



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G.E. n. 201/2024 ELABORATO PERITALE

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

LOTTO UNICO



Giudice

dott.ssa SONIA PANTANO

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 12.06.2025

Identificazione beni Romano d'Ezzelino (VI) Via D. Cimarosa n. 17

Dati catastali NCEU Foglio 13 Particella 827 Sub 6 (A/2) e Sub 10 (C/6)

Custode Giudiziario I.V.G. via Volto n. 63 Costozza di Longare (VI)

Esperto estimatore: Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)

Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883

e-mail monicadalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 201/24 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutato:

Udienza ex art. 569 c.p.c.	12.06.2025	
Esperto estimatore	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Lotto	Unico	
Diritto pignorato	Proprietà quota 1/1	pag. 8
Tipologia beni	Immobile a destinazione residenziale	pag. 10
Ubicazione	Romano d'Ezzelino (VI)	
	Via Domenico Cimarosa n. 17	pag. 7
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Romano d'Ezzelino (VI) pag. 8	
	Fg. 13 Particella 827 Sub 6 cat. A/2	
	Fg. 13 Particella 827 Sub 10 cat. C/6	
Metri quadri commerciali	mq. 100,00	pag. 16
Stato manutentivo	Discreto	pag. 16
Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna	
Situazione urbanistico/edilizia/		
catastale/irregolarità/abusi	Difforme regolarizzabile	pag. 25
Valore lordo di mercato OMV	euro 185.800,00 - €/mq 1.858,00	pag. 33
Date/valori comparabili reperiti	2023 (€ 1.813,00/mq) 2024 (€ 1.905,00/mq)	
Valore di vendita forzata		
proposto - valore €/mq	euro 155.000,00 - €/mq 1.550,00	pag. 34
Valore offerta minima -25%		
valore €/mq	euro 116.250,00 - €/mq 1.162,50	
Occupazione	libero	pag. 18
Titolo di occupazione	proprietà	pag. 18
Attestato Prestazione Energetica (APE)	Classe F	pag. 17
Problemi particolari - informazioni		
utili - criticità	Nessuno	

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Documentazione fotografica
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 13 Particelle 827
- Allegato 03 Piani catastali Fg. 13 Particella 827 Sub 6 e Sub 10
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 13 Particella 827 Sub 6 e Sub 10
- Allegato 05 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 06 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 09 Tabelle determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 10 Certificato di residenza e stato famiglia
- Allegato 11 Ricevute invio elaborato peritale

INDICE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE	
1.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	pag. 7
1.2 Diritto pignorato ed identificazione catastale dei beni	pag. 8
1.3 Confini N-E-S-O	pag. 8
1.4 Descrizione dettagliata dei beni	pag. 10
1.5 Certificazione energetica (APE)	pag. 17
Cap. 2 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
2.1 Possesso	pag. 18
2.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	pag. 18
Cap. 3 ASPETTI CATASTALI	
3.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	pag. 18
3.2 Intestatari catastali storici	pag. 19
3.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 20
3.4 Giudizio di conformità catastale	pag. 20
Cap. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	
4.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	pag. 20
Cap. 5 ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI	
5.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	pag. 20
5.2 Abusi/difformità riscontrati	pag. 25
5.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	pag. 28
5.4 Perimetro del “mandato”	pag. 29
Cap. 6 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI	
6.1 Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli al 10.01.2025	pag. 30
Cap. 7 SUOLO DEMANIALE	pag. 30
Cap. 8 USO CIVICO O LIVELLO	pag. 30
Cap. 9 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	
9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi 2 anni	pag. 31
Cap. 10 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	

10.1	Metodo di valutazione	pag. 31
10.2	Stima del valore di mercato	pag. 33
10.3	Determinazione del valore a base d'asta	pag. 33
10.4	Giudizio di vendibilità	pag. 35
Cap. 11	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'	pag. 35
Cap. 12	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	
12.1	Dati e residenza del debitore esecutato	pag. 35
12.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	pag. 35
Cap. 13	LOTTI	pag. 35
Cap. 14	OSSERVAZIONI	pag. 36

RELAZIONE DEL CTU

In data 12.07.2024 l'III.ma dott.ssa Sonia Pantano, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 18.07.2024 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver extrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

12.07.2024	Nomina e conferimento dell'incarico
17.07.2024	Comunicazione del conferimento dell'incarico
18.07.2024	Giuramento telematico
18.07.24 – 03.05.25	Richiesta certificazioni presso il Comune di Romano d'Ezzelino (VI)
18.07.24 – 03.05.25	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Romano d'Ezzelino (VI) per acquisire la documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione
18.07.24 – 03.05.25	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
18.07.24 – 03.05.25	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati Comuni interessati;

- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l’Agenzia delle Entrate;
- ricerca, verifica ed acquisizione dei contratti di locazione;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

ELABORATO PERITALE

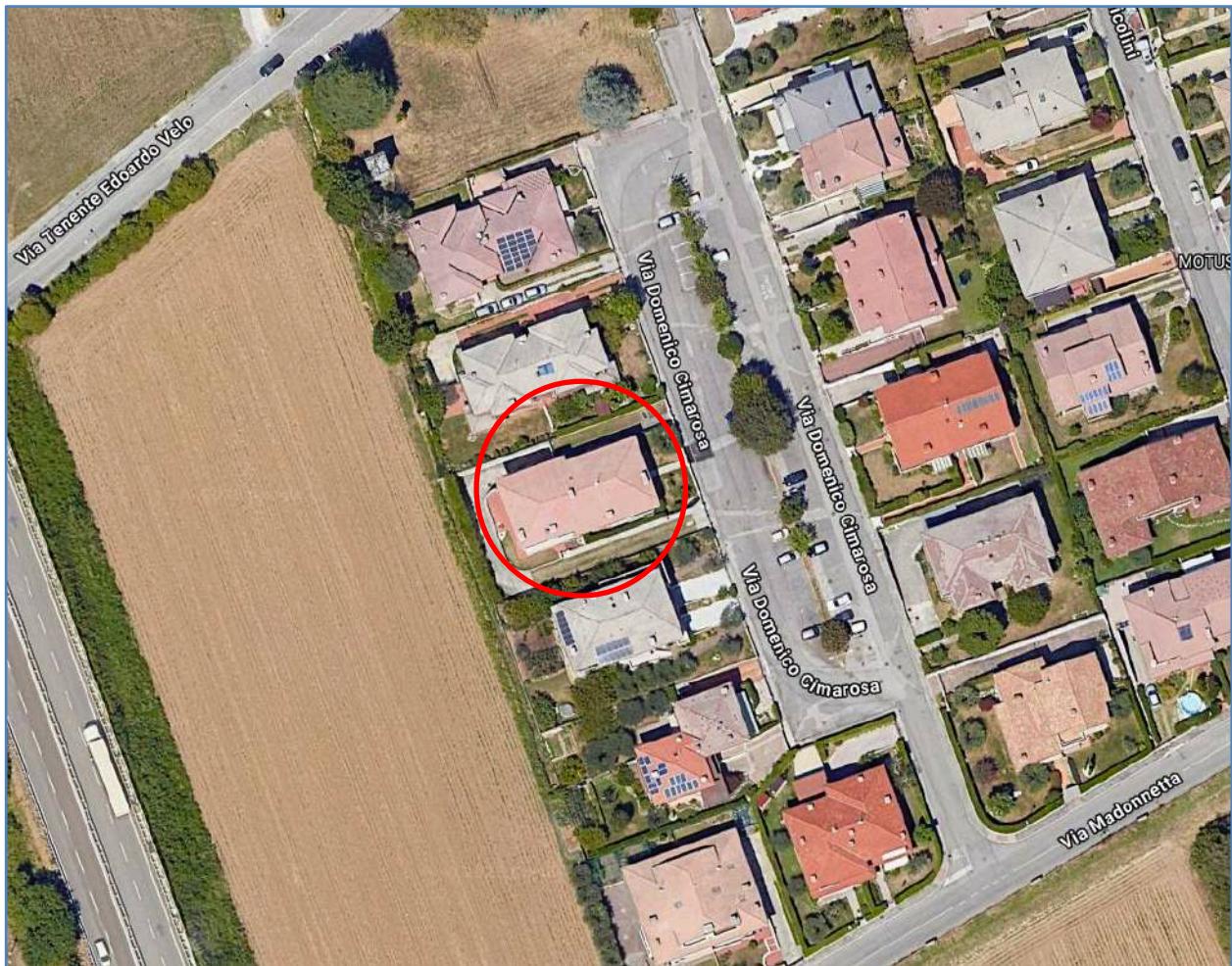
BENI IN ROMANO D'EZZELINO (VI) – VIA D. CIMAROSA n. 17 LOTTO UNICO

Cap. 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati in Comune di Romano d'Ezzelino (VI), in via D. Cimarosa n. 17, in zona semicentrale rispetto al centro urbano. I beni oggetto di pignoramento sono una unità immobiliare a destinazione residenziale con box auto di proprietà.



Vista aerea via D. Cimarosa n. 17 Romano d'Ezzelino (VI)

Caratteristiche della zona: zona semicentrale di Romano d'Ezzelino (VI) caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa, a circa 1,5 km dal centro del paese, raggiungibile in pochi minuti sia a piedi che in auto.

L'area risulta ben collegata alla rete stradale locale e dispone di servizi essenziali nelle immediate vicinanze: scuole, supermercati, farmacia, attività commerciali e fermate del trasporto pubblico. Il contesto è tranquillo e urbanisticamente ordinato, con presenza di marciapiedi, aree verdi pubbliche e buona accessibilità veicolare.

1.2 DIRITTO PIGNORATO ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei seguenti immobili:

Unità immobiliari site in Comune di Romano d'Ezzelino (VI) Via Domenico Cimarosa n. 17

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Romano d'Ezzelino (VI)

A. Unità immobiliare residenziale (Allegato n. 04)

Foglio 13 - Particella 827 Sub 6

Piano S1-1 - Cat. A/2 - Classe 4 - Vani 4 - Rendita catastale euro 371,85

B. Garage (Allegato n. 04)

Foglio 13 - Particella 827 Sub 10

Piano S1 - Cat. C/6 - Classe 1 - Consistenza mq 35 - Rendita catastale euro 72,30

I beni oggetti di pignoramento sono in proprietà a:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore.

Atto di compravendita del 27.03.1991 notaio Grispigni di Valdagno (VI) repertorio n. 706, trascritto a Bassano del G. il 04.04.1991 ai nn. 2336 R.G. e 1745 R.P.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

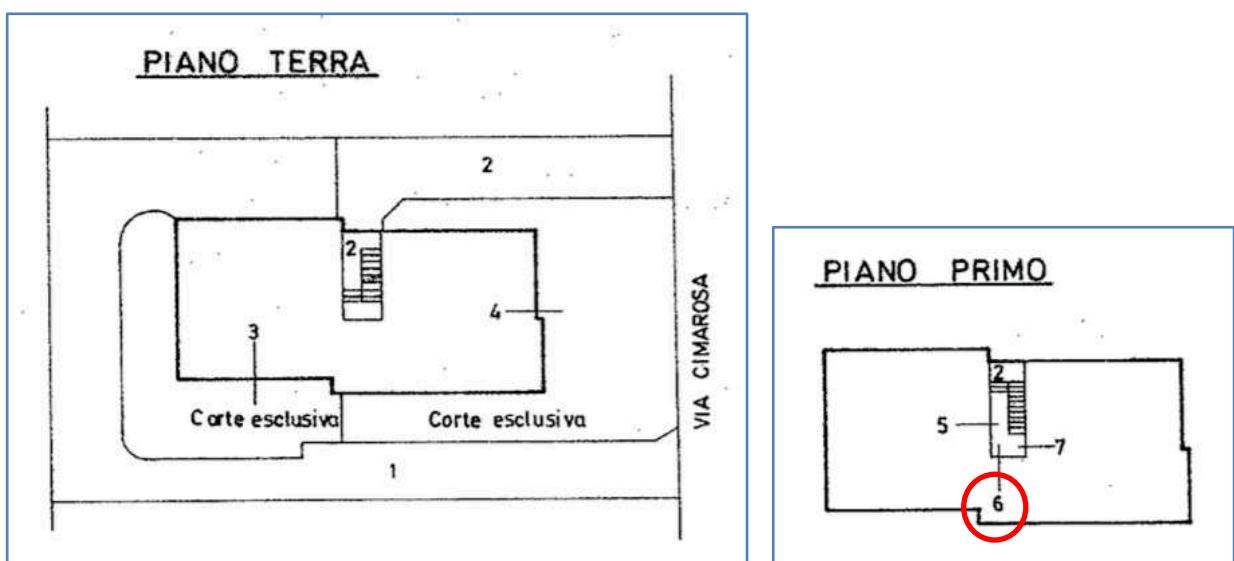
1.3 CONFINI N-E-S-O

Unità residenziale: A.U.I. particella 827 Sub 2 BCNC vano scala condominiale, A.U.I. particella 827 Sub 7, A.U.I. particella 827 Sub 1 BCNC, A.U.I. particella 827 Sub 5.

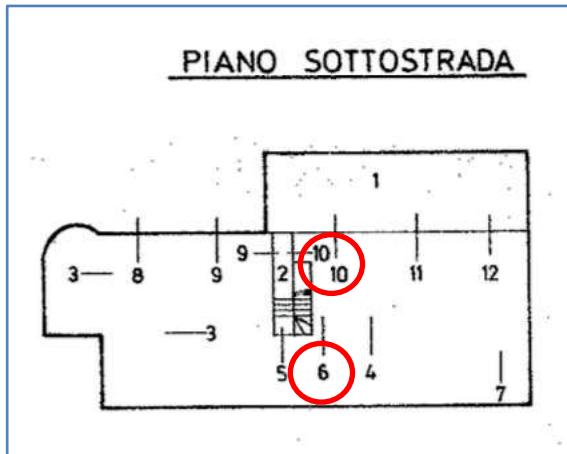
Garage e cantina: A.U.I. particella 827 Sub 1 BCNC area di accesso garages, A.U.I. particella 827 Sub 4, A.U.I. particella 827 Sub 1 BCNC, A.U.I. particella 827 Sub 2 BCNC Vano scala e A.U.I. particella 827 Sub 5.



Estratto di mappa Foglio 5 Particella 1804



Elaborato planimetrico Foglio 13 Particella 827 Sub 6



Elaborato planimetrico Foglio 13 Particella 827 Sub 6 e Sub 10

1.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Romano d’Ezzelino (VI), in via Domenico Cimarosa n. 17, all’interno di un fabbricato condominiale realizzato alla fine degli anni ‘90. Il complesso si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un piano interrato ed è collocato in una zona residenziale tranquilla e ben servita.

L’appartamento, identificato al Catasto Fabbricati con la particella 827 subalterno 6 (categoria A/2), si trova al piano primo del fabbricato ed è accessibile tramite vano scala condominiale. L’unità si articola internamente in un ingresso che si apre su un’ampia zona giorno, costituita dal soggiorno e dalla cucina, con accesso diretto al terrazzo. Un disimpegno conduce alla zona notte, dove sono collocate due camere da letto, di cui una con terrazzo, ed un bagno. La distribuzione interna è razionale, con ambienti ben illuminati grazie all’esposizione favorevole a Sud e alla presenza di ampie superfici finestrate.

Le finiture interne si presentano di tipo standard per l’epoca di costruzione: pavimenti in ceramica, nella zona giorno e nel disbrigo e legno nelle camere, gli infissi sono in legno con vetrocamera e tapparelle esterne. L’unità gode di un buon livello di luminosità e affaccio su area tranquilla, priva di affacci diretti su strade di forte traffico.

Completano la proprietà un’autorimessa esclusiva al piano interrato, identificata al Catasto Fabbricati con il subalterno 10 (categoria C/6), della superficie catastale di circa 40 m², e un locale cantina di circa 15 m². L’autorimessa è accessibile tramite rampa carraia condominiale e presenta un accesso con basculante metallico. Lo spazio è adeguato al ricovero di un’autovetture e per eventuale uso accessorio come deposito.

Il fabbricato condominiale si presenta in buone condizioni manutentive, con facciate intonacate e tinteggiate, copertura a falde, cortile condominiale e ingressi separati per pedoni e veicoli. L’ambiente residenziale è ordinato e silenzioso, con la presenza di aree verdi e marciapiedi pubblici.

Di seguito è stata eseguita la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.

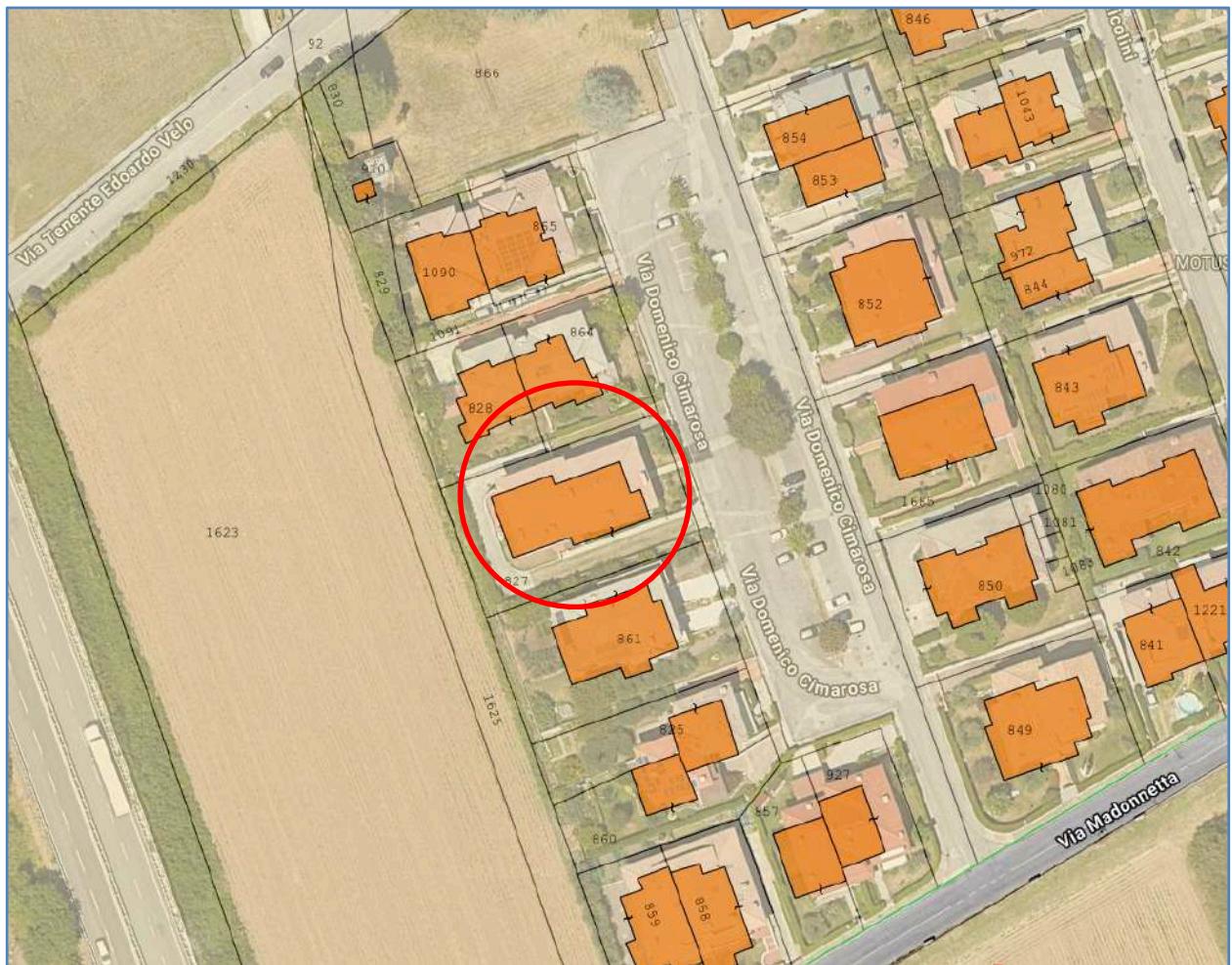


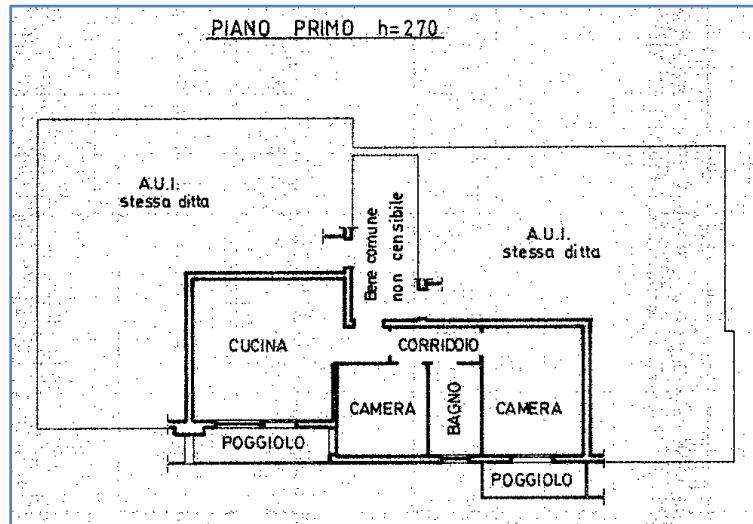
Foto satellitare con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale, che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni pignorati, si evince la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

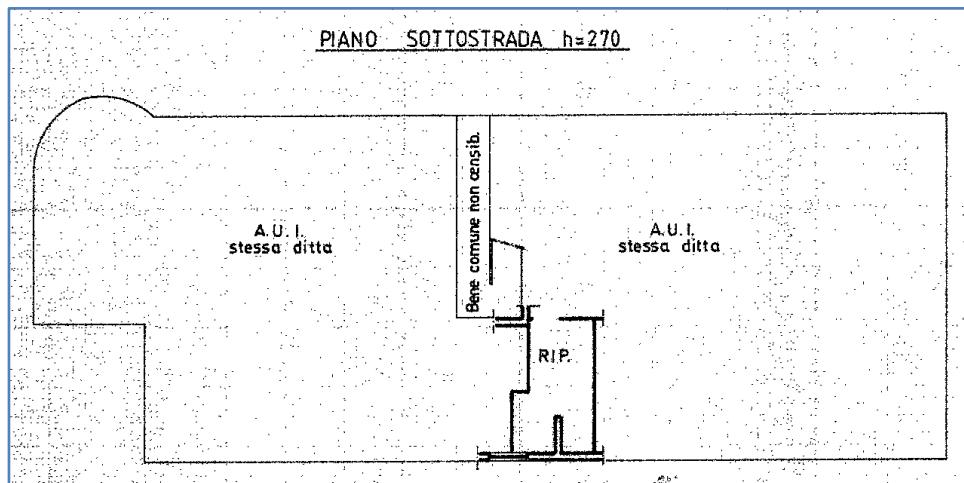
Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

L'unità immobiliare residenziale ha esposizione Sud, l'altezza interna minima dell'unità immobiliare, rilevata è di circa m 2.74, mentre l'altezza rilevata al piano seminterrato è pari a circa m. 2.64.

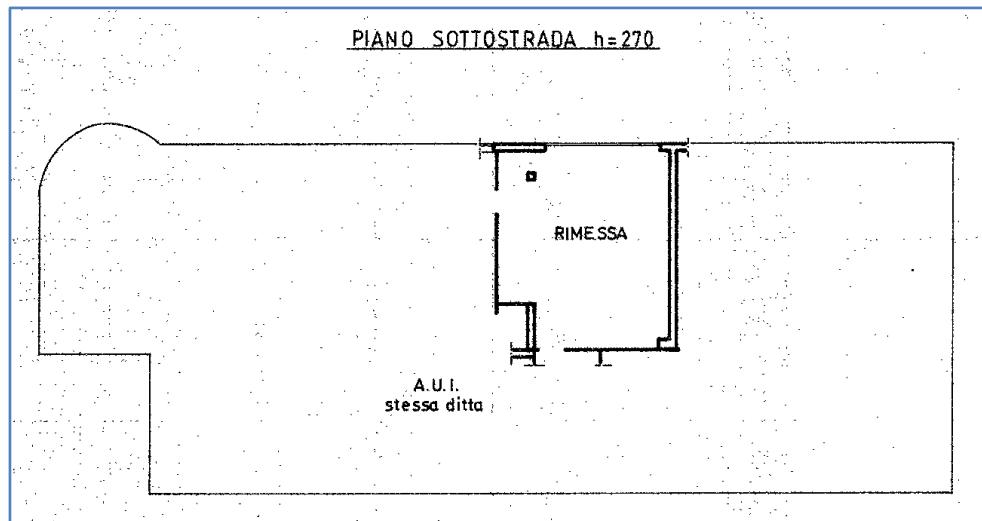
Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile.



Pianta piano terra - stato catastale



Pianta piano seminterrato - stato catastale



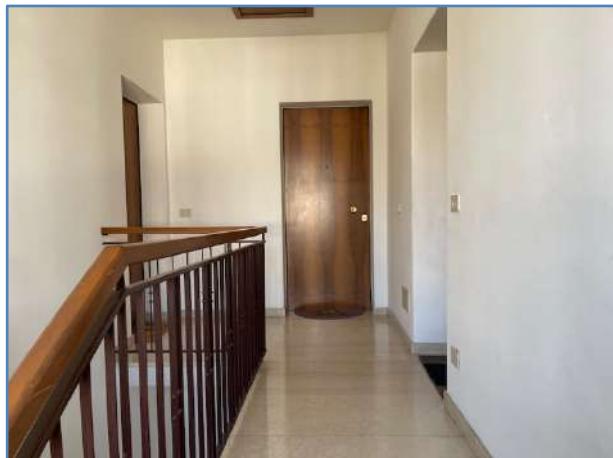
Pianta piano seminterrato - stato catastale



01. Prospetto Sud-Est



02. Prospetto Sud



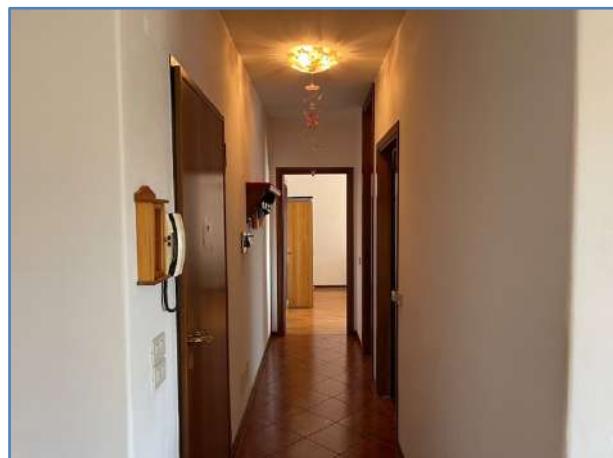
03. Vano scala condominiale



04. Soggiorno



05. Angolo cottura



06. Ingresso e disbrigo



07. Camera singola



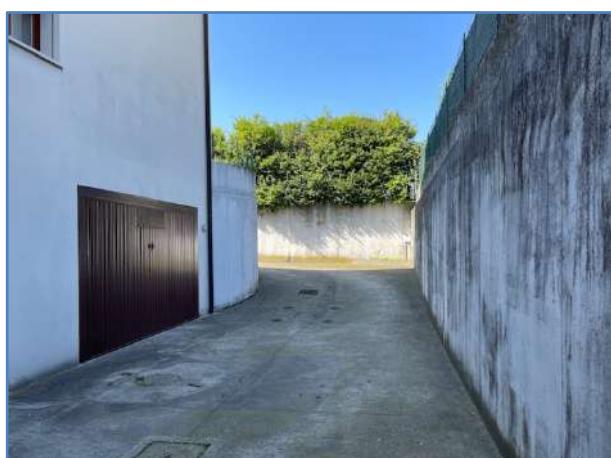
08. Bagno



09. Camera doppia



10. Terrazzo



11. Piano interrato - Rampa garage



12. Piano interrato - Area di manovra garage



13. Piano interrato - Garage



14. Piano interrato - Garage



15. Piano interrato - Cantina



16. Piano interrato - Cantina

La superficie commerciale dell'unità residenziale, comprensiva dei locali accessori posti al piano seminterrato, è complessivamente pari a circa mq. 100.00.

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato condominiale con n. 5 unità abitative	discrete
Fondazioni		non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in c.a. e muratura, orizzontali in laterocemento	discrete
Copertura	Tetto a falde in c.a. e laterocemento con sovrastante manto di copertura	discrete
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	discrete
Androni e scale	Scala interna con pedate e alzate rivestite in marmo.	discrete

Ascensore	Non presente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	discrete

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

La superficie commerciale è complessivamente pari a circa **mq. 100.00**, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

Destinazione	Superficie linda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Unità residenziale	72.00	1.00	72.00
Terrazzi	10.00	0.30	3.00
Cantina	15.00	0.35	5.25
Garage	40.00	0.50	20.00
Superficie commerciale			100,25
Superficie commerciale arrotondata			100.00

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Infissi interni	porte	legno tamburato	discrete
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetrocamera Avvolgibili in PVC	discrete discrete
Pavimenti		piastrelle di ceramica e legno	discrete
Rivestimenti	bagno	Piastrelle di ceramica nella cucina e nel bagno	discrete

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	discrete
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	discrete
Impianto di allarme	assente		

Impianto riscaldamento	tradizionale a radiatori con caldaia autonoma		discrete
Impianto di raffrescamento	assente		
Impianto fotovoltaico	assente		
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, w.c., bidet vasca	discrete
Altri impianti	assenti		

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in discreto stato di manutenzione. Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno siano, considerando lo stato di vetustà, di livello discreto. Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente discreto.

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti.

Relativamente agli impianti presenti si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Tradizionale a radiatori con impianto autonomo.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, si effettua attraverso la caldaia autonoma installata.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Assente.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, successivamente all'anno di acquisto 1991.

1.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato emesso in data 17.04.2025 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo F (Allegato n. 8).

Cap. 2 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

2.1 POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano in proprietà a:

In forza di:

Atto di compravendita del 27.03.1991 notaio Grispigni di Valdagno (VI) repertorio n. 706, trascritto a Bassano del G. il 04.04.1991 ai nn. 2336 R.G. e 1745 R.P.

2.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera.

Cap. 3 ASPETTI CATASTALI

3.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI

Dalla ispezione effettuata presso l'U.T.E. di Vicenza le unità immobiliari sono state oggetto delle seguenti variazioni storiche (Allegato n. 04):

Catasto Fabbricati – Comune di Romano d'Ezzelino (VI) - Foglio 13 - mappale 827 – Sub 6

dal 07/02/1991

Classamento automatico del 07/02/1991, in atti dal 19/03/1993 – Categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita L. 784 (pari a € 0,40).

dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario – Rendita aggiornata a L. 720.000.

dal 13/08/2013

Variazione per codifica piano incoerente – Pratica n. VI0175971, G.A.F. n. 89214.1/2013.

dal 09/11/2015

Inserimento in visura dei dati di superficie – Superficie totale 72 m², superficie catastale escluse aree scoperte 69 m².

dal 05/07/2021

Variazione toponomastica d'ufficio – Pratica n. VI0068497, n. 26304.1/2021: aggiornamento dell'indirizzo in “Via Domenico Cimarosa n. 13”.

Catasto Fabbricati – Comune di Romano d'Ezzelino (VI) – Foglio 13 – Mappale 827 – Sub 10 (C/6)

dal 07/02/1991

Classamento automatico del 07/02/1991, in atti dal 19/03/1993 – Categoria C/6, consistenza 35 m², rendita L. 154 (pari a € 0,08).

dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario – Rendita aggiornata a L. 140.000.

dal 13/08/2013

Variazione per codifica piano incoerente – Pratica n. VI0175978, G.A.F. n. 89218.1/2013.

dal 09/11/2015

Inserimento in visura dei dati di superficie – Superficie catastale 35 m².

dal 05/07/2021

Variazione toponomastica d'ufficio – Pratica n. VI0068501, n. 26308.1/2021: aggiornamento dell'indirizzo in “Via Domenico Cimarosa n. 13”.

3.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

Dalla ispezione effettuata presso l’U.T.E. di Vicenza sono state reperite le informazioni relative agli intestatari storici, dei beni oggetto di pignoramento, riportate di seguito. (Allegato n. 04)

Dall’ispezione effettuata presso l’U.T.E. di Vicenza sono state reperite le seguenti informazioni relative agli intestatari storici dei beni oggetto di pignoramento (Allegato n. 04):

Catasto Fabbricati – Comune di Romano d'Ezzelino (VI) – Foglio 13 – Mappale 827 – Sub 6 e Sub 10

Intestatario dal 27/03/1991

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 27.03.1991 notaio Grispigni di Valdagno (VI) repertorio n. 706, trascritto a Bassano del G. il 04.04.1991 ai nn. 2336 R.G. e 1745 R.P.

Intestatario precedente fino al 27/03/1991

Dati derivanti da:

Atti antecedenti.

3.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti degli immobili.

3.4 GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo, nel fabbricato residenziale, sono state riscontrate delle modeste difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Cap. 4

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI DI PROVENIENZA

I beni pignorati, nel ventennio dalla trascrizione del pignoramento, sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

Catasto Fabbricati – Comune di Romano d'Ezzelino (VI)

Foglio 13 - Particella 827 Sub 6 cat. A/3 e Sub 10 cat. C/6

Intestatario dal 27.03.1991

In forza di:

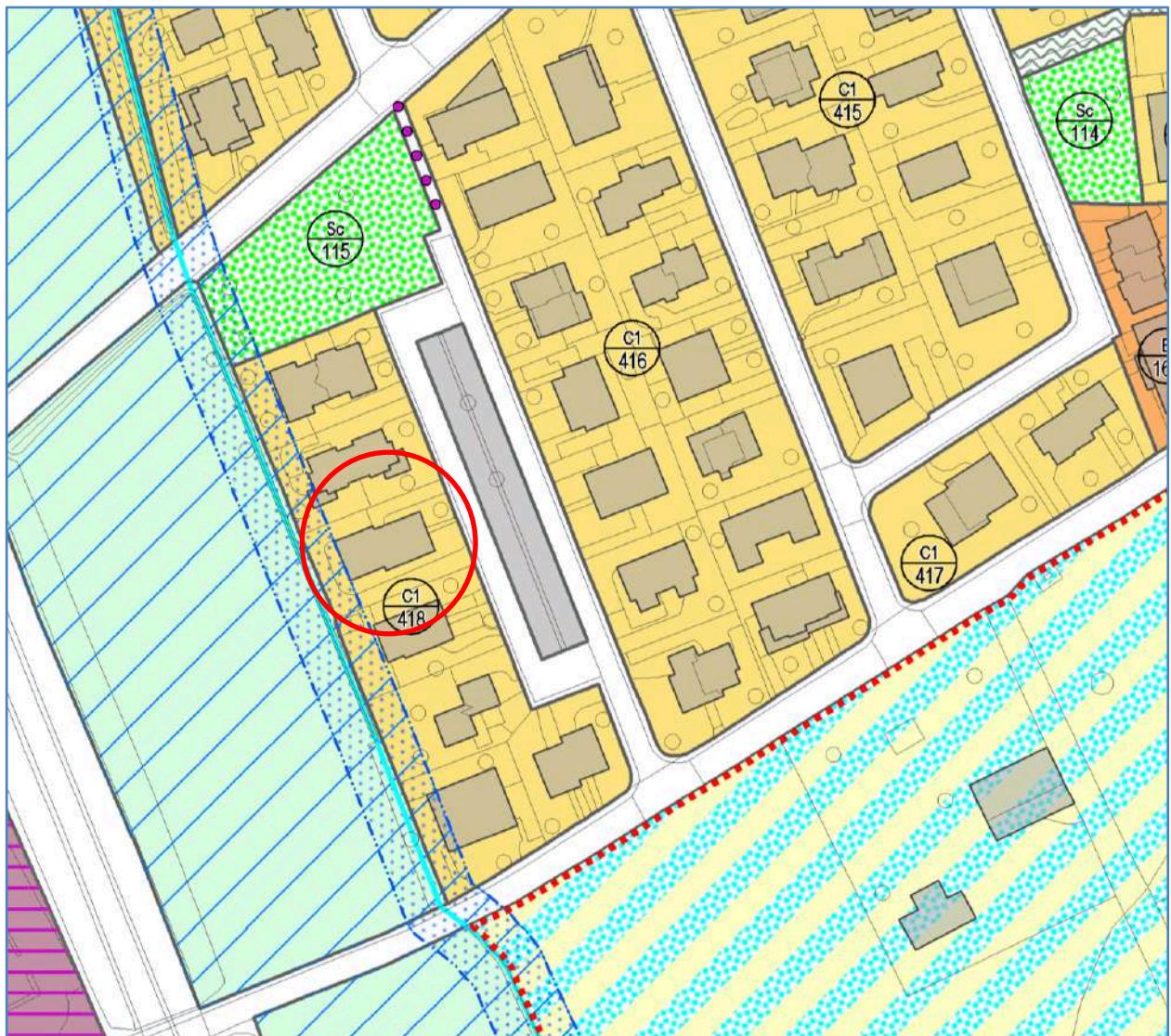
Atto di compravendita del 27.03.1991 notaio Grispigni di Valdagno (VI) repertorio n. 706, trascritto a Bassano del G. il 04.04.1991 ai nn. 2336 R.G. e 1745 R.P.

Cap. 5

ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

5.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITA' E AGIBILITA'

Secondo il Piano degli Interventi - Sesta Variante Giugno 2023 vigente, D.C.C. di approvazione n. 17 del 28.04.2023, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO C1/418. (art. 55 Norme Tecniche Operative – Zona C1).



Estratto Piano degli Interventi

	Zona B	Art. 55
	Zona C1	Art. 55
	Zona C2	Art. 55
	Viabilità/Fasce di rispetto - D.Lgs 285/1992 - DPR 495/1992	Art. 38
	Idrografia/Fasce di rispetto - Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904	Art. 39



Aree geologicamente instabili (PAMAG)

Art. 41



Zone di tutela dei corsi d'acqua - LR 11/2004

Art. 44

Legenda Piano degli Interventi

Di seguito viene riportato l'estratto delle Norme Tecniche Operative (NTO) relativi agli artt. 55-39-44.

CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Art.55 “Zone “B” - “C1” - “C2”

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.6, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante P.U.A.:
 - l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
 - sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
 - sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
 - integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti eventualmente carenti.
4. L'Amministrazione Comunale ha tuttavia facoltà di deliberare o richiedere lo studio di un piano attuativo in qualsiasi tempo, anche dopo la presentazione di una richiesta di titolo edilizio per interventi che ricadono nel perimetro dello strumento da formare: lo studio del piano urbanistico attuativo è obbligatorio per le zone omogenee C2 e per la trasformazione a residenza di tipologie specialistiche a destinazione produttiva.
5. Nelle zone con edificabilità assegnata al singolo lotto (Repertorio normativo, colonna “Superficie utile”) gli interventi edilizi potranno avvenire mediante permesso di costruire ai sensi dell'art. 18-bis della L.R. 11/2004. L'indice fondiario sarà derivato dalla superficie utile edificabile assegnata ad ogni singolo lotto secondo la consistenza appresso individuata.
6. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 15 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
7. Indice massimo di densità:
 - I parametri edilizi sono riportati nel repertorio normativo.
 - Possono essere consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito dei volumi preesistenti, comunque non oltre l'indice territoriale di 0,85 mq/mq di SU.
 - La trasformazione a residenza di tipologie specialistiche con destinazione produttiva è ammessa nell'ambito dei volumi preesistenti, comunque non oltre l'indice territoriale di 0,57 mq/mq di SU.
 - Nelle zone con “Indicazione specifica” (in Repertorio normativo) numero “0” sono ammessi incrementi una tantum nella misura del 20% della SU esistente con un max di mq 42 e senza mai superare l'indice di 0,43 mq/mq.
 - Anche nelle zone con indice saturo sono consentiti 29 mq di SU per il miglioramento funzionale degli edifici.

- Sono ammesse le costruzioni come da definizione di cui al punto 15 articolo 1 del Regolamento Edilizio anche nelle zone con “Indicazione specifica” (in Repertorio normativo) numero “0”.
8. Il Repertorio normativo indica l'altezza massima degli interventi nelle zone; è fatta salva l'applicazione degli artt. 8 e 9, D.I. 1444/1968.
 9. Nelle zone comprese entro l'"Agro centuriato" le nuove costruzioni dovranno di norma essere concepite secondo piani paralleli al reticolato.
 10. Per le aree condivise è prescritto quanto di seguito riportato (Prescrizioni particolari di cui alla D.G.R.V. n. 3831/2006):
 - nel caso di aree sul fronte stradale dovranno essere consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa; poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica;
 - è corretta al fine di tutelare il paesaggio circostante la messa a dimora, lungo viabilità e lungo i confini, di filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atte a mascherare e a mitigare le aree;
 - tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, quali aree di manovra e parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, ove possibile, dovranno inoltre essere alberati con messa a dimora di piante autoctone;
 - non dovrà essere realizzato e aperto nessun accesso carraio sulla viabilità principale, dovranno essere sfruttati gli accessi esistenti opportunamente allargati e sistematati, oppure accesso unico per più edifici; si consiglia, nel caso di sistemazione delle aree esterne e recinzioni, la riunificazione degli accessi, onde evitare e/o ridurre la loro pericolosità.

Art.39 Rispetto idraulico (R.D. 368/1904 - R.D. 523/1904)

1. All'interno della fascia di rispetto idraulico trova applicazione la disciplina di zona indicata dal P.I., nel rispetto dei RR.DD. 523/1904 e 368/1904 s.m.i.
2. Prescrizioni. La fascia di rispetto (anche ex articolo 115 del D.LGS. 152/2006) è larga 10 metri inedificabili riducibili, ove pertinenti alle acque non demaniali, previa deroga autorizzata del Consorzio di Bonifica e salva la permanenza di una striscia di almeno 4 metri completamente sgombra da ostacoli e impedimenti; sono assentibili:
 - la manutenzione degli edifici esistenti e le opere necessarie per il rispetto di prescrizioni di legge o per la messa in sicurezza degli immobili;
 - le demolizioni e le bonifiche dei luoghi se coerenti con le previsioni del PI;
3. Ogni intervento è subordinato al nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica o del rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza e a seguito della presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica; il vincolo di tutela storica comporta la disapplicazione del quarto alinea dell'articolo 133 del R.D. 368/1904

Art.44 Fascia di tutela dei corsi d'acqua

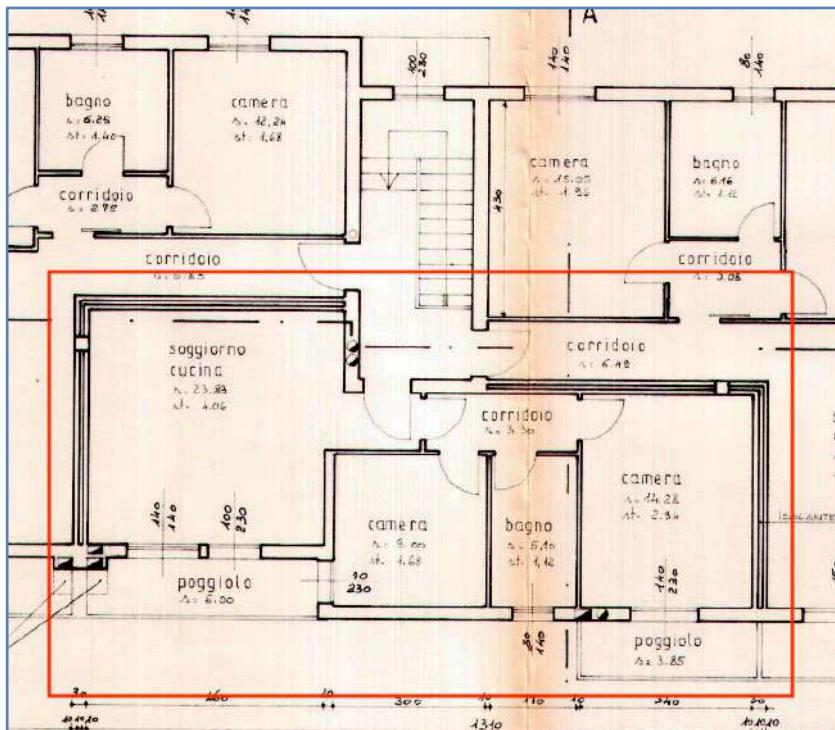
3. Le zone di tutela esemplificate nell'elaborato 3_CARTA DELLE FRAGILITÀ del PAT includono la fascia di tutela dei corsi d'acqua.
4. Prescrizioni. Agli effetti dell'articolo 41g LUR nelle fasce di tutela graficamente delimitate sono unicamente consentite le seguenti realizzazioni:
 - opere pubbliche eseguite con le tecniche costruttive dell'ingegneria naturalistica;
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente ex articolo 3 D.P.R. 380/2001 lettere a, b, c, d (comprese la demolizione e la ricostruzione in loco ovvero in area agricola adiacente);
 - ampliamenti di abitazioni esistenti ove consentiti dal PI;
 - ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'articolo 44 LUR;
 - introduzione delle sole formazioni vegetali appartenenti alla specifica fascia fito-climatica;
5. Il PI, ai sensi dell'art. 41 c. 2 della L.R. 11/04, precisa la "fascia di tutela dei corsi d'acqua" esemplificata nell'elaborato 3 "Carta delle fragilità del PAT" all'interno delle zone insediative del PI stesso, con geometria corrispondente alle "fasce di rispetto idraulico" di cui all'art. 39 11.18, fermo restando l'obbligo del rispetto del "vincolo paesaggistico" di cui all'art. 2311.1 laddove esistente.

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Romano d'Ezzelino (VI), relativamente al fabbricato residenziale, è stata reperita la seguente documentazione edilizia (Allegato n. 07):

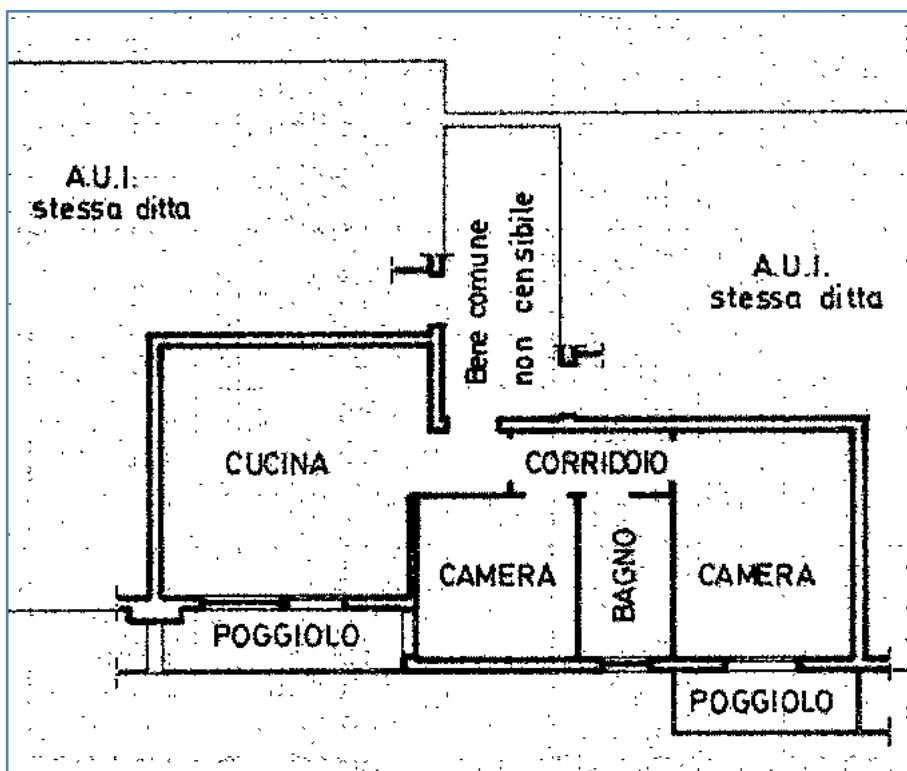
- Concessione Edilizia prot. n. 12607/5309 del 12.01.1989, per la costruzione di un edificio di civile abitazione;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 10842/5309 del 24.10.1989, per la costruzione di un muro di cinta;
- Concessione Edilizia prot. n. 7767/5309 del 09.08.1990, per le varianti interne e prospettiche di un edificio di civile abitazione alla Concessione Edilizia prot. n. 12607/5309 del 12.01.1989 e suc.;
- Permesso di abitabilità rilasciata in data 05.2.1991.

5.2 ABUSI/DIFFORMITA' RISCONTRATI

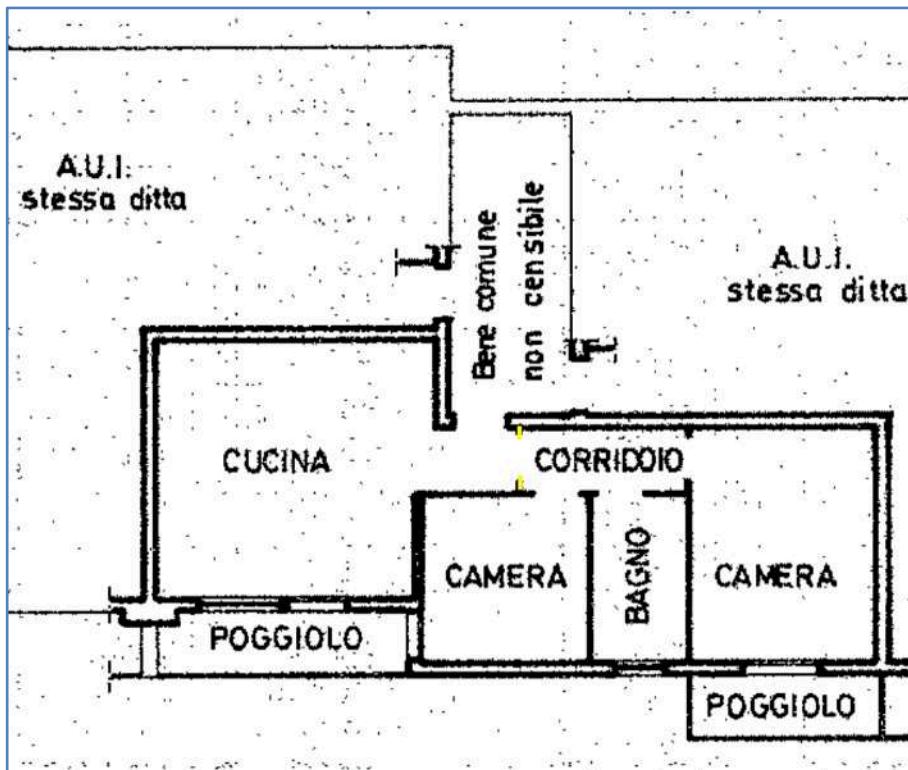
In sede di sopralluogo sono state riscontrate modeste difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale, così come meglio evidenziate negli elaborati grafici seguenti.



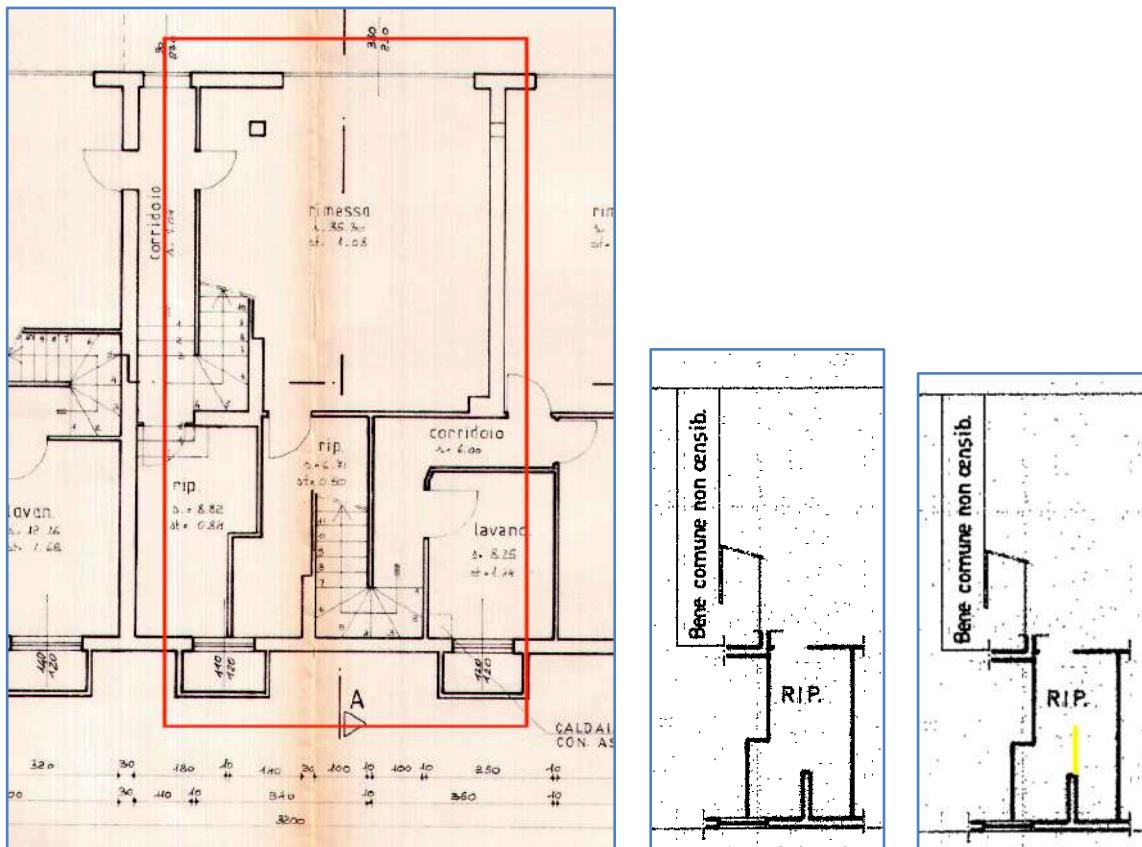
Stato autorizzato - Pianta piano primo



Stato catastale autorizzato - Pianta piano primo

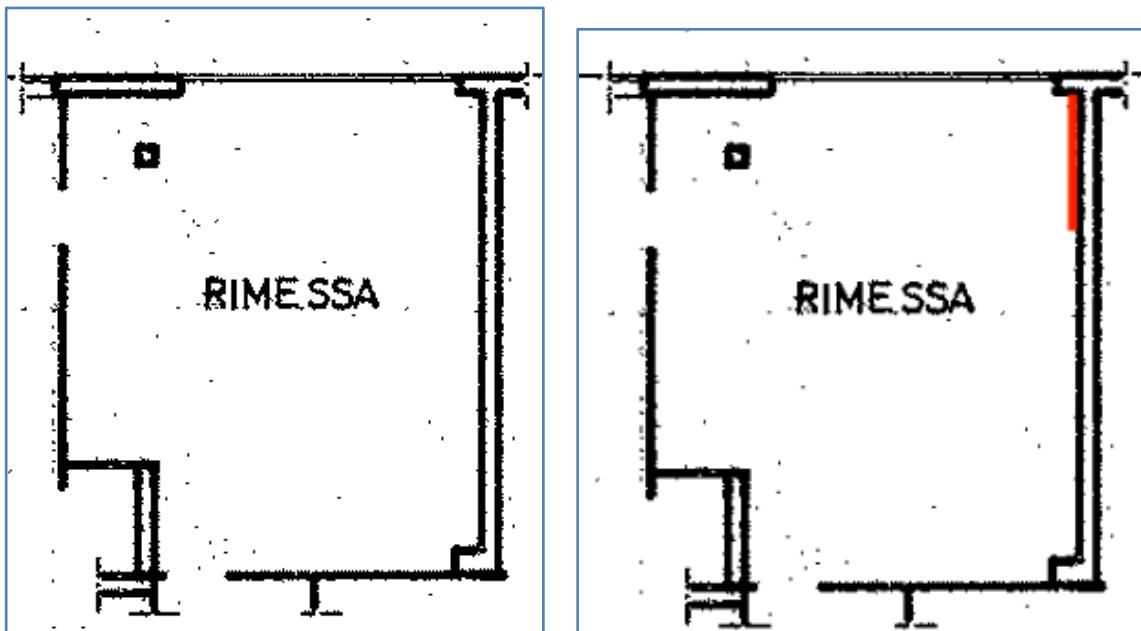


Stato rilevato - Schema tavola sinottica pianta piano primo



Stato autorizzato - Pianta piano interrato

Stato catastale e sinottica - piano interrato



Stato catastale e sinottica - piano interrato

Si informa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilevo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

5.3 VERIFICA DELLA SANABILITA'/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI

Si precisa che le difformità riscontrate, dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria e di una pratica di aggiornamento catastale.

La normativa introdotta con la **Legge 105/24**, prevede nuove disposizioni in materia di sanatoria edilizia, permettendo la regolarizzazione di alcune tipologie di opere, realizzate senza il dovuto permesso o in difformità rispetto ai titoli edilizi, purché tali opere rispettino determinati requisiti di compatibilità urbanistica, paesaggistica e ambientale. Si segnala quindi che è possibile sanare determinate difformità riscontrate in fabbricati residenziali, a condizione che tali difformità rientrino in specifici parametri previsti dalla Legge 105/24 a cui si rimanda.

Il futuro aggiudicatario dell'immobile quindi, al fine di ottenere i relativi permessi e riportare l'immobile in conformità con le normative urbanistiche, edilizie e catastali, dovrà farsi carico delle spese della pratica edilizia di sanatoria per regolarizzare le opere abusive e della pratica di aggiornamento catastale.

Si precisa che le criticità relative alle opere abusive riscontrate sono state considerate nel processo di valutazione e hanno contribuito al deprezzamento applicato al valore di mercato dell'immobile.

5.4 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 ai beni pignorati, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

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

Le consistenze dei terreni, delle aree scoperte e dei perimetri degli edifici, derivano dalla documentazione catastale e/o edilizia, la puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nell’incarico e competrà quindi all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato dei beni.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica viene eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l’Amministrazione comunale e non comprende: 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 ed i rilievi topografici delle aree. Viene eseguito quindi un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione, al solo fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non vengono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti indicano solo le principali difformità riscontrate, allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono state eseguite 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.

Si precisa che l’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), così come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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 dovrà sostenere eventualmente l'aggiudicatario.

Gli eventuali abusi/difformità riguardanti le parti comuni, non sono ricompresi all'interno del mandato, pertanto non verranno quantificati i relativi eventuali oneri di sanatoria, che potranno essere comunque ritenuti compresi nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

Cap. 6 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

6.1 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL 02.05.2025

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- a) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 03.04.2012 ai nn. 2675 R.G. e 367 R.P. in forza di decreto ingiuntivo n. 174/2011 del 01.03.2011 emesso dal Tribunale di Bassano del Grappa (VI) (Allegato n. 06) a favore di

Riguardante le unità immobiliari oggetto di pignoramento: Comune di Romano d'Ezzelino (VI) foglio 13 particella 827 sub. 6 (abitazione) e sub. 10 (autorimessa).

TRASCRIZIONI

- b) Trascrizione giudiziaria in data 21.06.2024 ai nn. 5786 R.G. e 4417 R.P. in forza di verbale di pignoramento immobiliare del 18.05.2024 repertorio n. 2636/2024 redatto da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza. (Allegato n. 06) a favore di contro riguardante le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Cap. 7 SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Cap. 8 USO CIVICO O LIVELLO

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

Cap. 9 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

9.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI 2 ANNI

Come da informazioni reperite, si informa che le spese annue di gestione sono pari a circa euro 500,00.

Cap. 10 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 METODO DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore di mercato dell’immobile è stata eseguita 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.

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l’immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell’immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: “il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell’immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto”.

L’immobile oggetto di valutazione è definito S “Subject” e gli immobili presi a confronto “Comparabili”.

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell’immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l’incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell’immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell’analisi.

Il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa è così definito:

- “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (IVS 1.3.1 e EVS 4.10);
- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l’immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell’offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.

Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l’applicazione dei metodi di stima.

Il prezzo marginale di una caratteristica indica “la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata” e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.

Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell’immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

Per l’analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo metrico sommario dell’immobile e confronto con la documentazione edilizia se reperita, e/o catastale.

10.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del “Highest and Best Use (HBU)”, ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Dalle analisi e considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 09, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

Più probabile valore di mercato senza gravami (vedi Allegato N. 09)	€ 185.800,00
--	---------------------

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

10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, come sopra determinato, viene deprezzato, per quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, considerando alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, come da tabella seguente:

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi non probatori	€ 2.000,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratiche catastali costi approssimativi non probatori	€ 1.500,00
MANUTENZIONE	eventuali altre opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00
TOTALE		€ 3.500,00

Si propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespote, che consideri le differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale deprezzamento comprende:

- l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

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

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

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 15%
--	---	-------

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore di mercato		€ 185.800,00	€ 185.800,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 3.500,00
Totale			€ 182.300,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 27.345,00
Totale			€ 154.955,00
Totale arrotondato		€ 185.800,00	€ 155.000,00

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

prezzo base d'asta € 155.000,00 (centocinquantacinquemila euro/00)

10.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere discreto.

Cap. 11 VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili.

Cap. 12 RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

12.1 DATI E RESIDENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

12.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Cap. 13 LOTTI

Trattasi di lotto unico.

Cap. 14 OSSERVAZIONI

Nessuna.

Piovene Rocchette, 3 Maggio 2025

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto