

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

**UNICREDIT SPA**

**Contro**

**XXX XXX E XXX XXX XXX**

N. Gen. Rep. **672/2017**

**Giudice Dr. Sonia Pantano**  
Custode Giudiziario: avv. Francesco Vicenzoni

**RAPPORTO DI STIMA**  
***Beni in Comune di Thiene***

*Tecnico incaricato Ing. Carlo Casonato*  
*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2788*  
*Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1834*  
*C.F. CSNCRL79R14LS40N - P.Iva 04020580249*

*con studio in Quinto Vicentino, Via XXV Aprile, 3/A*  
*telefono: +39 347 9327986*  
*e-mail: carlo.casonato@gmail.com*  
*PEC: carlo.casonato@ingpec.eu*

## SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 1 (DI UNO)

Procedura es.imm. n. **672/2017 R.G.**

Giudice dott. Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 14 gennaio 2020

Esperto ing. Carlo Casonato

**Diritto pignorato** (cfr pag. 6): piena proprietà;

**Tipologia bene** (cfr pag. 7): Il compendio è composto da un appartamento in contesto condominiale posto al piano terra/rialzato con cantina al piano seminterrato e con diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art 1117 CC.

**Ubicazione** (cfr pag. 7): Thiene (VI), via Udine n. 8

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 11): in Thiene CF F 5  
mappale n 241 sub 2, A/4, cl6, 4 vani, tot 76 mq, € 268,56

**Metri quadri** (cfr pag. 19): commerciali compresa la cantina circa 81 mq.

**Stato** (cfr pag. 11): sufficiente

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 13): presenza difformità sanabili e difformità non sanabili.

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 19): € 53.095,80

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr all. 12): 23/05/2019 € 23.000,00; 23/05/2019 € 27.000,00;  
20/12/2018 € 55.000,00;

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr all. 12): in base ai dati forniti da Astalegale risulta che il costo unitario medio di immobili venduti all'asta nella medesima zona è di circa 407 €/mq

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 20): € 36.000,00

**Valore mutuo** (cfr all creditore precedente.): € 100.000,00

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 20): buona

**Possibili interessati** (cfr pag. 20): non noti

**Iniziative di vendita** (cfr pag. 20): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale

**Occupazione** (cfr pag. 15): al momento del sopralluogo i beni erano occupati dall'esecutata sig.ra XXX XXX XXX e dai figli.

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 15): /

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr cap 6).

## ALLEGATI LOTTO 1

- All 1 Atto di Compravendita Notaio Facchin del 28 06 2011 rep 17660
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetrie catastali;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio urbanistica;
- All 11 CDU;
- All 12 Stima con il metodo M.C.A. e confronto con dati Astalegale;
- All 13 Certificato anagrafe esecutati;
- All 14 Regolamento di condominio;

## QUESITO e GIURAMENTO

*"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

Per mezzo di giuramento telematico in data 25 aprile 2019, a seguito di nomina del Giudice Dott. Sonia Pantano, il sottoscritto esperto, ing Carlo Casonato, ha accettato l'incarico.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all' attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- fornito dall'esecutato copia dell'Atto di acquisto dei beni oggetto di Esecuzione;
- accessi diretti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Thiene, per verifica della documentazione conservata all'interno dei loro archivi, per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni e per richiesta delle informazioni Urbanistiche necessarie: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 26 e 27.09.2019 e l'accesso agli atti si è tenuto in data 18.10.2019;
- accessi diretti presso ATER Vicenza per verifica della documentazione conservata all'interno dei loro archivi: la richiesta è stata inoltrata a mezzo pec in data 09.11.2019 e l'accesso agli atti si è tenuto in data 29.11.2019;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato inerenti l'immobile;

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire da Asta legale spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Le risultanze sono riportate in [all 12](#).

Il Custode, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 29.05.2019 il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito si è svolto il sopralluogo alla presenza del sottoscritto e del Custode giudiziario Avv. Francesco Vicenzoni, con cui precedentemente si era concordata la visita.

E' stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna stima finale.

### **Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima**

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

- [...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- [...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- [...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- [...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...].

Inoltre:

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 7) le considerazioni presenti nel cap 6 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 8) le considerazioni all'interno del cap 3 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

**Controllo preliminare della completezza della documentazione:** è stata depositata in data 15/05/2019 la check list, redatta in concerto con il Custode giudiziario avv. Francesco Vicenzoni, con deposito in PCT presso la cancelleria.

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

**PREMESSA:**

Il compendio è composto da un appartamento al piano terra/rialzato con cantina al piano seminterrato e con diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art 1117 CC.

Il lotto è unico.

**1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

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

**Diritto:**

**Atto di compravendita Notaio Facchin Renato del 28.06.2011 rep.n. 17660/7882 ([all 1](#))**

Intestato al sig. XXX XXX e sig.ra XXX XXX XXX, per la quota di proprietà di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni vigente nel loro Paese d'origine,

in Thiene CF F 5

mappale n 241 sub 2, cat A/4

*“nella presente compravendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà spettante alla porzione di immobile qui ceduta su tutte le parti comuni dell'immobile in condominio, quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'art 1117 del CC, in particolare sul m.n. 241 sub 12 bcnc comune a tutti i subalterni (vano scale al piano S1-t-1-2 e cortile esterno al piano terra/rialzato)”*.

**Pignoramento: Atto di pignoramento trascritto il 20.10.2017**

Contro al sig. XXX XXX e sig.ra XXX XXX XXX, per la quota di proprietà di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni

in Thiene CF F 5

mappale n 241 sub 2, cat A/4

**Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (20.10.2017)**

Intestato al sig. XXX XXX e sig.ra XXX XXX XXX, per la quota di proprietà di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni

in Thiene CF F 5

mappale n 241 sub 2, cat A/4

*Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:*

**Difformità fra l'atto di compravendita e l'atto di pignoramento:**

nessuna difformità significativa.

**Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento:**

nessuna difformità significativa.

**Coerenze (mappa wegis [all 2](#))**

Nel F 5 del Comune di Thiene:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

**il m.n. 241 confina** con: m.n. 405, m.n. 1192, m.n. 400 (salvo più precisi);

Relativamente all'elaborato planimetrico, in senso orario, secondo NESO,  
il m.n. 241 sub 2 piano terra/rialzato confina con: m.n. 241 sub 3, muri perimetrali, m.n. 241 sub 1,  
m.n. 241 sub 12 (salvo più precisi);  
il m.n. 241 sub 2 piano seminterrato confina con: m.n. 241 sub 4, muri perimetrali, m.n. 241 sub 1, sub  
m.n. 241 12 (salvo più precisi);



**All. 5:** ortofoto con sovrapposizione catastale.

## **2.INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:**

Il compendio è composto da un appartamento al piano terra/rialzato con cantina al piano seminterrato. Il lotto è unico. Il lotto comprende la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art 1117 CC, come riportato in atto di provenienza.

### *Ubicazione:*

Il condominio "Oriella", al cui interno trova ubicazione l'immobile pignorato, è sito in Via Udine, 8, alla prima periferia della cittadina di Thiene, dista circa 0,5 km dal centro del paese.

L'immobile è comodo ai servizi presenti nei pressi, tra cui il supermercato, scuole e impianti sportivi.

L'accesso al condominio Oriella dalla pubblica via Udine avviene per mezzo di cancello carraio e pedonale che conducono alla corte comune del condominio identificata al sub 12. Durante il sopralluogo si è notato che in tale corte sono parcheggiate delle autovetture. Il condominio è composto da 3 piani fuori terra e un piano seminterrato. Il piano terra/rialzato risulta di fatto rialzato. Non è presente l'ascensore.

L'appartamento è situato al piano terra/rialzato. L'accesso avviene dal vano scala comune. L'appartamento è composto da corridoio, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno. Dal soggiorno si accede a un poggiolo. La cantina è accessibile scendendo dal vano scale interno al fabbricato.



Foto 1: condominio Oriella - facciata



Foto 2: poggiolo



Foto 3: camera

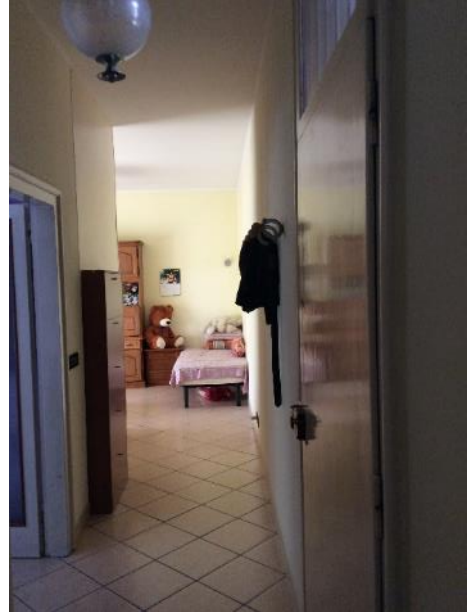


Foto 4: corridoio verso soggiorno



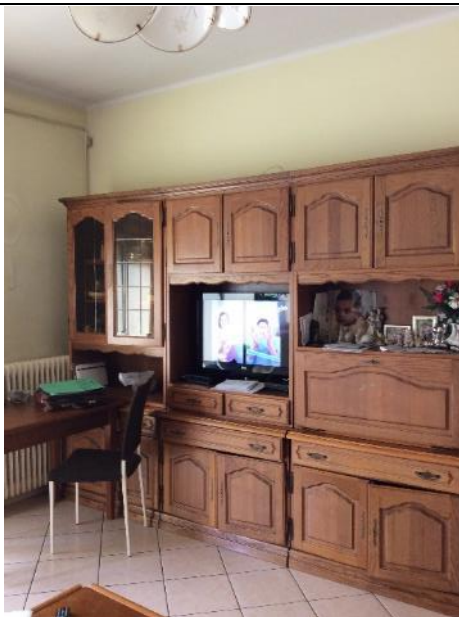


Foto 5: soggiorno



Foto 6: angolo cottura



Foto 7: bagno



Foto 8: camera 2



Foto 9: cantina

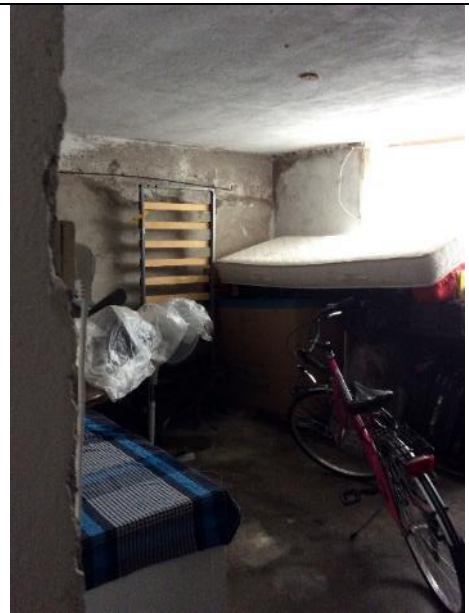
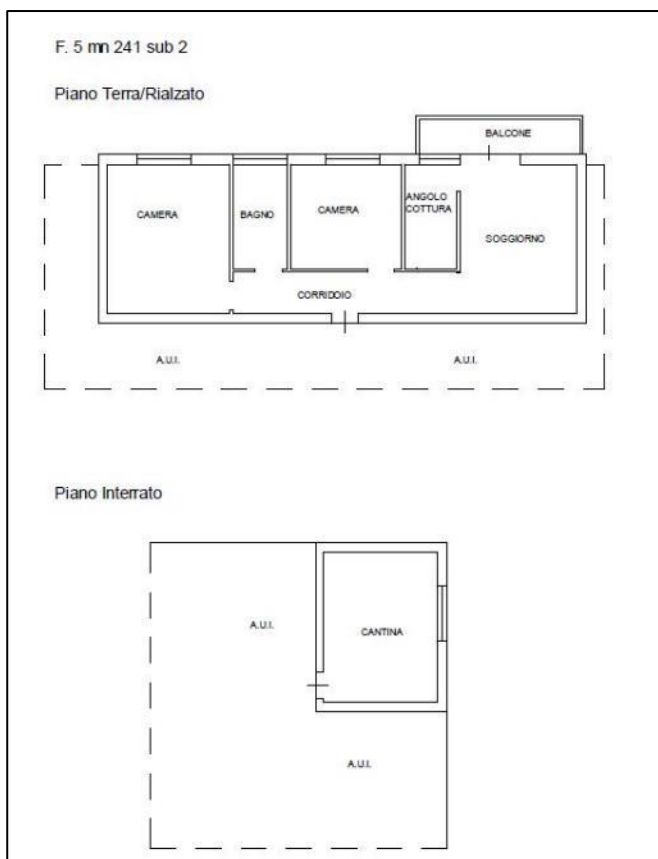


Foto 10: cantina

Documentazione fotografica [all 6](#)



Schema dello stato dei luoghi [all 7](#)

### *Materiali e finiture*

*Abitazione Piano terra/rialzato:* La pavimentazione dei locali è in piastrelle; le pareti della cucina e del bagno sono rivestite in piastrelle; le porte interne sono in legno. I muri sono intonacati. Le porte interne sono in legno. Le finestre sono in legno, alcune sono state sostituite con serramenti più recenti in pvc.

*Cantina Piano seminterrato:* pavimento in cemento muri in cemento.

### *Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa*

L'impianto di riscaldamento è autonomo e il riscaldamento avviene attraverso la caldaia situata all'interno dell'abitazione, in cucina. La distribuzione del calore è prevista per mezzo di termosifoni. Non è noto se l'impianto sia funzionante e la conformità dello stesso.

L'abitazione è dotata di impianto di illuminazione. Non è noto se l'impianto sia funzionante e la conformità dello stesso.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti, non è noto se nel tempo siano state apportate modifiche agli stessi.

### Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano sufficienti.

### Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non noti

### Certificazione energetica

L'APE è in fase di redazione. ([all 8](#)).

## **3.IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:**

### **Identificato al catasto alla data del 27.05.2019 ([all 4](#))**

Intestato al Sig. XXX XXX e sig.ra XXX XXX XXX per la quota di proprietà di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni  
in Thiene CF F 5  
mappale n 241 sub 2, cat A/4

**Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'all 4:**

#### **Catasto Terreni:**

Nel Comune di Thiene, al Catasto Terreni, Foglio 5, il mappale 241 di 1103 mq è così identificato dall'impianto meccanografico del 31/12/1974;

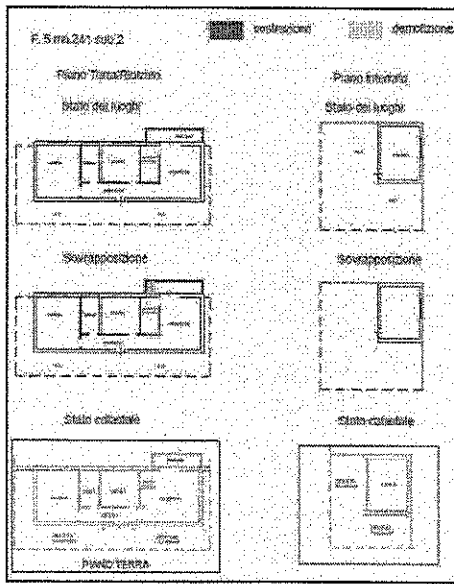
#### **Catasto Fabbricati:**

Nel Comune di Thiene, al Catasto Fabbricati, Foglio 5, il mappale 241 sub 2, cat A/4 è così identificato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

**Rispondenza Formale/ difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento:** si veda risposta al quesito n 1.

**Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento:**

nessuna



*Sovrapposizione stato dei luoghi e planimetria catastale (all 9)*

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegato sovrapposizioni (all 9).

E' necessario aggiornare la planimetria catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da presentare all'Agenzia del Territorio.

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

€ 1.500,00

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

#### **4.PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

Si veda indice del lotto n 1.

#### **5.RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Come indicato nella certificazione notarile ex art 567 Cpc a firma del notaio dott. Antonio Trotta e negli atti di compravendita, cui si rimanda per quanto non riportato nel presente elenco,

Da Oltre il ventennio, sui beni pignorati:

Ai sig.ri XXX XXX e XXX XXX XXX, in regime di separazione dei beni, l'immobile in oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Facchin Renato del 28.06.2011 rep.n. 17660/7882 trascritto il 14.07.2011 ai nn. 6962/4909 da potere di \_\_\_\_\_

Alla sig.ra XXX XXX l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Gallo Giorgio del 03.11.2006 rep.n. 118665/6463 trascritto il 21.11.2006 ai nn. 14643/9579 da potere di XXX XXX e XXX XXX;

Alla sig.ra XXX XXX, in regime di comunione dei beni, l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di cessione in Notar Boschetti Gian Paolo del 17.02.1977 rep.n. 8423 registrato a Schio il 09.03.1977 al n. 2465 vol 202/II trascritto il 17.03.1977 ai nn. 1491/1324 da potere dell'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Vicenza.

## **6.REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

A seguito della richiesta di accesso agli atti, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Thiene, è stata messa a disposizione dall'Ufficio e visionata la seguente documentazione:

**DIA prot 15548 del 20.08.1999** a nome della sig.ra \_\_\_\_\_ per la demolizione di pareti interne all'abitazione

Non avendo reperito il progetto originario dall'accesso agli atti presso l'UT del Comune di Thiene, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare accesso agli atti presso gli uffici ATER di Vicenza, ente costruttore dell'immobile. Da tale accesso è stata reperita la dichiarazione del Sindaco di Thiene in data 09.10.1952 che *"il progetto per la costruzione del fabbricato adibito ad uso abitazione è stato approvato dalla Commissione d'Ornato di questo Comune"* con *"lavori iniziati il 5/11/48 ed ultimati il 19/11/1949"* e tavole grafiche di progetto.

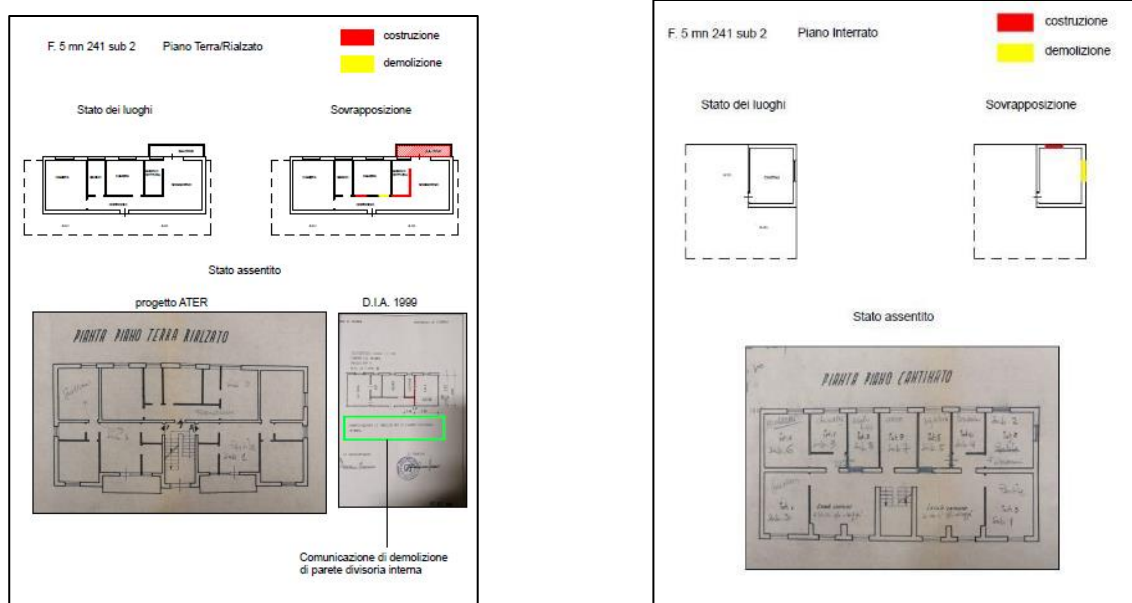
Il progetto ATER riporta, come osservazione, *"Certificato di abitabilità in data 01/02/1950"* e autorizzazione del Sindaco di Thiene in data 09/10/1952 che *"vista la domanda presentata dal sig. ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI VICENZA allo scopo di ottenere la concessione di abitabilità per il fabbricato a 9 alloggi su tre piani ... in seguito al risultato dell'Ispezione tecnico sanitaria... Autorizza che sia adibito all'uso indicato"*.

E' allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento. (all 11).

## **ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE**

Anzitutto si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte.

Ulteriormente non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene all'interno del condominio né la sua conformità sulle distanze dai confini.



In [all 9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.

Indicativamente le difformità interne risultano sanabili con una pratica edilizia e il pagamento di una sanzione. (nota: si precisa che la sanabilità è subordinata al rispetto dei parametri igienico sanitari e del regolamento edilizio comunale)

Nota: per le sanzioni amministrative il DPR n.380/2001 art 37 comma 4 prevede un minimo di 516,00 € e un massimo di 5.164,00 € - in casi particolari € 10.329,00 - (il valore sarà stabilito dal Responsabile del Procedimento incaricato all'interno dell'Ufficio tecnico comunale).

Si possono ipotizzare i seguenti costi alla data della presente relazione, precisando che tali costi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta e che in caso di presentazione di una pratica in sanatoria potrebbero subire delle modifiche per le considerazioni sopra riportate:

Sanzione amministrativa:

1.000,00 €

Costi tecnici per le pratiche amministrative indicate

1.500,00 €

Totale

2.500,00 €

I costi indicati sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima.

Le difformità prospettiche, quali la realizzazione del poggiolo (assente nella tavola di progetto ATER al piano terra/rialzato), possono essere oggetto di sanatoria nel caso in cui rispettino le distanze dai confini e previo assenso del condominio, in quanto risultano modifiche interessanti parti comuni del condominio ai sensi dell'art 1117 del CC e smi. Si precisa che il poggiolo potrebbe far variare le tabelle millesimali di competenza dell'appartamento.

Ugualmente lo spostamento della finestra della cantina potrà essere sanato solamente con una pratica edilizia dopo l'assenso dell'assemblea condominiale.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Thiene ritiene che le difformità elencate (presenza poggiolo non rappresentato graficamente nelle tavole di progetto e spostamento della finestra nella cantina) potrebbero essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia e il pagamento di una sanzione amministrativa, se dimostrato che le stesse siano imputabili ad errori grafici progettuali e risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato.

In caso contrario sarà necessaria la messa in pristino dello stato dei luoghi come da progetto originario. Non essendo certi della natura delle difformità, dell'epoca di realizzazione delle stesse, dell'assenso condominio e del rispetto dei parametri urbanistici, i costi, per quanto sopra rilevato, sono riportati nel ribasso percentuale applicato in cap 12.

## **7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dalla sig.ra XXX XXX XXX e dai suoi figli.

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

**A) Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non note

**B) Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** non noti

**C) Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** non noti

**D) Vincoli storico artistici:** Non risultano. Si rimanda a quanto indicato in CDU

**E) Regolamento condominiale:** in all 14

**F) Atti impositivi di servitù:** non note;

### **SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Domande giudiziali:** non risultano

**Atti di asservimento e cessioni di cubatura:** si veda punto 8F

**Convenzioni matrimoniali:** non risultano

**Altri pesi e/o Limitazioni d'uso:** non noti

**Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo:** si vedano i vincoli indicati in CDU e le relative norme NTA indicate ([all 11](#)).

### **SEZIONE B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

**Aggiornamento delle Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie rilevate nella relazione notarile alla data del 04.12.2019**

## **SUGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**ISCRIZIONE CONTRO del 14.07.2011 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 6963**  
Pubblico ufficiale Facchin Renato Repertorio 17661/7883 del 28 06 2011

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
A favore di Unicredit spa con sede in Spagna  
Contro Sig. XXX XXX e sig.ra XXX XXX XXX.

**TRASCRIZIONE CONTRO del 20.10.2017 - Registro Particolare 7733 Registro Generale 10373**  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7657/2017 del 21.09.2017  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
A favore di Unicredit spa con sede a Roma  
Contro Sig. XXX XXX e sig.ra XXX XXX XXX.

**Costi da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta:**

Difformità catastali:

€ 1.500,00

Difformità Urbanistiche

Ipotizzate Sanabili

€ 2.500,00

**9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Non risulta

**10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

Non risultano

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

L'amministratore del condominio Oriella alla data del sopralluogo risulta essere Apolloni & partners srl. Con e mail del 12 novembre 2019 l'Amministratore ha informato che:

**Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse):**

600 €/anno circa

**Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** non risultano

**Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia:**

€ 324,00

**Eventuali dotazioni condominiali:** non risultano

**Eventuali cause in corso:** non risultano

**12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

**Metodo di valutazione:**

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:



“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”;

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

“l’ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la valutazione. E’ il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall’acquirente;

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l’effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all’acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un’adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

**Valore di mercato attribuito:**

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che l’esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Ai fini dell’applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

il termine “prezzo marginale” indica il “*prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata*”;

il termine “superficie esterna lorda (SEL)” indica “*l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra/rialzato o entro terra/rialzato alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento*”;

la “SEL” comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;

la “SEL” non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terra/rialzatozze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine “rapporto mercantile” indica “*il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale*”;

con il termine “segmento di mercato” viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il “segmento di mercato” in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov’è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali;
- definito i “prezzi marginali”.

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono stati reperite le compravendite degli immobili individuati nell’[all 12](#) con le relative schede di calcolo.

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. reali	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	PRI	70	100%	70	Quantitativa
	Sup. balconi/ portico	POR	6	30%	1,8	Quantitativa
	Sup. cantina	ACC	19	50%	9,5	Quantitativa
Totale Superficie Commerciale					81	mq

Il più probabile valore di mercato dell’immobile risulta pari a

€ 53.095,80

Inoltre considerato:

- che la presente stima ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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 alle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE, che vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap 6;

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 25% sul più probabile valore di mercato.

Quindi:

- più probabile valore di mercato stimato dei beni pari a € 53.095,80
- riduzione, proposta, 25% pari a - € 13.273,95

Il valore di cui sopra deve tenere conto di quanto segue:

- Costi per sanare le difformità catastali - € 1.500,00
- Costi per sanare le difformità urbanistiche - € 2.500,00
- Difformità non sanabili comprese nel ribasso

Pertanto il valore più probabile di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti corrisponde a € 35.821,85

Arrotondato in **36.000,00 €**

**Giudizio di vendibilità:**

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente.

**Forme di pubblicità:**

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

**13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Non c'è quota

**14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Si allegano i certificati anagrafici della sig.ra Sig. XXX XXX e sig.ra XXX XXX XXX. ([all 13](#))

Quinto Vicentino, 11.12.2019

Ing Carlo Casonato