

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
Sezione Prima Civile

Nr. REP. GEN. 2352/2021 – Giudice Dott.ssa PAOLA CAZZOLA
C.T.U. Arch. Marina Ciarocchi

PARTE ATTRICE: [REDACTED]

PARTE CONVENUTA: [REDACTED]

PARTE CONVENUTA: [REDACTED]



INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA IMMOBILE N. 0337/2010

ESPERTO INCARICATO: Arch. Marina CIAROCCHI



MARINA CIAROCCHI
architetto

Studio Strada Marosticana n.512 *** 36100 Vicenza
Recapiti - fisso 0444 945459 ***mobile 349 8853288

CF. CRC MRN 63P57 L840I - P.IVA 02408570246

marina.ciarocchi@alice.it *arch.marinaciarocchi@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 898 *** Iscritto all'albo del Tribunale di Vicenza al n.1401



PREMESSA:

L'immobile oggetto del presente contenzioso è stato valutato nella procedura esecutiva n. 337/2010.

Si tratta di un appartamento posto al Piano Terra (rialzato) di un fabbricato sito in Via Magrini n. 24 in Comune di Vicenza.

In prossimità di Viale della Pace, nella parte Est della città.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Identificato con i seguenti estremi catastali:

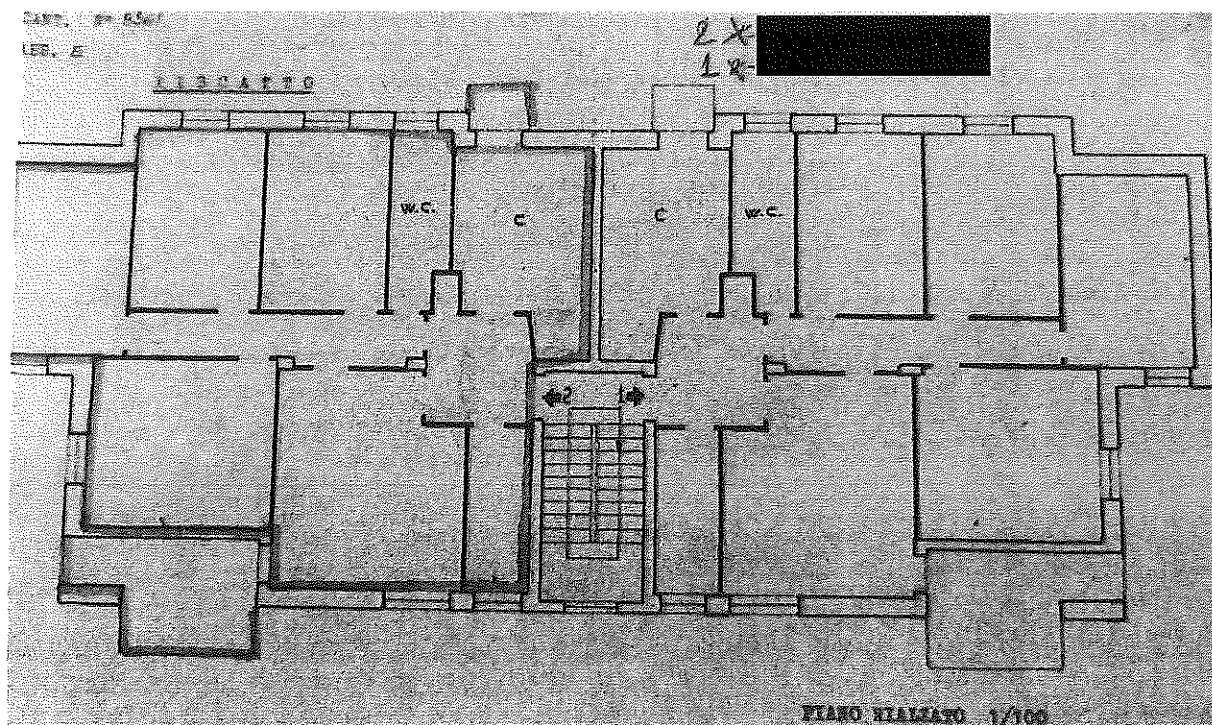
Catasto Fabbricati - Comune Censuario: VICENZA

Foglio 9 – particella 431 – subalterno 1 – Categoria A/3 – Classe 5 – composto da vani 7,5 – posto al Piano Terra (rialzato) – Rendita € 581,01.



Ripresa satellitare





PIANO PRIMO APPARTAMENTO CONTORNO ROSSO – unità n.2 – [REDACTED]

SUCCESSIVAMENTE:

Da un colloquio avvenuto con il Sig. [REDACTED] è emerso che fra tutti i condomini assegnatari delle unità immobiliari è stato raggiunto un accordo e tramite cessione di diritti reali a titolo oneroso ognuno ha ceduto la parte non pertinente alla sua cantina e appartamento.

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2006 - Registro Particolare 14616 Registro Generale 24061
 Pubblico ufficiale GIAN PAOLO BOSCHETTI Repertorio 215370/35267 del 02/08/2006 ATTO TRA
 VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in VICENZA(VI)
 SOGGETTO CEDENTE.

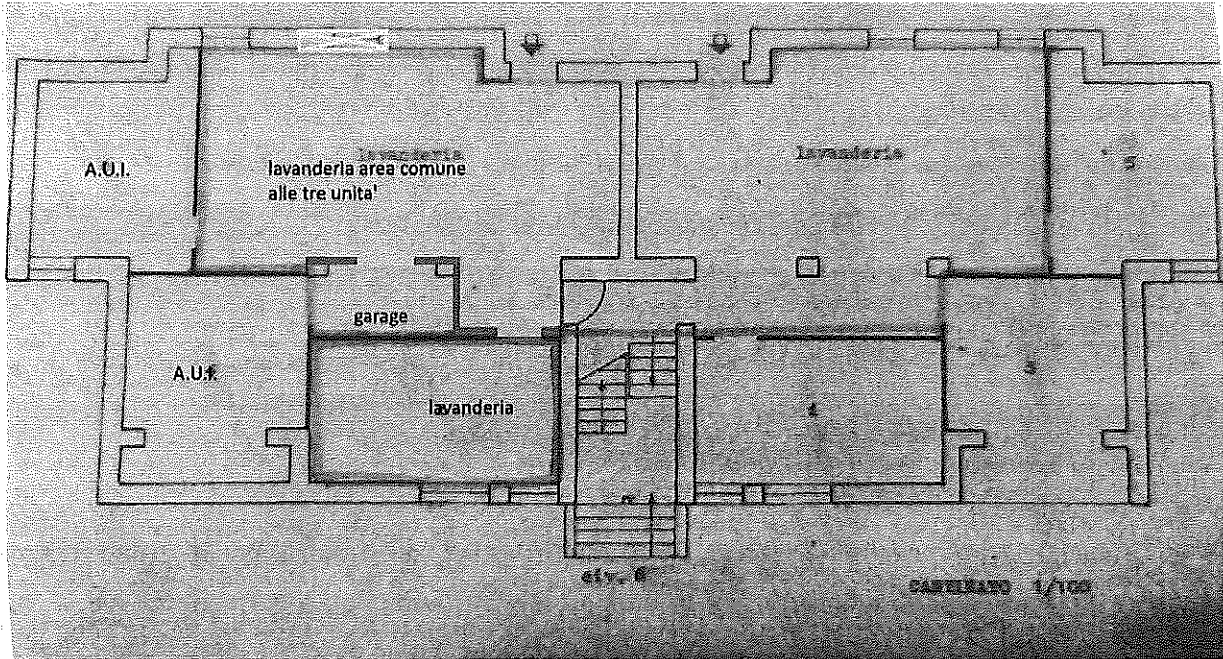
LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI: NON corrisponde alla planimetria catastale.

PIANO TERRA: L'ampio spazio indicato facente parte del sub 1 – E' AREA COMUNE AI TRE APPARTAMENTI DELLO STESSO LATO DEL FABBRICATO.

Sono presenti difformità del vano scala condominiale del garage/lavanderia di proprietà [REDACTED]
 Modificata la scala di accesso ai piani.

Bisogna provvedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali.



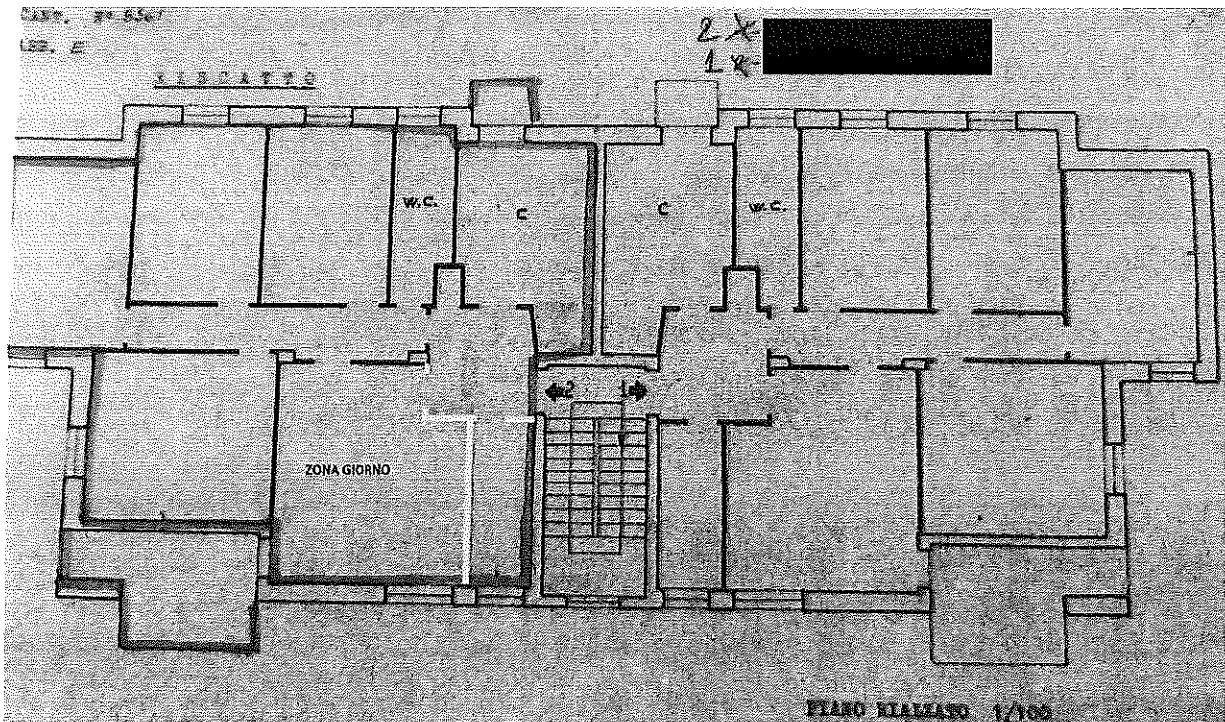


DEMOLIZIONI

NUOVE COSTRUZIONI

PIANO PRIMO:

L'appartamento al Piano Primo presenta delle difformità nella zona giorno. E' stata demolita la tramezzatura interna che definiva l'ingresso ed il ripostiglio.



DEMOLIZIONI

NUOVE COSTRUZIONI



Si valuta di prevedere la redazione di planimetrie catastale aggiornata e la redazione del documento DOCFA: il costo previsto è di € 500,00 per le spese tecniche più € 100,00 per imposte da versare all'Agenzia delle Entrate.

Verifica dell'esatta posizione della scala di accesso all'interno del complesso edilizio.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Totale € 600,00.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE.

Dalle ricerche di archivio effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza la sottoscritta ha potuto prendere visione delle pratiche edilizie relative alla costruzione del fabbricato.

Sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie.

Per quanto riguarda il fabbricato:

P.E. 17 – lavori di costruzioni di un fabbricato per 12 alloggi – 60 vani per lavoratori ferroviari in nome e per conto della ██████████ Piano Integrativo 4 anno: in Vicenza località – Viale della Pace intestata a ██████████ – Compartimento di Verona – Sezione Lavori di Verona, presentata in data 06.02.1954 n. prot. 17rilasciata in data 23.02.1954 – Prot. 920/54. Si tratta di un progetto TIPO presentato per Via Della Pace, la lottizzazione non era stata ancora realizzata e Via Tornieri e Via Magrini, non erano ancora state definite.

Sono state rilevate difformità prospettiche e planimetriche e di sagoma relative all'intero fabbricato.

Bisogna considerare che il progetto edilizio "TIPO" è relativo a 12 unità immobiliari.

È stato realizzato un fabbricato di sole 6 unità, inoltre la Via Magrini non era ancora stata definita.

La planimetria "TIPO", veniva di volta in volta adeguata alla superficie del lotto sul quale veniva eretto il fabbricato.

Più specificatamente nel prospetto retro del fabbricato allo stato attuale risultano realizzati gli accessi non autorizzati ai garage, difformità prospettiche nei terrazzini e nella sagoma del fabbricato.

In planimetria sono diverse le dimensioni dei terrazzini sul retro, e la forma dei terrazzini sul fronte principale, e la camera da letto verso il prospetto laterale.

I lavori realizzati difformi dal progetto approvato sono sanabili in applicazione del T.U. 380/2001.

Art. 36 – Modifica della sagoma: sanabile con la pratica di P.d.C. e pagamento di sanzione da € 516,00 a € 5.164,00.

Art. 37 – Modifica interna, prospettiche e delle forometrie: sanabile con la pratica di P.d.C. e pagamento di sanzione da € 516,00 a € 5.164,00 da calcolare in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile. Presentazione pratica € 250,00 per Diritti di Segreteria.

Spese tecniche per presentazione pratica edilizia € 1.500,00 –..... **TOTALE € 6.914,00**

SI SPECIFICA CHE:

L'importo è approssimativo in quanto nel caso in cui l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al



momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Il costo delle pratiche edilizie e delle relative sanzioni è da considerarsi compreso entro la quota dell'importo del 15% del ribasso, applicato per la vendita forzata dell'immobile, come a seguito indicato.

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'

Appartamento al Piano rialzato con lavanderia al P.T.	€ 211.980,00
A detrarre Diritto di abitazione calcolo come precedentemente calcolato	€ 52.995,00
TOTALE	€ 158.985,00
Ribasso applicato per vendita forzata – 15 % su € 158.985,00	€ 23.847,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova _____ € 135.137,25

Arrotondato ad € 135.000,00

La decorrenza dei termini per la richiesta di sanatoria

L'aggiudicatario entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento deve depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal D.L. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che ha lasciato invariato tale termine.

In particolare, l'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 prevede che, nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità previste dalla legge stessa e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

La presente Integrazione è composta da complessive pag.8 (inclusa la copertina).

Vicenza 08.11.2022

Il Perito
Arch. Marina Ciarocchi

Marina Ciarocchi

