

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 401/2022 R.G.E.

PRISMA SPV S.r.l., a mezzo del suo procuratore doValue S.p.A.

contro

XXX XXX

Giudice D.ssa Sonia Pantano

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



LOTTO UNICO

Comune di POZZOLEONE (VI)

Via Chiesa Friola n. 66

*Tecnico incaricato: Arch. Michela Temolo
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 859
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 925
con studio a Vicenza, viale Torino n. 26
telefono/fax: 0444525215 - cell.: 3485926448
e-mail: mik.temolo@gmail.com
PEC: michela.temolo@archiworldpec.it*



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura: Esecuzione immobiliare n. **401/2022** R.G.E. promossa da PRISMA SPV S.r.l., a mezzo del suo procuratore doValue S.p.A., contro XXX XXX.

Giudice:	d.ssa Sonia Pantano.
Esperto:	arch. Michela Temolo.
Diritto pignorato (pag. 5):	piena ed intera proprietà.
Tipologia bene (pag. 7):	residenziale (abitazione in villino con cantina, autorimessa, legnaia e scoperto esclusivo).
Ubicazione (pag. 5):	Via Chiesa Friola 66, frazione Friola, 36050 Pozzoleone (VI).
Dati Catastali attuali (pag. 14):	Comune di POZZOLEONE - Catasto Fabbricati - Fg. 6: <ul style="list-style-type: none"> • particella n. 241 sub 5 Cat. A/7 • particella n. 241 sub 6 Cat. C/6
Differenze rispetto al pignoramento: no. (pag. 5)	
Consistenza (pag. 13):	SEL abitazione m ² 239,60 + m ² 13,40 di balconi + m ² 31,40 di autorimessa + m ² 25,10 di legnaia + m ² 328,00 area scoperta, pari a una sup. commerciale totale di m² 281,00 .
Stato (pag. 12.):	medio.
Situazione urbanistico-edilizia: (pag. 18, 23)	difficoltà urbanistico-edilizie regolarizzabili con un costo indicativo di circa € 7.200,00 , difficoltà catastali regolarizzabili con un costo indicativo di circa € 3.000,00 ; il tutto già dedotto dal valore a base d'asta.
Valore di mercato, OMV (pag. 35):	€ 208.500,00.
Date/valori comparabili reperiti: (pag. 32)	A): 28.07.2022 (€ 200.000,00), B): 16.09.2021 (€ 218.000,00), C): 06.08.2020 (€ 195.000,00).
Valori medi aggiudicazioni precedenti: (pag. 36)	€ 482,00/m ² dopo mediamente 4 tentativi d'asta.
Valore di vendita forzata (pag.36):	valore a base d'asta proposto € 167.000,00.
Comoda divisibilità (pag. 37):	no.
Valore mutuo (pag. 28):	Capitale € 199.999,81 Ipoteca € 300.000,00.
Vendibilità/appetibilità (pag. 36):	buona.
Iniziative di vendita (pag. 37):	annunci immobiliari su siti internet, agenzie immobiliari locali, cartello in facciata.
Occupazione (pag. 26):	occupato senza titolo.
Titolo di occupazione (pag. 27):	-.
Opponibilità (art. 2923 c.c.) (pag. 27):	no.
Oneri (pag. 28):	le unità non sono parte di un condominio.
Problemi particolari - informazioni utili:	si sottopone all'attenzione dell'acquirente:
	- copertura in cemento-amianto della legnaia, da bonificare (costo già detratto dal valore d'asta dell'immobile);
	- mancanza di parapetto nella prima rampa della scala interna;
	- presenza di un ripostiglio esterno abusivo da demolire (costo già detratto dal valore d'asta dell'immobile).



INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 14
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 19
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 19
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 25
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 26
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 27
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 28
Cap. 11	Lotti	pag. 36
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 36

ELENCO ALLEGATI:

1. Certificato di residenza storico, Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
2. Elaborati: piante stato attuale
3. Estratto di mappa
4. Schede planimetriche catastali
5. Elaborato planimetrico con elenco subalterni
6. Visure catastali aggiornate
7. Ispezioni ipotecarie aggiornate: elenco note su soggetto e immobile
8. Verbale di separazione coniugale
9. Atto di provenienza: compravendita n. 81842 Rep n.15823 rep. del 27.01.1999
10. Atto di provenienza anteriore: compravendita n.40508 rep. del 17.11.1961
11. Verifica AdE esistenza contratti di affitto
12. Titoli edilizi e abitabilità
13. Libretto di impianto
14. Attestato di Prestazione Energetica
15. Schede M.C.A.
16. Analisi dati aggiudicazioni
17. Documentazione fotografica



CAP. 1**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In data **15.12.2022** la sottoscritta arch. Michela Temolo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di Esperto estimatore nella Esecuzione immobiliare n. 401/2022 R.G.E., impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il **20.06.2023** alle ore 11:30.

In data **09.01.2023** veniva inviata lettera raccomandata al proprietario esecutato per comunicare la data del sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali.

In data **30.01.2023** veniva depositata la check list tramite PTC, a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario IVG Vicenza.

Il sopralluogo agli immobili aveva luogo in data **08.02.2023** assieme al custode giudiziario e alla presenza del terzo occupante, sig.ra XXX XXX. In data **23.03.2023** aveva luogo un secondo sopralluogo con l'ausilio del fabbro per l'accesso ai locali cantina e legnaia, trovati chiusi a chiave durante il primo sopralluogo.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- planimetrie catastali, elaborato planimetrico, visure catastali storiche acquisiti tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate il **16.12.2022** e successivi;
- richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 03.03.2022 con risposta il **20.12.2022**;
- certificato di residenza storico ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesti il **16.12.2022** al Comune di Pozzoleone, il **10.01.2023** al Comune di Longare e il **03.01.2023** al Comune di Arzachena;
- copia dell'atto di provenienza richiesta alla Conservatoria dei RR.II. di Vicenza il **21.12.2022**;
- accesso agli atti presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Pozzoleone richiesto tramite SUE il **12.01.2023**, accesso agli atti effettuato di persona il **23.03.2023**;
- ispezioni ipotecarie aggiornate online tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli il **17.01.2023**;
- aggiudicazioni immobiliari in Vicenza richieste e ricevute il **03.04.2023** da Astalegale.net;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata il **03.04.2023** e successivi tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.

Note generali: la stima viene redatta nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS).

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi strumentali strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. In merito al rilievo metrico degli immobili, si precisa che non è stato possibile verificare lo spessore di tutte le pareti e rilevare tutte le misure interne ed esterne anche a causa della presenza di beni mobili ivi presenti e di vegetazione incolta. Resta a carico dell'acquirente l'eventuale rilievo celerimetrico topografico dell'area e la verifica puntuale delle distanze e dei confini.

Trattandosi di pignoramento immobiliare, nella valutazione e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi, gli apparecchi di illuminazione e i beni mobili in generale. La valutazione viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, ed eventuali piccole differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti.



CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI

Diritto:

Piena ed intera proprietà di XXX XXX nato ad Arzachena il ---- c.f. ----, relativo a:

Comune di Pozzoleone (VI) Catasto Fabbricati Foglio 6 particella **241 sub 5** e particella **241 sub 6**.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza di atto di compravendita del 27.01.1999 n. 81842 Rep. del notaio Dianese Paolo in Vicenza, trascritto il 04.02.1999 ai nn. 923 R.G. / 737 R.P..

Beni e ubicazione:

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Comune di Pozzoleone (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 6:

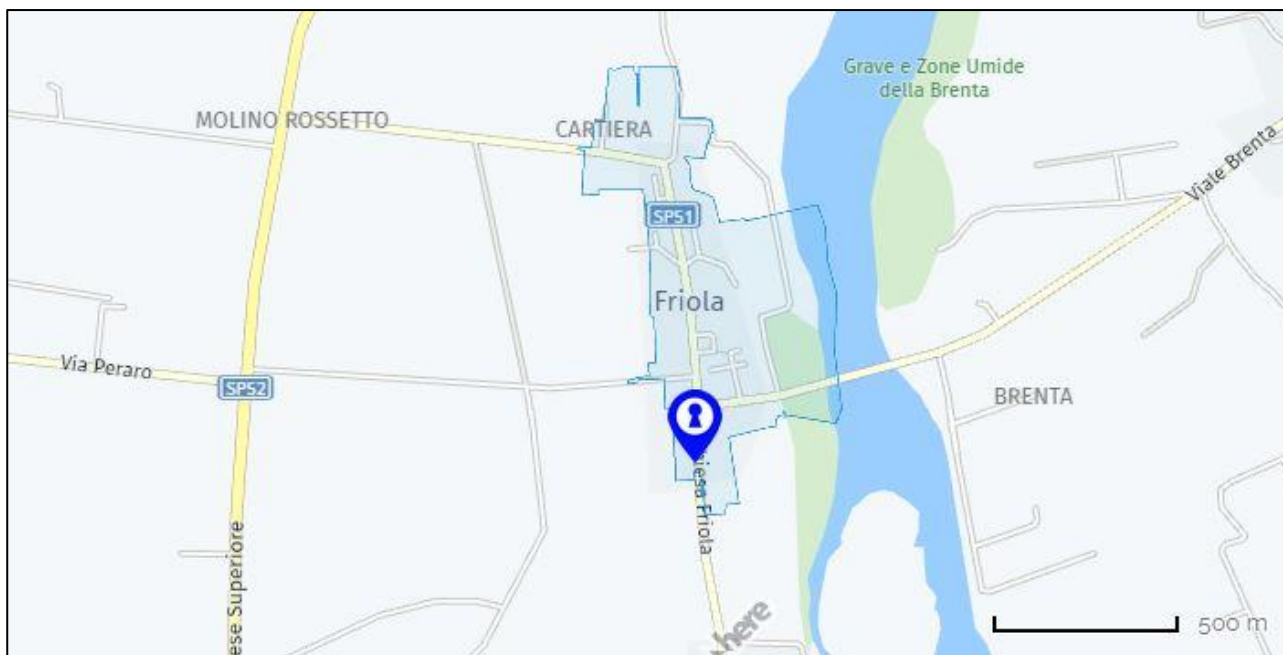
- **mapp. 241, sub 5, Via Chiesa Friola n. 48, P. S1 T 1, Cat. A/7, Cl. 1, vani 9,5, R.C. Euro 637,82 (abitazione);**

- **mapp. 241, sub 6, Via Chiesa Friola n. 48, P. T, Cat. C/6, Cl. 1, m² 30, R.C. Euro 27,89 (garage).**

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli negli atti catastali attuali e nella nota di trascrizione del pignoramento.

I dati indicati nell'atto di acquisto dei beni da parte degli esecutati corrispondono agli atti catastali al momento dell'acquisto.

Ubicazione: Via Chiesa Friola n. 66, frazione di Friola, 36050 POZZOLEONE (VI).



Contesto:

L'edificio si trova nella frazione di Friola del Comune di Pozzoleone, nelle adiacenze del fiume Brenta, al confine con i comuni di Nove, Tezze sul Brenta e Cartigliano. La frazione di Friola conta circa 630 abitanti e dista circa 3 km. dal centro di Pozzoleone e 18 km. dal centro di Vicenza. Il territorio a prevalente vocazione agricola è caratterizzato da una densità costruttiva molto bassa, con edifici per lo più unifamiliari o bifamiliari. Il traffico locale è sostenuto, dovuto al fatto che Via Chiesa Friola è un tratto della strada provinciale SP51 "Vicerè" che collega la SS Postumia in località



Bolzano Vicentino alla SP 52 strada Bassanese superiore ed è in prossimità dalla SP 54 strada della Friola. La dotazione di parcheggi pubblici è sufficiente.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone rurali, zone residenziali, zone per servizi.

Distanze dai servizi (km): scuola materna (0,1), scuola primaria (2,8), campo sportivo (2,8), supermercato (0,5), negozi al dettaglio (0,3), benzinai (1,1), farmacia (3,0), ufficio postale (3,0).

Collegamenti pubblici (km): autobus SVT per Vicenza (0,1), autostrada A31 casello Vicenza Nord (16), stazione ferroviaria di San Pietro in Gù (9,2), stazione ferroviaria di Vicenza (24).



Stralcio di mappa catastale WEGIS - Pozzoleone - Foglio 6



Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto aerea, elaborata con Stimatrix forMaps.



Sovrapposizione fra foto satellitare e mappa catastale: la sagoma del lotto corrisponde in modo sufficientemente preciso con lo stato dei luoghi, mentre la sagoma del fabbricato come riportata nella mappa catastale non corrisponde del tutto all'ortofoto (mancano le sagome degli ampliamenti e della legnaia sul lato ovest del fabbricato).

CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Trattasi di un fabbricato residenziale indipendente su due livelli fuori terra e un livello interrato, comprendente una abitazione e un garage, oltre a una legnaia e all'area esterna esclusiva. Il fabbricato insiste sul terreno identificato catastalmente nel Foglio 6 del Comune di Pozzoleone con la particella n. 241 di m² 460 di superficie. Il fabbricato è composto da due unità immobiliari urbane censite con la particella n. 241 sub 5 (abitazione in villino) e con la particella n. 241 sub 6 (autorimessa).

Il fabbricato, costruito con autorizzazione edilizia del 1961, originariamente comprendeva un locale ad uso bottega al piano terra, un garage al piano terra, un appartamento bicamere al piano terra e primo oltre a vani accessori. Con successivi interventi edilizi, sanati con tre pratiche edilizie in sanatoria tra il 1986 e il 1991, l'edificio è stato ampliato con la costruzione sul retro di ulteriori locali accessori e di una legnaia, e con la costruzione di una cantina interrata. Tra il 1991 e il 1993 la distribuzione interna è stata modificata con cambio d'uso della bottega in locali ad uso residenziale. In sede di sopralluogo al piano terra il garage risultava trasformato in salone/disimpegno, mentre il locale ripostiglio risultava utilizzato come camera da letto. Si precisa che, per quanto riguarda questi locali, nella presente relazione si terrà conto della destinazione d'uso autorizzata (garage e ripostiglio) sia nelle planimetrie descrittive dello stato di fatto, che nello sviluppo della valutazione degli immobili. Nel calcolo della superficie commerciale i rapporti mercantili applicati alle superfici dei locali tengono conto della destinazione d'uso autorizzata e non di quella riscontrata durante il sopralluogo, con eventuali correttivi per la qualità delle finiture e degli impianti.

L'area scoperta di pertinenza esclusiva è delimitata da muro di contenimento in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in ferro lungo il confine con la roggia verso la strada pubblica; sul lato nord è recintata con muretto e rete, mentre sugli altri lati con semplice rete e stanti metallici. L'area è di forma regolare con giacitura pianeggiante ed è tenuta a giardino con siepi, aiuole piantumate e camminamenti pavimentati in ghiaio e in cemento. Nel giardino è presente un caminetto.

L'accesso avviene dalla via pubblica Via Chiesa Friola. Attraverso un ponticello carrabile sopra la roggia si accede al cancello scorrevole motorizzato al civico n. 66, da qui, attraverso il cortile di proprietà, si giunge all'ingresso dell'abitazione e all'ingresso del garage.

Descrizione dettagliata:

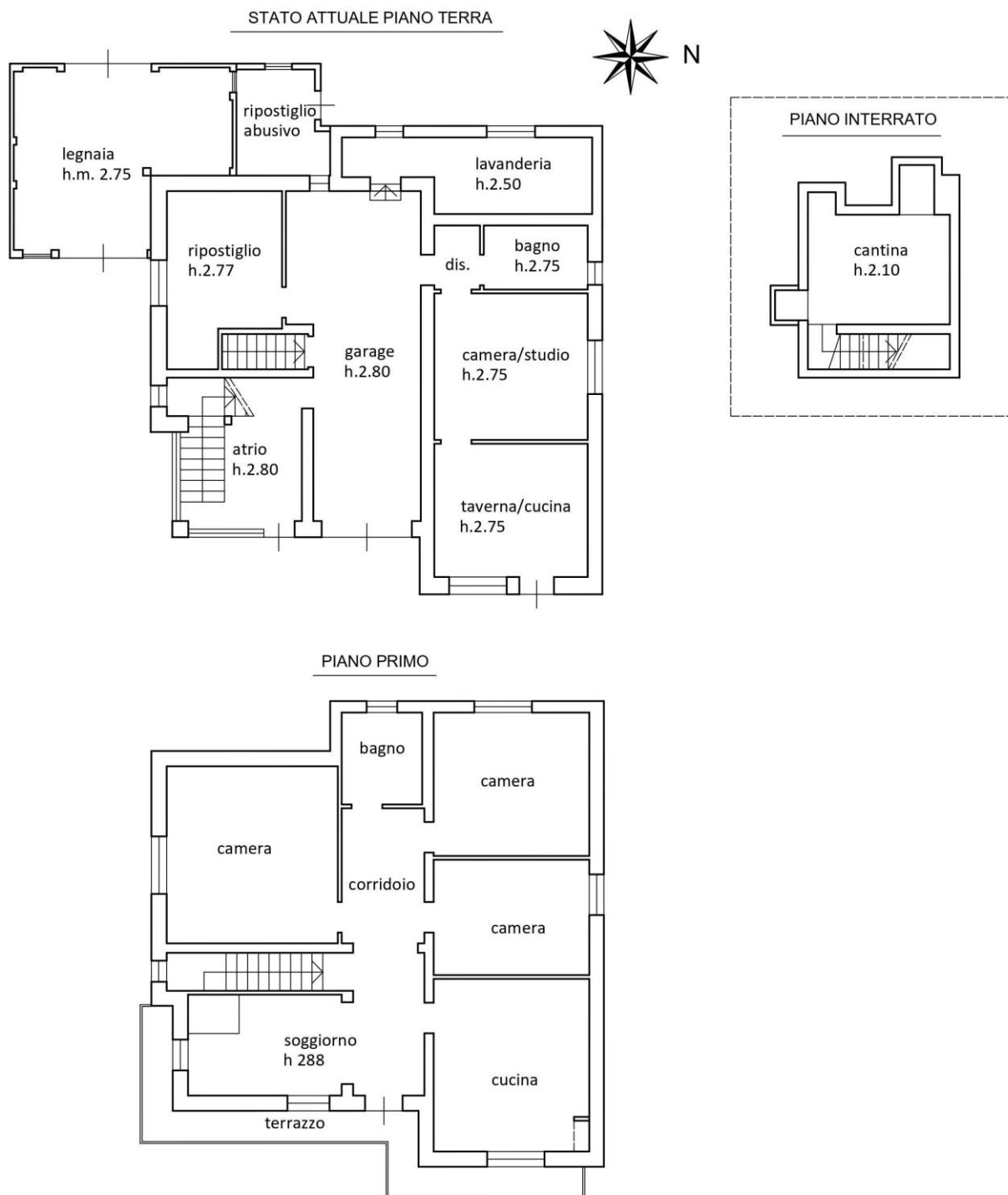
Il villino è composto da:

- al piano interrato: cantina con altezza interna di circa 2,10 ml.;
- al piano terra: garage, taverna/cucina, camera/studio, disimpegno, bagno, lavanderia, ripostiglio, atrio con vano scala al piano primo, il tutto con altezze interne comprese tra 2,50 e 2,80 ml.;
- al piano primo: corridoio, soggiorno con accesso al balcone, cucina, bagno, tre camere, con altezza interna di circa 2,88 ml..
- annesso all'angolo sud-ovest del villino, con accesso dal giardino: legnaia.

A ridosso della legnaia sul lato ovest del villino è presente inoltre un manufatto abusivo ad uso deposito biciclette/ripostiglio.



L'abitazione sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)¹ di m² 239,60 + m² 13,40 di balconi + m² 31,40 di autorimessa + m² 25,10 di legnaia.** Si precisa che il conteggio delle superfici lorde e commerciali non comprende il ripostiglio abusivo, in quanto nella presente valutazione se ne ipotizza la demolizione.



¹ Per **superficie esterna lorda (SEL)** si intende l'area delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata su ciascun piano alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo di quelli a confine; lo spessore dei muri interni; i pilastri interni; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.); i condotti verticali dell'aria o altro tipo; la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.





foto 1 - Facciata verso Via Chiesa Friola



foto 2 - Ponticello di accesso da Via Chiesa Friola

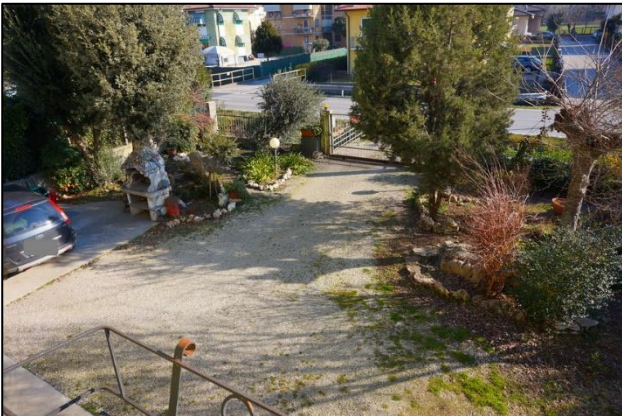


foto 3 - Giardino di proprietà esclusiva



foto 4 - Vista lato sud-est



foto 5 - Garage usato come salone/disimpegno al PT



foto 6 - Camera/studio al PT



foto 7 - Lavanderia al PT



foto 8 - Cantina al P. interrato





foto 9 - Atrio con la scala al P1

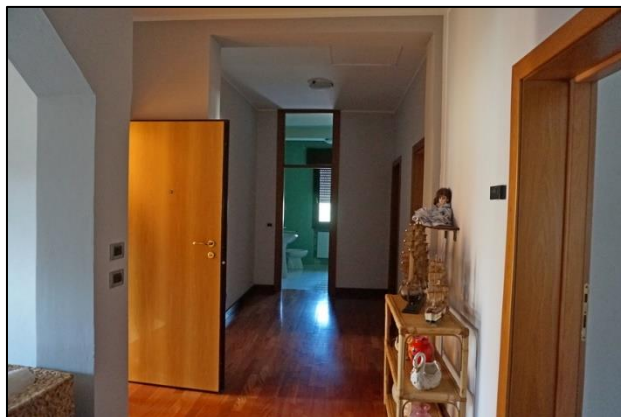


foto 10 - Corridoio al P1



foto 11 - Cucina al P1



foto 12 - Bagno al P1



foto 13 - Legnaia annessa all'abitazione

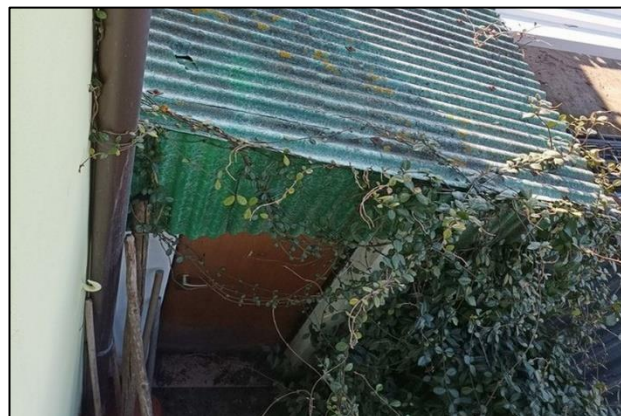


foto 14 - Ripostiglio abusivo annesso all'abitazione

L'edificio è un tipico villino degli anni '60 del secolo scorso, con prospetti semplici piacevolmente mossi dalle falde di copertura asimmetriche. L'abitazione gode di affaccio su tutti e quattro i lati; il fronte principale rivolto a est affaccia verso la strada pubblica, mentre il fronte sul retro rivolto a ovest affaccia verso la campagna. L'edificato della zona è di tipo rado e consente una buona panoramicità.

Al civico n.66 di Via Chiesa Friola si trova il cancello scorrevole di ingresso all'area scoperta, tenuta a giardino con aiuole piantumate e in parte occupata dai camminamenti in cemento e da aree per movimentazione e stazionamento vetture, pavimentate in cemento e in ghiaio. Dal cancello attraverso il giardino si raggiunge l'abitazione, caratterizzata da un ingresso principale a sinistra, composto da un atrio vetrato con scala diretta al piano primo, e da un ingresso di servizio a destra,



che immette direttamente nella cucina/taverna. Tra i due ingressi si trova il portone di accesso all'autorimessa, che di fatto è stata trasformata anch'essa in ambiente abitativo, con funzione di salone e di collegamento tra i locali residenziali e di servizio. A destra dell'autorimessa troviamo un disimpegno dal quale si accede ad un bagno con doccia, ad una camera e alla una cucina/taverna. Si pone all'attenzione degli interessati all'acquisto che questa porzione del piano terra (bagno con disimpegno-camera-cucina con ingresso esterno indipendente) ha la potenzialità per essere trasformata in una unità residenziale indipendente, pur collegata internamente all'autorimessa. Dalla autorimessa si accede inoltre alla lavanderia, ad un ampio ripostiglio attualmente utilizzato come camera e alla cantina interrata. La lavanderia, ubicata sul retro dell'edificio, corrisponde all'ampliamento edilizio realizzato nei primi anni '80 e, trovandosi ad un livello rialzato di due gradini, determina un'altezza interna di 2,50 ml. rispetto ai 2,75 - 2,80 ml. del restante piano terra. Nella lavanderia sono collocati la centrale termica, un lavatoio e l'attacco lavatrice. La cantina interrata, che si sviluppa interamente sotto il sedime del villino, è composta da un unico ambiente rettangolare di circa 10,60 m² di superficie, dotato di finestra a bocca di lupo apparentemente ostruita da calcinacci.

Il piano primo, dove si trova la parte principale dell'abitazione, è raggiungibile attraverso la scala a due rampe ubicata nell'atrio. Si segnala che la prima rampa della scala è priva di parapetto e che essa dovrà essere resa sicura e messa a norma, a cura dell'acquirente, mediante installazione di idoneo parapetto.

Il piano primo si compone di un ampio corridoio centrale collegato al soggiorno open-space tramite un'apertura ad arco, di una cucina abitabile di circa 18,30 m², di un bagno con vasca e di tre camere da letto. La camera maggiore misura 20,60 m² in planimetria (al momento del sopralluogo non è stato consentito entrare e visionare la camera per motivi di privacy dell'occupante) mentre le altre due camere misurano rispettivamente circa 15,60 m² e 12,20 m². Il piano primo è dotato di un balcone che corre lungo tutto il prospetto est e gira in parte anche sul lato sud. Sul soffitto del corridoio centrale è visibile una botola di ispezione al sottotetto non agibile (non è stato ispezionato).

Nell'area scoperta, in adiacenza all'angolo sud-ovest del villino e a confine ovest del lotto, sono ubicati un manufatto ad uso legnaia e un manufatto a uso ripostiglio. La legnaia che è composta da un unico ambiente di circa 22,00 mq. di superficie interna presenta struttura in calcestruzzo e copertura a falde con manto apparentemente di onduline in cemento-amianto. Il pavimento è in cemento, le finestre e i portoni hanno infissi in ferro verniciato con vetro singolo stampato. Si evidenzia che il portone sul lato ovest della legnaia dà accesso al fondo finitimo; sarà interesse dell'acquirente verificare eventuali patti tra confinanti e, nel caso, provvedere alla chiusura di tale portone.

Il ripostiglio esterno è un vano unico di circa 6,10 m² di superficie realizzato in muratura con copertura di onduline apparentemente in vetroresina. **Come spiegato al Capitolo 8 a cui si rimanda, il ripostiglio esterno risulta abusivo e nel caso il lotto abbia esaurito la propria capacità edificatoria, ai fini della regolarizzazione edilizio-urbanistica esso dovrà essere demolito.**

Le finiture del villino sono di livello medio con caratteristiche diversificate, dovute ai diversi interventi di ampliamento, ristrutturazione e manutenzione intervenuti dagli anni '60 agli anni 2000. I pavimenti interni in legno e in ceramica appaiono piuttosto recenti, come anche i serramenti esterni principali in legno con vetrocamera. Sia l'atrio di ingresso che l'autorimessa sono caratterizzati dalla chiusura con serramenti vetrati molto luminosi, verniciati di rosso sul lato esterno. Le pareti dell'autorimessa sono interamente rivestite da perline in legno a tutta altezza, mentre nel resto dell'abitazione pareti e soffitti si presentano intonacati e tinteggiati. Tra gli elementi che appaiono più datati vi sono la scala che porta al primo piano, la ringhiera in ferro del terrazzo e il bagno al



primo piano, che, a differenza del bagno al piano terra, non è stato rinnovato. La cantina interrata e la legnaia presentano finiture di tipo rustico consone al loro utilizzo.

Gli impianti presenti negli ambienti principali sono di tipo ordinario sottotraccia realizzati al momento della costruzione dell'immobile e successivamente oggetto di manutenzione straordinaria, ma non essendo stata reperita alcuna certificazione di conformità, devono essere tutti verificati ed adeguati alle normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia a metano installata nella lavanderia e da radiatori. L'impianto idrico non è allacciato all'acquedotto pubblico, essendo alimentato da pozzo ad uso potabile. In base allo schema fognario allegato alla concessione edilizia n. 45/91, l'immobile non è allacciato alla pubblica fognatura ma è dotato di una vasca tipo Imhoff e di due vasche a tenuta. L'impianto elettrico sottotraccia comprende linea elettrica, telefono, TV, illuminazione esterna. La legnaia è priva di impianti. Non è presente l'impianto d'aria condizionata.

Lo stato di manutenzione complessivo è medio, con le parti residenziali in stato abbastanza buono. In particolare l'interno dell'abitazione al piano primo è in buono stato di conservazione, ad eccezione del bagno che si presenta vetusto. Si sono rilevate poche tracce di umidità in alcune murature. Gli intonaci esterni presentano dilavamento, cavillature e parziali scrostamenti in diverse zone, necessita una complessiva manutenzione delle facciate con ripresa anche del frontalino del terrazzo. La legnaia e il ripostiglio esterno sono in scarso stato di manutenzione ma non si ravvisano problemi particolari ad eccezione del manto in cemento-amianto. Per il resto si possono prevedere le consuete opere di manutenzione ordinaria e l'eventuale adeguamento degli impianti ai requisiti delle normative vigenti. Non appaiono necessari interventi manutentivi urgenti.

Caratteristiche descrittive abitazione con autorimessa:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* fondazioni in c.a., condizioni: non verificabili.
- Strutture:* muratura, materiale: bimattoni di laterizio, pilastri e travi in c.a., condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista), si evidenzia qualche crepa.
- Solai:* materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
- Copertura:* a falde inclinate, materiale: laterocemento, isolamento: non verificato, manto: coppi di laterizio, cornice: c.a., condizioni: non ispezionato.
- Balconi:* soletta a sbalzo, materiale: c.a., condizioni: scarse, degrado dei frontalini e del sottofondo.
- Scale:* a soletta rampante, materiale: c.a., condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

- Portoncino ingresso:* anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.
- Scale:* gradini in marmo, ringhiera in ferro verniciato, condizioni: sufficienti. Come già segnalato, manca il parapetto della prima rampa.
- Infissi esterni:* ante a battente in legno con vetrocamera, protezione: avvolgibili in pvc, doppie finestre in alluminio anodizzato (solo lato ovest), inferriate (solo piano terra), condizioni: sufficienti/discrete.
- ante a battente in pvc con vetrocamera, condizioni: discrete.
- ante a battente in ferro-finestra con vetro singolo, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* ante a battente in legno, ante a battente in alluminio, condizioni: buone.
- Balconi:* pavimento in cemento lisciato, ringhiere in ferro verniciato, condizioni: appena sufficienti, le ringhiere sono macchiate di ruggine.



- Pareti esterne:* muratura con intonaco di malta e cemento tinteggiato, davanzali in marmo, condizioni: scarse.
- Pareti interne:* tramezze interne in laterizio forato intonacato e tinteggiato, condizioni: discrete.
- Soffitti:* intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti.
- Pavim. interna:* piastrelle di ceramica, parquet di legno, condizioni: discrete.
- Rivestimenti:* perline di legno nella autorimessa, piastrelle di ceramica nelle cucine e nei bagni, condizioni: discrete (scarse nel bagno al piano primo).
- Sanitari:* bagno finestrato al piano terra: mobile lavabo, box doccia, vaso wc e bidet, materiali: ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: discrete; bagno finestrato al piano primo con lavabo a colonna, vasca piastrellata, vaso wc e bidet, materiali: ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: sufficienti.
- Impianti:*
- Fognatura:* scarico in fossa settica e vasca tipo Imhoff, condizioni: non verificate.
- Impianto gas:* alimentato a metano, conformità: non rinvenuta, da verificare.
- Impianto elettrico:* sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, condizioni: sufficienti al p.terra /buone al p. primo.
- Impianto idrico:* alimentazione da pozzo per uso idropotabile, conformità: non rinvenuta, da verificare.
- Impianto termico:* autonomo con caldaia a gas metano marca Thermital Plus 25B installata al piano terra in lavanderia, corpi scaldanti: termosifoni, conformità: non rinvenuta, condizioni: da verificare.
- Imp. climatizzazione:-.*

Certificazione energetica: si è provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'abitazione (p.lla n. 241 sub 5), cod. identificativo 13941/2023, valido fino al 10.02.2033. **La classe energetica risultante è la "G"**. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'autorimessa (p.lla n. 241 sub 6) non è dovuto.

Tabella superfici				
Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Esposizione
A. Abitazione p. terra	94,40	1,00	94,40	N-E-S-O
Abitazione p. primo	125,60	1,00	125,60	N-E-S-O
<u>Cantina interrata</u>	19,60	0,50	9,80	
Totale abitazione	239,60		229,80	
Autorimessa	31,40	0,70	21,98	E
Legnaia	25,10	0,25	6,28	E-S-O
<u>Balcone</u>	13,40	0,30	4,02	S
Totale fabbricato	309,50		262,08	
Area scoperta fino a sup.cop.	151,00	0,10	15,10	
Area scoperta eccedente sup.cop.	177,00	0,02	3,54	
Totale			280,72 arr. 281,00	



CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE**Dati catastali attuali:****Comune di POZZOLEONE - Catasto Fabbricati - Foglio 6:**

- particella n. **241 sub 5** Cat. A/7 Cl. 1 cons. 9,5 vani, sup. cat. totale m² 267, sup. cat. totale escluse aree scoperte m² 264, Rendita Euro 637,82, Via Chiesa Friola n. 48 Piano S1-T-1.
Intestazione catastale:
XXX XXX nato a ARZACHENA (SS) il ---- c.f. ----, proprietà 1/1.
- particella n. **241 sub 6** Cat. C/6 Cl. 1 cons. m² 30, sup. cat. totale m² 30, Rendita Euro 27,89, Via Chiesa Friola n. 48 Piano T.
Intestazione catastale:
XXX XXX nato a ARZACHENA (SS) il ---- c.f. ----, proprietà 1/1.

L'area su cui insiste il fabbricato risulta così identificata:

Comune di POZZOLEONE - Catasto Terreni - Foglio 6:

- particella n. **241** Ente urbano Sup. are 4 centiare 60.
Confini secondo la mappa WEGIS in senso Nord - Est - Sud - Ovest: p.lla n. 168, roggia, p.lle n. 242 - 516.

L'ultimo elaborato planimetrico della p.lla n.241 in atti al Catasto Fabbricati è stato presentato il 22.05.1986 prot. n. 4324 a seguito di denuncia Tipo Mappale n. 133932 del 02.12.1985.

Variazioni storiche:Per i terreni:

Il **terreno** identificato al Catasto Terreni Foglio 6 come particella n. 241 ente urbano di are 4.60, risulta tale da impianto meccanografico del 31.03.1974. Precedentemente all'impianto meccanografico i dati identificativi del bene derivano dalla particella n. 19/d di are 4.60 del Foglio 6.

Per i fabbricati:

Gli immobili urbani individuati dalle particelle n. **241 sub 5** e n. **241 sub 6** derivano dalle unità accatastate al Foglio 6, particelle:

- n. **241 sub 2** Cat. A/2 Cl. 2 cons. 8 vani Via Chesa di Friola n. 48 Piano ST-T-1,
 - n. **241 sub 3** Cat. C/6 Cl. 1 cons. 39 m² Via Chesa di Friola n. 48 Piano T,
 - n. **241 sub 4** Cat. C/1 Cl. 4 cons. 24 m² Via Chesa di Friola n. 48 Piano T,
- da impianto meccanografico del 30.06.1987.

In forza di VARIAZIONE del 23.08.1993 in atti dal 17.12.1999 per FUSIONE, CLS, PF 98/99 (n. 5601/1993) i subalterni n. 2 - 3 - 4 della particella n. 241 sono stati soppressi e la soppressione ha generato le particelle:

- n. **241 sub 5** Cat. A/7 Cl. 1 cons. 9,5 vani, Via Chiesa Friola n. 48 Piano S1-T-1,
 - n. **241 sub 6** Cat. C/6 Cl. 1 cons. m² 30, Via Chiesa Friola n. 48 Piano T,
- corrispondenti ai beni pignorati.

Successivamente con Variazione del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.



NUOVO CATASTO UFFICIO TEC. ERAR. di VICENZA		PARTITA
EDILIZIO URBANO COMUNE DI .POZZOLEONE		

DENUNCIA TIPO MAPPALE
N° 133932 DEL 02-12-1985

N C T		N C E U	
FG	ALL	MAPP	SEZ
6		241	

436, 435, 168, 241, 242
STR. VIA CHIESA

ORIENTAMENTO

ESTRATTO MAPPALE
N C T
SCALA 1:2000

ELENCO SUBALTERNI	
MAP. SUB. DESTIN. E RIFERIM. DI POSIZ.	
241 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) A SERVIZIO DI TUTTI I SUB	
2 APPARTAMENTO AL P.1° + ACCESSORI AL P.T. + CANTINA AL P.ST.	
3 AUTORIMESSA AL P.T.	
4 NEGOZIO AL P.T.	

PROPR. COMUNALE
SUB 4
SUB 3
SUB 2
M.N. 241
SUB 1
PROP. ZAPPA FRANCO

PIANTA P.T.

PROP. PANTUCCO
CIV. 48

SUB 2

PIANTA P. 1°

SUB 2

PIANTA P. ST.

DATA _____ IL PROFESSIONISTA _____

PROT. N° _____

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 22/05/1986 - Data: 16/12/2022 - n. TT/4020 - Richiedente: Telematico
(totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297)A420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato planimetrico

<p>MOD. 400 P. 12 - 01/98</p>	<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.E.E. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 632)</p>	<p>MOD. AN (CEU) LIBRE 400</p>
-----------------------------------	--	---

Planimetria di u.i.u. in Comune di **POZZOLEONE**, via **Chiesa di Friola** civ. **48**

Ditta :

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Identificativi catastali:
F. 6°
n. 241 sub 5


Compilata dal Geom. BISSON GIOVANNI
iscritto all'elenco dei GEOMETRI
della provincia di VICENZA n. 1526
data 19 LUG. 1995

RESERVATO ALL'UFFICIO
23 AGO. 1993

GIUSTIZIA CIVILE
UFFICIO TECNICO CATASTALE
POZZOLEONE

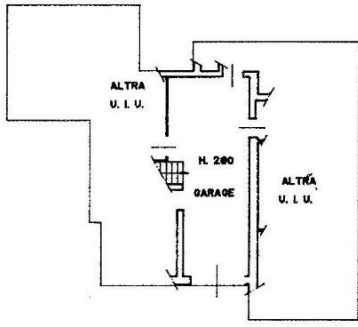
Scheda catastale p.lla n. 241 sub 5





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **POZZOLEONE** Via. Chiesa di Eriola n. **48**
 Ditta .. . propr. I/I .. .
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VICENZA** Scheda N.° .. .



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal .. . <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> Geom. BISSON GIOVANNI Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di VICENZA DATA 19 LUG. 1993 Firma: .. .
DATA .. . PROT. N.° 583/100.1893	Fg. 6° Mapp. 241 - Sub 6	

n atti

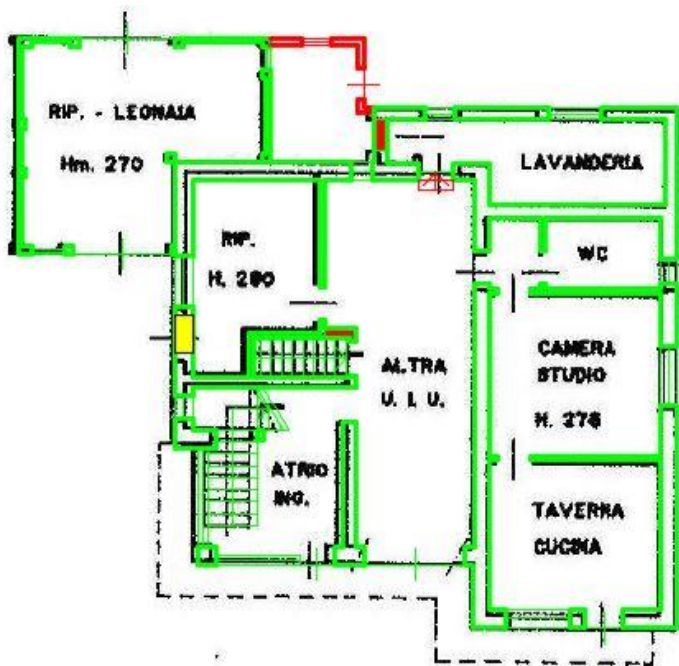
Scheda catastale p.lla n. 241 sub 6

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:
Nessuna.

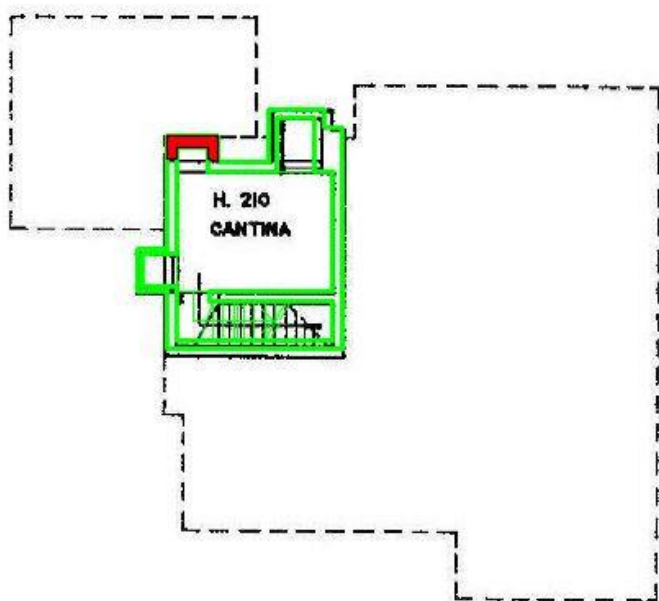


Giudizio di regolarità/Docfa:

Le planimetrie catastali presentano alcune DIFFORMITÀ rispetto allo stato dei luoghi. È necessario un aggiornamento toponomastico in quanto il numero civico non è più il n. 48 indicato in visura ma il n. 66. L'elaborato planimetrico non è aggiornato e riporta ancora i subalterni soppressi. Come accennato nel Capitolo 2, l'immobile risulta erroneamente rappresentato nella mappa catastale in quanto mancano l'ampliamento del fabbricato sul lato ovest e la loggia.

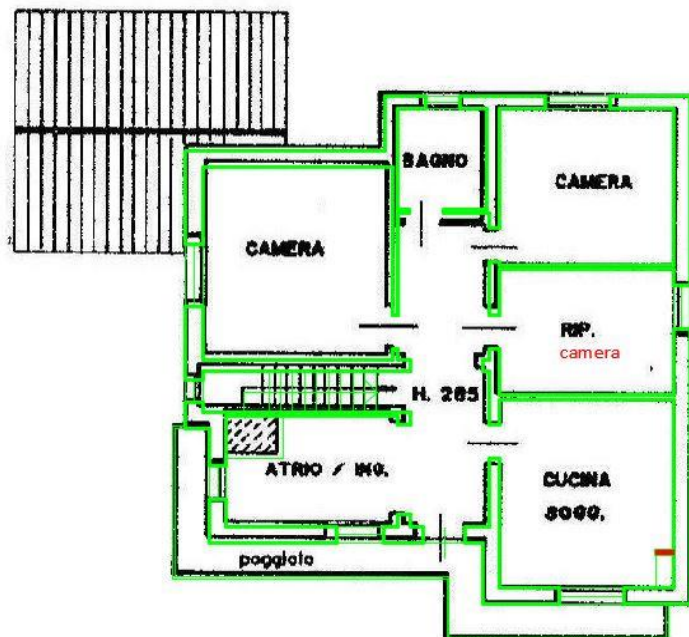


PIANO TERRA



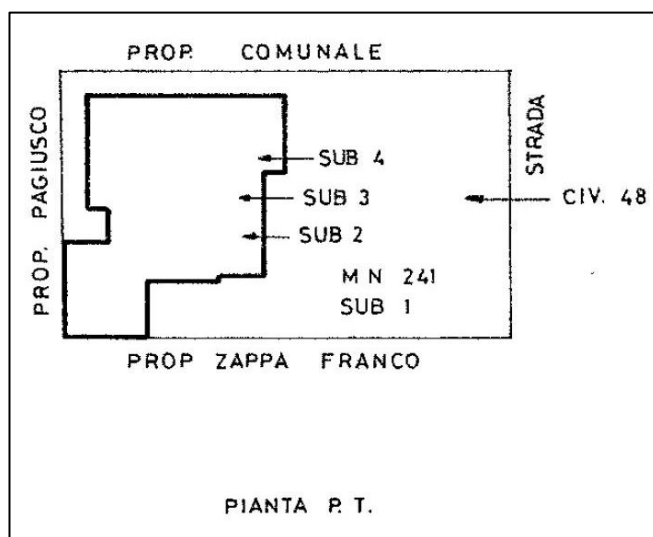
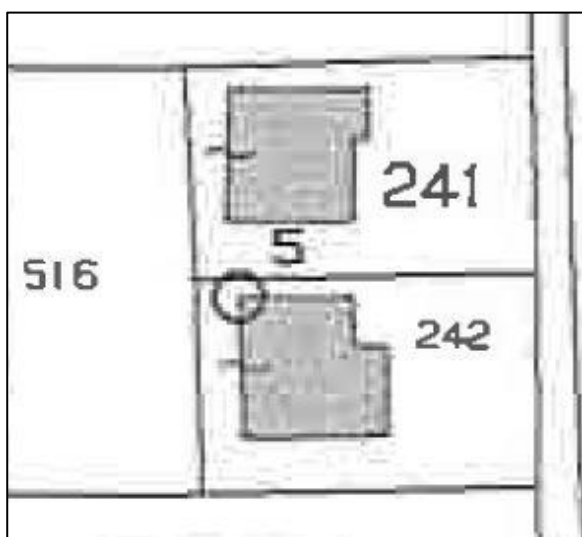
PIANO INTERRATO





PIANO PRIMO

Estratto planimetrie catastali con sovrapposizione dello stato attuale in verde, difformità in giallo (demolizioni) e rosso (costruzioni)



Estratto della mappa Catasto Terreni p.lla 241 (sagoma del fabbricato da aggiornare) e dell'elaborato planimetrico del 22.05.1986 (subalterni soppressi da aggiornare).

Regolarizzazione e costi:

Premesso che le regolarizzazioni catastali potranno essere precisate solamente a seguito delle regolarizzazioni edilizie che verranno effettuate dagli aventi titolo (si rimanda al Capitolo 6), sono necessari pratica DOCFA per regolarizzazione delle planimetrie catastali, correzione dell'inserimento del fabbricato in mappa, aggiornamento elaborato planimetrico e aggiornamento toponomastico.

Costo stimato: oneri complessivi comprese spese tecniche indicativamente € **3.000,00**.

La regolarizzazione è a cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata (Capitolo 10).

CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO**Titolo di acquisto dei debitori:**

Dal 27.01.1999 a oggi in proprietà a:

- **XXX XXX** nato ad Arzachena il ---- c.f. ----, per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni,

in forza di atto di compravendita in data 27.01.1999 n. 81842 Rep. / 18944 Racc. notaio Paolo Dianese in Vicenza, registrato a Vicenza il 01.02.1999 al n. 141 vol. Privati, trascritto a Bassano del Grappa il 04.02.1999 ai nn. 923 R.G. / 737 R.P., da potere di **XXX XXX** nato a Pozzoleone (VI) il ----, c.f. ---.

Riferito a: POZZOLEONE N.C.E.U. Foglio 6 p.lla n. 241 sub 5, sub 6.

Per completezza di informazione si riferisce che a **XXX XXX** i beni erano pervenuti in forza di atto di compravendita del 17.11.1961 n. 40508 Rep. / 16597 Racc. del notaio Mario Boschetti in Vicenza, registrato a Vicenza il 01.12.1961 al n. 1710, da potere di XXX, XXX, XXX, XXX.

Riferito a: POZZOLEONE Foglio 6 p.lla n. 19/d. Trattasi del terreno di are 4.60 non ancora edificato, sul quale l'acquirente dichiarava di voler costruire una casa di abitazione non di lusso, ora ente urbano p.lla n. 241 di are 4.60.

Regime patrimoniale:

La sottoscritta ha acquisito presso il Settore Servizi Demografici del Comune di Longare l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, da cui risulta che con atto in data 18.12.1990 a rogito del notaio Antonio Piovene Porto Godi in Vicenza, gli sposi **XXX XXX** e **XXX XXX** hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Bassano del Grappa in data 05.05.2005 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi (Allegati n. 1 e n.8).

CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**Destinazione urbanistica:**

Il Comune di Pozzoleone è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dei comuni di Bressanvido e Pozzoleone, approvato in Conferenza di Servizi del 12.10.2012 con ratifica DGP n. 287 del 23.10.2012. Il PATI identifica l'ambito in cui ricadono gli immobili come Sistema "R" - insediativo residenziale - ATO R.4. Friola di Pozzoleone. Gli immobili ricadono nella fascia di rispetto Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo di cui all'art. 10.6 NTA (PATI 5.4 Carta delle trasformabilità e Elab. 5.1 Carta dei vincoli).

Art. 10.6 - Pozzi di prelievo ad uso idropotabile / fasce di rispetto

[...]

Le fasce di rispetto dalle fonti di approvvigionamento idropotabile determinano vincoli alla trasformazione ed utilizzo, da parte dei proprietari, dei terreni, collocati in prossimità dei pozzi e sono finalizzate ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

In riferimento al D.Lgs. 152/2006, il P.A.T.I recepisce le disposizioni dell'autorità d'ambito che individua nello specifico i pozzi di prelievo per uso idropotabile una fascia di rispetto individuata da un raggio di metri 200 con centro sul pozzo nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:



- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; accumulo di concimi organici;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree ad uso cimiteriale;
- f) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- g) gestione di rifiuti;
- h) stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose sostanze radioattive,
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) pozzi perdenti,
- k) pascolo e stabulazione bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
- l) Nella fascia di rispetto è vietato lo scarico nel sottosuolo e nelle falde acquifere sotterranee delle acque di raffreddamento.

Il Piano degli Interventi (PI) vigente, Variante n. 3 approvato con DCC n. 16 e n. 17 del 30.06.2021, classifica gli immobili come ricadenti in **Zona C1/31 residenziale intermedia di espansione**, regolata dall'art. 13 NTO di cui si riporta il seguente estratto:

Art. 13 - Zona C1 - Residenziale intermedia

Comprende aree prevalentemente residenziali parzialmente edificate: in tali aree il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica o da accesso privato a servizio di più di tre alloggi, con carreggiata inferiore a 5,00 ml, qualsiasi intervento di nuova edificazione, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia deve comportare il contestuale impegno, da parte del richiedente, all'allargamento della via o dell'accesso fino alla misura stabilita dall'Amministrazione Comunale, se questo dovesse ricadere entro l'area di proprietà.

Distanza dai confini: h/2 con un minimo di ml 5,00; sono consentite distanze inferiori. fermo restando il distacco minimo tra fabbricati, previo accordo tra i confinanti, registrato e trascritto.

Distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00.

Distanza dalle strade: art.9 D.M. 02.04.68 n.1444; è facoltà dell'Autorità comunale competente, di imporre distanze minori per rispettare allineamenti esistenti.

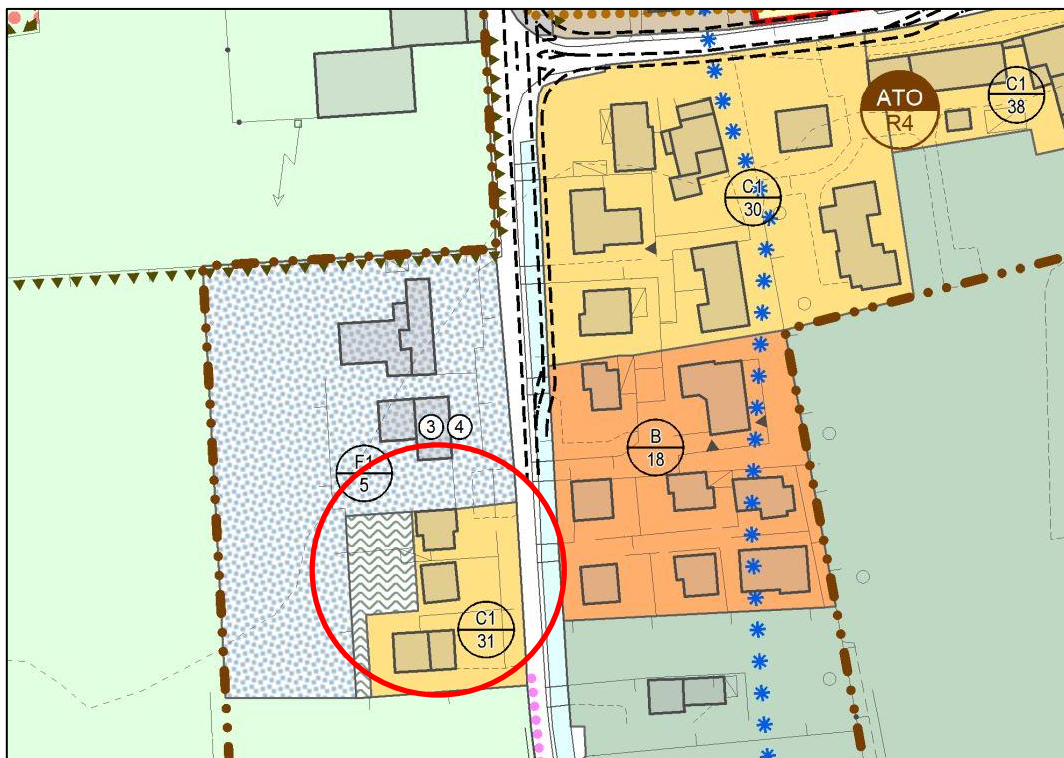
Per le zone "C1" vale la seguente tabella:

sottozona	IF (mc/mq)	RCF (mq/mq%)	HMAX (ml)	numero max piani fuori terra
C1	1.50	35%	8.70	3
C1R	1.00	35%	6.50	2

In tutte le zone C1 il terzo piano abitabile deve obbligatoriamente risultare con coperto in andamento con altezza minima pari a ml. 1.80 e altezza media minima pari a ml. 2.70.

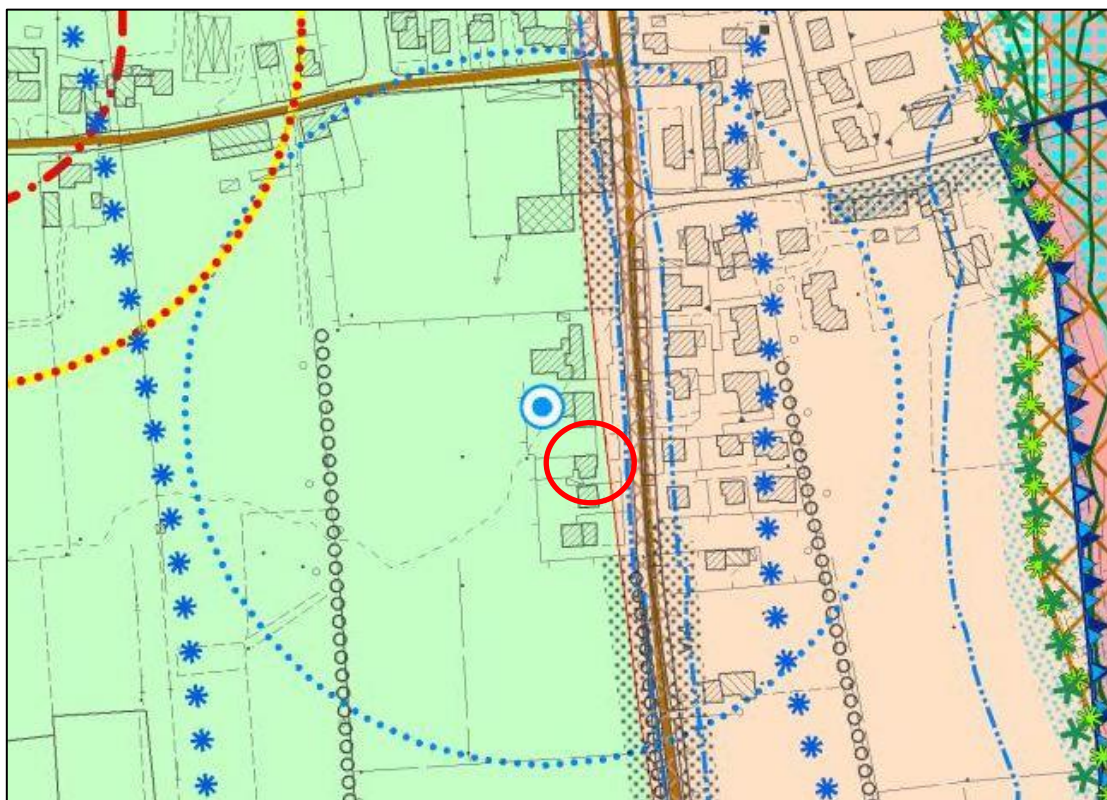
La pendenza del coperto deve risultare non inferiore al 27% e non superiore al 33%. [...]





Estratto Tav. 1.2B Zone significative - PI vigente

Vincoli indicati dal PI: gli immobili ricadono in “Area idonea” per quanto riguarda la compatibilità geologica di cui all’art. 65 NTO, e in “fascia di rispetto Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo” di cui all’art. 61 NTO.



Estratto Tav. 1.3 Vincoli - PI vigente



Titoli edilizi e abitabilità:

Con istanza di accesso agli atti in data 12.01.2023 la sottoscritta ha richiesto all'ufficio tecnico comunale di Pozzoleone di poter prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi inerenti gli immobili pignorati. L'ufficio ha reperito e messo a disposizione la seguente documentazione:

- **Autorizzazione edilizia n. 345 del 05.06.1961** rilasciata dal Sindaco a XXX XXX di Domenico, a costruire sul mappale n. 19/d del Foglio VI una casa civile di abitazione in Via Chiesa di Friola. Inizio lavori il 10.06.1961, ultimazione il 25.11.1961.
- **Permesso di Abitabilità del 15.12.1961** relativo alla costruzione in Via Friola ad uso abitazione.
- **Concessione in sanatoria n. 44/91 del 26.06.1991** rilasciata a XXX XXX su domanda presentata il 22.04.1991 n. 1980 prot., per modifica prospettica (realizzazione di un foro porta sull'esistente foro finestra) al lato sud, sull'immobile in Via Chiesa Friola censito al Foglio 6 mapp. 241.
- **Concessione in sanatoria n. 45/91 del 26.06.1991** rilasciata a XXX XXX su domanda presentata il 22.04.1991 n. 1982 prot., per ristrutturazione edilizia di un fabbricato residenziale e cambio di destinazione d'uso di parte da commerciale ad abitativo, sull'immobile in Via Chiesa Friola censito al Foglio 6 mapp. 241. Inizio lavori il 04.07.1991, ultimazione il 19.04.1993.
- **Certificato parziale di Abitabilità del 10.05.1993** relativo alla Concessione in sanatoria n. 45/91 del 26.06.1991. Prescrizioni: "Manca la porta R.E.I. 60 a separazione del garage. Venga predisposta quanto prima".
- **Concessione edilizia in sanatoria (art. 35 l. 47/85) n. 15/92-Cond. del 30.10.1991** rilasciata a XXX XXX su domanda di Condono edilizio presentata il 07.03.1986 P.G.N. 993, per l'opera abusiva realizzata in Via Chiesa 48 Friola censita al C.T. al Foglio 6 mapp. 241, e più precisamente: cantina interrata primo periodo, annesso alla residenza terzo periodo.
- **Certificato di Abitabilità del 03.07.1995** relativo alla Concessione edilizia in sanatoria n. 15/92-Cond. del 30.10.1991.

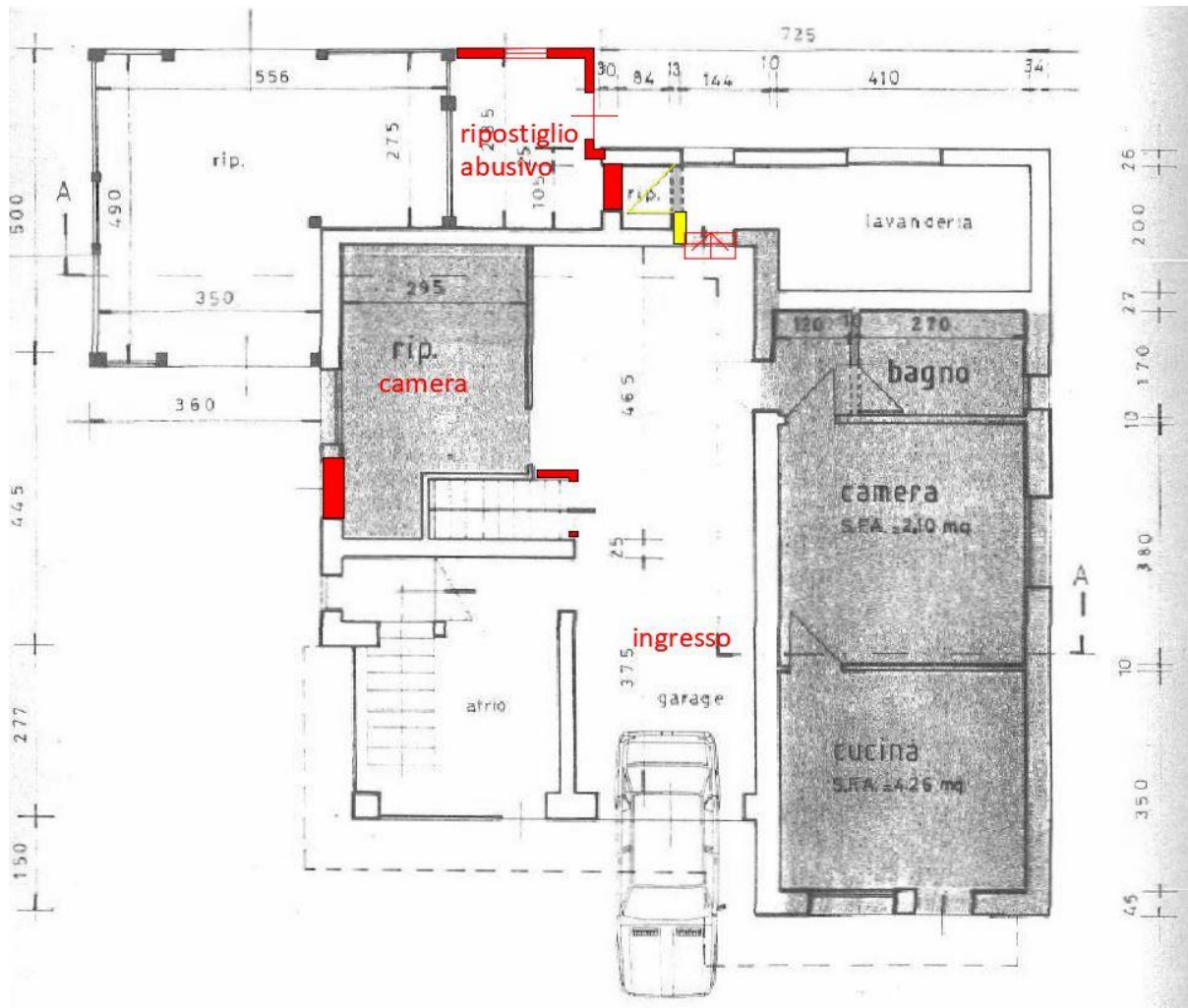
Conformità urbanistico-edilizia:

Dall'esame dei titoli edilizi confrontati con lo stato attuale dei luoghi, risultano alcune DIFFORMITÀ, di seguito sinteticamente descritte:

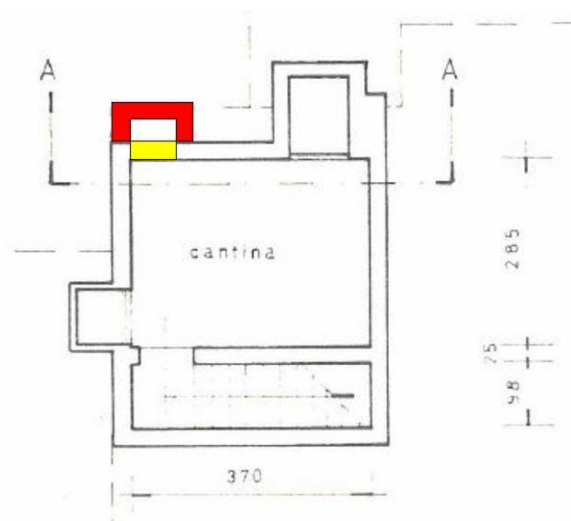
- cambio di utilizzo del ripostiglio al piano terra in camera da letto e cambio di utilizzo del garage al piano terra in salone di ingresso/disimpegno;
- modifiche prospettiche: chiusura di due fori porta al piano terra, uno sul muro esterno lato sud in corrispondenza del ripostiglio e uno sul muro esterno lato sud in corrispondenza della lavanderia;
- demolizione di una spalletta interna alla lavanderia al piano terra, costruzione di un divisorio a chiusura della scala che porta all'interrato;
- al piano interrato è stata ricavata una nicchia nel muro perimetrale della cantina;
- il certificato di abitabilità del 10.05.1993 prevedeva l'obbligo di predisporre una porta R.E.I. 60 a separazione del garage, ma non si è potuto accertare se la porta esistente abbia tale requisito;
- costruzione non autorizzata di un ripostiglio esterno in adiacenza al muro ovest del fabbricato, di circa m. 2,85 x m. 2,25 x H. m. 2,60, tra la lavanderia e la legnaia;
- manto di copertura della legnaia realizzato in lastre ondulate che ad un esame visivo sembrano di cemento-amianto;
- modeste differenze nella posizione di forometrie e tramezzi e modeste differenze dimensionali, rientranti nella tolleranza fino al 2% delle misure progettuali di cui all'art. 34bis del D.P.R. n. 380/2001 e pertanto non incidenti sui parametri urbanistici.



Stato autorizzato come da Allegato A alla richiesta di agibilità depositato il 06.04.1993, rif. C.E. n. 45/91 del 26.06.1991. In rosso/giallo la sovrapposizione con lo stato rilevato (nuova costruzione/demolizione):

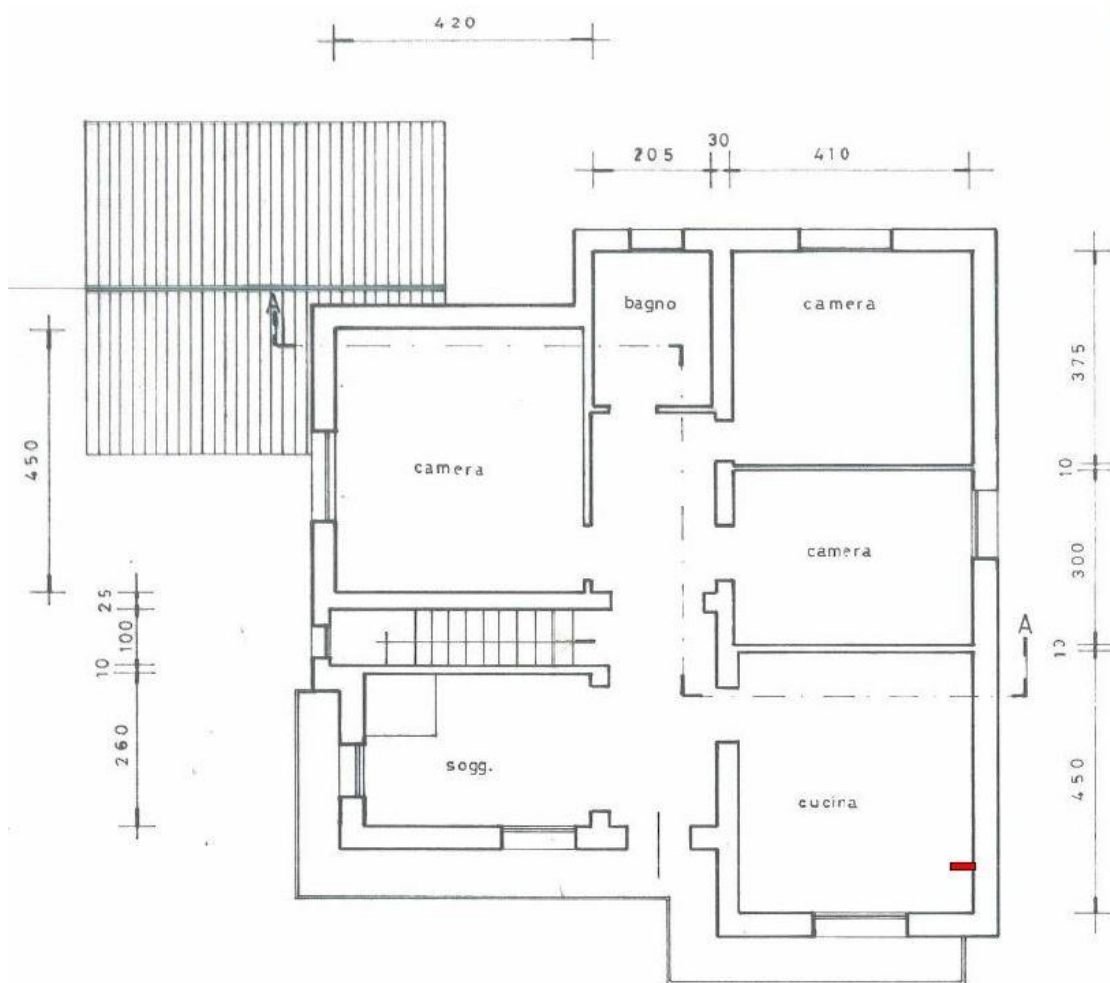


Piano terra



Piano interrato





Piano Primo

Sanabilità e costi:

Gli immobili sono regolarizzabili mediante pratica edilizia di sanatoria, mediante demolizione di porzione abusiva e mediante bonifica di copertura contenente amianto.

Nel dettaglio, per quanto riguarda le modifiche prospettiche e il cambio d’uso del ripostiglio e del garage, le difformità possono essere regolarizzate mediante sanatoria, previa verifica del rapporto aeroilluminante all’interno del ripostiglio, che attualmente sembra essere lievemente inferiore al minimo per un locale abitabile; potrebbe essere valutata in tal caso la riapertura totale o parziale della porta esterna tamponata. In alternativa sarà necessario il ripristino delle destinazioni d’uso autorizzate (garage e ripostiglio) previa verifica, in questo caso, che le porte di comunicazione tra il garage e l’abitazione abbiano caratteristica R.E.I. 60. Con la predisposizione della pratica di sanatoria potranno essere regolarizzate anche le altre modeste difformità dimensionali e forometriche.

Per quanto riguarda la costruzione non autorizzata del ripostiglio esterno, a parere della sottoscritta essa è difficilmente sanabile. Da una sommaria verifica si evince infatti che il volume residenziale così come dichiarato nella concessione in sanatoria n. 45/91 è pari a mc. 630, che sommato al volume della legnaia pari a mc. 70,11 come dichiarato nella pratica di condono n. 15/92, dà un volume complessivo di mc. 700,11, contro un volume di (460 mq. catastali x IF 1,5) = mc. 690 massimi realizzabili. Per questo motivo si ritiene che la costruzione del ripostiglio esterno costituisca un abuso edilizio non sanabile, regolarizzabile mediante demolizione.

Per quanto riguarda la copertura della legnaia, premesso che per avere certezza della presenza di



amianto sarebbe necessario incaricare una ditta specializzata per il prelievo e l'analisi in laboratorio del materiale, in via prudenziale si ipotizza che sia necessario prevederne la bonifica mediante la rimozione e lo smaltimento delle lastre o mediante incapsulamento delle stesse (lato interno ed esterno della copertura). Al fine di contenere i costi, si ipotizza di mantenere la copertura esistente e di adottare la soluzione dell'incapsulamento delle lastre.

Stima di massima dei costi: verifiche preliminari, Permesso di Costruire in sanatoria, oblazione, eventuale Segnalazione certificata di Abitabilità (nel caso del cambio d'uso dei locali al piano terra), onorari, spese tecniche e diritti, opere edili per la demolizione del ripostiglio abusivo, bonifica amianto mediante incapsulamento della copertura = € **7.200,00**.

La regolarizzazione è post vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata (Capitolo 10). Tale costo è indicativo e finalizzato alla determinazione del valore di stima. Eventuali difformità non segnalate o differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale del 15% applicato per la vendita forzata.

CAP. 7**STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE**

Debitore: no, il debitore esecutato **XXX XXX** non occupa i beni pignorati. Come risulta dai certificati di residenza rilasciati dal Comune di Pozzoleone e dal Comune di Arzachena, l'esecutato è stato residente a Pozzoleone in Via Chiesa Friola n. 66 dal 13.05.1999 fino al 16.04.2018 e dal 16.04.2018 è iscritto all'anagrafe della popolazione residente ad Arzachena (SS).

In sede di sopralluogo effettuato il 08.02.2023, gli immobili risultavano occupati da **XXX XXX**, nata a Vicenza il 02.02.1969, in quanto separata dal marito esecutato, e da **XXX XXX**, figlio maggiorenne dell'esecutato.

Secondo quanto riferito dall'occupante **XXX XXX**, l'occupazione avviene sulla base di un accordo consensuale tra le parti. L'occupante ha esibito il verbale di separazione consensuale, datato 24.11.2004, dal quale si riporta testualmente:

“6) Premesso che i coniugi sono già comproprietari al 50% dei beni immobili di Friola, simulatamente intestati al solo marito, quest'ultimo si impegna a cedere e a trasferire alla moglie, a titolo gratuito, l'appartamento al piano primo dell'immobile sito in Friola di Pozzoleone (VI), Via Chiesa n. 66 - Foglio 6 - mapp. N. 241 sub 5 piano 1, costituito da atrio/ingresso, due camere, bagno, ripostiglio, cucina. Le parti si impegnano a redigere apposito rogito notarile per il trasferimento della suddetta proprietà entro il maggio 2005.

*7) La moglie, rinunciando espressamente ad ogni e qualsivoglia diritto e facoltà concessi con la procura speciale conferita in data 27.01.1999, dichiarando altresì di non aver alienato a terzi i diritti relativi all'immobile sito a Friola di Pozzoleone (VI) conferiti con la menzionata procura, si impegna in ogni caso a far sì che venga ceduto e trasferito in esclusiva proprietà al marito, a titolo gratuito, l'appartamento al piano terra dell'immobile sito in Friola di Pozzoleone (VI), Via Chiesa n. 66 - Foglio 6 - mapp. N. 241 sub 5 e 6 piano terra, costituito da locale cantina al piano interrato, da atrio, ripostiglio, legnaia, lavanderia e camera - studio, e taverna - cucina. Le parti si impegnano a redigere apposito rogito notarile per il trasferimento della suddetta proprietà entro il maggio 2005. Entro la stessa data la signora **XXX** si trasferirà al piano primo con i figli e gli arredi che i coniugi hanno già concordato con separato accordo.*

8) La moglie provvederà sin dal dicembre 2004, per la quota del 50%, al pagamento del mutuo



ipotecario gravante sull'intero immobile, piano terra e primo, identificato al punto 6) del presente verbale. All'atto del trasferimento a favore della moglie dell'appartamento sito al piano primo, la signora XXX libererà il marito del 50% del mutuo ipotecario gravante sull'intero immobile, piano terra e primo, accollandosene la relativa quota in ragione della cessione dell'appartamento sito al piano primo. La liberazione del signor XXX avverrà nell'accordo e con le condizioni indicate dalla banca erogatrice.

9) I coniugi dichiarano inoltre di avere già regolato e definito con separato accordo ogni altro rapporto di carattere patrimoniale tra di loro intercorrente."

L'esecutato e l'occupante non hanno fornito alcun altro documento che potesse rappresentare l'accordo separato menzionato nel verbale. Il rogito per il trasferimento di proprietà dell'unità immobiliare p.lla n. 241 sub 5 a favore della moglie non ha mai avuto luogo e detta unità immobiliare risulta a tutt'oggi intestata al solo marito esecutato.

Locazione: no.

In data 16.12.2022 la sottoscritta ha inviato una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza, chiedendo di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, stipulati dall'esecutato per i beni pignorati. Il 20.12.2022 l'Agenzia ha risposto che a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dal sig. XXX XXX, non risultano presenti contratti di locazione (in essere o scaduti) o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili esecutati, così come catastalmente indicati.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Altro: no

Sine titolo: sì.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

CAP. 8	VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE
---------------	---

Pertinenze: l'area scoperta circostante l'edificio, identificata nel Foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Pozzoleone con la particella n. 241 di m² 460 di superficie, costituisce pertinenza esclusiva dei beni pignorati.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: non risultano servitù trascritte nel ventennio.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Suolo demaniale: no.



Censo, livello o uso civico: no.

Altri vincoli o oneri: no.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no. Le unità non sono parte di un condominio.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): no.

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**, iscritta a Bassano del Grappa in data **28.09.2010** ai nn. 8183 R.G. / 1789 R.P.

a favore di:

- **UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A.** con sede in Milano (MI), c.f. 05140920017 (domicilio ipotecario eletto in Via Tortona n. 3, Milano), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro:

- **XXX XXX** nato ad Arzachena il ---- c.f. ----, debitore ipotecario per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

derivante da contratto di mutuo del 06.09.2010 n. 61784 Rep. / 14363 Racc. del notaio Paolo Brando. Capitale € 199.999,91, Ipoteca € 300.000,00. Durata: 300 rate.

Immobili colpiti: Pozzoleone (VI) C.F. Foglio 6 p.lla n. 241 sub 5
Pozzoleone (VI) C.F. Foglio 6 p.lla n. 241 sub 6.

2 - Ipoteca della riscossione iscritta a Bassano del Grappa in data **12.10.2017** ai nn. 8993 R.G. / 1441 R.P.

a favore di:

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002, (domicilio ipotecario eletto in Via Medici n. 13, Vicenza),

contro:

- **XXX XXX** nato ad Arzachena il ---- c.f. ----,

derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 06.10.2017 n. 1739/12417 Rep. emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma.

Capitale Euro 101.963,78 - Importo totale Euro 203.927,56.

Immobili colpiti: Pozzoleone (VI) C.F. Foglio 6 p.lla n. 241 sub 5
Pozzoleone (VI) C.F. Foglio 6 p.lla n. 241 sub 6.

Trascrizioni:

1 - Trascrizione del **26.10.2022** ai nn. 10997 R.G. e 7840 R.P.

a favore di:

- **PRISMA SPV S.R.L.** con sede in Roma (RM), c.f. 05028250263, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro:

- **XXX XXX** nato ad Arzachena il ---- c.f. ----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

derivante da Verbale di **Pignoramento immobili** di data 29.08.2022 n. 4605 Rep. Ufficiale giudiziario Tribunale di Vicenza.



Immobili colpiti: Pozzoleone (VI) C.F. Foglio 6 p.lla n. 241 sub 5
Pozzoleone (VI) C.F. Foglio 6 p.lla n. 241 sub 6.

CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - M.C.A.), il metodo finanziario (Income Approach) e il metodo dei costi (Cost Approach).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche. Il metodo del confronto si fonda sul principio 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 valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo MCA sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- rilevazione dei dati immobiliari il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa.

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Innanzitutto alcune considerazioni sull'andamento demografico del Comune di Pozzoleone, fattore importante da considerare nel settore immobiliare in quanto alla variazione del numero di abitanti corrisponde una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni.



L'andamento demografico 2011 - 2021 a Pozzoleone è pressoché invariato, dato che lascia prevedere una certa stabilità delle quotazioni immobiliari nel lungo termine. La composizione medio-grande (2,33 componenti) dei nuclei familiari a Pozzoleone indica che la dimensione medio-grande delle abitazioni è quella che risponde maggiormente alle esigenze della popolazione del territorio; i dati statistici indicano in effetti una dimensione media delle abitazioni di 122,4 m². Il livello di anzianità medio-basso della popolazione (17% oltre i 65 anni) è collegato a un'elevata domanda di acquisto prima casa, in quanto sono soprattutto i giovani sotto i 45 anni a ricercare l'acquisto di prima casa. Nel comune si registra una quota di abitazioni in proprietà pari al 79% dello stock. Dall'insieme di questi dati ci si può attendere quindi un buon potenziale di appetibilità da parte del mercato locale per la tipologia di immobili oggetto della presente valutazione.

I dati immobiliari nazionali più recenti offerti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sono riportati nell'indagine trimestrale sul mercato delle abitazioni "Residenziale Statistiche IV trimestre 2022" pubblicata in data 9 marzo 2023. L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nel quarto trimestre del 2022 rimane in campo negativo, in linea con il rallentamento della crescita del PIL. Quanto al mercato immobiliare, in Italia secondo l'ISTAT i prezzi delle abitazioni nel terzo trimestre del 2022 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +3,0% rispetto al terzo trimestre del 2021. La crescita tendenziale è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 2,8%, in frenata rispetto al trimestre precedente, sia ai prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per più dell'80% sull'indice aggregato) che aumentano del 3,0%, anch'essi in decelerazione rispetto al secondo trimestre (era +3,8%). Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato per il secondo trimestre consecutivo (all'8,8%, da 8,4% nella precedente rilevazione), mentre i tempi di vendita sono risultati in lieve risalita (a 6,1 mesi da 5,9).

Nel quarto trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale inverte il segno e registra una diminuzione. Le perdite nei comuni minori del Nord-Est registrano un tasso negativo del -4,1%. Per quanto attiene alla superficie delle abitazioni compravendute, sempre nell'area territoriale Nord-Est, le classi dimensionali maggiormente compravendute nel quarto trimestre 2022 sono quelle da 50 a 85 m² (27,8%) e da 85 a 115 m² (27,6%), mentre la classe oltre i 145 m² registra il 21,7% sul totale (tale dato è il maggiore a livello nazionale, a conferma della propensione nel Nord-Est per l'acquisto di ville e villini).

Gli acquisti delle persone fisiche PF hanno riguardato nel quarto trimestre 2022 circa il 95,3% del totale del NTN (numero di transazioni normalizzate). La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è pari al 63,2% circa delle unità acquistate dalle PF, in diminuzione rispetto all'anno precedente. Registra una flessione anche la quota degli acquisti di abitazioni finanziati con mutui ipotecari, 42,8% a fronte del 49,3% del trimestre precedente. Gioca certamente un ruolo importante in questo contesto il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, che aumenta ancora in questo quarto trimestre 2022, portandosi al 3,34%, 86 punti base in più del trimestre precedente, 153 punti base in più in un anno.

A livello regionale, il 3 giugno 2022 OMI ha pubblicato le "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto". L'indagine analizza la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Vicenza, suddivisa in macroaree, costituite da aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. Secondo tale rapporto, dopo la flessione del numero delle transazioni del 2020 (-5,7%), la provincia vicentina registra un consistente incremento delle NTN (+28,6%), con dati positivi estesi a tutte le macroaree, per le quali



però si conferma il generale un andamento ancora negativo delle quotazioni medie (-0,8%). La superficie totale normalizzata media (STN) delle unità immobiliari vendute nell'intera provincia è risultata pari a 128,10 m², con un incremento dello 0,5% rispetto a quella registrata nel 2020. Nel 2021, le quotazioni dell'intera provincia hanno subito, rispetto al 2020, una flessione media del -4,3%.

Nello specifico, per la macroarea OMI "Laverda" in cui è inserito il Comune di Pozzoleone, si è registrato un aumento dei volumi di vendita nel periodo 2021 pari a +26,1%. Per quanto riguarda i prezzi invece, in tale macroarea le quotazioni immobiliari registrano una variazione pari a -1,3%. (fonti: Pubblicazioni OMI, "*Residenziale - Statistiche IV trimestre 2022*", "*Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto - 3 giugno 2021*").

Per quanto riguarda i prezzi unitari, la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI online fornisce dati più specifici e aggiornati. Per POZZOLEONE - zona E1 Suburbana/ FRAZIONE DI FRIOLA - residenziale - **Ville e Villini - stato conservativo ottimo** (per il 2021 e 2022 manca lo stato conservativo normale), abbiamo:

Rilevazione 2° semestre 2021: min. 1.200 €/m² - max. 1.400 €/m²

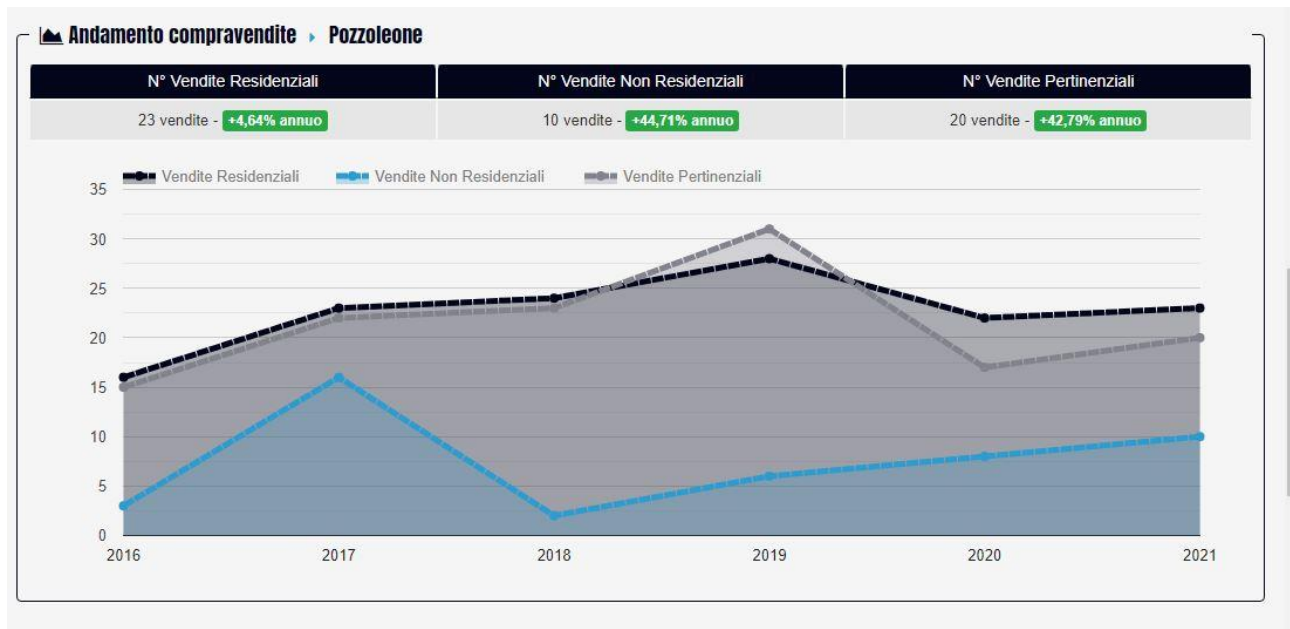
Rilevazione 2° semestre 2022: min. 1.200 €/m² - max. 1.400 €/m²

da cui si ricava che secondo OMI l'andamento dei prezzi in zona è **stazionario**.

Il sito BorsinoPro.it indica per Pozzoleone 23 vendite di immobili residenziali nel 2021, contro le 22 vendite del 2020. Di queste la maggior parte (73,9%) riguardano abitazioni di grande superficie, oltre i 145 m². Il sito fornisce le seguenti quotazioni di zona per la frazione di Friola (1° semestre 2022):

Abitazioni fascia media: min. 990 €/m² - media 1.062 €/m² - max 1.135 €/m²

e indica un +1,5% annuo nell'andamento delle quotazioni residenziali (2021/2022).



Andamento compravendite di tutte le tipologie di immobili a Pozzoleone (BorsinoPro.it)

Venendo ai prezzi richiesti (Asking Prices), secondo il sito Immobiliare.it il prezzo medio degli immobili residenziali in vendita è di circa il 13% inferiore alla quotazione media provinciale, pari a 1.312 €/m². A Pozzoleone a Marzo 2023 sono stati richiesti in media € 1.139/m², con una diminuzione dell'8,66% rispetto a Marzo 2022 (€ 1.247/m²).



Secondo l'indagine Fimaa-Confcommercio del 2023, l'appartamento più richiesto del 2022 è indipendente (76,6%), localizzato in periferia o hinterland delle città (40,3%), in classe energetica medio-alta (40,5%), ristrutturato (36,6%), con terrazzo o balcone (53,8%). Si evidenzia una riduzione dell'offerta di abitazioni poste in vendita secondo il 71,2% di operatori interpellati. I fattori che influenzeranno il mercato secondo gli operatori sono: incremento dei tassi sui mutui, inflazione, situazione economica generale, rincari delle materie prime, agevolazioni per i giovani, scarsità di offerta. Per questi motivi nel primo quadrimestre del 2023 si prevede una possibile riduzione delle compravendite con valori stabili rispetto al 2022. Nella particolare congiuntura economica che stiamo vivendo il mattone si conferma un bene rifugio.

Rilevazione del segmento di mercato dell'immobile in esame (Subject):

- localizzazione: Pozzoleone in zona OMI E/1 Suburbana/FRAZIONE DI FRIOLA ai margini del centro abitato della frazione
- tipo di contratto: compravendita immobiliare
- destinazione attuale: residenziale
- highest and Best Use (HBU): residenziale con possibilità di usi sostitutivi e complementari (casa-ufficio/studio).
- tipologia immobiliare: edificio indipendente, usato, con accessori e pertinenze esclusive (autorimessa, legnaia, area scoperta), costruzione 1961
- tipologia edilizia: edificio a due piani f.t. con struttura portante in muratura di laterizio, finiture livello medio, cantina interrata
- dimensione: grande
- caratteri della domanda e dell'offerta: famiglie per cambio di abitazione, investitori per ristrutturazione e vendita
- forma di mercato: concorrenza monopolistica, mercato dell'usato
- livello di prezzo: stazionarietà dei prezzi.

La ricerca dei cosiddetti Comparabili negli ultimi due anni non ha dato alcun riscontro per la categoria catastale A/7 nel foglio catastale 6 dove è localizzato il Subject. La ricerca è stata allora estesa agli ultimi tre anni e ai fogli catastali vicini relativi alla frazione di Friola e al centro abitato di Pozzoleone. Si sono così reperiti tre atti di compravendita ubicati nei Fogli 4, 11 e 12.

Comparabile A: atto di vendita del 28.07.2022 n. 875 Rep. Notaio Valeria Zampaglione in Bassano del Grappa, prezzo dichiarato € 200.000,00. Casa affiancata su due piani con accessori e pertinenze, costruzione ante 1967, ristrutturazione 1990, censito al Fg. 4 p.lla n. 49 sub 1 (A/7).

Comparabile B: atto di vendita del 06.09.2021 n. 40141 Rep. Notaio Marco Silva in Rubano, prezzo dichiarato € 218.000,00. Casa indipendente su due piani con pertinenze esclusive e accessori, costruzione 1962, censito al Fg. 12 p.lla 376 sub 8 (A/7), sub 7 (C/6).

Comparabile C: atto di vendita del 08.06.2020 n. 2943 Rep. Notaio Fabrizio Noto in Cornedo Vicentino, prezzo dichiarato € 195.000,00. Casa indipendente su due piani con pertinenze esclusive, costruzione 2011, abitabilità 2014, censito al Fg. 11 p.lla 869 sub 1 (A/7).

Le schede descrittive complete degli immobili sono contenute negli Allegati.

Procedimento di Valutazione:

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (**SEL**) sulla base delle planimetrie catastali allegata agli atti notarili;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.



Il **saggio annuo di svalutazione/rivalutazione** del prezzo è stato ricavato dall'analisi di mercato di cui sopra, a cui si rimanda.

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Ubicazione	Via Chiesa Friola, 6	Via Nicoletti, 11/1	Via Ortigara Inf., 7/A	Via Chiesa Friola, 66
Prezzo totale (euro)	€ 200.000,00	€ 218.000,00	€ 195.000,00	
Data (mesi)	28/07/2022	06/09/2021	08/06/2020	04/04/2023
Superficie principale (m ²) SEL	141,87	220,10	155,70	220,00
BAL	0,00	13,20	0,00	13,40
AUT+	0,00	0,00	0,00	31,40
SUE	235,20	177,60	115,80	151,00
SUE	1017,80	304,40	227,20	177,00
ACC	99,00	0,00	0,00	19,60
SOFF	44,10	0,00	0,00	0,00
ACN	0,00	23,60	0,00	25,10
POR	68,90	7,50	38,00	0,00
AUT	0,00	37,00	0,00	0,00
ICO	0	1	1	0
AFF	3	4	3	4
ZON	1,0	0,5	2,0	1,0
Servizi igienici SER	2	2	2	2
Livello di Piano LIV	3	2	2	2
Classe energetica APE *	1	3	7	1
Manutenzione STM **	3	3	5	3
Superficie commerciale	270,39	274,93	185,12	280,72

* 1= G 2= F 3= E 4= D 5= C 6= B 7= A

** 1 pessimo 2 scadente 3 medio 4 buono 5 ottimo

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione/rivalutazione del prezzo	0,0%
Rapporto mercantile superficie vani principali SUP	100%
Rapporto mercantile balconi fino a 25 m ² BAL	30%
Rapporto mercantile autorimesse e pertinenze comunicanti con v.p. ACC AUT	50%
Rapporto mercantile pertinenze non comunicanti con v.p. ACN	25%
Rapporto mercantile soffitte non abitabili SOF	25%
Rapporto mercantile autorimesse con caratteristiche superiori AUT+	70%
Rapporto mercantile Giardino escl. fino a sup. cop. SUE 10%	10%
Rapporto mercantile Giardino escl. eccedente sup. cop. SUE 2%	2%
Costo intervento di manutenzione da un livello al successivo	€ 120,00/m ²
Costo riqualificazione energetica di una classe	€ 20,00/m ²
Costo di intervento per un bagno nuovo	€ 8.000,00
Costo medio impianto di condizionamento	€ 4.500,00
Saggio del livello di piano (la presenza/assenza di ascensore fa variare di segno)	0,5%

Il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato (deprezzamento lineare):
 $Ct = C * (1 - t/n)$. Per i servizi igienici si è considerato una vita utile n di anni 30 e vetustà t di anni 20.
 Per l'impianto di condizionamento si è considerato una vita utile n di anni 15 e vetustà t di anni 10.



ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data (DAT) A	-	€/mese	
Prezzo data (DAT) B	-	€/mese	
Prezzo data (DAT) C	-	€/mese	
Prezzo sup. princ. (SUP) A	568,49	€/m ²	Prezzo MARGINALE
Prezzo sup. princ. (SUP) B	728,40	€/m ²	€ 568,49
Prezzo sup. princ. (SUP) C	959,17	€/m ²	SEL
Prezzo balconi al 30% (BAL)	170,55	€/m ²	
Prezzo autorimesse al 70% (AUT+)	397,94	€/m ²	
Prezzo pertinenze al 50% (ACC)	284,24	€/m ²	
Prezzo autorimesse al 50% (AUT)	284,24	€/m ²	
Prezzo soffitte non agibili (SOF)	142,12	€/m ²	
Prezzo accessori al 25% (ACN)	142,12	€/m ²	
Prezzo area esterna al 10% (SUE)	56,85	€/m ²	
Prezzo area esterna al 2% (SUE)	14,79	€/m ²	
Prezzo porticati (POR)	198,97	€/piano	
Livello di piano A	-1.000,00	€/servizio	
Livello di piano B	-1.090,00	€/piano	
Livello di piano C	-975,00	€/piano	
Servizi igienici (SER)	2.666,67	€/servizio	
Impianto di condizionamento (ICO)	1.500,00	€/impianto	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale		€ 200.000,00		€ 218.000,00		€ 195.000,00	-
Data (mesi)	8,33	€ 0,00	19,17	€ 0,00	34,33	€ 0,00	04/04/2023
SUP (m ²)	141,87	€ 57.791,45	220,10	-€ 73,97	155,70	€ 47.561,63	220,00
BAL	0,00	€ 2.973,53	13,20	€ 44,38	0,00	€ 2.973,53	13,40
AUT+	0,00	€ 16.258,24	0,00	€ 16.258,24	0,00	€ 16.258,24	31,40
SUE	235,20	-€ 6.228,13	177,60	-€ 1.967,56	115,80	€ 2.603,69	151,00
SUE	1017,80	-€ 12.438,51	304,40	-€ 1.884,71	227,20	-€ 742,64	177,00
ACC	99,00	-€ 29.365,43	0,00	€ 7.248,90	0,00	€ 7.248,90	19,60
SOFF	44,10	-€ 8.155,01	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
ACN	0,00	€ 4.641,51	23,60	€ 277,38	0,00	€ 4.641,51	25,10
POR	68,90	-€ 17.837,46	7,50	-€ 1.941,67	38,00	-€ 9.837,79	0,00
AUT	0,00	€ 0,00	37,00	-€ 13.684,14	0,00	€ 0,00	0,00
ICO	0	€ 0,00	1	-€ 1.500,00	1	-€ 1.500,00	0
AFF	3		4		3		4
ZON	1,0		0,5		2,0		1,0
SER	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2
LIV	3	-€ 1.000,00	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2
APE	1	€ 0,00	3	-€ 10.284,00	7	-€ 18.684,00	1
STM	3	€ 0,00	3	€ 0,00	5	-€ 37.368,00	3
PREZZI CORRETTI		€ 206.640,19		€ 210.492,85		€ 208.155,06	

Verifica attendibilità del valore di stima (divergenza inferiore al 5%):
fra i comparabili **A - B - C**:



$$\text{Divergenza} = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} * 100 = \frac{\text{€ } (208.155,06 - 206.640,19)}{\text{€ } 206.640,19} * 100 = \mathbf{1,86\%}$$

VERO

La verifica viene superata.

Valore atteso Subject = Valore medio fra i comparabili A-B-C con MCA: € 208.429,37

Valore unitario: €/m² 742,49

Si determina così che il più probabile Valore di mercato (OMV) del presente lotto è pari a:

Immobile	Sup. Comm.	Valore unitario	Valore diritto e quota
Casa d'abitazione indipendente con pertinenze esclusive p.lla 241 sub 5 - sub 6	280,72 m ²	€ 742,49/m ²	€ 208.429,37
VALORE DI MERCATO arrotondato			€ 208.500,00

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- assenza di garanzia postuma e di garanzia per vizi.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, si ritiene congruo applicare una **riduzione del 15%** al valore in libero mercato attribuito agli immobili.



SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del presente lotto è pari ad € 167.000,00 come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile in libero mercato	€ 208.500,00
Ribasso applicato per vendita forzata -15%	- € 31.275,00
A detrarre le spese per regolarizzazione urbanistico-edilizia	- € 7.200,00
A detrarre le spese per regolarizzazione catastale	- € 3.000,00

Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 167.025,00 arrotondato a € 167.000,00

Confronto con le aggiudicazioni passate:

I dati forniti da **Astalegale Spa** consistono in 19 lotti di cui 11 abitativi, siti in Pozzoleone e aggiudicati tra il 2016 e il 2023.

Selezionando solo i lotti di cui sono noti tutti i dati necessari alla statistica (consistenza, valore di perizia, prezzo di aggiudicazione), ed escludendo gli immobili al grezzo in corso di costruzione, si sono rimasti soltanto 3 lotti da analizzare con i seguenti risultati:

IMMOBILI AGGIUDICATI A POZZOLEONE - VILLINI											
N. RGE	Bene	Sup. Com. Mq.	Indirizzo	Prezzo di mercato	Valore Perizia	N. Aste	Data Asta (anno)	Prezzo Base	Offerta minima	Prezzo aggiudic.	
858/2014	Villino	521,14	Friola, Via Casonetto,14	450.348,76	365.000,00	4	2019	154.140,00	115.605,00	164.000,00	
670/2017	Villino	379,20	Via 29 Aprile, 3	428.515,83	346.000,00	7	2022	194.800,00	146.100,00	182.100,00	
507/2021	Villino	206,90	Via Del Donatore, 16	215.000,00	178.700,00	1	2023	178.700,00	134.025,00	188.000,00	

IMMOBILI AGGIUDICATI A POZZOLEONE 2016-2023 - VILLINI	
Valore medio tentativi d'asta:	n. 4,00
Valore medio di perizia	€ 296.570,00
Valore medio di aggiudicazione	€ 178.030,00
Valore medio unitario di perizia (sup. commerciale)	€/mq 804,00
Valore medio unitario di aggiudicazione (sup. commerciale)	€/mq 482,00
Valore di perizia / Prezzo di aggiudicazione	60,0%
Ribasso	40,0%

Confronto con trasferimenti pregressi:

Atto di compravendita del 27.01.1999, prezzo dichiarato € 128.000,00.

Giudizio di vendibilità:

Visto l'andamento del mercato residenziale e le aspettative per il prossimo futuro, illustrati nel paragrafo "Osservazioni del mercato immobiliare" al quale si rimanda, considerate inoltre le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, si esprime un giudizio di vendibilità buona.

Non si è a conoscenza di possibili acquirenti interessati.



Forme di pubblicità:

Annunci immobiliari su siti internet quali www.astalegale.net e www.aste.com e su riviste del settore, agenzie immobiliari locali, cartello esposto lungo la recinzione.

CAP. 11**LOTTI****Opportunità di divisione in lotti:**

Pur essendo il fabbricato potenzialmente divisibile in due unità abitative, la divisione allo stato presente non è economicamente conveniente, presupponendo sia interventi di tipo edile ed impiantistico, che un frazionamento catastale. Ai fini della vendita forzata si ritiene pertanto che il fabbricato sia da venderci nella sua interezza in un unico lotto.

Composizione e valore:

LOTTO UNICO: il lotto consiste nella piena ed intera proprietà di un villino residenziale distribuito su tre piani di cui uno interrato, sito nella frazione di Friola di Pozzoleone (VI), in Via Chiesa Friola n. 66. Il lotto comprende un'unità residenziale, censita al Fg. 6 particella n. 241 sub 6 cat. A/7 di m² 239,60 + m² 13,40 di balconi, e una autorimessa censita al Fg. 6 particella 241 sub 6 cat. C/6 di m² 31,40. Completa il lotto l'area pertinenziale esterna.

La costruzione del fabbricato è avvenuta con Autorizzazione edilizia n. 345 del 05.06.1961 cui è seguito Permesso di Abitabilità del 15.12.1961; successivamente sono stati rilasciati Concessione in sanatoria n. 44/91 e n. 45/91 del 26.06.1991 con Certificato parziale di Abitabilità del 10.05.1993 e Concessione edilizia in sanatoria (art. 35 l. 47/85) n. 15/92-Cond. del 30.10.1991 con Certificato di Abitabilità del 03.07.1995. Rispetto allo stato autorizzato vi sono difformità urbanistico-edilizie difformità catastali regolarizzabili con pratica di sanatoria, demolizione di parti abusive, bonifica di copertura in cemento amianto e pratica di variazione catastale, per un costo complessivo indicativo di € 10.200,00. **PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni: € 167.000,00.**

CAP. 12**COMODA DIVISIBILITA'****Giudizio:**

La ditta esecutata è proprietaria complessivamente per l'intero del fabbricato oggetto di stima.

Separazione quota: -

Divisione totale: -

Valore quota: -

* * * *

Vicenza, 5 aprile 2023

L'Esperto stimatore

Arch. Michela Temolo

