

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA
CREDITO COOPERATIVO S.C.

contro

N. Gen. Rep. **101/2020**

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano

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

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. **101/2020** R.G. – **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO S.C.** contro ---
Giudice **Dott.ssa Sonia Pantano**;
Udienza ex. art. 569 c.p.c del **15/07/2021**;
Esperto **arch. Monica Berlato**.

LOTTO 001

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

Tipologia bene (cfr pag. 3): fabbricato residenziale ed unità destinata a laboratorio di parrucchiera, affiancate, con scoperto di pertinenza;

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Val Liona (VI), località Grancona via Pederiva, 80;

Stato (cfr pag. 9): nel complesso discreto;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 98): C.F., Comune di Val Liona (VI), Sezione di Grancona - Foglio 1 – mapp. 306 sub 1 (C/3) e 682 sub 1 (A/3);

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 10): risultano differenze, si veda quanto esposto in relazione;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 11): risultano difformità, si veda quanto esposto in relazione;

Valore di stima (cfr pag. 17): € 118.000,00 al netto di adeguamenti e decurtazioni;

Valore mutuo (cfr pag. 15): importo capitale € 260.000,00;

Occupazione (cfr pag. 13): l' unità abitativa, in occasione del sopralluogo effettuato, è risultata occupata dall' esecutata, come riportato anche dalla documentazione anagrafica reperita. Risultano contratto di locazione ultranovennale per entrambe le unità e contratto di sub-locazione di immobile per uso commerciale per quanto riguarda il mapp. 306 sub 1;

Oneri: l' immobile non è parte di un condominio;

APE: si;

Problemi: presenza di contratto di locazione ultranovennale della durata di anni 30 con decorrenza 01/04/2019, stipulato in data antecedente al pignoramento (in data 19/02/2020), difformità edilizie, accesso da corte comune al solo mapp. 306, non risulta accettazione di eredità in morte di ---, si veda più precisamente quanto esposto in perizia.

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Visura catastale attuale;
3. Visure catastali storiche;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetrie catastali;
6. Elaborato planimetrico;
7. Copia atti di compravendita;
8. Copia contratti di locazione;
9. Note atto assenso confinanti;
10. Schema stato dei luoghi;
11. Titoli edilizi reperiti;
12. A.P.E.;
13. Documentazione anagrafica;
14. Tabella di stima dei beni;
15. Attestazione di trasmissione 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 19.08.2020;

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

Venivano effettuati sopralluoghi con il Custode I.V.G., in data 05.02.2021 e 10.03.2021. Nota: si segnala la difficoltà incontrata dalla scrivente nell'effettuare il sopralluogo in data 05.02.2021, come esposto con istanza al G.E. in data 16.02.2021;

Venivano effettuate ricerche presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Val Liona e presso l'Ufficio Tecnico Comunale, visure ed ispezioni presso l'Agenzia del Territorio e dei Registri Immobiliari di Vicenza;

Venivano acquisite copie degli atti di trasferimento e dei contratti di locazioni, con riferimento agli immobili oggetto di stima.

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Trattasi di **Lotto n. 1** composto della quota di 1/1 di fabbricato residenziale sviluppato a due piani fuori terra e di unità destinata a laboratorio di parrucchiera ad un piano, con scoperto, in Comune di Val Liona (VI), località Grancona, via Pederiva n. 80 per quanto riguarda l'abitazione, s.n.c. per quanto riguarda l'unità destinata a laboratorio di parrucchiera.

Diritto

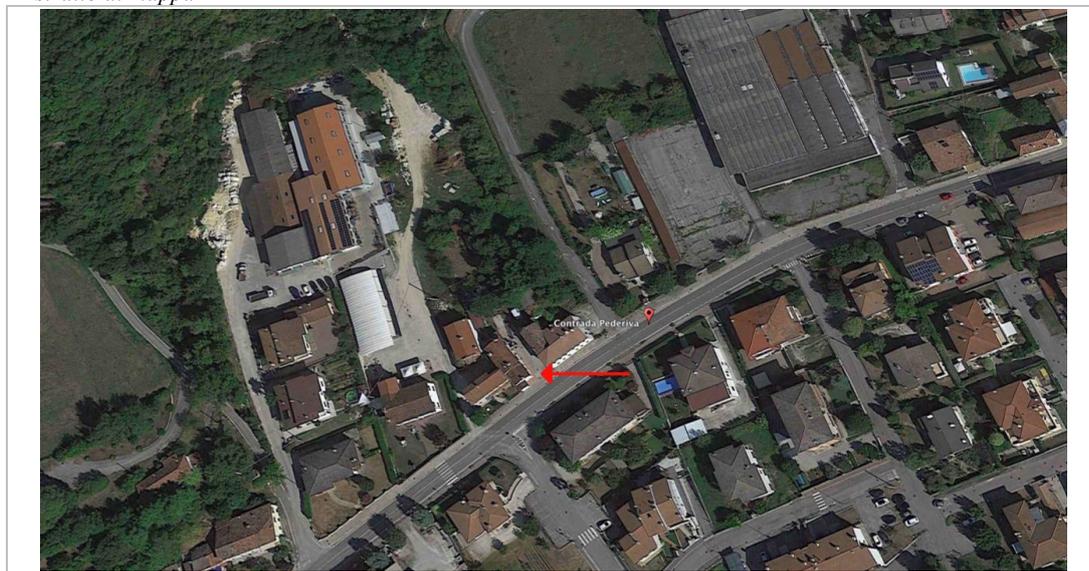
Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Val Liona (VI), sezione di Grancona, foglio 1, mapp. 306 sub 1 cat. C/3 e mapp. 682 sub 1 cat. A/3, intestati a:

- --- nata a Lonigo il 20/04/1956, C.F.: --- Proprietà per 1/1.

Confini del lotto in senso N.E.S.O.: mapp. 724, mapp. 305, mapp. 307, mapp. 686, via Pederiva (Strada Provinciale Bocca d'Ascesa), mapp. 681, mapp. 847, salvo più precisi e aggiornati.



Estratto di mappa



Vista da google earth

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Individuazione e descrizione

Trattasi della quota di 1/1 di lotto, affiancato a sud-ovest, composto da fabbricato residenziale sviluppato su due piani fuori terra con scoperto di pertinenza e adiacente laboratorio di parrucchiera ad un piano con piccola area scoperta. Allo stato attuale l'accesso ad entrambe le unità, anche carraio per il mappale 682, avviene da via Pederiva (strada Provinciale Bocca d' Ascesa) e successivamente dalla corte mapp. 686. Si precisa che tale mappale è individuato al Catasto dei Terreni in qualità di corte, comune ai num. 306, 307, 684 e 685 del foglio 1. Pertanto tale corte, mapp. 686, data la documentazione reperita, **non** è comune al mapp. 682, ma al solo mapp. 306.

L'immobile di cui al mapp. 682 è censito con il civico 80, snc il mapp. 306. Il lotto è ubicato nella frazione di Grancona, in Comune di Val Liona, a breve distanza dal centro, dove sono ubicate la sede municipale, la scuola primaria, la farmacia ed alcune attività commerciali. La zona risulta provvista dei servizi di urbanizzazione

primaria e secondaria e risulta dotata di aree a parcheggio.

Dimensioni significative

Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde¹ complessive (dedotte dagli elaborati grafici reperiti e da misurazioni sommarie della consistenza degli immobili oggetto di esecuzione):

mapp. 682:

- immobile residenziale, ai piani terra e primo: circa mq **132** complessivi, con altezze interne: circa ml 2,75 sottotavolato al piano terra, variabile al primo piano, sottotetto, con h. min sottotrave circa ml 2,40;

- portico al piano terra: circa mq **18**;

- loggia al primo piano: circa mq **7**;

Il mappale 682, censito in qualità di ente urbano al Catasto Terreni, ha superficie catastale di 783 mq. All' interno dell' area, oltre a diversi manufatti precari, risulta posta in opera una costruzione in legno adibita a deposito della superficie indicativa di circa mq 21, che non compare in alcun titolo autorizzativo reperito.

mapp. 306:

- laboratorio di parrucchiera piano terra: circa mq **37** con altezze interne variabili con copertura a vista, fatta eccezione per una porzione centrale controsoffittata;

- area esterna: circa mq **7**.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Immobile residenziale ai piani terra e primo	Sup. reale lorda	132,00	1,00	132,00
Portico al piano terra	Sup. reale lorda	18,00	0,50	9,00
Loggia al primo piano	Sup. reale lorda	7,00	0,50	3,50
Scoperto fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita	Sup. dedotta da doc. catastale	471	0,10	47,10
Scoperto fino alla superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita	Sup. dedotta da doc. catastale	228	0,05	11,40
Totale				203,00
Laboratorio di parrucchiera	Sup. reale lorda	37,00	1,00	37,00
Scoperto	Sup. reale lorda	7,00	0,10	0,70
Totale				37,70



Viste esterne da via Pederiva e dal mapp. 686

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



Viste esterne



Vista area esterna



Viste interne vano piano terra mapp. 682 e vano piano terra mapp. 306

Descrizione analitica

Trattasi di lotto composto da due unità catastali affiancate, disposte in linea, perpendicolarmente a via Pederiva (Strada Provinciale Bocca d' Ascesa), la prima adibita a laboratorio di parrucchiera (mapp. 306 sub 1), la seconda a residenza (mapp. 682 sub 1) con scoperto di pertinenza. Entrambe le unità accedono, allo stato attuale, da via Pederiva e successivamente dalla corte mapp. 686. Come detto, tale mappale è individuato al Catasto dei Terreni in qualità di corte, comune ai num. 306, 307, 684 e 685 del foglio 1 (si veda visura storica mapp. 686, all.to 3). Pertanto tale corte, data la documentazione reperita, **non** risulta comune al mapp. 682, ma al solo mapp. 306. Dalle misurazioni della consistenza effettuate in sede di sopralluogo risulterebbe inoltre, fatto riferimento alle planimetrie catastali e all' estratto di mappa, che una porzione di area recintata ed adibita a zona di accesso pedonale esclusivo del

mapp. 682, occupi porzione di detta corte.

L' immobile residenziale si compone al piano terra di zona ingresso-soggiorno-cucina, di w.c. con antibagno e di vano centrale termica. Un breve corridoio di distribuzione conduce al vano scale e ad una porta comunicante con l' adiacente mapp. 306 sub 1, osservata chiusa in occasione dei sopralluoghi effettuati. Dal vano soggiorno si accede ad una pompeiana sul retro, coperta da pannelli in materiale plastico trasparente, e ad un portico posto a nord-ovest. Il primo piano si compone di due camere, un servizio igienico, un piccolo corridoio di distribuzione ed una loggetta a nord-ovest chiusa da serramenti e coperta come la pompeiana al piano terra. Nell' area esterna, sviluppata a nord-ovest dei fabbricati, oltre a manufatti precari e masserizie di vario genere, risulta posto in opera un manufatto in legno adibito a deposito, che non compare in alcun titolo autorizzativo reperito.

L' immobile presenta copertura a falde su struttura in legno e manto in coppi, esternamente è intonacato, con cornici delle finestre, terrazzini e porzioni di rivestimento in pietra. I due portoncini sul fronte principale sono in legno e vetro, i serramenti esterni in legno con vetrocamera e oscuri alla vicentina in legno. La pompeiana sul retro presenta struttura in legno, copertura in pannelli in materiale plastico e chiusure perimetrali. I pavimenti interni sono perlopiù in piastrelle di materiale ceramico-gres, in legno nelle due camere e nel disbrigo al primo piano, la scala ha rivestimento in marmo. Le pareti interne si presentano intonacate e tinteggiate, i solai sono in legno a vista. L' impianto elettrico è sottotraccia, fatta esclusione per alcune canaline esterne all' abitazione. E' presente impianto citofonico, l' impianto di riscaldamento è dotato di caldaia a gas ubicata al piano terra nel vano centrale termica, e di due stufe poste ai piani terra e primo. E' presente impianto di condizionamento con due split interni, ed impianto allarme. I due servizi sono completi di rivestimenti, sanitari e rubinetterie.

Parte dell' area esterna attigua all' abitazione risulta pavimentata in piastrelle con finitura similcotto, parte in ghiaino. La rimanente area è tenuta a verde, con alcune alberature. Il fabbricato in legno adibito a deposito presenta copertura a due falde e si presenta edificato su platea in cls.

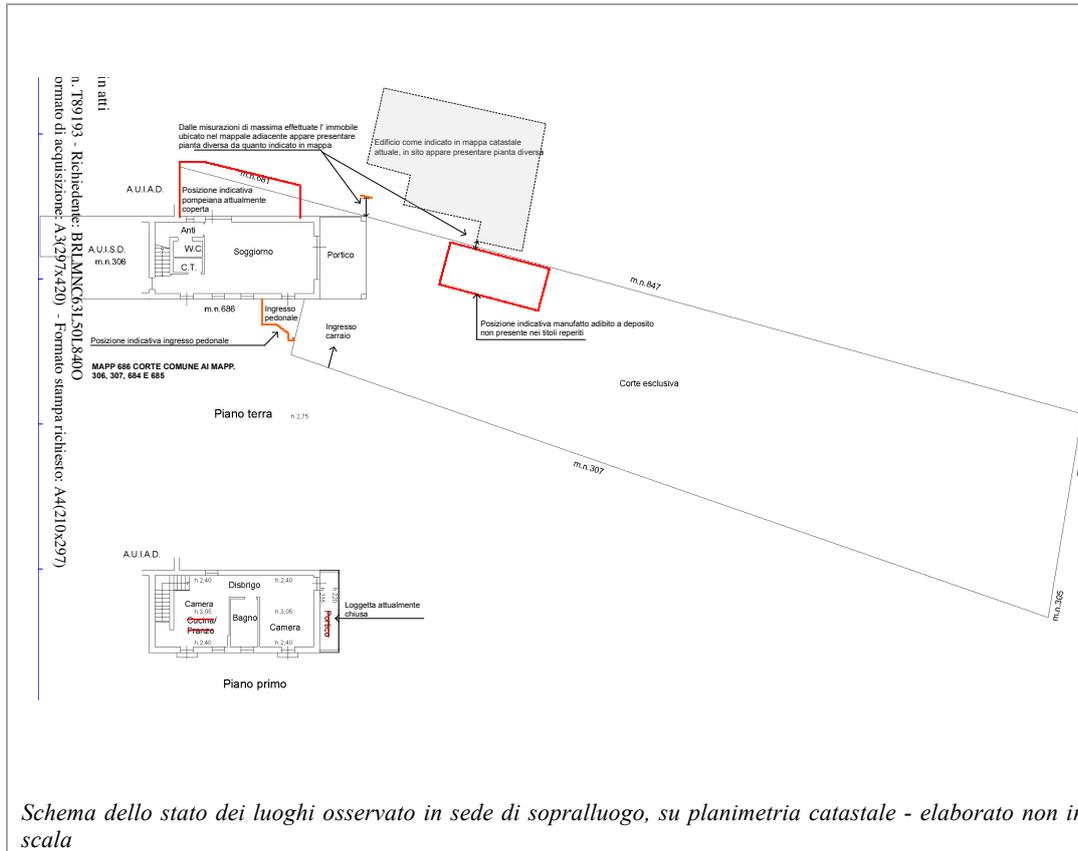
L' area risulta dotata di recinzione su pali in legno, di cancelli pedonale e carraio in ferro, con apertura elettrica, affiancati da pilastri in laterizio.

L' immobile destinato a laboratorio di parrucchiera si compone di entrata, vano laboratorio, disbrigo, servizio e piccola area scoperta.

Le finiture del laboratorio risultano perlopiù le medesime dell' adiacente abitazione, fatta eccezione dei serramenti, in pvc, e di una porzione di controsoffitto in pannelli di fibra minerale. Impianto elettrico sottotraccia, impianto di condizionamento con uno split, impianto idrico-sanitario in comune con l' adiacente abitazione, come comunicato in sede di sopralluogo. La modesta area esterna è pavimentata in piastrelle con finitura similcotto.

Stato di conservazione e necessità di interventi di manutenzione urgenti

Dato quanto potuto osservare il lotto in oggetto si presenta nel complesso in condizioni di conservazione discrete, fatta esclusione della zona pompeiana sul retro e della loggetta al primo piano dell' abitazione. Tenuto conto dell'epoca di costruzione e della normale usura, sono da prevedere opere complessive di manutenzione ordinaria, una verifica generale del corretto funzionamento degli impianti e della loro rispondenza alle vigenti normative.



Schema dello stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo, su planimetria catastale - elaborato non in scala

Certificazione energetica:

Classe energetica:

- classe D per l'abitazione;
- classe F per il laboratorio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali

Beni intestati a:

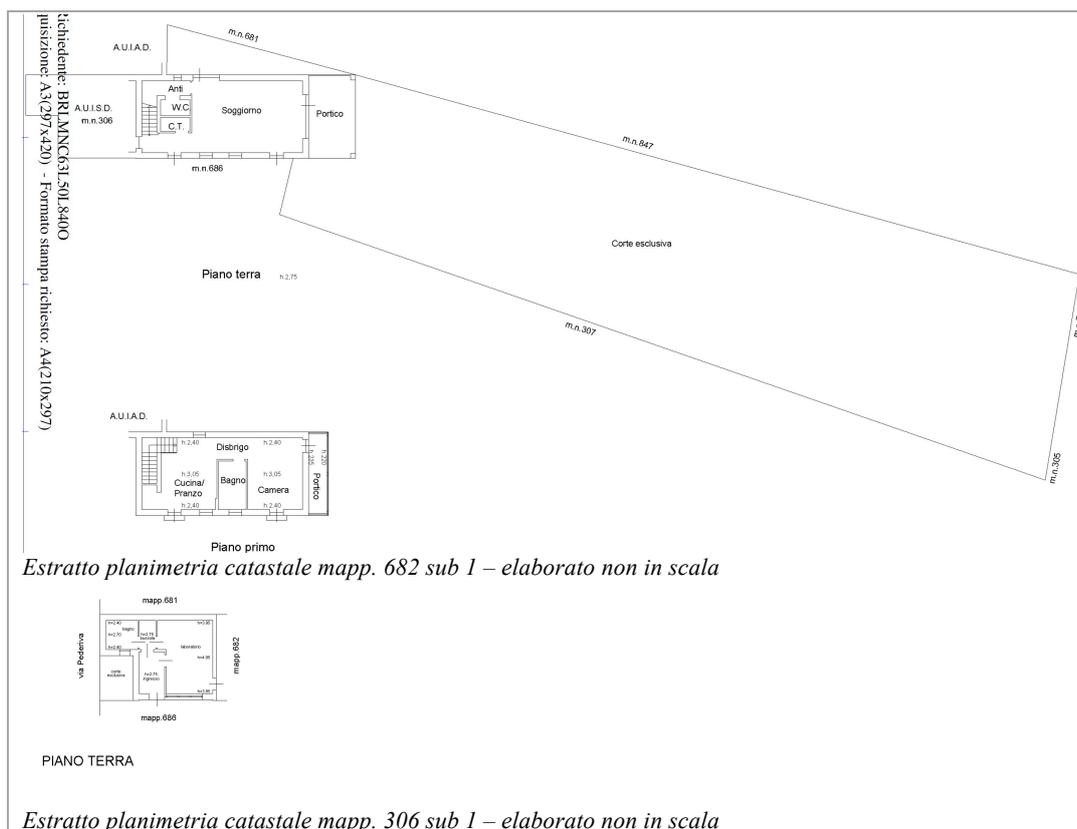
- --- nata a Lonigo il 20/04/1956, C.F.: --- Proprietà per 1/1.

Censiti al C.F., Comune di Val Liona (VI) sezione di Grancona – Foglio 1:

- mapp. **682** sub **1**, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie cat.: 158 mq, escluse aree scoperte: 127 mq, rendita € 284,05, via Pederiva, snc, piani T-1;
- mapp. **306** sub **1**, cat. C/3, classe U, consistenza 28 mq, superficie cat.: 39 mq, rendita € 47,72, via Pederiva, 80, piano T.

Il mapp. 682, censito al Catasto Terreni in qualità di ente urbano ha superficie catastale di 783 mq.

Il mapp. 306, censito al Catasto Terreni in qualità di ente urbano ha superficie catastale di 44 mq.



Variazioni storiche

Questi i passaggi riscontrati dalle visure storiche:

- mapp 682 sub 1 Catasto Fabbricati:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2017 in atti dal 28/05/2019 LEGGE REGIONE VENETO N. 5 proveniente dal comune di Grancona; trasferito al comune di Val Liona sezione Grancona (n. 10/2019);

- AMPLIAMENTO del 12/05/2015 protocollo n. VI0067209 in atti dal 12/05/2015 AMPLIAMENTO (n. 29635.1/2015) in atti dal 12/05/2015 AMPLIAMENTO (n. 29635.1/2015);

-VARIAZIONE del 02/02/1987 in atti dal 20/03/1999 CLS, PF 98/99 (n. 764/1987);

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- mapp 682 Catasto Terreni:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2017 in atti dal 28/05/2019 LEGGE REGIONE VENETO N. 5 proveniente dal comune di Grancona; trasferito al comune di Val Liona sezione Grancona (n. 10/2019);

- Tipo mappale del 10/03/2015 protocollo n. VI0032655 in atti dal 10/03/2015 presentato il 10/03/2015 PER AMPLIAMENTO (n. 32655.1/2015);

- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 21/01/1987 protocollo n. VI0209681 in atti dal 08/05/2007 (n. 7379.1/1987);

- Impianto meccanografico del 31/12/1974.

- mapp 306 sub 1 Catasto Fabbricati:

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/09/2020 protocollo n. VI0083306 in atti dal 01/10/2020 ABITAZIONE LABORATORIO (n. 34886.1/2020);

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2017 in atti dal 28/05/2019 LEGGE

REGIONE VENETO N. 5 proveniente dal comune di Grancona; trasferito al comune di Val Liona sezione Grancona (n. 10/2019);
- VARIAZIONE del 29/10/2007 protocollo n. VI0424622 in atti dal 29/10/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 31691.1/2007);
- COSTITUZIONE del 02/04/1994 in atti dal 02/04/1994 (n. B00801/1994).
- mapp 306 Catasto Terreni:
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2017 in atti dal 28/05/2019 LEGGE REGIONE VENETO N. 5 proveniente dal comune di Grancona; trasferito al comune di Val Liona sezione Grancona (n. 10/2019);
- TIPO MAPPALE del 09/09/1995 in atti dal 05/10/1996 3SPC 124053/93 (n. 124053.1/1995);
- Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Giudizio di regolarità

Premesso che non sono stati effettuati rilievi con strumentazione topografica delle aree e dei confini del lotto, ma alcune misurazioni dei manufatti più prossimi all'abitazione, con riferimento al mappale 682, date tali misurazioni effettuate, sono risultate distanze diverse dal fabbricato con riferimento alle linee di confine indicate nella mappa e nella planimetria catastale. Non risulta indicato il manufatto adibito a deposito del quale non è stato reperito titolo, né la porzione di zona d' ingresso che appare occupare la corte censita con il mapp. 686. Risulta una diversa destinazione di un vano al primo piano e non risultano corretti i n. civici in visura. Si precisa inoltre come non risultino correttamente indicati in mappa i fabbricati di cui al mapp. 681, confinante con i mappali di cui al presente lotto.

Regolarizzabili mediante: premesso che le regolarizzazioni catastali potranno essere precisate solamente a seguito delle regolarizzazioni edilizie che verranno effettuate dagli aventi titolo: regolarizzazione della planimetria, dei dati in visura e della mappa catastale, previa rilievo e verifica dei confini del lotto.

Oneri complessivi comprese spese tecniche si possono stimare, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell' asta: circa € 3.500,00.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati citati dal pignoramento corrispondono a quanto presente in Agenzia del Territorio, con riferimento ai mappali oggetto della presente perizia di stima, alla data del pignoramento stesso. In particolare il pignoramento immobiliare, in data 19/02/2020, colpiva il mapp. 682 sub 1, cat. A/3, ed il mapp. 306, cat. A/7.

Si precisa che il succitato mapp. 306, risulta aver variato destinazione da abitazione a laboratorio, in mapp. 306 sub 1, con variazione catastale in data 30/09/2020.

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

A --- nata a Lonigo il 20/04/1956 gli immobili in oggetto sono pervenuti in forza di atto di successione in morte di ---, nato a Vicenza il 22/06/1954 e deceduto il 03/11/2005, trascritto il 15/05/2018 ai nn.ri 10210/6968.

Devoluzione per testamento pubblicato atto notaio Franco Golin registrato il 08/03/2016: intera eredità alla moglie ---.

NOTA: Non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di ---

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

Mapp. 306:

A ---, nato a Vicenza il 22/06/1954 il mapp. 306 era pervenuto in forza di atto di compravendita del 09/07/2002, rep. 90202 del notaio Beniamino Itri, trascritto il 19/07/2002 ai nn.ri 17079/11426.

A ---, nato a Grancona il 28/01/1960 il mapp. 306 era pervenuto in forza di atto di compravendita del 10/10/1992, rep. 18122 del notaio Beniamino Itri, trascritto il 04/11/1992 ai nn.ri 15024/10763.

Mapp. 682:

A ---, nato a Vicenza il 22/06/1954 il mapp. 682 era pervenuto in forza di atto di compravendita del 11/06/1998, rep. 54922 del notaio Beniamino Itri, trascritto il 24/06/1998 ai nn.ri 17079/11426.

Precedenti proprietarie ---, ---, --- e ---, per titoli anteriori al 01/01/1963.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli edilizi e abitabilità

Presso l' archivio cartaceo dell' Ufficio Tecnico del Comune di Val Liona sono state reperite le seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire n. 78/2004 in data 03/06/2005, per ristrutturazione e sopraelevazione fabbricato residenziale e realizzazione pompeiane scoperte, intestata a ---;

- Permesso di Costruire n. 107/2005 in data 28/04/2006, per variante al permesso di costruire n. 78/2004, riguardante il fabbricato a destinazione residenziale, intestata a ---;

- Permesso di Costruire n. 71/2006 in data 26/01/2007, per variante in corso dei lavori al permesso di costruire n. 78/2004 e 107/2005 per fabbricato a destinazione residenziale e studio massofisioterapista, intestata a ---;

- Permesso di Costruire n. 53/2007 in data 18/09/2007, per variante in corso dei lavori al permesso di costruire n. 78/2004, 107/2005 e 71/2006 per fabbricato a destinazione residenziale e studio massofisioterapista, intestata a ---;

L' agibilità relativa a lavori di ristrutturazione della porzione di fabbricato con destinazione d' uso studio fisioterapico di cui ai P.C. 78/2004, 107/2005, 71/2006 e 53/2007 è stata comunicata attestata per decorrenza termini (raccomandata prot. 2366 in data 09/07/2008);

- Permesso di Costruire n. 51/2008 in data 02/09/2008, per ultimazione dei lavori al permesso di costruire n. 78/2004, intestata a ---;

- D.I.A. n. 20/2015 presentata in data 16/03/2015, per varianti in corso d' opera ai P.C. 78/2004, 107/2005, 71/2006, 53/2007, 51/2008, DIA per ampliamento (L.R. piano casa e succ. completamento opere), intestata a ---;

La richiesta di certificato di agibilità del mapp. 682 sub 1 è stata presentata in data 18/06/2015. Con raccomandata prot. n. 2528 ricevuta in data 24/09/2015, il Comune di Grancona comunicava sospensiva termini per carenza di documentazione;

- Richiesta di Permesso di Costruire n. 116/2020, in data 29/06/2020, per "cambio di destinazione d'uso da A/7 (studio di fisioterapia) a C/3 (laboratorio artigianale acconciatore)" del mapp. 306, intestata a ---;

- Segnalazione Certificata per l' agibilità (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n. 241) n. 116/2020, in data 29/06/2020, per “cambio di destinazione d'uso da A/7 (studio di fisioterapia) a C/3 (laboratorio artigianale acconciatore)” del mapp. 306 sub 1, intestata a ---.

Giudizio di conformità urbanistico/edilizia

Da un confronto visivo sul posto sono risultate principalmente le seguenti difformità: la pompeiana sul retro è risultata coperta e chiusa perimetralmente, il vano al primo piano indicato come cucina/pranzo è adibito a camera, il “portico” al primo piano risulta chiuso da serramenti. Non compare in alcun titolo autorizzativo reperito il deposito posto in opera all’ interno dell’ area scoperta del mapp. 682. Porzione dell’ area d’ ingresso esterna, come detto, appare edificata sulla corte mapp. 686. Risultano difformità tra i confini del lotto indicati negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e quanto indicato nella documentazione catastale reperita. Non è stata reperita l’ agibilità del mapp. 682 sub 1. Altre difformità osservate appaiono rientrare nei limiti di tolleranza previsti.

Regolarizzabili mediante: dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato per quanto riguarda la pompeiana ed il portico al primo piano. Pratica edilizia con precisazione delle distanze e dei confini del lotto, nel rispetto delle disposizioni normative in materia, verifica e completamento della pratica di agibilità del mapp. 682 sub 1. Per tali regolarizzazioni può essere proposta una decurtazione, in ragione di oneri e spese tecniche, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell’ asta (escluse opere) sull’ ordine dei € 6.000,00 circa.

Dato quanto potuto reperire dalla scrivente, non risultano sanabili il succitato manufatto adibito a deposito edificato all’ interno dell’ area scoperta del mapp. 682 (in parte zona B2 ed in parte zona agricola E) e la porzione di ingresso esclusivo, qualora non risulti titolarità sulla porzione di mappale 686 (da individuarsi precisamente a seguito di rilievo strumentale) sulla quale appare essere posta in opera. Gli altri manufatti precari edificati in assenza di titolo all’ interno dell’ area scoperta mapp. 682, qualora non sanabili, dovranno prevedersi in demolizione.

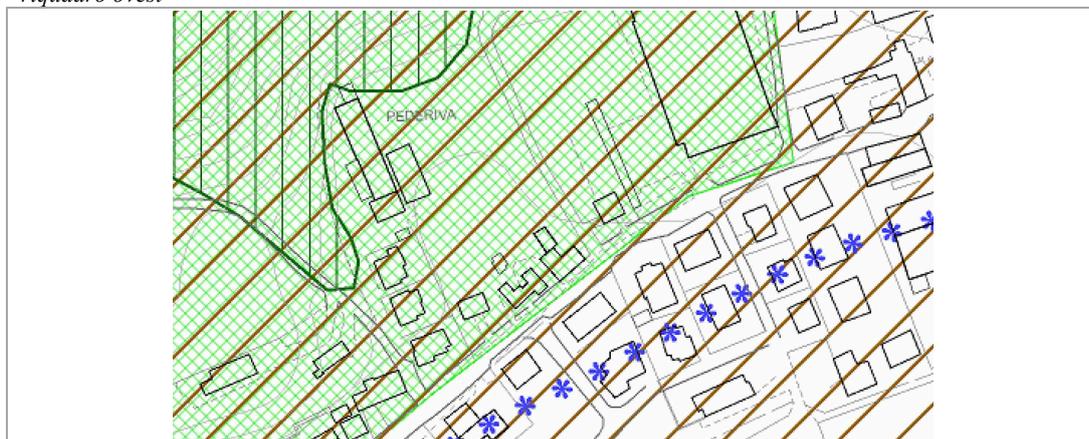
Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare il prezzo a base d’ asta dell’ immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull’ immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e 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, 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.



Estratto Piano degli interventi del Comune di Val Liona: Grancona Variante n. 7 – Zone significative riquadro ovest



Estratto Piano degli interventi del Comune di Val Liona: Grancona Variante n. 7 - Vincoli

Destinazione urbanistica

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Val Liona reperito sul sito del Comune, l'immobile è ubicato in parte in Zona residenziale B/2, art. 10, ed in parte in Zona agricola E, art. 15.

La zona risulta sottoposta a Vincolo idrogeologico - forestale R.D.L. 30.12.23, n. 3267, art. 47, e Siti di Importanza Comunitaria - IT 3220037 Colli Berici, art. 51, Vincolo sismico - Zona 3 Intero territorio comunale - O.P.C.M. 3274/2003, art. 48.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato, e dalla documentazione anagrafica fornita dall' Ufficio Anagrafe Comunale, è risultato che presso l' abitazione, mapp. 682 sub 1, in via Pederiva civ. 80, risiede l' esecutata ---.

L' adiacente laboratorio, mapp. 306 sub 1, in occasione del sopralluogo effettuato si è presentato non occupato, anche se presso l' Agenzia Delle Entrate è stato reperito contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato dal sublocatore ---, in data 15/10/2020, pertanto successivamente al pignoramento immobiliare, in data 19/02/2020.

Relativamente ad entrambe le unità è risultato **trascritto Contratto di locazione ultranovennale, stipulato in data 11/04/2019**, rep. 9368 notaio Tommaso Negri, trascritto in data 07/05/2019, ai nn.ri 10205/6726, pertanto in data antecedente al succitato pignoramento.

Con detto contratto l' esecutata --- concede in locazione alla società --- con sede in Torri di Quartesolo, via Po n. 27, gli immobili censiti con il mapp. 682 sub 1 (cat. A/3) e mapp. 306 (cat. A/7), per la **durata di anni 30 con decorrenza iniziale in data 01/04/2019**. Il canone di locazione, per tutta la durata del contratto, è convenuto in € 108.000,00, ovverosia in € 3.600,00 annui.

Nota: nelle premesse del contratto il conduttore manifesta la disponibilità a sostenere interventi di ristrutturazione, manutenzione e migliorie sia ordinarie che straordinarie, i cui interventi vengono orientativamente quantificati in € 120.000,0. All' art. 4 del contratto viene poi riportato che la mancata esecuzione di opere di migliorie non determina la risoluzione automatica del contratto. All' art. 2 il Notaio, a seguito di verifiche effettuate presso i competenti uffici, dà atto che non vi è corrispondenza tra l' intestazione catastale e le risultanze dei Registri Immobiliari, mancando la tacita accettazione dell' eredità in morte di ---.

Si veda copia del contratto oggetto di trascrizione, allegata alla presente perizia (all.to 8).

Con riferimento a tale contratto di locazione si evidenzia che la locazione ultranovennale costituisce atto che eccede l' ordinaria amministrazione. Pertanto, al fine di individuare se il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, si è ritenuto, dato appunto il carattere di non ordinarietà di tale contratto, confrontare il saggio di capitalizzazione risultante dal rapporto tra canone annuo pattuito e valore stimato dell'immobile con il rendimento mediamente individuato per BTP a scadenza trentennale.

Dato che il saggio di capitalizzazione non è risultato inferiore di un terzo del saggio di rendimento dei titoli di stato considerati, si ritiene che, seppure in forma indiretta, si possa stimare detto canone congruo.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

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

Domande giudiziali: non si è conoscenza della trascrizione di tali oneri;

Atti di asservimento urbanistici: non si è conoscenza della trascrizione di tali oneri;

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:

Risultano le seguenti trascrizioni:

- **Atto di assenso tra confinanti** stipulato in data 03/05/2005 rep. 112554 notaio Beniamino Itri. Trattasi di scrittura privata tra i sigg.ri ---, nato a Vicenza il 22/06/1954, proprietario dei mapp.li 306 e 682; --- nata a Zovencedo il 06/06/1936, -- - nato a Grancona il 11/02/1964, --- nata a Grancona il 23/07/1957, proprietari del mapp. 681; --- nato a Vicenza il 12/07/1967 proprietario del mapp. 307; coniugi --- nato a Grancona il 23/09/1950 proprietario del mapp. 684 e --- nata ad Albertville il

15/04/1954 proprietaria del mapp. 308, trascritto in data 01/6/2005 ai nn.ri 13369/8463-13370/8464-13371/8465.

In tale atto, premesso che i mappali 306, 307, 684 e 308 (che comprende l' originario mapp. 685) hanno diritto alla corte comune mapp. 686 di are 1.41, pertanto di proprietà dei sigg.ri ---, ---, --- e --- in ragione di 1/4 ciascuno; che i cespiti mapp. 306 e 682 e mapp. 681 sono confinanti tra loro; ciò premesso:

- i sigg.ri ---, ---, --- e ---, ciascuno per i propri diritti si concedono il reciproco diritto di costruire in aderenza e pertanto ad una distanza inferiore a quella prevista dalle N.T.A. del P.R.G. e dal Codice Civile. Le parti espressamente convengono di non aprire luci o vedute lungo l' erigenda costruzione in confine;

- i sigg.ri ---, --- e ---, ciascuno per la quota di diritto pari a 1/4 concedono al sig. ---, quale proprietario dei mapp.li 306 e 682, il diritto di costruire ad una distanza, dai confini con il mapp. 686, inferiore a quella prevista dalle N.T.A. del P.R.G. e dal Codice Civile, in particolare in prosecuzione del fabbricato esistente;

- il sig ---, quale proprietario del mapp. 682, concede al sig. ---, quale proprietario del mapp. 307, il diritto di costruire ad una distanza dal confine del citato mappale fino a ml. 3 e pertanto inferiore a quella prevista dalle N.T.A. del P.R.G. e dal Codice Civile.

- **Contratto di locazione ultranovennale**, stipulato in data 11/04/2019, rep. 9368 notaio Tommaso Negri, trascritto in data 07/05/2019, ai nn.ri 10205/6726, come in precedenza descritto.

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 eventuali vincoli indicati nei vigenti strumenti urbanistici.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO – S.C. contro ---, nato a Vicenza il 22/06/1954, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo rep. 53147 del notaio Angelo Cirillo in data 30/07/2012, iscritta in data 07/08/2012, ai nn.ri 15155/2085; importo capitale: € 260.000,00, totale: € 442.000,00.

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 19/02/2020 rep. 1143 a favore di CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO – S.C. contro --- nata a Lonigo il 20/04/1956, trascritto in data 06/03/2020, ai nn.ri 4576/3270.

NOTA: il pignoramento colpisce i mapp.li 306 cat. A/7 e 682 sub 1 cat. A/3.

VERIFICARE SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni ricadano in suolo demaniale.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

Non sono stati rilevati altri pesi e oneri a carico dei beni pignorati, oltre a quanto esposto.

SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L' immobile non è compreso in contesto condominiale. Non è stata rilevata la trascrizione di ulteriori procedimenti, oltre a quanto sinora citato.

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 1/1 di lotto composto da fabbricato residenziale sviluppato su due piani fuori terra con scoperto di pertinenza, con affiancato a sud-est un laboratorio di parrucchiera ad un piano, il tutto in condizioni di conservazione discrete.

Per quanto riguarda la determinazione della stima dei beni si veda all.to 14.

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:

€ 174.889,24

Arrotondato a:

€ 175.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi:

Gli atti di trasferimento risalgono al 2002 e al 1998.

Giudizio di vendibilità:

Vendibilità scarsa date le problematiche esposte nell' elaborato che precede.

Adeguamenti e correzioni della stima proposti:

- Riduzione del valore del 20% proposta 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,

- eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate;
- in ragione della limitazione del godimento degli immobili data la presenza di contratto di locazione della durata di anni 30 con decorrenza iniziale in data 01/04/2019, opponibile alla procedura, relativamente al quale si rimanda a quanto esposto in relazione € 35.000,00
 - Spese per regolarizzazione edilizia e catastale, premesso quanto esposto in relazione, si possono stimare ai soli fini della determinazione del prezzo a base d'asta, escluse opere, circa: € 9.500,00
 - Decurtazione proposta in ragione del fatto che il mapp. 686 è corte comune ai num. 306, 307, 684 e 685 del foglio 1, pertanto non al mapp. 682, ma al solo mapp. 306: € 5.000,00
 - Decurtazione ipotizzabile in ragione della rimozione e della rimessa in pristino di opere non sanabili, del deposito del quale non è stato reperito titolo e della porzione di zona d'ingresso, premesso quanto esposto in relazione, indicata ai soli fini della determinazione del prezzo a base d'asta, sull'ordine dei: € 7.000,00

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:

€ 118.500,00

arrotondato a

€ 118.000,00

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, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti. 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 in proprietà per l'intero. Il lotto è composto di due mappali tra loro divisibili, pur risultando parti di impianti in comune e, come detto, l'accesso dalla corte mapp. 686 consentito al solo mapp. 306.

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

Si veda documentazione anagrafica allegata (all.to 13).

Problemi particolari, informazioni utili, criticità:

Presenza di contratto di locazione ultranovennale della durata di anni 30 con decorrenza 01/04/2019, stipulato in data antecedente al pignoramento, difformità edilizie, accesso da corte comune al solo mapp. 306, non risulta accettazione di

eredità in morte di ---, si veda più precisamente quanto esposto nella relazione che precede.

Dato quanto sinora esposto la scrivente ritiene di segnalare al G.E. tutte le risultanze della presente relazione di stima e resta a disposizione per valutazioni in sede di udienza.

Il perito stimatore:
arch. Monica Berlato

Vicenza, 15 giugno 2021