

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 341/2024 RGE

ELABORATO PERITALE
ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015
Lotto n. 1 di 1



Giudice: **dott.ssa Sonia Pantano**
Creditore procedente:
Esecutati:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15.04.2025
Identificazione beni: Comune di Sarego, per il diritto di piena proprietà per l'intero:
- C.F. fg. 21 m.n. 520 sub 21 - cat. A/3
- C.F. fg. 21 m.n. 520 sub 13 - cat. C/6
Esperto stimatore: **Ing. Ludovica Guerrato Trissino** –
Studio in Via Paninsacco 6, Trissino (VI)
mail: guerratotrissino@ordine.ingegneri.vi.it
Custode Giudiziario: **I.V.G. di Vicenza srl** - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI)
mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444 953553 / 0444 953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare n. **341/2024**, promossa da

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano;

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 15.04.2025;

Esperto stimatore: ing. Ludovica Guerrato Trissino;

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1;

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): /

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento al grezzo al PT con corte esclusiva e garage al P-1 il tutto all'interno di un condominio;

Ubicazione (pag. 6): Sarego (VI), Via Giovanni Paolo I n. 2;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12):

NCEU, Sarego, foglio 21,

- m.n. 520 sub 13, cat. C/6, cl. 2, cons. 17 mq, sup. cat. tot. 20 mq, rend. € 19,32, VIA GIOVANNI PAOLO I n. 4, Piano S1;
- m.n. 520 sub 21, cat. A/3, cl. 2, cons. 4 vani, sup. cat. tot. 67 mq, rend. € 247,90, VIA GIOVANNI PAOLO I n. 2, Piano T;

Metri quadri (pag. 6): superficie commerciale circa 88 mq;

Stato di manutenzione (pag. 6): al grezzo avanzato;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuna sostanziale;

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 17): vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale/assentito come meglio descritto in narrativa;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 25): € 112.255,23;

Date/valori comparabili reperiti (pag. 25): € 135.000,00 del 13.12.2024 (STESSO STABILE), € 100.000,00 del 26.01.2024, € 75.000,00 del 28.02.2024;

Valore di vendita forzata proposto (27): € 91.000,00;

Valore debito: € 249.252,37, oltre a spese ed interessi, come da atto di precetto;

Occupazione (pag. 11): l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava libero.

Titolo di occupazione (pag. 11): /;

Oneri (pag. 21): spese condominiali arretrate ultimi due anni: non note;

APE (pag. 11): è stato redatto l'APE – classe E;

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 28): Vedasi cap. 16 "Osservazioni finali". Vedasi inoltre gli oneri e vincoli di cui al cap. 8;

Lotti (pag. 28): lotto 1 di 1



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 sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano 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.....	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5	Certificazione energetica	11
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	11
4.1	Possesso.....	11
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	11
5.	ASPETTI CATASTALI	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	12
5.2	Intestatari catastali storici	13
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	13
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	17
7.	ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI.....	17
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	17
7.2	Abusi/difformità riscontrati	19
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	20
7.4	Perimetro del “mandato”	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	21
8.1	Oneri e vincoli	21
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17.06.2024)	22
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	23
9.	SUOLO DEMANIALE	24
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	24
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	24
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	24
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	25
12.1	Metodo di valutazione	25
12.2	Stima del valore di mercato	25
12.3	Determinazione del valore a base d’asta	27
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	28
12.5	Giudizio di vendibilità.....	28
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ.....	28
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	28
14.1	Dati e residenza dei debitori esegutati	28
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
15.	LOTTI.....	28
16.	OSSERVAZIONI FINALI	28
17.	ELENCO ALLEGATI.....	30



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Per mezzo di giuramento telematico in data 30.10.2024 il sottoscritto Esperto, ing. Ludovica Guerrato Trissino, ha accettato l'incarico con il seguente quesito:
“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti”
- È stata depositata in data 18.11.2024 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. _____ con deposito in PCT presso la cancelleria. La documentazione è risultata completa con note:
 - “- salvo errori di visibilità, non risulta depositato l'avviso ex art. 498 c.p.c.;*
 - con riguardo alle provenienze, si ritiene necessario approfondire le variazioni catastali dei beni, reperendo ed esaminando, in particolare, gli atti antecedenti la lottizzazione.*
 - La documentazione ex art. 567 c.p.c.:*
 - * non indica il primo atto traslativo inter vivos della proprietà a carattere originario o derivativo ante ventennio antecedente la morte di _____ con riguardo agli originari mapp. 173, 407, 408;*
 - * da verificare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte di _____ e che pare fare riferimento al solo mapp. 414 (da verificare anche eventuali sue variazioni);*
 - * con riguardo agli originari mapp. 403 e 404, pare non essere coperto il ventennio, in quanto l'ultimo atto riportato riguarda la compravendita del 29.11.2004 in favore del _____ (pignoramento trascritto il 16.09.2024);*
 - * con riguardo all'originario mapp. 406, non risulta chiaro come _____ ne fosse proprietaria per l'intero; dai precedenti passaggi, _____ diventava proprietaria di altri asseriti mappali per 1/2 (da verificare anche le variazioni), assieme*
- Il sottoscritto Esperto, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 09.12.2024 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG dando così inizio alle operazioni peritali. È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sarego e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 20.12.2024. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata inviata mezzo pec, così come il CDU.
- Richiesta all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza di verificare l'esistenza di contratti a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca ha dato esito negativo.
- Verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.
- Reperita visura camerale alla data del 13.11.2024 della società esecutata.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio pignorato comprende la piena proprietà per l'intero di un appartamento al grezzo con corte esclusiva al piano terra di un condominio in Comune di Sarego (VI). Il lotto è comprensivo anche di un garage al piano interrato.

Ubicazione:

Gli immobili si trovano in Comune di Sarego, nella frazione di Monticello di Fara, e sono ubicati all'interno del condominio posto all'incrocio tra via A. Palladio e via Giovanni Paolo I.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

In forza di **atto di compravendita** notaio Beniamino Itri del 28.10.2020, rep. n. 146.433 racc. n. 36.358, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza il 10.11.2020 ai nn. R.G. 21.198 e R.P. 14.538 ([all. 5](#)), sono pervenuti alla società da potere della società fra gli altri, gli immobili identificati come di seguito:

Comune di Sarego, C.F., foglio 21,

- m.n. 520 sub 13, Via Giovanni Paolo I n. 4, p. S1, cat. C/6, cl 2, cons. mq. 17, RCE. 19,32;
- m.n. 520 sub 21, Via Giovanni Paolo I n. 2, p. T, cat. A/3, cl 2, cons. vani 4, RCE. 247,90.

La presente compravendita comprende inoltre le proporzionali
quote in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al
fabbricato cui fa parte ed annesso terreno circostante e sot-
tostante lo stesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli
1117 e seguenti C.C.

Pignoramento: pignoramento trascritto il 26.09.2024:

Contro per la piena proprietà per l'intero:

Comune di Sarego, C.F., foglio 21

- m.n. 520 sub 13, cat. C/6, cons. 17 mq;
- m.n. 520 sub 21, cat. A/3, cons. -.

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento: Nessuna difformità sostanziale.

3.3 Confini N-E-S-O

Coerenze (mappa wegis [all.4](#))



Nel fg. 21 del Comune di Sarego:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,
il **m.n. 520** confina con: m.n. 522, m.n. 175, m.n. 436 (salvo più precisi);

Nel fg. 21 del Comune di Sarego:

Relativamente all’elaborato planimetrico e alle planimetrie catastali ([all.4](#)), in senso orario, secondo NESO,
il **m.n. 520 sub 13 al piano interrato** confina con: sub 12, terrapieno, sub 1 (B.C.N.C. a tutti i sub) (salvo più precisi);
il **m.n. 520 sub 21 al piano terra** confina con: sub 20, mn 175, mn 436, sub 1 (B.C.N.C. a tutti i sub) (salvo più precisi);

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il lotto è composto da un appartamento al PT e autorimessa a P-1 e fa parte di un condominio composto da n.8 unità abitative costruito nel periodo 2006-2009.

L’accesso al condominio è in via Giovanni Paolo I civico n 2. Attraverso il sub 1, B.C.N.C. a tutti i subalterni si giunge alla corte esclusiva e all’ingresso dello stabile. Al garage si accede con l’autovettura mediante una rampa esterna da via Giovanni Paolo I. Scale interne al condominio collegano le unità immobiliari con le autorimesse.

L’appartamento sub 21, situato al piano terra, è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno e terrazza con accesso dal soggiorno e da una delle due camere. Un disimpegno collega i vari locali. Il garage è situato al piano interrato. Scale interne comuni collegato i vari piani dell’edificio.

L’appartamento è allo stato grezzo e mancano alcune dotazioni quali ad esempio le porte interne, la caldaia e parte dell’impianto elettrico. Sono invece presenti i sanitari del bagno, gli infissi esterni e la porta d’ingresso dell’abitazione. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Le altezze dei locali, misurate a campione, sono le seguenti:

Identificativo - piano	Misurata (circa) *	Catastale	Assentito
Soggiorno con angolo cottura - PT	260 / 271 cm	270 cm	270 cm
Bagno - PT			
Camera - PT			
Garage - P-1	244 cm	254 cm	254 cm
* valori a campione misurati in sede di sopralluogo: sottotrave / sottotavolato			

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L’immobile è al grezzo.
Non vi sono utenze allacciate.



L'impianto di riscaldamento è autonomo ma non è presente la caldaia. La nicchia della caldaia è posta su uno dei muri perimetrali ed è accessibile dalla terrazza. La distribuzione del calore è prevista mediante termosifoni già presenti all'interno dei locali.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'appartamento risultano al grezzo.

La pavimentazione della corte esclusiva è lesionata in più punti.

Per le indicazioni e i dettagli sulla superficie commerciale dei beni vedasi capitolo 12.2.

Per le indicazioni e i dettagli sulla conformità edilizio-urbanistica dei beni vedasi capitoli 7.2 e 7.3.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



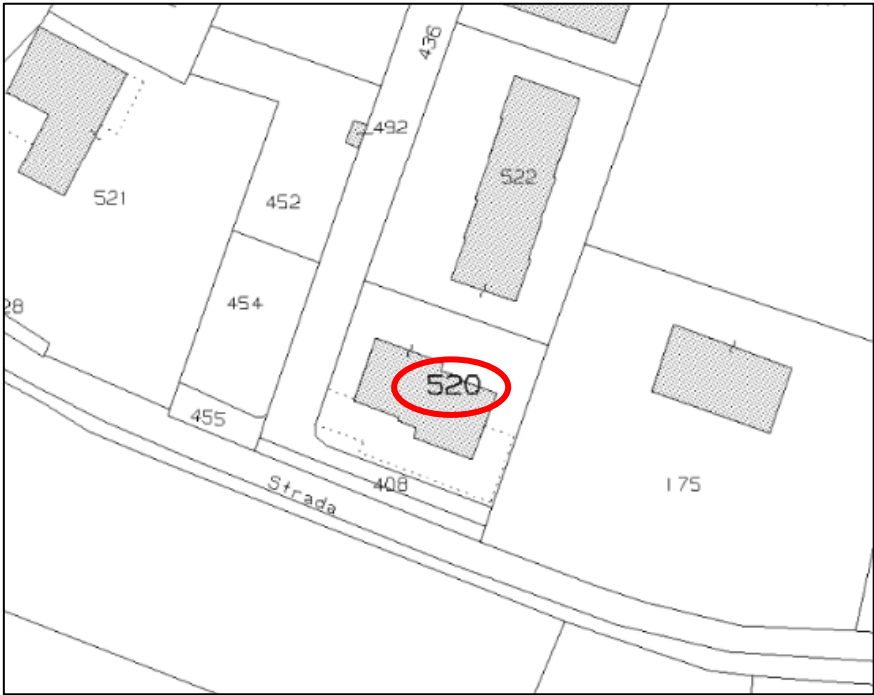


Figura 2. Estratto mappa catastale

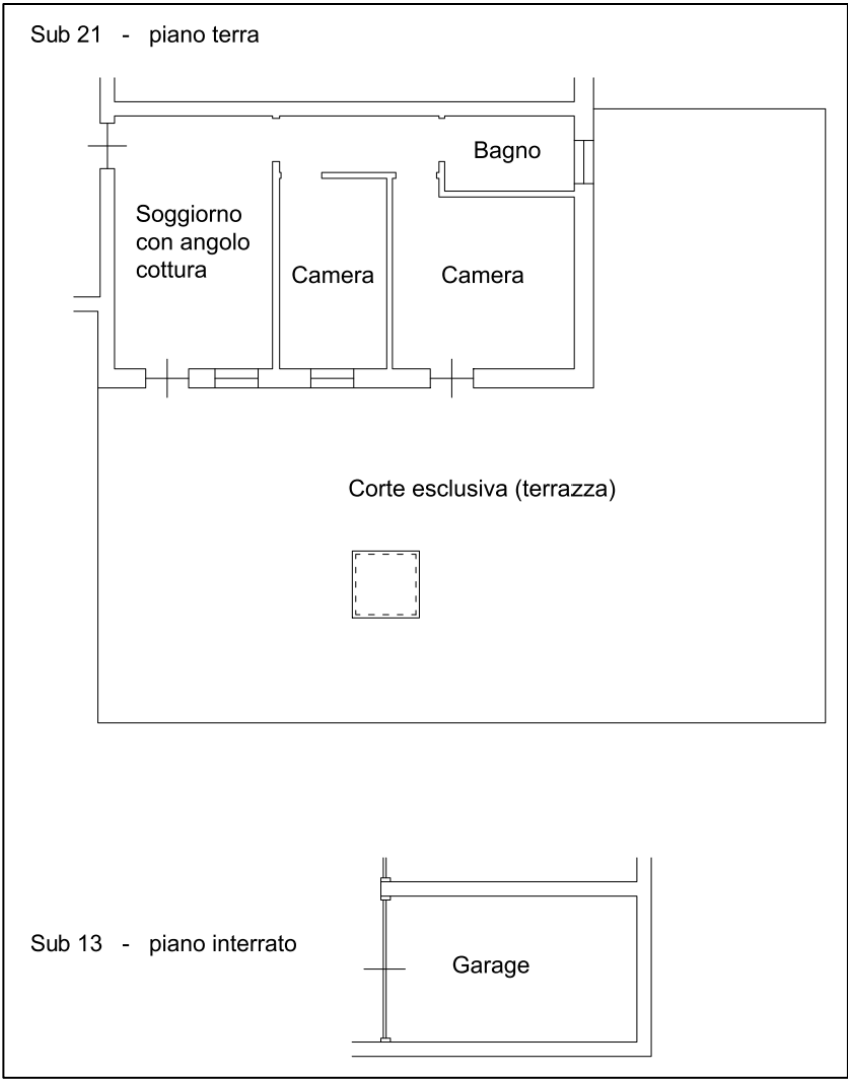


Figura 3. Schema planimetrico stato dei luoghi:



	
Foto 1: Ingresso esterno comune	Foto 2: vano scale comune
	
Foto 3: Vista dall'esterno	Foto 4: Cucina - soggiorno
	
Foto 5: Cucina - soggiorno	Foto 6: Camera n. 1





Figura 4. Foto immobili

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all.1](#))

Secondo l'Attestato di prestazione energetica l'immobile è in classe energetica E.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano liberi.

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

/



5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (26.09.2024): nessuna

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Sarego, al **Catasto Terreni, Foglio 21,**

- il **mappale 520** deriva dal mappale 92, SEMIN ARBOR di 18.708 mq, è così identificato da Impianto meccanografico del 31/12/1973. Con FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 674) viene generato il mappale 164, SEMIN ARBOR di 15.988 mq. Con FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 3677) diviene SEMIN ARBOR di 7.378 mq. Con FRAZIONAMENTO del 13/10/2003 Pratica n. 306483 in atti dal 13/10/2003 (n. 13794.1/2003) viene generato il mappale 407, SEMIN ARBOR di 7.287 mq. Con Tipo Mappale del 16/11/2004 Pratica n. VI0292785 in atti dal 16/11/2004 (n. 292785.1/2004) viene generato il mappale 414, SEMIN ARBOR di 7.196 mq. Con FRAZIONAMENTO del 27/06/2005 Pratica n. VI0141302 in atti dal 27/06/2005 (n. 141302.1/2005) viene generato il mappale 425, SEMIN ARBOR di 880 mq. Infine con Tipo Mappale del 10/04/2007 Pratica n. VI0176611 in atti dal 10/04/2007 (n. 176611.1/2007) viene generato l'attuale mappale 520, ENTE URBANO di 880 mq.

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Sarego, al **Catasto Fabbricati, Foglio 21,**

- il **mappale 520 sub 13** deriva da VARIAZIONE del 03/11/2008 Pratica n. VI0373276 in atti dal 03/11/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18157.1/2008) e successivamente è identificato da:
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2009 Pratica n. VI0339998 in atti dal 19/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24312.1/2009);
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0325499 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 124129.1/2011);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/07/2018 Pratica n. VI0076824 in atti dal 13/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25442.1/2018).
- il **mappale 520 sub 21** deriva da VARIAZIONE del 03/11/2008 Pratica n. VI0373276 in atti dal 03/11/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18157.1/2008) e successivamente è identificato da:
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2009 Pratica n. VI0339998 in atti dal 19/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24312.1/2009);



- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0325507 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 124137.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/07/2018 Pratica n. VI0076818 in atti dal 13/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25436.1/2018).

Entrambi i mappali 520 sub 21 e 520 sub 13 derivano dai mn 520 sub 2, 520 sub 3, 520 sub 4 e 520 sub 5 (cat F3) costituiti con COSTITUZIONE del 14/07/2008 Pratica n. VI0242569 in atti dal 14/07/2008 COSTITUZIONE (n. 3822.1/2008)

5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente agli immobili: **C.F. mappale 520 subb 13 e 21:**

Dalla creazione dei primi subalterni 2, 3, 4 e 5 che hanno originato i subb. 13 e 21 (COSTITUZIONE del 14/07/2008 Pratica n. VI0242569) al 17.02.2011:

Dal 17.02.2011 al 28.10.2020:

Dal 28.10.2020 ad oggi:

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Pignoramento: pignoramento trascritto il 26.09.2024:

Contro _____ per la piena proprietà per l'intero:

Comune di Sarego, C.F., foglio 21

- **m.n. 520 sub 13**, cat. C/6, cons. 17 mq;
- **m.n. 520 sub 21**, cat. A/3, cons. -.

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (26.09.2024):

Intestati a _____ per la piena proprietà per l'intero:

NCEU, Sarego, foglio 21,

- **m.n. 520 sub 13**, cat. C/6, cl. 2, cons. 17 mq, sup. cat. tot. 20 mq, rend. € 19,32, VIA GIOVANNI PAOLO I n. 4, Piano S1;
- **m.n. 520 sub 21**, cat. A/3, cl. 2, cons. 4 vani, sup. cat. tot. 67 mq, rend. € 247,90, VIA GIOVANNI PAOLO I n. 2, Piano T.

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento: Nessuna difformità sostanziale.



5.4 Giudizio di conformità catastale

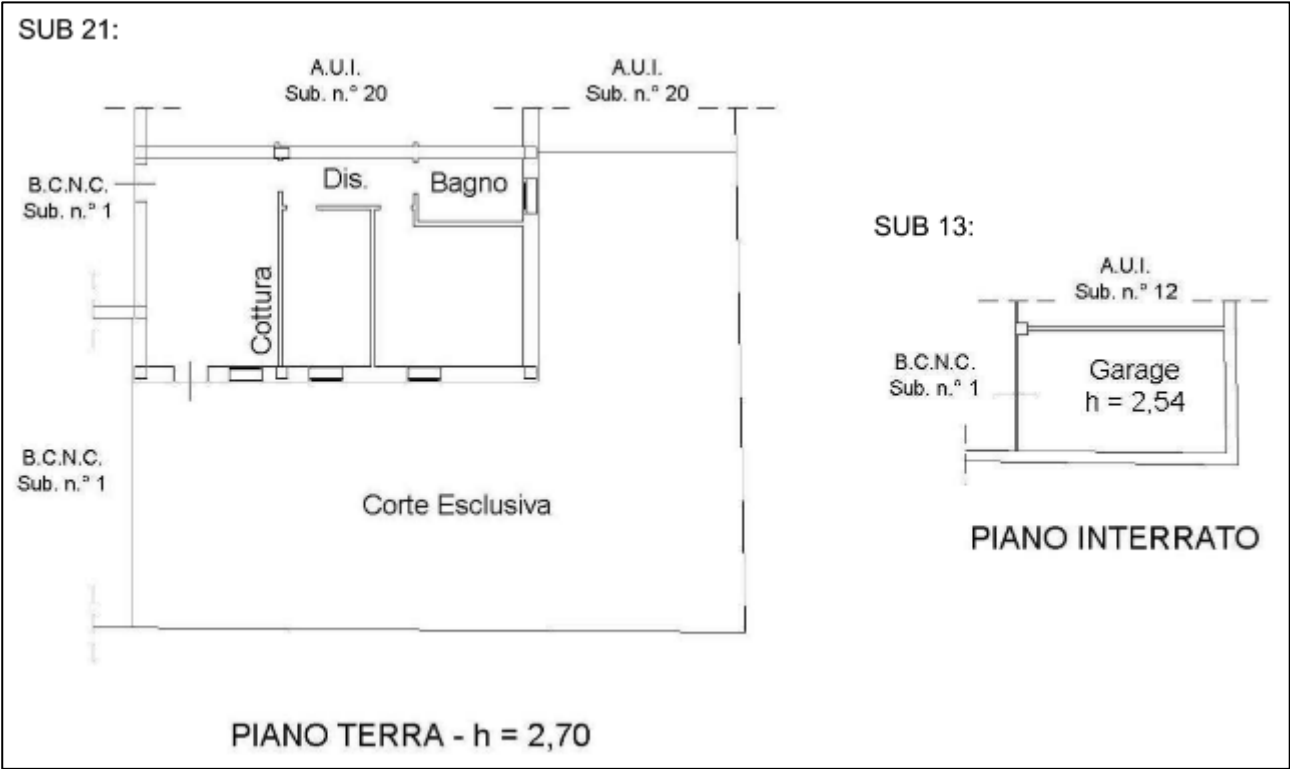


Figura 5. Planimetria catastale (appartamento sub 21 e garage sub 13)

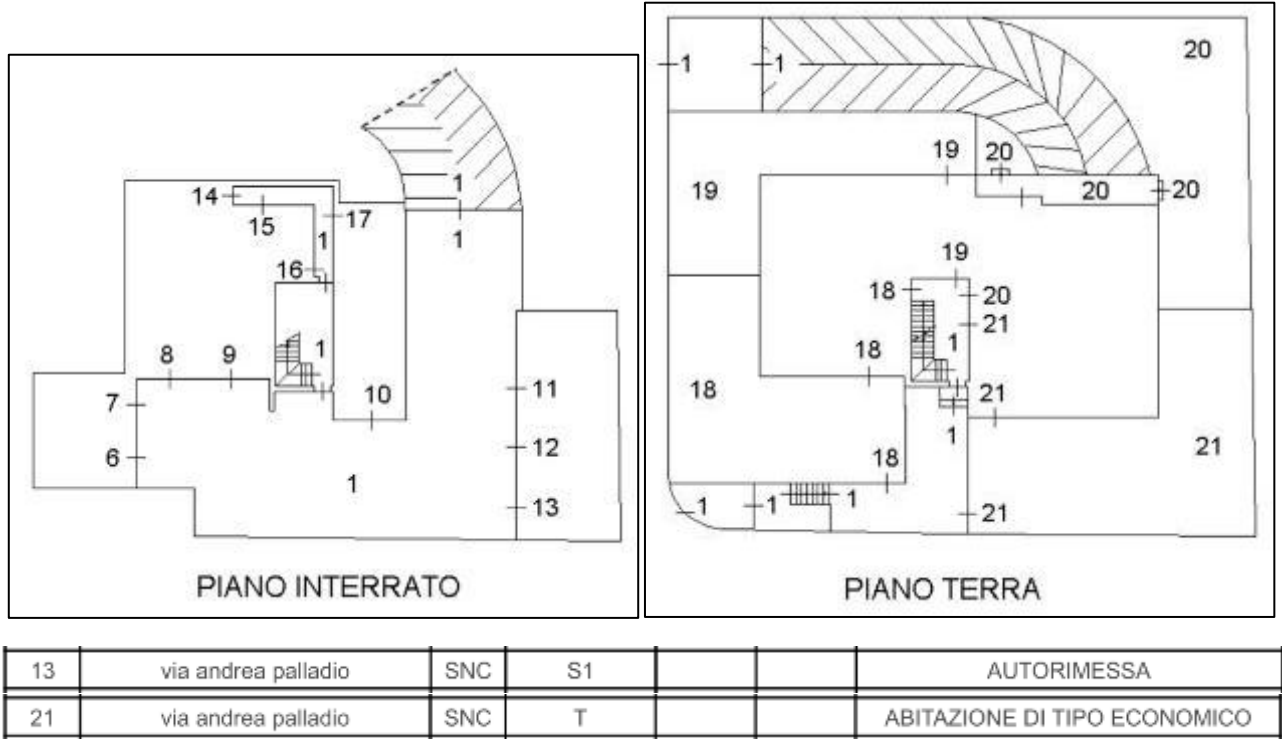


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

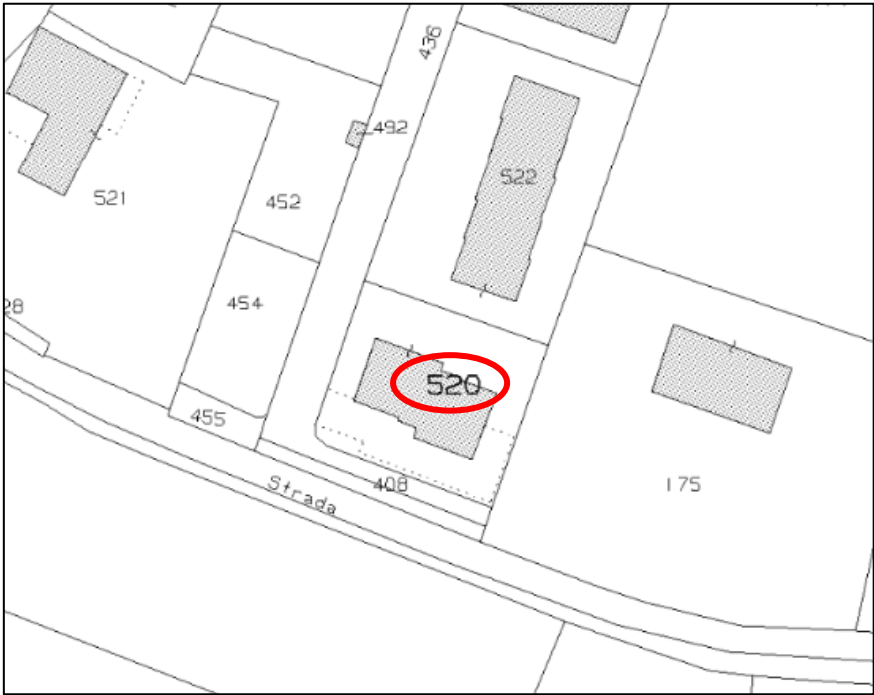


Figura 7. Estratto mappa catastale

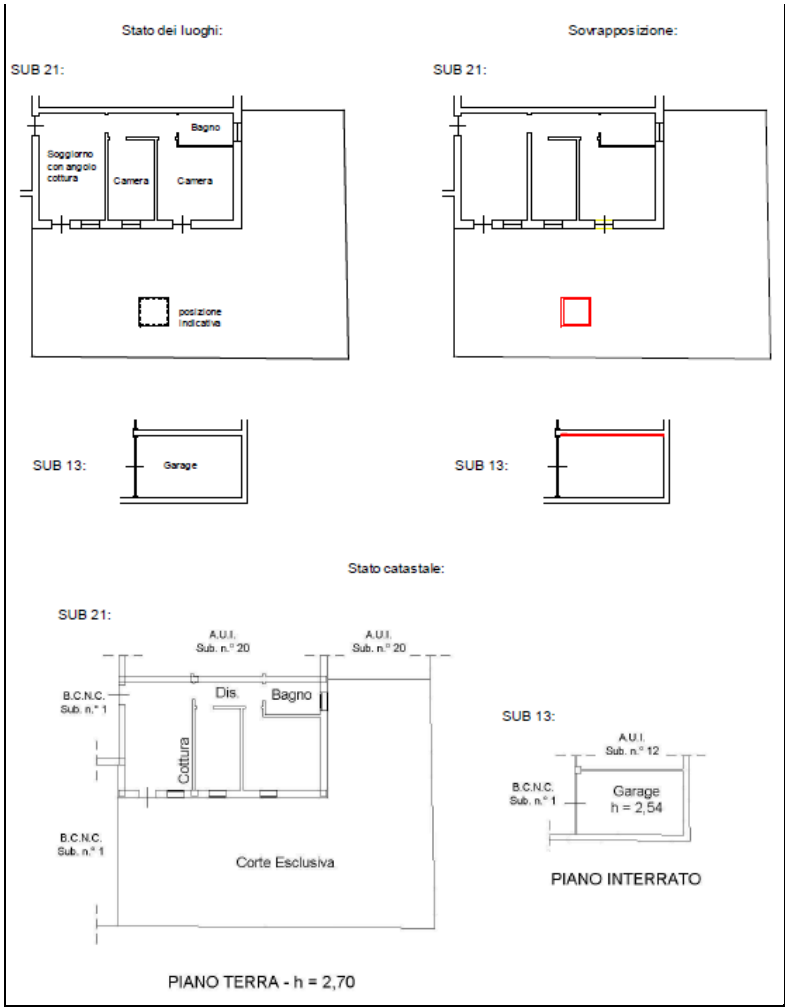


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale (la sovrapposizione è indicativa) [all 3.2](#)

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni, nonché differente altezza nel garage.

È necessario aggiornare le planimetrie catastali, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 7.3, ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima. Eventuali maggiori costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Di seguito vengono ricostruiti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Vengono evidenziati i proprietari dei beni, le date dei vari passaggi succedutisi e gli estremi dei titoli nel ventennio (elenco proprietari nel ventennio e titoli):

Con atto notaio Dianese Repertorio 22196 del 08.05.1974, trascritto a Vicenza in data 25.05.1974 ai nr 5071/4320 i beni in Sarego sez. D fg. 6 mm.nn. 91 (ex 8/b) e **164 (ex 92/b)** passano a

A seguito di **successione per la morte del sig.** , trascritta a Vicenza in data 29.12.1976 e variata in data 16.11.2020 ai nr. 11377/9239, i beni in Sarego sez. D fg. 6 mm.nn. 91 (ex 8/b) e **164 (ex 92/b)** e sez. D fg. 6 m.n. 86 passano a per 1/3 e per 2/3 a

Con atto di divisione notaio Dianese in data 21.12.1977 n 26220/10830, trascritto a Vicenza in data 09.01.1978 ai nr 302/281 i beni in Sarego sez. D fg. 6 mm.nn. 173 (ex 86b) e **164 (ex 164 a)** passano in piena proprietà a i beni m.n. 175 (ex 164c) per il diritto di abitazione di 1/2 passano in proprietà a i beni m.n. 91 e m.n. 174 (ex 164b) passano in piena proprietà i beni m.n. 175 (ex 164c) passano a metà piena proprietà e metà nuda proprietà; i beni m.n. 86 (ex m.n. 86 a) passano in piena proprietà a

Nella nota è specificata l'accettazione tacita di eredità in morte del sig

A seguito di FRAZIONAMENTO del 13.10.2003 Pratica n. 306483 in atti dal 13.10.2003 (n. 13794.1/2003) il m.n. 164 (ex 164 a) di are 73,78 diviene m.n. 407 di are 72,87 + m.n. 408 di are 0,91 e il mn 91 di are 79,34 diviene mn 406 di are 10,13.

A seguito di **successione per la morte della sig.ra** trascritta a Vicenza in data 24.11.2004 ai nr 28697/18206, i beni in Sarego fg. 21 m.n. 173 di 7.760 centiare, **m.n. 407 di 7.287 centiare**, fg. 21 m.n. 408 di 91 centiare passano a per la quota di 1/2 ciascuna;



Con Tipo Mappale del 16.11.2004 Pratica n. VI0292785 in atti dal 16.11.2004 (n. 292785.1/2004) il m.n. **407** di are 72,87 origina il m.n. **414 di are 71,96**;

Con atto notaio Golin del 29.11.2004 rep. 33039/5511, trascritto a Vicenza in data 17.12.2004 ai nr. 30783/19511, ai nr 30784/19512, ai nr 30785/19513 i beni in Sarego fg. 21 m.n. 403 di are 32,74 e il mn 404 di are 3,30 passano a da potere di
beni **fg 21 mn 414 di are 71,96 passano a da potere**
per la quota di 1/2 ciascuna; i beni fg 21 mn 406 passano a da potere

Con atto notaio Golin in data 29.11.2004 nr 33039 trascritto a Vicenza in data 15.06.2006 ai nr 16545/10015 viene trascritta l'accettazione tacita di eredità dei beni in Sarego fg. 21 m.n. 414. In quadro D è specificato "SI PRECISA CHE COPIA CONFORME DELLA PRESENTE NOTA E' GIA' STATA DEPOSITATA CON ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29.11.2004 NR. 33.039 REP. PER NOTAIO GOLIN FRANCO TRASCRITTO IL 17/12/2004 AI NR. 30784/19512";

Con FRAZIONAMENTO del 27/06/2005 Pratica n. VI0141302 in atti dal 27/06/2005 (n. 141302.1/2005) il m.n. 407 origina il m.n. 425 di are 8,80;

Con atto notaio Cupini in data 02.08.2005 rep. 7617/1430, trascritto Vicenza in data 04.08.2005 ai nr 20911/13268 i beni in Sarego **fg. 21 m.n. 425 passano a da potere de**

Con Tipo Mappale del 10/04/2007 Pratica n. VI0176611 in atti dal 10/04/2007 (n. 176611.1/2007) il m.n. 425 di are 8,80 origina il m.n. 520, ente urbano di are 8,80;

Con sentenza del Tribunale di Vicenza n 205/2011 del 17.02.2011 trascritta a Vicenza in data 09.03.2011 ai nr 4622/2959 i beni in Sarego **fg. 21 m.n. 520 sub 21 e sub 13** passano in piena proprietà a **II** da potere

Con sentenza del Tribunale di Vicenza n 517/2011 del 17.02.2011 trascritta a Vicenza in data 12.03.2015 ai nr 4248/3203 i beni in Sarego **fg. 21 m.n. 520 sub 21 e sub 13** passano in piena proprietà a da potere

Con atto di compravendita notaio Beniamino Itri del 28.10.2020, rep. n. 146.433 racc. n. 36.358, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza il 10.11.2020 ai nn. R.G. 21.198 e R.P. 14.538 ([all. 5](#)), sono pervenuti alla società da potere della società gli immobili in Sarego **fg. 21 m.n. 520 sub 21 e sub 13**.

Le ispezioni ipotecarie sono in [all 6](#).

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sarego è stata inviata a mezzo pec in data 15 01 2025 la seguente documentazione ([all.7](#)):



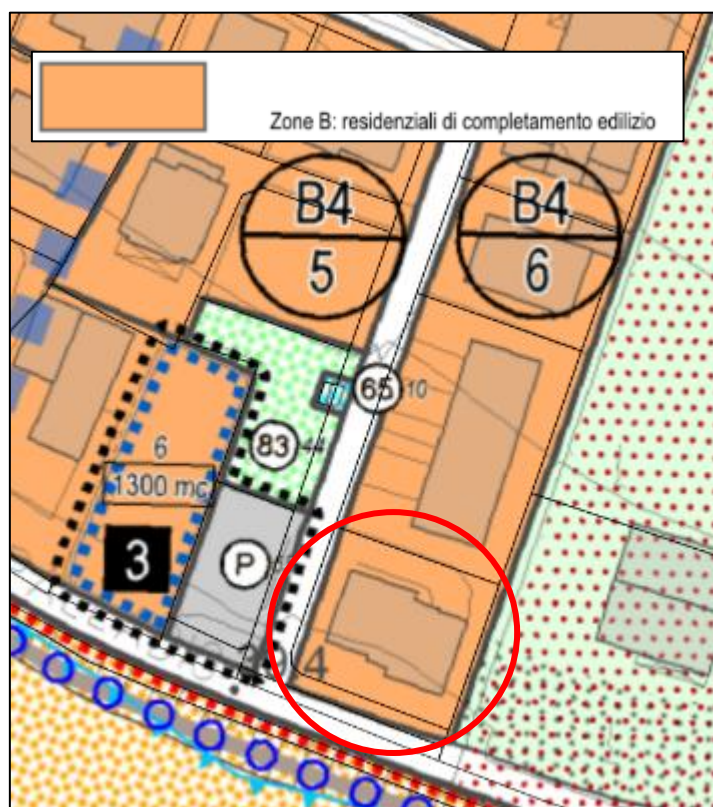
- Permesso di costruire n. 03/2005 del 07.02.2005 – prot. 1786 – Realizzazione di un piano di lottizzazione residenziale in località Monticello di Fara fg 21 mn 403, 92, 406, 414;
- Permesso di costruire n. 29 del 20.07.2006 – prot. 11717 – Costruzione fabbricato ad uso residenziale con n. 8 appartamenti da eseguirsi in via Palladio fg 21 mn 425;
- DIA 58/2007 prot. 4811 del 30.03.2007 – modifiche interne;
- DIA 104/2007 prot. 9902 del 03.07.2007 – modifiche interne;
- DIA 119/2008 prot. 12660 del 08.08.2008 – recinzione e alloggio contatori;
- Richiesta di agibilità del 04.06.2009 prot. 7943 per i sub 1, 6, 16, 22 (altri subalterni dell'immobile).

La Richiesta di agibilità del 19.03.2009 prot. 4007 per i sub 20 e 24 (altri subalterni dell'immobile) non è stata inviata, ma risulta citata in alcuni documenti.

Non è presente la richiesta di agibilità per i sub oggetto di studio

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli ([all.7.1](#)).

Di seguito viene inserito un estratto del piano degli interventi del Comune di Sarego nel quale sono inseriti gli immobili oggetto di perizia:



In rosso l'edificio ove sono ubicati gli immobili di perizia

Per accedere all'immobile da via Palladio è necessario attraversare il m.n. 408 e il m.n. 436. Il m.n. 408 è intestato a privati terzi.

Si rileva che dalla sovrapposizione fra PI e mappa catastale, il m.n. 408, intestato a terzi, corrisponde a porzione di strada (via Palladio) e che il m.n. 436 (strada di lottizzazione via Giovanni Paolo I) risulta intestato al Comune di Sarego. Il m.n. 408 risulta estraneo all'ambito di lottizzazione ed è stato richiesto con e-mail in data 26.02.2025 chiarimenti in merito al mancato trasferimento del m.n. 408. Alla data della presente relazione il Comune non ha fornito chiarimenti in merito.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte. Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del fabbricato all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia (distanze dai confini e distanze tra i fabbricati) né la corrispondenza dell'effettiva cubatura dell'intero fabbricato condominiale.

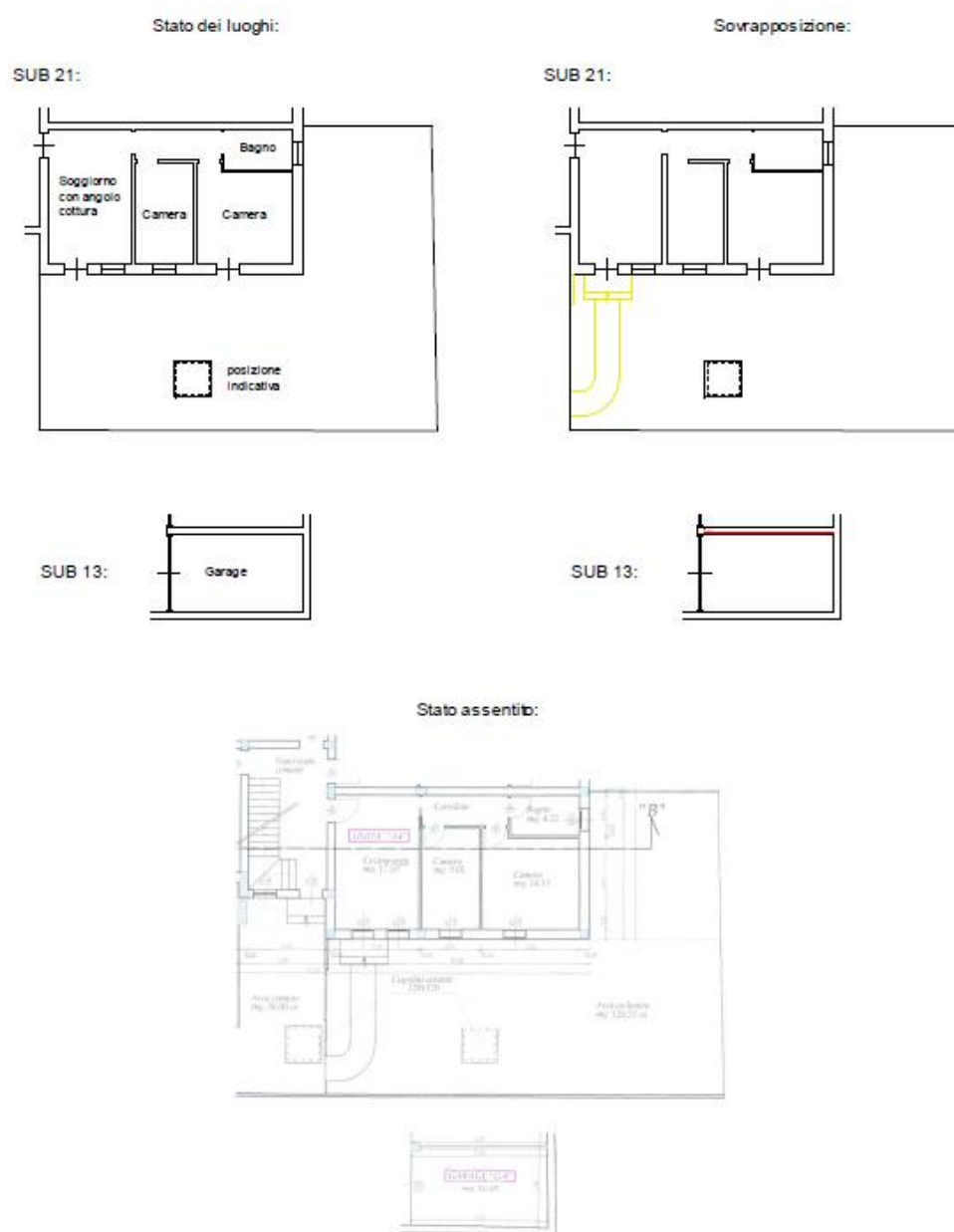


Figura 9. Comparazione schema planimetrico rilevato – stato approvato DIA 104/2007- la sovrapposizione è indicativa di massima. All 3.3

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite (DIA 104/2007) non sono state riscontrate difformità interne relativamente all'appartamento sub 21.

Relativamente all'area esclusiva esterna, nelle verifiche inerenti il perimetro del mandato, non è stato effettuato il rilievo topografico per la verifica dell'estensione. Dalla verifica visiva sono state rilevate alcune difformità sia sulla recinzione verso la porta d'ingresso, sia sul percorso interno indicato nelle tavole di progetto. Tale difformità sono sanabili con una pratica edilizia e il pagamento di una sanzione in misura non inferiore a € 1.032,00.

Per quanto riguarda il garage sub 13 si precisa che la presenza di oggetti non ha consentito un rilievo puntuale: da quanto potuto accertare è stata rilevata differente larghezza e differente altezza.

Tali differenze rientrano nella tolleranza del 5%. Si precisa che l'applicazione della tolleranza ex art 34 bis TUE ha delle limitazioni temporali e implica asseverazioni e ulteriori verifiche da parte di un tecnico abilitato.

La presentazione della pratica edilizia per la regolarizzazione di quanto rilevato, ovvero le asseverazioni necessarie ai sensi dell'art 34 bis comma 3 TUE sono valutate, ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, in € 3.000,00, in via indicativa.

Le sanzioni sono determinate in via definitiva dall'UT Comunale dopo la presentazione della pratica. Eventuali ulteriori costi sono ricompresi nell'abbattimento percentuale.

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 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

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: /
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: /
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: /
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: assenti;
- e) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: non noti;
- f) provvedimenti di sequestro penale: non noti;
- g) domande giudiziali:

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2009 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 15517



Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VICENZA Repertorio 5945/2009 del 25/06/2009

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Immobili siti in SAREGO(VI) fg 21 mn 520 sub 21 e 520 sub 13

A favore

Contro

- h) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: /
- i) convenzioni urbanistiche: “*convenzione di lottizzazione in data 29.11.2004 n. 33.038 rep Notaio Franco Golin, a favore del Comune di Sarego, trascritta in data 27 12 2044 ai nr 31742/20179*” ([all 10](#));
- j) convenzioni matrimoniali: non note;
- k) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: /
- l) diritti d’uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all’iscrizione dell’ipoteca del creditore procedente: non noti;
- m) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: non noti;
- n) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno;
- o) altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: come descritto in narrativa;
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: non noti;
- q) oneri a carico dell’aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: vedasi capitoli 5.4 e 7.3;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: compresi nel ribasso percentuale e come indicati in relazione. Non è nota eventuale presenza di amianto e di inquinanti.
- s) vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: come descritto in narrativa.

Si deve evidenziare 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 (al 06.11.2024)

Le ispezioni ipotecarie sono in [all 6](#).

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2009 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 15517

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VICENZA Repertorio 5945/2009 del 25/06/2009

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Immobili siti in SAREGO(VI) fg 21 mn 520 sub 21 e 520 sub 13

A favore di

Contro



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

Aggiornamento alla data del 06.11.2024 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale

ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2005 - Registro Particolare 5104 Registro Generale 21346

Pubblico ufficiale DANIELA CUPINI Repertorio 7618/1431 del 02/08/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Immobili siti in SAREGO(VI) fg 21 mn 425

A favore

Contro

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1108 del 01/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2453 del 14/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 241 del 25/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3442 del 02/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 3447 del 02/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1552 del 13/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 26/06/2009 - Registro Particolare 2934 Registro Generale 13640

Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 45463/15011 del 19/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**

Immobili siti in SAREGO(VI) fg 21 mn 520 sub 9 e mn 520 sub 21

A favore di

Contro

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1553 del 13/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 15/07/2009 - Registro Particolare 3343 Registro Generale 15289

Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 45661/15168 del 13/07/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**

Immobili siti in SAREGO(VI) fg 21 mn 520 sub 21

A favore di

Contro

ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2009 - Registro Particolare 6175 Registro Generale 26914

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2253 del 07/08/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

(fra gli altri) Immobili siti in SAREGO(VI) fg 21 mn 520 sub 13

A favore di

Contro

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3443 del 02/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3448 del 02/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)



3. Annotazione n. 1554 del 13/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3766 del 22/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 28/09/2010 - Registro Particolare 4295 Registro Generale 20180

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2040/2009 del 16/12/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

(fra gli altri) Immobili siti in SAREGO(VI) fg 21 mn 520 sub 13 e sub 21

A favore

Contro

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3444 del 02/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3449 del 02/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1555 del 13/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3768 del 22/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2024 - Registro Particolare 14508 Registro Generale 19766

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4548 del

22/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni in Comune di SAREGO (VI) C.F. fg. 21 m.n. 520 subb. 13 e 21

A favore di:

Contro:

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati 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 E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

L'appartamento è situato all'interno di un fabbricato avente più unità immobiliari. Trattasi quindi di condominio per il quale però non risulta nominato alcun amministratore per la gestione delle parti comuni.

- a) **importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):** /
- b) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** /
- c) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** /
- d) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:** /
- e) **presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:** /
- f) **dotazioni, impianti e servitù condominiali:** /



- g) **tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: /**
 h) **certificati di conformità degli impianti condominiali: /**

Si fa presente che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

È stato indicato 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 è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate 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 precisate 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% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5 \div 10\%$).

Di seguito la tabella riepilogativa del calcolo delle superfici commerciali del subject:

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerci ali	Tipo caratteristica
	Appartamento PT		59	100%	59	Quantitativa
	Garage		20	50%	10	Quantitativa
	Area esclusiva fino 25 mq		25	30%	7,5	Quantitativa
	Area esclusiva oltre 25 mq		110	10%	11	Quantitativa
	Totale:				87,5	
	Totale Superficie Commerciale				88	mq

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato risulti essere di:

€ 112.255,23 (centododicimiladuecentocinquantacinque/23 €), pari a 1.275,63 €/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.



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI								
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject	
	SEL	Comparabile A	SEL	Comparabile B	SEL	Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 135.000,00		€ 100.000,00		€ 72.000,00	-	
Data (mesi)	2,67	-€ 300,38	13,40	-€ 1.116,62	12,30	-€ 738,00	03/03/2025	
Superficie principale (m²)	63	-€ 2.666,68	97	-€ 25.333,46	96	-€ 24.666,79	59	
Superficie accessori (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	
Superficie accessori non com. (m2)	8	-€ 1.333,36	15	-€ 2.500,05	11	-€ 1.833,37	0	
Superficie balconi (m2)	0	€ 5.000,00	10	€ 3.000,00	8	€ 3.400,00	25	
Superficie balconi oltre 25 mq (m2)	0	€ 7.333,70	0	€ 7.333,70	0	€ 7.333,70	110	
Superficie corte esclusiva (m2)	63	-€ 4.200,21	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	
Sup corte esclusiva (m2) oltre S.I.	21	-€ 279,93	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	
Superficie autorimessa (m2)	17	€ 1.000,02	14	€ 2.000,04	13	€ 2.333,38	20	
Stato di manutenzione (n)*	5	-€ 28.000,00	3	€ 28.000,00	2	€ 56.000,00	4	
Prezzi corretti		€ 111.553,16		€ 111.383,61		€ 113.828,92		
				VALORE MEDIO		€ 112.255,23		
* scarso=1 sufficiente=2 discreto=3 medio=4 buono=5 ottimo=6							2,2%	DIVERGENZA
** 0 = non c'è 1 = c'è							VERO	< 5 %

Nota: il livello di manutenzione scelto per il subject (medio = 4) considera la circostanza che l'immobile è da ultimare in quanto al grezzo come descritto in narrativa. Per il comparabile A, che risulta all'interno dello stesso complesso immobiliare, è stato dato infatti uno stato di manutenzione più alto (buono = 5).

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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.
- quanto indicato nei capitoli relativi alla conformità urbanistico-edilizia;
- l'assenza di agibilità del bene



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.

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:

- riduzione del 15% sul valore dei beni € 16.838,28
- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.500,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 90.916,95**

Arrotondato a € 91.000,00 (€ novantaduemila/00), pari a 1.034,09 €/m².

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Data	Prezzo di compravendita
28.10.2020	€ 20.000,00

12.5 Giudizio di vendibilità

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ

I beni pignorati risultano in piena titolarità alla società esecutata.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

Trattasi di società esecutata. Da visura camerale allegata ([all.9](#)):

15. LOTTI

Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

L'immobile non è munito di agibilità

Trissino, 13.03.2025

Il Tecnico Incaricato
Ing. Ludovica Guerrato Trissino



(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie ed elaborato planimetrico, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a provenienze e vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Visura camerale società esegutata
10. Convenzione a lottizzare

