Bucco
Simone
28.04.2023
17:22:45
GMT+01:00

TRIBUNALE DI VICENZA

Procedura R.G.E N° 292/2013, promosso da:

_____

_____

(con Avv.to _____)

contro

_____

Giudice: Dott.ssa Nitti Marialuisa

Esperto: Simone Bucco Geometra

PERIZIA DI STIMA

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

SIMONE BUCCO GEOMETRA
via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Quesito:

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, nominato Esperto nella presente procedura in data 21/04/2015 dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Paola Cazzola, con comparizione avanti all'Ill.mo Giudice per il giuramento in data 20/10/2015. All'Esperto veniva affidato il quesito standard per l'epoca.

Successivamente venivano eseguite le prime operazioni per la redazione dell'elaborato peritale, accertando alcune problematiche sul pignoramento e sugli immobili, per le quali il sottoscritto depositava una richiesta di chiarimenti sul proseguo delle operazioni peritali.

Durante l'udienza del 29/03/2022 innanzi al G.E. Dott.ssa Nitti Marialuisa il sottoscritto veniva incaricato a procedere con le operazioni peritali; l'Esperto redige la presente sulla base dell'attuale quesito standard.

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

ASTAlegale.net

Svolgimento delle operazioni:

A seguito dell'udienza di affidamento dell'incarico il sottoscritto iniziava a reperire la documentazione necessaria alla redazione dell'elaborato peritale, in particolare inviava una richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore (21/10/2015), richiesta della copia dell'atto di provenienza dell'immobile al Notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi (29/10/2015) e richiesta di verifica dei contratti di locazione/comodato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza (28/10/2015).

L'esperto eseguiva altresì le opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Servizio Territoriale.

In data 04/11/2015 inviavo comunicazione di primo sopralluogo, che fissavo per il giorno 17 novembre alle ore 9:45 presso gli immobili oggetto di esecuzione.

Verificato che gli esecutati non avevano ricevuto la raccomandata l'Esperto provvedeva ad ottenere le informazioni necessarie per reperire dei recapiti telefonici degli esecutati riuscendo a recuperare quello della Sig.ra _____ e dell'Avv.to del Sig. _____. Inviavo quindi una mail sia all'esecutata che al Legale dell'esecutato con allegata la comunicazione già inviata tramite raccomandata e concordavo con la Signora di posticipare il sopralluogo alle ore 12:00 per le unità di sua proprietà.

In data 10/11/2015 inviavo richiesta di documentazione all'Avv.to Meneghini il quale ha seguito la procedura che ha portato alla trascrizione di due atti giudiziari sugli immobili oggetto di esecuzione e riscontrati nella relazione ipotecaria ventennale.

Mi adoperavo inoltre per recuperare un atto di vincolo ed un preliminare di compravendita il tutto riguardante le unità in esame.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In data 12/11/2015 sentivo telefonicamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore dove mi comunicavano di non riuscire a trovare l'ultima pratica approvata riguardante gli immobili oggetto di Esecuzione.

Lo stesso giorno ottenevo la documentazione richiesta dall'Avv.to Meneghini.

Successivamente venivano inoltrate alcune istanze all'Ill.mo Giudice sul proseguo delle operazioni peritali soprattutto in funzione delle verifiche eseguite in merito all'accesso all'immobile che non risultava pignorato.

Venivano fissate numerose udienze di rinvio fino alla data del 29/03/2022 quando veniva incaricato il sottoscritto al proseguo delle operazioni peritali.

L'Esperto quindi inoltrava nuovamente le richieste di accertamento sui contratti di locazione e/o comodato eventualmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate, l'accesso agli atti al Comune di Montecchio Maggiore, nonché la richiesta di certificati anagrafici e di stato civile.

In data 17/06/2022, coadiuvato dal Custode Giudiziario IVG, eseguivo ulteriore sopralluogo al fine di verificare l'attuale stato manutentivo.

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Schio e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico redige la seguente relazione peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

1) ***Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento, suddivisione in lotti***
2) ***Identificazione catastale dei beni pignorati***
3) ***Descrizione materiale di ciascun lotto***
4) ***Valutazione dei beni pignorati***
5) ***Schema sintetico-descrittivo dei lotti***
6) ***Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati***
7) ***Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati***
8) ***Ricostruzione dei passaggi di proprietà***
9) ***Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati***
10) ***Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso per i beni pignorati***
11) ***Acquisizione dei certificati anagrafici***
12) ***Osservazioni finali***

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1) IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SUDDIVISIONE IN LOTTI

La presente riguarda un'abitazione parzialmente ristrutturata e suddivisa in due unità residenziali, completa di porzione di area pertinenziale, disabitata da diversi anni e con accesso attraverso proprietà dei medesimi esecutati ma non pignorata e non oggetto della presente, sito in Comune di Montecchio Maggiore, in via Piazza Vecchia n. 42, a poche centinaia di metri dal centro del Comune.

Gli esecutati detengono complessivamente la piena proprietà delle unità pignorate e più precisamente:

- la Sig.ra _____ detiene la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui al mappale 799 sub. 5;
- il Sig. _____ detiene la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui al mappale 799 subb. 6 e 7, nonché il bene comune non censibile sub. 4 (comune ai soli subb. 6 e 7);
- i Sig.ri _____ e _____ detengono la proprietà comune sul bene comune non censibile di cui al mappale 799 sub. 3.

Le quote di proprietà sono confermate sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

In riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ed alla loro corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Montecchio Maggiore N.C.E.U., **foglio 3° mappale 799 sub. 3**, categoria bene comune non censibile. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Montecchio Maggiore N.C.E.U., **foglio 3° mappale 799 sub. 4**, categoria bene comune non censibile. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Si precisa che allo stato attuale il sub. 4 corrisponde a parte di ingresso ad uso esclusivo.
- Comune di Montecchio Maggiore N.C.E.U., **foglio 3° mappale 799 sub. 5**, categoria in corso di definizione. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Si precisa allo stato attuale l'unità è parzialmente ristrutturata.
- Comune di Montecchio Maggiore N.C.E.U., **foglio 3° mappale 799 sub. 6**, categoria in corso di definizione. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Si precisa allo stato attuale l'unità è parzialmente ristrutturata.
- Comune di Montecchio Maggiore N.C.E.U., **foglio 3° mappale 799 sub. 7**, categoria in corso di definizione. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Si precisa allo stato attuale l'unità è parzialmente ristrutturata.

L'esperto precisa fin da subito che gli esecutati sono proprietari anche dell'unità di cui al mappale 800 sub. 13 corrispondente all'area posta sul lato sud dell'immobile, attualmente delimitata da recinzione e dotata di cancelli carraio e pedonale che funge da accesso alle unità oggetto di pignoramento. Il mappale 800 sub. 13 non è stato pignorato e non è oggetto della presente relazione.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'Esperto, pur avendo sottolineato ancora ad inizio delle operazioni peritali tale problematica è stato incaricato a procedere alla stima dell'immobile, escludendo tale area. All'allegato n. 2 alla presente, sono riportati l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni di cui al mappale 800 per meglio individuare quale sia il sub. 13 escluso dalla presente e dall'eventuale vendita all'asta.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dell'intero fabbricato e del lotto corrispondono in modo preciso (vedasi allegato n. 3 alla presente). Si sottolinea che è ben visibile nella sovrapposizione, come l'area esterna a sud del fabbricato ricada sul mappale 800 confinante e non oggetto di pignoramento.

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale, della situazione edilizio urbanistica, dello stato e conformazione degli impianti, dello stato di manutenzione complessivo, la mancanza di accesso diretto in quanto non pignorato, valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che sia maggiormente appetibile la vendita in un unico lotto.

Lotto unico:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio abitativo presumibilmente costruito nei primi decenni del 1900, parzialmente ristrutturato ma senza conclusione ufficiale delle opere, attualmente suddiviso in due unità di cui una distribuita sul solo piano terra e l'altra distribuita su tre piani fuori terra ed un piano interrato. L'immobile è dotato di ampia terrazza e di area pertinenziale esterna per lo più sviluppata sul lato nord. Si precisa che sul lato sud non vi è area pertinenziale e non vi è accesso se non tramite un'area in proprietà agli esecutati, delimitata da recinzione e cancelli carraio e pedonale, esclusa dal pignoramento e dalla presente.

Nel lotto sono comprese le quote di spettanza sui beni comuni non censibili.

L'immobile non è agibile, in quanto privo di certificati e dichiarazioni di conformità e con lavori di ristrutturazione solo parzialmente eseguiti.

Catastalmente le unità risultano in corso di definizione.

Il tutto si sviluppa in via Piazza Vecchia al civico n. 42 del Comune di Montecchio Maggiore, a poche centinaia di metri dal centro del Comune.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Montecchio Maggiore, foglio 3° mappale 799 subb. 3, 4, 5, 6 e 7.

In un unico lotto le unità sopra descritte confinano a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 2103, pubblica via, mappale 800 sub. 13, mappale 80 altri subalterni e 2104, salvo più precisi.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 2 alla presente):

- Comune di Montecchio Maggiore, N.C.E.U., foglio 3° **mappale 799 sub. 3**, bene comune non censibile, Via Piazza Vecchia n. 42, piano T.

  Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da variazione per divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni del 02/02/2007, pratica n. VI0033210. Precedentemente era esistente il mappale 799 di 12 vani.

  Il mappale 799 risulta essere ente urbano fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974. Precedentemente corrisponde al mappale 362 presente nelle mappe catastali d'impianto.
- Comune di Montecchio Maggiore, N.C.E.U., foglio 3° **mappale 799 sub. 4**, bene comune non censibile, Via Piazza Vecchia n. 42, piano T.

  Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da variazione per divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni del 02/02/2007, pratica n. VI0033210. Precedentemente era esistente il mappale 799 di 12 vani.

  Il mappale 799 risulta essere ente urbano fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974. Precedentemente corrisponde al mappale 362 presente nelle mappe catastali d'impianto.
- Comune di Montecchio Maggiore, N.C.E.U., foglio 3° **mappale 799 sub. 5**, categoria F/4, Via Piazza Vecchia n. 42, piano T.

  Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da variazione per divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni del 02/02/2007, pratica n. VI0033210. Precedentemente era esistente il mappale 799 di 12 vani.

  Il mappale 799 risulta essere ente urbano fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974. Precedentemente corrisponde al mappale 362 presente nelle mappe catastali d'impianto.
- Comune di Montecchio Maggiore, N.C.E.U., foglio 3° **mappale 799 sub. 6**, categoria F/4, Via Piazza Vecchia n. 42, piano T-S1.

  Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da variazione per divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni del 02/02/2007, pratica n. VI0033210. Precedentemente era esistente il mappale 799 di 12 vani.

  Il mappale 799 risulta essere ente urbano fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974. Precedentemente corrisponde al mappale 362 presente nelle mappe catastali d'impianto.
- Comune di Montecchio Maggiore, N.C.E.U., foglio 3° **mappale 799 sub. 7**, categoria F/4, Via Piazza Vecchia n. 42, piano T-1-2-3.

  Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da variazione per divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni del 02/02/2007, pratica n. VI0033210. Precedentemente era esistente il mappale 799 di 12 vani.

  Il mappale 799 risulta essere ente urbano fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974. Precedentemente corrisponde al mappale 362 presente nelle mappe catastali d'impianto.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In un unico lotto le unità sopra descritte (mappale 799) confinano a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 2103, pubblica via, mappale 800 sub. 13, mappale 80 altri subalterni e 2104, salvo più precisi.

In riferimento alla situazione catastale l'Esperto fa le seguenti precisazioni:

- le unità di cui ai subalterni 6 e 7 ed il bene comune a loro non censibile (sub. 4) del mappale 799, di fatto corrispondono ad un'unica unità parzialmente ristrutturata;
- l'unità di cui al sub. 5 anch'essa è stata parzialmente ristrutturata;
- i lavori di ristrutturazione non sono stati completati nemmeno dal punto di vista delle pratiche edilizio urbanistiche.
- **L'accesso alle unità avviene attraverso il mappale 800 sub. 13 (delimitato da recinzione e con accesso carraio e pedonale) e sub. 12 area urbana esterna alla recinzione confinante con la pubblica via. Tali unità sono in proprietà agli esecutati ma non sono state oggetto di pignoramento e, pertanto, non oggetto della presente e di eventuale vendita giudiziaria**.
- L'Esperto non ha potuto eseguire una sovrapposizione tra lo stato attuale dell'immobile e le planimetrie catastali in quanto le unità in corso di costruzione non sono rappresentate con planimetrie ma sono indicate solo nell'elaborato planimetrico con le delimitazioni dei loro confini rispetto alle altre unità.

A fronte di quanto premesso l'Esperto precisa che una volta completati i lavori di ristrutturazione dell'immobile oggetto della presente, sarà necessario procedere con l'accatastamento delle unità o dell'unità in base ai lavori che verranno eseguiti ed a quante unità verranno create.

Il costo per la regolarizzazione dell'immobile di cui alla presente, complessivo di diritti, spese del tecnico incarico ed oneri accessori (IVA e Cassa Previdenziale) pari ad € 3.000,00.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3) DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Descrizione della zona.

L'abitazione in questione è posta in adiacenza ad un altro fabbricato a destinazione d'uso mista, a poche centinaia di metri dal centro del Comune di Montecchio Maggiore e più precisamente in via Piazza Vecchia n. 42. Per lo più residenziale, appena al di fuori del centro città lungo una delle arterie principali che attraversano Montecchio Maggiore, ovvero Viale della Vittoria, su quest'ultima via si prospetta il fabbricato con i suoi attuali accessi.

Si tratta di una zona completa di tutti i servizi principali e non compresi quelli di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi.

Il Comune di Montecchio Maggiore offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie, secondarie di primo e secondo grado, bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, tennis, piscina, cinema, teatro, ecc. nonché l'ospedale.

Tutti i servizi sono a breve distanza dall'immobile in questione.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata a circa 650 m dallo stabile; trattasi di linea che collega il Comune ai comuni limitrofi ed al capoluogo, da dove sono poi presenti le linee di collegamento a più ampio raggio; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Altavilla-Tavernelle che dista circa 6 Km dal centro del Comune e che si trova sulla linea ferroviaria Milano Venezia.

L'autostrada più vicina è l'A4 con il casello di Montecchio che dita circa 6 Km dallo stabile in questione.

L'edificio ha accesso da una strada interna al centro poco trafficata ma si affaccia comunque ad una strada principale molto trafficata.

Montecchio Maggiore è ben servita anche dalla viabilità ordinaria.

Qualità e rating interno immobile.

Come anticipato l'immobile è suddiviso in due unità di cui una sviluppata al solo piano terra mentre l'altra è sviluppata su un piano interrato e tre piani fuori terra, il cui prospetto ovest è aderente ad altro fabbricato.

Complessivamente il lotto ha affaccio su tre lati ed ha una panoramicità discreta trattandosi di una zona limitrofa al centro, quindi densamente costruita e limitrofa alla viabilità principale.

I vani principali sono tutti dotati di forometrie con un corretto apporto di aerazione e illuminazione naturali. I fori sono quelli originari, ovvero di ampie dimensioni.

Gli impianti, ove presenti, sono quelli minimi per l'uso residenziale, parte sono di vecchia epoca di realizzazione e parte risalgono agli interventi di ristrutturazione eseguiti nei primi anni del 2000. Allo stato attuale, visto il mancato uso e le condizioni di manutenzione complessive dell'edificio, necessitano di manutenzione e di verifica alla rispondenza alle normative vigenti.

L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione in parte sufficienti ed in parte insufficienti.

Strutture dell'immobile.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In merito alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto. Premesso che si tratta di edificio presumibilmente costruito nei primi anni del 1900, le murature perimetrali e portanti sono realizzate in pietra mista mentre quelle interne di divisione di nuova realizzazione sono in laterizio.

I solai interpiano sono in parte realizzati in legno ed in parte (quello tra piano terra e terrazzo al piano primo) in laterizio. Alcune stanze sono dotate di controsoffitto.

Il solaio di copertura è anch'esso realizzato con struttura e tavolato in legno con copertura eseguita in coppi.

Le scale interne di collegamento tra piano interrato e piano terra sono eseguite in calcestruzzo, quelle tra piano terra e piano primo sono in marmo (vedasi allegato n. 1 foto n. 18) mentre quelle di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo/sottotetto sono in legno (vedasi allegato n. 1 foto n. 26).

Non vi sono isolamenti.

Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture delle unità oggetto della presente, le stesse risalgono per lo più all'epoca di realizzazione dell'immobile, salvo alcune modifiche apportate in sede di parziale ristrutturazione.

L'appartamento distribuito al solo piano terra presenta pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo nelle nella cucina e nel soggiorno ed in legno nella camera con parte dei battiscopa in legno (vedasi allegato n. 1 foto nn. 7, 8 e 10), nella cucina ci sono piastrelle ceramiche monocottura quali rivestimento, mentre il bagno ha pavimentazione e rivestimento in marmo (vedasi allegato n. 1 foto n. 9).

Per quanto concerne il resto dell'abitazione presenta piastrelle in grès con battiscopa in legno per i vani della zona giorno, ed ingresso disimpegno (vedasi allegato n. 1 foto nn. 13, 14, 15 e 18), il vano ripostiglio al piano terra è privo di pavimentazione (vedasi allegato n. 1 foto n. 16), il piano interrato è anch'esso privo di pavimentazione (vedasi allegato n. 1 foto n. 19); le camere al piano primo ha pavimentazione in grès con battiscopa in legno (vedasi allegato n. 1 foto nn. 23 e 24), il terrazzo esterno ha pavimentazione in pietra e parapetto in calcestruzzo (vedasi allegato n. 1 foto nn. 21 e 22), il bagno presente al piano primo con accesso dal vano scala ha pavimentazione e rivestimento con piastrelle ceramiche mono cottura di vecchia epoca (vedasi allegato n. 1 foto n. 20), mentre il bagno al piano primo all'interno della camera ha pavimentazione e rivestimento in grès (vedasi allegato n. 1 foto n. 25). Il piano secondo sottotetto ha pavimentazione in tavolato di legno (vedasi allegato n. 1 foto nn. 27 e 28).

Le porte interne sono in legno in parte di recente realizzazione ed in parte trattasi di quelle originarie.

Le forometrie esterne sono chiuse da serramenti interni in legno con vetro monostrato e serramenti esterni anch'essi completi di vetro monostrato con interposti scuri in legno.

Soglie, davanzali e stipiti sono per lo più in calcestruzzo.

Le pareti interne sono per lo più intonacate e tinteggiate a civile salvo alcune porzioni che presentano la pietra a vista, mentre le pareti esterne hanno la pietra a vista.

Impianti.

Parte degli impianti sono stati oggetto di manutenzione mentre in parte sono rimasti come da realizzazione originaria. Parte sono del tipo sotto traccia e parte sono a vista in apposite canalette.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ad oggi, da quanto riferito le utenze dell'appartamento al piano terra sono scollegate; e si che sono presenti doppie utenze, una per l'appartamento del piano terra ed una per l'appartamento adiacente.

L'edificio è dotato di impianto elettrico ed impianto idrotermosanitario, solo l'unità immobiliare distribuita su più piani è dotata di caldaia funzionante a metano collegata ad impianto a pavimento. La caldaia non è censita e pertanto l'Esperto ha provveduto a far eseguire il censimento per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica; il libretto dovrà essere completato dall'eventuale acquirente.

Sono presenti dei camini a legna in entrambi gli appartamenti.

All'interno dell'appartamento è presente una vecchia stufa a legna ed un bollitore elettrico per l'acqua calda sanitaria.

È presente l'allacciamento al gas metano, all'acquedotto comunale ed alla pubblica fognatura.

Descrizione dettagliata.

L'oggetto della presente corrisponde ad una vecchia abitazione, collegata ad un fabbricato a destinazione d'uso mista, posta appena al di fuori del centro del Comune di Montecchio Maggiore, dotata di area pertinenziale esterna ed attualmente divisa in due unità di due proprietari distinti.

L'accesso avviene attraverso un'area esterna, in parte delimitata da recinzione ed in parte libera, di proprietà dei medesimi esecutati ma esclusa dal pignoramento e, pertanto, dalla presente esecuzione immobiliare, nonché da un'eventuale vendita.

La costruzione dell'edificio risale presumibilmente ai primi decenni del 1900 e successivamente è stata oggetto di una manutenzione straordinaria nei primi anni 2000.

I prospetti sono caratterizzati dalla pietra a vista, dall'ampio terrazzo sul lato est e dalle ampie forometrie inserite in modo armonioso ed allineate tra i piani.

L'area esterna è attualmente coperta da una folta vegetazione in parte a carattere spontaneo. Ad oggi l'edificio si trova in stato di abbandono e, pertanto, lo stato manutentivo è appena sufficiente.

L'ingresso, come già detto avviene da un'area esterna delimitata da recinzione costituita da muretto in cemento armato e sovrastanti paline in ferro e rete metallica plastificata, alla quale si giunge attraverso un'area esterna in parte di proprietà esclusiva ed in parte di proprietà comune adibita ad area di manovra/parcheggio per le attività confinanti.

Il lotto è comunque delimitato da un muretto presumibilmente in pietra intonacato con sovrastanti paline in ferro e rete metallica. La recinzione è costeggiata da un marciapiedi esterno presente lungo la pubblica via da una parte e lungo una strada privata dall'altra parte.

Sarà necessario eseguire un nuovo accesso all'abitazione sul lato est dell'immobile, concordandolo con il Comune di Montecchio Maggiore e richiedendo apposite autorizzazioni, tenendo in considerazione la differenza di quota tra l'interno e l'esterno della proprietà.

Ad oggi dall'area esterna si giunge ad un portico di accesso comune, pavimentato con porfido, dal quale sulla destra è presente l'ingresso all'appartamento al piano terra e davanti l'accesso all'altro appartamento.

L'appartamento al piano terra si apre su un soggiorno di circa 34 mq sul quale si apre una camera di circa 16 mq e la cucina di circa 25 mq, da quest'ultima si accede direttamente al bagno di circa 7 mq, i vani principali escluso il bagno, hanno un'altezza pari a 4,20 ml. Il bagno ha altezza pari a 2,70 ml. Va prestata particolare

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

attenzione ai vani cucina e soggiorno che si sviluppano al di sotto dell'ampio terrazzo al piano primo e che presentano importanti infiltrazioni che hanno causato il distacco e l'ammaloramento di intonaci e tinteggiature dei soffitti.

L'altro appartamento si apre su un ampio disimpegno/ingresso di circa 25 mq sul quale si affaccia la zona giorno di circa 49 mq, un ripostiglio di circa 10 mq, nonché una tettoia esterna (porta a nord) di circa 31 mq; i vani principali hanno altezza pari a 4,25 ml mentre il ripostiglio ha altezza pari a 2,45 ml e la tettoia ha un'altezza media pari a 3,20 ml. Da disimpegno vi è la scala di collegamento con il piano interrato dove si trova una cantina di circa 24 mq con altezza pari a 2,30 ml ed una che conduce al piano primo. A metà della scala si trova l'accesso al servizio igienico diviso in tre vani, uno adibito ad anti w.c. di circa 2 mq, uno adibito a lavanderia di circa 2 mq ed uno adibito a bagno di circa 5 mq, tutti con altezza pari a 2,70 ml. Giungendo poi al piano primo si trovano due disimpegni rispettivamente di circa 6 e 10 mq sui quali si affacciano tre camere rispettivamente di circa 16, 26 e 17 mq. La camera di 17 mq è dotata di bagno di circa 5 mq. Il piano primo ha altezza pari a 3,05 ml. Dal disimpegno si accede all'ampio terrazzo di circa 81 mq. Il piano secondo sottotetto è costituito da un vano di circa 26 mq con accesso ad un secondo vano di circa 6 mq realizzato a parziale chiusura del vano scala con altezze rispettivamente pari a 3,25 ml e 2,75 ml. Dal vano scala vi è una piccola porta di ingresso che conduce al sottotetto di circa 50 mq.

Va sottolineato che il piano secondo/sottotetto non è stato oggetto di manutenzione straordinaria.

Altra nota su cui porre attenzione è che il portico di ingresso il quale è stato oggetto di parziale incendio; nonostante l'evento dannoso, la struttura non è compromessa.

Astalegale.net

Si sottolinea nuovamente la problematica relativa all'accesso all'immobile che attualmente è di proprietà degli esecutati ma che non è stata oggetto di pignoramento.

Per quanto concerne la certificazione energetica non sono stati forniti gli Attestati di Prestazione Energetica.

Secondo la normativa vigente l'appartamento di cui al mappale 799 sub. 5 non è stato dotato di APE in quanto trattasi di edificio in corso di costruzione privo di impianto.

Per quanto riguarda le unità di cui al mappale 799 subb. 6 e 7 pur essendo classati catastalmente quali unità in corso di costruzione, sono stati parzialmente ristrutturati e, corrispondendo ad un'unica unità, sono dotati di una caldaia che il sottoscritto ha provveduto a far censire e successivamente è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica.

Il codice catasto assegnato all'impianto è 202200115416 mentre la chiave è 62f607d4e.

Secondo l'APE redatto per l'appartamento dotato di impianto, lo stesso risulta essere in classe energetica "G" con indice pari a 169,93 kWh/m^3anno. L'APE ha validità di 10 anni ovvero fino al 19/08/2032, salvo modifiche all'involucro delle unità o degli impianti. Si veda quanto riportato all'allegato n. 12 alla presente.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

4) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero 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.

Più precisamente il criterio utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.), ovvero un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. 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.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

Perché la stima eseguita con questo metodo sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il presente calcolo sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili, ovvero compravendite di immobili simili a quello in esame.

L'Esperto, per la ricerca dei comparabili ritiene doveroso eseguire le seguenti specifiche:

- sono stati individuati tre atti di compravendita di immobili che possono essere definiti simili a quello in esame. Più precisamente trattasi di edifici indipendenti da cielo a terra posti in aderenza ad altri fabbricati e completi di area pertinenziale;
- le compravendite sono avvenute negli ultimi 18 mesi, di cui due sono avvenute nei primi due mesi dell'anno in corso, ovvero già in un periodo di crisi economica;
- i comparabili si trovano a breve distanza rispetto al subject;
- tutti gli edifici sono stati edificati nella medesima epoca di costruzione ma è comunque stata prestata attenzione allo stato manutentivo degli stessi.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione, si rimanda ai calcoli analitici di cui all'allegato n. 13 alla presente. Nel calcolo del valore finale di vendita, vanno altresì tenuti in considerazione:

- che l'immobile è attualmente libero ed in stato di abbandono;
- che si tratta di immobile che necessita di interventi di manutenzione;
- la necessità di regolarizzazione edilizio urbanistica;
- la necessità di creare un nuovo accesso alle unità;
- le dimensioni dell'immobile, l'esposizione e la posizione;
- l'attuale situazione economica relativamente al mercato.

L'Esperto secondo il vademecum da seguire per la redazione dell'elaborato peritale, "*proporrà al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15 % ed il 30 % del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato."*

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

Considerate le premesse sopra elencate, l'Esperto applicherà un abbattimento forfettario, determinato nel 15 % dell'importo stimato.

Il valore di vendita del fabbricato completo di terreno pertinenziale risulta quindi pari a:

€ 343.000,00 - (€ 343.000,00 X 0,15) - € 3.000,00 (pratica catastale) - € 8.000,00 (regolarizzazione edilizia) - € 20.000,00 (nuovo accesso) = € 260.550,00 arrotondato ad € 261.000,00.

La superficie commerciale del fabbricato è quella che risulta nella tabella di cui all'allegato n. 13, considerati i coefficienti riduttivi per la superficie commerciale esterna lorda, ovvero mq 475,35 arrotondato a mq 475,00.

Il Valore a unitario a mq è pertanto pari a:

343.000,00 € / 475,00 mq = 722,10 €/mq sul valore di stima

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

261.000,00 € / 475,00 mq = 549,47 €/mq sul valore di vendita forzosa.

Fermo restando i valori sopra indicati che derivano da ricerche di comprabili e sono stati calcolati con metodo empirico secondo quanto previsto dal metodo degli M.C.A., l'Esperto, come disposto dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni ha eseguito un accertamento sulle compravendite avvenute per aste immobiliari al fine di poter dare un valore di liquidazione immediato al lotto di cui alla presente. In particolare è stato tenuto in considerazione lo studio dei geometri avvenuto sugli esperimenti dell'anno 2017. Il valore però è da considerarsi puramente indicativo.

Lo studio è basato su numerosi casi tra cui molti su perizie realizzate tramite MCA, ovvero maggiormente attendibili rispetto alle stime sommarie. Va precisato che da quanto rilevato dalle tabelle di vendita dei beni all'asta, nel Comune di Montecchio Maggiore il rapporto tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato si attesta intorno al 46,31 % e l'aggiudicazione avviene intorno al 4° tentativo (3,61).

Applicando tale valore al lotto in esame, il valore di liquidazione potrebbe essere pari a:

€ 343.000,00 X 46,31 % = € 158.843,30 arrotondato ad € 159.000,00.

Sempre a titolo indicativo, come previsto da richiesta dell'Ill.mo Giudice, sono stati inoltre richiesti i dati di aggiudicazione ad Astalegale dai quali per il Comune di Montecchio Maggiore e sono state individuate alcune aggiudicazioni di fabbricati residenziali, sulla base delle quali è emerso un valore medio di aggiudicazione pari a 489,50 €/mq per un valore pari a 232.512,50 €, arrotondato ad € 233.000,00

L'Esperto, valutato nel complesso l'immobile e le risultanze delle ricerche sulle altre stime, può indicare come valore di immediato realizzo, così come richiesto dall'Ill.mo Giudice può essere pari ad € 230.000,00.

Il lotto ha una discreta appetibilità, ed allo stesso possono essere interessate persone del luogo e dei dintorni.

Per quanto concerne le unità in esame, si consiglia di eseguire pubblicità con cartello fuori dalla proprietà, su siti internet quali quello di astalegale.net e del Tribunale di Vicenza e con pubblicazione su riviste specializzate quali quella del Tribunale di Vicenza e di Astalegale.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

5) SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

Lotto Unico:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio abitativo presumibilmente costruito nei primi decenni del 1900, parzialmente ristrutturato ma senza conclusione ufficiale delle opere, attualmente suddiviso in due unità di cui una distribuita sul solo piano terra e l'altra distribuita su tre piani fuori terra ed un piano interrato. L'immobile è dotato di ampia terrazza e di area pertinenziale esterna per lo più sviluppata sul lato nord. Si precisa che sul lato sud non vi è area pertinenziale e non vi è accesso se non tramite un'area in proprietà agli esecutati, delimitata da recinzione e cancelli carraio e pedonale, esclusa dal pignoramento e dalla presente.

Nel lotto sono comprese le quote di spettanza sui beni comuni non censibili.

L'immobile non è agibile, in quanto privo di certificati e con lavori di ristrutturazione solo parzialmente eseguiti.

Catastalmente le unità risultano in corso di definizione.

Il tutto si sviluppa in via Piazza Vecchia al civico n. 42 del Comune di Montecchio Maggiore, a poche centinaia di metri dal centro del Comune.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Montecchio Maggiore, foglio 3° mappale 799 subb. 3, 4, 5, 6 e 7.

In un unico lotto le unità sopra descritte confinano a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 2103, pubblica via, mappale 800 sub. 13, mappale 80 altri subalterni e 2104, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto il fabbricato risulta parzialmente ristrutturato e utilizzabile e non più totalmente in corso di costruzione.

In riferimento alle pratiche edilizie, l'edificio è stato costruito ante 1967 e successivamente sono stati reperiti la Concessione Edilizia ai sensi della L. n. 47/85 n. 335 del 27/11/1986.

È stata rilasciata Agibilità del 28/11/1986 relativa alla sanatoria.

Si precisa che a detta degli esecutati e del tecnico, è stata presentata una pratica di ristrutturazione della quale non è stata fornita copia né dall'Ufficio Tecnico né dalle parti.

Sono state presentate ulteriori pratiche (riportate all'allegato n. 5) relative all'immobile confinante ma rappresentanti graficamente anche le unità oggetto della presente.

L'immobile, dal punto di vista edilizio, risulta non conforme ma regolarizzabile mediante sanatoria, completamento dei lavori e richiesta di agibilità.

Le unità risultano in corso di costruzione e, pertanto, come da normativa vigente non necessitano di APE. L'esperto ha comunque redatto l'APE dell'unità di cui ai subb. 6 e 7 dotata a tutti gli effetti di impianto e potenzialmente abitabile: l'unità ricade in classe energetica "G" con indice pari a 169,93 kWh/m^{3}anno.

Valore di mercato € 343.000,00.

Valore di stima corretto € 261.000,00.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

6) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore e per quanto concerne l'immobile oggetto della presente sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 5 alla presente). Si precisa che dall'elenco delle pratiche dell'ufficio tecnico ne risultavano alcune legate alla manutenzione straordinaria ma, le stesse, non sono state reperite negli archivi dell'ufficio tecnico, né tantomeno negli archivi del tecnico che all'epoca aveva seguito i lavori che ha solo confermato aver eseguito le pratiche ma di non possederne copia essendo trascorso molto tempo.

Le pratiche reperite sono le seguenti:

- Concessione rilasciata ai sensi della L. n. 47/85 n. 335 del 27/11/1986 pratica n. 607/86 del 27/11/1986 rilasciata a _____ e _____ per servizi igienici e serra in sanatoria.
- Autorizzazione di Agibilità pratica n. 607/86 del 27/11/1986 del 28/11/1986 rilasciata a _____ e _____ per servizi igienici e serra in sanatoria.

Sono state trovate inoltre delle pratiche relative l'edifico confinante che riportano nelle tavole grafiche anche le unità oggetto della presente ma che non riguardano tali unità; in particolare trattasi di:

- Concessione n. 270 del 04/02/1987 pratica n. 44/87 del 04/02/1987 rilasciata a _____ e _____ per cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale.
- Autorizzazione di Agibilità pratica n. 44/87 del 04/02/1987 del 10/12/1987 rilasciata a _____ e _____ per palestra.
- Concessione n. 361/89 del 29/11/1989 rilasciata a _____ e _____ per variante d'uso di parte di immobile da residenza a palestra e costruzione di un interrato ad uso deposito attrezzi ginnici.
- Autorizzazione di Agibilità pratica n. 361/89 del 29/11/1989 del 08/03/1990 rilasciata a _____ e _____ per variante d'uso di parte di immobile da residenza a palestra e costruzione di un interrato ad uso deposito attrezzi ginnici.

La lista delle pratiche interessanti le unità in esame ma delle quali non è stata trovata copia sono le seguenti e dovrebbero essere intestate a _____ e _____:

- D.I.A. prot. 2415 del 19/01/2006 pratica n. 008/2006;
- Permesso di Costruire pratica n. 1/2007 del 15/01/2007 prot richiesta n. 31626/2006 del 04/08/2006;
- D.I.A. prot. 21718 del 02/07/2007 pratica n. 186/2007.

Innanzi tutto va precisato come descritto ai precedenti paragrafi, che l'immobile in questione con tutta probabilità risale ai primi decenni del 1900, quindi la sua costruzione è di molto antecedente al 01/09/1967. Dalle finiture sembra che l'edificio non abbia subito modifiche sostanziali dall'impianto originario e dalla pratica di condono del 1986.

L'Esperto ha rilevato lo stato attuale dell'immobile ma non ha provveduto ad eseguire la sovrapposizione tra lo stato attuale ed il progetto approvato non essendo stato possibile ottenere copia delle ultime tavole grafiche di progetto approvato.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si può affermare che nel caso dovessero venir reperite le pratiche mancanti e dovesse essere verificata la conformità edilizio urbanistica, si potranno trovare differenze relative alle partizioni interne ed a fori interni ma non potranno esserci discordanze esterne o che incidono sui parametri urbanistici.

Si ritiene quindi di poter affermare che l'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio urbanistico ma che si potrà procedere a sanatoria mediante la presentazione di una pratica dello stato attuale del fabbricato nonché la SCIA di Agibilità reperendo prima i certificati di conformità degli impianti e realizzando l'accatastamento delle unità.

Il costo per la regolarizzazione dell'intero lotto, escluso il completamento delle opere di manutenzione straordinaria ammonta ad € 8.000,00 comprensivo di oneri, diritti di segreteria, sanzioni, bolli, spese tecniche (compresi accessori IVA e Cassa Previdenziale).

Va altresì prevista la realizzazione di una pratica per la realizzazione di un nuovo accesso alle unità compreso di accordi con il Comune o con gli eventuali privati ed avventori della strada che costeggia il lato nord del lotto, per la quale si ipotizza un costo (pratica e lavori) di € 20.000,00.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, l'Esperto, trattandosi di fabbricato non ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica. Nel Comune di Montecchio Maggiore è in vigore il Piano degli Interventi per alcune zone del Comune mentre per la rimanente area si fa riferimento al Piano regolatore Generale (come per l'area in esame).

In base al P.R.G. l'area ricade in Z.T.O. B, ovvero aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate.

Sono ammessi interventi di carattere preminentemente residenziale: sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private.

Sono anche ammessi, limitatamente al piano terra e primo, laboratori a carattere artigianale e l'artigianato di servizio, purchè dette attività non risultino moleste, rumorose e non arrechino pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono escluse le attività industriali e tutte quelle attività che risultano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Il fabbricato ricade più precisamente in Z.T.O. B/9 l'indice fondiario è pari a 1,7 mc/mq, con rapporto di copertura pari al 35%, altezza massima pari a 9,5 ml.

Per le unità in questione sarà possibile eseguire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso salvo reperire gli standard necessari.

L'area non è sottoposta a vincoli.

Per ogni specifica si rimanda a quanto prodotto all'allegato n. 4 alla presente ed alla lettura delle N.T.A. del Comune di Montecchio Maggiore.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

7) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 16/08/2022 gli immobili oggetto della presente sono intestati come segue:

- la Sig.ra _____ nata a _____ detiene la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui al mappale 799 sub. 5;
- il Sig. _____ nato a _____ detiene la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui al mappale 799 subb. 6 e 7, nonché il bene comune non censibile sub. 4 (comune ai soli subb. 6 e 7);
- i Sig.ri _____ e _____ detengono la proprietà comune sul bene comune non censibile di cui al mappale 799 sub. 3.

Le quote di proprietà sono confermate sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

All'ultimo sopralluogo esperito in data 17/06/2022 entrambe le unità risultano essere in stato di abbandono. Nonostante la Sig.ra _____ risulti risiedere all'interno della propria unità la stessa risulta inagibile e disabitata.

Il Sig. _____, anch'esso risulta non essere più residente nell'immobile in esame.

L'Esperto ha anche inoltrato richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato sugli immobili oggetto della presente all'Agenzia delle Entrate dalla quale è emerso un vecchio contratto di comodato d'uso registrato a Vicenza in data 13/07/2006 al n. 3.876 con il quale la Sig.ra _____ concedeva in comodato per una durata di 9 anni e 6 mesi porzione dell'immobile oggetto della presente a far data dal 12/07/2006. Si precisa che tale contratto non è più valido.

All'allegato n. 8 alla presente è stata riportata la relativa documentazione.

SIMONE BUCCO GEOMETRA
via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

8) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

L'Esperto, di seguito riporterà gli atti che hanno interessato le unità oggetto della presente.

- con atto di compravendita del Notaio Mario Pagani di Arzignano rep. 70.465 del 04/11/1983 trascritto a Vicenza in data 07/11/1983 R.G. 11940 ed R.P. 9449, il Sig. _____ ha venduto l'immobile di cui alla presente ai Sig.ri _____ e _____;
- con atto di donazione del Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza rep. 77.299 del 13/12/1990, trascritto a Vicenza in data 27/12/1990 R.G. 17079 ed R.P. 12174, la Sig.ra _____, donava alla figlia _____ la quota di ½ di nuda proprietà riservandosi l'usufrutto;
- con Decreto di Trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 08/05/2003 rep. 401/A, trascritto a Vicenza il 27/05/2003 R.G. 13304 ed R.P. 9050, i Sig.ri _____ _____, per la nuda proprietà e _____ _____, per l'usufrutto divenivano proprietari delle unità oggetto della presente. Il Decreto di Trasferimento è stato rettificato nelle quote dei soggetti contro con Trascrizione del 29/10/2004 R.G. 26281 R.P. 16739.
- con atto di permuta del Notaio Piovene Porto Godi Mario Antonio rep. 68.553, racc. 11661 del 13/02/2007 trascritto a Vicenza il 01/03/2007 R.G. 5655 ed R.P. 3390, la Sig.ra _____ _____ diveniva piena proprietaria per l'intero dell'unità di cui al mappale 799 sub. 5 e rimaneva in comune il mappale 799 sub. 3 mentre il Sig. _____ diveniva proprietario delle unità subb. 6 e 7 nonché del bene comune non censibile sub. 4.

Si sottolinea che risulta un contratto preliminare di compravendita rep. 3.161 racc. 649 del 16/09/2004 registrato a Vicenza il 04/10/2004 al n. 100039 e trascritto a Vicenza il 17/09/2004 R.G. 22858 R.P. 14591 con il quale i Sig.ri _____ e _____ avevano promesso in vendita alla Sig.ra _____, l'immobile oggetto della presente e la relativa area di pertinenza. La vendita era prevista entro 30 giorni. Il sottoscritto ha provveduto a recuperare copia del preliminare ma lo stesso è da ritenersi risolto in quanto non definito il contratto di compravendita entro il termine stabilito.

All'allegato n. 7 alla presente si riportano gli atti di provenienza recuperati.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

9) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Montecchio Maggiore, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 6.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza non ne sono stati indicati, salvo riportare che le aree comuni sono state utilizzate per il passaggio di sottoservizi ed impianti per i quali rimane costituita servitù.

Dalle trascrizioni risultano invece i seguenti vincoli:

- con atto rep. 127421, del 22/11/1993 del Notaio Franco Tibaldo di Montecchio Maggiore, trascritto a Vicenza il 10/12/1993 R.G. 15105 ed R.P. 10741 a favore del Comune di Montecchio Maggiore, i Sig.ri _____, _____ e _____ (precedenti proprietari) ai fini del rilascio della Concessione Edilizia di ristrutturazione dell'immobile di cui alla presente, si sono impegnati ed obbligati a destinare 182 mq (particella 800) a spazio per uso parcheggio. Si precisa che il mappale 800 non è oggetto della presente.

Gli immobili di cui alla presente, sono stati oggetto di una procedura innanzi al Tribunale di Vicenza per la quale l'Esperto ha richiesto copia della documentazione allo studio legale che ha eseguito le trascrizioni degli atti di citazione e delle domande giudiziali. Il procedimento, secondo quanto riferito e secondo la documentazione inviata è stato concluso con sentenza del 27/01/2011 rigettando le domande attoree ovvero l'accertamento di simulazione del contratto preliminare di compravendita ed in subordine dichiarare l'inefficacia del contratto. Le domande giudiziarie ad oggi risultano ancora trascritte sugli immobili oggetto della presente (vedasi allegato n. 11 alla presente).

In particolare trattasi di:

- Trascrizione del 14/10/2004 R.G. 24911 R.P. 15876 per atto giudiziario del Tribunale di Vicenza del 04/10/2004 rep. 17614; a favore dei Sig.ri _____, _____ e _____; contro i Sig.ri _____, nato a _____ e _____, nata in _____, gravante sui mappali 799 del N.C.E.U. foglio 3° del Comune di Montecchio Maggiore e 362 del N.C.T. foglio 3° del Comune di Montecchio Maggiore. Nel quadro "D" della nota è stato precisato "e*mettersi sentenza definitiva che tenga luogo del contratto definitivo di compravendita con concluso relativamente agli immobili indicati al quadro "B" della presente a favore del Sig. _____ o in subordine al Sig. _____".*
- Trascrizione del 16/12/2004 R.G. 30701 R.P. 19462 per atto giudiziario del Tribunale di Vicenza del 14/12/2004 rep. 24350; a favore dei Sig.ri _____, _____, C.F. _____ e _____; contro la Sig.ra _____, gravante sui mappali 799 del N.C.E.U. foglio 3° del Comune di Montecchio Maggiore e 362 del N.C.T. foglio 3° del Comune di

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Montecchio Maggiore. Nel quadro "D" della nota è stato precisato "*accertare la simulazione assoluta del contratto preliminare di vendita stipulato in data 16/09/2004 tra _____ e _____ da un lato e _____ dall'altro, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 17/09/2004 ai n. 22858 RG e 14591 RP, avente per oggetto gli immobili descritti nel quadro "B" della presente, dichiarandone pertanto l'inefficacia e/o nullità".*

Per quanto concerne le sopra indicate trascrizioni le stesse possono essere cancellate solo a seguito di Sentenza del Giudice Ordinario con ordine espresso di cancellazione e indicazione puntuale di sentenza con passaggio in giudicato. Sentita la Conservatoria dei Registri Immobiliari non è sufficiente inserire le Trascrizioni tra quelle da cancellare o ridurre con il Decreto di Trasferimento.

Nessun altro vincolo è stato riscontrato.

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare della certificazione notarile ventennale alla data del 25/09/2013, ha eseguito ulteriori verifiche in data 17/08/2022 aggiornate a tutto il 16/04/2022 (vedasi allegato n. 10 alla presente). Sulla base della certificazione notarile e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

Iscrizione in data 04/06/2003 R.G. 13860 ed R.P. 2750

Favore: _____.

Contro: _____, _____ e _____, _____.

Per: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 08/05/2003 rep. n. 20385 del Notaio Marco Gianfranco di Valdagno trattasi di ipoteca con capitale di € 244.000,00 di durata di 25 anni ed ipoteca per un importo di € 488.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore foglio 3° mappale 799 nat. A/2, vani 12, piano 1°, Via Piazza Vecchia n. 42;
N.C.T. Comune di Montecchio Maggiore foglio 3° mappale 362 nat. T, are 6.40.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 35,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa.

Trascrizione in data 05/06/2013 R.G. 10380 ed R.P. 7295

Favore: _____.

Contro: _____, _____ e _____, _____.

Per: Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili del 29/05/2013, rep. n. 2747/2013 del Tribunale di Vicenza.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore foglio 3° mappale 799
Subalterno 4 nat. E, piano S1-T via Piazza Vecchia n. 42;
Subalterno 6 nat. C, piano S1-T via Piazza Vecchia n. 42;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Subalterno 7 nat. C, piano T-1-2-3 via Piazza Vecchia n. 42;

Subalterno 5 nat. C, piano T via Piazza Vecchia n. 42;

Subalterno 3 nat. E, piano T via Piazza Vecchia n. 42.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

ASTAlegale.net

SIMONE BUCCO GEOMETRA
via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

10) SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO PER I BENI PIGNORATI

Gli immobili in esame non fanno parte di un condominio.

Le spese di gestione sono quelle tipiche di una vecchia abitazione priva di isolamenti e che necessità di interventi di manutenzione.

Dagli atti reperiti, non risultano procedimenti in corso.

Si rimanda a quanto precisato al precedente paragrafo n. 9 in riferimento al procedimento del Tribunale di Vicenza che ad oggi dovrebbe essere concluso (vedasi allegato n. 11 alla presente).

AstaLegale.net

SIMONE BUCCO GEOMETRA
via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

11) ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI ANAGRAFICI

Essendo i proprietari degli immobili di cui alla presente soggetti privati si è provveduto a reperire i certificati anagrafici e di stato civile.

I Sig.ri _____ nata a _____ e _____ nato a _____ risultavano coniugati a Montecchio Maggiore il 20/09/2003, successivamente con provvedimento del Tribunale di Vicenza in data 18/06/2007 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Gli sposi avevano scelto il regime di separazione dei beni.

La Sig.ra _____ risulta essere residente in via Piazza Vecchia n. 42 int. 1 a Montecchio Maggiore (VI) dal 16/10/2007.

Il Sig. _____ risulta essere residente in Vicenza in via Ragusa n. 2/A int. 3 a far data dal 22/04/2021.

All'allegato n. 9 alla presente sono riportati i vari certificati reperiti.

ASTAlegale.net

SIMONE BUCCO GEOMETRA
via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

12) OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- trattasi di edificio abitativo presumibilmente costruito nei primi decenni del 1900, parzialmente ristrutturato ma senza conclusione ufficiale delle opere, attualmente suddiviso in due unità di cui una distribuita sul solo piano terra e l'altra distribuita su tre piani fuori terra ed un piano interrato. L'immobile è dotato di ampia terrazza e di area pertinenziale esterna per lo più sviluppata sul lato nord. **Si precisa che sul lato sud non vi è area pertinenziale e non vi è accesso se non tramite un'area in proprietà agli esecutati, delimitata da recinzione e cancelli carraio e pedonale, esclusa dal pignoramento e dalla presente**. Nel lotto sono comprese le quote di spettanza sui beni comuni non censibili.
- L'immobile non è agibile, in quanto privo di certificati di collaudo nonché delle dichiarazioni di conformità con i lavori di ristrutturazione solo parzialmente eseguiti.
- Catastalmente le unità risultano in corso di definizione pur essendo parzialmente ristrutturate ed ultimate.
- Il tutto si sviluppa in via Piazza Vecchia al civico n. 42 del Comune di Montecchio Maggiore, a poche centinaia di metri dal centro del Comune.
- Le condizioni dell'immobile sono discrete per quanto concerne le unità subb. 4, 6 e 7, non sufficienti per quanto concerne l'unità sub. 5. Le aree esterne sono in completo stato di abbandono.
- L'immobile è completamente inutilizzato.
- Relativamente ai lavori di ristrutturazione, non si trovano le pratiche edilizio urbanistiche presso il Comune di Montecchio Maggiore e, pertanto, vi è necessità di definizione/regolarizzazione delle stesse.
- **Vi è necessità di creare un nuovo accesso alla proprietà in quanto l'attuale accesso non è stato oggetto di pignoramento e rimane in proprietà degli odierni esecutati.**
- **Sono presenti numerose infiltrazioni nell'appartamento al piano terra sub. 5, derivanti dal soprastante terrazzo.**
- Il lotto ha una discreta appetibilità.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato e area pertinenziale.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo di crisi pandemica.
  Valore di mercato € 343.000,00.
  Valore di stima corretto € 261.000,00.

Marostica, lì 19 Agosto 2022

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Albo Geometri Provincia Vicenza N 2249
Albo R.E.V. N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Allegati:
1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
4. Documentazione urbanistica
5. Copia provvedimenti edilizi

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

6. Rilievo dello stato attuale del fabbricato
7. Copia atto di provenienza
8. Documentazione dell'Agenzia delle Entrate relativa ai contratti di locazione/comodato
9. Certificati anagrafici
10. Visure ipotecarie aggiornate
11. Documentazione relativa alle domande giudiziali trascritte
12. Attestato di Prestazione Energetica
13. Documentazione per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.)

ASTAlegale.net

SIMONE BUCCO GEOMETRA
via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009