

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Gen. Rep. 17/2023

contro

Giudice dr.ssa Sonia PANTANO
Custode Giudiziario IVG



RAPPORTO DI STIMA

Bene in San Pietro Mussolino (VI), Via Mussolino civ. 26

LOTTO UNICO

Abitazione ai piani terra, primo e secondo con diritti su andito e corte comuni

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 577
C.F. PNZRFL57D49E8640 – P.Iva 01763290242

Con studio in Torri di Quartesolo Via Brescia, 33
Telefono: 0444267471
Fax: 0444267471

Email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it
Pec: raffaella.panizzon@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO

Procedura es. imm. n. **17/2023 R.G.**
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 26.09.2023

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

<p>Diritto pignorato: Piena proprietà per l'intero</p> <p>Tipologia bene: Abitazione ai piani terra, primo e secondo con diritti su andito e corte comuni</p> <p>Ubicazione: Comune di San Pietro Mussolino (VI), Via Mussolino civ. 26</p> <p>Dati Catastali attuali:</p> <p><u>C.F. – Comune di San Pietro Mussolino – Foglio 5</u></p> <p><u>Mappale n. 322 sub 2 aggraffato 1093</u> – categoria A/3 – consistenza 5 vani – R.C. € 271,14 – piani T-1-2</p> <p>Superficie commerciale: circa 69,78 mq</p> <p>Stato: Scarso</p> <p>Difformità catastali: Sono presenti alcune difformità</p> <p>Difformità urbanistico edilizie: Sono presenti alcune difformità</p> <p>Valore di mercato: € 31.401,00</p> <p>Valori medi aste precedenti: Non rinvenute notizie utili</p> <p>Valore di vendita forzata proposto - prezzo base d'asta: € 25.200,00</p> <p>Vendibilità/appetibilità: Non conosciuta</p> <p>Possibili interessati: Non noti</p> <p>Iniziative di vendita: Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net, P.V.P.</p> <p>Occupazione: Libero da persone</p> <p>Titolo di occupazione: //</p> <p>Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe: Acquisite (v. All. 5)</p> <p>A.P.E.: In corso di predisposizione</p> <p>Problemi particolari – informazioni utili – criticità: Si rilevano alcune criticità</p>

INDICE ALLEGATI

- | |
|--|
| <p>All. 1 – Documentazione fotografica</p> <p>All. 2 – Documentazione catastale</p> <p>All. 3 – Titoli Edilizi</p> <p>All. 4 – Provenienze</p> <p>All. 5 – Documentazione Ufficio Anagrafe</p> <p>All. 6 – Ortofoto</p> <p>All. 7 – Sovrapposizioni stato di fatto</p> <p>All. 8 – Relazione Epurata</p> |
|--|

QUESITO E GIURAMENTO

“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”.

Il Giudice dr.ssa Sonia Pantano in data **02.03.2023** ha **nominato** come **esperto stimatore** la sottoscritta ing. Raffaella Panizzon, la quale ha effettuato il **giuramento** di rito in data **03.03.2023** (con firma digitale e invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni), accettando l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto ha proceduto con le seguenti operazioni peritali:

Controllo della documentazione in atti e successiva compilazione della *check list*

Concordata la data di sopralluogo presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario

Consultazione dei dati ipo-catastali presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio* di competenza (**ex Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari**, mediante *SISTER*) con acquisizione di visure attuali e storiche, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici, ecc., e gravami e atti di vario genere (note e/o titoli – trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – provenienze, ecc..)

Acquisizione dell'atto di provenienza in data 03.03.2023

Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Pietro Mussolino tramite PEC in data 06.03.2023, ricevuto in data 29.03.2023

Effettuazione del sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 12.04.2023

Invio all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Pietro Mussolino in data 03.03.2023 della richiesta di aver copia del certificato di residenza storico, del certificato di stato civile, relativi all'executato, ricevuti a mezzo PEC il 13.03.2023

Richiesta dei dati delle aggiudicazioni ad Astalegale e risposta in data 26.04.2023

Richiesta degli atti registrati all'Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) in data 06.03.2023 e risposta in data 07.03.2023

NOTE GENERALI

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici (omissis) per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Si precisa che non sono state effettuate, o fatte effettuare, **analisi e verifiche chimiche, ambientali** e/o similari relativamente alla **natura del suolo e del sottosuolo*** propri dell'area di sedime del fabbricato de quo e/o delle aree di pertinenza, ove esistenti, **né** è stato effettuato un **rilievo celerimetrico** topografico delle aree stesse servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**. Se l'immobile è ricompreso in un condominio, si specifica che non sono oggetto di rilievo le parti comuni.

Nel caso di immobile vetusto, seppur dotato di Certificato/Attestato di Abitabilità/Agibilità, potrebbe verificarsi il caso che il bene non rispetti le normative vigenti in materia di tecnica costruttiva, di normativa antisismica, di normativa acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e che vi sia presenza di amianto (oculta e/o visibile).

Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, ove presente.

*Non si hanno né prova né notizia della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, né della presenza di fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, né della presenza di eternit.

Le consistenze dei beni sono state ricavate basandosi sulle misure ricavate da un rilievo effettuato sul posto, comparate con quelle catastali.

La valutazione del bene viene redatta a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

Nel caso in cui gli immobili non siano pienamente conformi alle prescrizioni in materia edilizia, urbanistica e catastale, si precisa che gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità eventualmente presenti (segnalate e non nel presente elaborato di stima) sono già stati presi in considerazione nella valutazione del bene e del prezzo a base d'asta, ove possibile.

L'ammontare degli oneri per le eventuali regolarizzazioni, nel caso di cui sopra, deve intendersi indicativo e contestualizzato nel presente rapporto di stima.

Infine, si precisa che tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura, non potendo essere impiegati per altri scopi.

RAPPORTO DI STIMA

(ex art. 568 c.p.c. e art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Bene in San Pietro Mussolino (VI)

Via Mussolino civ. 26

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà per la quota complessiva di **1000/1000** relativamente ad un'**abitazione ai piani terra, primo e secondo** con **diritti su andito e corte comuni**, ubicata in Comune di San Pietro Mussolino, in Via Mussolino civ. 26.

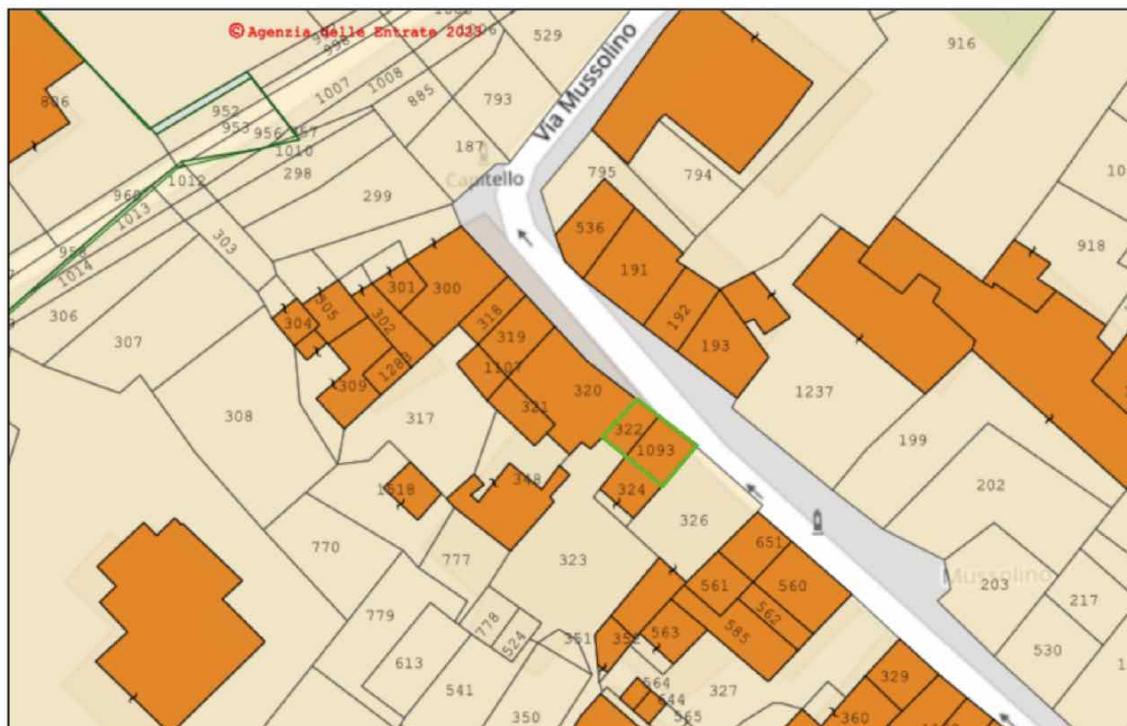
Caratteristiche zona: Zona centrale

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso



Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale – beni nel loro complesso

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali attuali

C.F. – Comune di San Pietro Mussolino – Foglio 5

Mappale n. 322 sub 2 aggraffato 1093 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 5 vani – superficie catastale totale 98 mq – superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 mq – R.C. € 271,14 – piani T-1-2 – Via Mussolino snc – intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Non è presente l'elaborato planimetrico.

Il bene insiste sull'area identificata catastalmente come segue:

C.T. – Comune di San Pietro Mussolino – Foglio 5

Mappale n. 322 – Ente Urbano di 18 mq

Coerenze

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 322 confina con:** strada comunale, m.n. 1093, m.n. 323, 320 (salvo i più precisi).

Mappale n. 1093 – Ente Urbano di 30 mq

Coerenze

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 1093 confina con:** strada comunale, m.n. 326, m.n. 324, 322 (salvo i più precisi).

Costituiscono **dotazioni condominiali** tutte le aree comuni interne ed esterne, secondo l'art. 1117 del Codice Civile e in particolare il **m.n. 323** – CORTE di **255 mq** – comune ai mm.nn. 321 sub 1-321 sub 2-322 sub 2-324-325-326-348-523-524.

1.2. STORIA CATASTALE

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 322** (Ente Urbano con superficie di 18 mq):

- all'impianto meccanografico del 30.06.1972 compariva FR DIV SUB di 18 mq;
- con VARIAZIONE del 08.01.2014 Pratica n. VI0002349 in atti dal 08.01.2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 108.1/2014), il m.n. 322 varia qualità in ente urbano.

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 1093** (Ente Urbano con superficie di 30 mq):

- all'impianto meccanografico del 30.06.1972 compariva come m.n. 325 – fabbricato rurale di 30 mq;
- con Tipo Mappale del 14.10.2002 Pratica n. 169419 in atti dal 14.10.2002 (n. 10735.1/2002), il m.n. 325 è stato soppresso, generando il m.n. 1093 ente urbano di 30 mq.

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 322/2** aggraffato **1093** deriva:

- dalla COSTITUZIONE del 09.09.2002 Pratica n. 259807 in atti dal 09.09.2002 COSTITUZIONE (n. 4093.1/2002);
- dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08.03.2005 Pratica n. VI0051283 in atti dal 08.03.2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4493.1/2005);
- dalla Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

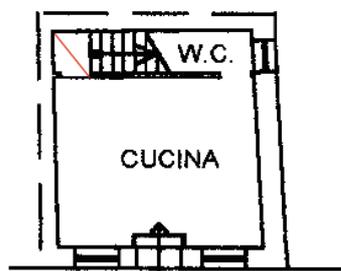
Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 323** (Corte con superficie di 255 mq) deriva dall'impianto meccanografico del 30.06.1972.

1.3. CONFORMITÀ CATASTALE

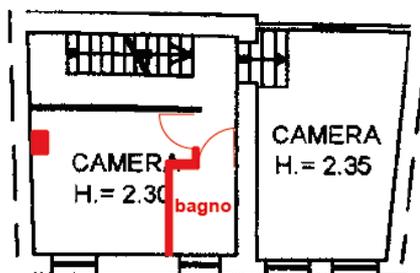
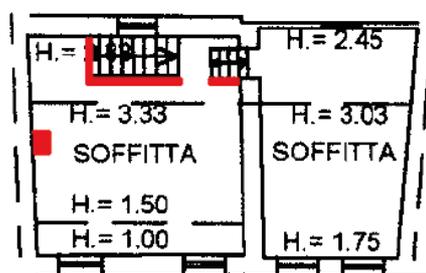
Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si evidenzia il ricavo di un bagno al piano primo, oltre che di una canna fumaria (in rosso), che dal piano primo prosegue fino al piano secondo. Inoltre, la soffitta al piano secondo presenta delle tramezzature differenti rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

Da ultimo, si segnala che le altezze riportate nella planimetria risultano essere difformi da quanto rilevato in loco.

Nota: L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.



VIA MUSSOLINO

PIANO TERRA**PIANO PRIMO****PIANO SECONDO**

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si renderà necessario predisporre l'apposito aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, il cui costo complessivo indicativo si ritiene possa essere pari a **circa € 1.500,00**, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche, una volta ottenuto riscontro positivo alla presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di un'**abitazione** terra cielo ai piani terra, primo e secondo, con diritti su **andito e corte comuni**, sita in Via Mussolino civ. 26, in Comune di San Pietro Mussolino.

Si accede all'unità immobiliare direttamente sulla cucina-soggiorno, collegata al vano scala e a un piccolo wc, smantellato e non in uso al momento del sopralluogo. Al piano primo si trovano due camere e un bagno (non autorizzato), mentre al piano secondo/soffitta sono presenti altre due camere. I locali che compongono l'unità abitativa presentano pavimento in mattonelle di grès.

Nel bagno al piano primo, oltre ai sanitari standard, è presente una doccia.

Le pitture sono al civile. Il bagno presenta rivestimento in mattonelle di grès non a tutta altezza.

L'angolo cottura è dotato di paraschizzi in piastrelle.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, riparati da persiane in legno. I serramenti interni sono impiallacciati.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata nella cucina-soggiorno, alimentata a gas metano. I radiatori sono in metallo.

Le altezze rilevate, per quanto possibile, risultano essere pari a:

	ALTEZZA SOTTO TRAVE	ALTEZZA SOTTO TAVOLATO
PIANO TERRA	circa 2,21 m	circa 2,37 m
PIANO PRIMO	circa 2,11 m circa 2,02 m	circa 2,26 m circa 2,17 m
PIANO SECONDO		max circa 2,86 m

Per maggiori dettagli si fa rimando alle foto allegate.



cucina-soggiorno



porta lato wc



wc



vano scala



camera piano primo



camera piano primo



posizione bagno piano primo



bagno piano primo



dettaglio doccia



camera piano secondo



camera piano secondo

Il bene in oggetto sviluppa complessivamente una **superficie commerciale** pari a circa 69,78 mq.

Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno **stato di conservazione scarso**.

L'Attestato di Prestazione Energetica è in fase di predisposizione.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene risultava essere libero da persone.

Nota: L'Ufficio del Registro di competenza ha comunicato in data 07.03.2023 che, a nome dell'esecutato, risulta registrato il contratto di locazione registrato al n. 5741 Serie 3T il 12.10.2016 presso l'Ufficio di Vicenza2, avente identificativo telematico TL6L16T005741000OF. Tale contratto è stato registrato telematicamente direttamente dalle parti, senza allegazione del testo sottoscritto (nel modello di registrazione, infatti, è espressamente indicato "testo conservato da parte del richiedente").

Il contratto, che risulta essere scaduto in data 30.09.2020 senza comunicazione di proroga, presentava un canone di locazione pari a 1.800,00 €/anno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita all'esecutato [REDACTED]), relativa al periodo informatizzato dal 01.02.1996 alla data del 04.07.2023, è stata effettuata presso la C.RR.II. di Vicenza, in data 04.07.2023.

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non risultano**

4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non risultano**

4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano**

4.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

4.5. Iscrizioni:

– **ISCRIZIONE contro** in data **30.12.2004** ai nn. **32399 RG/7444 RP** derivante da *IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO* rep. 29083 del 16.12.2004 a firma del notaio dr. Giovanni Muraro.

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]

Somma capitale: € 104.000,00

Somma iscritta: € 208.000,00

Durata: 20 anni

Beni colpiti: Comune di San Pietro Mussolino, C.F. Fog. 5 m.n. 322/2 graffato m.n. 1093, m.n. 322/1 m.n. 323.

A margine risulta:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE in data **09.06.2006** ai nn. **16058 RG/2514 RP** derivante da *ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – VARIAZIONE DELLE CONDIZIONI DI MUTUO IPOTECARIO* rep. 34482 del 15.05.2006 a firma del notaio dr. Giovanni Muraro.

- **ISCRIZIONE contro** in data **01.04.2006** ai nn. **8949 RG/2162 RP** derivante da *IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO* rep. 33865 del 20.03.2006 a firma del notaio dr. Giovanni Muraro.

A favore di

sede in e contro

Somma capitale: € 30.000,00

Somma iscritta: € 60.000,00

Durata: 25 anni

Beni colpiti: Comune di San Pietro Mussolino, C.F. Fog. 5 m.n. 322/2 graffato m.n. 1093, m.n. 322/1 m.n. 323.

4.6. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **27.01.2023** ai nn. **1922 RG/1300 RP** derivante da *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* rep. 6136 del 20.12.2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza.

A favore di

con sede in

e contro

Beni colpiti: Comune di San Pietro Mussolino, C.F. Fog. 5 m.n. 322/2 graffato m.n. 1093, C.T. Fog. 5 m.n. 322, m.n. 323.

4.7. Altri oneri: Non risultano

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non si tratta di condominio.

5.2. PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

Si rileva che, al momento del sopralluogo, nel wc a piano terra, direttamente comunicante con la cucina-soggiorno, sono stati completamente smantellati i sanitari.

Inoltre, si segnala la ripidità delle scale, che in alcuni punti non presentano parapetto a norma.

Gran parte delle finestre non presentano protezioni alla caduta a norma di legge.

Le altezze dei locali misurate, in particolare ai piani terra e primo, sono inferiori rispetto a quelle riportate in planimetria catastale, tutte inferiori ai 2,70 m.

Da ultimo, risulta che il bagno al piano primo sia stato ricavato in assenza di titolo edilizio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

Il signor [REDACTED] risulta essere proprietario dell'intero in forza di **atto di compravendita** del notaio dr. Giovanni Muraro in data 16.12.2004 **rep. 29082**, trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 30.12.2004 ai nn. 32400 RG/20574 RP.

Nell'atto in questione, tra il resto, è riportato quanto segue:

- Il signor [REDACTED] vende al signor [REDACTED], che acquista la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare (fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitazione) sita in Comune di San Pietro Mussolino, Via Mussolino n. 26 [...]; con diritto alla corte ed all'andito identificati con i mappali numeri 322 sub 1, 323, foglio 5, del Comune di San Pietro Mussolino. [...] con precisazione che i mappali numeri 322 sub 2 – 1093 del catasto fabbricati, derivano dai mappali numeri 325 f.r. e 322 sub 2, porz. di f.r., giusta denuncia di cambiamento (Mod 3/SPC) presentata all'U.T.E. di Vicenza in data 14.10.2002 n. 169419.
- Ai sensi delle disposizioni legislative in materia urbanistico-edilizia, la parte venditrice, ammonita dal Notaio autenticante il presente atto sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci (previste dall'art. 76 DPR 445/2000) dichiara:
 - che il fabbricato oggetto del presente atto è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967;
 - che a seguito dell'ordinanza emessa dal Comune di San Pietro Mussolino in data 27.09.2000 n. 23 reg. ord., vennero eseguite opere di manutenzione straordinaria con adeguamento a norma degli impianti, per le quali opere è stata presentata al Comune stesso la comunicazione DIA in data 30.09.2000 al n. 6128 prot.;
 - che dopo tale data non sono state eseguite opere soggette a licenza, concessione, autorizzazione edilizia, permesso di costruzione o DIA;
 - che non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori per opere abusive.Garantisce pertanto la piena regolarità del fabbricato in contratto sotto il profilo delle norme urbanistiche ed edilizie, che lo stesso mai ha dato luogo per tale titolo, né tuttora suscettibile, di provvedimenti sanzionatori e che in genere è liberamente commerciale. [...]
- Gli immobili pervennero alla parte venditrice per atto di compravendita in data 07.02.2001 n. 29114/6444 repertorio Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (trascritto a Vicenza il 12.02.2001 ai nn. 3499/2501).

6.2. CERTIFICAZIONI UFFICIO ANAGRAFE

Per il dettaglio vedere All. 5.

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI

Al signor [REDACTED], per l'intero, i beni pervennero in forza di **atto di compravendita** del notaio dr. Vito Guglielmi in data 07.02.2001 **rep. 29114**, trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 12.02.2001 ai nn. 3499 RG/2501 RP.

Ai signori [redacted] e [redacted],
per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, i beni pervennero in forza di titoli anteriori il ventennio.

Per tutto quanto qui non espressamente riportato, si fa rimando agli atti sopra richiamati.

7. ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in “ZTO A – Comparti di edifici di valore storico ambientale” (art. 26 delle Norme Tecniche Operative) del Piano degli Interventi approvato del Comune di San Pietro Mussolino. Nello specifico, i beni in oggetto ricadono all’interno del Piano di Recupero Mussolino-Marcigaglia, le cui Norme Tecniche di riferimento sono aggiornate al 2012 (PdR 2011).

Si evidenzia altresì il Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs. 42/2004 - art. 53 N.T.O.



8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all’Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Pietro Mussolino, trasmessa tramite PEC in data 06.03.2023, le pratiche inviate dal suddetto ufficio in data 29.03.2023 sono le seguenti:

- **DIA prot. 6128** presentata in data 29.09.2000 dai signori [redacted] e [redacted] per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL SOLAIO DI COPERTURA DEL

FABBRICATO RESIDENZIALE catastalmente inserito nel Comune di San Pietro Mussolino al Foglio n. 5 mm.nn. 322-325.

- **P.E. n. 11-05 – DIA prot. 593** presentata in data 28.01.2005 dal signor [REDACTED] per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA relativi all'immobile sito nel Comune di San Pietro Mussolino civ. 26.

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Poiché non sono reperite pratiche edilizie relative alla costruzione del fabbricato di cui trattasi (si ricorda che, originariamente, si trattava di fabbricato rurale ante 01.09.1967), non è possibile esprimersi in merito alla regolarità urbanistico-edilizia del bene.

Il ricavo del bagno a piano primo risulta essere privo di titolo edilizio e pertanto dovrà essere oggetto di sanatoria. La difformità risulta essere sanabile come adeguamento igienico-sanitario, purché l'altezza interna non sia stata modificata soprattutto in riduzione.

Per la **regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si è del parere che i relativi costi debbano intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nella zona, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T76936 del 06.07.2023.

Tuttavia, dalla ricerca effettuata è emersa la compravendita di un fabbricato, con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, effettuata in data 17.04.2023 (rep. 273 del notaio dr. Luigi Boccia), che si è tenuta in considerazione per la valutazione del bene in oggetto.

La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato e/o recentemente compravenduti, unitamente alle informazioni assunte presso alcuni operatori immobiliari della zona.

NOTA: Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne per quest'ultime con relativi diritti, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

Fonti di informazione

Sono stati consultati i dati dei siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it e unicreditsubitocasa.it. Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, le fonti del Catasto, il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza e il Portale delle Vendite Pubbliche.

Quotazioni Comune di San Pietro Mussolino:

Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
SAN PIETRO MUSSOLINO						
zona unica	900	1.100	300	500	7.000	9.000

Consistenze degli Immobili

La consistenza dei beni è stata computata sulla scorta delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto, usando i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), con particolare riferimento alle altezze inferiori ai 2,70 m.

Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coff. Mercantili	Sup. Comm. mq
Piano terra	29,30	0,75	21,98
Piano primo	46,75	0,35	16,36
Piano secondo	41,92	0,75	31,44
TOTALE abitazione ai piani terra, primo e secondo con diritti su corte comune			69,78

VALUTAZIONE DI STIMA**Valutazioni delle superfici commerciali**

Destinazione	Sup. Comm. mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
Abitazione ai piani terra, primo e secondo con diritti su corte comune	69,78	450,00	31.401,00
VALORE DI MERCATO circa			31.401,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali oneri di regolarizzazioni, anche non segnalate nella presente relazione	€ 4.710,15
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa:

€ 25.190,85

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a:

€ 25.200,00

Giudizio di vendibilità: Non conosciuta

Possibili interessati: Non noti

Forme di pubblicità: Pubblicità sul sito del Tribunale di Vicenza, Astalegale.net, P.V.P.

Torri di Quartesolo, 17 Luglio 2023

Lo stimatore
ing. Raffaella Panizzon