



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 346/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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



Vista retro edificio

Accesso da Via Amerigo Vespucci n. 5

Giudice: Dott. Luca Prendini

Creditore procedente:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/10/2024**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via Amerigo Vespucci n.5 interno 3

Dati Catastali: **NCEU**, foglio 60 p.la 457 sub. 20 (A4),

per l'intera proprietà

Esperto stimatore: **Geom. Daniele Fortuna – Viale F.Bassani, 87/a - Thiene (VI)**

Mail: fortunageom@gmail.com – tel: 0445/362779

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

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **346/2024**, promossa da

Giudice: indicare il nome del giudice **Dott. Luca Prendini**

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/10/2024

Esperto stimatore: Geom. Daniele Fortuna

Diritto pignorato (pag. 8): la piena proprietà

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 8): nulla

Tipologia bene pignorato (pag. 7): appartamento sviluppato al piano secondo con cantina al piano terra

Ubicazione (pag. 7): Vicenza, Via Amerigo Vespucci n.5 interno 3

Dati catastali attuali dei beni (pag.8): NCEU, foglio 60 p.lla 457 sub. 20 (A4).

Metri quadri (pag. 29): la superficie commerciale dell'appartamento con cantina è pari a 90,37 mq

Stato di manutenzione (pag. 9): stato manutentivo sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): Nell'estratto di matrimonio del 05/06/2004 non sono state indicate annotazioni in merito al regime patrimoniale dei coniugi; In data 02/04/2010 sentenza di separazione presso il Tribunale di Venezia che risulta appellata; Nell'atto di acquisto del 21/07/2010 l'esecutato ha dichiarato di essere legalmente separato; Nella visura catastale è indicato che l'esecutato è in separazione dei beni; Nel pignoramento del 2024 non è stato indicato il regime patrimoniale dell'esecutato.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag.20-23): Sono presenti difformità sotto il profilo catastale e urbanistico; viene preventivata una spesa di circa € 6.500,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag.28): € 92.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 28): comparabile A 24/06/2024-€88.000; comparabile B 05/04/2024- € 110.000; comparabile C 27/06/2024- € 95.000

Valore di vendita forzata proposto (31): € 73.000,00

Valore debito: il valore del debito è di € 17.989,27 come da atto di preccetto (oltre interessi e spese)

Occupazione (pag. 13): nella disponibilità dell'esecutato e di altri soggetti (vedi certificato stato famiglia)

Titolo di occupazione (pag. 13): proprietà

Oneri (pag.26): il debito condominiale maturato ammonta ad € 1.809,65

APE (pag. 13): l'abitazione è dotata dal 28/02/2025 dell'Attestato di Prestazione Energetica, cl. G

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 33): difformità edilizie; imprecisa rappresentazione catastale; oneri condominiali arretrati.

Lotti (pag. 33): 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 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.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica.....	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso.....	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	13
5.	ASPETTI CATASTALE.....	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	13
5.2	Intestatari catastali storici.....	16
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	19
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	19
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	20
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	20
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	20
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	23
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	24
8.1	Oneri e vincoli.....	24
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/03/2025).....	25
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	25
9.	SUOLO DEMANIALE.....	25



10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	25
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	26
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	26
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	26
12.1	Metodo di valutazione.....	26
12.2	Stima del valore di mercato.....	27
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	31
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	32
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	32
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	32
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	32
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	32
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	32
15.	LOTTI.....	33
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	33
17.	ELENCO ALLEGATI.....	33



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

31/10/2024 - Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 346/2024;

04/11/2024 - Effettuata la ricerca catastale per l'immobile interessato;

04/11/2024 - Effettuata richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di ██████████ per il rilascio del certificato di residenza e stato famiglia;

06/11/2024 - Effettuata richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di ██████████ per il rilascio dell'estratto di matrimonio;

11/11/2024 – Effettuato pagamento al Notaio Di Marco per copia atto di provenienza;

13/11/2024 - Effettuata richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza per accesso atti e rilascio CDU;

25/11/2024 – Trasmissione della check list preliminare;

13/12/2024 – Sopralluogo presso l'appartamento, eseguito il rilievo dimensionale e fotografico;

17/12/2024 - Stesura rilievo eseguito e relazione fotografica completa di coni visuali;

08/01/2025 - Ricerche atti di compravendita di immobili similari da comparare per la valutazione;

08/01/2025 - Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;

13/01/2025 – Sopralluogo per rilevamento cantina e sottotetto comune, eseguito il rilievo dimensionale e fotografico;

17/01/2025 - Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, scheda catastale e ultimo elaborato grafico depositato in Comune; con indicazione delle difformità rinvenute;

18/02/2025 – Reperita la sentenza di separazione dell'esecutato (dal Tribunale di Venezia);

11/03/2025 – Reperita la documentazione inerente l'estinzione del diritto di prelazione in favore di ATER;

20/03/2025 - Ultimazione relazione con allegati;

20-21/03/2025 - Trasmissione relazione alle parti interessate e invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT.

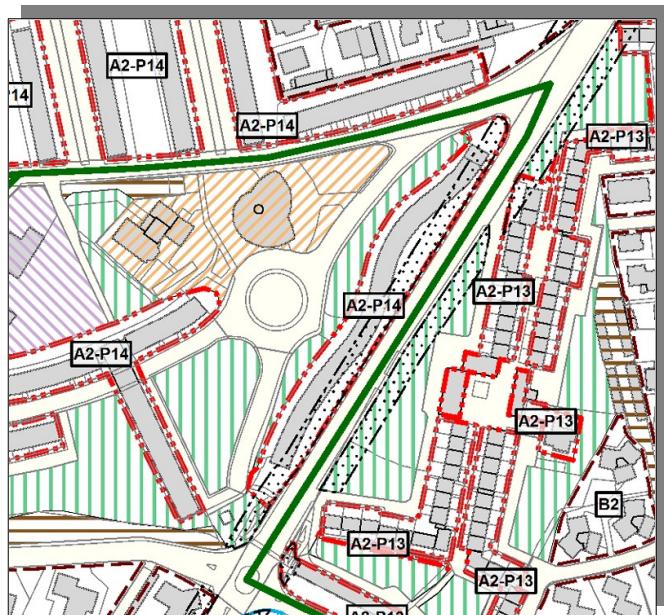
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene in esame è un appartamento sviluppato al piano secondo, con cantina al piano terra. L'oggetto di valutazione ricade all'interno di un edificio condominiale sviluppato in più vani scale; l'abitazione in esame è accessibile da Via Amerigo Vespucci n. 5 interno 3.

L'intero mappale 457 che ospita l'appartamento e la cantina oggetto di valutazione, nel vigente piano urbanistico è individuato in Zona A (tessuti e borghi storici A2-P14 con parte sottoposta a fascia di rispetto stradale).

Di seguito stralcio dal Piano degli Interventi Comunale (zonizzazione e vincoli):



Estratto zonizzazione comunale



Estratto vincoli comunale

Stralcio Certificato di Destinazione Urbanistica:

CERTIFICA

- che il terreno distinto in Catasto al foglio 60 con il mappale 457 è classificato dal Piano degli Interventi, vigente Elaborato 3 – Zonizzazione, ZTO A Tessuti e Borghi Storici A2 P14 con parte sovrapposta fascia di rispetto stradale;
- che la variante parziale al Piano degli Interventi denominata "Variante parziale 2024", adottata con deliberazione di C.C. n. 56 del 23.07.2024, classifica il mappale 457 ZTO A Tessuti e Borghi Storici A2 P14 con disposizione di tutela – Architettura del Novecento, parte sovrapposta fascia di rispetto stradale;
- che le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 14, 15, 36 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme di salvaguardia della variante parziale al Piano degli Interventi denominata "Variante parziale 2024" adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 56 del 23.07.2024, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020;
- che sulla base della cartografia allegata al primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni, adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021 ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006 e pubblicato in G.U. n. 29 del 4 febbraio 2022, il terreno in questione ricade nella classe di pericolosità idraulica moderata (P1) e di rischio idraulico moderato (R1);
- che sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i.

Il Direttore

f.to digitalmente

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato

L'esecutato

proprietario del bene immobile censito catastalmente come segue:

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati fg. 60 mapp. 457 sub. 20 categoria A/4 cl. 2, vani 7,
Rendita € 386,05

3.3 Confini N-E-S-O

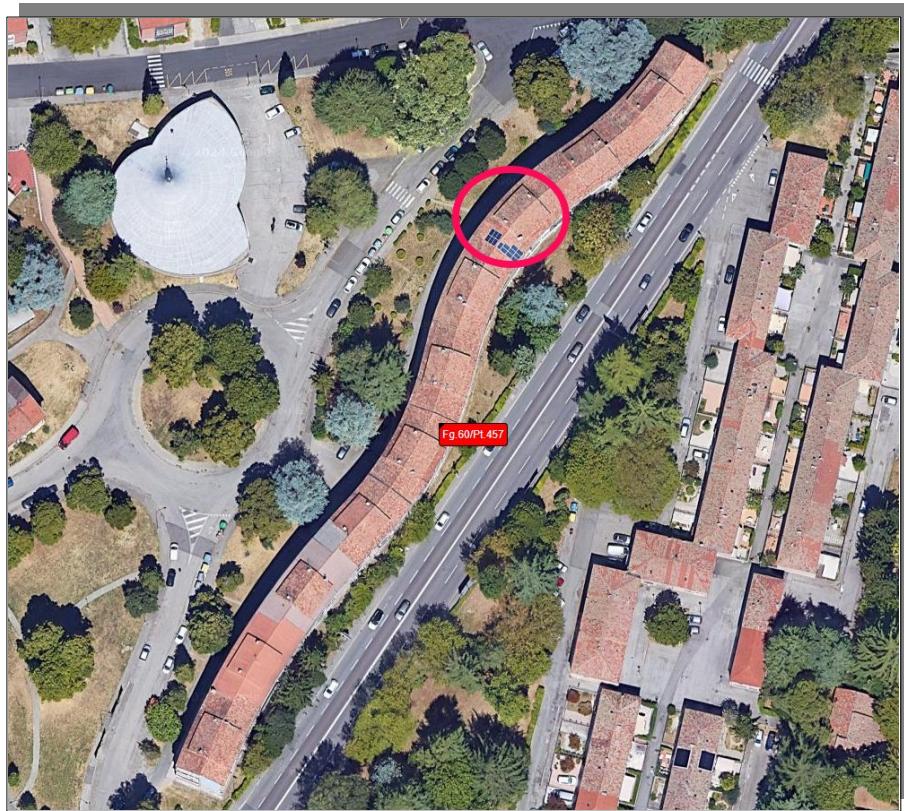
N vano scale e altra u.i.; E muri perimetrali; S altra u.i.; O muri perimetrali.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'edificio che ospita l'u.i. in esame si trova a circa 400 ml da una scuola primaria, da un supermercato e da una farmacia; l'area territoriale è in un contesto residenziale.

EDIFICIO RESIDENZIALE

Il fabbricato che ospita l'ui oggetto di valutazione è una costruzione edificata tra il 1957 ed il 1960. Si tratta di un complesso residenziale realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (ora denominato ATER Azienda Territoriale Edilizia Residenziale) che aveva progettato l'edificazione di più edifici, tra cui anche un corpo edilizio sviluppato con più vani scale indipendenti, nel caso specifico l'appartamento in capo all'esecutato si trova nel fabbricato B' denominato condominio "Vespucci 5" con accesso dal vano scala C (il terzo partendo da nord).



Lo stabile è sviluppato in 5 piani fuori terra (terra, primo, secondo, terzo e quarto) oltre ad un sottotetto di uso comune utilizzato come ripostiglio; ogni vano scala ha due appartamenti per livello, ad eccezione del piano terra dove si trovano le cantine ed il portico.

L'unità in esame si trova al piano secondo ed è sviluppata con cucina, soggiorno, corridoio centrale, due camere, due servizi igienici, un terrazzo ed una veranda; lo stato manutentivo è sufficiente.

I serramenti sono prevalentemente in PVC con vetrocamera e avvolgibili (alcuni dotati di serramento esterno in metallo), i pavimenti della zona giorno, del corridoio e di una camera sono in seminato tipo graniglia, piastrelle per i bagni e l'altra camera. Un terrazzo ha l'affaccio ad est (accessibile dal soggiorno), il secondo è stato trasformato in veranda; tale locale affaccia ad ovest ed è accessibile dalla cucina e da un servizio igienico.

L'abitazione ha il riscaldamento autonomo con caldaia a metano installata nella veranda adiacente la cucina, i radiatori sono tubolari in acciaio ed è presente nel corridoio uno split per il climatizzatore.

Al piano terra è presente una cantina con accesso dall'esterno, le dimensioni sono ridotte, ha la pavimentazione in cemento e porta in legno.

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (fonte:formaps)



Figura 2. Estratto foto aerea (fonte:googlemaps)

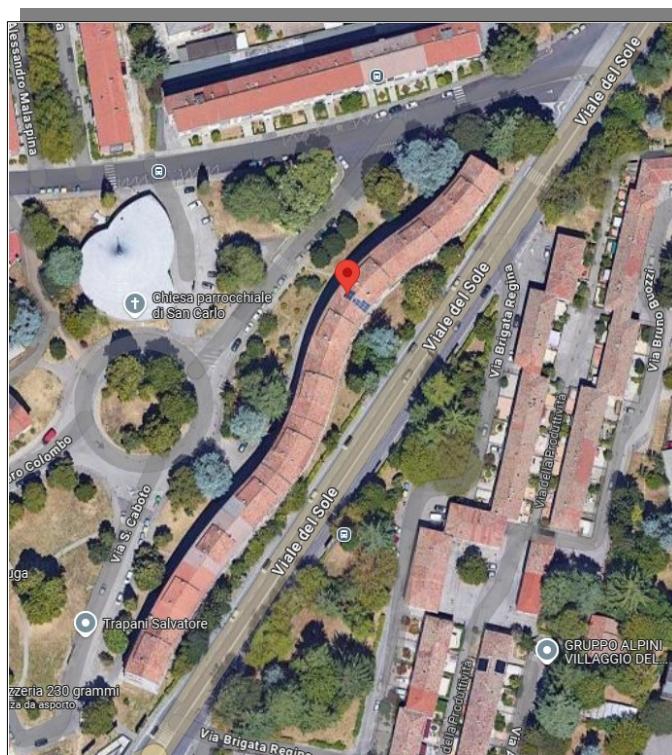


Figura 3. Planimetria immobili.

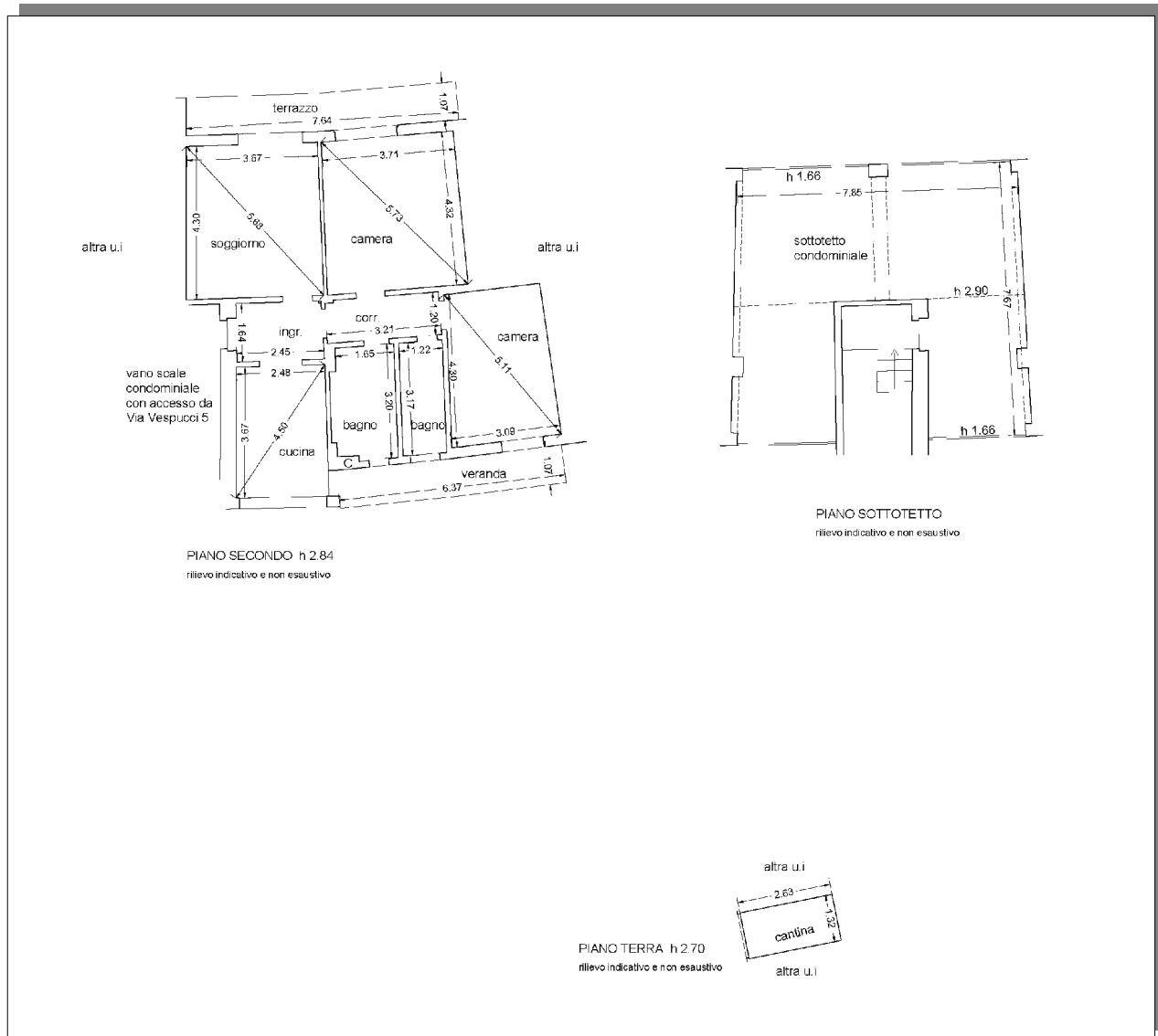
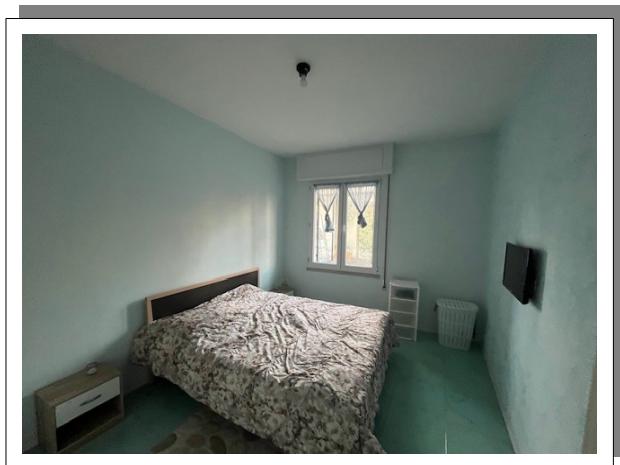
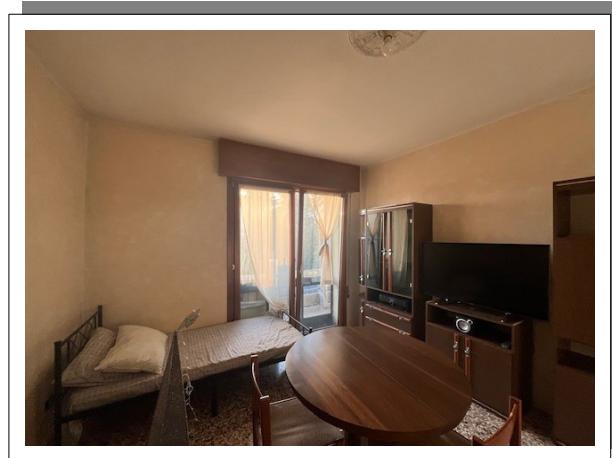


Figura 4. Foto immobili.



3.5 Certificazione energetica

L'immobile abitativo è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, la relativa classe è la G.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Posse

Nella disponibilità dell'esecutato e di altri soggetti (vedi certificato stato famiglia)

4.2 Titolo di occupazione

Proprietà

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

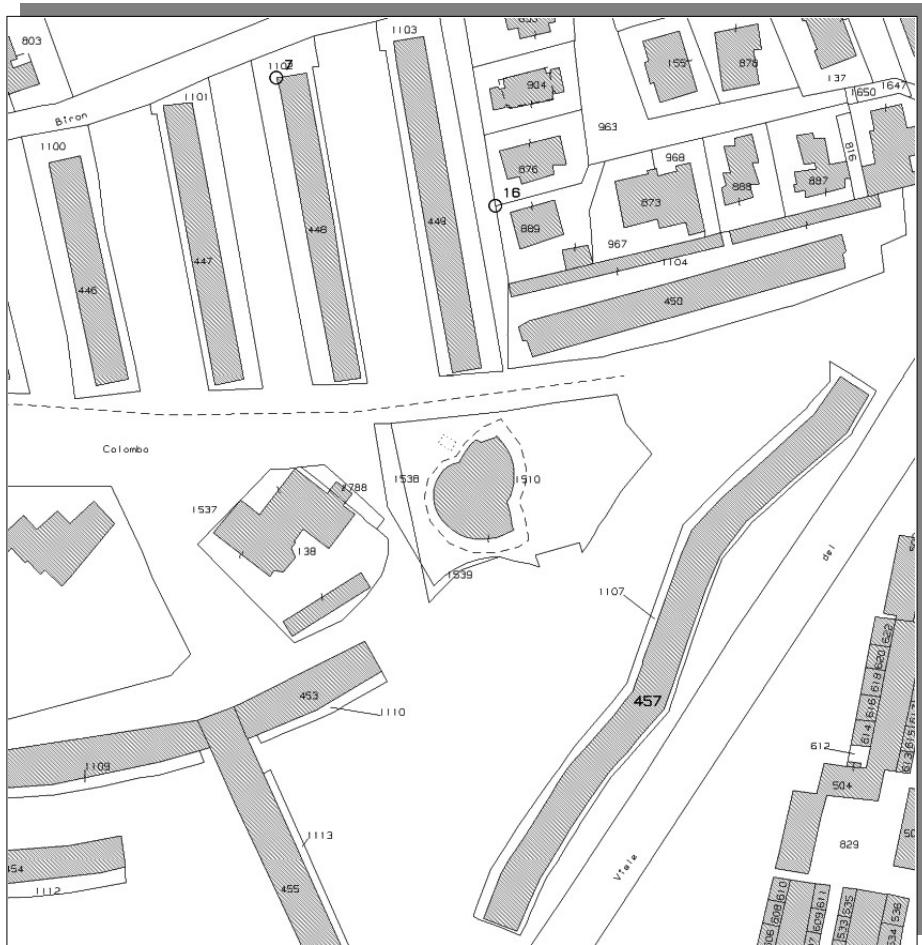
Per quanto riguarda il catasto terreni, all'impianto meccanografico del 1975, la particella n. 457 era individuata come "ente urbano di 2.225 mq" e non risultano esserci state altre variazioni nel tempo.

Si precisa che in precedenza l'ambito esterno territoriale era individuato con il m.n. 451 ed ogni edificio realizzato era individuato con un numero di mappa.

Successivamente con il frazionamento prot.n. n. 72/1974 l'ente proprietario dell'area ha frazionato il terreno in più porzioni, individuando per ogni edificio una particella che lo circondasse, nel caso in esame è stata individuata con il n. 1107.



Va precisato che nell'atto di compravendita tra l'Istituto Autonomo Case Popolari di Vicenza ed il precedente proprietario di questa ui (trascrizione allegata del 13/12/1980 RG 15011-RP 11959) veniva indicato che: "*Descrizione dell'oggetto in atto: Vicenza Sez h fg 6 mn 457 sub 20...il tutto con la pertocante quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare sull'area circostante il medesimo individuata con la particella mn 457*".



Per quanto riguarda il catasto fabbricati, la scheda dell'abitazione è stata presentata in data 08/02/1961 e registrata al n. 8181, successivamente con variazione del 06/11/1985 prot.n. 7310/B/1985 la planimetria è stata modificata per l'individuazione della veranda, legittimata con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio).

Si precisa che dal sopralluogo è emerso che esiste un vano sottotetto utilizzato in modo comune da tutte le u.i. del civ. 5; tale locale non è stato individuato catastalmente, ma è stato autorizzato.

L'art. 2 del Regolamento condominiale recita:

Art. 2 - Beni di proprietà comune ai condomini dell'edificio -

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, e le facciate;
- 2) le aree destinate a servizi in comune, come gli stenditori e il sottotetto;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al



5.2 Intestatari catastali storici

**L'unità immobiliare individuata nel Comune di Vicenza fg. 60 m.n. 457 sub. 20,
dal 21/07/2010 e fino ad oggi** è in capo all'esecutato

dal 27/10/2007 e fino al 21/07/2010 la proprietà era in capo a

dal 23/05/2000 e fino al 27/10/2007 la proprietà era in capo a

dal 20/10/1980 e fino al 23/05/2000 la proprietà era in capo a

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'estratto di matrimonio non sono state indicate annotazioni in merito al regime patrimoniale dei coniugi;

In data 02/04/2010 sentenza di separazione presso il Tribunale di Venezia che risulta appellata;

Nell'atto di acquisto del 21/07/2010 l'esecutato ha dichiarato di essere legalmente separato;

Nella visura catastale è indicato che l'esecutato è in separazione dei beni;

Nel pignoramento del 2024 non è stato indicato il regime patrimoniale dell'esecutato.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale in atti, si precisa che sono state rinvenute alcune differenze:

AL PIANO TERRA

- la cantina ha un sedime inferiore rispetto a quanto indicato nella scheda;

AL PIANO SECONDO

- imprecisa illustrazione della sagoma dell'ui;

- modifiche interne e forature perimetrali;

PARTI COMUNI

- nella scheda catastale non sono presenti le parti comuni portico e sottotetto (si rimanda all'art. 2 del Regolamento Condominiale)

Figura 5. Planimetria catastale m.n. 457 sub.20

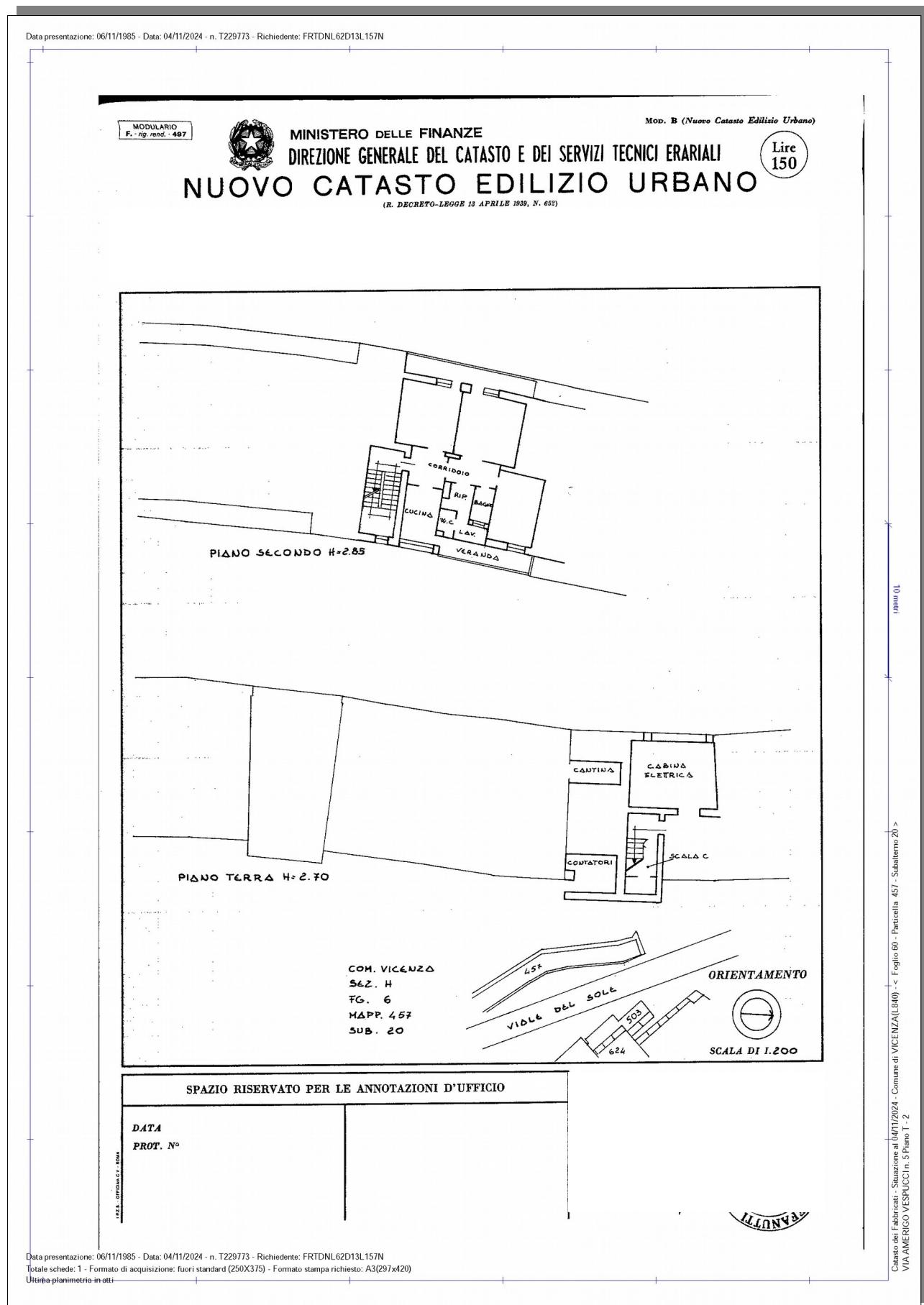


Figura 6. Estratto mappa catastale digitale

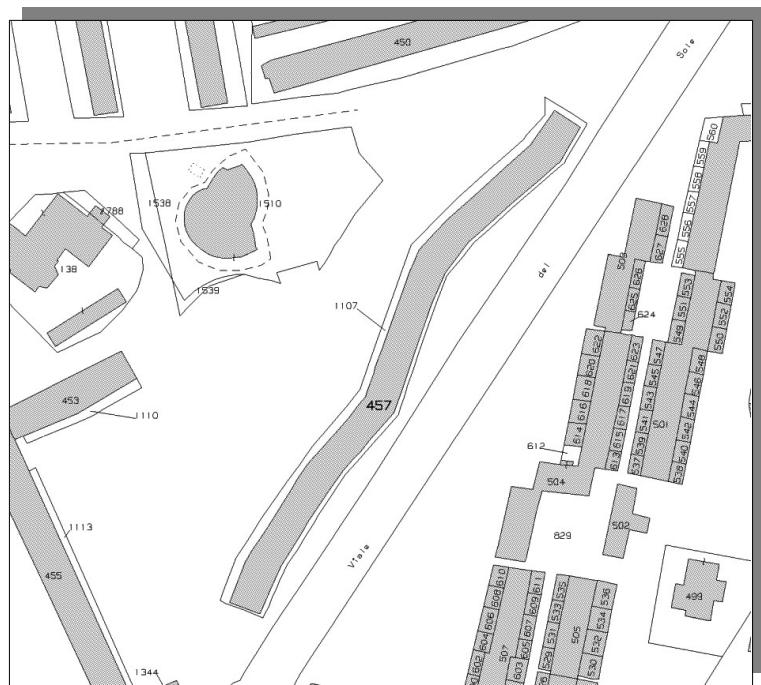
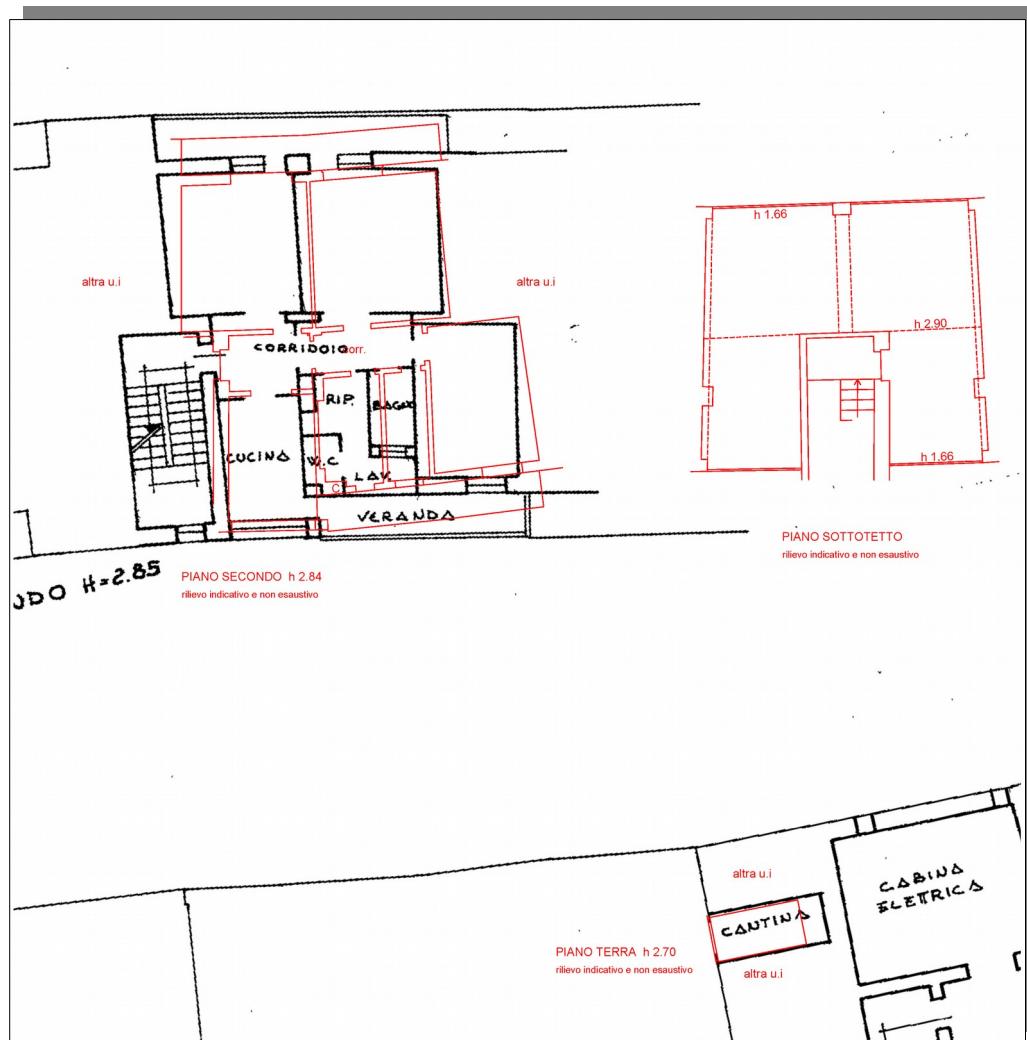


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

In data **29/07/2010** è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza ai n.ri RG 16.832 – RP 10.958, la **Compravendita rep.n. 48.159 del Notaio Di Marco Gianfranco, dove hanno venduto all'esecutato**

la proprietà dell'immobile censito nel Comune di Vicenza fg. 60 catasto fabbricati m.n. 457 sub. 20. (*si precisa che in data 26/07/2010 il Sig. _____ ha ottenuto da ATER l'estinzione del diritto di prelazione dell'alloggio ceduto con la Legge 513/77. vedasi allegato n.7.*)

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

dal **21/07/2010 e fino ad oggi** è in capo all'esecutato

(*compravendita – trascritta a Vicenza il 29/07/2010*

RG 16.832-RP 10.958);

dal **27/10/2007 e fino al 21/07/2010** la proprietà era in capo a

(*denuncia di successione per morte di _____ trascritta a Vicenza il 01/09/2008 RG 19.262-RP 12.366);*

dal **23/05/2000 e fino al 27/10/2007** la proprietà era in capo a

(*denuncia di successione per morte di _____ – trascritta a Vicenza il 05/02/2001 RG 2.787-RP 1.980);*

dal **14/11/1980 e fino al 23/05/2000** la proprietà era in capo a

(*compravendita - trascritta a Vicenza il 13/12/1980 RG 15.011 RP 11.959).*

Precisazione: nel medesimo atto di compravendita (anno 1980), al punto 6 veniva indicato che “qualora l'acquirente intenda alienare l'alloggio, dovrà darne comunicazione all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Vicenza, il quale potrà esercitare entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione il diritto di prelazione all'acquisto ai sensi e secondo le modalità previste dall'art. 28 Legge 8/8/1977 n. 513. Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi è nulla. La nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio dal giudice.” Tale prelazione è stata poi estinta da ATER in data 26/07/2010 (vedi precedente punto 6).

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'esperto ha presentato richiesta di accesso atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, l'ente ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Autorizzazione Edilizia del 21/02/1957** per costruzione edificio PG n. 3286 del 4/3/1957;
- **Richiesta di abitabilità in data 30/01/1961** n. 1675 per edificio B';
- **Comunicazione comunale con richiesta di collaudo** in data 20/02/1961;
- **Nulla Osta Prefettura in data 31/03/1970**;
- **la Prefettura in data 11/04/1970 invia al Comune di Vicenza il nulla osta** necessario per gli adempimenti dell'edificio B';
- **Certificazione comunale datata 09/09/1970** con date e riferimenti autorizzazioni costruzione B'.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria per Condomo PG 12.68/86** per chiusura poggiolo con ricavo veranda.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra lo stato sommariamente rilevato e quello autorizzato vi sono alcune differenze:

AL PIANO TERRA

- la cantina ha un sedime inferiore;

AL PIANO SECONDO

- modifiche interne e forature perimetrali.

Tali discordanze, evidenziano che l'ui NON risulta pienamente regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio; sarà necessario predisporre una pratica di sanatoria, al fine di aggiornare lo stato attuale. Tale attività deve essere espletata con un preciso incarico di regolarizzazione e confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale per le opportune definizioni.

Figura 8. Stato approvato

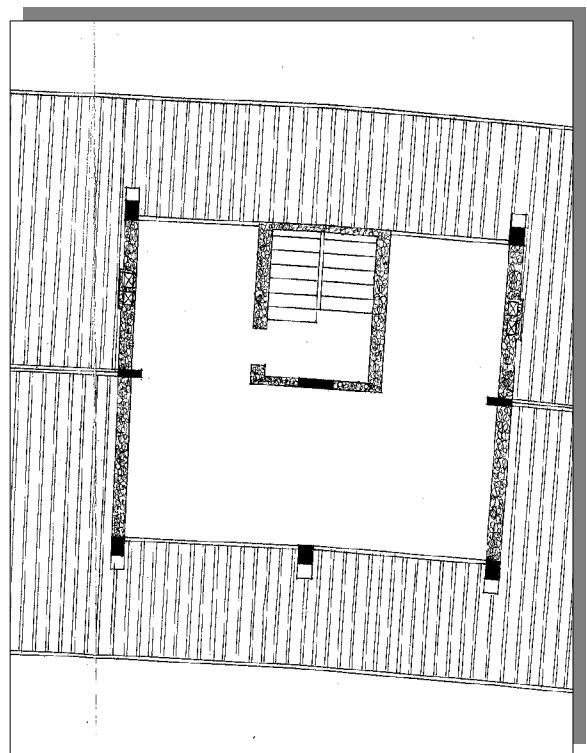
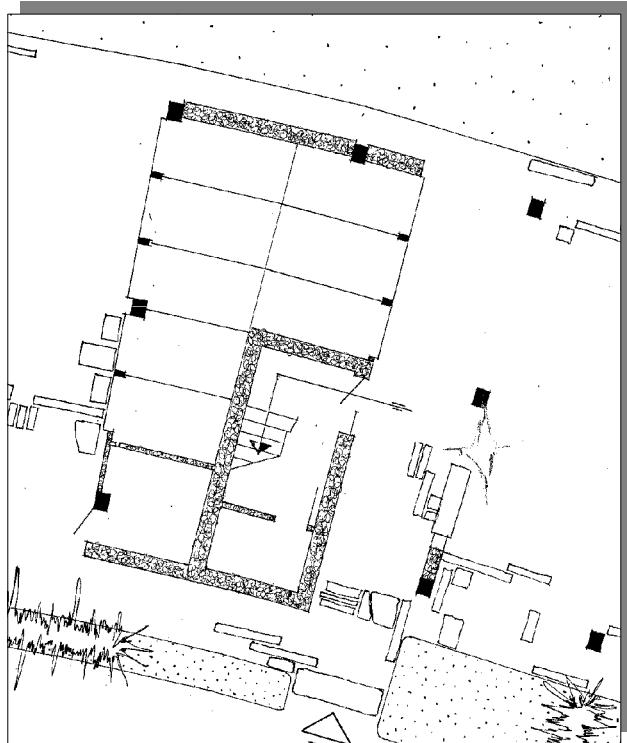
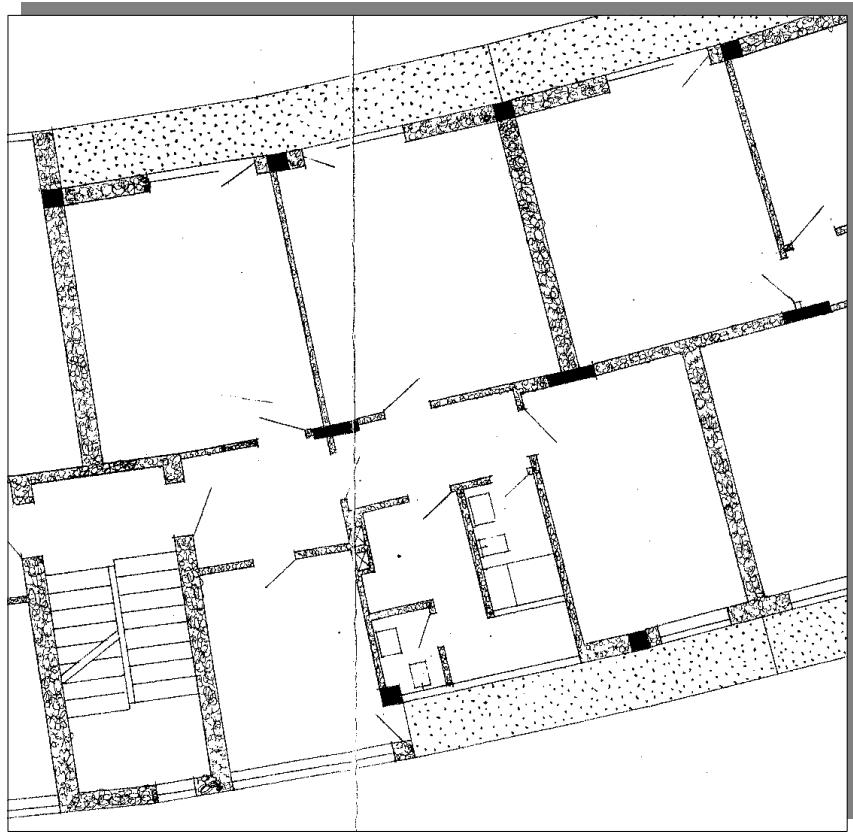
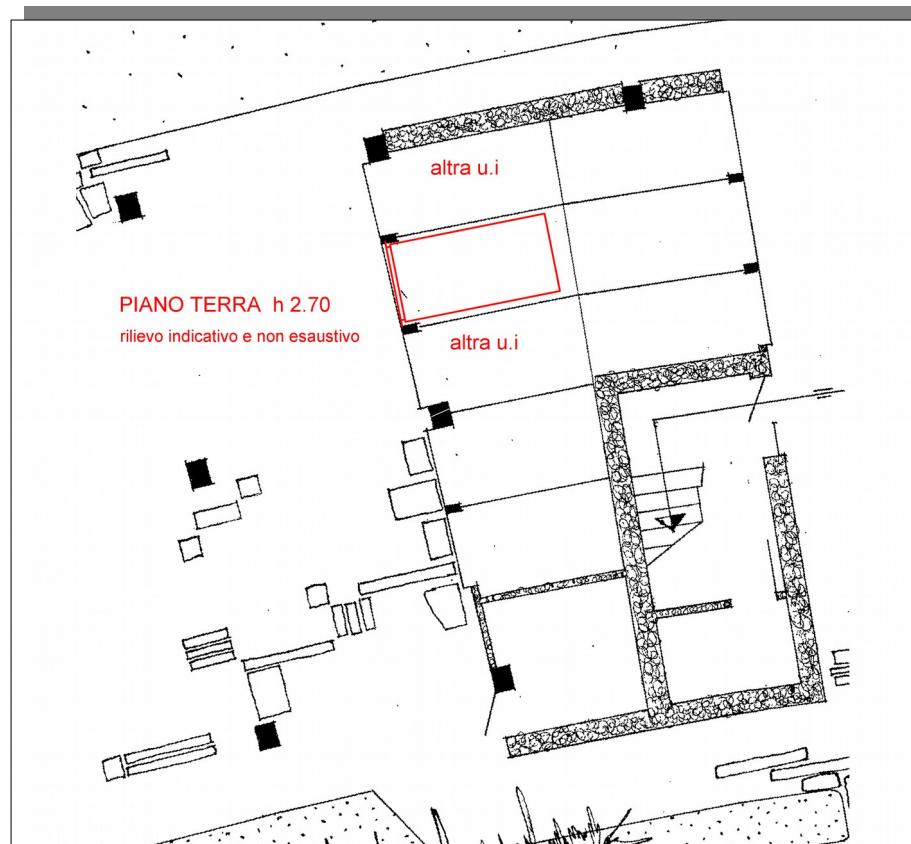
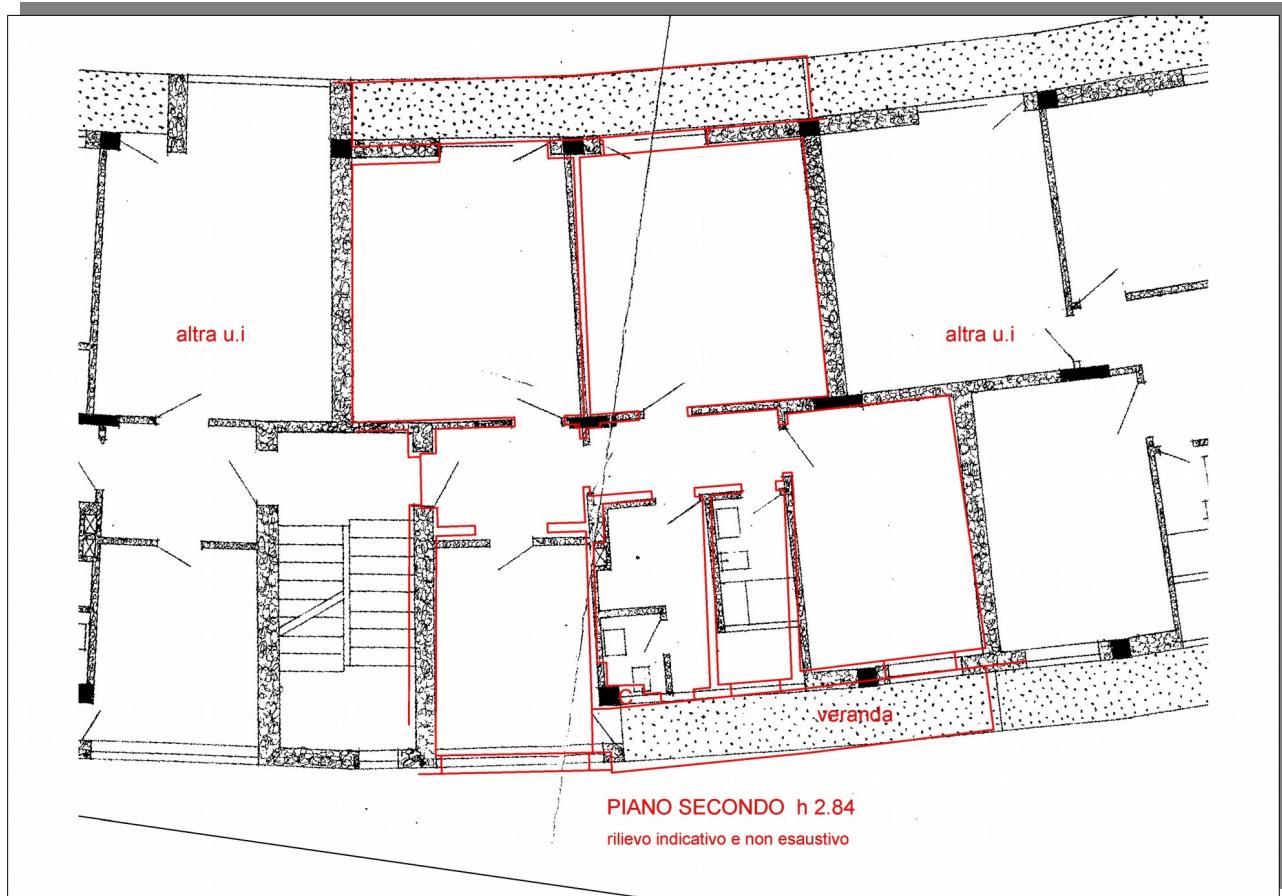


Figura 9. Comparazione (indicativa e non esaustiva) stato attuale e stato autorizzato



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità rilevate sono sanabili, applicando il DPR n. 380/2001 ed una sanzione amministrativa, di seguito si elencano le prestazioni necessarie e l'importo totale, che potrebbero subire variazioni: sanzione amministrativa per la sanatoria dell'appartamento, prestazione professionale per rilievo, restituzione grafica, redazione e presentazione pratica presso lo Sportello Unico Edilizia Privata completa di elaborati, relazioni, foto, asseverazioni, rispondenza impianti, aggiornamento catastale, diritti di segreteria comunali e catastali, **per un totale (imponibile) presuntivamente indicativo di € 6.500,00.**

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 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

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

- a) l'esistenza di regolamento condominiale;
- b) previsioni del PI secondo quanto indicato nel CDU allegato

- che la variante parziale al Piano degli Interventi denominata "Variante parziale 2024", adottata con deliberazione di C.C. n. 56 del 23.07.2024, classifica il mappale 457 ZTO A Tessuti e Borghi Storici A2 P14 con disposizione di tutela – Architettura del Novecento, parte sovrapposta fascia di rispetto stradale;

- c) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni; oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

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 (e non vi è incarico) alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/03/2025)

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza sono state rinvenute le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

**-trascrizione a favore - trascritta in data 29/07/2010 n.ri RG 16.832 RP 10.958,
Compravendita del Notaio Di Marco Gianfranco rep.n. 48.159, contro**

l'immobile trasferito in piena proprietà (*in regime di separazione dei beni*) è censito nel Comune di Vicenza catasto fabbricati fg.60 m.n. 457 sub.20.

-iscrizione contro - trascritta in data 29/07/2010 n.ri RG 16.833 RP 3.446, Ipoteca Volontaria.
L'ipoteca è a favore della

(*capitale di € 95.000,00, tasso interesse annuo 2,3%, durata 25 anni, totale € 142.500,00*). L'immobile ipotecato è censito nel Comune di Vicenza catasto fabbricati fg.60 m.n. 457 sub.20.

- trascrizione contro - trascritta in data 23/09/2024 n.ri RG 20.238 RP 14.837, Verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento viene fatto a favore di

L'immobile pignorato è censito nel Comune di Vicenza catasto fabbricati fg.60 m.n. 457 sub.20.

Nella sezione D è indicato che: l'atto di precezzo è stato notificato per la complessiva somma di € 17.989,27 oltre ad interessi e spese.

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

Nulla da evidenziare

9. SUOLO DEMANIALE

Nulla da evidenziare

10. USO CIVICO O LIVELLO

Nulla da evidenziare

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'amministratore ha comunicato che l'esecutato non ha versato la somma di € 900,62 riferita al bilancio 2023/2024; per il periodo 2024/2025 (*da novembre 2024 a ottobre 2025*) è presente un preventivo di spesa di € 909,03. L'assemblea condominiale riunitasi in data 11/12/2024, al punto 7 ha definito che:

Punto 7° - Esame ed approvazione bilancio preventivo 2024-2025 e relativo riparto; (ordinaria amministrazione)
 L'Amministratore illustra all'Assemblea il Bilancio Preventivo dell'esercizio 01.11.2024 - 31.10.2025 per un importo complessivo di € 9.563,41 e la relativa ripartizione. Le spese verranno versate in 4 rate con scadenza: 31/12/2024 31/03/2024 30/06/2024 30/09/2024. Si approva che i versamenti dei Condomini si devono intendere a saldo del debito più vecchio nei confronti del Condominio. L'omissione del pagamento di una singola rata nei termini previsti comporta la decadenza del piano di rateizzazione per il condomino interessato, trasformandolo in debitore dell'intera quota annuale corrispondente all'esercizio in questione.

Secondo quanto deliberato, l'esecutato ha perso il beneficio di rateizzazione, visto che non ha versato la 1^a rata del 31/12/2024, pertanto la somma dovuta ammonta ad € 1.809,65.

Riepilogo Bucurica Florinel	Saldo precedente	-900,62
	Totale quote	-909,03
	Saldo complessivo	-1.809,65
Rate da versare		
Rata n. 1	Scadenza	Importo
	31/12/2024	1.127,00
Rata n. 2		227,00
Rata n. 3	30/06/2025	227,00
Rata n. 4	30/09/2025	228,65

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione FABBRICATI

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 dell' 08/01/2025 risulti essere pari a € 91.858,63 arrotondato ad € 92.000 (euro novantaduemila), pari a 1.018,03 €/m²; al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

Osservazione del mercato immobiliare

La ricerca immobiliare per la rilevazione dei prezzi di vendita, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita tra aprile e giugno 2024:

Comparabile A - Compravendita del 24/06/2024 – rep.n. 68.973 del Notaio Domenico Pulejo;

Comparabile B - Compravendita del 05/04/2024 – rep.n. 154.500 del Notaio Beniamino Itri;

Comparabile C – Compravendita del 27/06/2024 – rep.n. 77.443 del Notaio Gianfranco di Marco.



Tabelle esplicative della valutazione:

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI				Vicenza	Via Amerigo Vespucci n 5
	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Subject		
Ubicazione	Via Amerigo Vespucci n°13	Via A.Cadamosto n°14	Via C.Colombo n°10	Via Amerigo Vespucci n°5		
Prezzo totale (euro)	€ 88.000,00	€ 110.000,00	€ 95.000,00			
Data (mesi)	24/06/2024	05/04/2024	27/06/2024	08/01/2025		
Superficie principale (m ²) SEL	85,00	110,00	88,50	84,00		
Balconi e loggia (m ²)	18,10	9,10	19,90	14,90		
Cantina (m ²)	4,50	12,50	10,00	3,80		
soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00		
Autorimessa (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00		
Posto auto esterno (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00		
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00		
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00		
Bagni	1	2	2	2		
Livello di piano (n)	2	4	3	2		
Stato di manutenzione (n)*	2	2	2	2		
Superficie commerciale	92,68	118,98	99,47	90,37		

* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***	14,29%
Rapporto mercantile dei balconi e portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto esterno	25,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	1,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 15.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 7.500,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 7.000,00



ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 1.047,62	euro/mese	
Prezzo data B	€ 1.309,52	euro/mese	
Prezzo data C	€ 1.130,95	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 949,50	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 924,53	euro/m ²	€ 924,53
Prezzo sup. princ. C	€ 955,06	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ 1.320,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 1.650,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 1.425,00	euro/m ²	
Prezzo balconi	€ 277,36	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 462,26	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 462,26	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 462,26	euro/m ²	
Prezzo posto auto esterno	€ 231,13	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 92,45	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 18,49	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 15.000,00		
Bagno	€ 7.500,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 88.000,00	€ 110.000,00	€ 95.000,00	-
Data (mesi)	6,60	€ 6.914,29	9,27	€ 12.134,92
Superficie principale (m ²)	85,00	-€ 924,53	110,00	-€ 24.037,65
Balconi (m ²)	18,10	-€ 887,54	9,10	€ 1.608,67
Cantina (m ²)	4,50	-€ 323,58	12,50	-€ 4.021,68
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Posto auto esterno (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Bagni *	1	-€ 2.100,00	2	€ 0,00
Stato di manutenzione (n)	2	€ 0,00	2	€ 0,00
Livello di piano	2	€ 0,00	4	-€ 3.300,00
		€ 90.678,63		€ 92.384,26
				€ 92.513,01

	VALORE MEDIO con MCA	€ 91.858,63	DIVERGENZA	2,0%
			VERO	< 10 %

* si è considerato una durata anni 50 e vetustà anni 64

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:

<i>spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia</i>	<i>€ 6.500,00</i>
<i>spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:</i>	<i>€ 1.809,65</i>
<i>altri consti/oneri:</i>	<i>€ -----</i>

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:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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;*
- f) nelle incertezze per la regolarizzazione urbanistica e catastale;*

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.

Il prezzo a base d'asta è: $(€ 92.000 - € 6.500) = 85.500,00$ a cui detrarre il 15% = € 72.675,00, arrotondato ad € 73.000,00.



12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Sono stati confrontati i valori degli immobili aggiudicati nel 2024, da tale confronto è emerso che nel Comune di Vicenza sono stati aggiudicati alcuni immobili, ma non viene indicata la superficie, pertanto non si può fare un puntuale confronto, si può solo riscontrare l'abbattimento medio tra il valore di perizia ed il prezzo di aggiudicazione.

Di seguito i dati rinvenuti:

Esecuzione	Valore Perizia	Data aggiud.	Prezzo aggiud.	n. tentativi
n. 504/2021	€ 66.000	15/02/2024	€ 82.000	1
n. 89/2023	€ 69.200	19/04/2024	€ 108.000	1
n. 352/2023	€ 64.284,04	26/09/2024	€ 63.000	1
n. 309/2023	€ 85.400	18/11/2024	€ 83.000	1

I dati rinvenuti fanno presupporre che l'immobile possa essere aggiudicato al 1°-2° esperimento di vendita.

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'appartamento oggetto di valutazione è sviluppato al piano secondo con locale accessorio ad uso cantina al piano terra, oltre a parti comuni; visto l'attivo mercato immobiliare della zona, si ritiene che il bene possa avere una buona appetibilità.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

Immobile non divisibile

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore



15. LOTTI

Trattasi di lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Difformità edilizie; imprecisa rappresentazione catastale; oneri condominiali arretrati.

Thiene, 20/03/2025

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi
4. Comparazione stato attuale con stato catastale
5. Comparazione stato attuale con stato edilizio approvato
6. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
7. Titolo di provenienza pregresso, estinzione prelazione, titolo di provenienza esegutato
8. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
9. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
10. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
11. Certificato di stato civile, estratto atto matrimonio, certificato di residenza, Separazione
12. Documentazione Agenzia Entrate per locazioni
13. Certificato di Destinazione Urbanistica
14. Documentazione Amministratore Condominiale
15. Ricevuta invio perizia all'esecutato, custode e creditore.