



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 496/2019

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Debitori:

Custode: **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



Appartamento sito in Comune di Asiago Fg. 1 particella 1069 sub. 23 graff. 1459, con deposito censito alla particella 1069 ai sub. 24, sub. 35, sub. 41 e autorimessa censita alla particella 1472.

Esperto incaricato: Geometra Anna Parise

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 2473

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1789

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

con studio in Montebelluna (VI) Via A. Maganza n. 62/A

telefono: 338 6531684

email: geomannaparise@gmail.com – PEC: anna.parise@geopec.it

SCHEDA SINTETICA

E INDICE

Procedura es. imm. n. 496/2019 R.G. Giudice Dott. Sonia Pantano promossa da:

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

Tipologia Bene (pag. 7): Unità a destinazione abitativa piano secondo con area esclusiva, deposito e autorimessa al piano terra

Ubicazione (pag. 7): Comune di Asiago, via Ceresara n. 43, interno 4

Stato (pag. 13): scarso stato di manutenzione

Dati Catastali attuali (pag. 13): Comune di Asiago, foglio 1,

- particella 1069 sub. 23 graffato alla particella 1459, Abitazione – cat. A/4 di cl. 7 – vani 6 – s.c. 88 mq. – r.c. 384,34 euro – via Ceresara n° 43 p. 2

- particella 1069, sub. 24, Deposito– cat. C/2 di cl. 2 – cons. mq. 9 – s.c. 11 mq. – r.c. 19,99 euro – via Ceresara p. T

- particella 1069, sub. 35, Deposito– cat. C/2 di cl. 2 – cons. mq. 14 – s.c. 15 mq. – r.c. 31,09 euro – via Ceresara p. T.

- particella 1069, sub. 41, Deposito– cat. C/2 di cl. 3 – cons. mq. 4 – s.c. 6 mq. – r.c. 10,33 euro – via Ceresara p. 2.

- particella 1472, Autorimessa – cat. C/6 di cl. 4 – cons. mq. 14 - r.c. 22,41 euro – via Ceresara 17 scala A.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 21): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 24): parzialmente non conforme – assenza di elaborati tecnici significativi

Metri quadrati (pag. 7): superficie commerciale totale 117,14 mq.

Valore di mercato (pag. 31): € 158.500,00 arrotondato

Valore di vendita forzata proposto (pag. 32): € 101.000,00 arrotondato

Valore mutuo (pag. 27): € 85.200,00

Vendibilità/appetibilità: discreta

Possibili interessati: privati

Pubblicità: siti internet specializzati quali “Astegiudiziarie.it” – “real estate discount aste immobiliari online” – “asteimmobili.it” – “Immobiliare.it” – “asteannunci.it” – “trova casa.net”, etc. quotidiani d’informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d’informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

Occupazione (pag. 27): Al momento del sopralluogo – occupato dai debitori

Titolo di occupazione (pag. 23): Successione ereditaria

Oneri (pag. 27): spese condominiali da saldare

APE (pag. 13): sì – classe G

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 32): Necessità di sanatoria per appartamento e deposito, assenza di titolo edilizio per autorimessa con probabile fiscalizzazione.

QUESITO FORMULATO

“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 dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	6
1.1 Diritto reale pignorato:	6
1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’atto di pignoramento:	6
2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	7
2.1 Bene e ubicazione:	7
2.2 Descrizione dell’immobile:	9
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	13
3.1 Identificazione catastale:	13
3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità:	19
3.3 Acquisizione planimetria catastale:	19
3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:	19
3.5 Storia catastale:	19
3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:	21
3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:	21
4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	23
5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	23
5.1 Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti Esecutati:	23
5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:	24
5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:	24
6) REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA	24
6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile:	24
6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:	24
6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:	25
6.4 Abitabilità e agibilità:	26
6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:	26
7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	27
7.1 Debitore:	27
7.2 Residenza del Debitore:	27
7.3 Possesso:	27
7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:	27
8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	27
8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:	27
8.2 Verificare l’esistenza di regolamento condominiale:	27

<i>8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:</i>	27
<i>8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:</i>	28
9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	28
10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	28
11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	28
12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	28
<i>12.1 Metodo di valutazione:</i>	28
<i>12.2 Valore di mercato attribuito:</i>	29
13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA	32
14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	32
15) PROBLEMI	32
16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE	32



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice dott.ssa Sonia pantano del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 08/07/2021, prestando giuramento in data 12/07/2021.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 13/07/2021 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- in data 20/09/2021 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list;
- in data 11/08/2021-07/12/2021 richiesto e ottenuto copia dell'Atto attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- in data 12/08/2021 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Asiago;
- in data 15/10/2021 richiesta evasione planimetria catastale mancante per l'autorimessa attraverso puntuale richiesta all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza;
- in data 14/11/2021 verificata la presenza di documentazione conservata all'interno degli archivi del Comune di Asiago, con risultato positivo;
- in dat 01/09/2021 eseguita la verifica dell'esistenza di locazioni o comodati d'uso, attraverso puntuale richiesta all'Agenzia delle Entrate di Vicenza;
- in data 22/09/2021 eseguito sopralluogo;
Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;
- In data 09/11/2021 fornito libretto di impianto. Il libretto è stato fornito dal debitore;
- In data 16/12/2021 ricezione APE;
- In data 18/12/2021 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 20/12/2021 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

C.F. COMUNE DI ASIAGO, FOGLIO 1, PARTICELLA 1069 SUB. 23 graffata alla p.lla 1459

C.F. COMUNE DI ASIAGO, FOGLIO 1, PARTICELLA 1069 SUB. 24

C.F. COMUNE DI ASIAGO, FOGLIO 1, PARTICELLA 1069 SUB. 35

C.F. COMUNE DI ASIAGO, FOGLIO 1, PARTICELLA 1069 SUB. 41

C.F. COMUNE DI ASIAGO, FOGLIO 1, PARTICELLA 1472

- **piena proprietà per la quota complessiva di 1/1** di appartamento e ripostiglio siti al piano secondo con due depositi e autorimessa al piano terra, oltre ad un'area pertinenziale, situati in Comune di Asiago in via Ceresara, contro:

Per la quota di 1/3

Per la quota di 1/3

Per la quota di 1/3

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità.

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con:

N.C.E.U.

Comune di Asiago, foglio 1, particella 1069 graffata con la particella 1459

- sub. 23 – cat. A/4 cl. 7 – vani 6 – r.c. 387,34 euro P.2

Comune di Asiago, foglio 1, particella 1069

- sub. 24 – cat. C/2 cl. 2 – cons. 9 mq – r.c. 19,99 euro P.T.

Comune di Asiago, foglio 1, particella 1069

- sub. 35 – cat. C/2 cl. 2 – cons. 14 mq – r.c. 31,09 euro P.T.

Comune di Asiago, foglio 1, particella 1069

- sub. 41 – cat. C/2 cl. 3 – cons. 4 mq – r.c. 10,33 euro P.2

Comune di Asiago, foglio 1, particella 1472

- cat. C/6 cl. 4 – r.c. 22,41 euro

Il pignoramento è fatto esteso alle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere venduti in **UNICO LOTTO.**

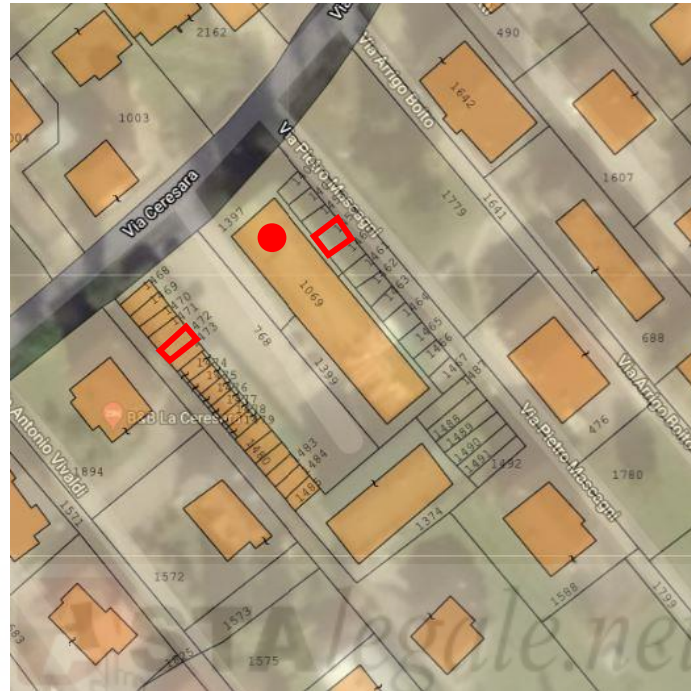
Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO

COMUNE DI ASIAGO – foglio 1



2.1 Bene e ubicazione:

L'immobile a destinazione abitativa è un appartamento in contesto condominiale, con pertinenze esclusive, quali autorimessa e depositi, sito in una zona residenziale limitrofa al centro del Comune di Asiago.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica Via Ceresara, attraverso:

- n. 1 accessi carrai/pedonale attraverso la particella 768 (accesso diretto dalla via pubblica) e quindi attraverso la particella 1397 (cortile condominiale)

La zona è situata nel semicentro del comune di Asiago a circa 500 m da tutti i principali servizi quali negozi, bar, municipio, ufficio postale, supermercati, scuole, ecc.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare in oggetto:

- l'appartamento si sviluppa al piano primo e presenta una distribuzione interna, così composta: ingresso/corridoio, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere, un ripostiglio, un terrazzo; nello stesso piano, a fianco dell'ingresso, è ubicato catastalmente un piccolo ripostiglio, attualmente non esistente e non accessibile.

- l'autorimessa e i locali deposito, si sviluppano al piano terra, con accesso diretto dal cortile comune.

superficie netta dell'abitazione, circa mq. 71,11;

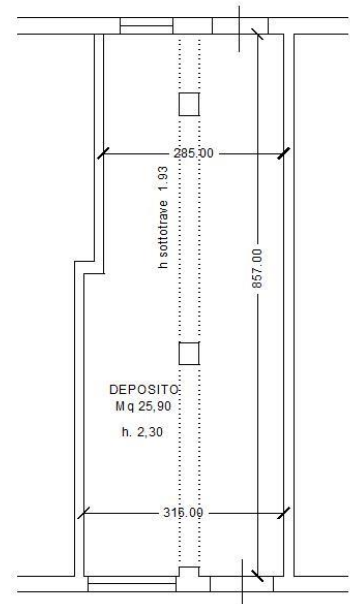
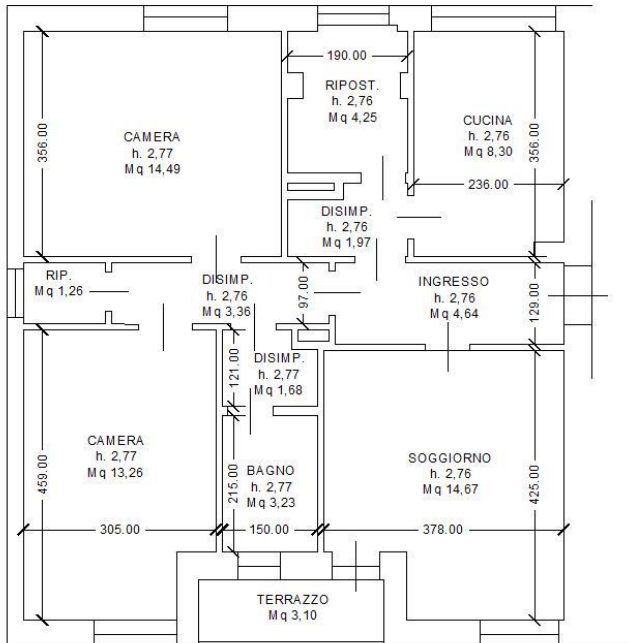
superficie netta dell'autorimessa, circa mq. 14,17;

superficie netta terrazzi, circa mq. 3,10;

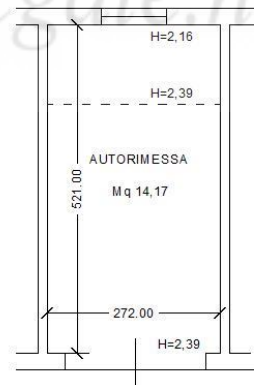
superficie netta deposito, circa mq. 25,90;

superficie commerciale (SEL) di circa mq. 117,14;

STATO RILEVATO



APPARTAMENTO



AUTORIMESSA

In relazione alla descrizione degli immobili oggetto della presente perizia, si precisa in premessa quanto segue:

1. STRUTTURE PORTANTI

In Perizia sono richiamati solo quegli aspetti visibili durante il sopralluogo, quali ad esempio la tipologia strutturale, o particolari segni di degrado o cedimento.

In caso di assenza di documenti tecnici che indichino con esattezza quali materiali siano stati utilizzati per la realizzazione delle strutture portanti, sia verticali che orizzontali, non sarà possibile determinare le resistenze delle strutture alle sollecitazioni meccaniche previste dalla normativa. Non sarà inoltre possibile determinare il dimensionamento e la tipologia di fondazioni utilizzate, per verificare la loro compatibilità con i carichi trasmessi al terreno, non sarà possibile

garantire eventuali problematiche relative a fessurazioni non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente

Non è inoltre possibile determinare particolari interferenze tra gli impianti tecnologici e le strutture portanti (ad esempio, passaggio di canalette elettriche all'interno di un architrave in calcestruzzo armato).

2. COIBENTAZIONE TERMICA E IMPERMEABILIZZAZIONI

L'entità e le modalità esecutive di realizzazione delle coibentazioni/impermeabilizzazioni sono solamente quelle rilevabili dalla documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile.

Fatto salvo quanto rilevabile visivamente in fase di sopralluogo, in mancanza di documentazione non è possibile determinare con esattezza le stratigrafie, quindi non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a ponti termici o infiltrazioni meteoriche non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente.

3. ACUSTICA

Nella Perizia sono indicate solo le eventuali fonti di rumore rilevabili al momento il sopralluogo.

I fabbricati realizzati antecedentemente il 30/04/1966 non erano soggetti ad alcuna normativa relativa i requisiti acustici delle strutture.

Per i fabbricati edificati successivamente, in mancanza di documentazione originaria, non è possibile determinare la rispondenza alla normativa (vigente al momento dell'edificazione) senza l'utilizzo di appositi strumenti.

4. IMPIANTI

In sede di sopralluogo è possibile verificare alcuni aspetti relativi la conformità degli impianti (ad esempio presenza di salvavita, prese d'aria su locali, quadri elettrici, ecc.), ma non sarà possibile stimare con precisione lo stato di usura generale per quelle porzioni di impianto non a vista (tubazioni e quant'altro) né altri aspetti che richiedano la dichiarazione di conformità da parte di tecnico abilitato, se non presente.

5. URBANISTICA

La conformità urbanistica è verificata confrontando lo stato rilevato in sede di sopralluogo con la documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile. La conformità urbanistica considerata è solo quella specifica dell'immobile oggetto di Perizia.

6. PRECISAZIONI PER IMMOBILI ADIACENTI AD ALTRE PROPRIETÀ

Nel caso di immobile adiacente ad altre unità immobiliari (ad esempio un condominio), oltre a quanto suindicato, si specifica che:

- Relativamente le opere strutturali e le coibentazioni/impermeabilizzazioni, non è possibile rilevare eventuali danneggiamenti causati dagli occupanti delle unità abitative confinanti (passaggio impianti, carichi sulle strutture superiori a quelli previsti dalla normativa, danneggiamento impermeabilizzazioni, ecc), se non quelli direttamente osservabili in fase di sopralluogo.
- Relativamente l'urbanistica, vengono analizzate eventuali difformità rispetto ai progetti approvati, con riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Ulteriori difformità del condominio nel suo complesso (difformità di sagoma, altezze, distanze dai confini, ecc), pur se segnalate, non vengono trattate nell'ambito della stima dell'immobile oggetto di perizia, trattandosi nel caso di sanatorie od opere di ripristino a carico del Condominio.

2.2 Descrizione dell'immobile:

L'appartamento a destinazione abitativa fa parte di un condominio, che accede dalla via pubblica attraverso una strada di accesso privata identificata alla particella 768 (si veda punto 3.1). Ha pareti interne e strutture portanti apparentemente in buono stato, tranne qualche fessurazione visibile soprattutto da una osservazione esterna dell'immobile; le superfici

interne verticali e orizzontali sono intonacate e tinteggiate, con in alcuni punti tracce piuttosto evidenti di umidità e muffe. In alcune stanze (in particolare la cucina e il soggiorno,) i muri risultano lievemente anneriti dal fumo fuoriuscito da una canna fumaria probabilmente condominiale ma utilizzata da terze persone che, allertate, hanno provveduto a risolvere la problematica e, come riferito dal debitore, tale inconveniente non si è più ripetuto. Dalla lettura degli atti forniti dal debitore e allegati alla presente perizia, si evince che era stato effettuato un sopralluogo dai vigili del fuoco e quindi avviato un procedimento amministrativo dall'UTC di Asiago; in seguito a tali azioni, agli atti viene riportato dall'UTC che, con la rimozione della stufa malfunzionante, la questione è stata superata in data 12/10/2020.

Nelle camere, la parete a ovest è rivestita in legno. L'appartamento ha per lo più pavimenti in piastrelle di graniglia di marmo, tranne nelle camere dove è presente un parquet in legno che presenta tuttavia alcuni punti di scollamento; il bagno risulta rivestito di piastrelle bianche piuttosto datate ed è dotato di antibagno, ove è situato il lavabo, poi vi sono un water, una piccola vasca senza doccino, un attacco per la lavatrice. Non è presente il bidet.

I serramenti interni sono in legno con vetro singolo senza vetrocamera (tranne nella cucina) e con chiusura a tapparella, le porte interne sono in legno.

A fianco dell'ingresso sul vano scala, dovrebbe essere situato un piccolo ripostiglio, già censito catastalmente ma, al momento del sopralluogo, non esistente sul posto. Il proprietario in merito riferisce che c'è effettivamente la possibilità di aprire un accesso e creare un ripostiglio a pertinenza esclusiva dell'abitazione ma, nel loro caso, tale opera non si è mai compiuta. Per questo ripostiglio non è stato quindi possibile eseguire un rilievo; ai fini estimativi, si ritiene compreso nel valore stimato dell'immobile.

Con riguardo al piano terra, trattasi di deposito in unico vano, anche se catastalmente risultano essere due; il deposito è spartano, con pavimenti in lisciata di cemento e serramenti in legno piuttosto vetusti.

L'autorimessa, edificata in blocchi di cemento, ha portone in legno/metallo e una piccola finestra sul retro; secondo quanto riferito dall'UTC di Asiago, al momento non risultano presenti autorizzazioni o sanatorie/condoni relativi tale manufatto, per cui l'esperto prevede la possibilità della fiscalizzazione, come già discusso con l'UTC (si veda punto **6.3**).

Esternamente, c'è un giardino condominiale e una piccola porzione pertinenziale posta sul retro del condominio; in merito a tale porzione, trattasi di piccolo appezzamento di terreno ad uso verde/giardino/orto pertinenziale dell'unità abitativa e catastalmente graffato con essa (particella 1459). L'esperto, notata anche una recinzione posticcia e avente carattere non stabile, posta in prossimità della porzione oggetto di pignoramento, ha interpellato nel merito la parte debitrice, la quale riferisce che il bene è nella loro disponibilità ed è tutt'ora da loro utilizzata.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ACCESSO CONDOMINIALE (SCALA A)
E ACCESSO DEPOSITO



RIPOSTIGLIO AL PIANO 2 - OGGI NON ESISTENTE
(INDICATIVO, NON RILEVABILE)



INGRESSO



CUCINA



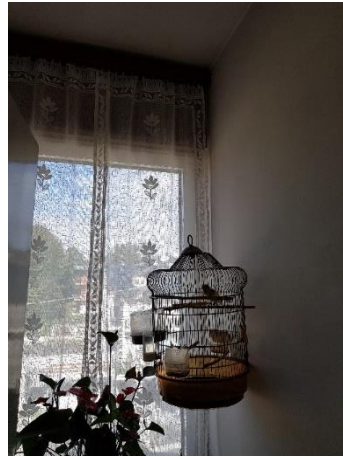
SOGGIORNO



CAMERA



BAGNO



RIPOSTIGLIO



DEPOSITO P.T.



DEPOSITO P.T.



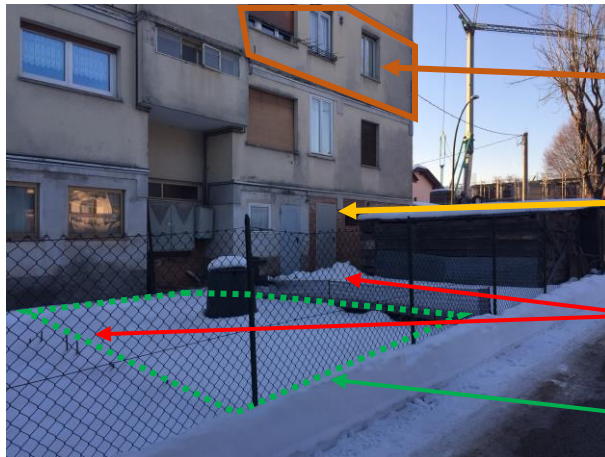
ESTERNO AUTORIMESSA P.T.



AUTORIMESSA

PERTINENZA PARTICELLA 1459

(INDICATIVA)



Appartamento pignorato

Porta di accesso deposito pignorato

Picchetti e rete posticcia

Porzione orto utilizzata dall'esecutato (indicativo)

Le condizioni manutentive dell'intero immobile, considerata l'epoca di edificazione, risultano complessivamente scarse.

A completamento delle caratteristiche l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico, telefonico, TV, caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria, riscaldamento tramite termosifoni. Sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, il sottoscritto esperto, non essendo in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti, ritiene che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato. Gli impianti comunque al momento del sopralluogo sono tutti attivi e funzionanti.

Il libretto di impianto è stato redatto da tecnico specializzato, in quanto non presente, e fornito direttamente dalla parte esecutata. Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stata verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso con l'ausilio di tecnico abilitato; dal documento in questione risulta che l'appartamento oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica G**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Identificazione catastale:

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta identificato catastalmente con:

COMUNE DI ASIAGO:

Catasto Fabbricati

Foglio 1, particella 1069 sub. 23 graffato alla particella 1459, Abitazione – cat. A/4 di cl. 7 – vani 6 – s.c. 88 mq. – r.c. 387,34 euro – via Ceresara n° 43 piano 2.

Foglio 1, particella 1069, sub. 24, Deposito/cantina – cat. C/2 di cl. 2 – cons. mq. 9 – s.c. 11 mq. – r.c. 19,99 euro – via Ceresara piano T.

Foglio 1, particella 1069, sub. 35, Deposito/cantina – cat. C/2 di cl. 2 – cons. mq. 14 – s.c. 15 mq. – r.c. 31,09 euro – via Ceresara piano T.

- – piena proprietà per la quota di 1/3
- – piena proprietà per la quota di 1/3
- – piena proprietà per la quota di 1/3

Strada Com. della Ceresara

Spazio Verde

Fabb. A

Fabb. B

Strada in comune

Essendo titolare della quota di piena proprietà sulle U.I. sopra indicate, ha proporzionali quote di comproprietà sulle parti condominiali; in particolare, non essendo presente l'elaborato planimetrico, si rileva che:

- il vano scale condominiale, da cui accede l'appartamento, ad oggi non risulta censito;

- nell'atto di acquisto n. 5869 di rep. notaio Umberto Caprara, si legge *“con l'alloggio suddetto la Gestione Case per Lavoratori vende al predetto acquirente le quote proporzionali dell'edificio, da considerare in ragione condominiale come per legge, nonché la quota proporzionale: a) dei locali circoscritti in verde tratteggiato, comuni ai soli alloggi della scala A; b) del terreno circoscritto in giallo comune a due edifici, come risulta nella planimetria sotto menzionata, terreno distinto dal mapp. 768/A di mq. 761 (attuale part. 768); c) del terreno distinto dal mapp. 768/B di mq. 261 (attuale particella 1397) comune agli alloggi della scala nord-ovest dell'edificio.”*

- nell'atto di scioglimento della comunione condominiale n. 73.284 di rep. notaio Giancarlo Muraro che nell'assegnazione dei beni a *“è compresa altresì la proporzionale quota millesimale sulle parti comuni del fabbricato, quali previste dalla Legge in materia di condominio, alle quali norme giuridiche è sottoposto lo stabile di cui gli immobili qui assegnati fanno parte; conseguentemente la parte assegnataria dovrà contribuire alle spese generali per l'esercizio e la manutenzione dei servizi comuni in ragione di quanto prescritto dalla disposizioni di Legge succitate”*.

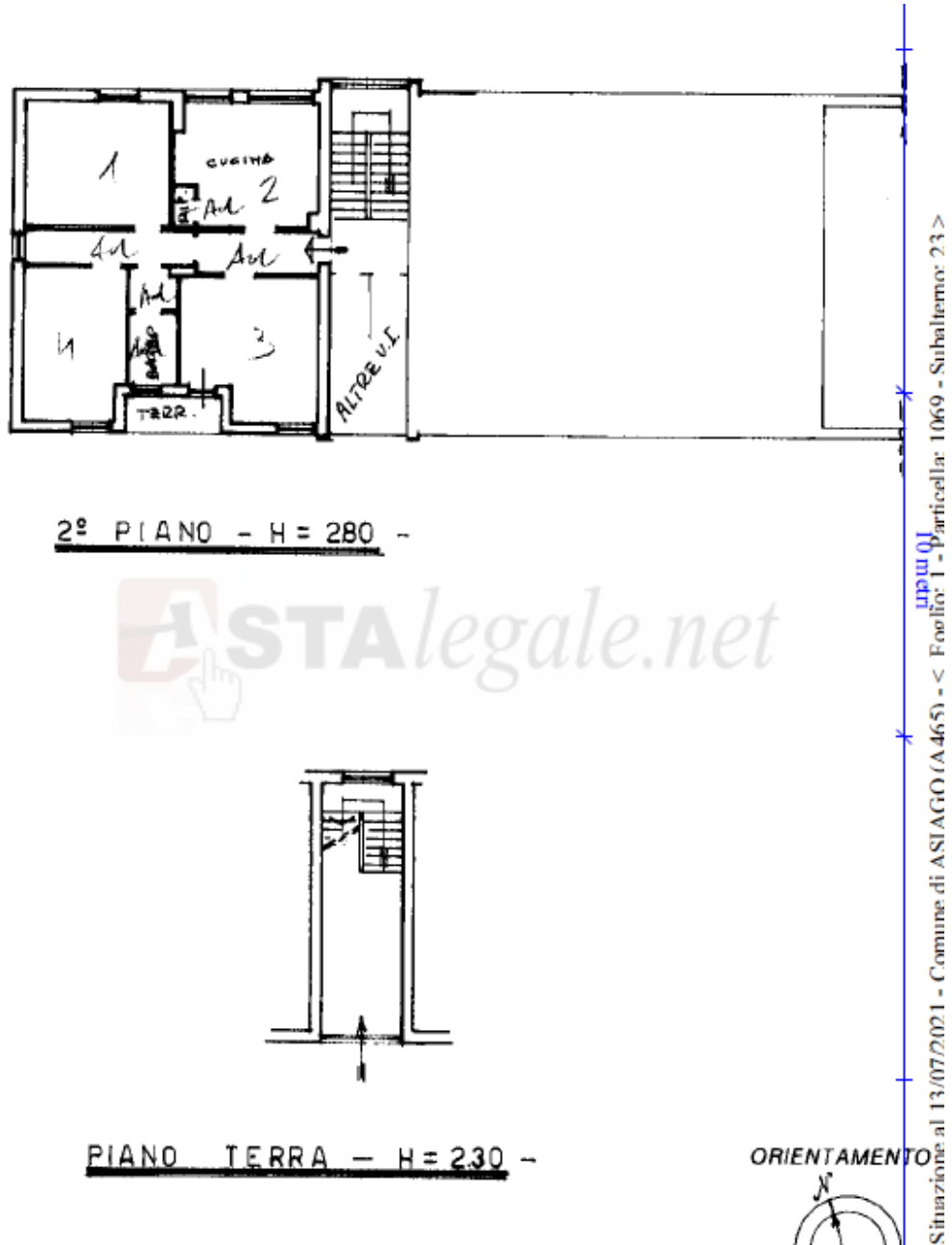
Si precisa che le porzioni ad orto pertinenti alle varie unità sono apparentemente identificate sul posto tramite l'apposizione di alcuni picchetti in ferro; con riguardo alle U.I. pignorate, le dimensioni e la localizzazione della particella 1459 sono deducibili dalle planimetrie allegate all'atto di acquisto anche se la posizione dei picchetti prima menzionati non sembra coincidere pienamente con quanto indicato nelle planimetrie allegate agli atti.

Per una maggior precisione, andrebbe verificato il frazionamento che ha originato le varie particelle ma, visto il periodo storico di pandemia e le difficoltà di accesso ai Pubblici Uffici, l'esperto non ha potuto recuperare l'atto di frazionamento nei termini; rimane comunque a disposizione della procedura e dell'Ill.mo G.E. e, se ritenuto necessario, provvederà a chiederne copia presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza.

L'esperto rileva, in ultimo, che le particelle 768 e 1397, rispettivamente accesso dalla via pubblica e corte pertinenziale condominiale, attualmente censite alla partita A non come beni comuni non censibili bensì come enti urbani non intestati, **non sono state oggetto di pignoramento.**

SCHEDA CATASTALE

ABITAZIONE sub. 23 graff. part. 1459
(LA PART. 1459 NON E' PRESENTE IN PLANIMETRIA)



DEPOSITO sub. 24



PIANO TERRA - H = 230 -

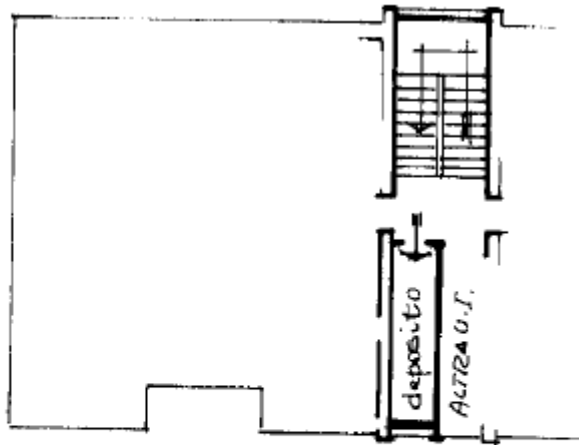
DEPOSITO sub. 35

 ASTAlegale.net

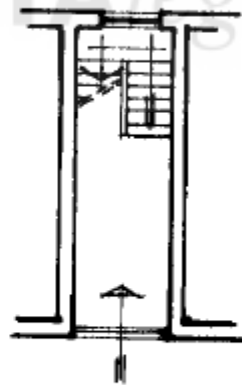


PIANO TERRA - H = 230 -

DEPOSITO sub. 41



2° PIANO - H = 280 -

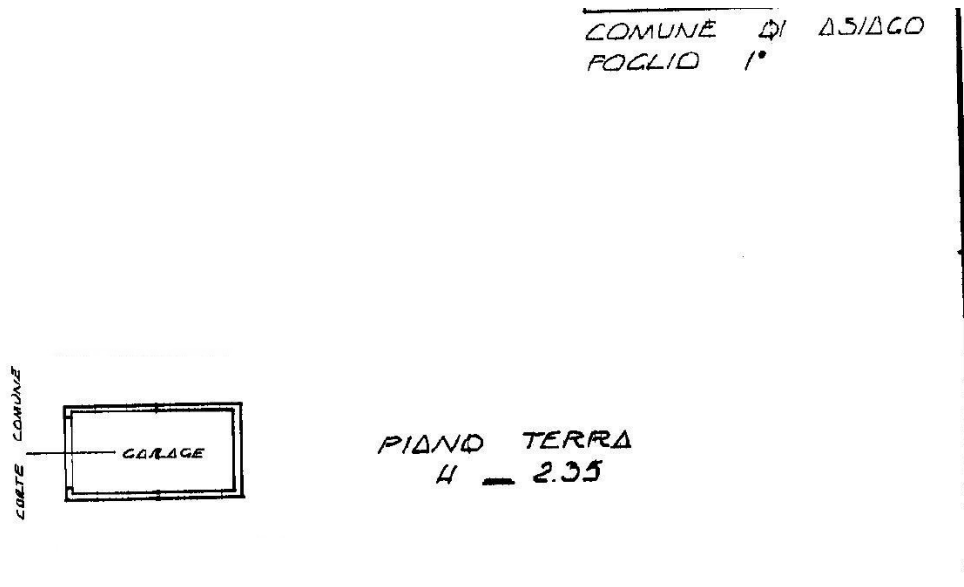


PIANO TERRA - H = 230 -

ORIENTAMENTO



AUTORIMESSA part. 1472



3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

E' stato acquisito l'estratto in questione.

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

Al fine di acquisire il documento richiesto è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegate alla presente perizia.

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:

Premesso che:

- il pignoramento relativo la procedura n. RGE 496/2019 è stato trascritto in data 28/11/2019;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla data di trascrizione precedente è il 28/11/1999;
- il primo atto a titolo originario/derivativo è anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento per le U.I. oggetto di pignoramento part. 1069 sub. 23 e sub. 24, per la part. 1459 e part. 1472, ha data 16/03/1966 mentre per le unità censite alla particella 1069 sub. 35 e 41 ha data 09/10/1993;
- la meccanizzazione del catasto ha data 30/06/1987

il sottoscritto di seguito non produce comunque per i beni pignorati l'estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione, ritenendolo non indispensabile considerato che la visura storica relativamente alle particelle pignorate riporta la ditta intestataria corretta relativa all'atto che l'ha generata (copia visura storica)

Si evidenzia la piena disponibilità del sottoscritto ad eseguire comunque, se verrà ritenuto opportuno, ogni ulteriore eventuale ricerca.

3.5 Storia catastale:

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

Particella 1069

con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Asiago al foglio 1 particella 1069, su

cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente perizia, risulta dal 30/06/1974 (Impianto meccanografico) come particella 1069 – Ente urbano – sup. 417 mq.

Particella 1459

con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Asiago al foglio 1 particella 1459, su cui insiste l'area esterna pertinenziale dell'appartamento oggetto della presente perizia, risulta dal 30/06/1974 (Impianto meccanografico) come particella 1459 – Ente urbano – sup. 27 mq.

Particella 1472

con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Asiago al foglio 1 particella 1472, su cui insiste l'autorimessa oggetto della presente perizia, risulta dal 30/06/1974 (Impianto meccanografico) come particella 1472 – Ente urbano – sup. 19 mq.

- **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

- **Per l'unità sita in Asiago foglio 1 particella 1069 sub. 23 graffata alla 1459**

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Asiago sez. A fg. 1 particella 1069 sub. 7 graffata alle particelle 1459 e 1472 – cat. A/4 Cl. 7 vani 6 r.c. L. 624 – Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- B) A seguito di Variazione del 27/03/1986 n. 4622/B/1986, in atti dal 12/11/1992 la stessa risulta essere censita al foglio 1 – part. 1069 sub. 7 graffata alla p.lla 1459;
- C) A seguito di Variazione del 09/11/1992 n. 8219/1992, in atti dal 18/12/1995 la stessa risulta essere censita al foglio 1 – part. 1069 sub. 23 graffata alla p.lla 1459 cat. A/4 Cl. 7 vani 6 r.c. L. 750.000;
- D) Successivamente a seguito di Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015 la stessa risulta censita al foglio 1 – part. 1069 sub. 23 graffata alla 1459 – cat. A/4 di cl. 7 – vani 6 – s.c. 88 mq. - r.c. 387,34 euro;

- **Per l'unità sita in Asiago foglio 1 particella 1069 sub. 24**

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Asiago sez. A fg. 1 particella 1069 sub. 7 graffata alle particelle 1459 e 1472 – cat. A/4 Cl. 7 vani 6 r.c. L. 624 – Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- B) A seguito di Variazione del 27/03/1986 n. 4622/B/1986, in atti dal 12/11/1992 la stessa risulta essere censita al foglio 1 – part. 1069 sub. 7 graffata alla p.lla 1459;
- C) A seguito di Variazione del 09/11/1992 n. 8219/1992, in atti dal 18/12/1995 la stessa risulta essere censita al foglio 1 – part. 1069 sub. 24 cat. C/2 Cl. 2 cons. mq. 9 r.c. L. 38.700;
- D) Successivamente a seguito di Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015 la stessa risulta censita al foglio 1 – part. 1069 sub. 24 – cat. C/2 di cl. 2 – cons. mq. 9 – s.c. 11 mq. - r.c. 19,99 euro;

- **Per l'unità sita in Asiago foglio 1 particella 1069 sub. 35**

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Asiago fg. 1 particella 1069 sub. 35 – cat. C/2 Cl. 2 cons. mq. 14 r.c. L. 60.200 – Costituzione/Variazione del 09/11/1995 in atti dal 18/12/1995 n. 8221/1992;
- B) A seguito di Variazione del 09/10/1993 in atti dal 31/07/1996 n. 12147/1993, la stessa risulta essere censita al foglio 1 – part. 1069 sub. 35 cat. C/2 Cl. 2 cons. mq. 14 s.c. mq. 15 r.c. 31,09 euro;

- **Per l'unità sita in Asiago foglio 1 particella 1069 sub. 41**

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Asiago fg. 1 particella 1069 sub. 41 – cat. C/2 Cl. 3 cons. mq. 4 r.c. L. 20.000 – Costituzione/Variazione del 09/11/1995 in atti dal 18/12/1995 n. 8220/1992;

- B) A seguito di Variazione del 09/10/1993 in atti dal 31/07/1996 n. 12147.1/1993, la stessa risulta essere censita al foglio 1 – part. 1069 sub. 35 cat. C/2 Cl. 3 cons. mq. 4 r.c. L. 20.000;
- C) Successivamente a seguito di Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015 la stessa risulta censita al foglio 1 – part. 1069 sub. 41 – cat. C/2 di cl. 3 – cons. mq. 4 – s.c. 6 mq. - r.c. 10,33 euro;
- **Per l'unità sita in Asiago foglio 1 particella 1472**
- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Asiago sez. A fg. 1 particella 1069 sub. 7 graffata alle particelle 1459 e 1472 – cat. A/4 Cl. 7 vani 6 r.c. L. 624 – Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- B) A seguito di Variazione del 27/03/1986 in atti dal 18/12/1995 n. 4622/B.1/1986, la stessa risulta essere censita al foglio 1 – part. 1472 cat. C/6 Cl. 4 cons. mq. 14 r.c. L. 86;
- C) A seguito di Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario, la stessa risulta censita al foglio 1 – part. 1472 cat. C/6 Cl. 4 cons. mq. 14 r.c. L. 71.400;
- D) A seguito di Variazione del 01/01/1994 del quadro tariffario, la stessa risulta censita al foglio 1 – part. 1472 cat. C/6 Cl. 4 cons. mq. 14 r.c. 22,41 euro;

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risulta inserita l'U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulla particella omonima 1096 per l'appartamento, sulla particella 1472 per l'autorimessa.

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni successive alla trascrizione del pignoramento.

3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate e difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari.

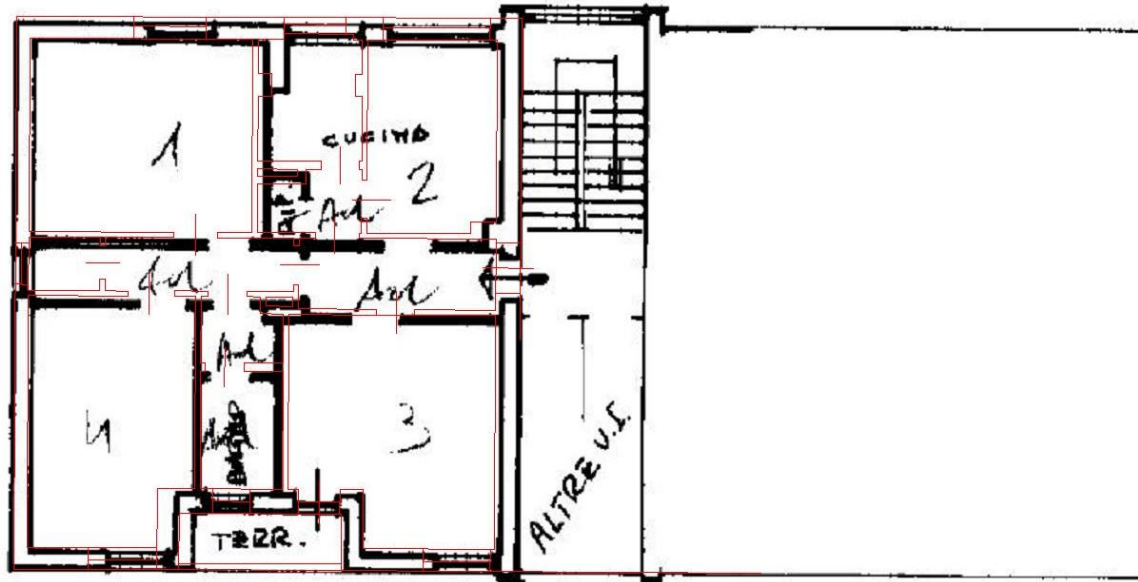
In conseguenza di quanto esposto, le planimetrie catastali – le quali, si evidenzia, sono disegnate in modo piuttosto approssimativo e impreciso – risultano non conformi allo stato di fatto, per cui si prevedono i costi relativi alla necessaria pratica di variazione catastale, quantificati in **euro 1.800,00 oltre accessori e spese.**

In merito al deposito, si evidenzia che l'attuale subalterno 24, che nella realtà va a costituire un'unica unità con il subalterno 35, presenta una rientranza e il posizionamento della parete a ovest non corrispondenti con lo stato rilevato; tale problematica potrà essere risolta previo accordo con il proprietario del deposito confinante e conseguentemente l'esecuzione di alcune pratiche sia edilizie che catastali.

Con riferimento a tale problematica, l'esperto include il relativo rischio e i costi nell'abbattimento proposto pari al 30% del valore ordinario, ai fini della definizione del base d'asta.

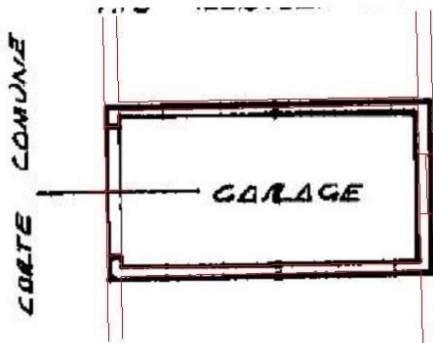
SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE/RILEVATO

APPARTAMENTO



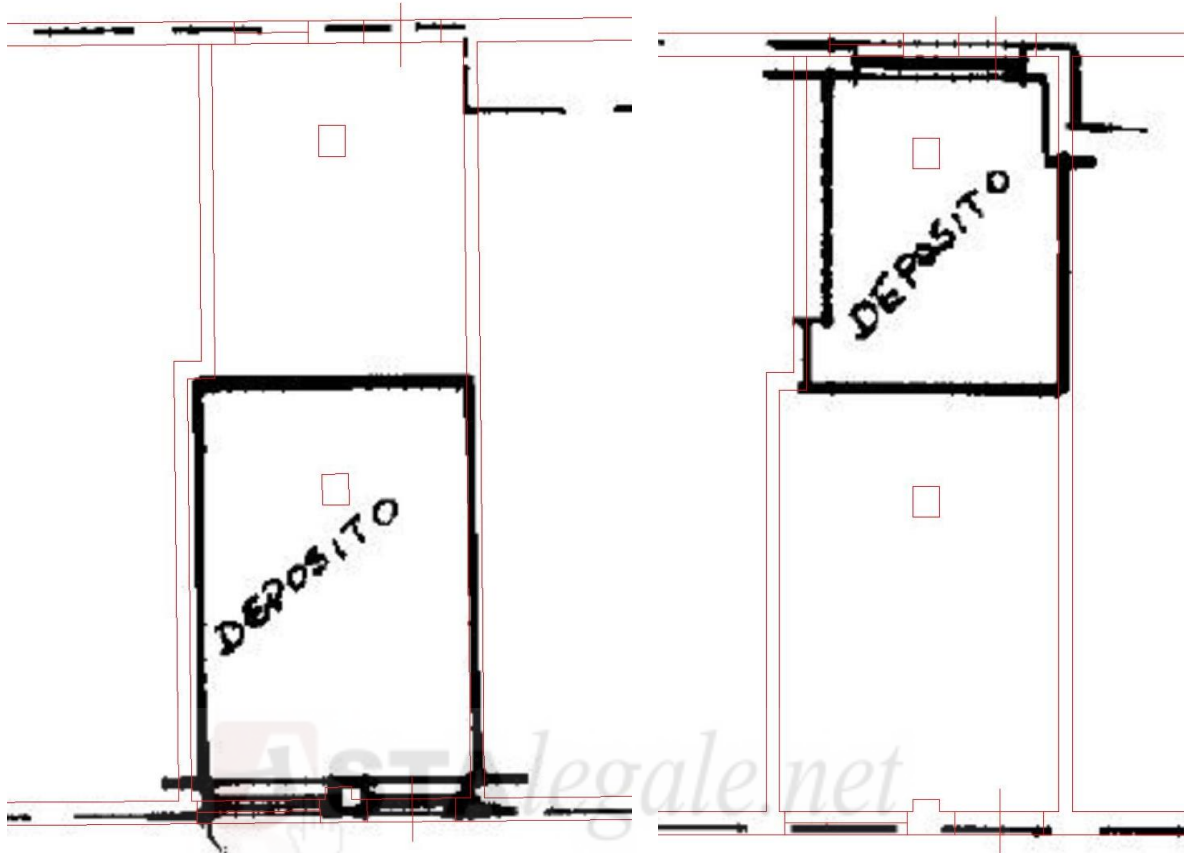
2° PIANO - H = 280 -

AUTORIMESSA



PIANO TERRA
H = 2.35

DEPOSITO



4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti Esecutati:

A) Soggetti:

Titolo: DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte

n. 48 volume 414 - trascritta a Schio in data 15/09/1999 ai nn. 10076/7519 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. con Comune di Asiago Fg. 1

- particella 1069 sub. 23 graffato con la particella 1459
- particella 1069 sub. 24
- particella 1069 sub. 35
- particella 1069 sub. 41
- particella 1472

Non è stato possibile reperire la dichiarazione di successione. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Schio, in data 11/06/2020 ai n. 4742/3473 RG/RP, derivante da atto notarile del 18/08/2005 n. 104132/14512 di Rep. Notaio Muraro Giancarlo (titolo).

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

A) Primo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio

Soggetto:

Titolo: COMPRAVENDITA del 16/03/1966 n. 5869 di Rep. Notaio Caprara Umberto di Vicenza, ivi registrato in data 05/04/1966 al n. 5113 atti privati, trascritto a Schio in data 18/04/1966 ai n. 1611/1444.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F con Comune di Asiago, sez. A Fg. 1 particella 1069 (unità non censita – scheda del 10/03/1966 n. 0/0025628 – ex 1069 sub. 7, attuale 1069 sub. 23 e sub. 24) e delle particelle 768/F (attuale 1459) e 768/U (attuale 1472).

PRECISAZIONE: *L'esperto rileva che il condominio all'interno del quale è situato l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato da Gestione INA Casa, a cui è subentrata successivamente GESCAL (gestione Case per Lavoratori), entrambi Enti di costruzione a partecipazione Statale. L'Ente di riferimento attuale per l'Edilizia Residenziale Pubblica é ATER, tuttavia gli immobili ceduti ai privati e, come presumibilmente nel caso degli immobili oggetto di pignoramento, ove il riscattante ha già adempiuto al versamento di tutte le rate dovute, sono attualmente di fatto considerati a tutti gli effetti di proprietà privata.*

B) Secondo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio

Soggetto:

Titolo: DIVISIONE del 09/10/1993 n. 73284 di Rep. Notaio Muraro Giancarlo di Asiago trascritto a Schio in data 03/11/1993 ai n. 7031/5457.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F con Comune di Asiago, Fg. 1 particella 1069 sub. 35 e 41.

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:

La porzione di Edificio, di cui fa parte l'U.I. oggetto di perizia, risulta insistere sulla particella identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Catasto Terreni con Comune di Asiago Foglio 1 particella 1069, 1459 e 1472.

Si allega estratto di mappa Wegis.

6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la documentazione fornita dagli uffici del Comune di Asiago, si ritiene che la porzione di edificio di cui fa parte l'U.I. interessata dalla presente procedura sia stata realizzata in data anteriore al 16/03/1966, data di acquisto dell'immobile a favore del signor _____ non è stata tuttavia reperita presso gli uffici di Asiago la Concessione Edilizia originaria.

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Asiago (Ufficio Tecnico) quest'ultimo, ha fornito al presente esperto le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 2740/86 del 30/05/1991 (pratica n. 371) per trasformazione di Snr in Su per mq. 2 (chiusura portico e costituzione di ripostiglio) e formazione di Snr per mq. 2,80 (ampliamento deposito al piano terra). Tale pratica non è corredata di elaborati grafici dettagliati ma è accompagnata solamente da una planimetria catastale con evidenziate le porzioni oggetto di sanatoria;

- Concessione Edilizia n° 116/98 del 17/09/1998 (pratica n. 18/1-57/97) per lavori di ampliamento-adeguamento centrali termiche (ampliamento depositi/cantine al piano terra). Si precisa fin d'ora che tale pratica non riguarda direttamente l'unità oggetto di pignoramento ma si allega comunque per conoscenza, dato che nei disegni allegati figura

la sagoma del deposito pignorato; tuttavia, l'UTC conferma che ai fini della conformità urbanistica tale pratica non può essere considerata utile.

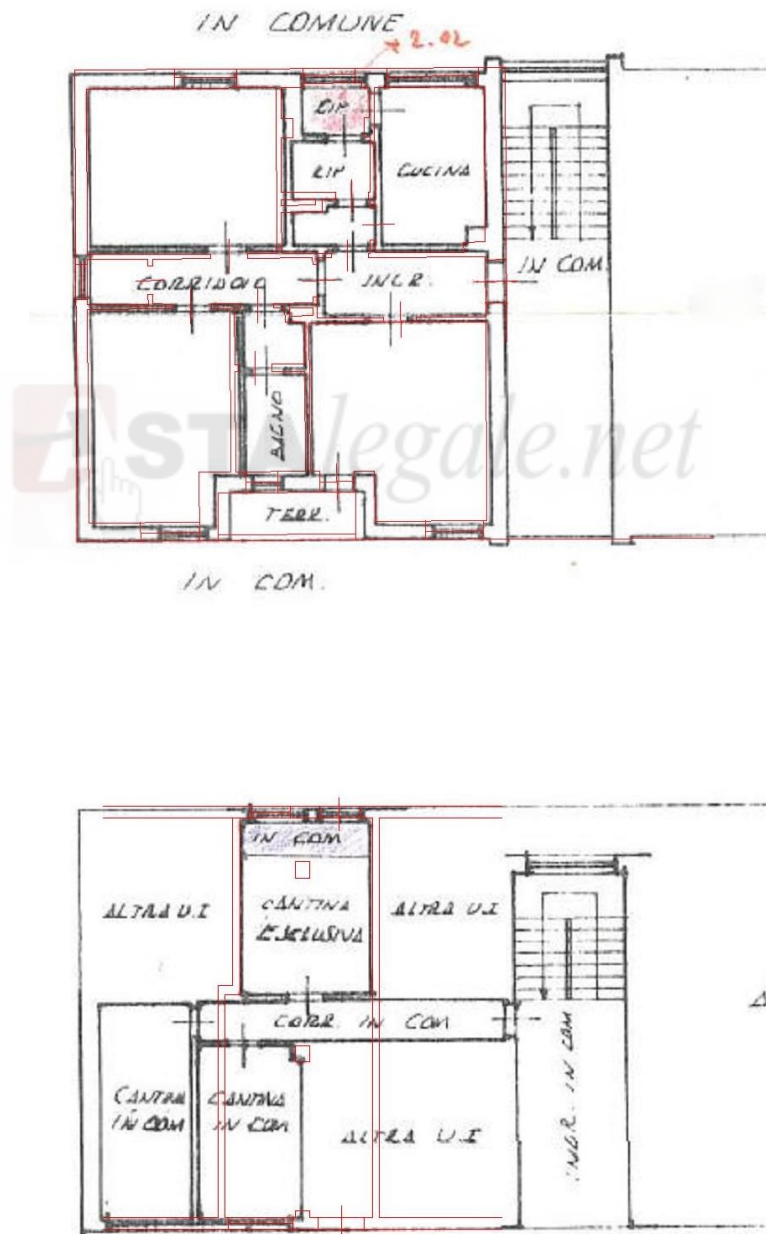
- Non è stato fornito all'esperto il certificato di agibilità.

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

Considerato quanto riportato in risposta ai precedenti quesiti 6.1 e 6.2 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

SOVRAPPOSIZIONE AUTORIZZATO/RILEVATO

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E DEPOSITO AL PIANO TERRA



Premesso che:

- non è stato rilevato l'intero condominio ma solo le unità immobiliari oggetto della presente procedura;

- per tutte le unità oggetto di pignoramento, presso l'UTC del Comune di Asiago non è stata reperita nessuna pratica corredata di elaborati grafici significativi.

- la pratica allegata alla presente perizia relativa l'ampliamento delle cantine al piano terra non riguarda l'unità in oggetto, per cui le sovrapposizioni sono state effettuate con la sola planimetria catastale allegata alla pratica di sanatoria edilizia; a tal proposito, l'UTC di Asiago ha confermato all'esperto che, in mancanza di elaborati grafici, vale ai fini della conformità urbanistica anche la sola planimetria catastale allegata alla richiesta di Condonò Edilizio. Si rilevano, in difformità, alcune opere interne e, nel deposito al piano terra, l'apertura di una porta che dà sul retro del condominio e la modifica della disposizione interna e divisione delle cantine;

- per quanto riguarda l'autorimessa, si evidenzia che non risulta depositata alcuna pratica né autorizzativa né in sanatoria/condono. A tal proposito, è ancora in corso da parte dell'UTC la ricerca di eventuali pratiche ma, in caso di irreperibilità delle stesse, ritiene percorribile la strada della fiscalizzazione;

TUTTO CIO' PREMESSO

- viste le difformità rilevate in merito all'abitazione e al deposito al piano terra, considerato che non vi sono aumenti di superficie e volume ma solo difformità interne e/o prospettiche di lieve entità, l'UTC richiede la redazione di una pratica di sanatoria SCIA per modifica opere interne;

- vista l'assenza (ad oggi) di pratiche relative l'autorimessa, come concordato con l'UTC si procede considerando per tale manufatto l'ipotesi della fiscalizzazione, fermo restando che l'UTC non ha fornito conteggi in merito agli eventuali importi;

L'esperto quindi procede con la stima delle spese, ai soli fini della detraibilità finale, in (esclusi accessori, sanzioni ed eventuale fiscalizzazione):

- spese tecniche di sanatoria
- spese per l'ottenimento dell'agibilità

TOTALE 8.000,00 euro

Le spese verranno detratte dal valore medio ordinario stimato dell'immobile.

In merito alla necessità della fiscalizzazione dell'autorimessa, dato che l'UTC non ha fornito conteggi specifici relativamente agli importi da versare, l'esperto a tutela della Procedura proporrà un abbattimento ai fini della determinazione del valore base d'asta pari al 30%.

6.4 Abitabilità e agibilità:

Il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Asiago, non risulta dotato di regolare agibilità (vedi punto 6.2).

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione tramite richiesta al Comune di Asiago, il quale ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le seguenti specifiche:

- l'edificio ricade in zona di destinazione: AREA DI PIU' RECENTE EDIFICAZIONE – ZONE DI COMPLETAMENTO – art. 6-49 delle N.T.O. del P.I. approvato.

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del Certificato allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

Si precisa che il CDU fornito dall'UTC contiene per errore un vincolo paesaggistico corsi d'acqua che, come confermato dall'UTC, in realtà non c'è. L'esperto ha già richiesto il CDU corretto ma ad oggi il Comune di Asiago non l'ha ancora fornito; non appena nella disponibilità, la sottoscritta provvederà a depositarlo in PCT.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

– piena proprietà per 1/3
 iena proprietà per 1/3
 – piena proprietà per 1/3

7.2 Residenza del Debitore:

Tutti i debitori risultano residenti in Asiago via Ceresara n. 43, presso l'unità oggetto di pignoramento.

7.3 Possesso:

Il bene pignorato risulta, attualmente, in possesso dei debitori e da essi occupato.

Dalle informazioni ottenute durante l'attività peritale e il sopralluogo non risultano contratti di locazione o di comodato aventi ad oggetto il bene interessato dalla presente procedura.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 7.3) il sottoscritto esperto non ritiene necessaria la quantificazione del canone di locazione congruo.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

A) **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso Schio in data 28/11/2019 ai n.ri 12587/8848 di RG/RP, a favore di proprietari 1/3 ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento, a seguito di Atto Giudiziario in data 05/11/2019, n. Rep. 6711/2019 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 per le U.I. oggetto di pignoramento

ISCRIZIONI

A) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 24/08/2005 ai n.ri 9963/2032 di RG/RP, a favore a seguito di concessione a garanzia di mutuo in data 18/08/2005, n. 104132 di repertorio Notaio Muraro Giancarlo di Vicenza – **capitale euro 85.200,00, iscrizione ipotecaria per € 127.800**, durata 20 anni, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 per le U.I. oggetto di pignoramento.

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

Il bene oggetto di procedura è parte di un condominio che risulta essere amministrato solamente dal 10 maggio 2021. Sentito l'amministratore, l'esperto ha verificato che non esiste, ad oggi, un regolamento condominiale.

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Rimangono a carico dell'acquirente oneri e vincoli derivanti dagli strumenti urbanistici del Comune di Asiago. Spese condominiali da saldare.

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.1: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è un condominio; l'amministratore rileva che con verbale di assemblea costitutiva di Condominio del 10/05/2021 è stato deliberato un fondo spese a titolo preventivo per ciascun condomino pari a euro 350. L'amministratore riferisce all'esperto che la parte debitrice ne ha versati solamente 150, quindi risulta ancora non pagata la somma pari a **euro 200**. Tale somma verrà detratta dal valore medio ordinario stimato dell'immobile.

Risulta invece pagata la rata assicurativa relativamente l'immobile pignorato.

Infine, l'esperto rileva che in assemblea condominiale è stato deliberato l'intervento di lavori di manutenzione del coperto e sistemazione/pulizia delle vasche di fognatura condominiali, le cui spese non sono tuttavia quantificate.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard di valutazione (EVS-IVS) 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”;

- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- 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.

12.1 Metodo di valutazione:

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

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 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.

12.2 Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, ("RESIDENZIALE") 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.

Nel caso specifico, nel Comune di Asiago nella zona dell'immobile oggetto di perizia sono stati reperiti quattro atti di acquisto relativi ad altrettanti immobili ritenuti comparabili per caratteristiche e localizzazione. Si precisa che ai fini estimativi non è stato considerato il deposito al piano secondo, in quanto di fatto non esistente, e il cui valore si ritiene compreso nel valore stimato dell'immobile pignorato. L'orto pertinenziale identificato alla particella 1459 è stato considerato con la sua superficie catastale.

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 o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento" e comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze 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 ed elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione d'uso(residenziale, direzionale, commerciale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- 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);

Eseguite le opportune verifiche 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 (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili;
- definito i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (M.C.A.)**)

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE		ASIAGO		via Ceresara		n 43
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject
	via G. Viero snc		via Ceresara snc		via Scaiaro snc		via Ceresara n°43
Prezzo totale (euro)	€ 138.000,00		€ 91.000,00		€ 80.000,00		€ 150.000,00
Data (mesi)	19/10/2021		15/01/2021		10/12/2020		13/05/2020
Superficie principale (m²) SEL	66,57		43,50		40,79		92,07
Balconi Portico (m²)	7,82		7,84		0,00		3,92
Cantina/ripostiglio (m²)	0,00		6,56		0,00		0,00
Centrale termica (m²)	0,00		0,00		0,00		2,58
Soffitta (m²)	0,00		0,00		0,00		0,00
Autorimessa (m²)	15,60		11,87		13,20		12,72
Posto auto coperto (m²)	0,00		0,00		0,00		0,00
giardino (m²) 10%	0,00		0,00		0,00		0,00
giardino (m²) 2%	0,00		0,00		0,00		0,00
Bagni	1		1		1		1
Livello di piano (n)	1		1		0		2
Stato di manutenzione (n)*	4		3		3		2
Qualitativa 1	0		0		0		0
Qualitativa 2	0		0		0		0
Superficie commerciale	76,72		55,07		47,39		100,38

*scarso=1 sufficiente=2 medio=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	-1,40%
Rapporto mercantile dei balconi/portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della centrale termica/lavanderia	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile posto auto coperto	30,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 12.500,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 138.000,00		€ 91.000,00		€ 80.000,00		€ 150.000,00	-
Data (mesi)	2,00	-€ 322,00	11,23	-€ 1.192,61	12,43	-€ 1.160,44	19,47	-€ 3.406,67	
Superficie principale (m ²)	66,57	€ 36.117,75	43,50	€ 70.591,75	40,79	€ 74.641,36	92,07	-€ 1.987,45	90,74
Balconi/portico (m ²)	7,82	-€ 1.936,64	7,84	-€ 1.945,61	0,00	€ 1.569,04	3,92	-€ 188,28	3,50
Cantina/ripostiglio (m ²)	0,00	€ 21.607,89	6,56	€ 16.706,52	0,00	€ 21.607,89	0,00	€ 21.607,89	28,92
C. T. - lavanderia	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	2,58	-€ 1.156,60	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	15,60	€ 582,79	11,87	€ 3.369,70	13,20	€ 2.375,97	12,72	€ 2.734,61	16,38
Posto auto coperto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 4.034,67	0,00	€ 4.034,67	0,00	€ 4.034,67	0,00	€ 4.034,67	27,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	4	-€ 37.500,00	3	-€ 25.000,00	3	-€ 25.000,00	2	-€ 12.500,00	1
Livello di piano	2	€ 0,00	2	€ 0,00	1	-€ 800,00	1	-€ 1.500,00	2
Qualitativa 1	0		0		0		0		0
Qualitativa 2	0		0		0		0		0
		€ 160.584,46		€ 157.564,42		€ 157.268,49		€ 157.638,16	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D	€ 158.263,88	DIVERGENZA	2,1%
Valore unitario €/m ²	€ 1.351,07	VERO	< 5 %

che il più probabile **valore di mercato medio ordinario dei beni pignorati**

risulta essere pari a

€ 158.500,00 (diconsi euro centocinquantottomilacinquecento/00) arrotondati

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di mq. 117,14 di circa:

€ 1.353,08 €/mq (diconsi euro milletrecentocinquantatre/08 euro/metro quadrato).

Si ribadisce che i valori di cui sopra comprendono la quota proporzionale di proprietà sull'area e parti comuni condominiali.

Considerato:

- che la presente perizia 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):
 - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
 - nelle 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 dalle 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; etc.;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, **propone al Giudice dell'Esecuzioni**, al fine di considerare quanto sopra quanto riportato al punto 6.3) e definire quindi il **valore a base d'asta, la riduzione del 30 % sul valore di mercato.**

Quindi considerato

- la riduzione, proposta, del 30% sul valore che corrisponde a € 47.550,00
- che il valore di mercato medio ordinario di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche che esulano dal valore medio ordinario, quali in particolare (esclusi cassa previdenziale e IVA):

pratiche edilizie di sanatoria e agibilità	€ 8.000,00
pratica catastale	€ 1.800,00
spese condominiali pendenti	€ 200,00

- **Il valore a base d'asta del bene pignorato** corrisponde a € 100.950,00 pari a **€ 101.000,00**
(diconsi euro centounomila/00) arrotondati.

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I conteggi eseguiti hanno considerato sulla U.I. oggetto di procedura la quota di piena proprietà complessiva pari ad 1/1.

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

Sono stati richiesti i certificati di residenza e matrimonio della parte debitrice al Comune di Asiago, ottenendo le seguenti informazioni:

-
-
-

15) PROBLEMI

Necessità di sanatoria per appartamento e deposito, assenza di titolo edilizio per autorimessa con probabile fiscalizzazione.

16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE

Il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto, ha recuperato da ASTALEGALE la documentazione necessaria.

Quanto ottenuto è stato adeguatamente analizzato e a seguito dell'attività svolta sono stati estrapolati/te, opportuni/e dati/informazioni.

Di seguito si relaziona sui risultati ottenuti.

Premesso che:

- i dati forniti si riferiscono "tutti" a procedure incardinate presso il Tribunale di Vicenza;
- i dati forniti si riferiscono "tutti" a beni situati in Comune di Asiago;

- la superficie, la tipologia e la destinazione d'uso dei singoli beni interessati dalle diverse procedure è stata ottenuta da quanto riportato nel file excel di Astalegale all'interno delle brevi puntuali "descrizioni"; la prima attività è stata quella di individuare i beni comparabili, verificato che i dati forniti non sono molto numerosi, non è stato trovato nell'elenco alcun immobile potenzialmente comparabile né per destinazione d'uso, né per tipologia, né per localizzazione.

Non è stato quindi possibile procedere con il calcolo, considerata l'assenza di beni come comparabili.

Nel presente rapporto di valutazione, il Valore a base d'asta indicato pari a € 101.000,00 deriva:

- dalla puntuale applicazione del Metodo MCA (metodo basato, come noto, sull'utilizzo di "Comparabili" realmente oggetto di recenti compravendite);
- dalla puntuale analisi/valutazione delle sopra citate informazioni.

ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA:

1. Atto di acquisto
2. Documentazione catastale
3. Planimetria stato rilevato e sovrapposizioni
4. Pratiche edilizie
5. Sovrapposizione mappa catastale/ortofoto
6. Documentazione fotografica dettagliata
7. Certificati Anagrafici
8. Tabelle di valutazione MCA
9. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
10. Verifiche ipotecarie
11. Comunicazioni amministratore
12. Documentazione canna fumaria
13. Verifica locazioni
14. Comunicazioni con l'UTC e rilascio CDU (con errore)
15. Trasmissione della perizia all'esecutato, al custode e al creditore procedente

Montecchio Precalcino, lì 03/01/2022

L'esperto Incaricato



(geometra Anna Parise)