

## **TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**GUBER BANCA S.p.A.**

Contro

---

**N. Gen. Rep. 306/2021**

**Giudice Dott. Luca Prendini**

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO 1 di 1**



Perito stimatore incaricato: arch. Monica Berlato  
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 784  
iscritta all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1068  
con studio in Vicenza - viale A. Giuriolo, n. 4  
t 0444 525134  
arch.monicaberlato@gmail.com

Giudice dott. Luca Prendini  
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie  
Perito: arch. Monica Berlato  
1 di 21



### SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. **306/2021** R.G. – **GUBER BANCA S.p.A.** contro ---;  
Giudice **Dott. Luca Prendini**;  
Udienza ex. art. 569 c.p.c del **26/04/2022**;  
Esperto arch. **Monica Berlato**.

#### LOTTO 001

**Diritto pignorato** (cfr pag. 3): piena proprietà per la quota di 1/2 indiviso;

**Bene** (cfr pag. 3): quota di 1/2 indiviso di abitazione singola sviluppata ai piani seminterrato, terra e primo, con autorimessa e ampio scoperto di pertinenza esclusivo;

**Ubicazione** (cfr pag. 3): Comune di Romano d' Ezzelino (VI), Via Torricelle, civico 11 accesso pedonale, 10 accesso carraio;

**Stato** (cfr pag. 10): nel complesso sufficiente, con alcune problematiche di avvenute infiltrazioni, si veda quanto esposto in perizia;

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 10): Comune di Romano d' Ezzelino (VI), C.F. Foglio 9: C.F. mapp. 15 sub 1 (C/6) e mapp. 15 sub 2 (A/7); C.T. mapp. 13, mapp. 14, mapp. 16, mapp. 377, mapp. 378, mapp. 379;

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 11): non risultano differenze sostanziali;

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 14/15): risultano difformità, si veda più precisamente quanto esposto in perizia;

**Valore di stima** (cfr pag. 20): € 102.200,00 al netto di adeguamenti e riduzioni;

**Valore ipoteca giudiziale** (cfr pag. 18): importo capitale: € 415.152,50;

**Vendibilità** (cfr pag. 20): scarsa;

**Pubblicità** (cfr pag. 20): pubblicazioni su stampa locale, siti internet specializzati, agenzie immobiliari;

**Occupazione** (cfr pag. 17): dalla documentazione reperita presso l' Ufficio anagrafe del Comune di Romano d' Ezzelino presso l' immobile in oggetto ha la propria residenza l' esecutato di cui alla presente procedura;

**APE** (cfr pag. 9 e all.to 11): sì;

**Problemi** (cfr pag. 14/15): difformità edilizio-urbanistiche.

#### ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali attuali;
3. Visure catastali storiche;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetrie catastali;
6. Note successioni, accettazioni di tacita eredità e titolo di riferimento alle accettazioni tacite;
7. Nota atto di provenienza in data 10/05/1972;
8. Sovrapposizione dell' ortofoto con la mappa catastale elaborata;
9. Indicazione schematica dello stato dei luoghi;
10. Elaborati grafici titolo edilizio approvato;
11. A.P.E.;
12. Titoli edilizi e agibilità;
13. C.D.U.;
14. Documentazione anagrafica e di Stato civile;
15. Attestazione trasmissione perizia alle Parti.



## PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

### QUESITO

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 (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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.

### OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta arch. Monica Berlato, iscritta all'Albo degli Architetti di Vicenza al n. 784 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vicenza al n. 1068, con studio in Vicenza in Viale Giuriolo 4, prestava giuramento ed accettava l'incarico di perito stimatore nella procedura in epigrafe, in data 20.10.2021.

La scrivente effettuava i sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, in particolare:

Veniva effettuato il deposito della check-list preliminare, veniva effettuato sopralluogo con il Custode Giudiziario in data 11.01.2022;

Venivano effettuate le richieste e le ricerche anagrafiche presso gli Uffici Tecnici, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Romano d' Ezzelino;

Venivano effettuate visure ed ispezioni presso l' Agenzia del Territorio e dei Registri Immobiliari di Vicenza.

### IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Trattasi di **Lotto Unico** composto della **quota di 1/2** indiviso di un fabbricato unifamiliare sviluppato ai piani seminterrato, terra e primo, con autorimessa di grandi dimensioni e ampio scoperto di pertinenza esclusivo, in Comune di Romano d' Ezzelino (VI), via Torricelle, civ. 10 e 11.

#### Diritto

- Piena proprietà per la **quota di 1/2** dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Romano d' Ezzelino (VI) foglio 9 - mapp. **15 sub 1** (cat. C/6), mapp. **15 sub 2** (cat. A/7),

- Piena proprietà per la **quota di 1/2** dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Romano d' Ezzelino (VI) foglio 9 mapp. **13**, mapp. **14**, mapp. **16**, mapp. **377**, mapp. **378**, mapp. **379** intestati a:

- --- nato a BELLUNO il 25/12/1961, C.F.: ---, Proprietà per **1/2**;

- --- nato a BELLUNO il 05/11/1959, C.F.: ---, Proprietà per **1/2**.

#### Confini:

Confini del lotto in senso N.E.S.O.: mapp. 279 (via Torricelle), mapp. 277, mapp. 274, via Torricelle su due lati, salvo più precisi e aggiornati.



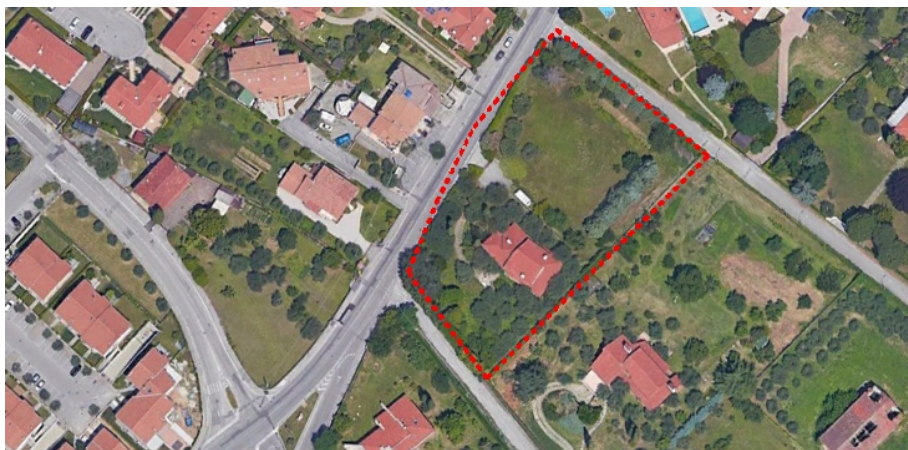
## INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

### Individuazione e descrizione

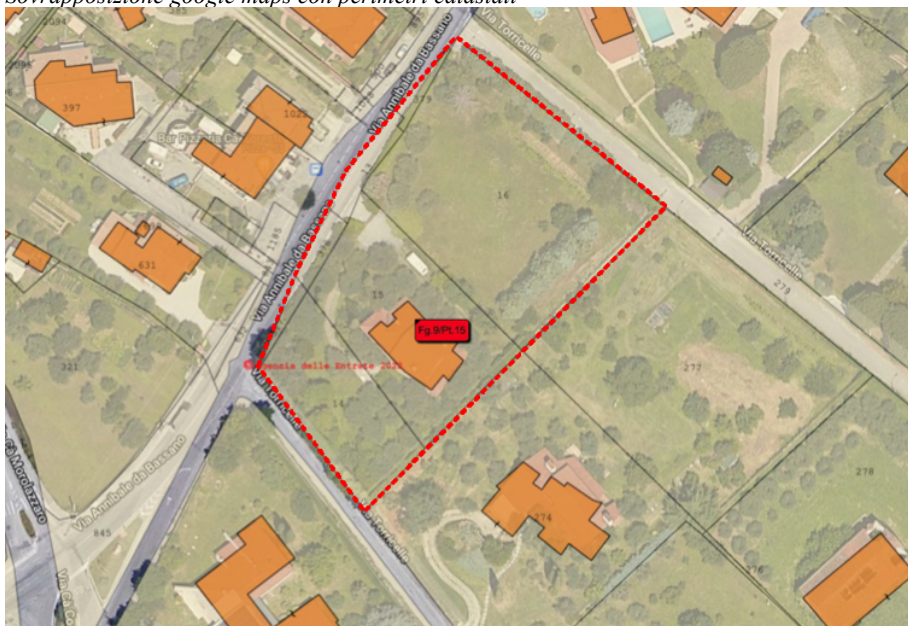
Trattasi della **quota di 1/2** indiviso di un' abitazione singola, unifamiliare, con pianta irregolare, sviluppata terra/cielo ai piani seminterrato, terra e primo con autorimessa di grandi dimensioni e ampio scoperto di pertinenza esclusiva in parte tenuto a prato ed in parte alberato con piantumazione di diversi alberi di ulivo. L' immobile è ubicato in zona agricola, con una porzione perimetrale del lotto destinata a strada, in area agricola periferica del Comune di Romano d' Ezzelino a confine con i territori comunali di Pove del Grappa e di Bassano del Grappa (si veda C.D.U. allegato).

L' accesso pedonale avviene da Torricelle, civ. 11, l' accesso carraio dal civico 10.

Non risultano negozi al dettaglio a breve distanza dall' immobile in oggetto, il centro cittadino dista circa 3 km, la strada statale 47 Valsugana circa 0,4 km, la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Sovrapposizione google maps con perimetri catastali*



**Nota:** dalla sovrapposizione si può evincere che, come anche riportato nell' allegato C.D.U., una porzione dello scoperto di pertinenza sia destinata a strada.





Estratto di mappa

### Dimensioni significative

Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde<sup>1</sup> complessive (dedotte dagli elaborati grafici reperiti e da misurazioni sommarie della consistenza degli immobili oggetto di esecuzione):

Per quanto riguarda il fabbricato:

Al piano seminterrato:

- locali accessori circa mq **130**, con altezza interna di circa 2,55 ml;
- autorimessa circa mq **63**, con altezza interna di circa 2,55 ml;

Al piano terra:

- locali adibiti ad abitazione circa mq **203**, con altezza interna di circa 2,80 ml;
- portici circa mq **18**;
- terrazzo circa mq **7**;

Al piano primo:

- locali adibiti ad abitazione circa mq **62**, con altezza interna di circa max 3,40 ml, min 2,60 e 2,10 ml;
- terrazze circa mq **25**;

Il mappale 15, ente urbano, ha una superficie catastale di mq 1.520.

Per quanto riguarda le rimanenti aree scoperte:

- mappale 13 superficie catastale: mq 151;
- mappale 14 superficie catastale: mq 950;
- mappale 16 superficie catastale: mq 2.770;
- mappale 377 superficie catastale: mq 40;
- mappale 378 superficie catastale: mq 90;
- mappale 379 superficie catastale: mq 50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Locali adibiti ad abitazione ai piani terra e primo	Sup. reale lorda	265,00	1,00	265,00
Locali accessori al piano seminterrato	Sup. reale lorda	130,00	0,60	78,00
Portici	Sup. reale lorda	18,00	0,50	9,00
Terrazzi	Sup. reale lorda	32,00	0,30	9,60
Autorimessa	Sup. reale lorda	63,00	0,60	37,80

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile-



<b>Totale fabbricato</b>	Sup. reale lorda	508,00		<b>399,40</b>
Scoperto, circa	Sup. dedotta da doc. catastale	5.341,00	0,10	254,00
(porzione eccedete la superficie lorda pari al quintuplo)			0,02	56,02
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>709,42</b>



*Vista del fabbricato da nord-est (immagine fotografica effettuata nel 2017)*



*Accesso principale e vista del fabbricato da sud-ovest (immagini fotografiche effettuate nel 2017)*



*Vista esterne del fabbricato (immagine fotografiche effettuate nel 2022)*



### Descrizione analitica

L'immobile risulta edificato agli inizi anni '70 con finiture e modalità costruttive consone all'epoca di costruzione, di buon livello.

Sia l'accesso pedonale che carraio avvengono dal medesimo punto d'ingresso su via Torricelle (via A. da Bassano) dai civici 10 e 11. I cancelli sono in ferro, con apertura a battente quello pedonale e scorrevole quello carraio, entrambe con apertura elettrica non funzionante in occasione del sopraluogo effettuato. Da due vialetti interni si raggiungono l'accesso pedonale, sul fronte nord-est e l'accesso carraio posto sul fronte opposto.

In corrispondenza dell'angolo nord dello scoperto vi è un ulteriore cancello in ferro di accesso, con apertura manuale, privo di numero civico.

Il lotto si presenta interamente recintato, tenuto a verde con numerose alberature tra cui diversi ulivi. Una porzione perimetrale del lotto a nord-ovest, come indicato anche nell'allegato C.D.U. (mappali 13, 377, 378 e 379), ha destinazione urbanistica a strada (si veda all.to 13).

L'immobile presenta pianta irregolare, copertura a falde con sporto in c.a. e manto in coppi, le murature esterne si presentano intonacate e tinteggiate.

E' sviluppato ai piani seminterrato terra e primo. Al piano terra è composto di un'ampia zona d'ingresso con terrazzo, cucina, servizio con anti-w.c., un'ampio vano adibito a soggiorno e pranzo con due portici. Sempre al piano terra, rialzate da alcuni gradini, vi sono tre camere da letto, due servizi ed un ripostiglio, con corridoio centrale. Al primo piano l'immobile è composto da un unico vano adibito a mansarda con due terrazze. Al piano seminterrato vi sono una grande autorimessa, un ripostiglio, un disimpegno, un sottoscala, una cantina, un w.c., il vano centrale termica e una grande taverna con angolo cottura.

Il portoncino d'ingresso dell'abitazione è ad un'anta in legno, con la parte fissa in legno e vetro. L'autorimessa è dotata di chiusura con basculante metallico con apertura manuale. Le porte interne sono a battente in legno e in legno e vetro.

I serramenti esterni al piano seminterrato sono in legno a battente con vetro singolo per buona parte con inferriate, ai piani terra e primo in legno a battente con vetrocamera e tapparelle in materiale plastico.

Le pavimentazioni interne risultano di diverse fogge e materiali: perlopiù in piastrelle in materiale ceramico, in parquet di legno nelle camere da letto ed in moquette nella mansarda. La scala di collegamento tra il seminterrato ed il piano terra è pavimentata in marmo, mentre quella che collega il piano terra al primo è in legno.

I vani interni ai piani terra e primo si presentano intonacati e tinteggiati, con rivestimenti in piastrelle di materiale ceramico nei servizi igienici e in corrispondenza delle zone cottura. La taverna al piano seminterrato e la mansarda presentano alcune pareti rivestite in boiserie di legno. La cantina al piano seminterrato presenta finiture al grezzo.

I solai si presentano con andamento piano, intonacati, ad esclusione della mansarda con solaio in andamento rivestito internamente in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento, idrico-sanitario, citofonico e, dato quanto comunicato dall'esecutore, di predisposizione di impianto di allarme. I servizi igienici sono completi di sanitari e di rubinetteria. L'impianto di riscaldamento è autonomo e dotato di radiatori lamellari, con la caldaia ubicata nel locale centrale termica al piano seminterrato. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati dal punto di vista



normativo. In occasione del sopralluogo effettuato, ad eccezione dell' acqua, è risultato che tutte le altre utenze sono state disattivate.



*Viste interne: autorimessa e piano seminterrato (immagine fotografiche effettuate nel 2022)*



*Viste interne: zona scala interna e pranzo piano terra (immagini 2022)*



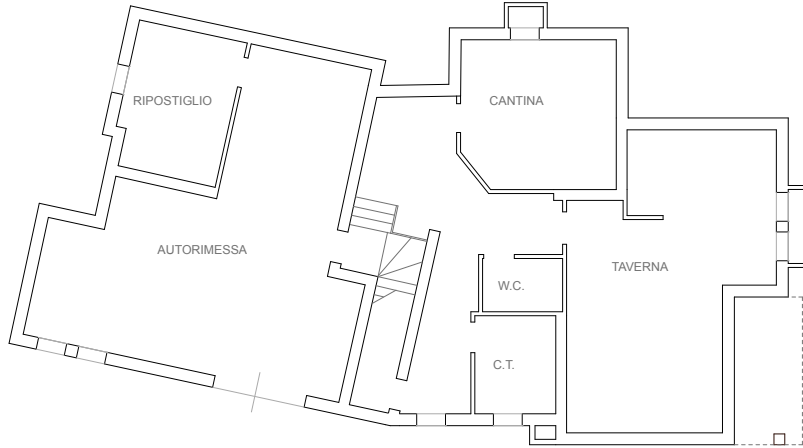
*Viste interne: cucina e servizio piano terra e mansarda al primo piano (immagine 2022)*



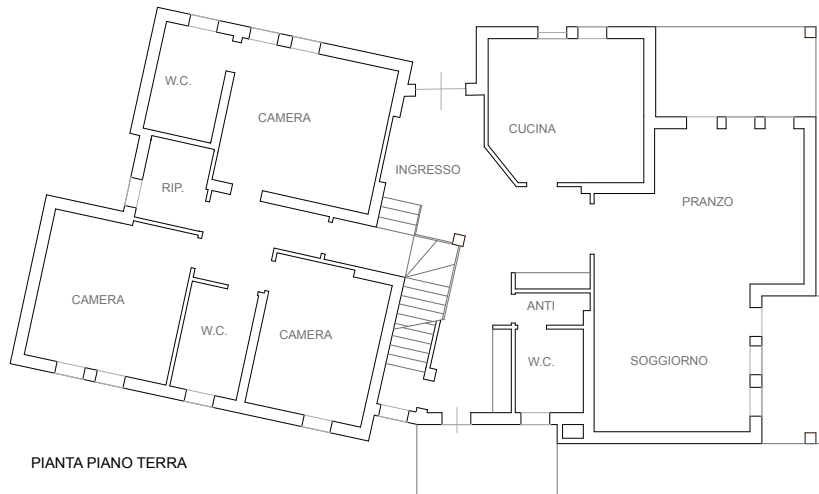


**Certificazione energetica**  
**Classe energetica G (si veda A.P.E. all.to 11)**

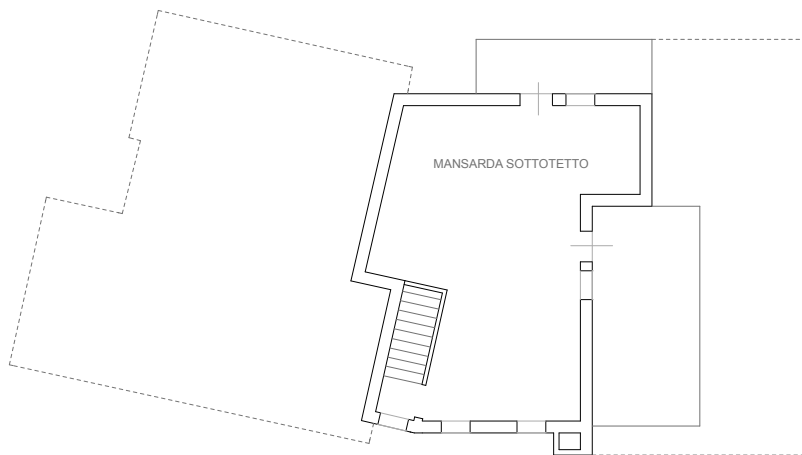
*Indicazione schematica dello stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo- elaborato non in scala*



PIANTA SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



### Stato di conservazione e necessità di interventi manutentivi urgenti

L'immobile, già oggetto di precedenti sopralluoghi nel marzo 2017, è risultato in condizioni manutentive inferiori rispetto a tale data, seppur risultando nel complesso in condizioni sufficienti. E' risultata una perdita d'acqua nei vani interni, attualmente risolta dato quanto comunicato in sede di sopralluogo, della quale risultano tuttora evidenti tracce su porzioni del solaio del piano seminterrato. Una porzione della cornice del tetto presenta problematiche di distacco dell'intonaco. La vegetazione esterna, circostante l'immobile, non appare sia stata oggetto di recente manutenzione tanto da risultare in alcuni parti infestante.

Dato quanto potuto osservare pertanto l'immobile necessita di interventi manutentivi diffusi data la vetustà dell'edificio, verifica della definitiva riparazione dell'avvenuta perdita d'acqua e completa verifica del funzionamento e della conformità degli impianti.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

#### Dati catastali attuali

Il bene pignorato è censito al:

**Catasto Fabbricati** del Comune di Romano D' Ezzelino, intestato a --- nato a BELLUNO il 25/12/1961, C.F.: ---, proprietà per 1/2 e --- nato a BELLUNO il 05/11/1959, C.F.: ---, proprietà per 1/2:

- foglio 9, mappale **15** sub **1**, cat. C/6, classe 2, consistenza 56 mq, superficie catastale totale: 63 mq, rendita € 135,93, Via Rivoltella, 10, piano S1;
- foglio 9, mappale **15** sub **2**, cat. A/7, classe 3, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale: 298 mq, rendita € 1.301,47, Via Rivoltella, 10, piano S1-T-1.

**Catasto Terreni** del Comune di Romano D' Ezzelino, intestato a --- nato a BELLUNO il 25/12/1961, C.F.: ---, proprietà per 1/2 e --- nato a BELLUNO il 05/11/1959, C.F.: ---, proprietà per 1/2:

- foglio 9, mappale **13**, qualità area rurale, superficie 151 mq, R.D. - R.A. -;
- foglio 9, mappale **14**, qualità prato, classe 3, superficie 950 mq, R.D. € 4,17 - R.A. € 2,70;
- foglio 9, mappale **16**, qualità semin arbor, classe 2, superficie 2.770 mq, R.D. € 23,60 - R.A. € 11,44;
- foglio 9, mappale **377**, qualità prato, classe 3, superficie 40 mq, R.D. € 0,18 - R.A. € 0,11;
- foglio 9, mappale **378**, qualità uliveto, classe 1, superficie 90 mq, R.D. € 0,19 - R.A. € 0,12;
- foglio 9, mappale **379**, qualità semin arbor, classe 2, superficie 50 mq, R.D. € 0,43 - R.A. € 0,21.

#### Variazioni storiche

Questi i passaggi riscontrati dalle visure catastali dei suddetti mappali:

- il mappale **15** sub **1** deriva da:

Variazione Toponomastica del 01/06/2021 Pratica n. VI0056392 in atti dal 01/06/2021 (n. 22807.1/2021);

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 15/04/2013 Pratica n. VI0090702 in atti dal 15/04/2013 G.A.F.



CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.51889.1/2013);

Variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992;

Variazione in data 02/12/1976 n. 364/1976 in atti dal 17/11/1999;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- il mappale **15** sub **2** deriva da:

Variazione Toponomastica del 01/06/2021 Pratica n. VI0056393 in atti dal 01/06/2021 (n. 22808.1/2021);

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 15/04/2013 Pratica n. VI0090704 in atti dal 15/04/2013 G.A.F.

CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.51892.1/2013);

Variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992;

Variazione in data 02/12/1976 n. 364/1976 in atti dal 17/11/1999;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- il mapp. **15**, Catasto Terreni, ente urbano, deriva da:

Tipo mappale del 02/12/1976 Pratica n. 82406 in atti dal 18/03/2002 approvazione 4110/2002 (n. 2262.1/1976);

Situazione dell' immobile all' impianto meccanografico: Catasto Terreni foglio 9, mapp. 15, superficie 1610 mq. Dati derivanti da impianto meccanografico del 31/12/1972;

- il mappale **13** deriva da variazione d' ufficio del 31/07/2013 n. 9510.1/2013 in atti dal 31/07/2013 (prot. VI0168700). Situazione dell' immobile all' impianto meccanografico: Catasto Terreni foglio 9, mapp. 13 superficie 151 mq. Dati derivanti da impianto meccanografico del 31/12/1972.

- il mappale **14** deriva da variazione d' ufficio del 01/04/1985 n. 185 in atti dal 02/04/1985. Situazione dell' immobile all' impianto meccanografico: Catasto Terreni foglio 9, mapp. 14 superficie 990 mq. Dati derivanti da impianto meccanografico del 31/12/1972.

- il mappale **16** deriva da variazione d' ufficio del 01/04/1985 n. 185 in atti dal 02/04/1985. Situazione dell' immobile all' impianto meccanografico: Catasto Terreni foglio 9, mapp. 16 superficie 2.820 mq. Dati derivanti da impianto meccanografico del 31/12/1972.

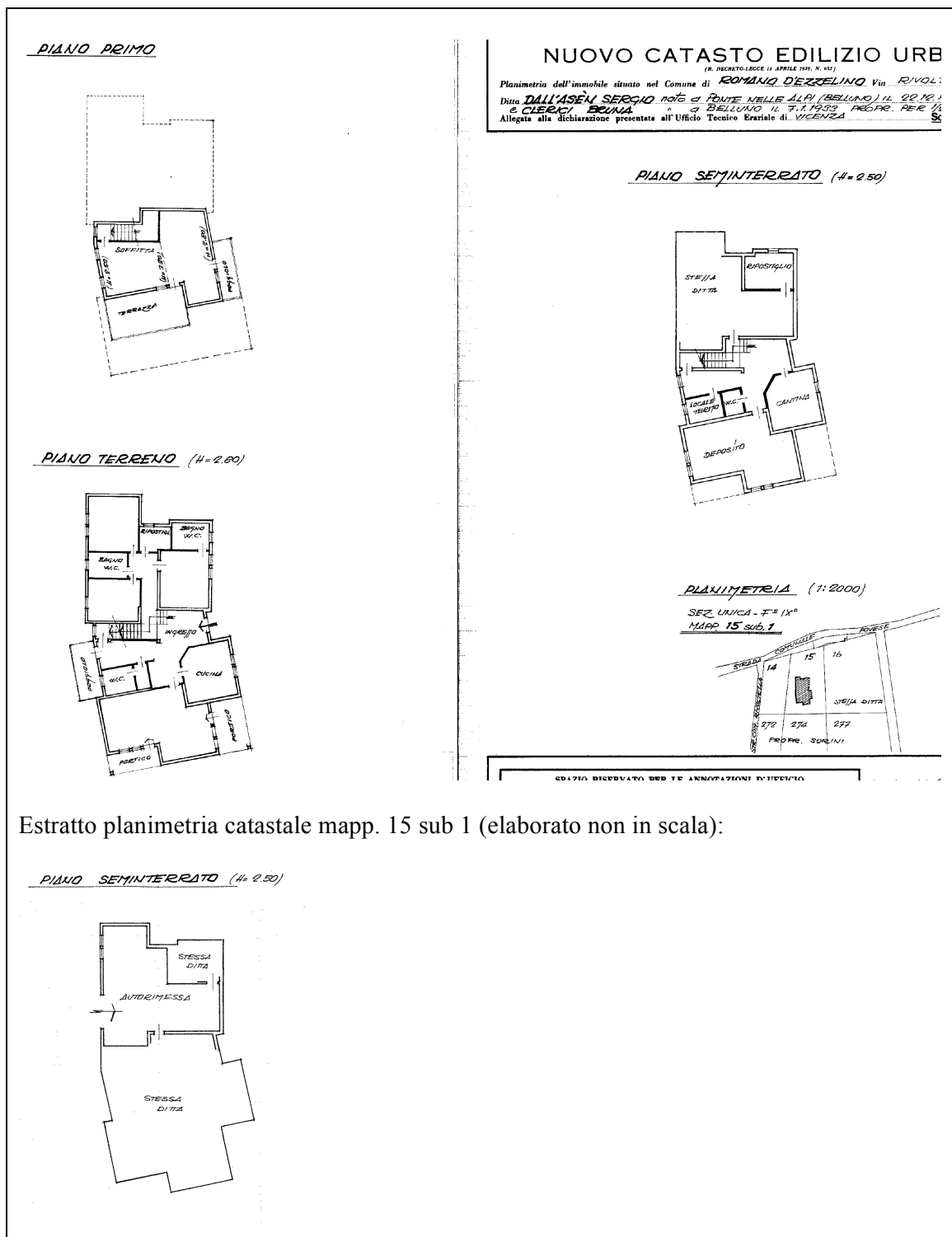
- il mappale **377** deriva da variazione d' ufficio del 01/04/1985 n. 185 in atti dal 02/04/1985. Situazione dell' immobile che ha originato il precedente all' impianto meccanografico: Catasto Terreni foglio 9, mapp. 14 superficie 990 mq. Dati derivanti da impianto meccanografico del 31/12/1972.

- il mappale **378** deriva da variazione d' ufficio del 01/04/1985 n. 185 in atti dal 02/04/1985. Situazione dell' immobile che ha originato il precedente all' impianto meccanografico: Catasto Terreni foglio 9, mapp. 15 superficie 1.610 mq. Dati derivanti da impianto meccanografico del 31/12/1972.

- il mappale **379** deriva da variazione d' ufficio del 01/04/1985 n. 185 in atti dal 02/04/1985. Situazione dell' immobile che ha originato il precedente all' impianto meccanografico: Catasto Terreni foglio 9, mapp. 16 superficie 2.820 mq. Dati derivanti da impianto meccanografico del 31/12/1972.

Estratto planimetria catastale mapp. 15 sub 2 (elaborati non in scala):





Estratto planimetria catastale mapp. 15 sub 1 (elaborato non in scala):

Giudizio di regolarità

Rispetto alle planimetrie catastali depositate in Agenzia del Territorio, nel corso del sopralluogo svolto si sono potute riscontrare alcune modeste difformità interne e di destinazione d'uso di alcuni vani. Inoltre non risulta corretto l'indirizzo catastale in visura.



Regolarizzabili con: regolarizzazione della planimetria del sub 2 e dei dati in visura.  
Oneri per regolarizzazione catastale totali, comprese spese tecniche, si possono stimare circa: € 2.000,00.

#### Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati citati dal pignoramento corrispondono a quanto presente in Agenzia del Territorio, pertanto non risulta corretto l' indirizzo attuale dell' immobile.

### **RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

#### Titolo di acquisto del debitore:

- Atto successione in morte di --- nato a Ponte nelle Alpi il 22/12/1930 e deceduto in data 01/02/2002, dichiarazione di successione registrata a Bassano del Grappa il 24/07/2002 n. 53 vol. 548, trascritta a Bassano Del Grappa in data 24/08/2002 ai nn.ri R.G. 8636 – R.P. 6218, con il quale a --- perveniva la quota di 2/6 indivisi in virtù della successione legittima in morte del proprio padre.

- Atto successione in morte di --- nata a Belluno il 07/01/1933 e deceduta in data 06/06/1992, dichiarazione di successione registrata a Bassano del Grappa il 10/05/1993 n. 37 vol. 470, trascritta a Bassano Del Grappa in data 16/07/1993 ai nn.ri R.G. 45886 – R.P. 3513, con il quale a --- perveniva la quota di 1/6 indiviso in virtù della successione legittima in morte della propria madre.

**Nota:** risulta sia stata trascritta l' accettazione tacita di eredità da parte degli eredi in morte di --- in data 20/05/2016 ai nn.ri R.G. 3991 – R.P. 2859 e di --- in data 20/05/2016 ai nn.ri R.G. 3992 – R.P. 2860. Nelle note di trascrizione alla “Sezione B – Immobili” non sono riportati i dati degli immobili oggetto della presente perizia, ma alla “Sezione D – Ulteriori Informazioni” viene riportato che “L' accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell' eredità” (si veda all.to 6 note di trascrizione accettazione tacita e titolo dell' atto cui fanno riferimento le note). Nella nota di trascrizione delle suddetta accettazione tacita di eredità il cognome del defunto e degli eredi risulta erroneamente indicato come “---”.

#### Elenco dei precedenti proprietari nel ventennio:

A --- la quota di 1/6 indiviso dei beni oggetto di perizia era pervenuta in virtù della citata successione in morte del proprio coniuge ---.

A --- e --- le unità immobiliari foglio 9, mapp.li 13, 14/a, 15/a e 16/a, dalle quali ha avuto origine l' immobile oggetto di perizia, erano pervenute per atto di compravendita in data 10/05/1972, rep. 64.629 notaio Eugenio Ziliotto, trascritto a Bassano Del Grappa in data 26/05/1972 ai nn.ri R.G. 2228 – R.P. 1890.

### **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

#### Titoli edilizi e abitabilità

L' Ufficio Tecnico del Comune di Romano d' Ezzelino ha reperito i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia prot. n. 5594/70, rilasciata dal Comune di Romano d' Ezzelino in data 24/07/1971, per opere di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, intestata a ---, domanda presentata in data 17/10/1970;

- Variante all' intestazione della Licenza edilizia prot. n. 5594/70, rilasciata dal Comune di Romano d' Ezzelino in data 08/02/1973, con la quale: vista la licenza edilizia prot. n. 5594/70 a nome di ---; vista la dichiarazione del notaio Eugenio



Ziliotto, in data 10/01/1973 dalla quale si deduce che il terreno oggetto della licenza è stato trasferito con il picchettamento delle fondazioni e con l' inizio dei lavori a ---, il Comune concedeva variante all' intestazione della suddetta licenza edilizia a ---;

- Permesso di abitabilità n. reg. 1701 in data 23/09/1975;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 6126/86/0863 rilasciata dal Comune di Romano d' Ezzelino in data 30/03/1988 per opere abusive di variante ai prospetti.

Inoltre, dato quanto comunicato dal Responsabile del Settore Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Romano d' Ezzelino, sia nel 2017 che all' attualità, è stata presentata in data 26/08/2011 dagli attuali proprietari dell' immobile, una pratica per lavori così qualificati "Costruzione di un fabbricato residenziale - Modifiche in sanatoria".

Poiché l' area oggetto di intervento è soggetta a vincolo di tutela ambientale e precisamente rientra entro il limite del piano di Area "Massiccio del Grappa" e vincolo paesaggistico e morfologico, era stata presentata dagli aventi titolo domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, che aveva ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Verona, Vicenza e Rovigo, con l' ingiunzione del pagamento di una indennità risarcitoria.

La pratica allo stato attuale risulta decaduta per decorrenza dei termini.

#### Conformità urbanistico/edilizia

Dal sopralluogo effettuato, e data la documentazione consegnata dall' Ufficio Tecnico Comunale, si è potuto rilevare come il fabbricato residenziale si presenti edificato in difformità rispetto agli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi reperiti dallo stesso Ufficio. Con riferimento a quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi, ed osservato in sito, l' immobile presenta sostanzialmente diversa sagoma ed un maggiore volume rispetto a quanto autorizzato, e conseguente diversa distribuzione.

Regolarizzabili con: sentito a tal proposito il Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Romano d' Ezzelino, più volte anche in occasione di precedente procedura esecutiva, data la documentazione reperita dall' Ufficio stesso, è stato comunicato che, con riferimento alle principali difformità rilevate, trova applicazione l' art. 34 del D.P.R. 380/2001, cioè subordinato al preventivo ottenimento dell' accertamento di compatibilità paesaggistica.

Ottenuto tale accertamento, l' Ufficio Tecnico Comunale determinerà la sanzione della porzione edificata in difformità dal titolo edificatorio. Si precisa che tale disciplina, applicabile agli interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edificatorio, non determina una "sanatoria" dell' abuso edilizio e pertanto anche la conseguente certificazione di agibilità sarà funzionale esclusivamente all' utilizzo delle opere realizzate legittimamente.

Data l' entità delle porzioni di fabbricato edificate in difformità ed in eccedenza, e dato quanto potuto reperire, la scrivente può sommariamente proporre una detrazione, di massima, comprese competenze tecniche, sull' ordine dei € 78.000,00 circa.

Si precisa che tale somma, come detto prudenziale e di massima, potrà subire variazioni, anche sostanziali, in quanto l' importo delle sanzioni potrà essere precisamente determinato e calcolato dal competente Ufficio Tecnico, solamente a seguito di presentazione di specifica pratica edilizia dell' intero fabbricato a cura degli aventi titolo. Dato l' abuso riscontrato infatti, lo stesso Responsabile dell'



Ufficio Tecnico ha premesso di essere in grado di esprimersi sulla determinazione delle sanzioni solo a seguito dell' esame di una specifica pratica edilizia, completa di tutta la documentazione necessaria.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare il prezzo a base d' asta dell' immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull' immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. L' importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo. Si precisa inoltre che con riferimento agli immobili in oggetto non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree, né verifica dei confini e delle distanze, ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica del fabbricato oggetto di esecuzione.

Eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate, si considerano compresi negli adeguamenti e correzioni della stima proposti.

#### Destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Romano d' Ezzelino in data 11.03.2022, certifica quanto segue:

che il terreno sito in Comune di Romano d'Ezzelino, Catasto Urbano, alla Sezione Unica, Foglio 9 - Mapp. 14 di mq 950 - Mapp. 15 ente urbano di mq 1.520 - Mapp. 16 di mq 2.770 ha la seguente destinazione urbanistica: ART. 60 - Zona "E";

che il terreno sito in Comune di Romano d'Ezzelino, Catasto Urbano, alla Sezione Unica, Foglio 9 - Mapp. 13 di mq 151 - Mapp. 377 di mq 40 - Mapp. 378 di mq 90 - Mapp. 379 di mq 50 ha la seguente destinazione urbanistica: ART. 71 - Strade.

VINCOLI: Il terreno sito in Comune di Romano d'Ezzelino, Foglio 9 - Mapp. 13, 14, 15, 16, 377, 378, 379 è sottoposto ai seguenti vincoli:

ART. 23 - Vincolo Paesaggistico aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.LGS. 42/2004);

ART. 28 - Vincolo sismico (DPCM 3274/2003);

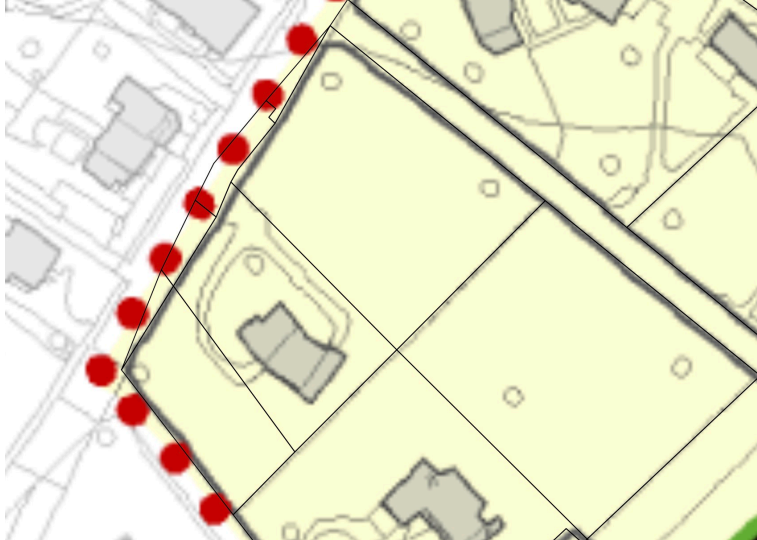
ART. 41 - Piano d'area del Massiccio del Grappa (PAMAG) - Numero di riferimento 4 delle zone di tutela del PAMAG;

ART. 43 - Compatibilità geologica: 2.1.b - area idonea a condizione "A".



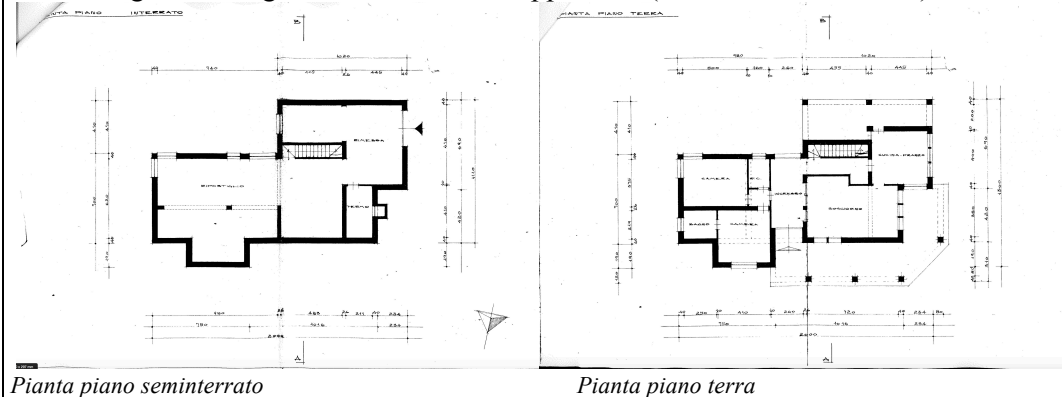


*Estratto Piano degli interventi del Comune di Romano D' Ezzelino, reperito sul sito comunale: Zonizzazione*

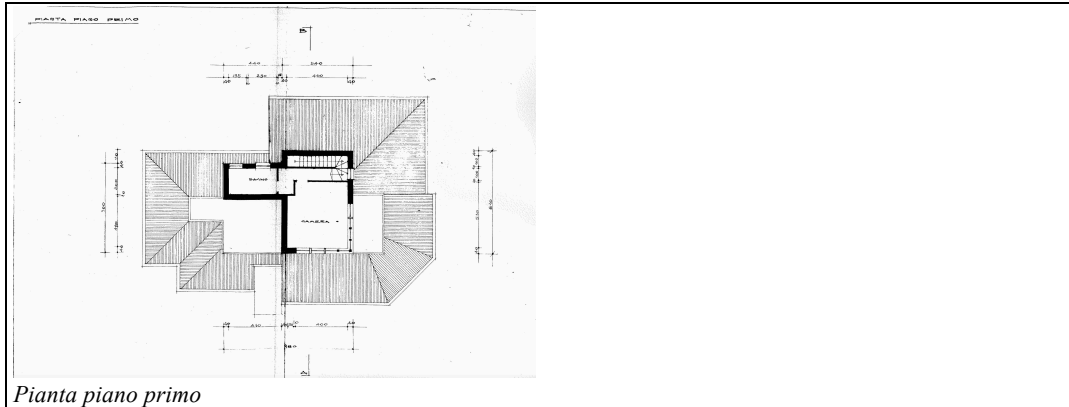


*Estratto Piano degli interventi del Comune di Romano D' Ezzelino, reperito sul sito comunale: Compatibilità geologica e zone di tutela del piano d' area Massiccio del Grappa*

Elaborati grafici allegati al titolo edilizio approvato (elaborati non in scala):







### **STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.**

Dai certificati di residenza e stato famiglia rilasciati dall' Ufficio Anagrafe Comunale, risulta risiedere in Comune di Romano d' Ezzelino, via Torricelle, civ. 11 la famiglia anagrafica composta da: --- nato a Belluno il 25/12/1961, C.F: ----.

Si allegano alla perizia i certificati storici di residenza e di stato famiglia (all.to 14).

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

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

**Domande giudiziali:** nessuna;

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** non si è a conoscenza dell'esistenza di tali atti;

**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** non si è a conoscenza della trascrizione di tali oneri;

**Altri pesi o limitazioni d'uso:** non si è a conoscenza della trascrizione di altri pesi o limitazioni oltre a quanto riportato.

**Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:** non si è a conoscenza dell'esistenza di tali provvedimenti, fatta eccezione per i vincoli indicati nei vigenti strumenti urbanistici.

**Servitù:** nell' atto di compravendita in data 10/05/1972 è indicata la seguente servitù: "a favore dei mappali compravenduti è costituita servitù incondizionata di passaggio sui mappali 16/D, 17/E, 18/G, 53/D, 40/B, e 41/B sez. U, foglio 9 di Romano d' Ezzelino" (si veda all.to 7).

Non si è a conoscenza dell' esistenza di ulteriori servitù.

#### **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

##### **Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale derivante da ipoteca legale a favore di EQUITALIA NOMOS SpA in data 02/10/2008 rep. 110496/124, contro --- nato a Belluno il 25/12/1961, iscritta a Bassano del Grappa in data 09/10/2008 ai nn.ri R.G. 9480 – R.P. 2053.

Importo ipoteca: € 29.733,98

Importo capitale: € 14.866,99

Beni colpiti: gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di



1/2, in Comune di Romano d' Ezzelino (VI), foglio 9 – C.F. mapp. 15 sub 2;

- Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA a firma del Tribunale di Vicenza in data 16/03/2015 rep. 2082/2015, contro --- nato a Belluno il 25/12/1961, iscritta a Bassano del Grappa in data 18/03/2015 ai nn.ri R.G. 2008 – R.P. 286.

Importo ipoteca: € 500.000,00

Importo capitale: € 415.152,50

Beni colpiti: gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, in Comune di Romano d' Ezzelino (VI), foglio 9 - C.F. mapp. 15 sub 1 e 2 - C.T. mapp.li 13, 14, 16, 377, 378, 379;

- Iscrizione giudiziale derivante da ipoteca legale a favore di EQUITALIA NOMOS SpA in data 11/08/2015 rep. 835/12415, contro --- nato a Belluno il 25/12/1961, iscritta a Bassano del Grappa in data 12/08/2015 ai nn.ri R.G. 6421 – R.P. 1054.

Importo ipoteca: € 495.831,50

Importo capitale: € 247.915,75

Beni colpiti: gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, in Comune di Romano d' Ezzelino (VI), foglio 9 - C.F. mapp. 15 sub 1 e 2 - C.T. mapp.li 13, 14, 16, 377, 378, 379;

#### **Pignoramenti:**

- Verbale di pignoramento immobili a favore di BANCA POPOLARE DELL' ALTO ADIGE S.C.P.A. contro --- nato a Belluno il 25/12/1961, a firma del Tribunale di Vicenza in data 15/09/2015 al n. 7496/2015 Cron., trascritto a Bassano del Grappa in data 25/09/2015 ai nn.ri R.G. 7046 – R.P. 5169.

Beni colpiti: gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, in Comune di Romano d' Ezzelino (VI), foglio 9 - C.F. mapp. 15 sub 1 e 2 - C.T. mapp.li 13, 14, 16, 377, 378, 379;

- Verbale di pignoramento immobili a favore di BUONCONSIGLIO 3 S.r.l. contro --- nato a Belluno il 25/12/1961, a firma del Tribunale di Vicenza in data 27/05/2021 al n. 1641 Cron., trascritto a Bassano del Grappa in data 05/07/2021 ai nn.ri R.G. 7038 – R.P. 4982.

Beni colpiti: gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, in Comune di Romano d' Ezzelino (VI), foglio 9 - C.F. mapp. 15 sub 1 e 2 - C.T. mapp.li 13, 14, 16, 377, 378, 379;

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

A seguito delle ispezioni effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa dell' Agenzia delle Entrate, sono state rilevate, sui beni oggetto della presente procedura anche le seguenti iscrizioni, a carico del comproprietario ---:

- Iscrizione giudiziale derivante da ipoteca giudiziale per Sentenza di separazione personale a favore di ---, a firma del Tribunale di Bologna in data 21/04/2015, rep. 4638 di rep.del Tribunale di Bologna contro --- nato a Belluno il 05/11/1959, iscritta a Bassano del Grappa in data 20/06/2008 ai nn.ri R.G. 6077 – R.P. 1279.

Importo ipoteca: € 50.000,00

Importo capitale: € 18.966,90

Beni colpiti: gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di



1/2, in Comune di Romano d' Ezzelino (VI), foglio 9 - C.F. mapp. 15 sub 1 e 2 - C.T. mapp.li 13, 14, 16, 377, 378, 379;

- Iscrizione giudiziale derivante da ipoteca legale a favore di EQUITALIA POLIS SpA in data 03/05/2010, rep. 107499/20 contro --- nato a Belluno il 05/11/1959, iscritta a Bassano del Grappa in data 28/05/2010 ai nn.ri R.G. 4631 – R.P. 982.

Importo ipoteca: € 76.998,88

Importo capitale: € 38.499,44

Beni colpiti: gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, in Comune di Romano d' Ezzelino (VI), foglio 9 - C.F. mapp. 15 sub 1 e 2.

Non è stata rilevata la trascrizione di ulteriori procedimenti, oltre a quanto sinora citato.

### **SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE**

L' immobile non è compreso in contesto condominiale.

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

#### Metodo di valutazione:

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile, la consistenza, lo stato di conservazione ed il livello di finitura, l' epoca di costruzione, il tipo di zona in cui l' immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi e al centro, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare.

In particolare il lotto in oggetto, si compone della quota di 1/2 indiviso di una unità immobiliare a destinazione residenziale unifamiliare sviluppata su due piani fuori terra, con interrato e scoperto di pertinenza esclusivo, in Comune di Romano d' Ezzelino (VI). L' unità immobiliare è stata edificata negli degli anni '70 con finiture e modalità costruttive di buon livello per l'epoca di costruzione. Le condizioni di manutenzione dell' unità si presentano nel complesso sufficienti, con una problematica di avvenuta perdita d' acqua nei vani interni.

Per quanto riguarda la determinazione della stima dei beni si veda all.to 11.

#### **Valore di mercato attribuito:**

Pertanto, ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione ed i valori indicati nei più noti osservatori immobiliari, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell' immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, sia pari a:

€ 467.750,00

Valore diritto:

€ 233.875,00

**Arrotondato a:**

**€ 234.000,00**

#### Confronto con trasferimenti pregressi:

Non risultano.

#### Giudizio di vendibilità:

Dato quanto sinora esposto si ritiene che la vendibilità sia scarsa.

#### Forme di pubblicità:



Si ritiene che la vendita debba essere pubblicizzata sui siti internet dedicati (del tipo "casa.it" o "immobiliare.it") e con inserzioni pubblicitarie sui giornali locali (del tipo "Il Giornale di Vicenza").

**Adeguamenti e correzioni della stima proposti:**

- Riduzione del valore del 15% in considerazione della mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data dell'aggiudicazione, delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, ed eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate : € 35.100,00
- Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 11.700,00
- Decurtazione proposta data l'avvenuta perdita d'acqua, per verifica del ripristino del danno: € 5.000,00
- Decurtazione proposta per spese per regolarizzazione edilizia e catastale, premesso quanto esposto in relazione peritale, stimata in circa € 80.000,00

NOTA: si precisa che quest'ultimo importo, prudenziale e di massima, potrà essere precisamente definito solo a seguito della presentazione di una specifica pratica edilizia a cura degli aventi titolo. Date le problematiche riscontrate infatti, lo stesso Ufficio Tecnico Comunale ha premesso di essere in grado di esprimersi, in tal senso, solo a seguito della presentazione di specifica pratica edilizia.

**Prezzo a base d'asta:**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per quelle decurtazioni appena indicate, si ritiene il più probabile prezzo a base d'asta in:  
**€ 102.200,00**

Note: si precisa che la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, sismiche, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti, etc. Né è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell'area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né dei confini. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

**COMODA DIVISIBILITA'**

Il presente lotto è composto dalla quota di 1/2 indiviso di un immobile residenziale unifamiliare sviluppato ai piani seminterrato, terra e primo con autorimessa e scoperto di pertinenza esclusiva. Allo stato attuale i beni oggetto di perizia non risultano suscettibili di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota di 1/2).



Per quanto riguarda la comoda divisibilità dell' immobile in due unità di valore simile per ciascun comproprietario, pur trattandosi di un fabbricato di grandi dimensioni, lo stesso presenta un unico accesso, un' unica scala interna di collegamento ai piani, tutti gli impianti in comune, un' unica centrale termica e le caratteristiche tipologiche di villa singola unifamiliare edificata negli anni '70. Si ritiene pertanto che la suddivisione in due unità implichi interventi edilizi e di impiantistica piuttosto onerosi sotto l' aspetto tecnico/economico, ed inoltre risultino difficilmente individuabili due porzioni di valore simile per ciascun comproprietario. Si precisa che valutazioni in merito alla divisibilità dell' immobile sono state effettuate in sede della precedente procedura esecutiva n. 536/2015 R.G.

Il perito stimatore:  
arch. Monica Berlato

Vicenza, 28/03/2022

