

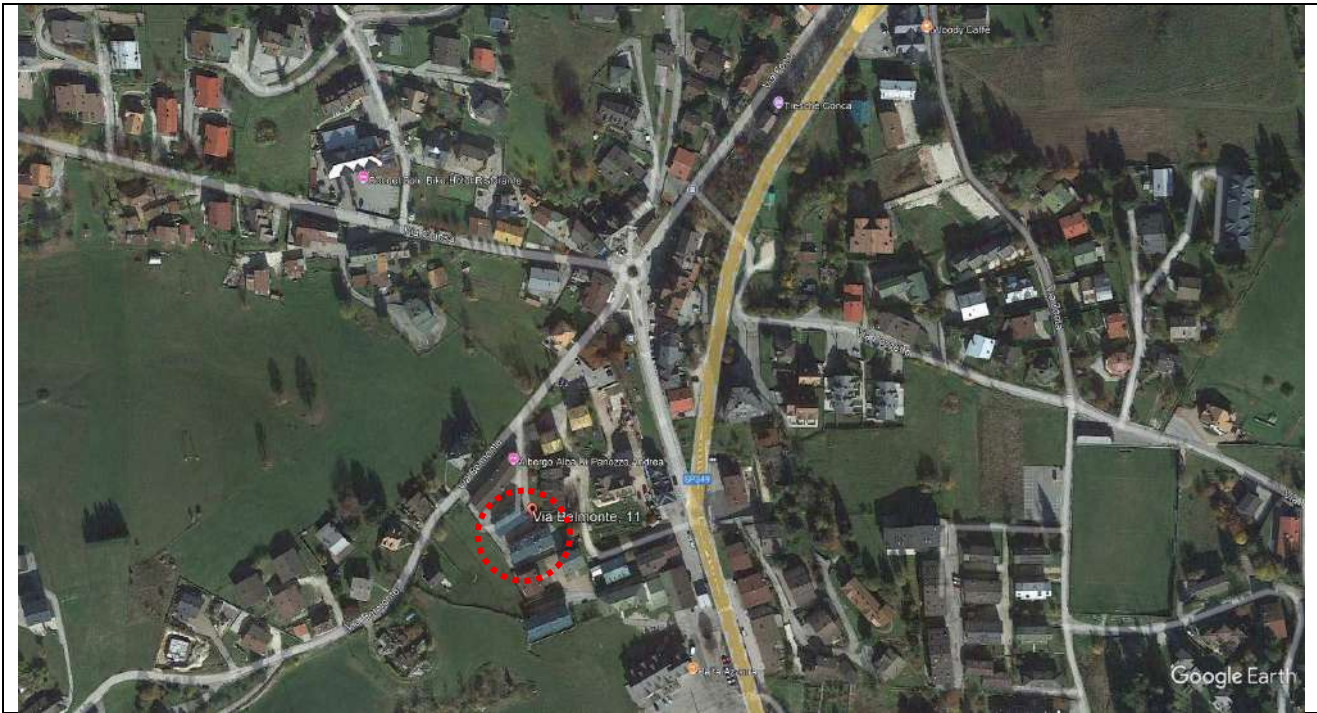


TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 449/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

AI SENSI DELL'ART. 173 BIS D.A. C.P.C., COME MODIFICATO PER EFFETTO DEL D.L. 83/2015

LOTTO N. 01



IDENTIFICAZIONE BENI:	APPARTAMENTO VIA BELMONTE N.11 - COMUNE ROANA LOCALITÀ TRESCHÉ CONCA (VI)
DIRITTO:	PROPRIETÀ 1/6
DATI CATASTALI:	FG 75; PART. N. 615 SUB.05
GIUDICE:	DOTT. MARIA ANTONIETTA ROSATO
CREDITORE PROCEDENTE:	
ESECUTATO:	
UDIENZA EX ART.569 C.P.C.:	11.11.2025 ORE 12.00
ESPERTO STIMATORE:	ARCH. MARCO DELLAI ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968 C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243 STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N.27 - TEL.: 3387156566 MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT
CUSTODE GIUDIZIARIO:	IVG VICENZA



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ES.IMM.	N. 449/2024
PROMOSSA DA:	
CONTRO	
GIUDICE:	DOTT. SONIA PANTANO
UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.:	11.11.2025 ORE 12.00
ESPERTO STIMATORE:	ARCH. MARCO DELLAI
DIRITTO PIGNORATO (PAG.6):	PROPRIETÀ 1/6
EVENTUALI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI (PAG. 6):	SI
TIPOLOGIA BENE PIGNORATO (PAG. 6):	APPARTAMENTO AL P.1°
UBICAZIONE (PAG. 6):	COMUNE DI ROANA LOCALITA' TRESCHES CONCA VIA BELMONTE N. 11
DATI CATASTALI ATTUALI DEI BENI (PAG.9):	
COMUNE DI ROANA (VI) CATASTO FABBRICATI PROPRIETÀ:	
Fg. 75; MAPP. N. 615; SUB. 5; CAT. A/2; CL. 3; CONSIST. 4,5 VANI; SU. CAT. MQ 75; RENDITA € 302,13; VIA BELMONTE; PIANO S1; 1°;	
METRI QUADRI (PAG. 6):	M² 85
STATO DI MANUTENZIONE (PAG. 6):	SUFFICIENTE
DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (PAG. 10):	NESSUNO
SITUAZIONE URBANIST. / EDILIZIA/CATASTALE - IRREGOLARITÀ/ABUSI (PAG. 11):	DIFFORMITÀ DISTRIBUZIONE INTERNE E DIFFORMITÀ SULL'INTERO CONDOMINIO AL PIANO SEMINTERRATO
VALORE LORDO DI MERCATO, (PAG. 17):	
LOTTO 1 – TOTALE € 120.024,24 (VALORE DI MERCATO DEI BENI)	
DATE/VALORI COMPARABILI REPERITI (PAG.16):	ANNO 2024-2025 (VEDI ALL. 11)
VALORE DI VENDITA FORZATA PROPOSTO (VALORE QUOTA 1/6) (07):	
LOTTO 1 € 15.000/00 (VALORE A BASE D'ASTA DEI BENI)	
VALORE DEBITO:	€ 40.828,91
OCCUPAZIONE (PAG. 9):	ESECUTATA
TITOLO DI OCCUPAZIONE (PAG. 9):	PROPRIETARI IN QUOTA
ONERI (PAG.22):	
APE (PAG. 9):	SI
PROBLEMI PARTICOLARI - INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ (PAG. 23):	



L'immobile presenta delle difformità edilizie (VEDI DIFFORMITÀ EDILIZIA) che devono essere sanate. Si sottolinea che sono state rilevate inoltre delle difformità che riguardano l'intero condominio. OSSERVAZIONI FINALI:

LOTTI (PAG.19):**01**

PRECISAZIONI: SUL PERIMETRO DELL'INCARICO DEMANDATA ALL'ESPERTO STIMATORE. L'INCARICO NON RIGUARDA RILIEVI TOPOGRAFICI, STRUTTURALI, PROSPETTICI, DELL'IMPIANTISTICA, AMBIENTALI, ANALISI E/O VERIFICHE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO, PARTI CONDOMINIALI E/O ALTRI ACCERTAMENTI ESTRANEI AL BENE PIGNORATO, IN QUANTO LE VERIFICHE SONO DOCUMENTALI, FOTOGRAFICHE E A VISTA, SALVO IL RILIEVO PLANIMETRICO PER LA VERIFICA DELLA CONSISTENZA DEI SOLO IMMOBILI PIGNORATI, SIA PER LA STIMA CHE PER IL CONFRONTO DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE. LE SOMME PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE SONO PRESUNTE IN BASE AL MINOR COSTO MEDIO CONSIDERANDO RIPRISTINI E/O SANATORIE AMMESSE, CONSIDERANDO ANCHE CHE I COMUNI POSSONO APPLICARE LE SANZIONI DA UN MINIMO AD UN MASSIMO PREVISTO PER LEGGE, CHE SPETTA AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA BASE DI UNA PUNTUALE PRATICA PRESENTATA IN COMUNE E PRESSO GLI EVENTUALI ALTRI ENTI PUBBLICI INTERESSATI. PER I TERRENI E LE AREE SCOPERTE I PERIMETRI EDIFICI E LE CONSISTENZE DERIVANO DAI DOCUMENTI CATASTALI OD EDILIZIE ED OGNI PUNTUALE VERIFICA DEI CONFINI CATASTALI/REALI ANCHE CON AUSILIO DI STRUMENTI TOPOGRAFICI NON È PREVISTO NELL'INCARICO E COMPETERÀ ALL'AGGIUDICATARIO, CHE DOVRÀ CONSIDERARE PREVENTIVAMENTE TALE STATO DEL BENE.

SI RIBADISCE CHE LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA VERRÀ ESEGUITA SULLA BASE DEI DOCUMENTI DISPONIBILI E REPERITI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E NON COMPRENDE, IN QUANTO COMPORTANO RILIEVI ALTIMETRICI E TOPOGRAFICI, LA VERIFICA DEI CONFINI, LA POSIZIONE DEL FABBRICATO RISPETTO AL LOTTO DI PERTINENZA, LE DISTANZE TRA I FABBRICATI, L'ALTEZZA E IL VOLUME DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA, IL RILIEVO PUNTUALE DELLO STATO DI FATTO E I RILIEVI TOPOGRAFICI DELLE AREE; SARÀ ESEGUITO SOLAMENTE UN RILIEVO SOMMARIO DELLA CONSISTENZA FISICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE AL FINE DI EVIDENZIARE/RILEVARE EVENTUALI DIFFORMITÀ PLANIMETRICHE.

NEL CASO DI UNITÀ INSERITE IN CONTESTI IMMOBILIARI CONDOMINIALI LE VERIFICHE NON SARANNO ESTESE ALLE PARTI COMUNI E ALLE ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI.

GLI SCHEMI GRAFICI PREDISPOSTI PER EVIDENZIARE LE DIFFERENZE INDICHERANNO SOLO LE PRINCIPALI DIFFORMITÀ RISCONTRATE ALLO SCOPO DI RAPPRESENTARLE VISIVAMENTE.

NON SONO RICHIESTE VERIFICHE DELLA PARTE STRUTTURALE ED IMPIANTISTICA, NÉ DEL RISPETTO ALLE VIGENTI NORMATIVE IN MATERIA DI TECNICHE COSTRUTTIVE, DI ANTISISMICA, DI ACUSTICA, DI CONTENIMENTO ENERGETICO, DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E RELATIVA ALL'ACCESSIBILITÀ E ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

L'ACQUISTO ALL'ASTA AVVIENE A CORPO E NON A MISURA (EVENTUALI DIFFERENZE DI CONSISTENZA NON DARANNO LUOGO A VARIAZIONI DI PREZZO), COME VISTO E PIACIUTO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA IL BENE, SENZA GARANZIA PER VIZI E DIFETTI (ART. 2922 DEL C.C.), SIA VISIBILI CHE OCCULTI, CON LE RELATIVE SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, APPARENTI E NON APPARENTI, DI FATTO E DI DIRITTO ESISTENTI, IL TUTTO RICOMPRESO ALL'INTERNO DELLA RIDUZIONE PERCENTUALE FORFETTARIA OPERATA IN SEDE DI VALUTAZIONE.

IN TALE RIDUZIONE DEVONO INTENDERSI RICOMPRESI ANCHE GLI ONERI E LE SPESE RELATIVI AD EVENTUALI ALTRI ABUSI/DIFFORMITÀ NON PRETTAMENTE RELATIVI ALLE UNITÀ IMM.RI PIGNORATE, E RELATIVI ALLE PARTI COMUNI, DATO CHE NON SI È AVUTO MANDATO DI ESAMINARE TALI ASPETTI.

NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI LE STIME E LE VENDITE NON COMPRENDONO MOBILI ED ARREDI DI QUALSIASI GENERE PRESENTI NELL'IMMOBILE E/O FOTOGRAFATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1	DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI	6
3.2	DIRITTO PIGNORATO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI	6
3.3	CONFINI N-E-S-O	6
3.4	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI	6
3.5	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	9
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	9
4.1	POSSESSO	9
4.2	TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	9
5.	ASPETTI CATASTALI	9
5.1	VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI (VEDI ALL.04)	9
5.2	INTESTATARI CATASTALI STORICI	10
5.3	OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO	10
5.4	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE	10
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	10
6.1	ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI	11
7.	ASPETTIE URBANISTICO- EDILIZI	11
7.1	TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ (VEDI ALL. 06)	11
7.2	ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI (VEDI ALL. 05)	12
7.3	VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI	12
7.4	DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL 08):	12
7.5	PERIMETRO DEL “MANDATO”	13
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	13
8.1	ONERI E VINCOLI	13
8.2	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 30.09.2025)	14
8.3	ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	16
9.	SUOLO DEMANIALE	16
10.	USO CIVICO O LIVELLO	16



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	16
11.1	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	16
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	16
12.1	METODO DI VALUTAZIONE	16
12.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO (VEDI ALL. N. 07)	17
12.3	DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA (VEDI ALL. N.11)	18
12.4	CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	18
12.5	GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'	18
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	18
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	19
14.1	DATI RESIDENZA DEI DEBITORI ESECUTATI (VEDI ALL. N. 12)	19
14.2	STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	19
15.	LOTTI	19
16.	OSSERVAZIONI FINALI	19
16.1	INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:	19
17.	ALLEGATI	19



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO: 24.03.2025;
 -DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: 20.04.2025;
 -DATA UFFICI COMUNALI: 31.03.2025 - 31.07.2025.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

Il bene è costituito da un appartamento a uso residenziale situato al primo piano, con annessa cantina al piano seminterrato. L'unità fa parte di un edificio condominiale composto da due piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, per un totale di n. 7 unità abitative e n. 5 autorimesse. L'immobile è ubicato nel Comune di Roana (VI), località Treschè Conca, in via Belmonte n. 11, in una zona centrale a prevalente destinazione residenziale.

PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



3.2 DIRITTO PIGNORATO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI

- PROPRIETÀ QUOTA DI 1/6;
 COMUNE DI ROANA (VI)
 CATASTO FABBRICATI
 FG. 75; PART. N. 615; SUB. 5; CAT. A/2; CL. 3; CONSIST. 4,5 VANI; SU. CAT. MQ 75; RENDITA € 302,13;
 VIA BELMONTE; PIANO S1; 1°;

3.3 CONFINI N-E-S-O

PARTICELLA 615

A NORD: MAPP. 616,222;
 A EST: MAPP 787;
 A SUD: MAPP.534, 144, 533;
 A OVEST: MAPP.1101

3.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

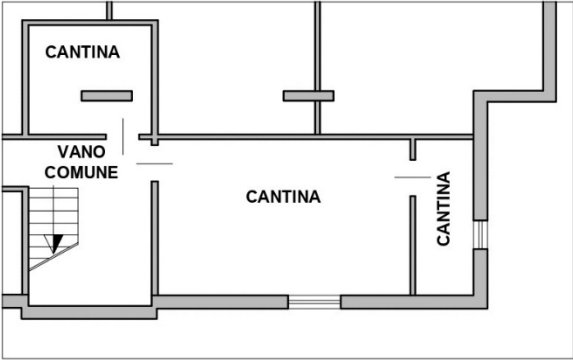
L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento ad uso residenziale, situato al primo piano di un fabbricato condominiale, con annessa cantina posta al piano seminterrato.

L'unità immobiliare si articola come segue:

- **PIANO SEMINTERRATO:** due locali cantina, di cui uno collegato a un vano ad uso bagno. Le due cantine non sono direttamente comunicanti tra loro, ma dispongono ciascuna di un accesso indipendente dal vano scala condominiale.



PIANO SOTTOSTRADA - STATO REALE



P. SEMIN. - CANTINA PRIMA



P. SEMIN. - CANTINA SECONDA



- **PIANO PRIMO:** soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due terrazze. L'accesso avviene da un vano scala comune.

PIANO PRIMO H.2.80 - STATO AUTORIZZATO



SOGGIORNO



CUCINA



CAMERA



BAGNO



Esternamente, l'edificio è circondato su tutti i lati da una corte ad uso comune, parzialmente asfaltata e in parte sistemata a prato.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- serramenti esterni in legno con scuri anch'essi in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Gli impianti presenti sono:

- impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori lamellari;
- impianto elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta **sufficiente** nel complesso.

La superficie commerciale dell'unità è la seguente:

- piano seminterrato (cantine) di mq 31,00 circa con altezza interna di ml 2,35 circa;
- piano primo di mq 69,00 circa, con altezza interna ml 2,80 circa, più 11,00 mq di terrazze.

Le superfici sopra indicate sono commerciali calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

Il fabbricato è stato costruito nel **1972**, ottenendo il **certificato di agibilità** nello stesso anno.

A seguito dei sopralluoghi e delle verifiche eseguite, sono emerse alcune **difformità edilizie**, in particolare al piano seminterrato, il quale presenta un'articolazione dei locali diversa rispetto a quanto raffigurato nei



disegni approvati. Le difformità distributive del piano interrato, non riguardano esclusivamente l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, ma interessano anche le altre unità dell'intero condominio. Da colloqui intercorsi con il tecnico comunale, è emerso che la **sanatoria dovrà essere presentata congiuntamente da tutti i proprietari delle unità immobiliari difformi**. A tal fine, per la redazione del progetto di sanatoria, sarà necessario eseguire **rilievi strumentali approfonditi**, volti a verificare non solo le difformità interne del piano seminterrato, ma anche il rispetto delle dimensioni volumetriche, delle distanze dai confini e delle distanze dagli edifici circostanti, in conformità con il progetto approvato.

NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile è in uno stato di conservazione e manutenzione SUFFICIENTE.

3.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare rientra in **CLASSE ENERGETICA F** EP gl, nren 156,76 kWh/m² anno (**VEDI ALLEGATO 10**)

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 POSSESSO

- | | |
|------------|-------------------------|
| 1) | PROPRIETÀ QUOTA DI 1/6; |
| 2) | PROPRIETÀ 4/6 BENE |
| PERSONALE; | |
| 3) | PROPRIETÀ 1/6 BENE |
| PERSONALE. | |

4.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata e famiglia

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI (**VEDI ALL.04**)

COMUNE DI NANTO (VI)

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 75; MAPP. N. 615; SUB. 5; CAT. A/2; CL. 3; CONSIST. 4,5 VANI; SU. CAT. MQ 75; RENDITA € 302,13;**
VIA BELMONTE; PIANO S1; 1°;

VARIAZIONI STORICHE:

CATASTO TERRENI

FG 75 MAPPALE 615 ENTE URBANO DI AREA 07.60

-All'impianto meccanografico del 31.12.1973 il bene era individuato al mapp.615 ENTE URBANO di aree 07.6

CATASTO FABBRICATI

FG 75 MAPPALE 615 SUB 5 CAT. A/2

-All'impianto meccanografico del 30.06.187 il bene era individuato al mapp.615 sub.05, cat. A/3;

-Con VARIAZIONE del 28/12/1972 in atti dal 25/01/2000 CLS (n.566/1972) il bene viene individuato al mapp.615 sub.05, cat. A/3, cl.05; consit. 5 vani;

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, il bene viene individuato al mapp.615 sub.05, cat. A/3, cl.05; consit. 4,5 vani;

- VARIAZIONE del 16/08/2005 Pratica n. VI0175599 in atti dal 17/08/2005 SENTENZA COMM.TRIBUTARIA 334/05/04 (n.174808.1/2005) il bene viene individuato al mapp.615 sub.05, cat. A/3, cl.03; consit. 4,5 vani;



- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2014 Pratica n. VI0283173 in atti dal 11/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 170493.1/2014) il bene viene individuato al mapp.615 sub.05, cat. A/3, cl.03; consit. 4,5 vani;

- VARIAZIONE del 16/12/2014 Pratica n. VI0293125 in atti dal 16/12/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 178918.1/2014) il bene viene individuato al mapp.615 sub.05, cat. A/3, cl.03; consit. 4,5 vani.

5.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

Dal 28.12.1972 al 04.02.2010 il bene era intestato a:

-
-

Dal 04.02.2010 ad oggi il bene è intestato a:

- — PROPRIETÀ QUOTA DI 1/6;
- — PROPRIETÀ 4/6;
- — PROPRIETÀ 1/6.

5.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Dalla verifica tra gli atti di pignoramento, le note di trascrizione, l'atto di acquisto e dati catastali, vi è corrispondenza.

5.4 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

MAPPA:

- CORRETTA.

ELABORATO PLANIMETRICO:

- NON PRESENTE.

SCHEDA CATASTALE:

- NON CORRETTA: PICCOLE DIFFORMITÀ DISTRIBUTIVA.

VISURE:

- CORRETTE.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

-**ATTO DI COMPRAVENDITA** AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO FERRIGATO UMBERTO IN DATA 4 SETTEMBRE 1972 REP. 23.856, REGISTRATO A SCHIO (VI) IN DATA 25 SETTEMBRE 1972 AL N. 6563 VOL. 182 MOD. II, TRASCRITTO A SCHIO (VI) IN DATA 5 OTTOBRE 1972 AI NN. 5252 R.G. E 4614 R.P. IN FORZA DEL QUALE I CONIUGI SIGNORI

SONO DIVENUTI PIENI PROPRIETARI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE IN RAGIONE DI 150/1000 (CENTOCINQUANTA MILLESIMI) DEL TERRENO SUI CUI È STATO EDIFICATO IL CONDOMINIO DI CUI FA PARTE IL BENE IN OGGETTO, A POTERE DI AL DETTO ATTO HA FATTO SEGUITO L'**ATTO DI INDIVIDUAZIONE CATASTALE** AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO FERRIGATO UMBERTO IN DATA 28 DICEMBRE 1972 REP. 24.940, REGISTRATO A SCHIO (VI) IN DATA 17 GENNAIO 1973 AL N. 774 VOL. 182 MOD. II, TRASCRITTO A SCHIO (VI) IN DATA 1 FEBBRAIO 1973 AI NN. 1278 R.G. E 1213 R.P. CON CUI È STATO ATTRIBUITO AI CONIUGI SOPRA GENERALIZZATI, IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI IL BENE IN OGGETTO.

-SUCCESSIONE IN MORTE DI

GIUSTA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA A VICENZA IN DATA 19 MARZO 2012 AL N. 252 VOL. 9990, IL CUI CERTIFICATO È STATO TRASCRITTO A SCHIO (VI) IN DATA 25 GIUGNO 2012 AI NN. 5928 R.G. E 4549 R.P., IL BENE IN OGGETTO PASSA IN



PROPRIETÀ DI SOPRA GENERALIZZATA, IN RAGIONE DI 1/6 (UN SESTO) DEL DIRITTO DI PIENA
PROPRIETÀ; DI SOPRA GENERALIZZATO, IN RAGIONE DI 1/6 (UN SESTO) DEL DIRITTO DI PIENA
PROPRIETÀ E DI IN RAGIONE DI 4/6 (QUATTRO SESTI) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ **(NON**
RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE DI EREDITÀ).

6.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI

Dal 05.12.1972 al 04.02.2010 il bene era intestato a:

—

Dal 04.02.2010 ad oggi il bene è intestato a:

— — —

– PROPRIETÀ QUOTA DI 1/6;

–PROPRIETÀ 4/6:

– PROPRIETÀ 1/6.

7. ASPETTIVE URBANISTICO- EDILIZIE

7.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ (VEDI ALL. 06)

TITOLI URBANISTICI:

- **Licenza edilizia del 12.06.1972 n. Prat. 1790, n. reg. 176:** costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione
- **Condono edilizio del 02.04.1986 n. 617/85** per difformità opere interne;
 - Comunicazione del Comune di Roana del 03.11.1989 con la quale si richiedeva l'integrazione di documenti, entro 60 gg., per l'approvazione del Condono Edilizio;
 - Comunicazione del Comune di Roana del 09.04.1990 con la quale si specificava che trattandosi il Condono Edilizio di opere interne, lo stesso veniva accolto senza alcuna altra integrazione;
 - Richiesta di archiviazione Condono presentato in data 14.01.2016

A TITOLO INFORMATIVO VENGONO RIPORTATE DELLE PRATICHE EDILIZIE RIGUARDANTI L'INTERO CONDOMINIO ANCHE SE IL PERIMETRO DELL'INCARICO DEMANDATO AL SOTTOSCRITTO È RELATIVO ALLA VERIFICA DEL SOLO COMPENDIO PIGNORATO

- **SCIA presentata in data 28.09.2015** per restauro di una muratura a confine;
- **Comunicazione del Comune di Roana in data 05.03.2024** Codice Pratica AB/0126 per un presunto abuso edilizio relativo alla costruzione di un muretto a confine in assenza di atto abilitativo. Tale comunicazione fa riferimento a un precedente procedimento amministrativo del 19.12.2011 prot. 11951 per lavori di un muretto a confine in assenza di un titolo abilitativo, per il quale in data 14.12.2012 prot. 434 si sollecitava la presentazione di documentazione richiesta e successivamente in data 25.01.2013 si richiedeva documentazione giustificativa per la sopraelevazione del muro.

Nella comunicazione veniva riportato che la documentazione richiesta venisse presentata entro 15 gg., dalla data di tale comunicazione e che se tale termine non fosse stato rispettato, l'ufficio avrebbe provveduto secondo le disposizioni di legge alla contestazione per abuso edilizio.

Di tale pratica non è stato fornito dal Comune altra documentazione.

SI SOTTOLINEA CHE IN MERITO AL PRESUNTO ABUSO EDILIZIO SOPRA RIPORTATO, COME PREVISTO DAL PERIMETRO DELL'INCARICO DEMANDATO AL SOTTOSCRITTO: "NELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA CHE VIENE APPLICATO SI DEVONO INTENDERE RICOMPRESI ANCHE GLI ONERI E LE SPESE RELATIVI AD EVENTUALI ALTRI ABUSI/DIFFORMITÀ NON PRETTAMENTE RELATIVI ALLE UNITÀ IMM. RI PIGNORATE, E RELATIVI ALLE PARTI COMUNI, DATO CHE NON SI È AVUTO MANDATO DI ESAMINARE TALI ASPETTI.

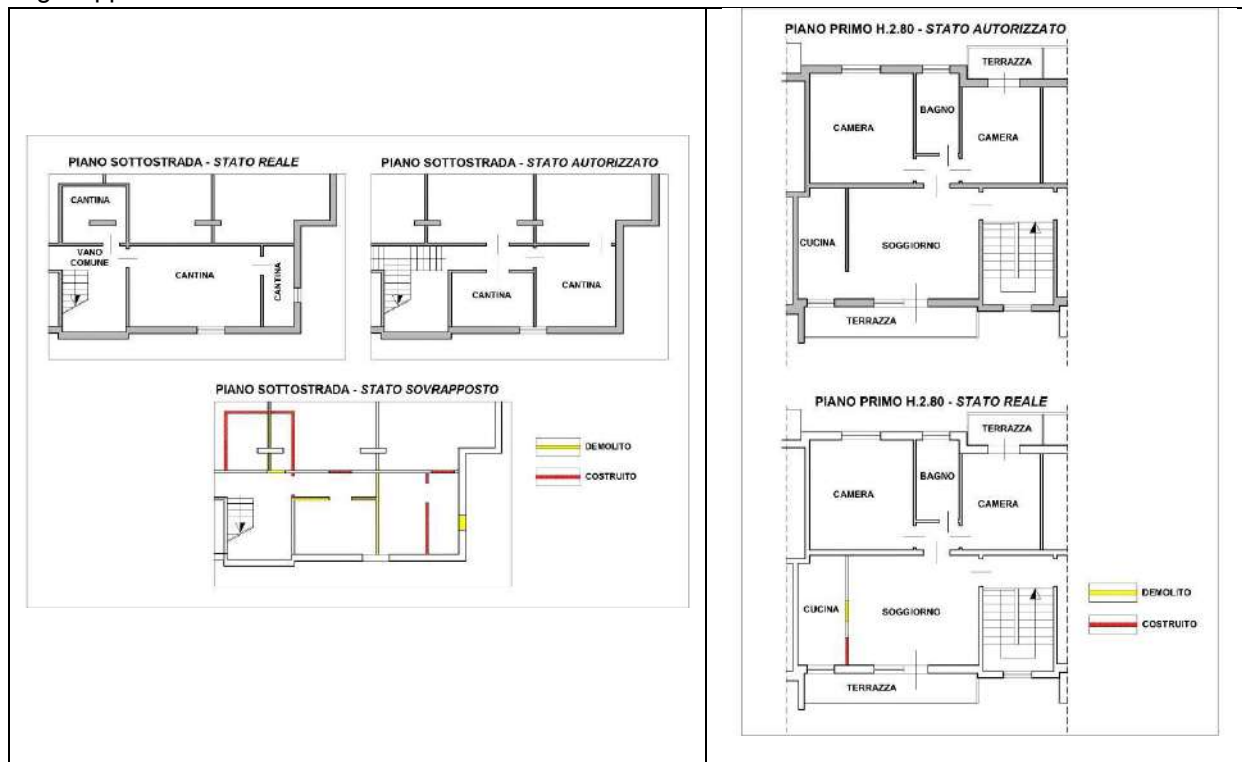
ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

-CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL 23.11.1972



7.2 ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI (VEDI ALL. 05)

A seguito dei sopralluoghi e delle verifiche eseguite, sono emerse alcune **difformità edilizie**, in particolare al piano seminterrato: il quale presenta un'articolazione dei locali diversa rispetto a quanto raffigurato nei disegni approvati.



Si sottolinea che le difformità distributive del piano interrato, non riguardano esclusivamente l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, ma interessano anche le altre unità dell'intero condominio.

Da colloqui intercorsi con il tecnico comunale, è emerso che la **sanatoria dovrà essere presentata congiuntamente da tutti i proprietari delle unità immobiliari difforme**. A tal fine, per la redazione del progetto di sanatoria, sarà necessario eseguire **rilievi strumentali approfonditi**, volti a verificare non solo le difformità interne del piano seminterrato, ma anche il rispetto delle dimensioni volumetriche, delle distanze dai confini e delle distanze dagli edifici circostanti, in conformità con il progetto approvato.

7.3 VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI

Le difformità interne, relative esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di stima, risultano generalmente sanabili mediante un intervento il cui costo complessivo è stimato in circa € 5.000,00, comprensivo di spese tecniche, sanzioni e altri oneri accessori.

Tuttavia, si evidenzia che sarà necessario procedere con una **sanatoria congiunta**, insieme a tutti i proprietari del condominio, per regolarizzare le difformità riscontrate al piano interrato. Tale operazione richiederà una **verifica più ampia della conformità edilizio-urbanistica dell'intero edificio**, con particolare riferimento a volumi e distanze. Queste verifiche potrebbero far emergere ulteriori irregolarità, potenzialmente non sanabili o sanabili solo attraverso costi significativamente più elevati.

Alla luce di tali incertezze sulla sanabilità delle difformità edilizie, nella valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore di stima pari al **20%**, superiore alla **percentuale normalmente adottata del 15%**, al fine di tenere conto del maggior rischio connesso.

7.4 DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL. 08):

L'area sul quale insiste l'immobile è classificata secondo l'attuale Piano degli Interventi comunale in **ZONA RESIDENZIALE PREVALENTEMENTE VOLTA ALLA RICEZIONE TURISTICA**, normata dall'art. 29 delle Norme Tecniche Operative.



7.5 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

- **PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI RELATIVI AI MEDESIMI BENI PIGNORATI;**
- **PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ;**
- **PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE DELLA CASA CONIUGALE;**
- **PROVVEDIMENTI IMPOSITIVI DI VINCOLI STORICO-ARTISTICI;**
- **L'ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE E LA EVENTUALE TRASCRIZIONE DELLO STESSO;**
- **ATTI IMPOSITIVI DI SERVITÙ SUL BENE PIGNORATO;**
- **PROVVEDIMENTI DI SEQUESTRO PENALE;**



- **DOMANDE GIUDIZIALI;**
- **ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;**
- **CONVENZIONI URBANISTICHE;**
- **CONVENZIONI MATRIMONIALI;**
- **PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;**
- **I DIRITTI D'USO, ABITAZIONE, SERVITÙ ED USUFRUTTO TRASCRITTI SUCCESSIVAMENTE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA DEL CREDITORE PROCEDENTE;**
- **IL FONDO PATRIMONIALE E DI NEGOZI DI DESTINAZIONE EX ART. 2645-TERCOD. CIV.;**
- **I CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALI CON CANONE GIUDICATO VILE;**
- **ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ECC.), ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE;**
- **PROVVEDIMENTI DI IMPOSIZIONE DI VINCOLI DI ALTRO TIPO;**
- **ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI;**
L'aggiudicatario dovrà provvedere a regolarizzare le difformità edilizie e catastali sopra rilevate.
- **EVENTUALI COSTI PER OPERE DI RIMESSA IN PRISTINO, O DEMOLIZIONE, O BONIFICA DA AMIANTO O DA SITI INQUINATI;**
- **VIZI DI CARATTERE "EDILIZIO" PER STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ DI ELEMENTI STRUTTURALI, FINITURE ED IMPIANTI;**
- **ONERI CONSEGUENTI AL FATTO CHE LE UNITÀ IN ESAME FANNO PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE**

Si sottolinea, quanto sopra riportato, sulle difformità relative alle unità condominiali del piano seminterrato, in merito al fatto che la **sanatoria dovrà essere presentata congiuntamente da tutti i proprietari delle unità immobiliari difformi**. A tal fine, per la redazione del progetto di sanatoria, sarà necessario eseguire **rilevi strumentali approfonditi**, volti a verificare non solo le difformità interne del piano seminterrato, ma anche il rispetto delle dimensioni volumetriche, delle distanze dai confini e delle distanze dagli edifici circostanti, in conformità con il progetto approvato.

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 30.09.2025)

TRASCRIZIONI A FAVORE: A FAVORE DI

SUCCESSIONE IN MORTE DI

SUCCESSIONE REGISTRATA A VICENZA IN DATA 19 MARZO 2012 AL N. 252 VOL. 9990, IL CUI CERTIFICATO È STATO

GIUSTA DICHIARAZIONE DI



TRASCRITTO A SCHIO (VI) IN DATA 25 GIUGNO 2012 AI NN. 5928 R.G. E 4549 R.P., IL BENE IN OGGETTO PASSA IN PROPRIETÀ DI SOPRA GENERALIZZATA, IN RAGIONE DI 1/6 (UN SESTO) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ; DI SOPRA GENERALIZZATO, IN RAGIONE DI 1/6 (UN SESTO) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E DI IN RAGIONE DI 4/6 (QUATTRO SESTI) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ **(NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE DI EREDITÀ).**

TRASCRIZIONI A CARICO: A CARICO DI

PIGNORAMENTO trascritto a Schio (VI) in data 12 dicembre 2024 ai nn. 12569 R.G. e 9837 R.P., a favore di

in virtù di

verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 28 novembre 2024 rep. 6918, gravane sulla quota di 1/6 (un sesto) del diritto di piena proprietà.

COMUNE DI ROANA

CATASTO FABBRICATI;

FOGLIO 75: PART. 615, SUB.05, CAT. A/3.

IL TITOLO ESECUTIVO SENTENZA N. 507/2021 PUBBLICATA IN DATA 08.03.2021 EMESSA DAL TRIBUNALE DI VICENZA, RG 3894/2017, REPERT. N. 865/2021 DEL 08/03/2021, APPELLATA. CON SENTENZA N. 251/2023 PUBBLICATA IL 06.02.2023, LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA HA RIGETTATO L'APPELLO.

ISCRIZIONI A CARICO: A CARICO DI B

-IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Schio (VI) in data 26 settembre 2008 ai nn. 10075 R.G. e 1887 R.P. **per euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)** a favore di

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di

Vicenza rep. 64 del 15 febbraio 2008, per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà;

COMUNE DI ROANA

CATASTO FABBRICATI;

FOGLIO 75: PART. 615, SUB.05, CAT. A/3.

-IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Schio (VI) in data 26 settembre 2008 ai nn. 10076 R.G. e 1888 R.P. **per euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero)** a favore di

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza rep.

66 del 15 febbraio 2008, per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà;

COMUNE DI ROANA

CATASTO FABBRICATI;

FOGLIO 75: PART. 615, SUB.05, CAT. A/3.

-IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Schio (VI) in data 26 settembre 2008 ai nn. 10077 R.G. e 1889 R.P. **per euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero)** a favore di

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di

Vicenza rep. 67 del 15 febbraio 2008, per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà;

COMUNE DI ROANA

CATASTO FABBRICATI;

FOGLIO 75: PART. 615, SUB.05, CAT. A/3.

-IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Schio (VI) in data 25 settembre 2012 ai nn. 8334 R.G. e 1060 R.P. **per euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero)** a favore di sopra generalizzata,

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza rep. 2462 del 24 agosto 2012, per la quota di 4/6 (quattro sest) del diritto di piena proprietà;

COMUNE DI ROANA

CATASTO FABBRICATI;

FOGLIO 75: PART. 615, SUB.05, CAT. A/3.



-IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Schio (VI) in data 16 settembre 2013 ai nn. 7960 R.G. e 970 R.P. **per euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero)** a favore di
derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza rep. 2438 del 13 agosto 2013, per la quota di 4/6 (quattro sest) del diritto di piena proprietà;
COMUNE DI ROANA
CATASTO FABBRICATI;
FOGLIO 75: PART. 615, SUB.05, CAT. A/3.

-IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta a Schio (VI) in data 17 luglio 2023 ai nn. 7501 R.G. e 768 R.P. **per euro 802.542,78 (ottocentoduemila cinquecentoquarantadue virgola settantotto)** a favore di
derivante
da ruolo e avviso di addebito esecutivo
del 14 luglio 2023, per la quota di 4/6 (quattro sest) del diritto di piena proprietà.
COMUNE DI ROANA
CATASTO FABBRICATI;
FOGLIO 75: PART. 615, SUB.05, CAT. A/3.

ISCRIZIONI A FAVORE: A FAVORE DI :

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Schio (VI) in data 25 settembre 2012 ai nn. 8334 R.G. e 1060 R.P. per euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) a favore di
derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza rep. 2462 del 24 agosto 2012, per la quota di 4/6 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:
COMUNE DI ROANA
CATASTO FABBRICATI;
FOGLIO 75: PART. 615, SUB.05, CAT. A/3.

8.3 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONE IPOTECARIA E TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO DI CUI SOPRA.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **NON ricadano** su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non gravati

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

11.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

DA QUANTO RILEVATO NON RISULTANO SPESE CONDOMINIALI

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 METODO DI VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali secondo il Codice delle Valutazioni



Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:

- ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- compilazione della tabella dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione

Nel caso specifico dalla redazione della Tabella Valutativa era emerso un Valore dell'immobile oggetto di stima (Subject) che non rientrava nell'intervallo della **Divergenza ammessa**, tra i Valori di Stima dei comparabili adottati. Pertanto si è proceduto alla rielaborazione dei **Prezzi Corretti** applicando il metodo del "SISTEMA DI STIMA" che consiste nell'aggiustamento dei **Prezzi Corretti** in base alle differenti caratteristiche qualitative di ogni immobile, messe a confronto con quelle dall'immobile oggetto di stima (Subject), mediante un insieme di equazioni.

- sintesi valutativa.

Al valore totale così determinato è stata applicata:

- una riduzione di **€ 5.000,00** per sanatoria relativa all'unità immobiliare oggetto di stima;
- una riduzione del **20%** per
 - a. eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
 - b. eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - c. mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - d. 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. possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
 - f. eventuali difformità edilizie non rilevate.
- g. **Per l'incertezza sulla sanabilità delle difformità rilevate che riguardano l'intero condominio al piano seminterrato.**

Per i comparabili sono stati analizzati atti di compravendita. (**VEDI ALL.11**)

12.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO (**VEDI ALL. N. 07**)

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

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 11/06/2024 risulta essere pari a:

VALORE DI MERCATO:

LOTTO N. 01 - € 120.024,24 (€ CENTOVENTIMILAVENTIQUATTRO/24), PARI A 1.410,46 €/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.

In allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata (**VEDI ALL. N.11**)



12.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA (VEDI ALL. N.11)

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

- Spese per la presentazione del progetto in sanatoria comprensivo di: spese tecniche, oneri, sanzioni amministrative, bolli, ecc.: € 5.000,00

totale	€ 5.000,00
--------	------------

Al valore totale di mercato, così determinato è stata applicata una riduzione del **20%**, al fine di rendere più appetibile l'acquisto del bene.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

VALORE A BASE D'ASTA TOTALE:

LOTTO N. 01 € 92.019,39 (€ NOVANTADUEMILADICIANOVE/39), PARI A 1.081,36 €/M²

VALORE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA 1/6:

LOTTO N. 01 € 15.000,00 (€ QUINDICIMILA/00)

12.4 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Nessun trasferimento pregresso.

12.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'

Il giudizio di vendibilità dell'immobile può risultare: **SCARSO** per l'incertezza sulla sanabilità delle difformità edilizie dell'intero condominio.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

GIUDIZIO:

SEPARAZIONE QUOTA

La quota di proprietà pari 1/6 posseduta dall'esecutata, non permette la suddivisione dell'unità immobiliare oggetto di stima.

DIVISIONE TOTALE**VALORE QUOTA:**

Quota piena proprietà 1/6 **€ 15.000,00 (€ QUINDICIMILA/00)**



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 DATI RESIDENZA DEI DEBITORI ESECUTATI (VEDI ALL. N. 12)

14.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

15. LOTTI

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta opportuna trattandosi di un appartamento di modeste dimensioni.

16. OSSERVAZIONI FINALI

16.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

L'immobile presenta delle difformità edilizie (VEDI DIFFORMITÀ EDILIZIA) che devono essere sanate. Si sottolinea che sono state rilevate inoltre delle difformità che riguardano l'intero condominio.

VICENZA 06.10.2025

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

17. ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	10. APE
2. MAPPA CATASTALE	11. COMPARABILI
3. SCHEDA CATASTALE	12. CERTIFICATI
4. VISURE CATASTALI	13. CORRISPONDENZA
5. SCHEMA GRAFICO	
6. AUTORIZZAZIONI	
7. TABELLE DI STIMA	
8. ESTRATTO PIANO INTERVENTI	
9. ATTO PROVENIENZA	

