

TRIBUNALE DI VICENZA

Provincia di Vicenza
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 51/2022

Giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode: IVG-VI

RAPPORTO DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c. come modificato per effetto del D.L. 83/2015)
del 16/12/2022



Trattasi di fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare in corso di costruzione con piccoli mappali annessi

Indirizzo –Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 piani T-1

Esperto incaricato: Arch. Ing. Elisabetta Mioni

Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vicenza al n. 2013 e Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 3951

Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1796 C.F. MNILBT81P44E864Y

Con studio in Caldogno (VI) Via Altura, 142 – 36030 - Tel. 349 4102032

Email: elisabetta@mioni.eu PEC: elisabetta.mioni@archiworldpec.it

REV N. 00

ELAB E.M.

APPR E.M.

ARCH. E ING. ELISABETTA MIONI _ C.F. MNI LBT 81P44 E864Y _ P.IVA 03453570248

VIA ALTURA, 142 36030 CALDOGNO (VI) _ TEL: 349 4102032 _ FAX: 0444 928658

E-MAIL: ELISABETTA@MIONI.EU _ PEC: ELISABETTA.MIONI@ARCHIWORLDPEC.IT

Pag. 1/38

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 51/2022 R.G.E., promossa da

contro

quota 1/1 usufrutto
quota 1/2 nuda proprietà
quota 1/2 nuda proprietà

Diritto: Proprietà ed usufrutto

Bene: Trattasi di fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare in corso di costruzione con piccoli mappali annessi

Ubicazione: Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 piani T-1

Stato: in corso di costruzione

Il fabbricato in corso di costruzione mappale 721 affaccia a Nord su Via Caffo, confina ad Est con A.U.I. e con mappale 705 (stessa proprietà), confina a Sud con A.U.I. e con mappale 704 (stessa proprietà) e confina ad Ovest con A.U.I..

Il terreno mappale 704 confina a Nord con mappale 721 (stessa proprietà), confina ad Est, Sud ed Ovest con A.U.I..

Il terreno mappale 705 confina a Nord, Est e Sud con A.U.I., confina ad Ovest con mappale 721 (stessa proprietà) e A.U.I..

Il terreno mappale 709 confina a Nord, Est, Sud ed Ovest con A.U.I.

Il terreno mappale 715 confina a Nord, Est, Sud ed Ovest con A.U.I.



Figura 1. Planimetria Catastale (Fonte <https://www.geomappe.org/>) con confini di proprietà dei beni in oggetto

Lotti: No

Dati Catastali attuali:

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 704, seminativo arborato di classe 3, superficie 3 mq, reddito dominicale €. 0,02, reddito agrario €. 0,01.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 705, seminativo arborato di classe 3, superficie 6 mq, reddito dominicale €. 0,04, reddito agrario €. 0,03.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 709, prato arborato di classe 1, superficie 7 mq, reddito dominicale €. 0,04, reddito agrario €. 0,02.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 715, prato di classe 1, superficie 5 mq, reddito dominicale €. 0,03, reddito agrario €. 0,02.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3 censito al Catasto Fabbricati in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 721 piani T-1, cat. F/3.

Differenze rispetto al pignoramento: No

Irregolarità/abusi: Sì, difformità edilizie e catastali

Valore di mercato più probabile: €. 237.400,00

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 202.000,00

Vendibilità: bassa

Motivo: l'immobile è in corso di costruzione e privo di agibilità

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da cose al piano terra; occupato da persone e da cose al piano primo

Titolo di occupazione: compravendita

Oneri: Regolarizzazione catastale ed edilizia

Varie: nulla da segnalare

APE: Non dovuta in quanto edificio in corso di costruzione

QUESITO

Il giorno 25/07/2022 la sottoscritta Arch. Elisabetta Mioni ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente 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".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., in prima istanza il giorno 05/10/2022 e in seconda istanza il giorno 09/12/2022, a seguito di comunicazione del CTU inoltrata agli esecutati e ai legali, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva, come da protocollo Covid-19.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché tutti i rilievi. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) competente per il territorio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bressanvido (VI), la scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

Durante le operazioni peritali non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione

forzata servendosi di misuratore laser tipo “Leica DISTO D 210”, ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o presso l'esecutato, che si riporta in allegato.

QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il pignoramento immobiliare riguardante beni oggetto della presente stima è stato notificato a

atto di pignoramento consegnato all'UNEP per notifica il 15/12/2021. L'iscrizione a ruolo è stata registrata dalla cancelleria il 02/02/2022 e l'atto di precetto notificato il 22/09/2021. Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità datate 02/02/2022. La nota di trascrizione porta attestazione di conformità del 05/04/2022.

L'atto di pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza (VI) il giorno 18/02/2022 ai nn. R.G. 3317 R.P. 2406 contro
per la quota 1/1 di usufrutto,
per la quota 1/2 di nuda proprietà e
per la quota 1/2 di nuda proprietà dei beni oggetto di esecuzione.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 07/02/2022.

Il deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva è datato 05/04/2022.

L'oggetto di pignoramento comprende i seguenti beni:

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 704, seminativo arborato di classe 3, superficie 3 mq, reddito dominicale €. 0,02, reddito agrario €. 0,01.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 705, seminativo arborato di classe 3, superficie 6 mq, reddito dominicale €. 0,04, reddito agrario €. 0,03.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 709, prato arborato di classe 1, superficie 7 mq, reddito dominicale €. 0,04, reddito agrario €. 0,02.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 715, prato di classe 1, superficie 5 mq, reddito dominicale €. 0,03, reddito agrario €. 0,02.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3 censito al Catasto Fabbricati in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 721 piani T-1, cat. F/3.

Diritti:

Tutti i beni indicati al precedente paragrafo risultano di proprietà di
in quota **1/1** di usufrutto, di
n quota **1/2** di nuda proprietà e di
in quota **1/2** di nuda proprietà.

Bene ed ubicazione:

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 704, seminativo arborato di classe 3.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 705, seminativo arborato di classe 3.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 709, prato arborato di classe 1.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 715, prato di classe 1.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3 censito al Catasto Fabbricati in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 721 piani T-1, cat. F/3.

Confini:

Il fabbricato in corso di costruzione mappale 721 affaccia a Nord su Via Caffo, confina ad Est con A.U.I. e con mappale 705 (stessa proprietà), confina a Sud con A.U.I. e con mappale 704 (stessa proprietà) e confina ad Ovest con A.U.I..

Il terreno mappale 704 confina a Nord con mappale 721 (stessa proprietà), confina ad Est, Sud ed Ovest con A.U.I..

Il terreno mappale 705 confina a Nord, Est e Sud con A.U.I., confina ad Ovest con mappale 721 (stessa proprietà) e A.U.I..

Il terreno mappale 709 confina a Nord, Est, Sud ed Ovest con A.U.I.

Il terreno mappale 715 confina a Nord, Est, Sud ed Ovest con A.U.I.



Figura 1. Planimetria Catastale (Fonte <https://www.geomappe.org/>) con confini di proprietà dei beni in oggetto

Lotti:

Visto lo stato dei luoghi non si procede alla formazione di lotti di vendita.

Ubicazione:

Si riportano nel seguito le immagini da satellite della zona con l'indicazione dei beni in esame (fonte <https://www.formaps.it/>) e la sovrapposizione con la mappa SOGELI.



Figura 2. Foto satellitare

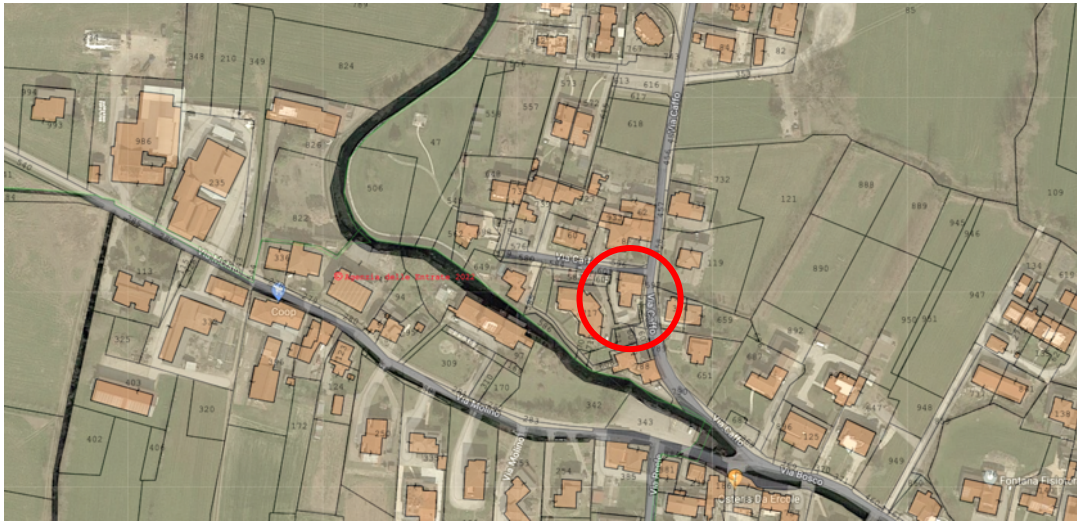


Figura 3. Foto satellitare immobile con sovrapposizione mappa SOGEI

LOTTO UNICO – FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE CON PICCOLI MAPPALI ANNESSI

Oggetto della presente stima è la piena proprietà, suddivisa in 50% ognuno degli esecutati per la nuda proprietà e nell’usufrutto in capo ad un terzo soggetto, anch’esso esecutato.

L’immobile è un edificio ad uso residenziale plurifamiliare che è originato dalla demolizione totale del fabbricato che precedentemente occupava il lotto e successiva ricostruzione.

Il bene nel suo complesso è stato oggetto di convenzione edilizia per la modifica e conferimento di standard primari di urbanizzazione “piano di lottizzazione via Caffo” per ricavo accesso carraio a lotto intercluso ed intervento di miglioramento delle condizioni di sicurezza stradale.

Si rileva che i passaggi di proprietà e gli accatastamenti conseguenti alla realizzazione delle opere non sono totalmente compiuti e vi sono difformità nelle proprietà e delle dimensioni dei lotti ricavati, pertanto, si rende necessario procedere alla verifica dei confini ed alla verifica delle proprietà effettive dei mappali componenti il lotto.

Il titolo edilizio è stato oggetto di autorizzazione paesaggistica rilasciato dalla competente Soprintendenza.

Il fabbricato oggetto di stima è un edificio in corso di costruzione, privo di agibilità.

L’accesso pedonale avviene da via Caffo, l’accesso carraio dalla via laterale, sempre denominata via Caffo, in prossimità dell’area parcheggi.

Il progetto presente agli atti prevede la realizzazione di un appartamento al piano primo, un appartamento su due piani: in parte al piano primo ed in parte al piano secondo, un terzo appartamento al piano secondo.

Lo stato dei luoghi presenta:

- un appartamento al grezzo che occupa l'intero sedime al piano terra in cui sono ricavati gli spazi per la realizzazione di una camera matrimoniale, una camera singola e tre servizi igienici, cucina, soggiorno ed altri spazi;
- un appartamento al piano primo, finito ed abitato, ma privo di formale allaccio alla rete energia elettrica, composto da due camere matrimoniali ed una camera singola più una seconda camera matrimoniale ricavata nel soppalco sottotetto, due servizi igienici, cucina, soggiorno ed altri spazi.

Il titolo edilizio non prevede la realizzazione di soppalchi sottotetto e pertanto tale superficie non è conteggiata nella stima poiché oggetto di rimozione. L'intero piano primo è autorizzato per l'altezza di 2,70 m, e, pertanto, preme sottolineare che lo stato dei luoghi, con travi a vista in andamento del tetto, non è autorizzata, era infatti prevista la realizzazione di un solaio piano ad altezza 2.70 dalla quota di pavimento e sottotetto a travetti non accessibile).

L'altezza complessiva del fabbricato (estradosso copertura) non è verificabile, in quanto nel progetto agli atti non sono presenti quote riferibili al sottotetto non accessibile o all'altezza complessiva.

Preme evidenziare inoltre che, effettuando controlli campione, non risultano verificati i rapporti aeroilluminanti delle stanze realizzate e pertanto, al fine di portare a termine la costruzione del fabbricato fino all'ottenimento dell'agibilità, sarà necessario procedere a modifiche interne con riduzione delle metrature o modifiche dei prospetti.

Lo stato dei luoghi è quindi difforme rispetto al progetto autorizzato.

Le planimetrie che seguono (rif. figure 4-5-6) riportano lo **stato dei luoghi all'atto del sopralluogo**.



Figura 4. Planimetria piano terra al grezzo

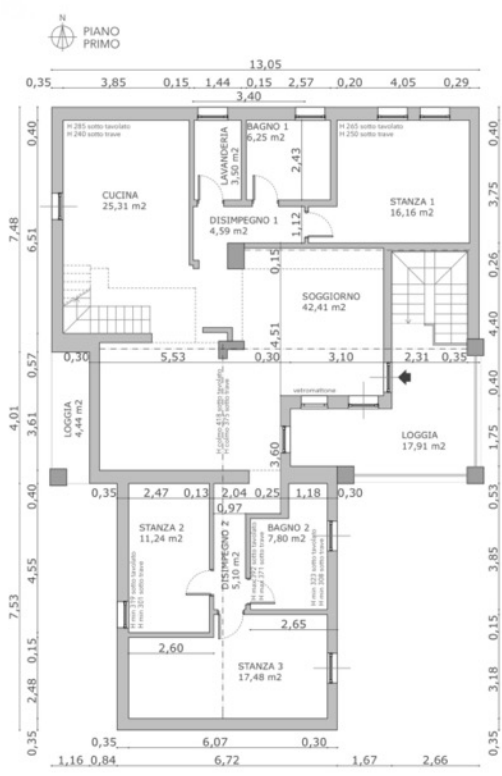


Figura 5. Planimetria piano primo

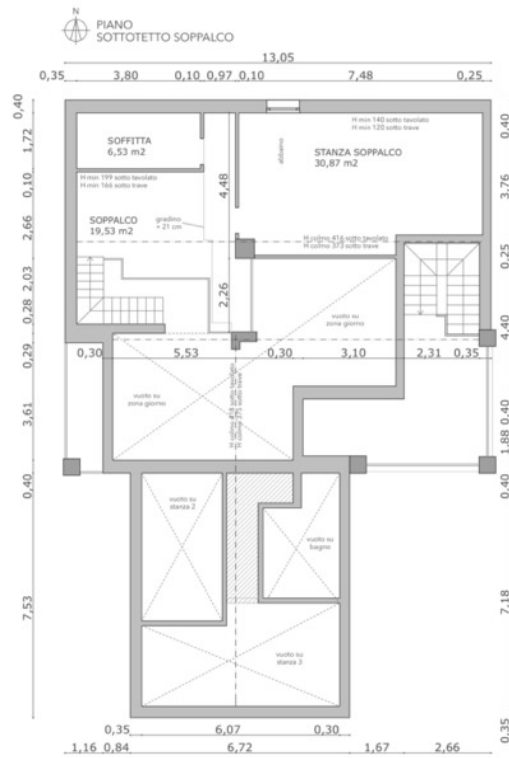


Figura 6. Planimetria piano sottotetto soppalco (non autorizzato)

Le planimetrie che seguono (rif. figure 7-8) riportano lo **stato autorizzato** (vedasi quesito n. 6).

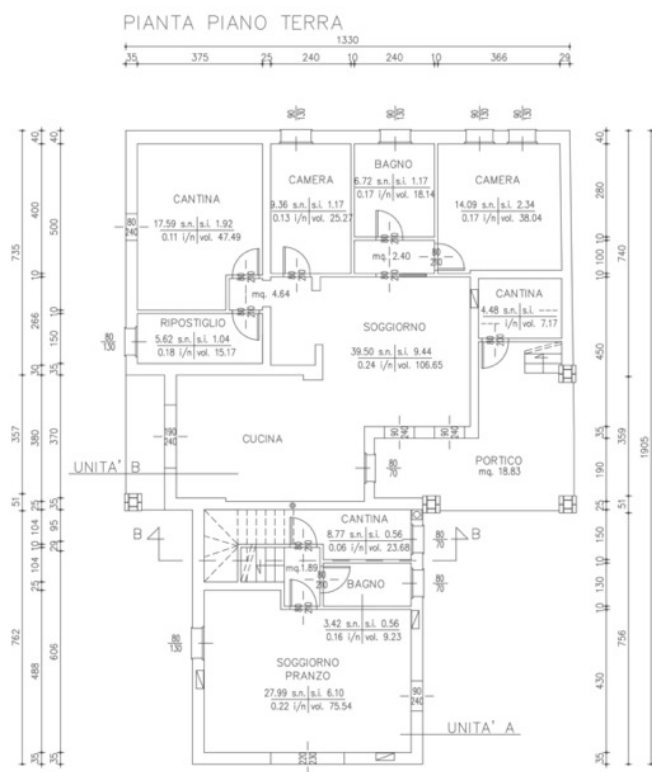


Figura 4. Planimetria piano terra

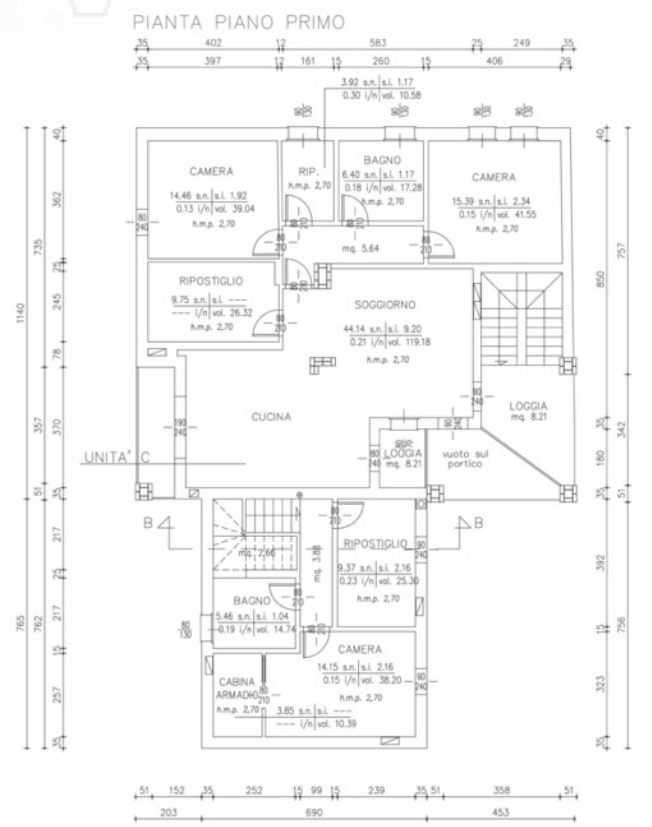


Figura 5. Planimetria piano primo

Il TERRENO è identificato al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 704, seminativo arborato di classe 3, superficie 3 mq, reddito dominicale €. 0,02, reddito agrario €. 0,01.

Il TERRENO è identificato al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 705, seminativo arborato di classe 3, superficie 6 mq, reddito dominicale €. 0,04, reddito agrario €. 0,03.

Il TERRENO è identificato al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 709, prato arborato di classe 1, superficie 7 mq, reddito dominicale €. 0,04, reddito agrario €. 0,02.

Il TERRENO è identificato al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 715, prato di classe 1, superficie 5 mq, reddito dominicale €. 0,03, reddito agrario €. 0,02.

Il FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3 è identificato al Catasto Fabbricati in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 721 piani T-1, cat. F/3.

Tutti i beni sono intestati a

Superfici principali (*):

SUPERFICI PRINCIPALI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Piano terra**	100%	170,71	170,71
Piano primo*	100%	166,05	166,05
SUPERFICI DI ORNAMENTO			
Terrazzi e Logge	35%	23,43	8,20
Portici e Patii	35%	25,00	8,75
Corti e Cortili	10%	25,00	2,50
Corti e Cortili	2%	264,00	5,28
VANI ACCESSORI E PARCHEGGI			
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	4,66	1,63
		TOTALE	363,12

(*): la superficie del soppalco non è stata conteggiata, poiché non autorizzata.

(**): allo stato grezzo

NOTA: Si precisa che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. Inoltre, non è stata effettuata alcuna analisi statica e/o impiantistica del/dei bene/beni, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o l'esecutato stesso, che si riporta in allegato.

CARATTERISTICHE DI FINITURA GENERALE

LOCALE	RIVESTIMENTO
Scala esterna di accesso al piano primo	gres
Loggia piano primo	gres / legno
Ingresso / soggiorno	gres
Cucina	gres
Disimpegno 1	gres
Lavanderia	gres
Servizio igienico 1	gres
Camera 1	parquet
Scala soppalco	legno
Soppalco	al grezzo
Camera soppalco	parquet
Ripostiglio	parquet
Disimpegno 2	gres
Camera 2	parquet
Camera 3	parquet
Servizio igienico 2	gres
Piano terra in corso di costruzione	cemento grezzo
Area di pertinenza	cemento
Portico	gres

La descrizione delle fotografie si riferisce all'utilizzo rilevato durante il sopralluogo e si evidenzia che l'immobile è **in corso di costruzione**.



Foto 1. Inquadramento generale - Est – ingresso da Via Caffo



Foto 2. Esterno – Nord – ingresso da Via Caffo



Foto 3. Esterno – Ovest



Foto 4. Esterno – Ovest



Foto 5. Esterno – Sud-Est



Foto 6. Esterno – Sud



Foto 7. Esterno - cortile



Foto 8. Esterno – Vista da portico



Foto 9. Scala esterna di accesso all'abitazione - Portico



Foto 10. Loggia piano primo – ingresso abitazione



Foto 11. Loggia piano primo



Foto 12. Ingresso / soggiorno



Foto 13. Vista soppalco da soggiorno
(lo stato autorizzato prevede la realizzazione di un solaio piano, non travi a vista)



Foto 14. Ingresso / soggiorno



Foto 15. Vista ingresso / soggiorno da cucina



Foto 16. Cucina



Foto 17. Vista da cucina



Foto 18. Disimpegno 1



Foto 19. Lavanderia



Foto 20. Bagno 1



Foto 21. Bagno 1



Foto 22. Stanza 1



Foto 23. Stanza 1



Foto 24. Scala di accesso al soppalco da cucina



Foto 25. Soppalco (non autorizzato)



Foto 26. Soppalco (non autorizzato)



Foto 27. Soppalco (non autorizzato)



Foto 28. Stanza soppalco (non autorizzato)



Foto 29. Soffitta (non autorizzato)



Foto 30. Disimpegno 2

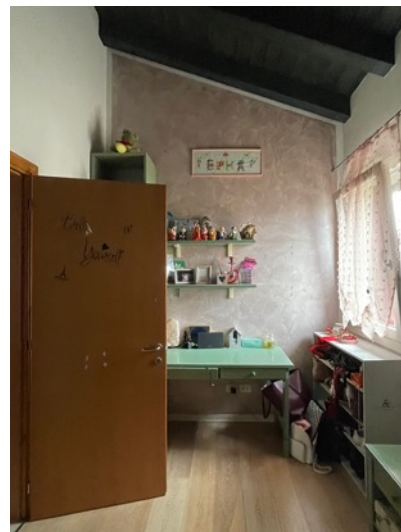


Foto 31. Stanza 2
(lo stato autorizzato prevede la realizzazione di un solaio piano, non travi a vista)



Foto 32. Stanza 2
(lo stato autorizzato prevede la realizzazione di un solaio piano, non travi a vista)



Foto 33. Stanza 3
(lo stato autorizzato prevede la realizzazione di un solaio piano, non travi a vista)



Foto 34. Bagno 2

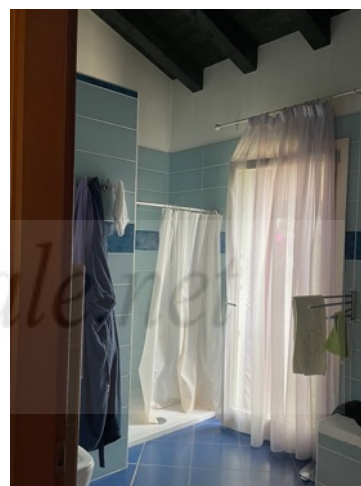


Foto 35. Bagno 2
(lo stato autorizzato prevede la realizzazione di un solaio piano, non travi a vista)



Foto 36. Piano terra in corso in costruzione



Foto 37. Piano terra in corso in costruzione



Foto 38. Piano terra in corso in costruzione



Foto 39. Piano terra in corso in costruzione



Foto 40. Piano terra in corso in costruzione



Foto 41. Piano terra in corso in costruzione

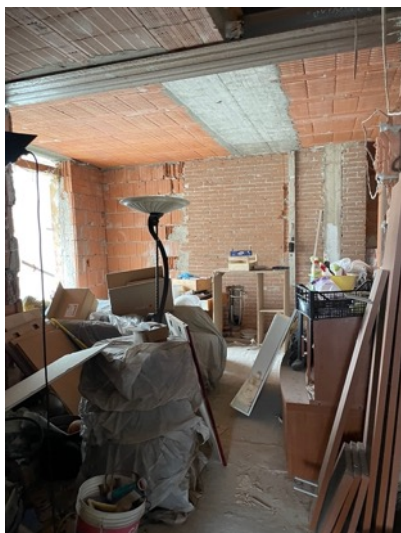


Foto 42. Piano terra in corso in costruzione



Foto 43. Piano terra in corso in costruzione



Foto 44. Piano terra in corso in costruzione



Foto 45. Piano terra in corso in costruzione

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 704, seminativo arborato di classe 3, superficie 3 mq, reddito dominicale €. 0,02, reddito agrario €. 0,01.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 705, seminativo arborato di classe 3, superficie 6 mq, reddito dominicale €. 0,04, reddito agrario €. 0,03.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 709, prato arborato di classe 1, superficie 7 mq, reddito dominicale €. 0,04, reddito agrario €. 0,02.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 715, prato di classe 1, superficie 5 mq, reddito dominicale €. 0,03, reddito agrario €. 0,02.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3 censito al Catasto Fabbricati in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 721 piani T-1, cat. F/3.

QUESITO N. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Procedura esecuzione immobiliare n. 51/2022 R.G.E., promossa da

contro

Diritto: Proprietà ed usufrutto

Bene: Trattasi di fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare in corso di costruzione con piccoli mappali annessi

Ubicazione: Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 piani T-1

Stato: in corso di costruzione

Il fabbricato in corso di costruzione mappale 721 affaccia a Nord su Via Caffo, confina ad Est con A.U.I. e con mappale 705 (stessa proprietà), confina a Sud con A.U.I. e con mappale 704 (stessa proprietà) e confina ad Ovest con A.U.I..

Il terreno mappale 704 confina a Nord con mappale 721 (stessa proprietà), confina ad Est, Sud ed Ovest con A.U.I..

Il terreno mappale 705 confina a Nord, Est e Sud con A.U.I., confina ad Ovest con mappale 721 (stessa proprietà) e A.U.I..

Il terreno mappale 709 confina a Nord, Est, Sud ed Ovest con A.U.I.

Il terreno mappale 715 confina a Nord, Est, Sud ed Ovest con A.U.I.

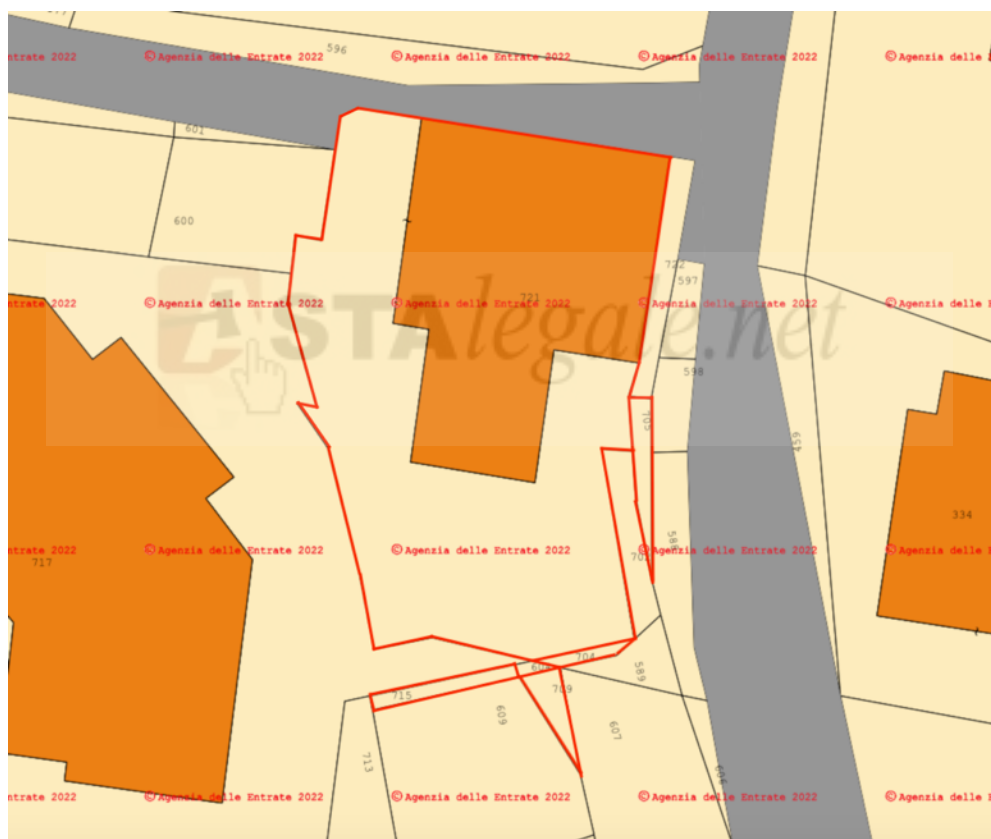


Figura 1. Planimetria Catastale (Fonte <https://www.geomappe.org/>) con confini di proprietà dei beni in oggetto

Lotti: No

Dati Catastali attuali:

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 704, seminativo arborato di classe 3, superficie 3 mq, reddito dominicale €. 0,02, reddito agrario €. 0,01.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 705, seminativo arborato di classe 3, superficie 6 mq, reddito dominicale €. 0,04, reddito agrario €. 0,03.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 709, prato arborato di classe 1, superficie 7 mq, reddito dominicale €. 0,04, reddito agrario €. 0,02.

TERRENO censito al Catasto Terreni in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 715, prato di classe 1, superficie 5 mq, reddito dominicale €. 0,03, reddito agrario €. 0,02.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3 censito al Catasto Fabbricati in Bressanvido (VI), Via Caffo n°82 Foglio 7 Part. 721 piani T-1, cat. F/3.

Differenze rispetto al pignoramento: No

Irregolarità/abusi: Sì, difformità edilizie e catastali

Valore di mercato più probabile: €. 237.400,00

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 202.000,00

Vendibilità: bassa

Motivo: l'immobile è in corso di costruzione e privo di agibilità

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da cose al piano terra; occupato da persone e da cose al piano primo

Titolo di occupazione: compravendita

Oneri: Regolarizzazione catastale ed edilizia

Varie: nulla da segnalare

APE: Non dovuta in quanto edificio in corso di costruzione

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Al ventennio l'immobile oggetto della presente stima risulta essere di proprietà:

- Dal **29/10/2009** dalle eseguite
in quota **1/6** ciascuna di nuda proprietà, ricevuto da _____, con ATTO DI COMPRAVENDITA ricevuto dal notaio Monteroppi Renato di Breganze (VI) del 29/10/2009 rep. N. 2794/2360 e trascritto il 16/11/2009 ai nn. 23644/14594.
- Dal **18/02/2002** dalle eseguite in quota **1/1** di usufrutto,
in quota **1/3** ciascuna di nuda proprietà, ricevuto da _____, con ATTO DI COMPRAVENDITA ricevuto dal notaio D'Ercole Leopoldo di Vicenza (VI) del 18/02/2002 rep. N. 18120 e trascritto il 25/02/2002 ai nn. 4254/2971.

in quota **1/2** di usufrutto ciascuno, e
n quota **1/1** di nuda proprietà, i

beni in oggetto sono pervenuti:

- da _____ con ATTO DI COMPRAVENDITA
ricevuto dal notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza (VI) del 30/10/1997 rep. N. 129809 e
trascritto il 20/11/1997 ai nn. 18372/12865;

- da _____ con ATTO DI
COMPRAVENDITA ricevuto dal notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza (VI) del
30/10/1997 rep. N. 129809 e trascritto il 20/11/1997 ai nn. 18373/12866.

QUESITO N. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

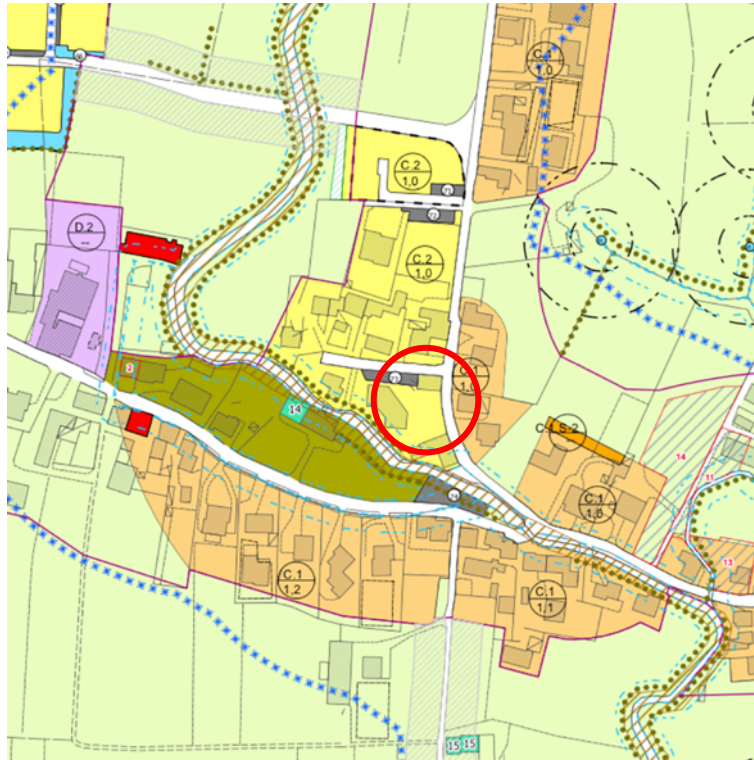
Inquadramento Urbanistico:

PIANO DEGLI INTERVENTI P.I. (vedasi CDU allegato)

Dal punto di vista urbanistico i beni distinti in Catasto al Foglio 7 Part. 704-705-709-715 sono classificati come **ZONA C.2 / 1.0**, Zone residenziali di espansione estensiva, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi, disciplinata dall' art. 33 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del P.I..

Dal punto di vista urbanistico i beni distinti in Catasto al Foglio 7 Part. 721 sono classificati in parte (94%) come **ZONA C.2 / 1.0**, Zone residenziali di espansione estensiva e in parte come **ZONA F4** (6%), Aree di parcheggio, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi, disciplinate dagli art. 33-48 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del P.I..

Si allega di seguito un estratto del P.I. vigente nel Comune di Bressanvido (VI):

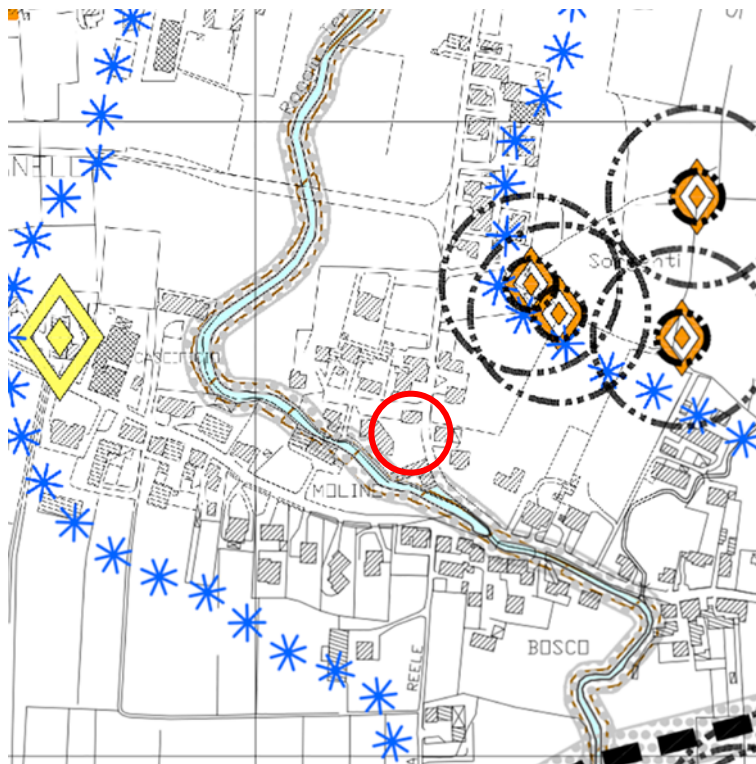


P.I. elaborato 13-2-2 “ZONE SIGNIFICATIVE-POIANELLA”

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (BRESSANVIDO-
POZZOLEONE) (vedasi CDU allegato)

Dal punto di vista urbanistico i beni distinti in Catasto al Foglio 7 Part. 704-705-709-715-721 sono classificati come **ATO R.2** che comprende il centro storico e l’area urbana di Poianella di Bressanvido (VI), come si evince dall’estratto del Piano di Assetto del Territorio, disciplinata dall’ art. 25.2 delle N.T., Norme Tecniche del P.A.T.I..

Si allega un estratto del P.A.T.I. vigente nel Comune di Bressanvido (VI):



P.A.T.I. elaborato 1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



VINCOLI E LIMITI AGLI INTERVENTI EDILIZI (vedasi CDU allegato)

I beni in oggetto rientrano nell'area soggetta a:

- Vincolo D.Lgs. 42/2004 per i corsi d'acqua di cui all'art. 50 delle N.T.O. del P.I.;
- Area idonea a condizione per media vulnerabilità e scarsa soggiacenza della falda di cui all'art. 16.1 delle N.T. del P.A.T.I.;
- Area di risorgiva di cui all'art. 17.3 delle N.T. del P.A.T.I.;
- Aree agro-ambientalmente fragili di cui all'art. 18.2 delle N.T. del P.A.T.I.;
- Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali di cui all'art. 19.1 delle N.T. del P.A.T.I..

Restano fatte salve tutte le imposizioni e prescrizioni fissate dal Codice della Strada (D.Lgs. 285 del 30/04/1992) e dal relativo Regolamento di Attuazione (D.P.R. 495 del 16/12/1992), e tutte le prescrizioni fissate dal Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie (R.D. n. 523/1904) e dal P.T.C.P. della Provincia di Vicenza, consultabile all'indirizzo <http://www.provincia.vicenza.it/docurbanistica/>.

Si segnala inoltre che in Comune di Bressanvido sono presenti siti di importanza comunitaria della Rete Natura 2000, e pertanto il territorio è soggetto all'applicazione di tutte le normative di settore, e in particolare all'applicazione della D.G.R.V. n. 1400 del 29/08/2017.

Titoli abilitativi edilizi

Sono stati trovati i seguenti titoli edilizi presso l'Archivio del Comune di Bressanvido (VI):

- PdC n. 02C/114 del 28/10/2003: modifica aree a standard esistenti nel PdL denominato "Via Caffo";
- PdC n. 02P/53 del 04/11/2003: Ristrutturazione con parziale demolizione di un fabbricato residenziale di complessive tre unità abitative;
- PdC n. 08P/12 del 23/02/2010: Variante in sanatoria al progetto per la ristrutturazione con parziale demolizione di un fabbricato residenziale di complessive tre unità abitative e rinnovo PdC 02P/53 del 04/11/2003;
- PdC n. 11P/27 del 08/07/2011: Variante per la ristrutturazione con parziale demolizione di un fabbricato residenziale di complessive tre unità abitative (ARCHIVIATA con nota prot 1221 del 28/02/2013);
- SCIA n. 2016/007 del 10/02/2016: Completamento opere interne di cui al PdC n. 08P/12 - ristrutturazione con parziale demolizione di un fabbricato residenziale di complessive tre unità abitative;
- SCIA n. 2019/021 del 20/02/2019: lavori di completamento opere fabbricato residenziale;
- SCIA n. 11SC/33 del 15/11/2011: Lavori di ristrutturazione con parziale demolizione di un fabbricato residenziale - Rinnovo PdC in sanatoria n. 08P/12 del 23/02/2010 (non trovata presso gli archivi comunali).

Inoltre:

- Convenzione edilizia del 16/10/2003 Comune di Bressanvido Rep. 284: Convenzione edilizia per la modifica e conferimento standard primari di urbanizzazione "piano di Lottizzazione Via Caffo" per il ricavo accesso carraio a lotto intercluso ed intervento di miglioramento delle condizioni di sicurezza stradale

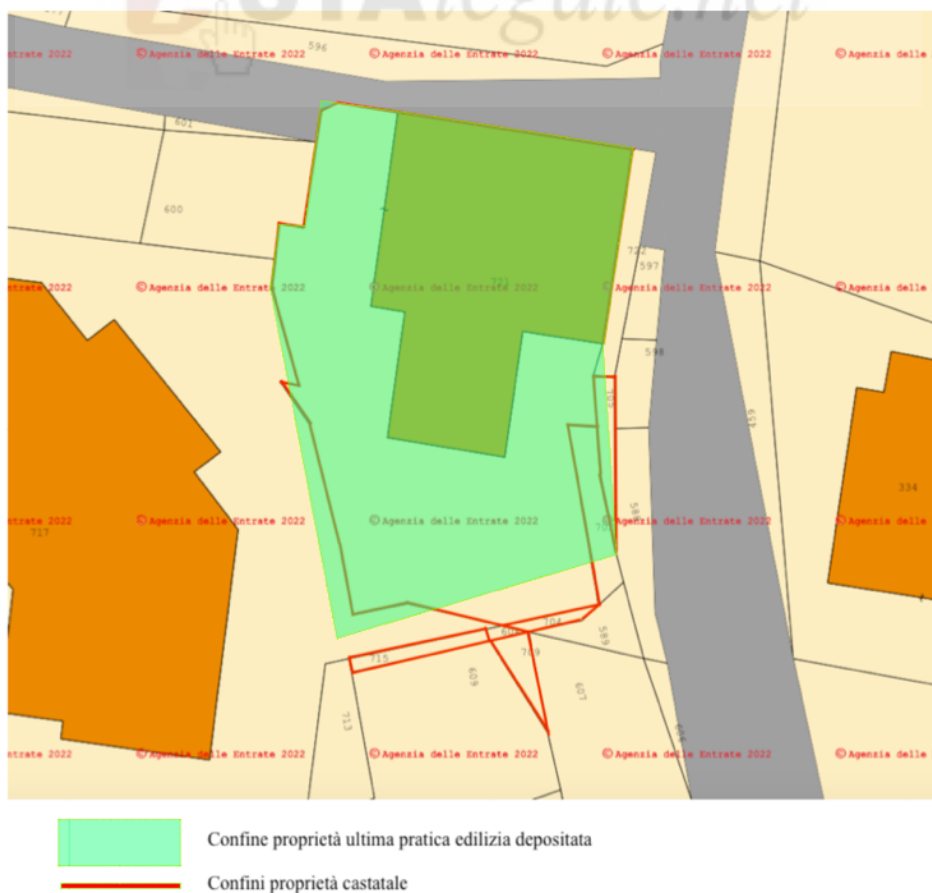
Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultato NON CONFORME all'ultima planimetria edilizia depositata presso l'archivio comunale.

Si ribadisce che trattasi di immobile in corso di costruzione. Tuttavia, l'unità al piano primo risulta completata al netto degli allacci alla rete elettrica e delle pratiche edilizie di fine lavori, abitabilità compresa, le distribuzioni interne non sono coerenti con il progetto presente agli atti presso il Comune. È stato realizzato un soppalco privo di ogni titolo abilitativo e i rapporti aeroilluminanti delle superfici realizzate non sono coerenti con la normativa vigente.

L'unità presente al piano terra è allo stato grezzo e le distribuzioni interne non sono coerenti con il progetto agli atti.

Si rappresenta inoltre che il perimetro del lotto è stato modificato in corso di costruzione del fabbricato e NON È CONFORME al perimetro dell'area presente nell'estratto di mappa catastale e del progetto edilizio agli atti: parte dell'area esterna insiste su mappali di proprietà comunale (mapp. 702 e 717), una parte dell'area di pertinenza è in uso a terzi (una porzione del lotto a Ovest sul confine con il mapp. 717), i confini sul lato sud sono da verificare in quanto a confine con mappali oggetto di cessione convenzionati. Pertanto, tutta la proprietà dovrà essere soggetta a verifica dei confini.

Si allega una sovrapposizione tra i confini di proprietà catastali e i confini di progetto dell'ultima pratica depositata in Comune:



QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà di _____ per la quota 1/1 di usufrutto, di _____ per la quota 1/2 di nuda proprietà e di _____ per la quota 1/2 di nuda proprietà. Allo stato del sopralluogo l'unità al piano primo risultava occupata da cose e da persone, l'unità al piano terra risulta occupata da cose.

QUESITO N. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Usufrutto, uso, abitazione: presente diritto di Usufrutto in capo a _____ (esecutata) per la quota di 1/1.

Servitù: non presenti.

Convenzioni edilizio-urbanistico: Convenzione Urbanistica del 16/10/2003 Rep. 284 con il Comune di Bressanvido (VI) relativa alla modifica e conferimento degli standard primari di urbanizzazione "Piano di Lottizzazione Via Caffo".

Vincoli storico-artistici: non presenti.

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: non presenti.

Prelazione agraria: non presente.

Altri vincoli o oneri: Vincolo D.Lgs. 42/2004 per i corsi d'acqua di cui all'art. 50 delle N.T.O. del P.I.; Area idonea a condizione per media vulnerabilità e scarsa soggiacenza della falda di cui all'art. 16.1 delle N.T. del P.A.T.I.; Area di risorgiva di cui all'art. 17.3 delle N.T. del P.A.T.I.; Aree agro-ambientalmente fragili di cui all'art. 18.2 delle N.T. del P.A.T.I.; Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali di cui all'art. 19.1 delle N.T. del P.A.T.I..

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL

CONTESTO DELLA PROCEDURA

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli attualmente in essere sul bene e strettamente collegate alla procedura in essere:

1. **ISCRIZIONE** del **16/11/2009** - Registro Particolare **5312** Registro Generale **23645**
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 2795/2361 del 29/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

FONDIARIO a favore di

(debitore ipotecario).

2. **ISCRIZIONE** del **20/09/2011** - Registro Particolare **3889** Registro Generale **18076**
Pubblico ufficiale Repertorio 4323/3589 del 25/08/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO a favore di

3. **ISCRIZIONE** del **06/06/2019** - Registro Particolare **1949** Registro Generale **12738**
Pubblico ufficiale Repertorio 2710/12419
del 04/06/2019 **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da
RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di

4. **TRASCRIZIONE** del **18/02/2022** - Registro Particolare **2406** Registro Generale **3317**
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5906 del
31/12/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**
IMMOBILI a favore di

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dovrà essere effettuata verifica dei confini, al fine di allineare il perimetro dell'area all'esatta rispondenza delle aree di proprietà, in ottemperanza a quanto previsto dalla Convenzione del 16/10/2003 ed ai successivi passaggi di proprietà. Allo stato attuale il lotto occupa aree di proprietà del comune di Bressanvido.

QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI

IN CORSO

Non sono presenti spese di gestione dell'immobile. Il fabbricato non è inserito in un contesto condominiale.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

METODOLOGIA DI STIMA

L'immobile di cui trattasi non può essere stimato con i consueti metodi di stima poiché:

- Non sono presenti immobili comparabili per destinazione d'uso e ubicazione (M.C.A.);
- Trattasi di immobile in corso di costruzione.

Trattandosi di immobile in corso di costruzione e non abitabile, si rende necessario stimare l'immobile nella potenzialità di valore allo stato finito e successivamente a questo sottrarre il valore previsto delle opere necessarie al completamento dell'opera.

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

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La stima del fabbricato è effettuata secondo i dati medi di vendita, nel Comune di Bressanvido (VI).

Valori di Mercato OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate) in riferimento al primo semestre del 2022: valore di fabbricati ad uso residenziale (abitazioni civili) in zona periferica del Comune di Bressanvido (VI) si attesta tra 1.100,00 €/mq e 1.300,00 €/mq - media **1.200,00 €/mq**

Il valore di riferimento degli immobili residenziali è in linea con il prezzo medio di mercato nel Comune di Bressanvido (VI) che risulta pari a **760,00 €/mq** (periodi di riferimento Novembre 2022 - Fonte Immobiliare.it)

La media tra i due valori di mercato di riferimento (*valori OMI e Immobiliare.it*) è pari a **980,00 €/mq**.

	superficie commerciale SEL	valore di mercato	COSTO A NUOVO
A-PARTE RESIDENZIALE piano terra al grezzo	179,78	980,00 €	176.184,40 €
B-PARTE RESIDENZIALE piano primo <i>(le aree esterne incidono al 50% su ogni piano)</i>	183,34	980,00 €	179.673,20 €
costo complessivo A NUOVO			355.857,60 €
costo complessivo A NUOVO arrotondato			356.000,00 €

Il valore totale del fabbricato, qualora finito e nuovo, si attesta quindi a **356.000,00 €**.

Secondo il calcolo riportato in seguito, per il completamento dell'unità al piano terra il costo approssimato delle opere è pari a 93.000 €, valore da scomputare al valore dell'immobile finito,

PIANO TERRA						
DESCRIZIONE OPERE	INCIDENZA	VALORE	% opere realizzate	OPERE REALIZZATE	% opere da realizzare	OPERE DA REALIZZARE
1 Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1%	1.761,84 €	50%	880,92 €	50%	880,92 €
2 Opere in c.a. e murature portanti	26%	45.807,94 €	100%	45.807,94 €	0%	- €
3 Copertura, scossaline	8%	14.094,75 €	100%	14.094,75 €	0%	- €
4 Finitura al grezzo esterno	8%	14.094,75 €	100%	14.094,75 €	0%	- €
5 Divisori interni in forati	4%	7.047,38 €	60%	4.228,43 €	40%	2.818,95 €
6 Canne fumarie	1%	1.761,84 €	90%	1.585,66 €	10%	176,18 €
7 Porte interne	2%	3.523,69 €	0%	- €	100%	3.523,69 €
8 Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4%	7.047,38 €	10%	704,74 €	90%	6.342,64 €
9 Serramenti esterni	8%	14.094,75 €	0%	- €	100%	14.094,75 €
10 Intonaci e tinteggiature	7%	12.332,91 €	0%	- €	100%	12.332,91 €
11 Impianto riscaldamento	6%	10.571,06 €	5%	528,55 €	95%	10.042,51 €
12 Impianto idrico-sanitario, fognatura	6%	10.571,06 €	5%	528,55 €	95%	10.042,51 €
13 Impianto elettrico	8%	14.094,75 €	5%	704,74 €	95%	13.390,01 €
14 Pavimenti e rivestimenti	10%	17.618,44 €	0%	- €	100%	17.618,44 €
15 Opere in ferro	1%	1.761,84 €	5%	88,09 €	95%	1.673,75 €
	100%	176.184,40 €		83.247,13 €		92.937,27 €

Secondo il calcolo riportato in seguito, per il completamento dell'unità al piano primo il costo delle opere necessarie è pari a 10.600 €, valore da scomputare al valore dell'immobile finito.

DESCRIZIONE OPERE	INCIDENZA	VALORE	% opere realizzate	OPERE REALIZZATE	% opere da realizzare	OPERE DA REALIZZARE
1 Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1%	1.796,73 €	50%	898,37 €	50%	898,37 €
2 Opere in c.a. e murature portanti	26%	46.715,03 €	100%	46.715,03 €	0%	- €
3 Copertura, scossaline	8%	14.373,86 €	100%	14.373,86 €	0%	- €
4 Finitura al grezzo esterna	8%	14.373,86 €	100%	14.373,86 €	0%	- €
5 Divisori interni in forati	4%	7.186,93 €	100%	7.186,93 €	0%	- €
6 Canne fumarie	1%	1.796,73 €	100%	1.796,73 €	0%	- €
7 Porte interne	2%	3.593,46 €	90%	3.234,12 €	10%	359,35 €
parapetti	4%	7.186,93 €	100%	7.186,93 €	0%	- €
9 Serramenti esterni	8%	14.373,86 €	100%	14.373,86 €	0%	- €
10 Intonaci	7%	12.577,12 €	70%	8.803,99 €	30%	3.773,14 €
11 Impianto riscaldamento	6%	10.780,39 €	90%	9.702,35 €	10%	1.078,04 €
12 Impianto idrico-sdqnitario, fognatura	6%	10.780,39 €	90%	9.702,35 €	10%	1.078,04 €
13 Impianto elettrico	8%	14.373,86 €	90%	12.936,47 €	10%	1.437,39 €
14 Pavimenti e rivestimenti	10%	17.967,32 €	90%	16.170,59 €	10%	1.796,73 €
15 Opere in ferro	1%	1.796,73 €	90%	1.617,06 €	10%	179,67 €
	100%	179.673,20 €		169.072,48 €		10.600,72 €

Non sono computati, nella stima che precede, i costi delle modifiche necessarie a riportare l'immobile allo stato autorizzato.

È inoltre necessario sottrarre gli oneri comunali e le spese tecniche finalizzate ad avere titolo edilizio per il completamento delle opere: stima oneri e spese tecniche pari a 15.000,00 €.

valore fabbricato finito	356.000,00 €
costo opere completamento	-103.600,00 €
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale	-15.000,00 €
valore più probabile di mercato	237.400,00 €

Valore di mercato

A seguito dell'analisi su descritta, il più probabile valore di mercato del fabbricato, allo stato delle opere realizzate, si attesta a **237.400,00 €**.

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- i. costi per la regolarizzazione catastale: € 2.500,00
- ii. costi per la regolarizzazione edilizia: € 12.500,00

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Il valore di Usufrutto vitalizio, sulla base dell'età anagrafica dell'usufruttuario è calcolato pari al 25% del valore dell'intera proprietà.

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI al tasso di interesse dello 0,05%

Età dell'usufruttuario o del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente	Valore usufrutto %	Valore nuda proprietà %
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00

Fonte: Borsino Immobiliare

Inoltre, considerato:

- a) che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b) che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;
- c) le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,
- d) considerato il contesto

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d’asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore dell’immobile finito	€ 356.000,00
Costo delle opere di completamento	€ -103.600,00
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale:	€ -15.000,00
Valore di mercato stimato:	€ 237.400,00
Oneri condominiali arretrati (non si tratta di condominio)	€ 0,00
Riduzione per vendita forzata (15%):	€ - 35.610,00
Totale valore a base d’asta:	€ 201.790,00
arrotondato a	€ 202.000,00 (euro duecentoduemila/00)

Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile oggetto di stima è stato acquistato il 18/02/2002 da _____ per la quota di 1/1 di usufrutto e da _____ quota 1/3 ciascuna al prezzo di €. 60.000,00, incluso l'usufrutto. _____ ha venduto la sua quota di 1/3 _____ per un valore complessivo di €. 49.400,00, pertanto l'importo totale del fabbricato acquistato alla data dell'ultima compravendita del 29/10/2009 è stimato pari a €. 148.200,00 (€. 49.400,00 x 3) relativo alla sola nuda proprietà, oltre l'usufrutto. Il valore attuale del bene risulta superiore rispetto alla data di acquisto, anche, presumibilmente, a fronte dei livelli di finitura raggiunti, il prezzo stimato è in linea con i prezzi di mercato attuali.

Al fine di riportare le statistiche di vendita all'incanto per immobili simili, si riporta la sintesi degli immobili aggiudicati nel 2016, 2017, 2018 e 2020 a Bressanvido (VI). I dati si riferiscono ad immobili non del tutto allineati al fabbricato oggetto di esecuzione, pertanto, i dati sono da intendere del tutto indicativi e, presumibilmente, l'asta dell'immobile in oggetto sarà meno appetibile rispetto alle vendite pregresse.

Si rappresenta che la stima è stata redatta con riferimento a valori di libero mercato, rilevati dall'acquisizione di atti di compravendita di immobili simili, anche in parte pre-crisi pandemica denominata "Covid-19", per cui non si possono prevedere al momento eventuali ripercussioni sul mercato immobiliare al termine di tale emergenza quando verranno indette le aste relative all'immobile di cui trattasi.

IMMOBILI AGGIUDICATI IN COMUNE DI BRESSANVIDO (VI)

Tipo Procedura	Numero Procedura	Comune	Tipologia Immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	rapporto prezzo perizia prezzo di vendita
R.G.E.	9/2010	Bressanvido	Abitativo	Abitazione: singola mq 235 ampio giardino esclusivo; P.T. ingr., pranzo-soggiorno, bagno, studio, portico, cucina e taverna; P.1 4 camere, bagno, corridoio e cabina armadio.	212.750,00 €	5	19/01/17	74.000,00 €	35%
R.G.E.	512/2011	Bressanvido	Abitativo	Edificio unifamiliare: composto al p.t. da taverna, servizio igienico e cantina, quattro vani di servizio, corridoio, locale tecnico, sottoscala, portico; al p.1 sviluppato su due livelli, da: ingresso-soggiorno, pranzo-cucina, quattro camere (una con proprio servizio), bagno con antibagno, due ripostigli, due corridoi, terrazzo, veranda con servizio e terrazza scoperta. Sup. compl. abitazione di mq. 424; sup. compl. autorimessa, al p.t., di mq. 34.	253.710,00 €	3	23/06/16	135.000,00 €	53%
R.G.E.	281/2013	Bressanvido	Abitativo	Abitazione di ca. mq331 con soggiorno, cucina, locale cucinotto, ct, 4camere, bagno e soffitta, scala interna e corridoi/disimpegno; loc. accessorio esterno adibito a wc-lavanderia e cantina/ripostiglio. Deposito di ca. mq393 con porticato, loc. ricovero al pt. deposito-legnaia di pertinenza. Cortile/giardino comune di ca. mq637, collegato al terreno agricolo di ca. mq660.	163.000,00 €	2	22/06/17	91.687,50 €	56%
R.G.E.	509/2012	Bressanvido	Abitativo	Porzione centrale di villetta a schiera con autorimessa (mq. 704) e terreno (strada di accesso privata); su 2 livelli: p.t.: ingresso, soggiorno, cucina, w.c; p.1: 3 camere, bagno e ripostiglio.	87.500,00 €	1	06/06/17	65.625,00 €	75%
R.G.E.	413/2014	Bressanvido	Abitativo	Abitazione unifamiliare (due piani fuori terra) e di un garage pertinenziale in fase di realizzazione (piano terra) in zona centrale a Bressanvido, Via A. De Gasperi n. 4 (e non Via Roma n. 18, come risultante da visure catastali). Immobile edificato tra la fine degli anni '60 e la fine degli anni '80 e ristrutturato nella seconda metà degli anni 2000. L'abitazione sviluppa i locali principali al piano primo e quelli accessori al piano terra.	448.000,00 €	3	23/04/18	199.000,00 €	44%
R.G.E.	281/2013	Bressanvido	Abitativo	Nuda proprietà di abitazione di mq 331 con soggiorno, cucina, cucinotto, ct, 4 camere, bagno e soffitta; corridoi/disimpigni; loc. esterno wc-lavanderia e cantina/ripostiglio. Accessorio agricolo di mq 393 con porticato, ricovero, fienile; deposito-legnaia. Cortile/giardino comune di mq 637 e terreno agricolo di mq 660.	163.000,00 €	6	28/01/20	51.575,00 €	32%
						3,33		102.814,58 €	49%

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L'immobile è oggetto di esecuzione nella sua totalità: in quota 1/1 di usufrutto,
in quota 1/2 ciascuna per un **valore complessivo pari a**
202.000,00 €.

Il valore dell'usufrutto in capo a è pari a € **50.500,00.**

Il valore della nuda proprietà in capo a è pari a € **75.750,00.**

Il valore della nuda proprietà in capo a è pari a € **75.750,00.**

L'esperto incaricato

Arch. Ing. Elisabetta MIONI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto N° 1 (unico): Trattasi di Fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare in corso di costruzione con piccoli mappali annessi, nel Comune di Bressanvido (VI) in Via Caffo n°82.

TERRENO censito al Catasto Terreni - Foglio 7 Part. 704, seminativo arborato di classe 3

TERRENO censito al Catasto Terreni - Foglio 7 Part. 705, seminativo arborato di classe 3

TERRENO censito al Catasto Terreni - Foglio 7 Part. 709, prato arborato di classe 1

TERRENO censito al Catasto Terreni - Foglio 7 Part. 715, prato di classe 1

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE censito al Catasto Fabbricati - Foglio 7 Part. 721, cat. F/3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di:

1/1 usufrutto, 1/2 nuda proprietà, 1/2 nuda proprietà

Destinazione urbanistica: dal P.I. TERRENI **ZONA C2 / 1.0**, Zona residenziale di espansione estensiva; FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE **ZONA C2 / 1.0**, Zona residenziale di espansione estensiva e **ZONA F4**, Aree di parcheggio e dal P.A.T.I. **ATO R.2** – Poianella di Bressanvido (VI).

Vincoli e limiti: Vincolo D.Lgs. 42/2004 per i corsi d'acqua di cui all'art. 50 delle N.T.O. del P.I.; Area idonea a condizione per media vulnerabilità e scarsa soggiacenza della falda di cui all'art. 16.1 delle N.T. del P.A.T.I.; Area di risorgiva di cui all'art. 17.3 delle N.T. del P.A.T.I.; Aree agro-ambientalmente fragili di cui all'art. 18.2 delle N.T. del P.A.T.I.; Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali di cui all'art. 19.1 delle N.T. del P.A.T.I.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2022 DEL R.G.E.

Lotto N° 1 (unico)			
Ubicazione:	Bressanvido (VI) – Via Caffo n°82		
Diritto reale:	Proprietà ed usufrutto	Quota	1/1 usufrutto 1/2 nuda proprietà 1/2 nuda proprietà
Base d'asta	€ 202.000,00		
Tipologia immobile:	terreno censito al catasto terreni - foglio 7 part. 704, seminativo arborato di classe 3; terreno censito al catasto terreni - foglio 7 part. 705, seminativo arborato di classe 3; terreno censito al catasto terreni - foglio 7 part. 709, prato arborato di classe 1; terreno censito al catasto terreni - foglio 7 part. 715, prato di classe 1; fabbricato in corso di costruzione censito al catasto fabbricati - foglio 7 part. 721, cat. F/3		
Stato conservativo:	L'immobile risulta in corso di costruzione		
Descrizione:	Fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare in corso di costruzione con piccoli mappali annessi		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	occupato da cose al piano terra; occupato da persone e da cose al piano primo		