

TRIBUNALE ORDINARIO di VICENZA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
NEL PROCEDIMENTO N. 634/2013 RIUNITO
AL FASCICOLO 354/2019

- ESECUZIONE IMMOBILIARE -

Promossa da



1. INTRODUZIONE.....	3
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	8
3. STATO DI POSSESSO	14
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
5. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE.....	24
Conformità urbanistico-edilizia	24
Conformità catastale	24
6. VALUTAZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI AI FINI DI VENDITA ALL'ASTA.....	25
7. PROSPETTO RIEPILOGATIVO	27



1. INTRODUZIONE

Premesso:

- che il sottoscritto ing. Paolo Toniolo, libero professionista avente domicilio fiscale in Marostica (VI), Piazza Castello 16, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Vicenza al n°1138, è stato nominato, in data 03-05-2022 dalla Signora Giudice dell'Esecuzione dott.ssa. Sonia Pantano, quale C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

- che il sottoscritto ha prestato giuramento di rito presso il Tribunale di Vicenza avanti alla Signora Giudice, dopo che la stessa gli aveva fatto conoscere l'oggetto del mandato e gli aveva formulato il quesito che di seguito si trascrive:

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

Consapevole delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;

- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
 - 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
 - 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni);
 - 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;
 - 10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;
 - 11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;
- Procede alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

Comunica

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:
indirizzo: P.zza Castello 16 - Marostica (VI)
cell: 333 5885167
mail: ing.toniolo@gmail.com
PEC: paolo.toniolo2@ingpec.eu

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

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

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

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.



SCHEDA SINTETICA

- Diritto pignorato: Intera proprietà
- Tipologia di bene: abitazione
- Ubicazione: via Corsara 60/C e 60/D Bolzano Vicentino
- Lotti: unico
- Dati Catastali: fg 6 map 666 sub 1,2,3,4,
- Superficie: 650 m² lordi (518 m² commerciali)
- Stato: mediocre
- Situazione urbanistico/edile: non regolare
- Valore d Mercato: € 565.000,00
- Valore di Vendita Forzata: € 480.000,00
- Valori Comparabili reperiti:===
- Valore mutuo:===
- Vendibilità/appetibilità: scarsa
- Possibili interessati:===
- Iniziative di vendita: web ed editoria specializzata
- Occupazione: Occupato
- Titolo occupazione: residenza
- Rilevanze particolari- informazioni utili- criticità: presenza di tracce da infiltrazione meteorica comparto soggiorno, presenza di tracce compatibili con risalita capillare nel piano interrato, fessure al pavimento pian terreno, fessure agli intonaci, necessaria manutenzione straordinaria, presenza di irregolarità urbanistiche e catastali

ALLEGATI:

1. [Documentazione fotografica;](#)
2. [Estratto di mappa, planimetria catastale](#)
3. [Visure catastali, atto di provenienza e ispezioni ipotecarie ;](#)
4. [Pratiche edilizie](#)
5. [Rilievo strumentale e difformità](#)
- 6 [Valori di Mercato](#)
7. [Certificazione anagrafica](#)
8. [APE attestato di prestazione energetica](#)
- 9 [Check List](#)



- sono state effettuate verifiche catastali presso UTE di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificare la rispondenza dei dati catastali
- sono state effettuate verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al fine di individuare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli
- è stato effettuato un sopralluogo presso il bene pignorato ubicato in via via Crosara, civico 60/C e 60/D
- sono state assunte informazioni in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili situati nello stesso Comune e aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell' immobile oggetto di stima
- Il sottoscritto ha provveduto all'esame della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. dandone evidenza nella check list depositata in via telematica e che si riporta in allegato. [Le ulteriori annotazioni del custode sono riportate con testo di colore differente.](#)

Tutto ciò premesso il sottoscritto ha redatto successivamente la seguente relazione che, per ragioni di chiarezza, ha suddiviso in n. 7 capitoli e più precisamente:

Indice:

1. INTRODUZIONE.....	3
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	8
3. STATO DI POSSESSO.....	14
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
5. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE.....	24
Conformità urbanistico-edilizia.....	24
Conformità catastale	24
6. VALUTAZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI AI FINI DI VENDITA ALL'ASTA.....	25
7. PROSPETTO RIEPILOGATIVO	27

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

I beni pignorati ubicati in via Crosara, Comune di Bolzano Vicentino, corrispondono a tre unità immobiliari (due abitazioni con ingresso indipendente ma comunicanti e un garage) che costituiscono un unico fabbricato che appare come un villino singolo con terreno pertinenziale di proprietà.

Il fabbricato, costruito negli anni '90, è così composto:

- abitazione al piano interrato, terra e primo (Foglio 6 mapp 666 sub 2)
- abitazione al piano terra (Foglio 6 mapp 666 sub 3)
- garage al piano terra (Foglio 6 mapp 666 sub 4)



I beni soggetti a pignoramento, in base alle planimetrie catastali reperite presso il Catasto di Vicenza e al progetto edilizio reperito presso il comune di Bolzano Vicentino, si compongono di:

- abitazione "sub2" (Foglio 6 mapp 666 sub 2) che occupa la gran parte del fabbricato ed è costituita da un ampio interrato con 2 cantine, 2 ripostigli e un bagno; al piano terra si trova l'ingresso e la zona giorno con soggiorno, cucina, bagno e portico; al piano primo si trova la zona notte con 4 camere, 3 bagni e 2 terrazzi.
- abitazione "sub3" (Foglio 6 mapp 666 sub 3) si sviluppa completamente al piano terra ed è costituita da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno.
- garage al piano terra (Foglio 6 mapp 666 sub 4)
- area esterna di pertinenza adibita a ingresso pedonale, carrabile e giardino (Foglio 6 mapp 666 sub 1).

al piano terra si trovano anche la centrale termica e una lavanderia ad uso comune delle due abitazioni e fanno parte del subalterno 1 (beni comuni non censibili) assieme all'area esterna (foto sottostante vista retro casa).



L'immobile presenta stanze di media dimensione, come in uso negli anni '90
Le pavimentazioni, del tipo "alla veneziana" risultano curate e presenti nella maggior parte delle stanze della zona giorno e nei bagni



La zona soggiorno presenta solaio di copertura in legno



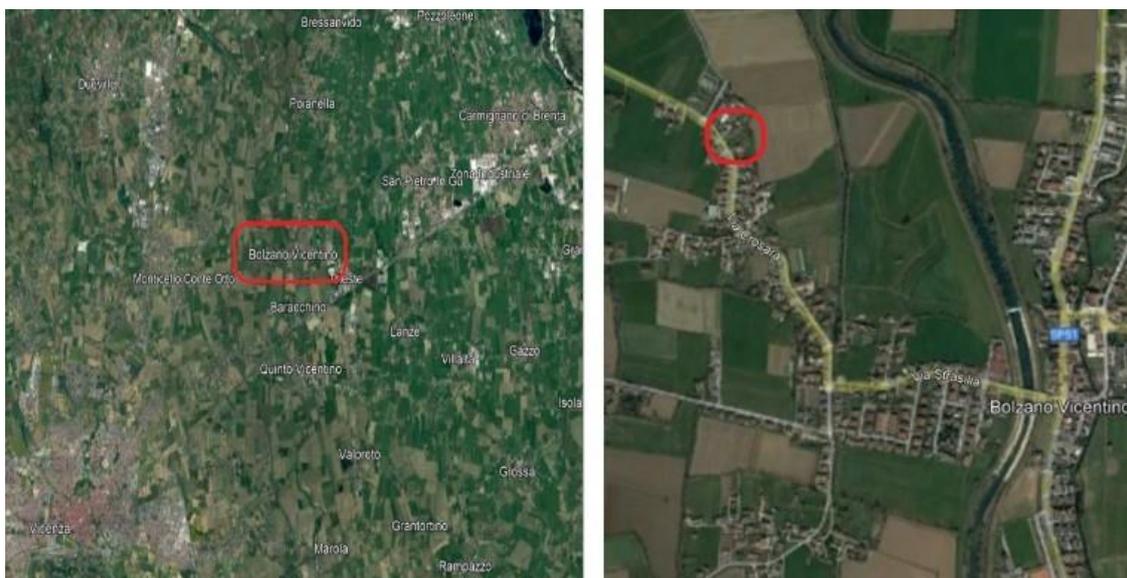
Le camere, anch'esse di media dimensione, presentano pavimentazioni in legno



I bagni appaiono con pavimento alla veneziana e rivestimento alle pareti in piastrelle.



Descrizione contesto: Il fabbricato si trova nella zona periferica del Comune di Bolzano Vicentino, Comune situato a poco più di un chilometro al di sopra della SR53 che collega Vicenza con Cittadella, Castelfranco, Treviso, Portogruaro



Si riporta di seguito l'ubicazione catastale sovrapposta all'ortofoto relativa all'anno 2022 e raffrontata con l'estratto del piano degli interventi del Comune di Bolzano V.no (zona B residenziale di completamento ed. Agosto 2020)



Per l'accertamento della corrispondenza degli elementi identificativi dei beni pignorati con i dati riportati nell'Atto di pignoramento sono state eseguite ricerche presso la Conservatoria dei RR.II. di VICENZA, presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza e presso l'Ufficio Tecnico Comunale dove è emerso che i beni pignorati corrispondono a:

Comune di Bolzano Vicentino, via Crosara n.60/C e 60/D,

Catasto Fabbricati, Foglio 6, mappale 666 composto dai seguenti subalterni:

- **sub 2:** abitazione al piano interrato, terra e primo con categoria catastale A7, vani 11,5
- **sub 3:** abitazione al piano terra con categoria catastale A7, vani 3,5
- **sub 4:** garage al piano terra categoria catastale C6, superficie 30 m²
- **sub 1:** corte, centrale termica, lavanderia (bene comune ai sub.2,3,4)

Il bene in oggetto, al Foglio 6, mapp. 666, deriva da frazionamento del mappale 421 che è pervenuto agli Esecutati con il seguente atto:

compravendita presso il notaio Gian Paolo Boschetti (Vicenza), rep. n . 79720 del 27/05/1988, trascritto il 15/06/1988 RG 7325, RP 5520, contro XXXXX nata a XXXXX e XXXX nato a XXXXXX, a favore di XXXXX nato a XXXXXX e XXXXX.

Dalla lettura dell'atto si rileva che:

- il bene è pervenuto ai coniugi XXXXXX e XXXXX in parti uguali tra loro
- alla data di acquisto del bene i coniugi XXXXXXXX e XXXXX erano in regime di separazione dei beni.

Rispondendo al quesito si informa che i dati catastali dei beni oggetto di pignoramento, e in disponibilità degli Esecutati, trovano corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dall'atto di provenienza, prima citato, risulta che i coniugi XXXXXX e XXXXXX avevano acquistato il bene esecutato per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.



3. STATO DI POSSESSO

ESTRATTI

I beni pignorati, in proprietà degli esecutati XXXXX e XXXXXXXX per l'intera quota sono abitati dalla famiglia degli esecutati.

Il sottoscritto CTU, previo avviso con comunicazione tramite PEC aveva fissato la data del sopralluogo per il giorno 13 maggio 2022 per accedere ai locali degli immobili in oggetto.

In data 6 dicembre 2022 il sottoscritto effettuava un secondo sopralluogo, coadiuvato dal personale incaricato per il rilievo planimetrico strumentale dell'immobile.

Il fabbricato è raggiungibile da via Crosara, e l'accesso avviene attraverso un cancello carrabile e un cancello pedonale dove compaiono i numeri civici 60/C e 60/D.

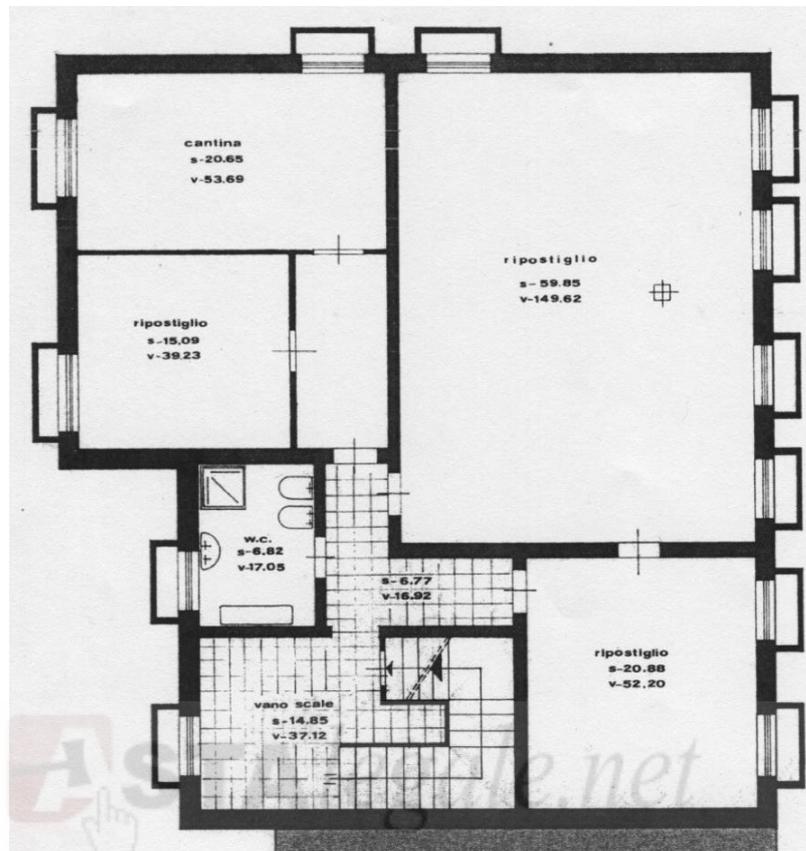
Il fabbricato, pur apparendo come una villa singola, è composto da due abitazioni con ingressi al piano terra indipendenti e un garage al piano terra.

L'abitazione identificata come "sub2" è la residenza principale disposta su tre piani (interrato, terra e primo) e occupa la maggior parte del fabbricato.

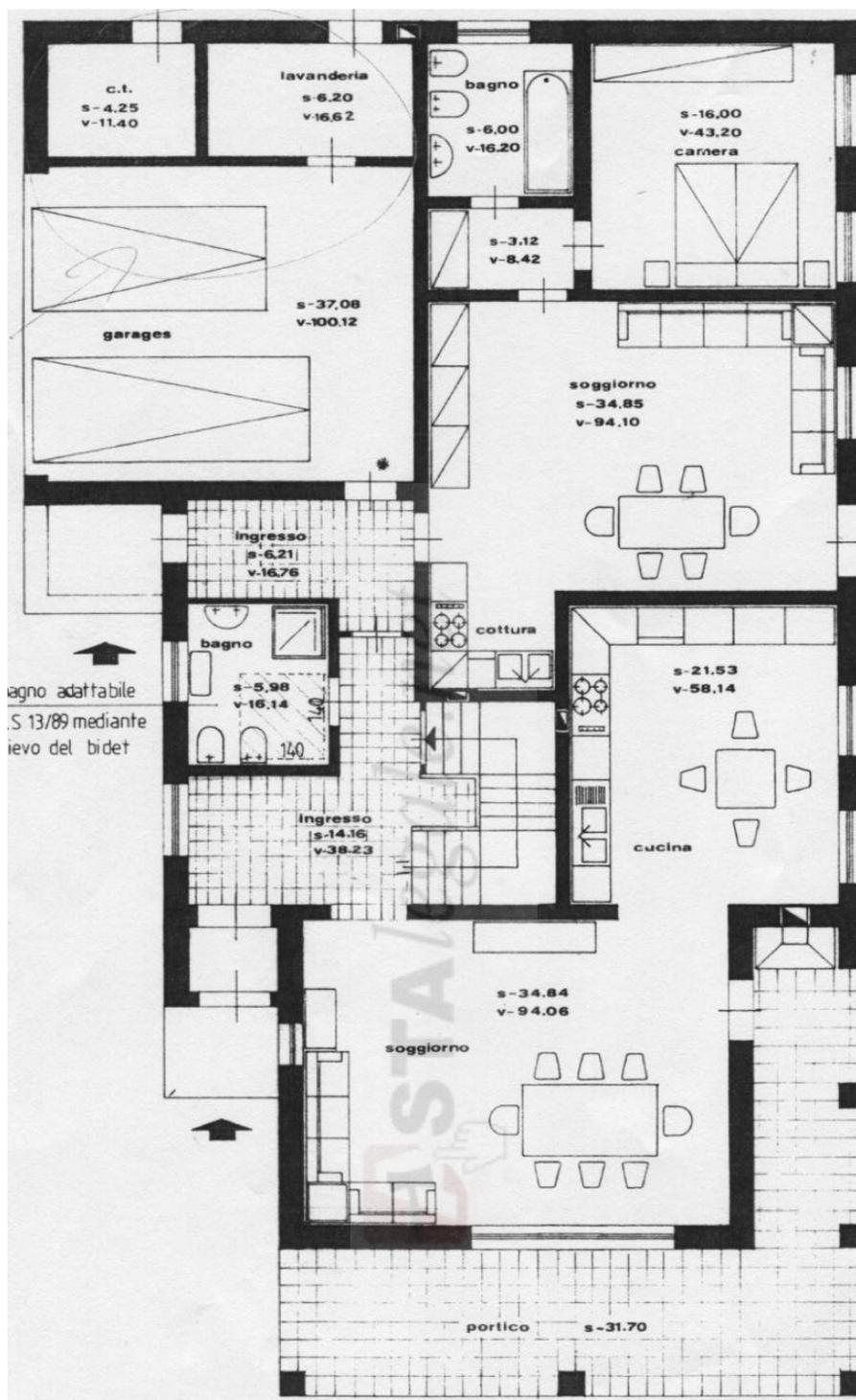
L'abitazione identificata come "sub3" è un piccolo alloggio che si sviluppa al piano terra, ha ingresso indipendente e comunica internamente sia con l'abitazione principale che con il garage.

Nell'area esterna di pertinenza sono presenti alcuni manufatti (una pompeiana e un baraccato per ricovero attrezzi), non regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale.

Si riporta un estratto del progetto edilizio, le piante in scala sono riportate in allegato.

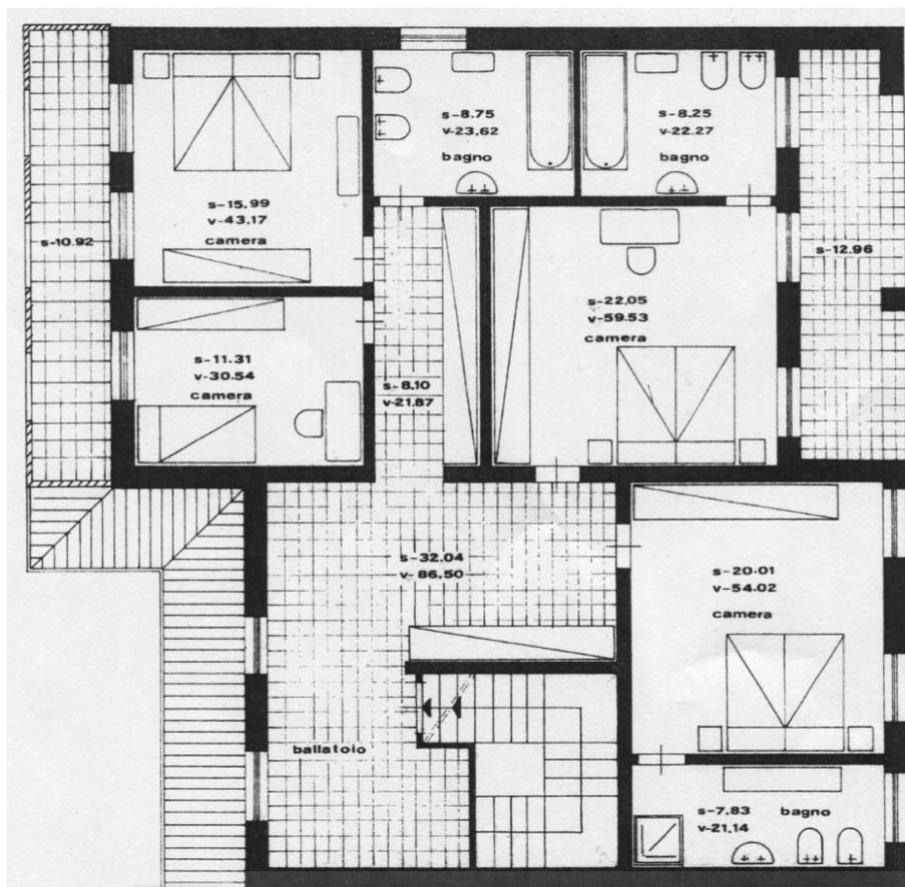


pianta del piano interrato



pianta del piano terra





pianta del piano primo

Le finiture esterne delle facciate sono in intonaco al civile, i fori porta e finestra sono contornati con elementi lapidei, e il sistema di oscuramento è realizzato con balconi. Le cornici di gronda sono realizzate in calcestruzzo, il manto di copertura è in coppi tradizionali e le lattonerie in rame; il portico a sud ha pilastri in mattone a vista e copertura in legno.

Le pavimentazioni esterne sono realizzate con elementi autobloccanti tipo "betonella".

Lo stato manutentivo dell'involucro esterno del fabbricato (intonaci, copertura, balconi..) e delle pertinenze esterne è mediocre.

Per il calcolo sommario delle superfici si è fatto riferimento al progetto edilizio in allegato

Superfici utili dei locali:

sub 2: abitazione al piano interrato, terra e primoPIANO INTERRATO

ripostiglio	20,88	m ²
ripostiglio	59,85	m ²
cantina	20,65	m ²
ripostiglio	15,09	m ²
disimpegno	6,29	m ²
bagno	6,82	m ²
disimpegno	6,77	m ²
disimpegno su vano scale	14,85	m ²

PIANO TERRA

portico	31,70	m ²
soggiorno	34,84	m ²
cucina	21,53	m ²
ingresso	14,16	m ²
bagno	5,98	m ²

PIANO PRIMO

ballatoio	32,04	m ²
disimpegno	8,10	m ²
camera	20,01	m ²
bagno	7,83	m ²
camera	22,05	m ²
bagno	8,25	m ²
camera	11,31	m ²
camera	15,99	m ²
bagno	8,75	m ²
terrazzo	10,92	m ²
terrazzo	12,96	m ²

totale superficie netta	417,62	m ²
-------------------------	--------	----------------

sub 3: abitazione al piano terra

soggiorno cucina	34,85 m ²
ingresso	6,21 m ²
camera	16,00 m ²
disimpegno	3,12 m ²
bagno	6,00 m ²

totale superficie netta	66,18 m ²
-------------------------	----------------------

sub 4: garage al piano terra

garage	37,08 m ²
--------	----------------------

sub 1: centrale termica e lavanderia

centrale termica	4,25 m ²
lavanderia	6,20 m ²

totale superficie netta	10,45 m ²
-------------------------	----------------------

totale superficie netta complessiva dell'immobile	531,33 m ²
---	-----------------------

La consistenza effettiva o superficie commerciale viene calcolata in base alla superficie lorda, tenendo conto del minor valore dei locali accessori, considerando per questi una superficie ridotta del 50%. Per balconi e terrazzi la superficie viene ridotta al 30%. Risultata:

Superfici commerciali

LOCALI	Sup lorda [m ²]	Sup commerciale [m ²]
locali al piano interrato	187,0	93,5
locali al piano terra	Locali interni: 231,5 Portico: 32,5	242,0
locali al piano primo	Locali interni: 174,0 terrazzi: 25,0	182,5
TOTALE	650,0	518,0

Superficie commerciale TOTALE **circa 518 m²**

La superficie delle pertinenze esterne del fabbricato è pari a circa 2300 m adibite a prato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per rispondere a tale quesito il CTU ha eseguito accertamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza dove è emerso che non esistono iscrizioni ipotecarie nè trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni in oggetto, a partire dal ventennio retro e a tutto il 13-08-2019 (data del pignoramento) ad eccezione delle seguenti:

ISCRIZIONI CONTRO

Ipoteca volontaria in data 14-04-1994 n.rep. 57919-7760 del notaio PULEJO DOMENICO di Lonigo, iscritta a Vicenza il 5-5-1994 ai nn. 6443 R.G. 1174 R.P. a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX per un capitale di Lire 120.000.000,00 oltre a interessi e spese per un totale di Lire 180.000.000,00 gravante per l'intero sui vari beni in Bolzano vicentino foglio 6 mappale 421. Il mappale 421 a seguito di frazionamento ha originato il mappale 666.

L'ipoteca veniva cancellata con annotazione n.3565 del 27-10-2009

Costituzione di fondo patrimoniale in data 26-11-2007 n.rep. 196198/34870 del notaio GIUSEPPE BOSCHETTI di Vicenza, iscritta a Vicenza il 30-11-2007 ai nn. 31345 R.G. 18495 R.P. a favore di XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX avente ad oggetto i beni di cui al catasto Fabbricati Foglio 6, mappale 666 (sub 2,3,4).

Annotazione successiva del 3-8-2009 n 16918 RG e 2760 RP: INEFFICACIA TOTALE.

Ipoteca volontaria in data 28-05-2010 n.rep. 57919-7760 del notaio PULEJO DOMENICO di Vicenza, iscritta a Vicenza il 1-6-2010 ai nn. 11928 R.G. 2408 R.P. a favore di #omissis# contro #omissis# per un capitale di € 1.500.000,00 oltre a interessi e spese per un totale di € 3.000.000,00 gravante per l'intero sui vari beni tra i quali anche gli immobili oggetto di pignoramento in Bolzano vicentino Catasto Fabbricati, Foglio 6, mappale 666 (sub 2,3,4) che nell'ipoteca costituiscono l'unità negoziale n.3

Ipoteca giudiziale in data 27-6-2012 n.rep. 1986-2012, iscritta il 2-7-2012 ai nn. 12096 R.G. 1638 R.P. a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX contro #omissis# per un capitale di € 151'706,06 oltre a interessi per un totale di € 200'000,00 gravante per l'intero sui vari beni tra i quali anche gli immobili oggetto di pignoramento in Bolzano vicentino Catasto Fabbricati, Foglio 6, mappale 666 (sub 1,2,3,4) che nell'ipoteca costituiscono l'unità negoziale n.4.

Ipoteca giudiziale in data 9-8-2012 n.rep. 2712-2012, iscritta il 14-8-2012 ai nn. 15644 R.G. 2173 R.P. a favore XXXXXXXXXXXXXXXX contro #omissis# per un capitale di 132'891,30 oltre a interessi per un totale di € 160'000,00 gravante per l'intero sui vari beni tra i quali anche gli immobili oggetto di pignoramento in Bolzano vicentino Catasto Fabbricati, Foglio 6, mappale 666 (sub 1,2,3,4) che nell'ipoteca costituiscono l'unità negoziale n.3.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Le formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento sono le seguenti:

Ipoteca volontaria in data 28-05-2010 n.rep. 57919-7760 del notaio PULEJO DOMENICO di Vicenza, iscritta a Vicenza il 1-6-2010 ai nn. 11928 R.G. 2408 R.P. a favore di #omissis# contro #omissis# per un capitale di € 1.500.000,00 oltre a interessi e spese per un totale di € 3.000.000,00 gravante per l'intero sui vari beni tra i quali anche gli immobili oggetto di pignoramento in Bolzano vicentino Catasto Fabbricati, Foglio 6, mappale 666 (sub 2,3,4) che nell'ipoteca costituiscono l'unità negoziale n.3

Ipoteca giudiziale in data 27-6-2012 n.rep. 1986-2012, iscritta il 2-7-2012 ai nn. 12096 R.G. 1638 R.P. a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX contro #omissis# per un capitale di 151'706,06 oltre a interessi per un totale di 200'000,00 gravante per l'intero sui vari beni tra i quali anche gli immobili oggetto di pignoramento in Bolzano vicentino Catasto Fabbricati, Foglio 6, mappale 666 (sub 1,2,3,4) che nell'ipoteca costituiscono l'unità negoziale n.4.

Ipoteca giudiziale in data 9-8-2012 n.rep. 2712-2012, iscritta il 14-8-2012 ai nn. 15644 R.G. 2173 R.P. a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro #omissis# per un capitale di € 132'891,30 oltre a interessi per un totale di € 160'000,00 gravante per l'intero sui vari beni tra i quali anche gli immobili oggetto di pignoramento in Bolzano vicentino Catasto Fabbricati, Foglio 6, mappale 666 (sub 1,2,3,4) che nell'ipoteca costituiscono l'unità negoziale n.3.

Atto di pignoramento in data 15-11-2013 n.rep. 6726-2013 dell'ufficiale giudiziario del tribunale di Vicenza, trascritto a Vicenza il 20-11-2013 ai nn. 19645 R.G. 14099 R.P. a favore XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX gravante per l'intero sui beni in Bolzano vicentino Catasto Fabbricati, Foglio 6, mappale 666 (sub 2,3,4)

Atto di pignoramento in data 13-08-2019 n.rep. 5202-2019 dell'ufficiale giudiziario del tribunale di Vicenza, trascritto a Vicenza il 09-09-2019 ai nn. 13376 R.G. 20078 R.P. a favore XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX gravante per l'intero sui beni in Bolzano vicentino Catasto
Fabbricati, Foglio 6, mappale 666 (sub 1,2,3,4)

Atto di compravendita presso il notaio Gian Paolo Boschetti (Vicenza), rep. n .
79720 del 27/05/1988, trascritto il 15/06/1988 RG 7325, RP 5520, contro
XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXXXXXXXXXXX i beni in Bolzano vicentino foglio 6 mappale 421. Il mappale
421 a seguito di frazionamento ha originato il mappale 666.



5. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:

A seguito di Domanda di Accesso agli Atti Amministrativi presentata dallo scrivente CTU al Comune di Bolzano Vicentino, sono stati rinvenuti i seguenti documenti (riportati in allegato):

Concessione edilizia n.25/92, pratica 91/166 rilasciata il 09/04/1992, dal titolo: "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE"

Concessione edilizia n.12/95, pratica 94/125 rilasciata il 30/01/1995, dal titolo: "VARIANTE DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE"

Per quanto è stato possibile rilevare a seguito del rilievo topografico, in tema di distanze da confini il fabbricato è conforme al progetto rinvenuto negli archivi comunali (Concessione edilizia n.12/95, pratica 94/125 rilasciata il 30/01/1995, dal titolo: "VARIANTE DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE") e alle planimetrie catastali rinvenute al catasto di Vicenza.

Internamente figurano alcune irregolarità per alcune pareti interne eccedenti le misure progettuali. Le difformità rilevate sono state identificate negli elaborati allegati. Insistono altre irregolarità/imprecisioni progettuali, vedasi per l'appunto il terrazzo non figurante nei prospetti ma riportato in pianta.

Il fabbricato è attualmente censito nella zona B della pianificazione urbanistica del comune di Bolzano Vicentino.

Ai fini della regolarizzazione dell'immobile occorre presentare una CILA in sanatoria al fine di regolarizzare la dimensione di alcune stanze e fori attinenti ai sub 2-3-4, versando ammenda di € 1.000,00 oltre agli oneri di presentazione pratica e onorari tecnico-professionali. Quanto alla tettoia e baraccamenti presenti nel retro, si rende necessario procedere con la demolizione in quanto opere non regolari dal punto di vista strutturale, urbanistico, catastale.

La demolizione delle strutture non regolari comporta oneri per :

30,00 €/mS x 290 m²= €8.700,00 a cui vanno aggiunti oneri per smaltimento residui, pratica comunale comportando complessivi € 20.000,00

CONFORMITÀ CATASTALE:

Occorre procedere apportando alcune correzioni alle planimetrie catastali in quanto difformi allo stato attuale dell'immobile

6. VALUTAZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI AI FINI DI VENDITA ALL'ASTA

Premesse alla valutazione:

Qualsiasi oggetto fisico, a seconda dell'angolo visuale, può essere visto da molteplici punti di vista; così pure, per i beni immobili come quelli in oggetto, si possono verificare diverse prospettive economiche a seconda della visuale prescelta in dipendenza dello scopo della stima.

L'aspetto economico, che nella prassi estimativa viene definito come "il più probabile valore di mercato", corrisponde al valore venale dell'immobile, qualora questo venisse posto in libera contrattazione di compravendita. Tale valore dipenderà da molti fattori, tra cui principalmente il valore reale fisico dell'oggetto dipendente dalla sua utilizzazione.

In base ad indagini svolte presso operatori immobiliari nella zona, oltre che nelle banche dati dell'Agenzia del Territorio, con riferimento a beni simili, della stessa vetustà ed in zone analoghe, tenendo conto delle caratteristiche edilizie dell'immobile, si può attribuire un valore così determinato:

Dalle ricerche di mercato effettuate interpellando agenzie immobiliari della zona, e sulla base di recenti compravendite di immobili comparabili è risultato il seguente prezzo parametrico di vendita: 1180 €/m².

Da un'ispezione presso la banca dati delle quotazioni OMI reperibile presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, il valore medio per immobili classificati quali ville/villini in uno stato di conservazione normale, figura tra i 900 €/m² - 1100 €/m²

A questo punto va fatta una precisazione su una tendenza recente del mercato di immobili di queste dimensioni e tipologia:

- aspetto energetico: la recente attenzione al risparmio energetico negli edifici e la disponibilità sul mercato di edifici a basso consumo energetico ha determinato una minore appetibilità per gli altri edifici residenziali

- aspetto antisismico: i recenti eventi sismici in Italia hanno portato l'attenzione del mercato degli immobili a considerare anche l'aspetto della sicurezza alle azioni sismiche

Considerata l'epoca di costruzione (tra il 1992 e il 1995), analizzati i progetto edilizio e il progetto degli impianti, osservato in sito l'involucro, si è ritenuto opportuno applicare i coefficienti correttivi come sotto specificato.



Coefficienti di decurtazione e/o apprezzamento:

- stato di manutenzione interno dell'immobile: mediocre	coeff. 0,8
- stato di manutenzione degli esterni e delle facciate: mediocre	coeff. 0,8
- esposizione dell'affaccio principale del fabbricato : sud	coeff. 1,1
- ulteriore potenzialità edificatoria per un potenziale ampliamento	coeff. 0,9
- dimensione dell'area di pertinenza esterna	coeff. 1,1
- prestazione energetica dell'involucro edilizio (coibentazione, apporto solare passivo, sistemi ad energia rinnovabile es. fotovoltaico e collettori solari...)	coeff. 0,8
- prestazione strutturale antisismica (in rapporto all'attuale normativa)	coeff. 0,8

Pervenendo ad un coefficiente medio pari a 0,900

La stima è stata condotta mediando i risultati ottenuti da un'indagine di mercato sulla base degli annunci di vendita di immobili nella zona non di nuova costruzione e i risultati ottenuti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore parametrico espresso a m² a cui applicare il coefficiente di apprezzamento è determinato sul costo medio a m² rinvenuto dagli annunci di vendita della zona pari a €/m² 1.180,00. Si ottiene:

€/m² 1.180,00 x 0,900 = €/m² 1.062,00

Valore unitario corretto con i coefficienti: 1.062,00 €/m²

Prezzo di vendita in libero mercato: 518m² x 1.062,00 €/m² = € 550.116,00

Il valore determinato seguendo analoga procedura secondo i dati forniti dall'Ade basati sulla superficie Lorda, attestanti un valore medio pari a €/m² 1.000,00

Valore unitario corretto con i coefficienti: 900,00 €/m²

Prezzo di vendita in libero mercato rif. AdE: 650 m² x 900,00 €/m² = € 585.000,00

Il valore medio atteso del fabbricato, determinato dalla media dei valori determinati in base alle osservazioni di mercato e alle quantificato in € 567.558,00

Prezzo decurtato per vendita all'asta (-15%) = € 85.133,70

Prezzo stimato finale = € 482.424,30

VALUTAZIONE SU BASE "VALORE DI MERCATO":

Considerate le valutazioni di cui sopra, il periodo di stagnazione delle vendite dei beni immobili e la natura della esecuzione immobiliare, si ritiene di attribuire al bene il valore arrotondato di **€ 480'000,00**.

L'oggetto della vendita è la quota di proprietà degli esecutati come già specificato al capitolo 1, pari a 1000/1000.



7. PROSPETTO RIEPILOGATIVO*LOTTO n. 1 (unico)**COMUNE DI BOLZANO VICENTINO***- identificazione dei beni:**

villino su due piani fuori terra e un interrato composto da due abitazioni, garage e terreno pertinenziale

- individuazione catastale:

Comune di Bolzano Vicentino, via Crosara

Catasto Fabbricati, Foglio 6, mappale 666 composto dai seguenti subalterni:

- **sub 2:** abitazione al piano interrato, terra e primo con categoria catastale A7, vani 11,5
- **sub 3:** abitazione al piano terra con categoria catastale A7, vani 3,5
- **sub 4:** garage al piano terra categoria catastale C6, superficie 30 m²
- **sub 1:** corte, centrale termica, lavanderia (bene comune ai sub.2,3,4)

- diritto venduto: PROPRIETA'**- consistenza: 1000/1000****- tipologia del bene:**

Villino composto da due unità abitative con ingressi al piano terra indipendenti e un garage al piano terra. Indirizzo: via Crosara 60/C e 60/D, Bolzano Vicentino.

- prezzo base: € 480.000,00 #QUATTROCENTOTTANTAMILA/00#

Ciò é quanto il C.T.U., con serena coscienza, può affermare ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Marostica, li 28-02-2022

il CTU ing. Paolo Toniolo