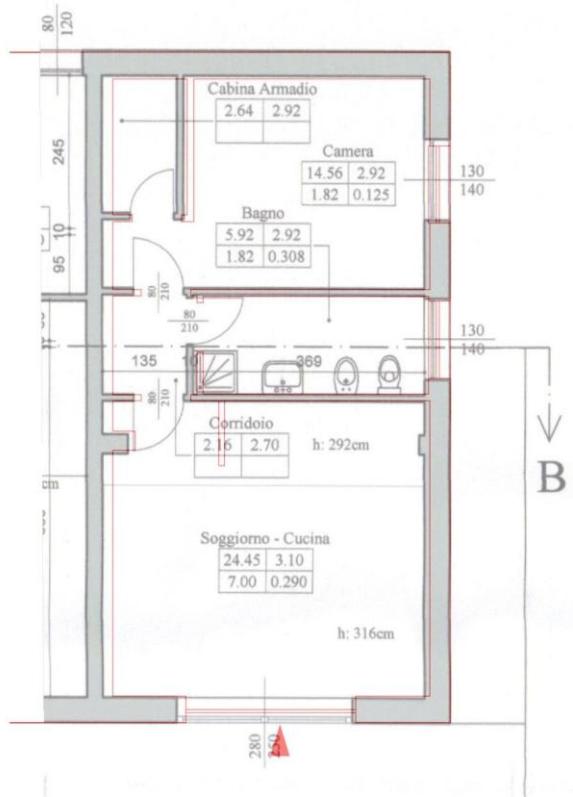
## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per la verifica sulla conformità urbanistica per quanto riguarda l'appartamento al piano terra viene presa come riferimento l'ultima tavola che rappresenta tale unità allegata alla DIA in sanatoria n. 48/2006, mentre per l'autorimessa interrata viene presa l'ultima tavola che rappresenta l'unità in questione allegata al PC 42/2005. Riguardo l'appartamento si rileva che non ci sono particolari differenze planimetriche tra quanto realizzato e quanto rilevato, eccetto la porzione di parete della cucina ed altre piccole differenze. Si rileva però che nelle varie tavole indicate ai titoli vengono segnalate in planimetria delle altezze che non trovano riscontro su quanto quotato nelle sezioni.

**Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.**

Ssovraposizione tra autorizzato (nero) e rilevato (rosso)

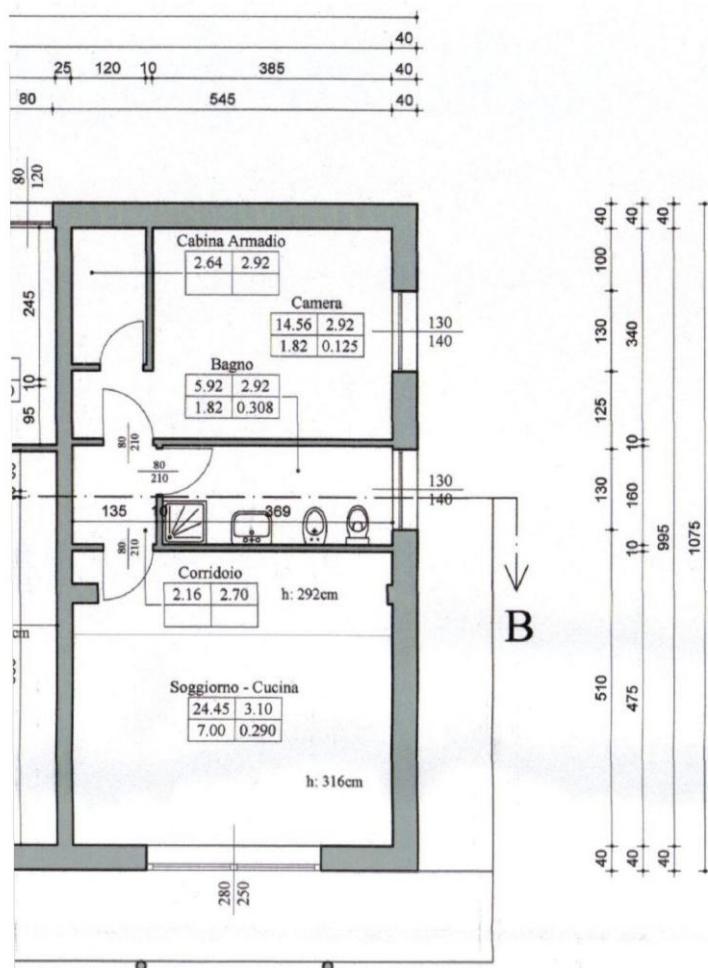
Piano Terra - scala 1:100



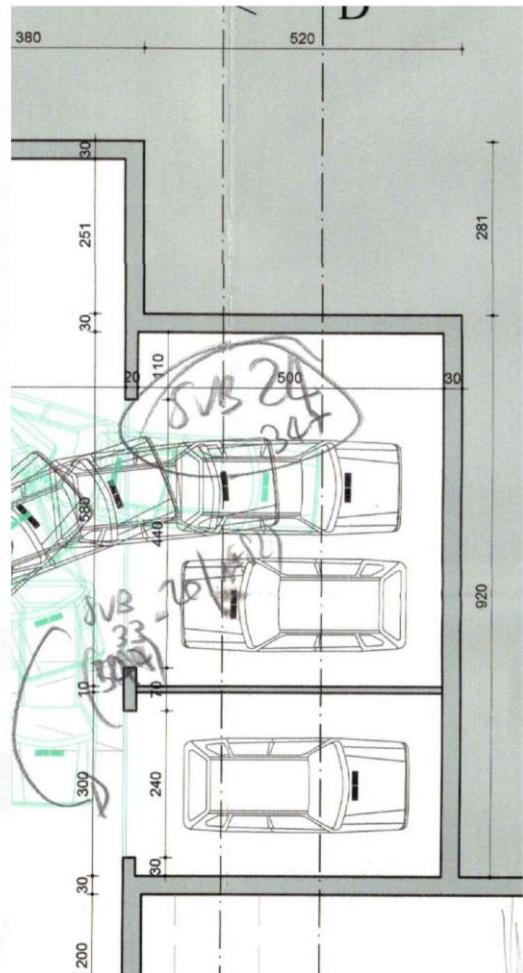
**Figura 10. Stato approvato.**

## Stato autorizzato

## Piano Terra - scala 1:100



## Piano interrato - scala 1:100



### **7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi**

Prudenzialmente si ritiene opportuno procedere ad una sanatoria dell'unità immobiliare, considerando l'attuale disposizione interna e le altezze correttamente rilevate. Si ritiene, dal momento che le discrepanze sono interne, che possa essere depositata una CILA in sanatoria art. 6 bis 5° punto, per un costo totale di circa 3.600,00€ compreso sanzione. Si rimanda alla lettura del punto 7,4 sul perimetro del mandato dell'esperto.

## 7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competrà 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.



## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

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

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

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

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

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



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

- ISCRIZIONE del 29/01/2007 - Registro Particolare 253 Registro Generale 1308 Pubblico ufficiale MURARO GIANCARLO Repertorio 107313/15850 del 17/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – mutuo ipotecario sugli immobili siti a Marano Vicentino foglio 5 mapp. 347 subb. 9, 33 e mapp. 1482 sub. 20 a favore di xxx c.f. xxxxxxx contro xxx.
- ISCRIZIONE del 16/12/2022 - Registro Particolare 1993 Registro Generale 14294 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3520 del 26/10/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA – ipoteca giudiziale sugli immobili siti a Marano Vicentino foglio 5 mapp. 347 subb. 9, 33 e mapp. 1482 sub. 20 a favore di xxx c.f. xxx contro xxx.
- TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 165 Registro Generale 243 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7393/2019 del 04/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO sugli immobili siti a Marano Vicentino foglio 5 mapp. 347 subb. 9, 33 e mapp. 1482 sub. 20 a favore di ERARIO DELLO STATO contro xxx. Trattasi di decreto di sequestro preventivo n. 7393/19 rg.gip emesso dal tribunale di treviso - ufficio del giudice per le indagini preliminari - in data 04 gennaio 2023 nell'ambito del procedimento penale n. 3 155/19 r.g.n.r. con il quale il tribunale ha disposto il sequestro di beni nella disponibilità dell'indagato sino a concorrenza dell'importo di euro 1.107.042,87. L'indicazione completa dei dati catastali (comune, sezioni, foglio, mappale e subalterni) è fatta a cura e responsabilità del richiedente.
- TRASCRIZIONE del 21/06/2024 - Registro Particolare 4991 Registro Generale 6318 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3293 del 30/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili siti a Marano Vicentino foglio 5 mapp. 347 subb. 9, 33 e mapp. 1482 sub. 20 a favore di xxx c.f. xxx contro xxx.
- ISCRIZIONE del 30/10/2024 - Registro Particolare 1332 Registro Generale 10860 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5089/11324 del 29/10/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO sugli immobili siti a Marano Vicentino foglio 5 mapp. 347 subb. 9, 33 e mapp. 1482 sub. 20 a favore dell'Agenzia delle Entrate contro xxx.

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

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

- ISCRIZIONE del 29/01/2007 - Registro Particolare 253 Registro Generale 1308 Pubblico ufficiale MURARO GIANCARLO Repertorio 107313/15850 del 17/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – mutuo ipotecario sugli immobili siti a Marano Vicentino foglio 5 mapp. 347 subb. 9, 33 e mapp. 1482 sub. 20 a favore di xxx c.f. xxxxxxx contro xxx.
- ISCRIZIONE del 16/12/2022 - Registro Particolare 1993 Registro Generale 14294 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3520 del 26/10/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA – ipoteca giudiziale sugli immobili siti a Marano Vicentino foglio 5 mapp. 347 subb. 9, 33 e mapp. 1482 sub. 20 a favore di xxx c.f. xxx contro xxx.



- TRASCRIZIONE del 21/06/2024 - Registro Particolare 4991 Registro Generale 6318 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3293 del 30/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili siti a Marano Vicentino foglio 5 mapp. 347 subb. 9, 33 e mapp. 1482 sub. 20 a favore di xxx c.f. xxx contro xxx.
- ISCRIZIONE del 30/10/2024 - Registro Particolare 1332 Registro Generale 10860 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5089/11324 del 29/10/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO sugli immobili siti a Marano Vicentino foglio 5 mapp. 347 subb. 9, 33 e mapp. 1482 sub. 20 a favore dell'Agenzia delle Entrate contro xxx.

## 9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni ricadano su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

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

L'immobile oggetto della presente fa parte di un condominio che attualmente non risulta gestito da un amministratore. Le spese condominiali consistono nella spesa per l'energia elettrica dell'interrato e dell'illuminazione esterna, dei controlli annuali per gli estintori al piano interrato, mentre il giardino condominiale viene sfalciato a turno tra i condomini. L'esperto viene informato che lo stabile avrà la necessità di un piccolo intervento per ripristino delle guaine del tetto per un ipotesi di spesa molto contenuta

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: circa 60€ annui
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: guaina tetto
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna
4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: nessuna

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

## 12.1 Metodo di valutazione

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

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

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

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

## 12.2 Stima del valore di mercato

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



*Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 13/01/2025 risulti essere pari a:*

**€ 71.615,01 (settantunomilaseicentoquindici/01 €), pari a 1.060,96 €/m<sup>2</sup>.**

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

### 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 4.300,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 000,00
- altri consti/oneri:	non determinato

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

*In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:*

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

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

*Quindi il **prezzo a base d’asta dei beni** è pari a: € 57.000,00 (€ cinquantasettemila/00). ”*



## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene risulta acquistato in data 17/01/2007 al prezzo dichiarato di 101.800,00€.

## 12.5 Giudizio di vendibilità'

Indicare un giudizio di vendibilità dell'immobile: buona; il bene attualmente risulta avere un valore contenuto ed un buon reddito, per cui potenzialmente rappresenta un buon acquisto ad uso investimento.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

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

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

### 15. Dati e residenza del debitore esecutato

xxx (CF xxx) risulta residente in xxxxxxx in Comune di xxxxxxx.

#### 15.1 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

xxx (CF xxx) risulta aver contratto matrimonio con xxx in data 15/06/2014 e con dichiarazione resa all'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con accordo concluso in data 17/11/2016 gli sposi si sono separati ed in data 18/01/2018 sono cessati gli effetti civili del matrimonio.

## 16. LOTTI

Lotto unico

## 17. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Luogo, li 15/01/2025

Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)

## **18. ELENCO ALLEGATI**

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

