

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
Sezione esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n° RG 98/2023

Giudice: Prendini dr. Luca

Esperto: Arch. Claudia Scrimin

Promossa da: ***

Contro: ***

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Termine deposito 12/08/2023

COPIA EPURATA del DOCUMENTO depositato in PCT il 09/08/2023



Vista d'insieme del compendio dalla SS 53 Postumia, immagine estratta da Google

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA ed INDICE - LOTTO UNICO

Procedura E.I. n° 98/2023 R.G., Giudice dott. L. Prendini

*** Contro: ***

DIRITTO:	(pag.3)	intera proprietà
BENE:	(cfr pag.4-9,10)	unità edilizia ad uso di laboratorio con area privata
UBICAZIONE:	(cfr pag.4)	Bolzano Vicentino, via Ponte, n° 74/A
STATO:	(cfr pag.8)	da ristrutturare
LOTTE:	(cfr pag.4)	unico
DATI CATASTALI ATTUALI:	(cfr pag.9)	C. C. di Bolzano Vicentino, N.C.E.U. fg. 17° m. 136, N.C.T fg. 17° m.n. 136.
DIFFERENZE RISPETTO al PIGNORAMENTO:	(cfr pag.3)	NO
IRREGOLARITA' EDILIZIA/ABUSI:	(cfr pag.12.)	consistenti
VALORE di STIMA:	(cfr pag.20)	€ 53'379,48
VENDIBILITA':	(cfr pag.20):	scarsa
OCCUPAZIONE:	(cfr pag.16):	occupato
TITOLO di OCCUPAZIONE:	(cfr pag.16)	contratto d'affitto registrato il 09/03/2021
ONERI:	(cfr pag.15):	demolizioni per regolarizzazione € 26.250,00
PREZZO D'ASTA	(cfr pag.10, 20)	€ 27'000,00
APE:	(cfr pag.8)	SI, Classe Energetica F

ALLEGATI:

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI OTTICI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIA DELLO STATO REALE 2B. PLANIMETRIE COMPARATIVE
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE FG. 17°, SCALA 1:2000
4. PLANIMETRIA CATASTALE
5. VISURE CATASTALI
6. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. CERTIFICATI ANAGRAFICI E STATO CIVILE – 8. B VISURA CAMERALE (INQUILINO)
9. A.P.E.
10. TITOLI ABILITATIVI
11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
12. CONTRATTO D'AFFITTO E VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE RICEVUTE INVIO PERIZIE

INDICE:

PREMESSA	pg. 03
Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE dei DIRITTI REALI e degli IMMOBILI OGGETTO del PIGNORAMENTO	pg. 03
Cap. 2 – DESCRIZIONE degli IMMOBILI OGGETTO di PIGNORAMENTO	pg. 04
Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE del BENE PIGNORATO	pg. 09
Cap. 4 – SCHEMA SINTETICO e DESCRITTIVO del LOTTO	pg. 10
Cap. 5 – RICOSTRUZIONE dei PASSAGGI di PROPRIETA' in RELAZIONE al BENE PIGNORATO	pg. 11
Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA del BENE PIGNORATO	pg. 11
Cap. 7 – STATO di POSSESSO degli IMMOBILI	pg. 16
Cap. 8 – VINCOLI ed ONERI GIURIDICI GRAVANTI sul BENE	pg. 16
Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 17
Cap. 10 – VERIFICA ESISTENZA di PESI e ONERI di ALTRO TIPO	pg. 17
Cap. 11 – INFORMAZIONI sulle SPESE di GESTIONE dell'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 17
Cap. 12 – VALUTAZIONE dei BENI	pg. 18
Cap. 13 - VALUTAZIONE di QUOTA INDIVISA	pg. 20
Cap. 14 – INFORMAZIONI RESIDENZA	pg. 20

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

PREMESSA

Il giorno 13/04/2023 (comunicazione di Cancelleria 19/04/2023) l'Ill.mo Giudice, Dott. Luca Prendini, ha nominato la sottoscritta, Architetto Claudia Scrimin, iscritta all'Albo degli Architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della Prov. di Vicenza con il n° 469, all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'ex Tribunale di Bassano del Grappa con il n° 51 e studio in Bassano del Grappa, piazzetta dell'Angelo n° 10 a Bassano del Grappa, perito estimatore relativamente alla procedura in oggetto.

Il giorno 24/04/2023 la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ex art. 161 co.1 d.a. c.p.c., a fronte della formulazione del quesito "Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

RELAZIONE TECNICA relativa ai BENI IMMOBILI SITI in
COMUNE di BOLZANO VICENTINO (VI), via Ponte, n° 74/A
LOTTO UNICO

1. identificazione dei diritti reali e degli immobili oggetto di pignoramento

Immobile di proprietà di: ***,
***, proprietario per 1/1.

Si tratta di un laboratorio al piano terreno con annessa area scoperta, sito a Bolzano Vicentino in via Ponte, n° 74/A

Al N.C.E.U. ed al N.C.T. del Comune Censuario di Bolzano Vicentino (VI) è identificato al fg. 17°, mapp. n° 136
Confini lotto: N SS n° 53, E m.n.139, S roggia demaniale, O m.n. 137.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (1/1) corrisponde a quello in titolarità all'esecutato a seguito dell'atto di acquisto registrato a suo favore.

Si segnala che l'acquisto è avvenuto in data 11/10/2006, antecedente il matrimonio contratto a Bolzano Vicentino il 16/11/2010 senza annotazioni (regime di comunione dei beni).

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento



La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale individua la corrispondenza tra il fabbricato ed il lotto interessato.

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

2. descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento – LOTTO UNICO

Individuazione: l'immobile è localizzato a Bolzano Vicentino in via Ponte 74/A, al piano terreno, ribassato rispetto al piano stradale.

Descrizione della zona: trattasi di un'area urbana periferica circondata dalla campagna, posta a sud del centro abitato, dal quale è separata dall'arteria di traffico SS 53 Postumia, che, vista la destinazione produttiva dell'unità, rappresenta un'importante via di collegamento e la sua facilitata accessibilità.

Le linee degli autobus, con fermata in statale (ml. 90/120) o nella vicina via Zuccola (ml. 190): SVT, n° 5, 105, 125, 1047, 1147 rendono agevole il collegamento con Vicenza e Bassano, la linea sulla strada Postumia mobilità dimarca, n° 106 agevola il collegamento con Vicenza, Castelfranco e Treviso.

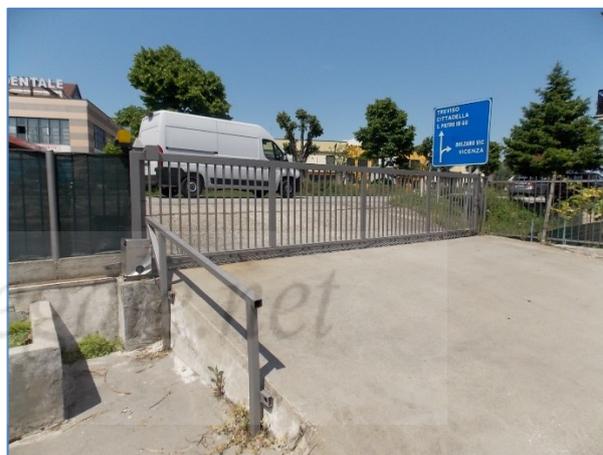
Collegamenti: la strada regionale 53 Postumia collega Vicenza (a km. 3,00) a Treviso (a km. 50, Cittadella, Km. 14, Castelfranco Km. 26). In direzione di Vicenza, a 2 km. si raggiunge il casello autostradale Vicenza Nord dell'autostrada della Valdastico A31.

L'immobile è unico e conseguentemente viene considerato come **LOTTO UNICO**.

Inquadramento fotografico:



Particolare della recinzione e del fossato esterno



Accesso carraio dall'interno



Vista edificio laboratori



baracca-deposito

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



Prospetto edificiodificio ufficio-laboratori



Prospetto ufficio e WC dal portico



Roggia demaniale



portico e autorimessa abusivi e parzialmente in area demaniale



Portico, autorimessa e baracca abusivi in area demaniale



Ingresso uffì



disimpegno



WC



ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



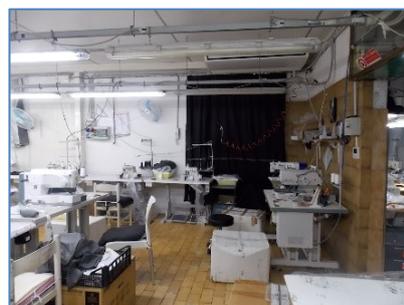
Laboratorio (1° vano)



Laboratorio (1° vano)



Laboratorio (2° vano)



Laboratorio (2° vano) con portone parzialmente tamponato - condizionatore di proprietà dell'inquilino

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpcc.it



Baracca - deposito



Contatori gas non attivi

Contatore energia elettrica attivo

Descrizione dell'unità edilizia

Il laboratorio con area di corte è stato realizzato nel 1977-78 come ampliamento dell'adiacente fabbricato residenziale. Diversamente da quanto previsto in CE, l'ampliamento si è spinto fino al confine di proprietà a ridosso della roggia Carpaneda, realizzando due vani ad uso di laboratorio con portoni d'ingresso dalla corte, un vano ad uso di ingresso/ufficio, l'antibagno ed il bagno.

Successivamente è stata realizzata una soletta in calcestruzzo sopra la roggia demaniale e si è realizzato il portico, parte del quale, in un terzo tempo è stato chiuso per ricavare l'autorimessa e davanti al quale è stata allestita una struttura deposito.

Caratteristiche tecniche:

La documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Bolzano Vicentino non fornisce indicazioni sulla struttura dell'immobile.

Si descrive di seguito quanto è possibile vedere:

Pareti edificio accatastato: calcestruzzo, mattone intonacato; divisorio ufficio telaio metallico e legno; portico: blocchi in cls intonacati all'interno intonacato; autorimessa: blocchi in cls intonacati all'interno, pannelli in pvc su telaio metallico; deposito nord: legno, calcestruzzo, mattone, pannelli metallici; deposito sud: blocchi in cls intonacati, pannelli in metallo anodizzato e vetro

Solaio edificio accatastato: laterocemento, con copertura inclinata e rivestita in tegole; portico, autorimessa e deposito sud: pannelli grecati prefabbricati sandwich parzialmente rivestiti con lastre di polistirolo sorretti da tralicci in ferro; deposito nord: legno con rivestimento superiore in tegole

Controsoffitti edificio accatastato: legno, gesso, cartone;

altezze interne laboratorio (nord) h. ml. 2,97, laboratorio (centrale) h. 3,10, ingresso h. 3,21, ufficio 2,45, WC 2,30; deposito nord h. 2,33; autorimessa h. media 2,40

Pavimenti edificio accatastato: piastrelle ceramiche; portico, autorimessa, depositi e cortile cls liscio.

Rivestimenti: laboratori e bagno: piastrelle ceramiche

Serramenti edificio accatastato: finestre in metallo anodizzato e vetro, porta ingresso e portoni metallici, inferriate; portico e autorimessa finestre fisse in metallo e vetro; autorimessa: basculante con telaio

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA

Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 - cell. 335.1264000

e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

metallico e rivestimento in pvc; deposito sud portefinestre in alluminio anodizzato e vetro; cancello ingresso carraio in metallo, scorrevole, motorizzato.

Impianti:

L'unità è dotata dei seguenti impianti: idrico scollato dalla rete pubblica, privo di misuratore, realizzato originariamente per il solo bagno sottotraccia in parte, parzialmente esterno; con ogni probabilità in origine era collegato all'abitazione adiacente e dipendeva da esso; attualmente l'unità è priva di acqua corrente.

Elettrico, autonomo, esterno, dotato di salvavita (misuratore nella parete nord, accessibile dalla strada), necessita di attenta verifica;

Impianto di riscaldamento, assente; nel laboratorio nord è presente un condizionatore di proprietà della Ditta affittuaria.

Esternamente, accessibile dalla strada, è presente un vano contatori gas, con misuratori sigillati.

Il wc ha illuminazione e ventilazione diretta, è attrezzato con lavabo e wc ma è privo di acqua.

Stato di conservazione, qualità: da ristrutturare.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: no.

<i>calcolo delle superfici commerciali in area di proprietà (*)</i>					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
laboratorio	N-E-S-O	116,96	sufficiente	1,00	116,96
autorimessa	N-E-S-O	14,06	discreto	0,50	7,03
porticati	N-E-S-O	21,22	discreto	0,30	6,37
deposito	N-E-O	4,47	sufficiente	0,25	1,12
area scoperta		223,25	discreto	0,10	22,33
totale arrotondato					154,00

(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

<i>calcolo delle superfici non commerciabili in area demaniale (*)</i>					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
autorimessa	N-E-S-O	17,95	discreto	0,50	8,98
porticati	N-E-S-O	29,85	discreto	0,30	8,96
deposito	E-S-O	9,40	sufficiente	0,25	2,35
area scoperta		2,80	sufficiente	0,10	0,30
totale		60,00			21,00

(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

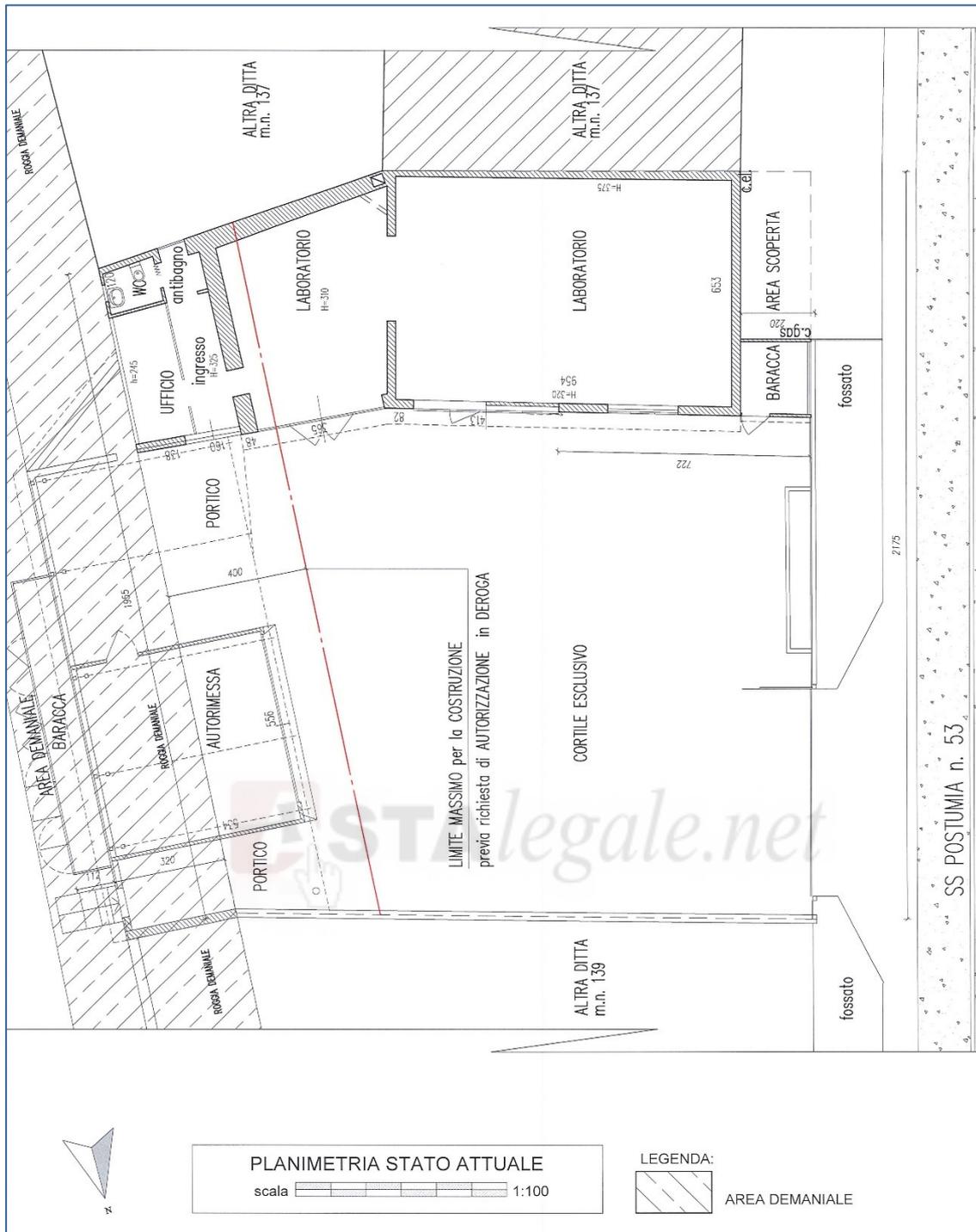
Verifica esistenza certificazione energetica:

L' attestato di certificazione energetica, è stato redatto il 30/07/2018, è inserito nell' Allegato 9: l'unità ad uso di laboratorio risulta in classe Energetica **F** con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP_{gl,nren}) pari a **517,17** kWh/mq.anno.

Ai fini del calcolo delle superfici commerciali si considerano le sole superfici comprese nell'area in proprietà, non si possono infatti comprendere le superfici realizzate in area demaniale.

Planimetria dello stato attuale:

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



La situazione reale dell'unità immobiliare di cui alla restituzione grafica soprariportata presenta rilevanti differenze rispetto a quella del progetto autorizzato e a quella rappresentata dalla planimetria catastale identificata al N.C.E.U., foglio 17°, mapp. n° 136, come rappresentato graficamente rispettivamente alle pagg. 13 e 14.

3. identificazione catastale del bene pignorato

dati catastali attuali:

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E. di Vicenza consente di certificare che il bene:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Bolzano Vicentino (A954), fg. 17°, mapp. n° 136 – Cat. C/3 Cl. 2, consistenza mq. 101, superficie catastale totale mq. 142, RC€ 125,19 in via Ponte, n° 74/A PT È intestato a

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA

Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000

e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

Quota di 1/1 di un laboratorio con area di corte, sito in via Ponte, n° 74/A a Bolzano Vicentino.
E' composto da due vani ad uso di laboratorio, ingresso/ufficio, antibagno e bagno, due aree porticate, e autorimessa (in parte in area demaniale) e due depositi (uno in area demaniale)
I due laboratori hanno altezze interne di (nord) ml. 2,97, (centrale) h. 3,10.
L'unità edilizia descritta è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bolzano Vicentino (VI) fg. 17°, mapp. n° 136
Confini lotto: N SS n° 53, E m.n.139, S roggia demaniale, O m.n. 137.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ed al progetto autorizzato; parte degli accessori occupano senza titoli l'area demaniale della roggia Carpaneda

Il fabbricato è stato costruito nel 1977, ampliato nel 1980 e nel 2006.

Trattasi di lotto unico

Prezzo base d'asta € 27.000,00

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

ATTO di COMPRAVENDITA in data 04/03/1980 a repertorio del Notaio Gian Paolo Boschetti n° 22.632, racc. n° 4.685 registrato a Vicenza il 12/03/1980 al n° 1751 Atti Pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza il 12/03/1980 ai nn. RG 3332, RP 2706

Oggetto: Beni iscritti al NCT del Comune Censuario di Bolzano Vicentino, sez. B, fg. 5° mappali nn 136 di are 3,00 RD£ 15.00, RA£ 5.70 e 259 (ex 137/b) di are 0.80, RD£-- *Sui mappali insiste un laboratorio artigiano con annesso deposito, non ancora censiti al NCEU, ma denunciati con planimetria presentata al NCEU il 18/01/1980, reg. n° 3; il m.n. 259 deriva per frazionamento dal m.n. 137, eseguito dal Geom. Giorgio Tozzi, in data 19/09/1979 prot. n° 18 convalidato in data 21/02/1980*
*** e *** vendono a *** e ***

ATTO di COMPRAVENDITA in data 11/10/2006 a repertorio del Notaio Francesco Crivellari n° 252129, racc. n° 30804 registrato a Padova il 13/10/2006 al n° 13966 A.P. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza il 17/10/2006 ai nn. RG 28629, RP 17019

Oggetto: Beni iscritti al NCEU del Comune Censuario di Bolzano Vicentino, fg. 17° mappale nn 136 Cat. C/3 cl. 2, mq. 101, RC€ 125,19 (laboratorio artigianale con annesso ufficio e servizio, P.T., via Ponte n° 74/A e NCT mapp. 136 ente urbano di mq. 380

*** e *** vendono a ***

Entrambi gli atti sono presenti nell'ALLEGATO 6 ATTI di PROVENIENZA

6. Regolarità edilizia-urbanistica del bene pignorato

- L'edificio è stato costruito come ampliamento del fabbricato residenziale adiacente, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° 54 del 10/10/1977 ed ha ottenuto la Licenza di Agibilità pari numero in data 16/01/1978 come officina elettrauto.
- Già all'inizio del 1980 il laboratorio risultava più ampio e ad esso risultava annesso un locale di deposito, senza che fosse stato rilasciato alcun permesso (cfr. planimetria catastale depositata il 18/01/1980 prot. 3); risultava variata anche la divisione del terreno rispetto al mappale n° 137 (cfr frazionamento allegato all'atto di compravendita del 04/03/1980);
- I proprietari inoltre avevano inoltrato in data 19/10/1979 una richiesta al Consorzio di Bonifica "Pedemontano Brenta" al fine di ottenere il nulla osta per la copertura con soletta in CA di un tratto di circa ml 14,00 della roggia Carpeneda antistante al m.n. 136 sez. B, fg. V°.

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 - cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

11

Il nulla osta risulta rilasciato con prot. 1080 del 26/05/1980, con CONDIZIONI relative all'assunzione di responsabilità, alla pulizia e manutenzione, al rilascio di autorizzazione del Genio Civile (della quale non si ha traccia).

- Nel 1986 è stata presentata al Comune di Bolzano Vicentino istanza di sanatoria prot. n° 4394 del 29/09/1986 – n° progressivo 0355412402/1 e 0355412402/2, con allegato bollettino pagato dell'oblazione di £ 896'986 complessive in unica soluzione (Ufficio postale di Lisiera n° 499 del 29/09/1986) per l'ampliamento dell'edificio, per la soletta sulla roggia e per la sovrastante tettoia.

Gli Uffici competenti NON trovano traccia di tale pratica, ma il responsabile dell'Ufficio Tecnico precisa che comunque l'esito non poteva essere positivo, come previsto dall'art. 33 della L. 47/1985 "Opere non suscettibili di sanatoria", per il quale

"Le opere di cui all'articolo 31 non sono suscettibili di sanatoria quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora, questi comportino inedificabilità e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse:

- a) vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;*
- b) vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;*
- c) vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna;*
- d) ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree.*

Sono altresì escluse dalla sanatoria le opere realizzate su edifici ed immobili assoggettati alla tutela della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e che non siano compatibili con la tutela medesima.

Per le opere non suscettibili di sanatoria ai sensi del presente articolo si applicano le sanzioni previste dal capo I".

- Il 13/02/2006 i proprietari hanno presentato all'agenzia del Demanio una Segnalazione di volontà di acquisto di area demaniale ai sensi dell'art. 5 bis della L. n° 212 del 01/08/2003 in quanto, al fine del buon esito della sanatoria risultava necessario essere in possesso dell'area (demaniale).

Anche questa richiesta non ha avuto esito.

Tutta la documentazione reperita tra Ufficio Tecnico e il professionista che ha eseguito l'ultima planimetria catastale è contenuta nell'ALLEGATO 10 TITOLI ABILITATIVI

Per quanto è stato possibile accertare, il compendio non corrisponde alle previsioni del provvedimento autorizzativo: esiste una corposa difformità tra la situazione reale dei luoghi e gli elaborati del progetto autorizzato che legittimano la sola esistenza di un laboratorio con dimensioni in pianta di ml. 5,00x7,70, come indicato nella planimetria comparativa riportata alla pagina seguente.

Lo stato attuale differisce anche da quanto rappresentato nella planimetria catastale, che non comprende i vani accessori a nord e sud (depositi, porticati, autorimessa), come indicato nella planimetria comparativa riportata a pagina 14.

Come sopra indicato NON è sanabile tutto ciò che è stato costruito oltre la distanza di ml. 4,00 dal confine demaniale, che costituisce il limite estremo autorizzabile in deroga dalla roggia e dovrà essere demolito.

La difformità rispetto al progetto approvato riguarda anche il diverso allineamento della recinzione, anche se probabilmente si tratta di un errata trasposizione grafica di progetto.

Destinazione Urbanistica: Il fabbricato si trova all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo n° 7 – Ambito rurale sud-est “Carpaneda” e ricade in Zona Territoriale Omogenea C.1/ n° 34 con indici riportati in apposito repertorio delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi: indice di fabbricazione pari a 1,50 mc/mq., percentuale massima di superficie dell'area coperta pari al 30%.

Nell'ALLEGATO 11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA sono riportate le tavole del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi vigente, oltre all'estratto delle Norme Tecniche Attuative del P.I., utili al caso.

Nei costi indicativi per la regolarizzazione va tenuto conto della potenzialità urbanistica dell'area, come precisato a seguire.

Il terreno misura 380 mq., possono essere coperti mq. 114 e realizzato un volume di 570 mc.

La pratica per regolarizzare la situazione del compendio deve prevedere la parziale demolizione del complesso e la sua ristrutturazione con nuovo permesso di costruire.

Va precisato che, dato lo stato delle cose, è più conveniente attuare un intervento di demolizione totale e ricostruzione.

E' opportuno inoltre eseguire un accurato rilievo celerimetrico, che non è stato effettuato per ragioni di opportunità procedurale.

Al fine di stabilire le decurtazioni da applicare al prezzo di vendita, si è calcolata l'incidenza sul valore dei costi indicativi della demolizione dei volumi insistenti sulle aree di rispetto e demaniali:

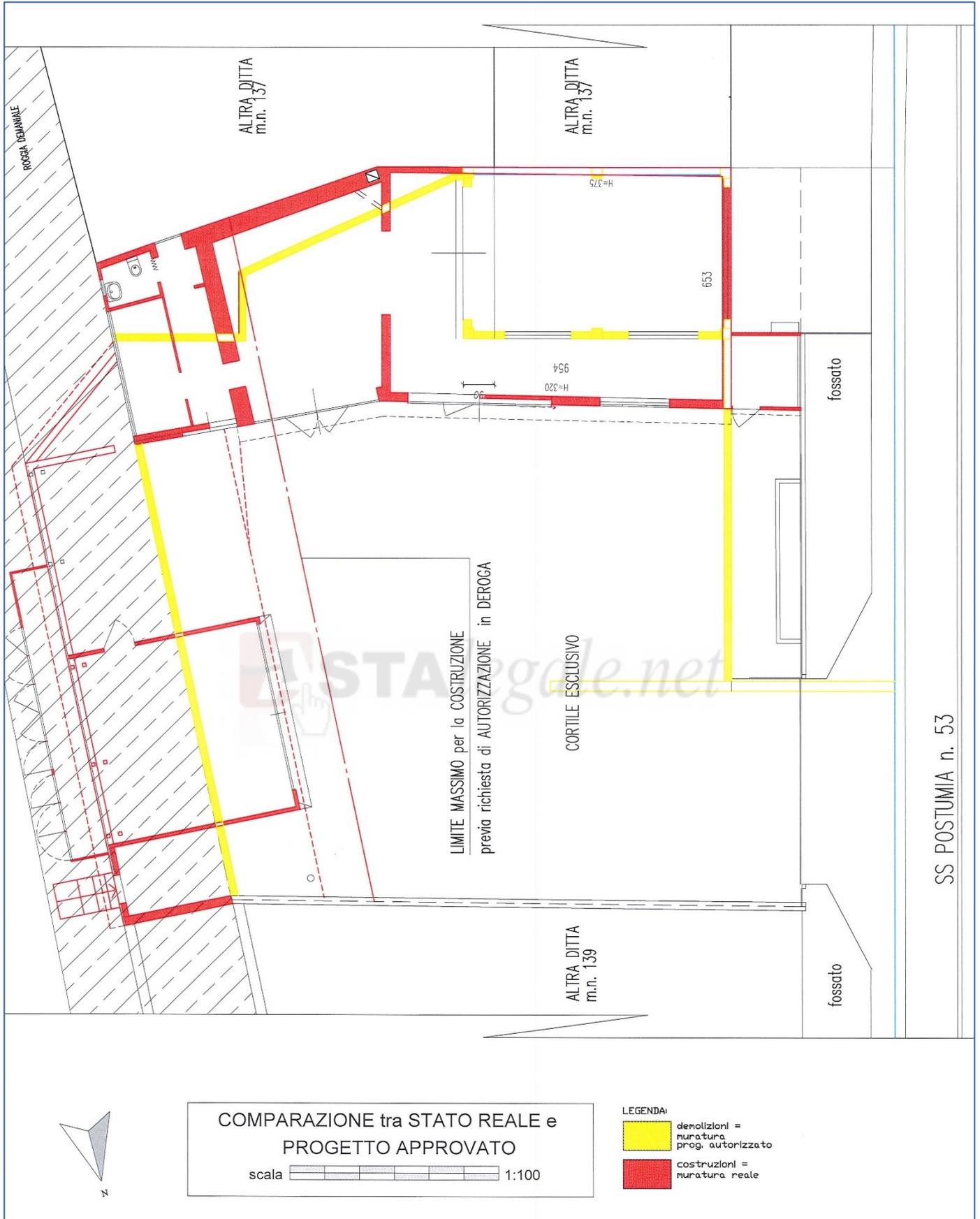
i porticati, i depositi, l'autorimessa e una porzione del fabbricato sud, indicativamente mc 400.

Il calcolo è stato fatto con il prezzario delle opere edili della regione veneto 2023, dividendo in due gruppi il lavoro di demolizione, uno per strutture in mattoni, legno, ferro e l'altro per strutture in C.A; si sono poi aggiunti i costi per il trasporto, l'incidenza dello smaltimento in discarica, gli oneri per la sicurezza e le opere provvisorie, le imposte.

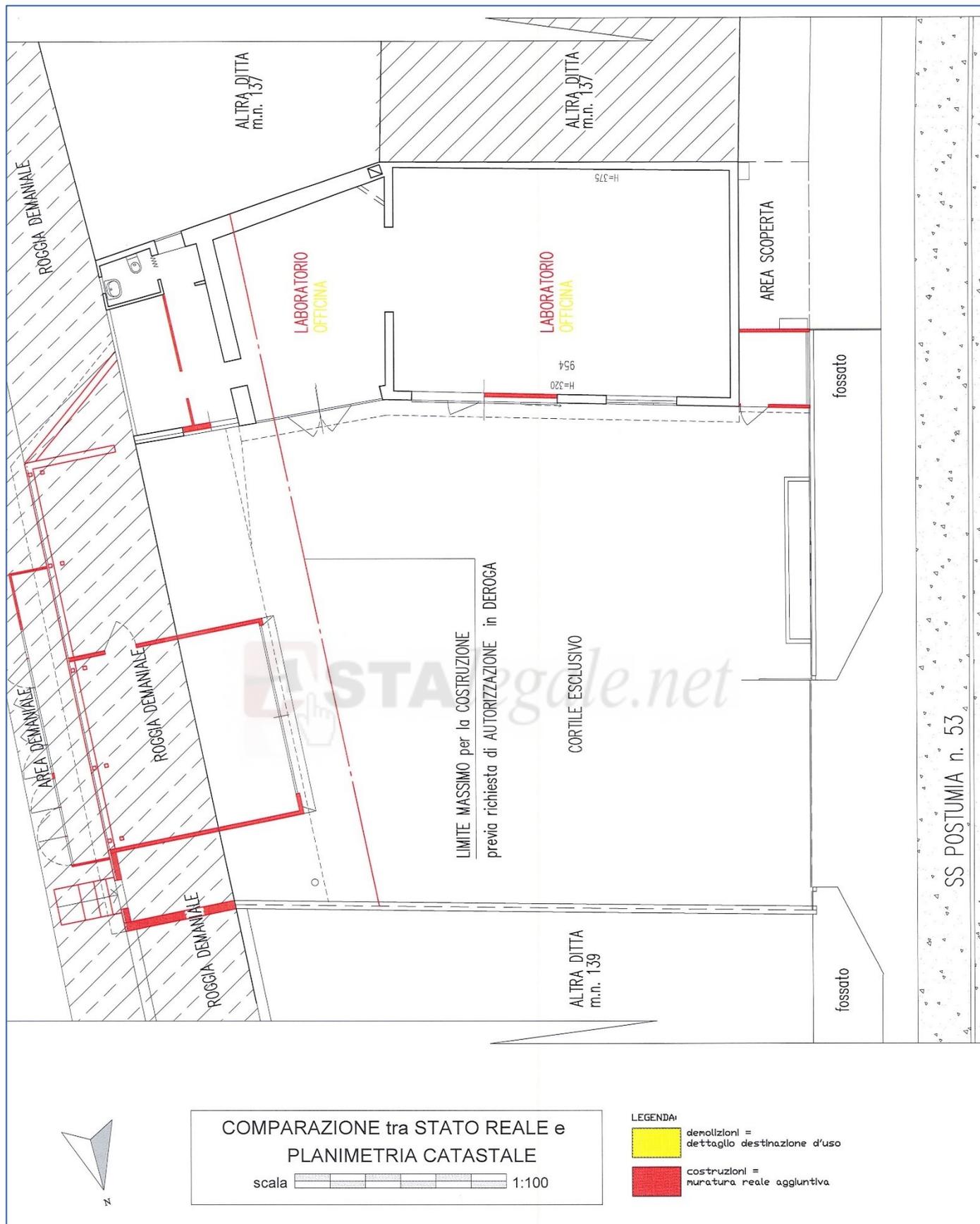
Il costo ponderato è pari ad € 21.650,00

A questo vanno aggiunti gli oneri professionali in quota parte pari ad € 4.600,00, comprensivo di oneri ed imposte.

Per un totale di € 26.250,00



ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
 Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
 e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
 Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
 e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

7. Stato di possesso degli immobili e occupazione

L'unità, a seguito dell'atto di compravendita registrato a suo favore, risulta intestata a:

***,

proprietario per 1/1.

Alla data del sopralluogo, il 25/05/2023, ed ancora oggi il compendio risulta affittato a:

***,

*** titolare della Ditta ***

Il Contratto ha ID. TELEMATICO ***, è stato registrato presso l'Ufficio DPVI UT Vicenza il 09/03/2021, S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO, risulta in regola con la tassa di registro

Il Canone di locazione ammonta ad 280,00 €/mese (anno € 3.360,00), la durata è pari a 6 anni (15/02/2021-14/02/2027).

Il canone percepito risulta congruo.

Il tutto come indicato negli ALLEGATI 8. B VISURA CAMERALE e 12. CONTRATTO D'AFFITTO e VERIFICA di CONGRUITA' del CANONE

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Si segnala l'ATTO di COSTITUZIONE di FONDO PATRIMONIALE, rep. n° 46023, racc. n° 26929 del Notaio Antonino Vacirca con

TRASCRIZIONE del 27/12/2010 ai nn. RG 27111, RP 17475

Su beni vari tra cui quelli iscritti al NCEU del C.C. di Bolzano Vic.no, fg. 17°, m.n. 136 Cat. C/3 laboratori per arti e mestieri, mq. 101, via Ponte 74

A favore di ***, ognuno per la quota di ½ del diritto di proprietà, contro *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -No

Convenzioni matrimoniali e provvedim. di assegnazione della casa coniugale al coniuge – No

Altri pesi o limitazioni d'uso – No

Oneri condominiali – No

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o d'altro tipo – No

Regolamento condominiale – No

Servitù risultanti dai registri immobiliari – No

Oneri regolarizzabili nel corso della procedura:

Iscrizioni ipotecarie:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE a GARANZIA di MUTUO FONDIARIO, Atto del Notaio Francesco Crivellari rep. n° 252130, racc. n° 30805 del 11/10/2006

ISCRIZIONE del 17/10/2006, RG 28630, RP 7114

Su beni vari tra cui quelli iscritti al NCEU del C.C. di Bolzano Vic.no, fg. 17°, m.n. 136 Cat. C/3 laboratori per arti e mestieri, mq. 101, via Ponte 74/A, PT e NCT fg. 17°, m.m. 136 ente urbano di mq. 380

A favore di *** e

A carico di *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

[ANNOTAZIONE del 15/05/2019, RG 10904, RP 2098 per restrizione dei beni (altri)]

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA

Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000

e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

- IPOTECA LEGALE per Atto Amministrativo rep. n° 103128/124, ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dai D.Lgs 46/99 e 193/01
ISCRIZIONE del 15/04/2008, RG 8426, RP 1826
Su beni vari tra cui quelli iscritti al NCEU del C.C. di Bolzano Vic.no, fg. 17°, m.n. 136 Cat. C/3 laboratori per arti e mestieri, mq. 101, via Ponte 74/A, PT e NCT fg. 17°, m.m. 136 ente urbano di mq. 380
A favore di *** e
A carico di *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
[ANNOTAZIONE del 15/05/2019, RG 10906, RP 100 per restrizione dei beni (altri)]

Pignoramenti:

- ATTO GIUDIZIARIO del 27/02/2003 rep 212 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Vicenza con verbale di pignoramento immobili
TRASCRIZIONE del 28/03/2023 ai nn. RG 6744, RP 4779

Sul bene iscritto al NCEU del C.C. di Bolzano Vic.no, fg. 17°, m.n. 136 Cat. C/3 laboratori per arti e mestieri, mq. 101, via Ponte 74/A PT
A favore di ***,
a carico di *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricadono in suolo demaniale i beni identificati catastalmente col m.n. 136, tuttavia la costruzione abusiva si estende in suolo demaniale per mq. 60 circa.
Non c'è stato alcun provvedimento di declassamento e non è in corso la pratica dello stesso.

10. Verifica esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non si sono riscontrati

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Nessuna indicazione a questo proposito

12. Valutazione dei beni

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato dell'immobile localizzato a Bolzano Vicentino in via Ponte, n° 74/A, destinato a laboratorio. Si sceglie di effettuare la valutazione con metodo di Market Approach in quanto il bene immobile è situato in una zona caratterizzata da mercato immobiliare attivo. Il procedimento di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni analoghi, i cui prezzi siano noti con riferimento ai prezzi e valori desunti dalle fonti dirette ed indirette. In base agli IVS, possono essere considerati, oltre ai prezzi di compravendita, anche listini e prezzi di offerta. La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e dalle loro caratteristiche tecniche ed economiche. In ragione dello scopo della stima, il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento a prezzi e stime fornite dalle fonti indirette e, se disponibili, le fonti dirette.

Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore del bene si articola nelle seguenti fasi:

- l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
- la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

Analisi di mercato

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il cespite non afferisce al segmento residenziale e pertanto l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da operatori qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

Le **fonti indirette** che analizzano il segmento direzionale a Bolzano Vicentino sono:

- l'Osservatorio mercato immobiliare OMI, curato dall'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportati valori relativi al mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione riportati si riferiscono ai principali segmenti di mercato considerando l'articolazione territoriale e le microzone catastali;
- Il Borsino Immobiliare, curato dagli operatori del settore, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio.

Il cespite è collocata fuori dal centro urbano ma in zona strategica per i collegamenti viari.

Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualmente risulta aggiornato al secondo semestre 2022, e nel settore di riferimento fornisce valori minimi e massimi riferiti a laboratori in stato manutentivo normale. Il cespite è localizzato in Zona R1, dove il settore è rappresentato.

Zona	Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
			Min	Max	MED
R1	laboratori	normale	460,00	610,00	535,00

Valori per la zona R1 di Bolzano Vicentino: Zona extraurbana/territorio a prevalente vocazione agricola

Borsino Immobiliare

Il Borsino immobiliare, prende in considerazione unità in stato buono, inserendo l'indirizzo nella zona di territorio a prevalente vocazione agricola

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
laboratori	Buono	343,00	529,00	436,00

L'analisi delle **fonti dirette** si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione direzionale localizzati a Bolzano Vicentino, in prossimità del cespite o in zone con caratteristiche analoghe. L'indagine ha consentito il reperimento di prezzi d'offerta relativi a beni comparabili.

Le tabelle successive riportano le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione relativamente a:

- Localizzazione dei *comparables*;
- Tipologia edilizia;
- Caratteristiche manutentive;
- Caratteristiche economiche.

I prezzi reperiti tramite indagine nell'area di Bolzano Vicentino/Bertesina si riferiscono ad immobili con stati manutentivi estremamente eterogenei, scelti in un range dimensionale che va dai 154 ai 320 mq., tra i quali in particolare ci si è concentrati sull'analisi di 2 immobili, più significativi, escludendo immobili con valori sovrastimati.

I dati sono stati reperiti tramite interrogazione del sito di compravendita www.immobiliare.it e tramite il sito STIMATRIX.

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Via dell'Artigianato	laboratorio	buono	154,00	49.000,00	318,00
2	Strada Bertesina	Magazzino/laboratorio	Da ristrutturare	320,00	85.000,00	265,00

Il bene oggetto di valutazione necessita di intervento di ristrutturazione ma sia la dimensione, che l'area scoperta a disposizione, oltre alla localizzazione lo rendono più appetibile.

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

Determinazione del valore di mercato unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si sono analizzate in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

Per quanto riguarda le fonti dirette, i prezzi d'offerta sono stati oggetto di ponderazione in ragione:

- del differenziale di prezzo tra gli immobili nuovi e quelli in buono stato conservativo,
- l'efficienza energetica;
- le caratteristiche intrinseche e manutentive (anche con riferimento alla vetustà);
- La localizzazione con variazioni reali di valore in funzione di comodi/scomodi.

ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione				Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione	Prestazione Energetica	Grado di Manutenzione	Ki	
1	318,00	1,20	1,00	0,90	1,08	343,44
2	265,00	1,20	1,00	1,10	1,32	349,80
Media dei Valori						346,62

Determinazione del valore medio ponderato

Il valore medio unitario di € 346,62 a mq. è allineato con quanto riportato nelle fonti indirette OMI, Borsino Immobiliare ed Agenzie locali, quindi viene assunto come parametro economico di riferimento per la stima del Valore di Mercato del cespite oggetto di stima.

Determinazione del valore di mercato

Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato dell'immobile sito in Via Ponte, n° 74/A a Bolzano Vicentino della superficie commerciale di mq. 154, possa essere stimato in:

$$154,00 \text{ mq} \times 346,62 \text{ € / mq} = 53.379,48 \text{ €}$$

Giudizio sulla vendibilità e prezzo a base d'asta

Esaminati gli immobili venduti presenti su "astalegale", si nota che si tratta di un numero piuttosto esiguo ed il prezzo di vendita viene notevolmente ridotto, rispetto al valore iniziale attribuito (1/4-1/5 per l'anno 2016- 1/3 nel 2021), a causa di aggiudicazioni oltre la 5° offerta (recentemente 3°); indicando una discreta diffidenza.

Il mercato in zona si dimostra piuttosto attivo, ma l'andamento delle vendite non residenziali ha subito nell'ultimo anno una contrazione del 25% quindi si può attribuire un giudizio di vendibilità scarso. Le demolizioni finalizzate alla regolarizzazione ed alla conseguente necessità ristrutturazione (€ 26.250) portano il **prezzo base d'asta** ad € 27.129,48, arrotondato per difetto ad € **27.000,00**.

13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La quota indivisa è rappresentata dal 1/1 dei beni in compendio.

Non è suscettibile di separazione in natura.

14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza

***, titolare della proprietà per 1/1

Residenza anagrafica:

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

alla data del pignoramento ed alla data attuale: ***

Stato Civile:

Le certificazioni, rilasciate dai Comuni di Vicenza e Bolzano Vicentino, compreso l'estratto di matrimonio, sono riportate nell'ALLEGATO 8. CERTIFICATI ANAGRAFICI e STATO CIVILE

Il perito Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 03/08/2023

