



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

**PROCEDURA N. 131/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott. Marialuisa Nitti**

Creditore procedente: **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

Esecutato: **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **24 ottobre 2024**

Identificazione beni: Beni in Piovene Rocchette (VI), Via dell'Angelo nr. 8

Dati Catastali: NCEU, foglio 5, p.lla 148, sub. 1 graffata con p.lla 152 (A/6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (1/1 nell'insieme).

Esperto stimatore: **Geom. Loris Preto** - Via Pio X, 221 – Schio (VI)

Mail: preto@studioilcerchio.eu – tel: 0445/672563

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie Vicenza** - Via Volto, 63 –

Costozza di Longare (VI)

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

## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 131/2024, promossa da: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

**Giudice:** Dott. Marialuisa Nitti

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24 ottobre 2024

**Esperto stimatore:** Geom. Loris Preto

**Diritto pignorato** (pag. 6): Piena proprietà ciascuno per la quota di 1/2 (insieme per la quota di 1/1)

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 6): Nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): casa affiancata di testa su quattro livelli senza garage

**Ubicazione** (pag. 6): Piovene Rocchette (VI) in via dell'Angelo nr. 8

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 6): NCEU, foglio 5, p.lla 148, sub. 1 graffato con p.lla 152 (A/6)

**Metri quadri** (pag. 8): abitazione di 201,51 mq

**Stato di manutenzione** (pag. 7): sufficiente

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

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 18-20): presenti difformità edilizie e catastali regolarizzabili con un costo di 7.279,00 €

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 24): 60.721,73 €

**Date/valori comparabili reperiti** (Allegato 11): comparabile A: 02.04.2024, 75.000 €; comparabile B: 05.12.2023, 140.000 €

**Valore di vendita forzata proposto** (24): 45.426,32 €

**Valore debito:** 110.135,18 € oltre a interessi e spese, C.P. ed IVA, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 16): occupato dai debitori eseguiti e soggetto terzo alla procedura

**Titolo di occupazione** (pag. 16): proprietari i debitori eseguiti, ospite il soggetto terzo

**Oneri** (pag. 19): nessuno

**APE** (pag. 15): SI, classe G

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 18-20): presenti difformità edilizie e catastali sanabili con un costo totale di 7.279,00 €

**Lotti** (pag. 25): Unico

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.** L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche

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

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità 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.	SCHEDE 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.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	7
3.5	Certificazione energetica .....	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	16
4.1	Possesso.....	16
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	16
5.	ASPETTI CATASTALE .....	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	16
5.2	Intestatari catastali storici .....	16
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	19
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	20
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	20
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	20
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	20
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	22
8.1	Oneri e vincoli .....	22
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023) .....	22
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	22
9.	SUOLO DEMANIALE.....	22
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	22
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	23

---

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	23
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	23
12.1	Metodo di valutazione .....	23
12.2	Stima del valore di mercato .....	23
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	24
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	25
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	25
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	25
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	25
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	25
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	25
15.	LOTTI .....	25
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	26
17.	ELENCO ALLEGATI.....	27

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni sono comprensive delle seguenti attività:

05.06.2024: Ricezione telematica dell'incarico;

12.06.2024: Scarico da portale dedicato del fascicolo, scarico da portale dedicato della documentazione catastale, verifica della compatibilità all'incarico, deposito del Giuramento telematico, predisposizione presso lo Studio della pratica, richiesta all'Archivio Notarile di Stato della copia dell'atto di provenienza tramite e-mail, richiesta al Comune di Piovene Rocchette della documentazione anagrafica tramite PEC, ispezione telematica in Conservatoria per verifica delle trascrizioni relative all'immobile;

04.07.2024: Invio a IVG della bozza di Check list;

16.07.2024: Sopralluogo all'immobile oggetto di stima;

31.07.2024: Richiesta al Comune di Piovene Rocchette della documentazione edilizia (accesso agli atti) tramite PEC;

02.08.2024: Deposito della Check list revisionata da IVG;

20.09.2024: Richiesta dati aggiudicazioni a Astalegale e richiesta informazioni presso Amministratore di Condominio tramite e-mail;

24.09.2024: Deposito dell'elaborato Peritale;

24.10.2024: Presenza con collegamento da remoto all'udienza art. 569 c.p.c.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Abitazione di tipo affiancato di testa sita a Piovene Rocchette (VI) in via dell'Angelo nr. 8 avente superficie commerciale di 201,51 mq, proprietà intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Trattasi di abitazione composta da cantina al piano interrato, zona giorno al piano terra, due camere al piano superiore e soffitta all'ultimo piano, ma priva di garage, sita all'ingresso di una corte nella quale insistono anche altre abitazione tutte realizzate presumibilmente nei primi '900.

L'unità abitativa si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra, con un'altezza interna nella parte abitativa di mt. 2,30 / 2,40.

Sul fronte dell'immobile e in proprietà esclusiva dello stesso vi è un piccolo ripostiglio sviluppato su due livelli entrambi fuori terra.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà per la quota di 1/2 a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*e per la quota di 1/2 a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Identificazione catastale: Comune censuario di Piovene Rocchette, foglio 5, particella 148 sub. 1 graffata con particella 152 (Catasto Fabbricati), categoria A/6, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 €, indirizzo catastale via dell'Angelo nr. 8, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Il diritto reale pignorato corrisponde a quanto in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita stipulato da Notaio Gianluca Rosa in data 28.09.2001 con nn. 21.312 di repertorio e 4.629 di raccolta, trascritto a Schio in data 12.10.2001 ai nn. 10.500 R.G. e 7.935 R.P..

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

La porzione di unità immobiliare insistente sul mappale 148 sub. 1 confina a Nord con mappale 148 altro subalterno (Altra Ditta) e Est con mappale 136 (Altra Ditta), a Sud con mappale 149 (corte), a Ovest con mappale 147 (Altra Ditta).

La porzione di unità immobiliare insistente sul mappale 152 confina a Nord e Ovest con mappale 149 (corte), a Est con via dell'Angelo, a sud con mappale 152 altri subalterni (Altra Ditta).

Salvi i più precisi.

### **3.4 Descrizione dettagliata dei beni**

L'unità immobiliare oggetto della presente è un'abitazione indipendente sita all'ingresso di una corte sorta ragionevolmente nei primi '900 nel centro cittadino di Piovene Rocchette.

L'immobile, costruito in aderenza ad altri fabbricati sui lati nord e ovest, si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra con una struttura composta presumibilmente da murature in sasso intonacato, solai in legno con scale di collegamento interne in legno o pietra, struttura del coperto in legno con tavelline e manto di copertura in laterizio.

Più precisamente l'abitazione oggetto della procedura si compone al momento della stima da cucina, soggiorno e bagno al piano terra, due camere ed un ripostiglio al piano primo, soffitta al secondo e ultimo piano, mentre al piano interrato è presente una cantina.

Manca purtroppo un posto auto o comunque un'area esterna esclusiva mentre, sul fronte del fabbricato, è presente in proprietà esclusiva un piccolo ripostiglio sviluppato su due livelli entrambi fuori terra.

Molte delle finiture dell'unità abitativa sono originarie, altre invece rinnovate ma comunque vetuste, in particolare i pavimenti sono in piastrelle al piano terra, al piano primo c'è linoleum e moquette a coprire il tavolato del solaio che comunque troviamo a vista nella soffitta, alcuni serramenti sono originari in legno privi di vetrocamera, altri invece sono stati sostituiti negli anni '80 e sono in legno con vetrocamera, porta d'ingresso in alluminio, porte interne in legno.

Presenti, ma non è dato sapersi il funzionamento e comunque da verificare rispetto alle attuali normative in materia, gli impianti elettrico, radiotelevisivo, idrosanitario, gas-metano. L'impianto di riscaldamento in particolare funziona tramite termosifoni sui soli piani terra e primo alimentati da caldaia autonoma posta all'ingresso dell'abitazione.

Il fabbricato, che al momento del sopralluogo è abitato, nel suo complesso si presenta in sufficienti condizioni sia strutturali che manutentive anche se la vetustà è comunque evidente e si rende necessario un intervento di rinnovamento/ristrutturazione.

Per completezza l'immobile è libero su due lati (sud e est), ciò nonostante sono buone sia la luminosità che l'esposizione, la sua posizione è centrale al paese, con i servizi di prima necessità raggiungibili in pochi minuti a piedi.

Per quanto riguarda l'accessorio esterno è caratterizzato dalla stessa tipologia edilizia ed è privo di finiture da segnalare, male invece lo stato manutentivo di cui si segnala in particolare la necessità di intervenire

sulla copertura poiché vi è il rischio che alcuni coppi cadano in strada. Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere al piano primo del locale accessorio.

Consistenza:

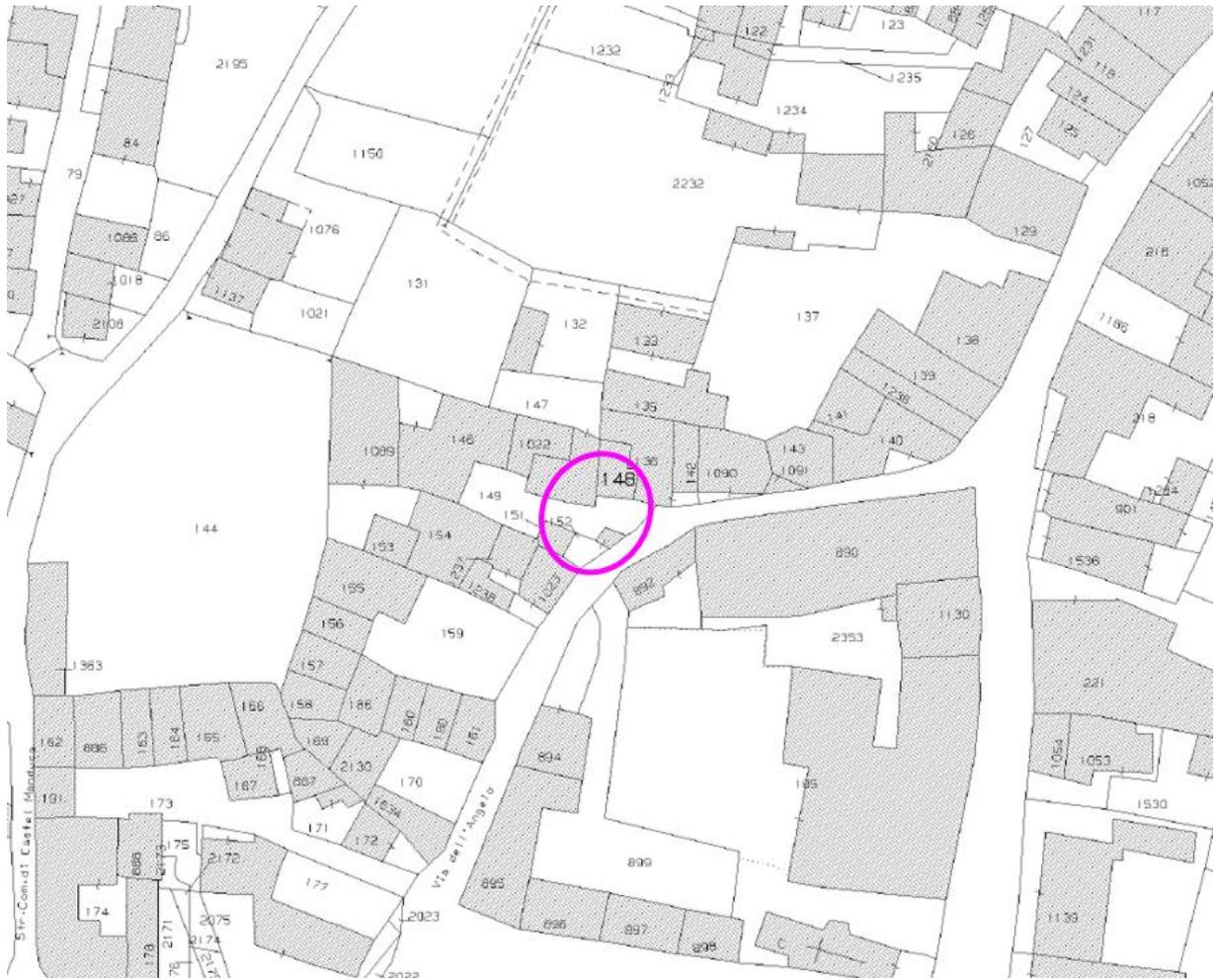
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

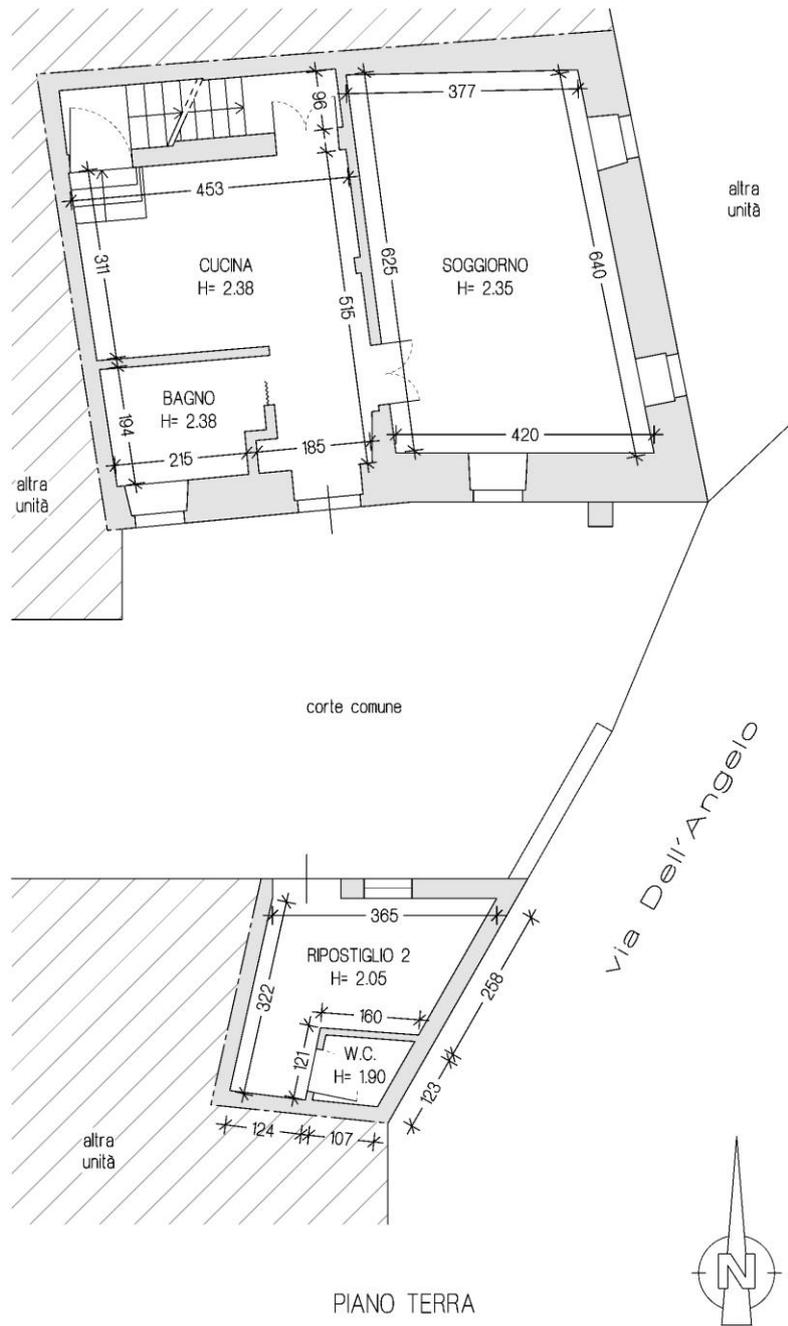
<i>descrizione</i>	<i>consistenza (mq)</i>		<i>indice</i>	<i>commerciale (mq)</i>
Abitazione PT	72,61	x	100,00% =	72,61
Abitazione P1	72,61	x	100,00% =	72,61
Soffitta P2	72,61	x	50,00% =	36,31
Cantina Pint	25,81	x	50,00% =	12,91
Accessorio PT	14,16	x	25,00% =	3,54
Accessorio P1	14,16	x	25,00% =	3,54
<b>Totale</b>	<b>271,96</b>			<b>201,51</b>



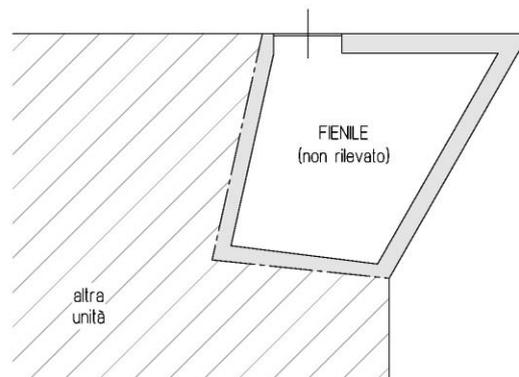
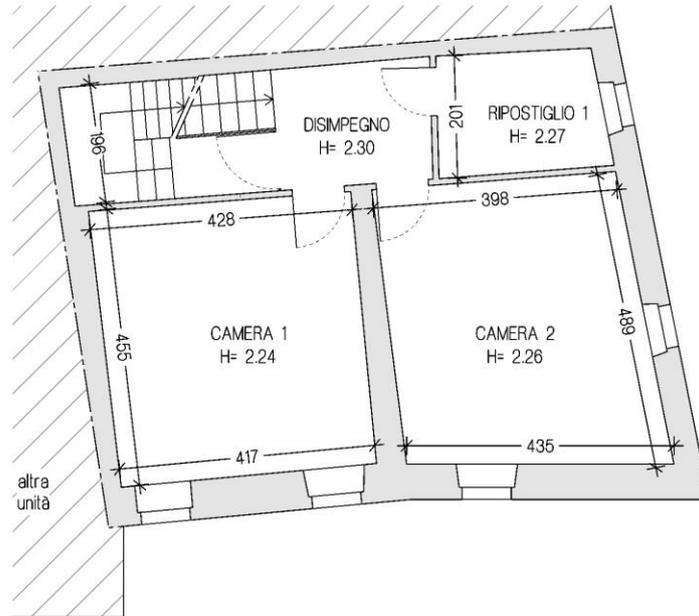
Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



**Figura 2. Estratto mappa catastale (immagine non in scala)**

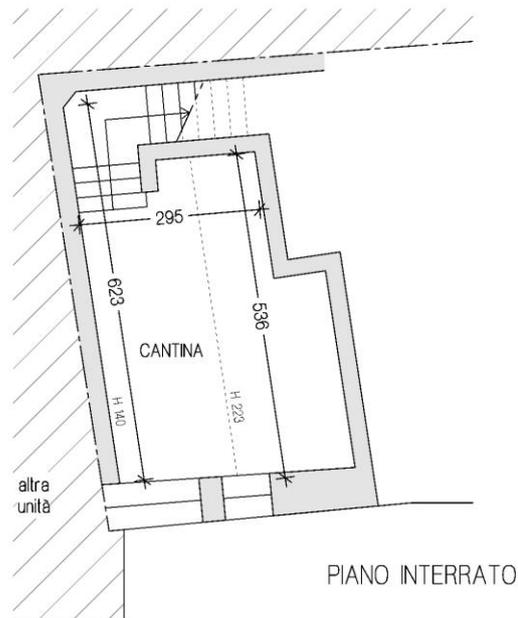
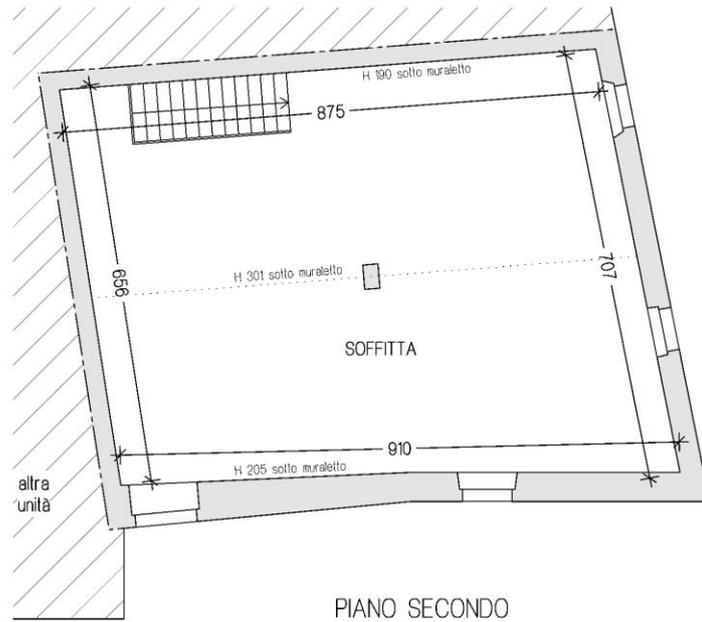


**Figura 3-a. Planimetria immobili (piano terra).**



PIANO PRIMO  
H= 2.25

**Figura 4-b. Planimetria immobili (piano primo).**



**Figura 5-c. Planimetria immobili (piano secondo e interrato).**



prospetto sud – vista principale da via dell’Angelo (mapp. 148)



prospetto est (mapp. 148)



cucina



soggiorno



bagno



ripostiglio 1



camera 1



camera 2



soffitta



cantina



caldaia (posta in ingresso)



prospetto nord locale accessorio (mappale 152)



prospetto est locale accessorio (mappale 152)



ripostiglio 2 locale accessorio



Wc

**Figura 6. Foto immobili.**

### 3.5 Certificazione energetica



286,40 KWh/mq/anno

Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo nr. 119326/2024 registrato in data 25.09.2024

#### 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

##### 4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dai sigg. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, debitori esecutati, assieme ad un loro connazionale sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

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

Il sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* occupa l'immobile senza alcun titolo.

#### 5. ASPETTI CATASTALI

##### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Entrambi i mappali 148 e 152 su cui insiste il fabbricato risultano così definiti già con i dati d'impianto riferiti al 31.03.1974.

##### 5.2 Intestatari catastali storici

- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* fu Bortolo, fino al 21.10.1989;
- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a PIOVENE ROCCHETTE (VI) il 20/12/1940, cod. fisc. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a COGOLLO DEL CENGIO (VI) il 27/10/1919, cod. fisc. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, fino al 25/05/1999;
- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
OSCU  
- \*\*\*DA  
OSCU  
- \*\*\*DA  
OSCU  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

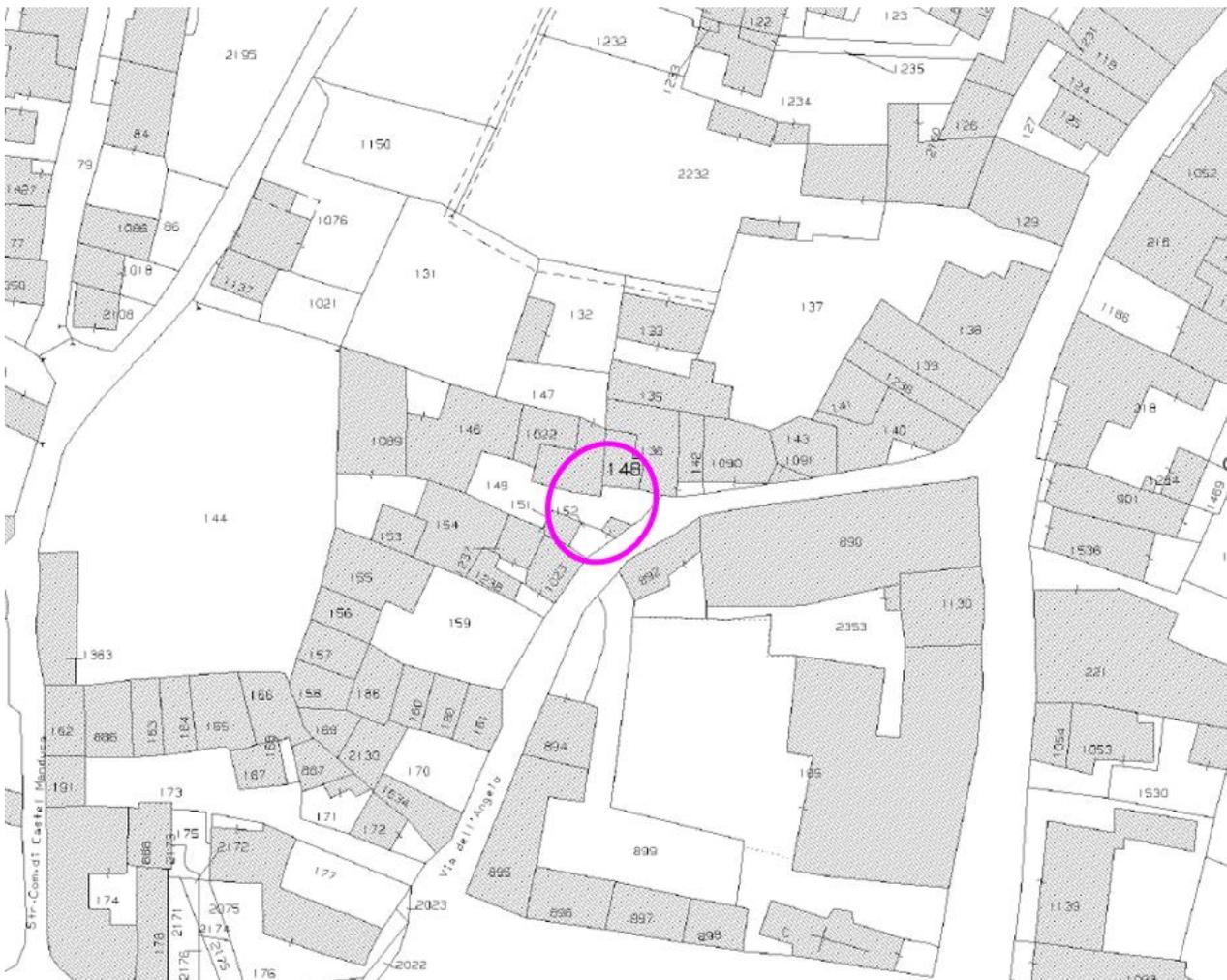
##### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Atto di pignoramento, nota di trascrizione e atto di compravendita riportano correttamente i dati catastali dell'immobile (Comune di Piovene Rocchette, foglio 5, mappale 148 sub. 1 graffato con mappale 152).



In riferimento all'aspetto catastale le opere sono regolarizzabili con i seguenti costi:

• Pratica di aggiornamento dell'inserimento in mappa:	800,00 €
• Spese di presentazione:	129,00 €
• Pratica di variazione Docfa:	800,00 €
• Spese di presentazione:	50,00 €
<b>Totale</b>	<b>1.779,00 €</b>



**Figura 6. Estratto mappa catastale (immagine non in scala)**

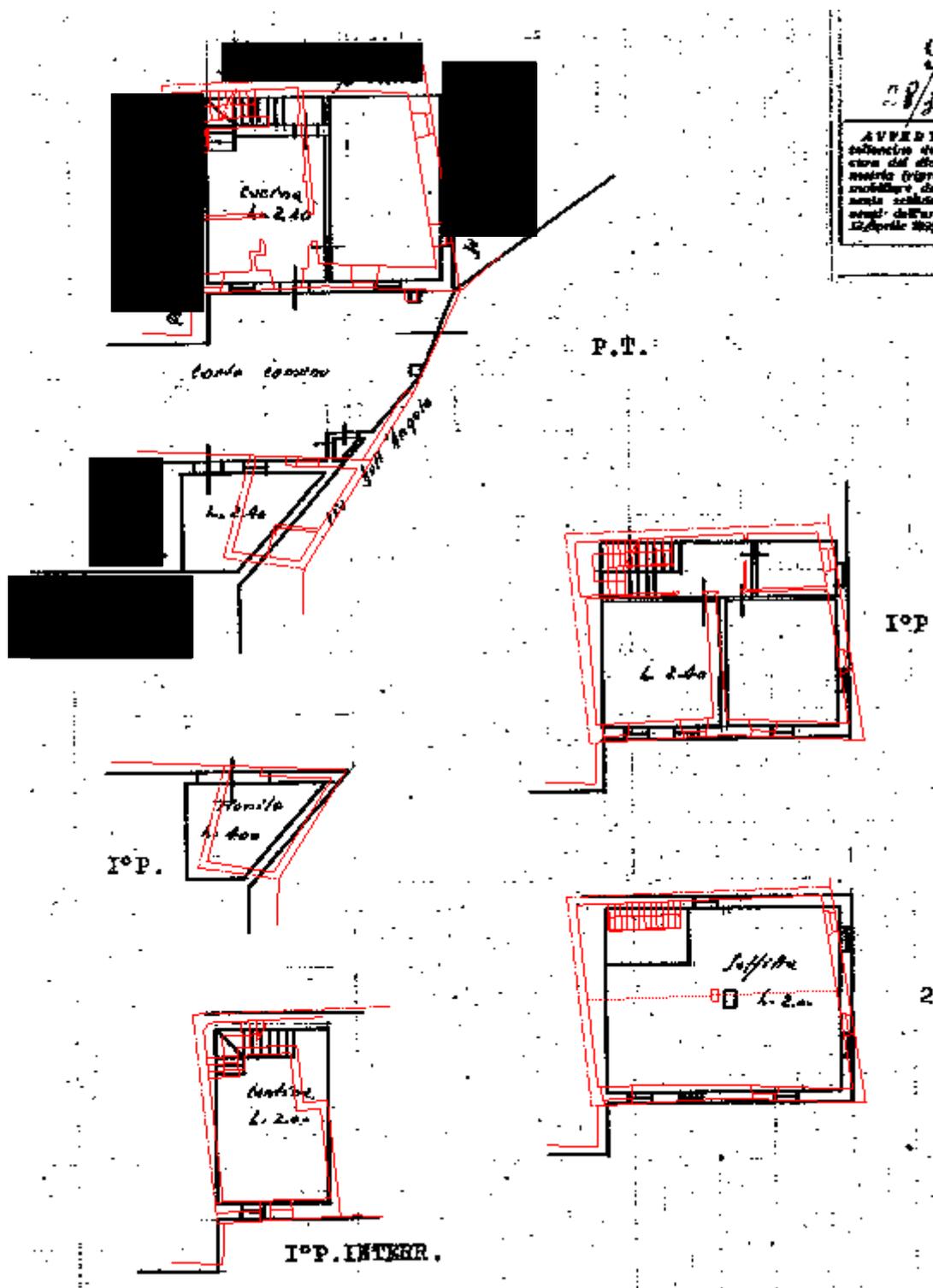


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'attuale proprietà è in capo a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, nato a Comilla (Bangladesh) il 01.01.1953, cod. fisc. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, nata a Chandpur (Bangladesh) il 02.01.1967, cod. fisc. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, dal

28.09.2001 in forza dell'atto di compravendita stipulato da Notaio Gianluca Rosa in data 28.09.2001 con nn. 21.312 di repertorio e 4.629 di raccolta, trascritto a Schio in data 12.10.2001 ai nn. 10.500 R.G. e 7.935 R.P..

## 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

La proprietà è in capo agli esecutati da oltre il ventennio precedente al pignoramento.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di formale istanza di Accesso agli Atti, in data 07.08.2024 il comune di Piovene Rocchette comunica di non aver trovato alcuna pratica edilizia relativamente all'immobile di cui trattasi.

Essendo l'immobile di remota costruzione, in assenza di documentazione edilizia la norma prevede di far riferimento anche per l'aspetto urbanistico al primo accatastamento, ovvero alla planimetria catastale in possesso e depositata in data 13.11.1939.

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Alla luce di quanto sopra le difformità riscontrate sono le stesse descritte per la conformità catastale, ovvero la realizzazione senza titolo edilizio del bagno al piano terra e del wc sul vano accessorio, nonché la demolizione di un piccolo ripostiglio esterno.

La diversa sagoma del fabbricato e la sua forometria risalgono per forza di cose alla sua costruzione e pertanto sono ritenute regolari.

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

In riferimento all'aspetto edilizio secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 380 del 2001, la realizzazione del wc esterno e la demolizione del piccolo ripostiglio sono sanabili, mentre la realizzazione del bagno all'interno dell'abitazione purtroppo non lo è poiché privo di antibagno e comunque colpevole di togliere la superficie aero-illuminante alla cucina.

Il bagno va quindi eliminato ripristinando la situazione originaria. L'immobile è quindi regolarizzabile con i seguenti costi:

• Demolizione bagno PT:	3.000,00 €
• Pratica edilizia in sanatoria (SCIA) comprensiva di rilievo:	1.500,00 €
• Sanzione e diritti di segreteria:	1.000,00 €
Totale	5.500,00 €

### 7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto

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

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

## **8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Oneri e vincoli**

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.

A carico dell'acquirente aggiudicatario inoltre le spese per la messa in sicurezza della copertura lato sud dell'immobile al fine di evitare la caduta di coppi sulla strada pubblica.

### **8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/08/2023)**

- Ipoteca volontaria attiva, stipulata 21.10.2011 a firma del Notaio Carlo Santamaria Amato ai nn. 9.058 dei rep. e 4.956 di racc., registrato a Schio il 14.11.2011 al nr. 4837 Serie 1T, trascritto a Schio il 15.11.2011 ai nn. 10.681 R.G. e 1.901 R.P., a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, derivante da concessione a garanzia di contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 174.000,00 €

Importo capitale: 87.000,00 €

Durata: 30 anni;

- Atto di Pignoramento notificato il 02.04.2024 da U.N.E.P. del Tribunale di Vicenza al nr. 1.781 di repertorio, trascritto il 17.04.2024 a Schio ai nn. 3.751 R.G. e 2.998 R.P., a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, ciascuno per la quota di 1/2 (congiuntamente per 1/1) della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, derivante da garanzia di contratto di mutuo.

Alla sezione D non sono presenti altre informazioni.

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

Ipoteca e Atto di pignoramento di cui al punto 8.2 saranno cancellate dalla procedura.

## **9. SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

## **10. USO CIVICO O LIVELLO**

Il bene pignorato è in piena proprietà e non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia non è parte di un condominio, di conseguenza non vi sono oneri condominiali e arretrati.

## **12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione**

Il valore di mercato dell'immobile è determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard).

In particolare è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach) che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

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

### **12.2 Stima del valore di mercato**

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

Nel caso specifico sono stati reperiti due comparabili siti nelle immediate vicinanze, in entrambi i casi sono due abitazioni sviluppate su più livelli, il comparabile 2 si differenzia dalla possibilità di ricavare un garage.

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 23.09.2024 risulti essere pari a:

€ 60.721,73 (sessantamilasettecentoventuno/73 €), pari a 301,33 €/m<sup>2</sup>

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

In allegato la tabella esplicativa della valutazione stimativa adottata.

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

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

Valore di Stima con IVS:	60.721,73 €
• Spese per la regolarizzazione catastale:	-1.779,00 €
• Spese per la regolarizzazione edilizia:	-5.500,00 €
• Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	0,00 €
Valore di mercato:	53.442,73 €

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: € 45.426,32 (€ quarantacinquemilaquattrocentoventisei/32).

---

Valore di mercato:	53.442,73 €
Riduzione del valore calcolato nella misura del 15%:	-8.016,41 €
Valore di vendita giudiziaria:	45.426,32 €

#### **12.4 Confronto con trasferimenti pregressi**

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. delle aggiudicazioni recentemente avvenute nel comune di Piovene Rocchette, si rileva l'aggiudicazione di due abitazioni presumibilmente aventi la stessa tipologia aggiudicate a 21.000 € e 28.000 €.

#### **12.5 Giudizio di vendibilità'**

Scarsa: si ritiene infatti che l'unità abitativa non sia particolarmente appetibile poiché bisognevole di un ammodernamento che richiede un importante investimento da realizzarsi però su un fabbricato che, seppur indipendente e collocato nel centro del paese, è comunque all'interno di una corte e privo di un garage o comunque un'area esterna esclusiva.

### **13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'**

Trattasi nel complesso del pignoramento della quota intera, la verifica pertanto non si rende necessaria.

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

#### **14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato**

I sigg. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* sono residenti presso l'immobile oggetto della presente Perizia, ovvero a Piovene Rocchette (VI) in via dell'Angelo, 8.

#### **14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore**

Con PEC del 15.07.2024 il Comune di Piovene Rocchette comunica che il matrimonio tra i sigg. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* non risulta trascritto in Italia, tuttavia gli stessi dichiarano con l'atto di compravendita del bene di essere tra loro coniugati e, ai fini della stipula, di scegliere che il loro matrimonio sia patrimonialmente regolamentato dalla legge italiana e pertanto di essere coniugi in regime di comunione dei beni.

### **15. LOTTI**

Unico lotto.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla da segnalare.

Schio, lì 23 settembre 2024

Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)

**17. ELENCO ALLEGATI**

1. Mappa catastale;
2. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria stato rilevato;
5. Estratto Piano degli Interventi;
6. Visura storica mappale 148 sub. 1 graffato con mappale 152;
7. Planimetria catastale mappale 148 sub. 1 graffato con mappale 152;
8. Documentazione edilizia;
9. Certificato di residenza e PEC per estratto atto matrimonio dei soggetti eseguiti;
10. Atto di provenienza;
11. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA;
12. Aggiudicazioni Astalegale;
13. Attestato di Prestazione Energetica (APE).