

# TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## **Esecuzione Immobiliare n. 122/2023 R.G.E.**

**PRISMA SPV S.r.l. e per essa doValue S.p.A.**

contro

**XXX XXX**

Giudice Dott. LUCA PRENDINI

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**



### **LOTTO UNICO**

**Abitazione con garage e area scoperta esclusiva**

**Comune di DUEVILLE (VI)**

**Via Astichelli n. 14**

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

**SCHEMA SINTETICA E INDICE**

**Procedura:** Esecuzione immobiliare n. **122/2023** R.G.E. promossa da PRISMA SPV srl e per essa doValue Spa contro XXX XXX.

**Giudice:** dott. Luca Prendini.  
**Esperto:** arch. Michela Temolo.  
**Diritto pignorato:** **piena proprietà per la quota di 1/1.**  
**Tipologia bene:** residenziale (abitazione indipendente con rimessa e area scoperta esclusiva).  
**Ubicazione:** DUEVILLE (VI), Via Astichelli n. 14.  
**Dati Catastali attuali:** Comune di DUEVILLE (VI) - Catasto Fabbricati - Foglio 5:  

- particella n. **181 sub 5** (ex 181 sub 4) Cat. A/3
- particella n. **181 sub 3** Cat. C/6

**Differenze rispetto al pignoramento:** sì, i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono aggiornati rispetto ai dati agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (pag. 5).  
**Consistenza:** superficie commerciale complessiva **m<sup>2</sup> 232,00.**  
**Stato:** da appena sufficiente a discreto l'abitazione, mediocre la rimessa.  
**Situazione urbanistico-edilizia:** presenza di **abusi non sanabili** a causa della mancanza del Nulla Osta del Consorzio di Bonifica / Genio Civile. I beni ricadono in fascia di rispetto idraulico (pag. 8, 25 e ss.). Le parti ricadenti all'interno della fascia dei primi 6 metri dalla roggia possono essere oggetto di richiesta di demolizione. Non è stato emesso ordine di demolizione.  
**Valore di mercato:** € **164.000,00.**  
**Valore d'uso:** € **96.000,00.**  
**Valore di vendita forzata proposto:** € **80.000,00.**  
**Date/valori comparabili reperiti:** A): 10.01.2023 (€150.000,00), B): 10.02.2022 (€ 95.000,00), C): 21.10.2021 (€105.000,00), D): 26.11.2020 (€118.000,00).  
**Valori medi aggiudicazioni precedenti:** € 440,00/m<sup>2</sup> dopo 4,00 tentativi d'asta, ribasso medio 38%.  
**Divisione totale:** no.  
**Valore mutuo:** capitale € 225.000,00, ipoteca € 675.000,00.  
**Vendibilità/appetibilità:** modesta.  
**Iniziative di vendita:** annunci immobiliari su siti internet, agenzie immobiliari locali, cartello in facciata.  
**Occupazione:** occupato dall'esecutata.  
**Titolo di occupazione:** proprietà.  
**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** no.  
**Oneri:** trattandosi di abitazione indipendente non risultano spese condominiali.

**Problemi particolari - informazioni utili:**  
**- Allo stato attuale il bene non è vendibile sul libero mercato per la presenza di abusi non sanabili che riguardano la maggior parte degli immobili. La nullità di cui all'art. 40 della Legge**

**n. 47/1985 non si applica nel caso dei trasferimenti forzati nelle procedure esecutive (art. 46 Legge n. 47/1985), purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

- Manca l'inserimento in mappa catastale della rimessa (sub 3), regolarizzabile con un costo indicativo di € 1.500,00 già dedotto dal valore a base d'asta.

- A pag. 24 si segnala che dalle visure catastali delle particelle n. 181 sub 1 e n. 181 sub 2 (unità sopresse originarie delle unità n. 181 sub 3 e sub 5), non risulta effettuata o evasa la voltura della riunione di usufrutto in morte di XXXXXX nato a Pianezze (VI) il ----, deceduto il 15.08.2001, usufruttuario dei beni ante ventennio (passaggio intermedio).

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 8
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 17
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 23
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 25
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 35
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 35
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 36
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 37
Cap. 11	Lotti	pag. 47
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 47

ELENCO ALLEGATI:

1. Certificato di stato civile e di residenza storico dell'esecutata
2. Elaborati: piante stato attuale
3. Estratto di mappa
4. Elaborato planimetrico 2006 e 2007
5. Schede planimetriche catastali attuali sub 5 e sub 3
6. Scheda planimetrica sub 4 soppresso (ora sub 5)
7. Visure catastali aggiornate
8. Ispezioni ipotecarie su immobili e soggetto
9. Ispezioni ipotecarie per la provenienza ultraventennale
10. Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 04.04.2022
11. Provenienza: atto di compravendita del 22.03.2006
12. Verifica esistenza AdE contratti di affitto
13. Titoli edilizi e abitabilità
14. Comunicazioni da/a Consorzio di Bonifica e Genio Civile
15. Libretto di impianto
16. Attestato Prestazione Energetica
17. Schede M.C.A.
18. Analisi dati aggiudicazioni
19. Documentazione fotografica

**CAP. 1**

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In data 04.05.2023 la sottoscritta arch. Michela Temolo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di esperto estimatore nella Esecuzione immobiliare n. 122/2023 R.G.E. In data 30.05.2023 veniva depositata tramite PTC la check list, a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario IVG Vicenza.

In data 31.05.2023 veniva inviata lettera raccomandata all'esecutata per comunicare la data di inizio delle operazioni peritali. Il sopralluogo agli immobili aveva luogo in data **03.07.2023** assieme al custode giudiziario e alla presenza dell'occupante, sig.ra XXX XXX (esecutata). Nell'occasione veniva richiesta copia dell'atto giudiziario emesso il 04.04.2022, con cui la Corte di Appello di Venezia assegnava a XXX XXX la casa familiare corrispondente ai beni pignorati.

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

- planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa e visure catastali aggiornate acquisite tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate il **09.05.2023**;
- richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso inviata via pec all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 09.05.2023 con risposta in data **31.05.2023**;
- certificato di residenza storico e certificato di stato civile dell'esecutata richiesti in data 09.05.2023 all'ufficio anagrafe del Comune di Dueville e ricevuti in data **12.05.2023**;
- atto di provenienza e atto ante ventennio ricevuti dalla Conservatoria dei RR.II. di Vicenza il **09-10.05.2023**, atto non leggibile visionato in Conservatoria dei RR.II. di Vicenza il **18.05.2023**;
- accesso agli atti richiesto via pec in data **30.05.2023**, con invio delle scansioni delle pratiche edilizie da parte dell'Ufficio Tecnico Edilizia privata del Comune di Dueville in data **28.06.2023**;
- informazioni assunte presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Dueville in data **13.07.2023**;
- ispezioni ipotecarie online tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate per la verifica dei passaggi di proprietà ante ventennio in data **10.05.2023** e per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in data **26.07.2023**;
- informazioni in merito al Nulla Osta e alla costruzione in fascia di rispetto idraulico assunte presso il Consorzio Bonifica Alta pianura Veneta in data 30.06.2023 con istanza via pec del **05.07.2023** e risposta ricevuta il **01.08.2023**;
- informazioni in merito al Nulla Osta per vincolo idraulico assunte presso il Genio Civile di Vicenza in data 03.07.2023 con istanza via pec del **01.08.2023** e risposta ricevuta l'**11.08.2023**;
- provvedimento di assegnazione di casa familiare ricevuto dall'esecutata in data **20.07.2023**;
- aggiudicazioni immobiliari in Vicenza ricevute in data **28.07.2023** ad Astalegale.net;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata a in data **26.07.2023** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.

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

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

Trattandosi di pignoramento immobiliare, nella valutazione e quindi nella vendita sono esclusi gli

arredi, gli apparecchi di illuminazione e i beni mobili in generale. La valutazione viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, ed eventuali piccole differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo. L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore, 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.

## CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI

### **Diritto:**

Il pignoramento colpisce il diritto di **piena proprietà di 1/1 di XXX XXX** nata a Messina (ME) il -- -- c.f. ----.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza dell'atto di compravendita in data 22.03.2006 n. 17550 Rep. notaio Giovanni Barone, trascritto il 13.04.2006 ai nn. 10345 R.G. / 6210 R.P., in favore dell'esecutata.

### **Bene e ubicazione:**

Dati catastali indicati nel pignoramento:

**“Comune di Dueville (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 5:**

- **Mapp. 181, sub 4, Via Astichelli n. 14, P. T-1-2, Cat. A/3, Cl. 4, vani 8, sup. Cat. mq. 202, R.C. € 578,43;**
- **Mapp. 181, sub 3, Via Astichelli n. 14, P. T, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 19, sup. Cat. mq. 22, R.C. € 45,14.**

**È compresa l'area su cui sorge detto fabbricato e quella di pertinenza ad esso circostante distinta in: Comune di Dueville (VI), Catasto Terreni, Foglio 5:**

- **Mapp. 181 di Are 2, centiare 77, ente urbano”.**

I dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione non corrispondono a quelli negli atti catastali attuali, a seguito dell'intervenuta variazione catastale degli immobili oggetto di garanzia ipotecaria, variazione di cui dà atto anche la certificazione notarile sostitutiva. Più precisamente l'atto di pignoramento reca l'indicazione di uno dei beni secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di subalterni del Catasto Fabbricati già soppressi e sostituiti da altri subalterni). Come segnalato in check-list, il pignoramento e la relativa nota di trascrizione colpiscono l'originaria p.lla 181 subalterno 4, ma detto subalterno alla data del pignoramento era già stato soppresso per Variazione catastale n. 3857 del 05.02.2007 e sostituito dal subalterno 5 della particella 181.

Dagli ulteriori controlli e dal confronto tra la planimetria attuale e la planimetria soppressa, si conferma che la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento, pur avendo carattere "sostanziale" perché comportante un piccolo ampliamento planimetrico per il ricavo di un ripostiglio al piano seminterrato, non incide sulla continuità dei dati catastali (che sussiste pienamente), né è idonea a generare un'effettiva incertezza sul bene oggetto del pignoramento, in quanto il pignoramento contiene l'indicazione di tutti i subalterni costitutivi del fabbricato, precedentemente identificati come sub 4 e sub 3 della particella n. 181 e attualmente identificati come sub 5 e sub 3

della particella n. 181, in ditta all'esecutata.

Pertanto il presente lotto di vendita riguarda i beni:

- **p.lla n. 181 sub 5** Cat. A/3 Cl. 4 vani 8 Sup. Cat. m<sup>2</sup> 202 Via Astichelli n. 14 piano T-1-2;
- **p.lla n. 181 sub 3** Cat. C/6 Cl. 3 Cons. m<sup>2</sup> 19 Via Astichelli n. 14 piano T.

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

Ubicazione: DUEVILLE (VI) - Via Astichelli n. 14.

Contesto:

I beni sono ubicati in Comune di Dueville in zona periferica nord-est del centro urbano, in direzione Passo di Riva. La zona è a carattere rurale con edificazione sparsa, il traffico è sostenuto con scarsa dotazione di parcheggi pubblici. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. Nel raggio di 500 m. vi sono il casello dell'autostrada A31 e la zona commerciale/artigianale; i servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, mercati, chiesa, palestre ecc.) sono presenti nel raggio di 2 km nei centri di Dueville e di Passo di Riva.

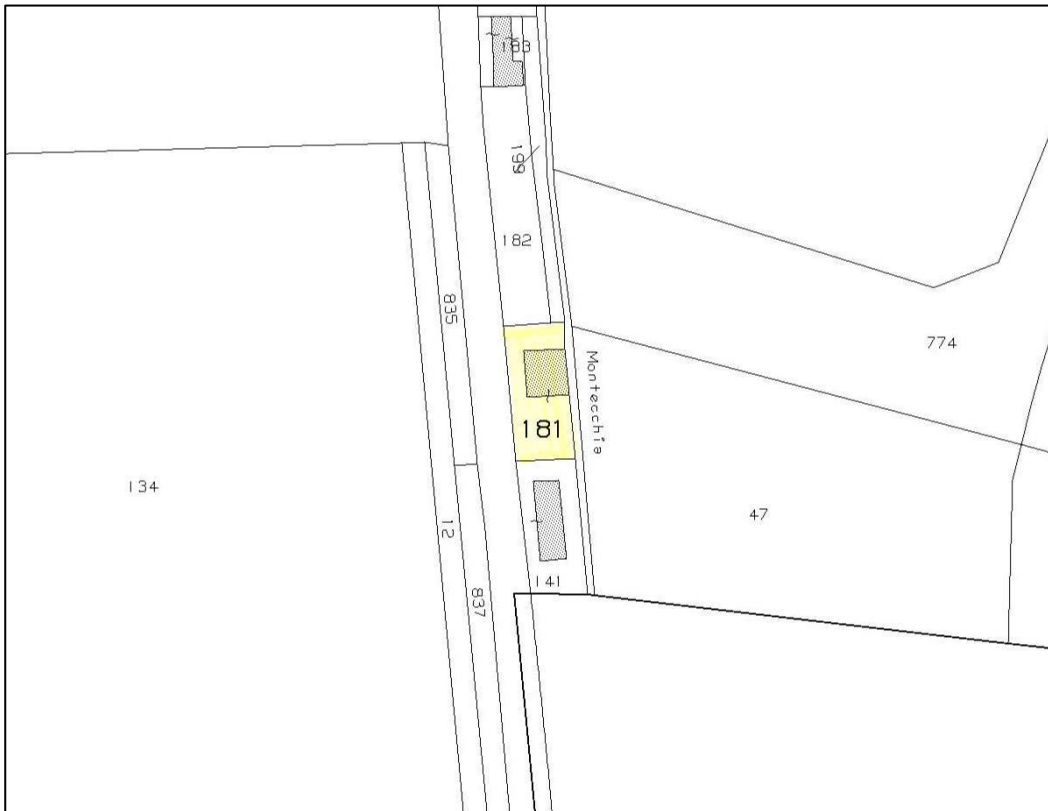
*Caratteristiche delle zone limitrofe:* zone rurali.

*Distanze dai servizi (km):* scuola dell'infanzia (1,4), scuola primaria (1,9), scuola secondaria (1,8), farmacia (1,9), palazzetto dello sport (2,0), ipermercato (1,5), negozi al dettaglio (1,5), municipio (1,9), comando carabinieri (1,1).

*Collegamenti pubblici (km):* casello Dueville autostrada A31 (0,6), stazione ferroviaria Dueville (2,1), fermata autobus Dueville (1,6).



Foto aerea (Topogram) con la localizzazione dell'immobile



Stralcio dell'estratto di mappa catastale Duville Fig. 5



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

Sovrapposizione fra foto satellitare e mappa catastale: la sagoma del lotto corrisponde in modo sufficientemente preciso con lo stato dei luoghi, mentre la sagoma del fabbricato come riportata nella mappa catastale corrisponde in parte, mancando la rimessa sul lato nord.

**CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO**

Trattasi di un fabbricato residenziale indipendente composto da tre livelli fuori terra e da un ripostiglio seminterrato, con rimessa esterna affiancata all'abitazione e area scoperta pertinenziale esclusiva. Il fabbricato, insistente sul terreno identificato catastalmente nel Foglio 5 del Comune di Dueville particella n. 181 di m<sup>2</sup> 277 di superficie, è censito come particella n. 181 sub 5 (abitazione di tipo economico) descritta al punto A e particella n. 181 sub 3 (rimessa) descritta al punto A.1.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con licenza edilizia del 3 aprile 1963, cui è seguita l'abitabilità rilasciata il 25 settembre 1964. Successivamente l'edificio è stato ampliato con la costruzione di un locale ripostiglio/rimessa autorizzato il 12 ottobre 1966. L'abitazione è stata parzialmente rinnovata con manutenzione straordinaria denunciata il 29 maggio 2006. Durante il sopralluogo sono emersi due manufatti che risultano privi di autorizzazione edilizia (centrale termica e deposito attrezzi).

Il piano secondo, dichiarato come soffitta nell'ultima pratica edilizia del 2006, in sede di sopralluogo risultava invece utilizzato come mansarda e camera da letto. Nella presente relazione, sia nelle planimetrie dello stato di fatto che nello sviluppo della valutazione, si terrà conto della destinazione d'uso dichiarata.

L'area scoperta di pertinenza esclusiva è delimitata da recinzione e siepe verso la strada pubblica, da rete su stanti metallici sugli altri lati. L'area è di forma regolare con giacitura pianeggiante ed è in parte pavimentata e in parte tenuta a giardino in ghiaio con siepi e aiuole. Il lato est del lotto confina con il canale "Roggia Montecchia".

L'accesso avviene dalla via pubblica Via Astichelli. L'ingresso pedonale è al civico n. 14, l'ingresso carrabile si trova sempre su Via Astichelli, di fronte alla rimessa.

**NOTA IMPORTANTE PER L'ACQUIRENTE:**

**Il fabbricato ricade all'interno della fascia di rispetto idraulico del canale "Roggia Montecchia", facente parte del demanio idrico della Regione Veneto e classificato come rete minore, la cui gestione è in capo ai Consorzi di Bonifica. Tutte le opere eseguite all'interno delle zone di tutela devono essere autorizzate dall'autorità preposta alla tutela (Genio Civile e Consorzio di Bonifica); sono vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 m. in assenza di autorizzazione dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente.**

**Si precisa sin d'ora che, dalle indagini svolte, non è stato rintracciato il Nulla Osta del Consorzio di Bonifica prescritto nella licenza edilizia del 3 aprile 1963. Per tutti gli aspetti riguardanti la conformità edilizio-urbanistica si rimanda al Capitolo 6. Qui si riporta sinteticamente che la maggior parte del fabbricato ricade nella fascia di distanza dalla roggia che determina un vincolo di inedificabilità assoluta e perciò risulta abusivo non sanabile e può essere oggetto di richiesta di demolizione.**

**Per tenere conto di quanto sopra, il valore dell'immobile sarà calcolato come Valore d'Uso anziché Valore di Mercato.**

**La nullità di cui all'art. 40 della Legge n. 47/1985 non si applica nel caso dei trasferimenti forzati nelle procedure esecutive (art. 46 Legge n. 47/1985), purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**



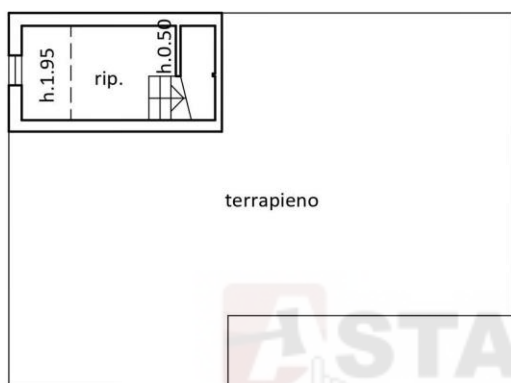
## **A. ABITAZIONE (p.lla 181 sub 5)**

L'abitazione è così composta:

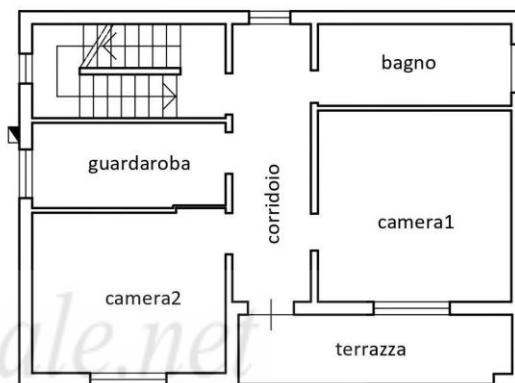
- al piano terra: portico, ingresso, sala da pranzo, cucinino, soggiorno, bagno, vano scala che porta agli altri livelli, altezza m. 2,85 circa;
- al piano primo: corridoio con accesso alla terrazza, n. 2 camere, guardaroba (risulta usata come camera), bagno, altezza m. 2,79 circa;
- al piano secondo: soffitta (risulta usata come mansarda e camera), altezza m. 1,39 - m. 2,93 circa;
- al piano seminterrato: ripostiglio sottoscala, altezza interna m. 0,5 - m. 1,95 circa.

L'abitazione sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)<sup>1</sup>** di **m<sup>2</sup> 230,63 + m<sup>2</sup> 9,53** di portici + **m<sup>2</sup> 9,53** di balconi.

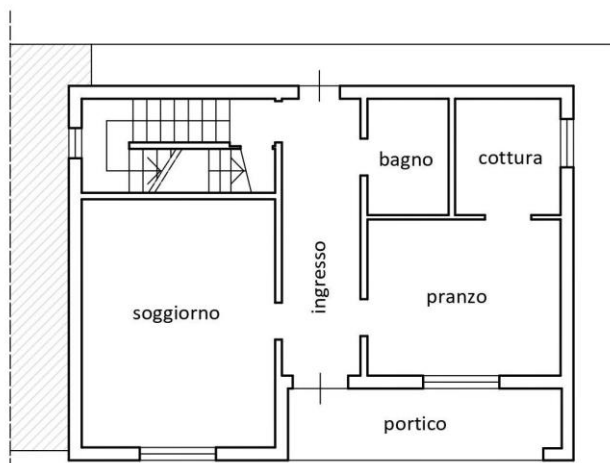
STATO ATTUALE



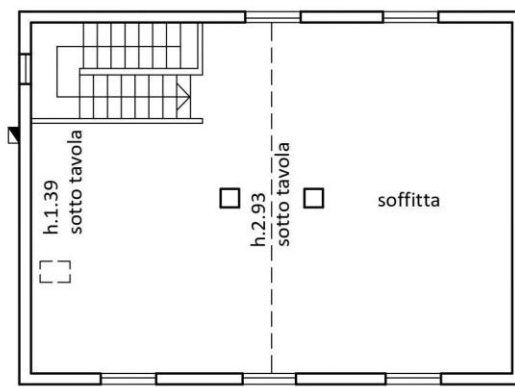
Piano Primo Sottostrada



Piano Primo h.2.79



Piano Terra h.2.85



Piano Secondo

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



foto 1 - Edificio su via Astichelli



foto 2 - Edificio su Via Astichelli



foto 3 - Prospetto posteriore verso la roggia



foto 4 - Roggia a confine con il lotto

#### Descrizione dettagliata:

L'edificio è un villino pluripiano degli anni '60 del secolo scorso, a pianta rettangolare con portico e balcone inclusi nella sagoma dell'edificio e copertura a due falde simmetriche. L'abitazione gode di affaccio su tutti e quattro i lati; il fronte principale rivolto a ovest affaccia verso la strada pubblica, da cui dista meno di 3 m., mentre il fronte sul retro rivolto a est a confine con la roggia affaccia verso la campagna. L'edificato della zona è di tipo rado e consente una buona panoramicità.

Al civico n.14 di Via Astichelli si trova il cancello pedonale che immette nell'area scoperta, in parte pavimentata con piastrelle e in parte in ghiaio, con aiuole piantumate e siepi di bordura. Dal cancello attraverso un breve camminamento si raggiunge il portoncino di ingresso, riparato dal portico.

I diversi piani dell'abitazione sono collegati da una scala interna che si trova nell'angolo nord-est dell'edificio.

Al piano terra, a destra del corridoio di ingresso, troviamo la sala da pranzo dalla quale si accede al cucinino di 7,50 m<sup>2</sup> circa, rinnovato nel 2006. A sinistra del corridoio si trova il locale di soggiorno, dotato di caminetto. In fondo al corridoio a partire da destra troviamo un bagno cieco realizzato nel 2006, la porta di uscita sull'area esterna sul retro dell'edificio, il vano scala e il sottoscala seminterrato dove si trova un piccolo ripostiglio.

Il piano primo occupato dalla zona notte si compone di un ampio corridoio centrale collegato al balcone, una camera matrimoniale di 17,56 m<sup>2</sup> circa, una seconda camera che misura 14,70 m<sup>2</sup> e una terza stanza di 7,80 m<sup>2</sup> circa, dimensioni insufficienti per una camera da letto (9,00 m<sup>2</sup> minimo) e pertanto utilizzabile come spazio accessorio (spogliatoio, guardaroba, ripostiglio ecc.). Il bagno finestrato del primo piano è spazioso ed è stato rinnovato negli anni 2000.

Il piano secondo adibito a soffitta ma utilizzato come piano mansardato si compone di un unico locale sottotetto, illuminato da finestre sui lati est ed ovest e da un piccolo lucernario sul tetto.

Nell'area scoperta, in adiacenza all'angolo sud-est del lotto e quasi a confine con la Roggia Montecchia, è ubicato un piccolo manufatto ad uso ricovero attrezzi di circa 2,70 m<sup>2</sup> di superficie lorda e circa m. 2,00 - m. 2,20 di altezza. Presenta struttura in muratura, copertura a una falda inclinata e porta metallica. Tale manufatto non risulta autorizzato ed è da considerarsi abusivo.

Le finiture dell'abitazione hanno caratteristiche diversificate dovute alle diverse epoche di intervento, che vanno dagli anni '60 agli anni 2000. In generale le finiture e le caratteristiche edilizie sono di tipo tradizionale e di qualità media-economica rispetto all'epoca di realizzazione.



foto 5 – Porticato



foto 6 – Portoncino di ingresso

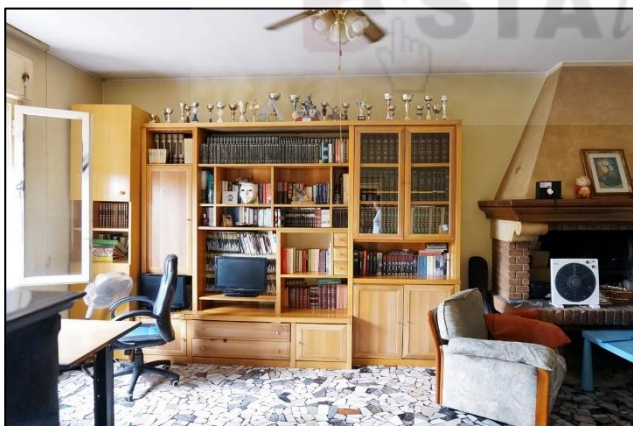


foto 7 – Soggiorno



foto 8 – Sala da pranzo



foto 9 – Pavimento piano terra



foto 10 – Cucinino



foto 11 – Bagno piano terra



foto 12 – Scala al piano primo



foto 13 – Corridoio al piano primo



foto 14 – Bagno al piano primo



foto 15 – Piano secondo sottotetto



foto 16 – Piano secondo sottotetto



foto 17 – Scala al piano secondo



foto 18 – Deposito attrezzi

Gli impianti presenti sono di tipo ordinario sottotraccia realizzati al momento della costruzione dell'immobile e in parte rinnovati nel corso della manutenzione straordinaria. Non essendo stata reperita alcuna certificazione di conformità, gli impianti dovranno essere revisionati e/o adeguati alle normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento dei piani terra e primo è alimentato da caldaia a pellet che fornisce anche l'acqua calda sanitaria. La caldaia installata nel 2022 è ubicata nel locale centrale termica (vedi punto A.1). Il bagno è riscaldato per mezzo di scaldasalviette. Il piano secondo è dotato di stufa a pellet e di impianto aria condizionata, entrambi non funzionanti. L'impianto idrico non è allacciato all'acquedotto pubblico, essendo alimentato da pozzo artesiano ad uso potabile. L'impianto elettrico sottotraccia è stato rifatto negli anni 2000.

Lo stato di manutenzione complessivo è appena sufficiente per i piani terra e primo, discreto per il piano secondo. Si sono rilevati fenomeni di umidità in alcune murature e soffitti. Le porte interne e le tinteggiature sono in condizioni mediocri. L'immobile necessita di una complessiva manutenzione. Non appaiono necessari interventi manutentivi urgenti.

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* non note, condizioni: non verificabili.
- Strutture:* muratura portante, pilastri e travi in c.a., condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
- Solai:* materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista), si rilevano tracce di muffa.
- Copertura:* a falde inclinate, materiale: travetti a Y e laterocemento, manto: tegole cementizie, cornice: c.a., condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
- Balconi:* soletta c.a., condizioni: sufficienti.
- Scale:* a rampe parallele, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello pedonale:* anta a battente, materiale: ferro verniciato, condizioni: scarse.
- Portoncino ingresso:* anta a battente, materiale: alluminio anodizzato e vetro, condizioni: sufficienti.
- Scale:* gradini in marmo al primo livello, gradini in legno al secondo livello, condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni:* ante a battente in legno con vetro semplice, protezione: avvolgibili in pvc, doppie finestre in alluminio anodizzato, inferriate, condizioni: sufficienti/mediocri. Sulla scala serramenti in ferro-finestra, condizioni: mediocri.
- Infissi interni:* ante a battente in legno verniciato, alcune con specchiature in vetro, alcune con sopra-luce, condizioni: mediocri.
- Balconi:* pavimento in marmo alla palladiana, ringhiere in ferro verniciato, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* muratura con rivestimento plastico tipo "graffiato" bicolore, davanzali in marmo, condizioni: sufficienti sul lato esterno, mediocri sul lato interno.
- Pareti interne:* tramezze interne in laterizio forato intonacato e tinteggiato, condizioni: mediocri; grassello di calce spatolato nel bagno, condizioni: discrete.
- Soffitti:* intonaco tinteggiato, condizioni: mediocri.
- Pavim. interna:* marmo alla palladiana al piano terra e primo, piastrelle di ceramica e marmo nei bagni e in cucina, parquet di legno in una camera e al piano secondo, condizioni:

- Rivestimenti:* sufficienti per la palladiana, discrete per le piastrelle di ceramica e per il parquet. piastrelle di ceramica / rivestimento in marmo / tozzetti in marmo nella cucina e nei bagni, condizioni: discrete.
- Sanitari:* bagno cieco al piano terra dotato di aerazione forzata: mobile lavabo sospeso, box doccia, vaso wc e bidet sospesi, materiali: ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: discrete; bagno finestrato al piano primo: mobile lavabo, vasca piastrellata, vaso wc e bidet sospesi, materiali: ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: discrete.
- Impianti:*
- Fognatura:* fosse biologiche, condizioni: non verificate.
- Impianto gas:* al momento del sopralluogo l'impianto gas metano risultava staccato, il gas per la cucina è fornito da bombola posizionata all'esterno dell'abitazione; conformità: non rinvenuta, condizioni: da verificare.
- Impianto elettrico:* sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, condizioni: discrete (per quanto rilevabile a vista).
- Impianto idrico:* alimentazione da pozzo per uso idropotabile, conformità: non rinvenuta, da verificare.
- Impianto termico:* autonomo con caldaia a pellet marca Thermorossi SpA mod. Compact S 32 Evo installata nel 2022, corpi scaldanti: termosifoni, conformità: non rinvenuta, condizioni: da verificare.
- Imp. climatizzazione:* non funzionante.

**Certificazione energetica:** si è provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), cod. identificativo 72128/2023, valido fino al 04.07.2033. **La classe energetica risultante è la "G".**

### **A.1. RIMESSA (p.lla 181 sub 3)**

Unità immobiliare al piano terra, sita in Dueville (VI) via Astichelli n. 14. Costruita come ampliamento del fabbricato descritto al precedente punto A con autorizzazione edilizia rilasciata il 12 ottobre 1966. L'accesso carraio avviene attraverso il cancello che si trova di fronte alla rimessa. Si precisa che nell'elaborato progettuale allegato all'autorizzazione edilizia l'immobile è definito "ripostiglio", mentre nella planimetria catastale l'unità è definita "rimessa". Nell'atto di compravendita del 22.03.2006 l'unità è definita "garage" e le dimensioni dell'unità, del portone di accesso e del cancello carrabile sono congrue con l'utilizzo quale autorimessa. Si precisa però che non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione relativa ad apertura di passo carrabile e che al momento del sopralluogo l'unità risultava utilizzata come ripostiglio / deposito e non come autorimessa.

Trattasi di una costruzione in muratura con copertura piana, costituita da un unico locale di dimensioni interne di m. 3,29 x m. 5,80 circa, altezza interna di m. 2,80. È dotata di un portone a due ante ad apertura manuale di larghezza m. 2,50 e m. 2,15 di altezza. Sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL) di circa m<sup>2</sup> 22,12.**

Lo stato di manutenzione è da considerarsi mediocre, a causa della vetustà e della mancata manutenzione. Vi è presenza di muffe ed infiltrazioni d'acqua in particolare dalla copertura, che hanno portato allo scrostamento di alcune parti di intonaco e della tinteggiatura.

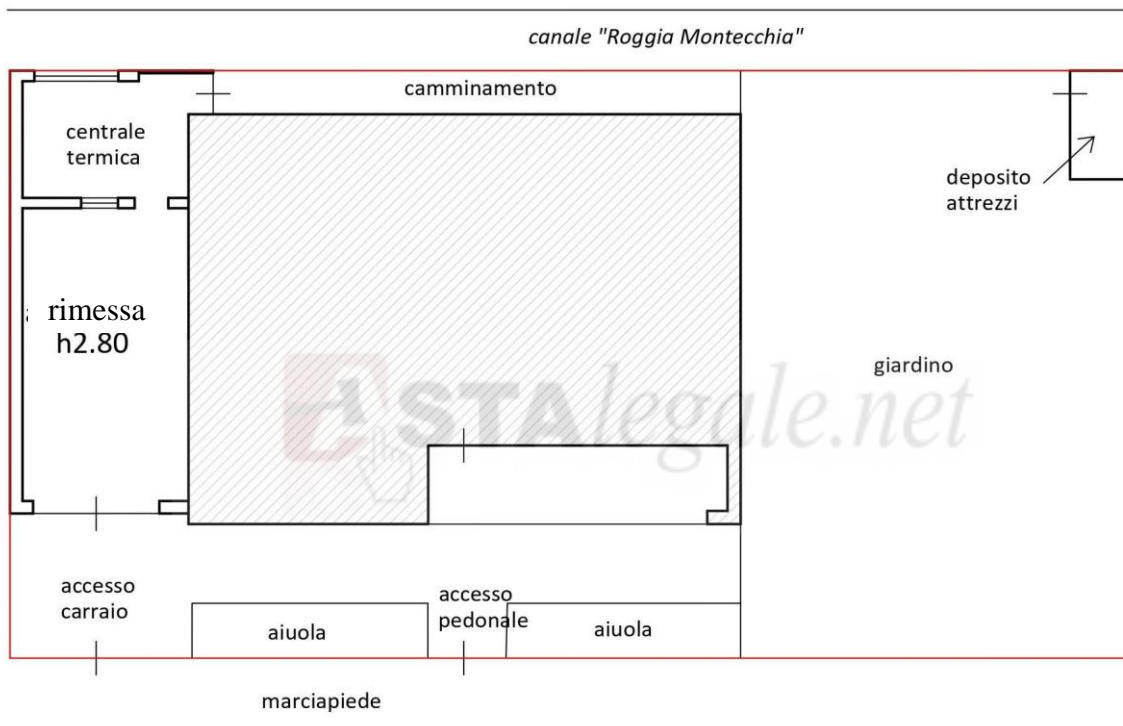
Sul retro della rimessa è presente un manufatto ad uso **centrale termica**. Si tratta di una costruzione che ha per lato sud il muro della rimessa, per lato est il muro dell'abitazione, per lato nord una parete di muratura a confine con proprietà di terzi e per lato est una parete mista di muratura e legno a

confine con la Roggia Montecchia. Tale manufatto non risulta essere stato autorizzato ed è da considerarsi abusivo.

La centrale termica ha accesso esterno dall'area esterna sul retro dell'abitazione, ed è collegata alla rimessa attraverso una porta sul muro est della stessa. La centrale termica sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** di circa **m<sup>2</sup> 9,34** con altezza interna media di circa m. 2,80.

Lo stato di manutenzione della centrale termica è da considerarsi scadente/pessimo, aggravato dal livello molto basso dei materiali e della tecnica costruttiva usati.

STATO ATTUALE



Via Astichelli



foto 19 - esterno della rimessa



foto 20 - interno della rimessa



foto 21 - interno della centrale termica



foto 22 - caldaia



foto 23 - accesso esterno della centrale termica



foto 24 - parete est a confine con la roggia (coperta)

## Caratteristiche descrittive

### Componenti edilizie e costruttive:

**Cancello carrabile:** ante a battente con apertura manuale, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

**Portone:** ante a battente con apertura manuale, materiale: ferro e vetro, condizioni: sufficienti.

**Pareti esterne/int.:** della rimessa: laterizio intonacato e tinteggiato; condizioni: scarse.

della c. t.: laterizio intonacato e non intonacato, legno; condizioni: molto scarse.

**Copertura:** della rimessa: copertura piana, materiale: laterocemento, cornice: c.a., condizioni: scarse.

della c. t.: a falde inclinate, materiale: pannelli metallici grecati tipo sandwich su travetti in legno, condizioni: scarse.

**Pavim. interna:** cemento lisciato, condizioni: scarse.

### Impianti:

**Impianto elettrico:** della rimessa: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, da verificare; condizioni: non funzionante.

della c. t.: in canaline esterne, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, da verificare; condizioni: funzionante.

L'Attestato di Prestazione Energetica della rimessa (p.lla n. 181 sub 3) non è dovuto.



<b>Tabella riassuntiva superfici (mq.)</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Esposizione</b>
<b>A.</b> Abitazione p. terra	79,30	1,00	79,30	N-E-S-O
Portico p. terra	9,53	0,35	3,34	O
Ripostiglio p. seminterrato	4,90	0,50	2,45	
Abitazione p. primo	79,30	1,00	79,30	N-E-S-O
Terrazza p. primo	9,53	0,30	2,86	O
Soffitta p. secondo	67,13	0,50	33,56	E-O
<b>A1.</b> Garage p. terra	22,12	0,60	13,27	O
Centrale termica p.terra	9,34	0,25	2,33	E
Deposito attrezzi p.terra	2,69	0,25	0,67	N
<b>Totale fabbricati</b>	<b>283,84</b>		<b>217,08</b>	
Area scoperta fino a sup. v.p.	154,00	0,10	15,40	
Area scoperta eccedente	0,00	0,02	0,00	
<b>Totale area*</b>	<b>154,00</b>		<b>15,40</b>	
<b>TOTALE</b>			<b>232,48 arr. 232,00</b>	

\* ricavata da superficie catastale (m<sup>2</sup> 277,00 - sup. coperta m<sup>2</sup> 123,00 = m<sup>2</sup> 154,00)

#### **CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE**

##### **Dati catastali attuali:**

##### **Comune di DUEVILLE (VI) Catasto Fabbricati Foglio 5:**

- particella n. **181 sub 5**, Cat. A/3, Cl. 4, cons. 8 vani, sup. cat. totale m<sup>2</sup> 221, sup. cat. totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 202, Rendita Euro 578,43, Via Astichelli n. 14 piano: T-1-2.
- particella n. **181 sub 3**, Cat. C/6, Cl. 3, cons. m<sup>2</sup> 19, sup. cat. totale m<sup>2</sup> 22, Rendita Euro 45,14, Via Astichelli n. 14 piano: T.

**Confini** della p.lla n. 181 secondo la mappa WEGIS in senso Nord - Est - Sud - Ovest: p.lle n. 182 - 199, roggia Montecchia, p.lla n. 141, strada.

Intestazione catastale:

- **XXX XXX** nata a Messina (ME) il ---- c.f. ----, proprietà per 1/1.

Il terreno su cui insiste il fabbricato risulta così identificato:

##### **Comune di DUEVILLE (VI) Catasto Terreni Foglio 5:**

- particella n. **181**, Ente urbano, Sup. are 2 centiare 77.

Nella banca dati catastale telematica l'ultimo elaborato planimetrico in atti è stato protocollato con il numero VI0035045 del 05.02.2007.

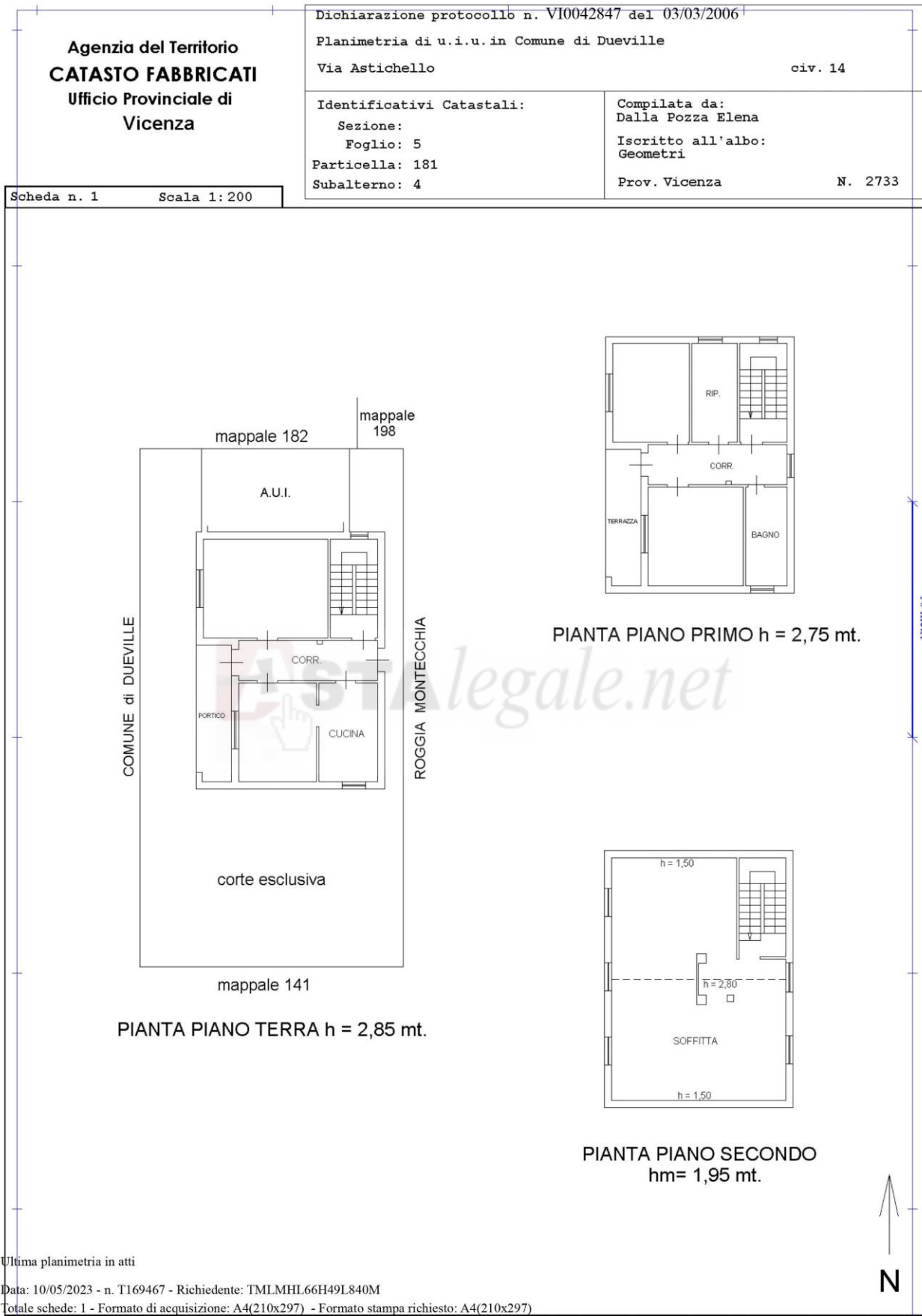
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Vicenza</b>	
Compilato da: Dal Toso Marzio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 2128			
Comune di Dueville Sezione: Foglio: 5 Particella: 181		Protocollo n. VI0035045 del 05/02/2007 Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">5</div> <p><b>PIANO INTERRATO</b></p> <div style="text-align: center;"> <p>MAPPALE 182</p> <p>MAPPALE 141</p> </div> <p><b>PIANO TERRA</b></p> <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">5</div> </div> <p><b>PIANO PRIMO</b></p> <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">5</div> </div> <p><b>PIANO SECONDO</b></p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> </div>			
Ultima planimetria in atti Data: 09/05/2023 - n. T114456 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2023 - Comune di DUEVILLE(D379) - < Foglio 5 Particella 181 >

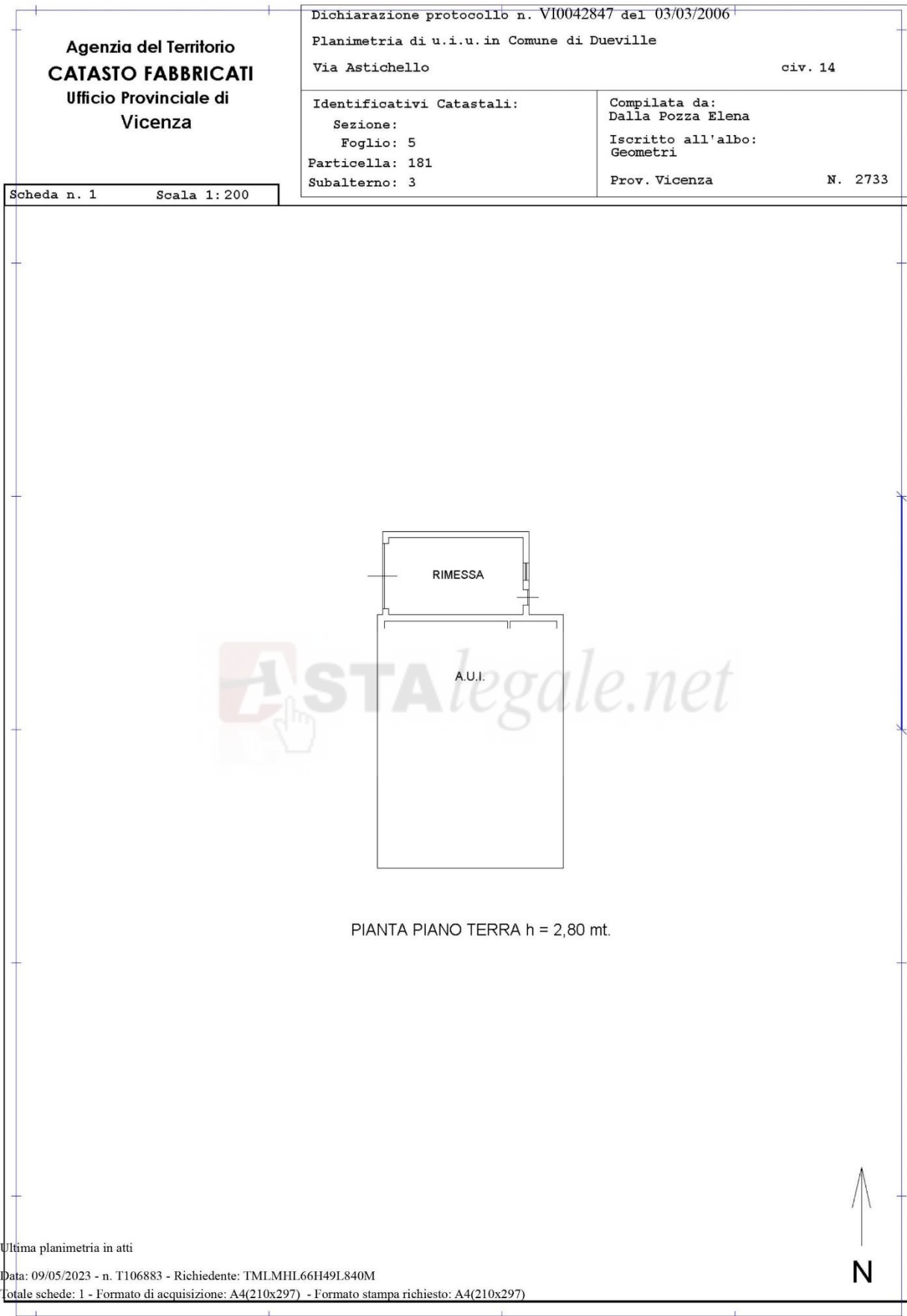
Elaborato planimetrico del 05.02.2007



Planimetria sub 5 (ex sub 4)



Planimetria sub 4 (soppresso, ora sub 5)



Planimetria sub 3

## Variazioni storiche:

### Per i terreni:

Il **terreno** sul quale il fabbricato è stato costruito, censito nel Catasto Terreni al Foglio 5 particella n. **181** ente urbano di are 2.77, deriva dall'impianto meccanografico del 31.12.1974. Prima della edificazione il terreno era identificato nel Catasto Terreni alla Sez. A Foglio 5 particella n. 181/a di are 1.94 e particella n. 197/a di are 0.83, successivamente fuse nell'attuale particella n. **181** di are 2.77.

### Per i fabbricati:

L'immobile urbano individuato dalla particella n. **181 sub 5** deriva dall'unità immobiliare:

- Catasto Fabbricati Sez. urbana A Foglio 5 particella n. **181 sub 2**, Cat. A/4, Cl. 4, cons. 6,5 vani, rendita L. 715, Via Astichelli n. 16 Piano T-1-2 da impianto meccanografico del 30.06.1987.
- Con VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992 è stata rivista la rendita.
- Con VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE n. 5141.1/2006 del 03.03.2006 prot. n. VI0042847 il subalterno 2 è stato soppresso e la soppressione ha generato la particella n. **181 sub 4**, Cat. A/3, Cl. 4, cons. 8 vani, rendita Euro 578,43, Via Astichelli n. 14 piano: T-1-2.
- Con VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE n. 3857.1/2007 del 05.02.2007 prot. n. VI0035045 il subalterno 4 è stato soppresso e la soppressione ha generato la particella n. **181 sub 5**, Cat. A/3, Cl. 4, cons. 8 vani, rendita Euro 578,43, Via Astichelli n. 14 piano: T-1-2.
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.02.2008 è stata confermata la rendita.
- Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 146495.1/2014 del 26.11.2014 prot. n. VI0253997 l'indirizzo è stato aggiornato.
- Con Variazione del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

L'immobile urbano individuato dalla particella n. **181 sub 3** deriva dall'unità immobiliare:

- Catasto Fabbricati Sez. urbana A Foglio 5 particella n. **181 sub 1**, Cat. C/6, Cl. 1, cons. m<sup>2</sup> 19, rendita L. 36, Via Astichelli n. 16 Piano T da impianto meccanografico del 30.06.1987.
- Con VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992 è stata rivista la rendita.
- Con VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE n. 5141.1/2006 del 03.03.2006 prot. n. VI0042847 il subalterno 1 è stato soppresso e la soppressione ha generato la particella n. **181 sub 3**, Cat. C/6, Cl. 3, cons. m<sup>2</sup> 19, rendita Euro 45,14, Via Astichelli n. 14 piano: T.
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03.03.2007 è stata confermata la rendita.
- Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 146488.1/2014 del 26.11.2014 prot. n. VI0253990 l'indirizzo è stato aggiornato.
- Con Variazione del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

## Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione non corrispondono a quelli negli atti catastali attuali, a seguito dell'intervenuta variazione catastale degli immobili oggetto di garanzia ipotecaria, variazione di cui dà atto anche la certificazione notarile sostitutiva.

Più precisamente l'atto di pignoramento reca l'indicazione di uno dei beni secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di subalterni del Catasto Fabbricati già soppressi e sostituiti da altri subalterni). Come segnalato in Check-list, il pignoramento e la relativa nota di trascrizione colpiscono l'originaria p.lla 181 subalterno 4, ma detto subalterno alla data del pignoramento era già stato soppresso per Variazione

catastale n. 3857 del 05.02.2007 Pratica n. VI0035045, e sostituito dal subalterno 5 della particella 181.

Dagli ulteriori controlli e confronti tra la planimetria attuale e la planimetria soppressa, esperiti presso l'Agenda delle Entrate di Vicenza - Territorio, si conferma che la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento, pur avendo carattere "sostanziale" perché comportante un modesto ampliamento planimetrico per il ricavo di un ripostiglio al piano seminterrato, non incide sulla continuità dei dati catastali (che sussiste pienamente), né è idonea a generare un'effettiva incertezza sul bene oggetto del pignoramento, in quanto il pignoramento contiene l'indicazione di tutti i subalterni costitutivi del fabbricato insistente sulla particella n. 181, precedentemente identificati come sub 4 e sub 3 e attualmente identificati come:

- **p.lla n. 181 sub 5** Cat. A/3 Cl. 4 vani 8 Sup. Cat. m<sup>2</sup> 202 Via Astichelli n. 14 piano T-1-2,
- **p.lla n. 181 sub 3** Cat. C/6 Cl. 3 Cons. m<sup>2</sup> 19 Via Astichelli n. 14 piano T,

in ditta all'esecutata.

#### **Giudizio di regolarità/Docfa:**

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi rispetto allo stato dei luoghi.

Come evidenziato a pag. 7, non risulta inserito in mappa catastale la rimessa, sub 3, che insiste sulla p.lla n. 181.

#### **Regolarizzazione e costi:**

Inserimento in mappa catastale della rimessa, mediante Tipo Mappale. Costo stimato € 1.500,00.

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

### **CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO**

#### **Titolo di acquisto dei debitori:**

Dal 04.04.2022 a oggi in proprietà a:

- **XXX XXX** nata a Messina (ME) il ---- c.f. ----, per 1/1 della piena proprietà,

per atto giudiziario di Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 04.04.2022 n. 1023 Rep. della Corte di Appello di Venezia, trascritto a Vicenza il 27.04.2022 ai nn. 9384 R.G. / 6717 R.P., a favore di XXX XXX e contro XXX XXX, nato il ---- a Cavalese (TN) c.f. - --- (Allegato 10).

Nella Sezione D della nota di trascrizione è indicato:

P.Q.M. LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA DEFINITIVAMENTE DECIDENDO NELLA CAUSA PROPOSTA DA XXX XXX CONTRO XXX XXX E CON L' INTERVENTO DEL PROCURATORE GENERALE, COSI' PROVVEDE: - IN PARZIALE ACCOGLIMENTO DEL RECLAMO, CHE PER IL RESTO RESPINGE, RIFORMA IL DECRETO DEL TRIBUNALE DI VICENZA; - ASSEGNA A XXX XXX LA CASA FAMILIARE COSI' CATASTALMENTE IDENTIFICATA E CENSITA: COMUNE DI DUEVILLE (VI) - CF - FOGLIO 5 M.N. 181 SUB. 4, VIA ASTICHELLI N. 14, P.T.-1-2 - CAT. A/3 - CL. 4 - VANI 8 - SUP. CAT. MQ. 202 - RC 578,43 M.N. 181 SUB. 3, VIA ASTICHELLI N. 14 - P.T. - CAT. C/6 - CL. 3 - MQ. 19 - SUP. CAT. M Q. 22 - RC 45,14. SI PRECISA CHE I DATI DEI SOGGETTI INDICATI IN NOTA VENGONO INSERITI SOTTO LA DIRETTA RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE.

*Riferito a: DUEVILLE C.F. Foglio 5 p.lla n. 181 sub 4 (ora sub 5) e sub 3.*

Dal 22.03.2006 al 04.04.2022 in proprietà a:

- **XXX XXX** nata a Messina (ME) il ---- c.f. ----, per 1/1 della piena proprietà,

per atto di compravendita del 22.03.2006 ai nn. 175550 Rep. / 16507 Racc. del notaio Giovanni Barone in Vicenza, trascritto il 13.04.2006 ai nn. 10346 R.G. / 6210 R.P., da potere di **XXXXXX** nata a Vicenza (VI) il ---- c.f. ----, **XXXXXX** nata a Vicenza (VI) il ---- c.f. ----, **XXXXXX** nata a Vicenza (VI) il ----, c.f. ---- (1/3 di proprietà ciascuna).

*Riferito a: DUEVILLE C.F. Foglio 5 p.lla n. 181 sub 4 (ora sub 5) e sub 3. Sono compresi nella vendita l'area pertinenziale censita in DUEVILLE C.T. Foglio 5 p.lla n. 181 ente urbano di are 2.77 e il terreno censito in DUEVILLE C.T. Foglio 5 p.lla n. 835 (quest'ultimo non colpito da pignoramento).*

**Elenco precedenti proprietari nel ventennio**, risalendo a ritroso al primo atto *inter vivos* a carattere traslativo trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

Dal 04.11.2003 al 22.03.2006 in proprietà a:

- **XXXXXX** nata a Vicenza (VI) il ---- c.f. ----, per 1/3 della piena proprietà,
- **XXXXXX** nata a Vicenza (VI) il ---- c.f. ----, per 1/3 della piena proprietà,
- **XXXXXX** nata a Vicenza (VI) il ----, c.f. ----, per 1/3 della piena proprietà,

in forza di dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'U.R. di Vicenza il 03.11.2004, trascritta l'08.01.2005 ai nn. 601 R.G. / 383 R.P., in morte di **XXXXXX** nato a Dueville (VI) il ---- c.f. ----, deceduto il **04.11.2003** (1/1 di piena proprietà).

*Riferito a: DUEVILLE C.F. Foglio 5 p.lla n. 181 sub 1 e sub 2 (originari dei subalterni 3 e 5).*

Risulta la trascrizione di accettazione tacita di eredità, con atto notarile pubblico in data 22.03.2006 n. 175550 Rep. / 16507 Racc. del notaio Giovanni Barone in Vicenza, trascritto il 13.04.2006 ai nn. 10347 R.G. / 6211 R.P.

Dal 07.11.1979 al 04.11.2003 in proprietà a:

- **XXXXXX** nato a Dueville (VI) il ---- c.f. ---- per 1/1 della nuda proprietà,
- **XXXXXX** nato a Pianezze (VI) il ---- c.f. ---- per 1/1 dell'usufrutto,

in forza di atto di divisione e permuta del 07.11.1979 ai nn. 27005 Rep. / 3973 Racc. del notaio Bruno Bertuzzo in Vicenza, trascritto il 27.11.1979 ai nn. 11740 R.G. / 9361 R.P., da potere di **XXXXXX** nato a Dueville (VI) il ---- c.f. ---- e **XXXXXX** nato a Sandrigo (VI) il ---- c.f. ---- (1/3 di nuda proprietà ciascuno). Con tale atto **XXXXXX** e **XXXXXX** cedevano a titolo di permuta due terzi indivisi per la nuda proprietà a **XXXXXX** già proprietario di un terzo per la nuda proprietà, sull'immobile sotto descritto già gravato da diritto di usufrutto vita natural durante a favore di **XXXXXX**.

*Riferito a: DUEVILLE C.F. Foglio 5 p.lla n. 181 sub 1 e sub 2 (originari dei subalterni 3 e 5).*

Si segnala che dalle visure catastali delle particelle n. 181 sub 1 e n. 181 sub 2, originarie delle particelle n. 181 sub 3 e sub 5, non risulta effettuata o evasa la voltura catastale della riunione di usufrutto in morte di XXXXXX nato a Pianezze (VI) il ---- c.f. ----, deceduto il 15.08.2001. Si precisa che nella nota di trascrizione della denunciata successione in morte di **XXXXXX** (presentata all'U.R.



di Vicenza il 15.03.2004 e trascritta l'08.05.2004 ai nn. 11346 R.G. / 7453 R.P.) nella sezione Immobili le p.lle n. 181 sub 1 e n. 181 sub 2 non sono presenti (in Allegato n. 9).

Dal 17.04.1963 al 07.11.1979 in proprietà a:

- **XXXXXX** nato a Dueville (VI) il ---- c.f. ----, per 1/3 della nuda proprietà,
- **XXXXXX** nato a Dueville (VI) il ---- c.f. ----, per 1/3 della nuda proprietà,
- **XXXXXX** nato a Sandrigo (VI) il ---- c.f. ----, per 1/3 della nuda proprietà,
- **XXXXXX** nato a Pianezze (VI) il ---- c.f. ----, per 1/1 dell'usufrutto,

in forza di atto di compravendita di nuda proprietà di area fabbricabile in data 17.04.1963 ai nn. 14199 Rep. / 6242 Racc. del notaio Carlo Misomalo in Vicenza, ivi registrato il 06.05.1963 al n. 4321, trascritto il 17.05.1963 ai nn. 3703 R.G. / 3338 R.P., da potere di **XXXXXX** nato a Pianezze di Marostica (VI) il ---- c.f. ---- (1/1 piena proprietà). Con tale atto **XXXXXX**, previa riserva dell'usufrutto generale vitalizio a proprio favore, vendeva ai figli in parti uguali tra loro la nuda proprietà del terreno su cui verranno costruiti gli immobili oggetto della presente procedura.

*Riferito a: DUEVILLE C.T. Sez. A Foglio 5 p.lla n. 181/a e 197/a di are 2.77 complessive (ora p.lla n. 181 di are 2.77).*

Non è stato possibile risalire alla provenienza in capo a **XXXXXX** nato a Pianezze di Marostica (VI) il ----, usufruttuario dei beni sino al 15.08.2001 data del suo decesso. Il repertorio cartaceo di **XXXXXX**, acquisito presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza (in Allegato n. 9), non riporta alcuna trascrizione a suo favore ad eccezione della suddetta riserva di usufrutto.

**Regime patrimoniale:**

Dal certificato anagrafico di stato civile, acquisiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Dueville in data 12.05.2023, l'esecutata – ad oggi – risulta di stato libero.

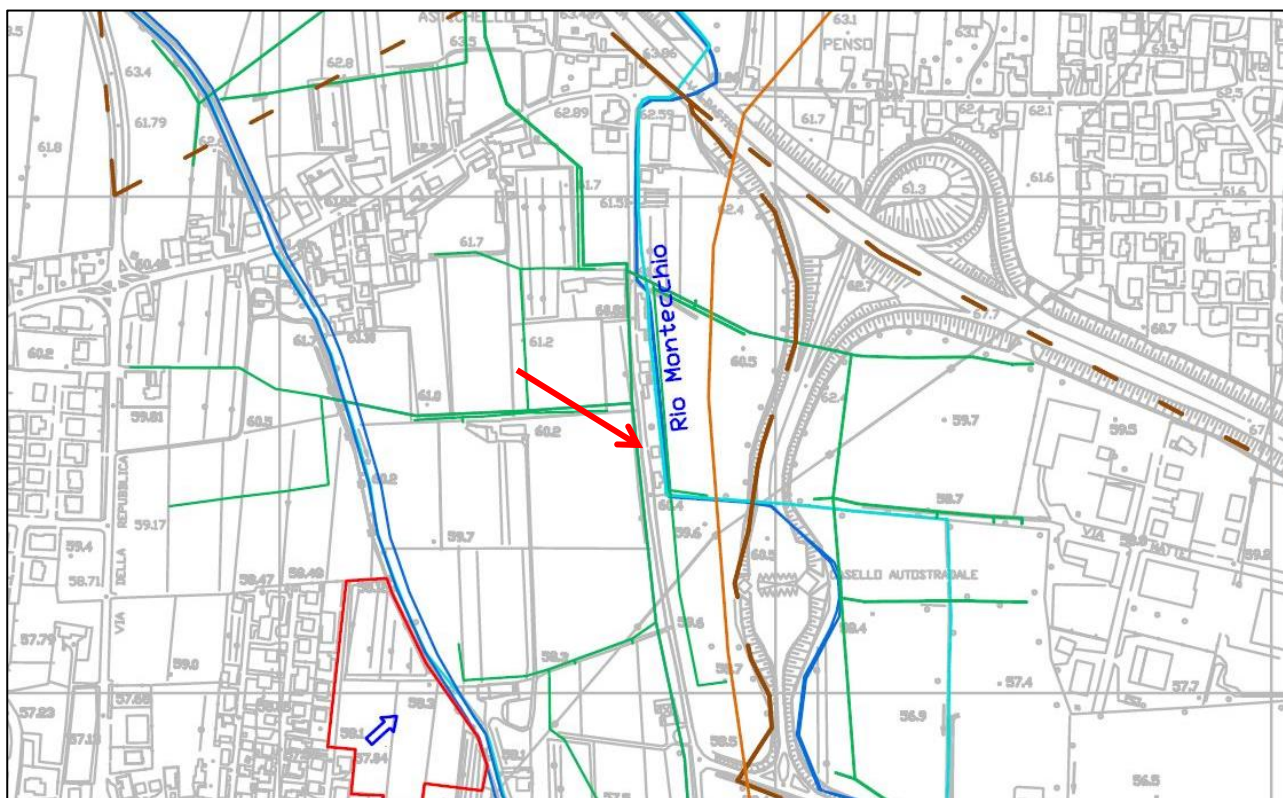
L'esecutata, nell'atto di mutuo e nell'atto di compravendita, ha dichiarato di essere nubile.

**CAP. 6**

**REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

**Destinazione urbanistica:**

Il comune di Dueville è dotato di **P.A.T.**, approvato con Verbale di Conferenza di Servizi in data 09.10.2012 e ratificato con Delibera Provinciale n. 279 del 16.10.2012, e successiva Variante n. 1 al P.A.T. "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo" adottata in data 27.12.2019. Il fabbricato ricade in ATO 1.1 "a prevalenza agricola" (Tav. 4 "Trasformabilità"), in fascia di rispetto fluviale (Tav. 3 "Fragilità") di cui all'art. 42 NTA.



**Estratto PAT Tav. 3 – Carta delle Fragilità**

Il P.A.T. prevede:

**Art. 42 Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004**

Rif. elaborati grafici: Tav. 3 – Carta delle Fragilità

42.1 Il P.A.T., nel rispetto dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., individua e disciplina le seguenti zone di tutela:

- corsi d'acqua e specchi lacuali (lett. b) art. 41 della L.R. n. 11/2004);
- una fascia di profondità di almeno:
  1. m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili;
  2. m. 100 dal limite demaniale dei laghi naturali o artificiali e, nei restanti territori non montani, dalle zone umide e dal limite demaniale dei fiumi, delle loro golene, torrenti e canali;
- aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna (lett. j) art. 41 della L.R. n.

11/2004): fascia di protezione primaria delle risorgive (20 m), fascia di protezione secondaria delle risorgive (150 m), fascia di rispetto attorno al SIC “Bosco di Dueville e risorgive limitrofe”;

- le aree a possibile interesse archeologico.

42.2 In tali ambiti valgono le disposizioni previste dal D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i.; le azioni sono monitorate da parte degli Enti competenti preposti ai controlli ed agli interventi di tutela (Consorti di Bonifica, A.T.O., Magistrato alle Acque, A.R.P.A.V., U.L.S.S., ecc.).

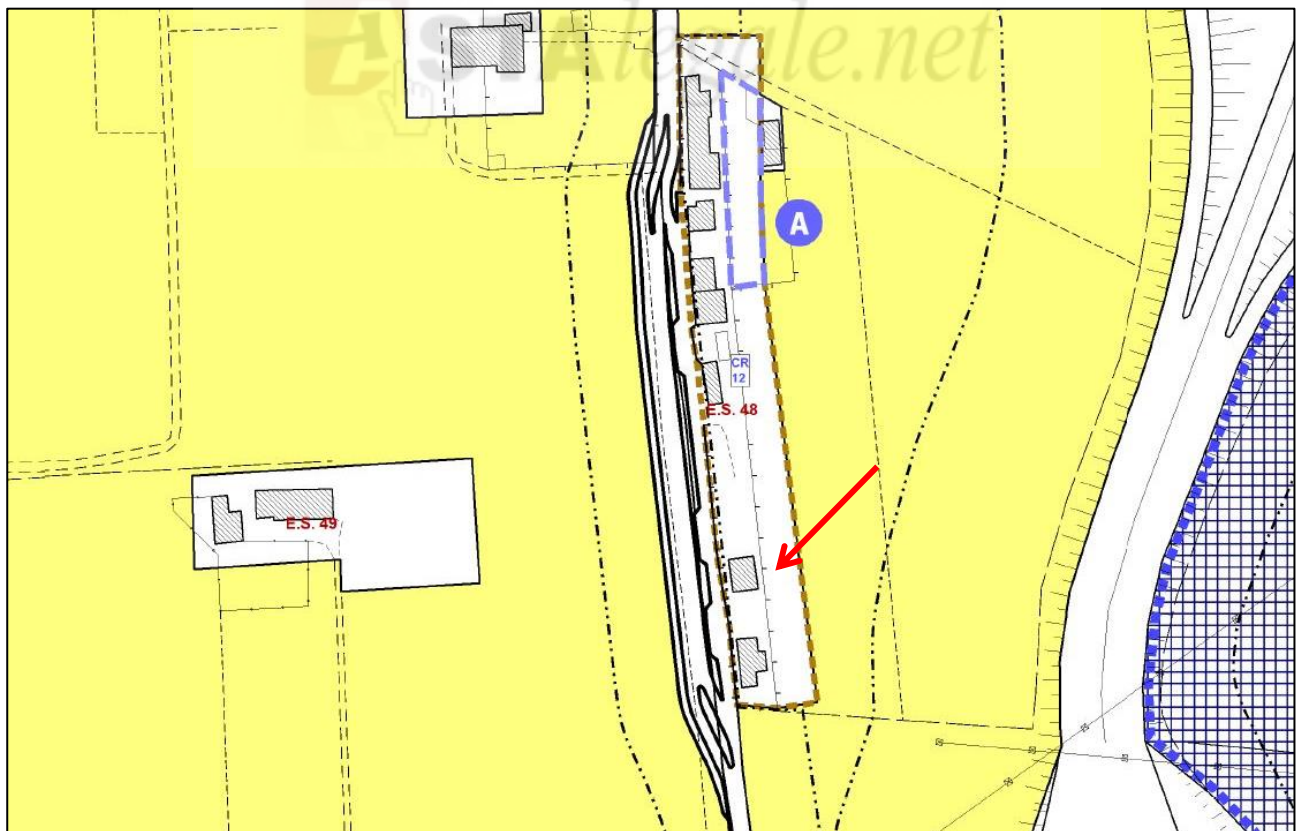
42.3 La tutela viene attuata, da parte del Comune, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:

- a) nel caso di nuovi interventi (infrastrutture, insediamenti civili e produttivi, attività agricole, ecc.);
- b) attraverso il controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi, che richiedono un monitoraggio costante contro il rischio idraulico, la siccità e l'inquinamento.

### DIRETTIVE

42.4 Il P.I. provvederà a individuare con maggiore dettaglio gli ambiti oggetto del presente articolo. [...]

Attualmente è vigente la Variante n. 7 al **Piano degli Interventi (PI)**, approvata con Delibera del C.C. n. 42 del 27.05.2021, ed è in fase di adozione la Variante n. 8 per opera pubblica con Delibera del C.C. n. 77 del 26.10.2021. Il Piano classifica l'area in cui sono inseriti gli immobili come zona **CR 12 “Contrade rurali” di tipo generico** di cui all'art. 46.3 delle Norme Tecniche Operative di PI.



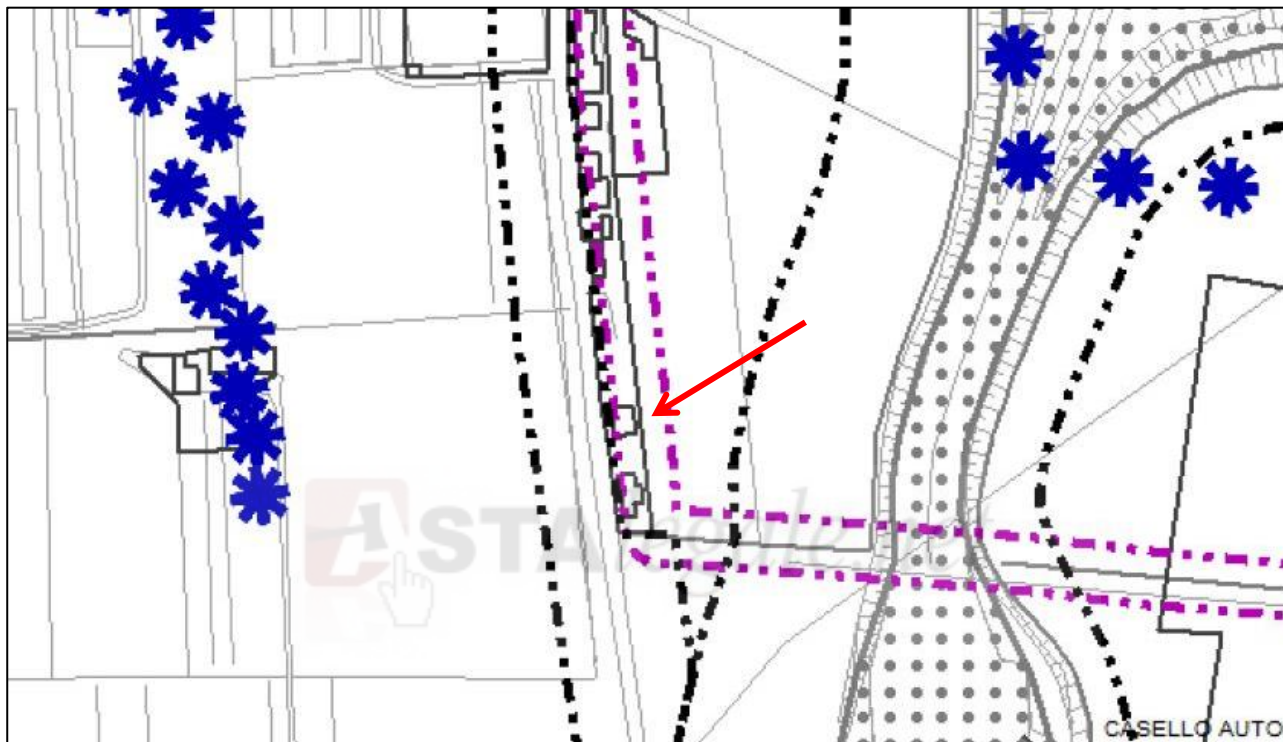
Contrade rurali

art.46

Estratto dal P.I. adottato Variante n. 8 - Elaborato TAV. D5

Le zone “Contrade rurali” sono aree agricole a ridosso delle strade che formano aggregati abitativi con edifici di recente impianto ed aventi destinazioni d’uso prevalentemente residenziali. Per la zona in oggetto non è previsto alcun aumento di volumetria. L’eventuale assegnazione di volume è oggetto di specifica Variante al PI, subordinata all’esistenza delle condizioni necessarie all’edificazione (nello specifico, in primis il Nulla Osta del Consorzio di Bonifica).

Gli immobili ricadono interamente all’interno della **Fascia di rispetto idraulico** di cui all’art. 75 e sono soggetti a **Vincolo paesaggistico: corsi d’acqua** ai sensi del D. lgs. 42/2004 ex R.D. 1775/1933 di cui all’art. 63 delle Norme Tecniche Operative (Tavola n. E1 “Carta dei Vincoli e delle Tutele”).



Rispetto idraulico art.75



corsi d'acqua ai sensi D.Lgs. 42/2004 ex R.D. 1775/1933 art.63

Estratto dal P.I. vigente Variante n. 7 - Elaborato TAV. E1

### **Art. 75 RISPETTO IDRAULICO R.R.D.D. N. 523/1904 E N. 368/1904**

1. Per la rete idrografica presente nel territorio comunale e relativa servitù idraulica è prescritta l’osservanza dei disposti specificati di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904 e di cui all’Art. 41, lett. g), della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

2. La rete idrografica dei fiumi, torrenti, canali arginati e canali navigabili, è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno 100 ml dal ciglio o dall’unghia esterna dell’argine principale, oppure a partire dal limite dell’area demaniale qualora più ampia, fatte salve le aree urbanizzate e quelle alle stesse contigue che il P.I. potrà meglio definire e relativamente alle quali potrà fissare distanze diverse.

3. In conformità all’Art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno 4,00 ml a partire dal piede dell’unghia arginale o dal ciglio del corso d’acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dagli Enti competenti;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di 10,00 ml su entrambi i lati del corso

*d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dagli Enti competenti;*

*· rimane l'obbligo di assoggettare eventuali interventi che cadano nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. n.523/1904 e s.m.i. e del R.D. n.368/1904 e s.m.i., a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti.*

**4. In conformità all'Art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, per gli scoli ed altri corsi d'acqua minori:**

*· sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di 10,00 ml su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dell'Ente competente;*

*· per le acque definite pubbliche (vedasi anche l'art. 822 del Codice Civile), in particolare per i corsi d'acqua, anche difetti di argini o tombinati è fatto divieto di realizzare o autorizzare fabbricati entro la fascia di rispetto dei 10 ml. dall'unghia arginale esterna o dal ciglio superiore delle sponde;*

**5. All'interno delle fasce di rispetto idraulico di cui al presente articolo sono ammessi, per l'edificazione esistente, esclusivamente:**

*· interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;*

*· dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;*

*· gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e successiva D.G.R.V. n. 3811 del 09.12.2009, limitatamente a quanto previsto dall'Art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;*

*· ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente;*

*· opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.*

**6. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:**

*· purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;*

*· previo nulla osta dell'ente competente in materia.*

**7. Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i. valgono le norme di cui all'Art. 15 del P.A.T.**

**8. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995).**

**Art. 63 VINCOLO PAESAGGISTICO: AREE TUTELATE DI CUI ALL'ART. 142, LETT. C), D.LGS 42/2004**

**1. Sono le fasce di vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs n. 42/04 (ex Legge Galasso).**

**2. Sono di interesse paesaggistico, e sono sottoposti alle disposizioni del Titolo I, Capo II, art. 142 del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i., i fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.**

**3. Il rilascio dei permessi di costruire / denunce di inizio attività per gli interventi di trasformazione di edifici compresi all'interno delle aree di interesse paesaggistico, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i.**

**4. In assenza della classificazione e disciplina, da parte del P.I., sulle opere idrauliche di interesse**

storico-ambientale, ancorché non individuate dal P.A.T., sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

5. Per le misurazioni delle distanze di cui alle zone di tutela disciplinare dal D. Lgs n. 42/2004 (ex L. n. 431/1985) le rappresentazioni cartografiche sono meramente indicative. Per l'esatta individuazione dovrà essere fatto esplicito riferimento alla normativa vigente in materia.

### Titoli edilizi e abitabilità:

L'ufficio tecnico comunale di Dueville ha reperito e inviato digitalmente alla sottoscritta le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza del 03.04.1963** rilasciata a XXXXXX e Fratelli, per la costruzione di un fabbricato in Via Astichelli sul mapp. n. 181/a - 197/a Sez. A Foglio 5. Prescrizioni: *“I richiedenti si dovranno munire del “Nulla Osta” del Consorzio Irrigazione Astico per costruire in prossimità del canale “Roggia Montecchia”.*
- **Permesso di Abitabilità n. 19 del 25.09.1964** rilasciata a XXXXXX, Giovanni e Gianantonio di Francesco per la casa urbana in Dueville - Via Astichelli sul mapp. n. 181/a - 197/a Sez. A Foglio 5.
- **Autorizzazione edilizia n. 152 del 12.10.1966** rilasciata a XXXXXX-Gianantonio e Gian Silvano per l'ampliamento di un fabbricato per uso abitazione sul mapp. n. 181 Sez. A Foglio 5.
- **D.I.A. n. 91/06 del 29.05.2006 Prot. n. 3538** per manutenzione straordinaria di un immobile residenziale esistente sito in Via Astichelli, 14. Fine lavori 02.02.2007.

### Conformità urbanistico-edilizia:

Per quanto riguarda l'interno dell'abitazione, lo stato riscontrato durante il sopralluogo corrisponde sostanzialmente con le planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia. Dall'esame di tutte le pratiche edilizie sopra riportate, risultano però diverse differenze tra quanto costruito e quanto autorizzato. Le illegittimità che si vanno di seguito ad elencare riguardano sia difformità dai titoli edilizi rilasciati che assenza di titolo autorizzativo, e comportano sia abusi “formali” che abusi “sostanziali”.

1) I progetti assentiti nel 1963 e nel 1966 sono tra loro incongruenti, presentando lo stato di fatto del 1966 delle differenze che si potrebbero imputare a variazioni in corso d'opera rispetto al progetto del 1963, non autorizzate attraverso una pratica di variante. La differenza riguarda l'altezza e il numero di piani (e conseguentemente la superficie utile) dell'edificio.

Nel 1963 gli elaborati grafici raffigurano in pianta solo 2 piani (terra e primo), mentre il sottotetto è raffigurato solo in sezione e non quotato. Dagli elaborati grafici tale piano risulterebbe quindi un sottotetto non abitabile e neanche praticabile come soffitta.

Il progetto assentito nel 1966 riguarda la rimessa, però nel progetto è raffigurata anche l'abitazione, rappresentata soltanto come sagoma al piano terra e come prospetto, non quotati. Facendo la sovrapposizione grafica tra il progetto del 1963 e quello del 1966, la casa d'abitazione nel 1966 risulta più alta di circa m. 1,00 rispetto al 1963 e presenta una diversa forometria a livello del sottotetto. Il progetto del 1966 sembra corrispondere alla situazione attuale di 3 piani fuori terra (piani terra, primo e secondo sottotetto), che è quanto rappresentato anche nello stato di fatto della DIA per opere interne del 2006.

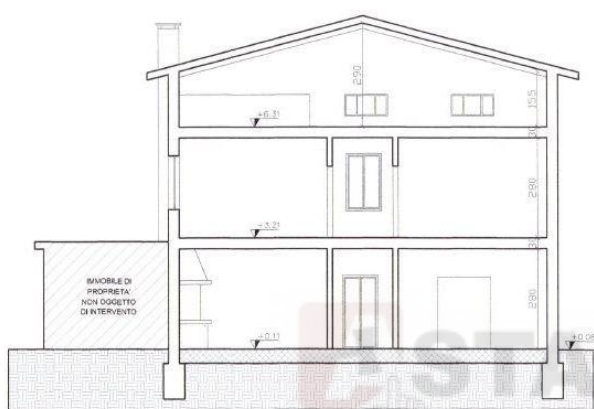
Rispetto al progetto assentito nel 1963 risulta quindi l'utilizzo del piano secondo come piano mansardato, con AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE UTILE, DI ALTEZZA E DI VOLUME.



Progetto dell'abitazione nel 1963

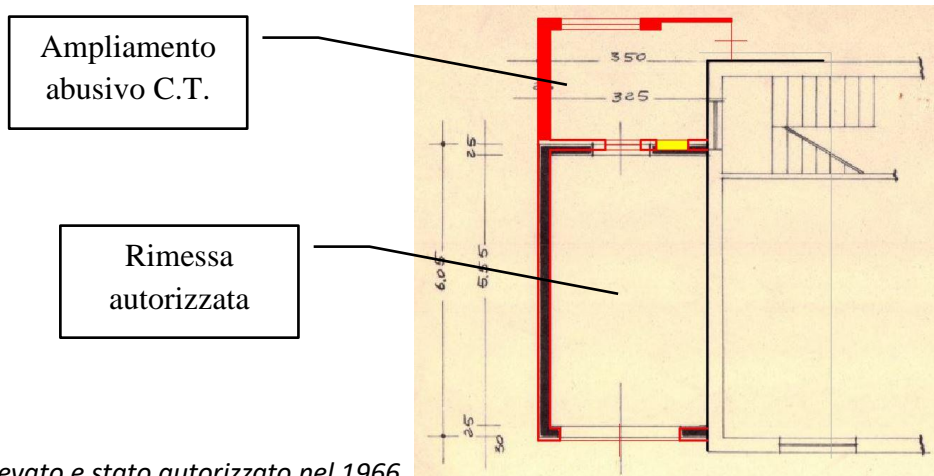


Abitazione come raffigurata nel progetto del 1966



Sezione dello stato di fatto nella DIA del 2006

3) Il progetto assentito del 1966, riguardante la costruzione del ripostiglio esterno (rimessa) e della recinzione stradale, presenta rispetto allo stato dei luoghi modeste differenze dimensionali leggermente eccedenti la tolleranza del 2% delle misure progettuali di cui all'art. 34bis del D.P.R. n. 380 del 2001, con aumento di circa  $m^2$  1,00 di superficie di pavimento. Sul retro della rimessa risulta inoltre l'apertura di una porta e la costruzione di un secondo vano ad uso centrale termica. Tale secondo vano, di cui non si è rinvenuta l'autorizzazione, è da considerarsi ABUSIVO.



Sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato nel 1966

4) Non è stata rinvenuta l'autorizzazione del deposito attrezzi situato nell'angolo sud-est del lotto di proprietà, che pertanto è da considerarsi ABUSIVO.

5) Il progetto assentito con DIA del 2006 riguardante opere interne all'abitazione è conforme a quanto rilevato sul luogo; piccole differenze nelle altezze interne rientrano nella menzionata tolleranza del 2% delle misure progettuali.

5) Non è stato rinvenuto presso il Comune di Dueville il Nulla Osta prescritto nella licenza edilizia del 03.04.1963 (*"I richiedenti si dovranno munire del "Nulla Osta" del Consorzio Irrigazione Astico" per costruire in prossimità del canale "Roggia Montecchia"*).

Tutti i fabbricati in oggetto si trovano ad una distanza inferiore a 10 m. dalla Roggia Montecchia e pertanto ricadono all'interno della **fascia di rispetto idraulico** di cui all'art. 133 del R.D. n. 368/1904 (fasce di rispetto idrauliche inedificabili con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dell'Ente competente). **Tutti i fabbricati e gran parte della recinzione risultano costruiti in assenza del prescritto Nulla Osta idraulico.**

Come ulteriore verifica, la sottoscritta ha contattato il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, che ha in gestione la Roggia Montecchia, prima telefonicamente e poi con apposita istanza via pec. **Il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta in data 01.08.2023 ha risposto via pec:**

*"Con riferimento alla Vostra PEC del 05/07/2023, acquisita agli atti al prot. n. 6284/2023, si comunica che in data 03/02/1963 la ditta XXXXXX chiedeva all'Ufficio del Genio Civile di Vicenza tramite il Consorzio Generale Irrigazioni ed Opifici del Torrente Astico l'autorizzazione alla costruzione di un fabbricato lungo la Roggia Montecchia da realizzare sul mappale n. 181/a del foglio n. 5 del Comune di Dueville. In data 13/02/1963 il Consorzio Generale Irrigazioni ed Opifici del Torrente Astico inviava all'Ufficio del Genio Civile di Vicenza la suddetta richiesta. Stante quanto sopra, si informa che agli atti dello scrivente Consorzio non sono state reperite Autorizzazioni rilasciate dal Genio Civile competente inerenti alla costruzione del fabbricato sul mappale n. 181 del foglio n. 5 del Comune di Dueville. Si ricorda che le opere realizzate e da realizzare lungo le aree demaniali sono normate dal Regio Decreto 368/1904 e dal Regolamento Consorziale di Polizia Idraulica adottato con Delibera dell'Assemblea del Consorzio di bonifica Alta Pianura Veneta n. 13 del 11.09.2012."*

Contattato quindi il Genio Civile di Vicenza ed inoltrata apposita istanza, in data 11.08.2023 **il Genio Civile ha risposto via pec:**

*"Si riscontra la nota PEC del 04.08.2023, prot. n. 421831, per comunicare che presso gli archivi di questo Ufficio non è stata individuata alcuna pratica o documentazione riguardante il Sig. XXXXXX ovvero relativa al fabbricato lungo la Roggia Montecchia (fg. 5; m.n. 181) in comune di Dueville. Si precisa che a seguito della D.G.R. 2426 del 06/08/2004, tutta la documentazione giacente presso gli archivi dello scrivente Ufficio, relativa ai corsi d'acqua non appartenenti alla rete idrografica principale, tra cui la suddetta Roggia Montecchia, è stata trasmessa ai vari Consorzi di Bonifica competenti territorialmente."*



La normativa fondamentale del T.U. sulle opere idrauliche (**Regio Decreto del 25.07.1904 n. 523**) al Capo VII art. 96 prevede che siano vietati “*in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese*” (lettera f) “*le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi.*”

Il **Regio Decreto del 08.05.1904 n. 368** - Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni, al Titolo VI (Disposizioni di polizia) art. 133 vieta, in modo assoluto, sui corsi d’acqua, strade, argini ed altre opere d’una bonificazione, “*le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smovimento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l’importanza del corso d’acqua*” e all’art. 142 stabilisce che “*le contravvenzioni alle disposizioni dell’art. 133 del presente regolamento sono punite con la sanzione amministrativa pecuniaria da lire duecentomila a un milione duecentomila.*”

Il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta con deliberazione assembleare n. 13 dell’11.09.2012 ha approvato il proprio **Regolamento di polizia idraulica** con cui disciplina le funzioni attribuite al consorzio dal RD n. 368/1904, riprendendone in sostanza i contenuti per quanto riguarda i Divieti assoluti (art. 8):

“*Sono vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d’acqua e alle opere di cui al presente Regolamento:*  
**a) qualunque piantagione, siepe, fabbricato, movimento di terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di 5 metri per piante, siepi, recinzioni, sottoservizi, condotte ed opere d’arte connesse; di metri da 1 a 2 per movimento del terreno, di metri da 6 a 10 per fabbricati, drenaggi, miglioramenti fondiari e linee aeree, secondo l’importanza del corso d’acqua e le necessità operativi consorziali [...]**”

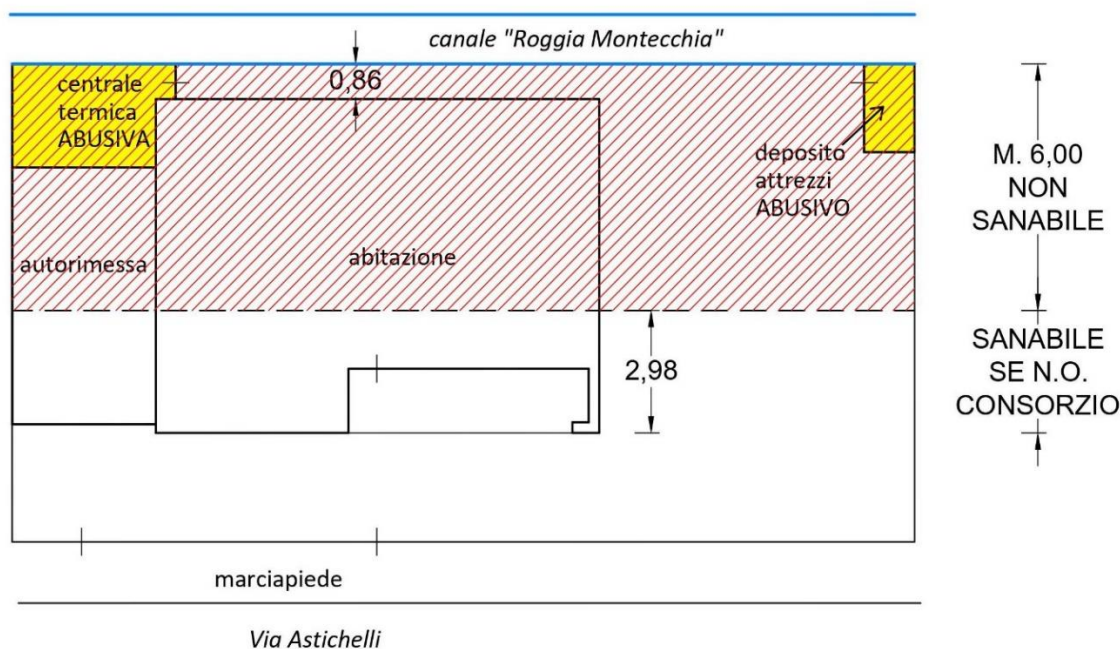
L’art. 4 (Zone di rispetto) prevede lungo entrambi i lati dei corsi d’acqua in gestione dal consorzio fasce di rispetto della larghezza di 4 metri misurata dal ciglio del canale, destinate al transito dei mezzi del consorzio e al deposito degli sfalci.

Nell’elenco dei corsi d’acqua della rete idrografica regionale la “Roggia Montecchia e Brandizio” del bacino idrografico Brenta-Bacchiglione è classificata come facente parte della rete minore, in capo ai Consorzi di Bonifica. La fascia di inedificabilità prevista dal Regolamento di polizia idraulica del Consorzio (vedi sopra) varia da 6 m. a 10 m. a seconda dell’importanza del corso d’acqua; una distanza minore con un minimo di 4 m. è consentita solo nel caso di immobili preesistenti rispetto alla data del Regio Decreto, ossia ante 1904 (non è il caso in questione).

Sentito il Consorzio di Bonifica, vi sarebbe la possibilità di ottenere il **Nulla Osta (il cui rilascio resta a discrezione del Consorzio), previa istanza da parte degli aventi titolo, per la sola porzione dei fabbricati posti a distanza minima di m. 6 dalla roggia**. Similmente il Nulla Osta potrebbe essere ottenuto per la sola parte di piante, siepi, recinzioni, sottoservizi e condotte posti a distanza minima di m. 5 dalla roggia.

La costruzione che potrebbe essere così regolarizzata con Nulla Osta “tardivo” si configura come una porzione strisciforme di abitazione di circa m. 2,98 x 11,00, e una porzione di autorimessa di circa m. 2,77 x 3,55 (vedi schema seguente).

R.D. 368/1904 E REGOLAMENTO POLIZIA IDRAULICA 2012: DISTANZA COSTRUZIONI DA 6 M. A 10 M. DAI CORSI D'ACQUA MINORI (4 M. PER LE COSTRUZIONI ANTE 1906) E 5 M. PER PIANTE, SIEPI, RECINZIONI, SOTTOSERVIZI E CONDOTTE.



Si segnala inoltre la presenza di una pensilina sopra la porta sul retro dell'abitazione, aggettante sopra la roggia, realizzata in materiale leggero tipo policarbonato. **Il manufatto in aggetto sopra la roggia dovrà in ogni caso essere rimosso a cura dell'aggiudicatario.**

#### Sanabilità e costi:

Il vincolo di inedificabilità previsto nelle fasce di rispetto a difesa delle acque è assoluto e non derogabile. Secondo consolidata giurisprudenza, il divieto di costruzione di opere lungo gli argini dei corsi d'acqua ha carattere legale e inderogabile, essendo diretto ad assicurare non solo la possibilità di sfruttamento delle acque demaniali, ma anche (e soprattutto) il libero deflusso delle acque nei fiumi, canali e scolatoi pubblici (Cass. Civ., SS.UU., 30 luglio 2009, n. 17784; Cons. St., sez. IV, 26 marzo 2009, n. 1814; 23 luglio 2009, n. 4663; 22 giugno 2011, n. 3781; Trib. Sup. Acque Pubbl., 24 giugno 2010, n. 104; Trib. Sup. delle Acque Pubbliche, sentenza n. 124 del 2015). Nessuna opera realizzata in violazione di tali norme può essere sanata. Ciò rende impossibile anche la sanatoria di altre difformità edilizie/urbanistiche eventualmente presenti in tali opere.

La parte di fabbricati autorizzati con licenza edilizia del 03.04.1963 e autorizzazione edilizia del 12.10.1966 ma privi di Nulla Osta del Consorzio, **ricadente nella fascia di inedificabilità assoluta** di rispetto idraulico in cui è fatto divieto di costruzione, è **abusiva e non sanabile e può essere oggetto di richiesta di demolizione per motivi di sicurezza idraulica**. A maggior ragione sono abusivi e non sanabili la centrale termica e il deposito attrezzi, ricadenti in tale fascia e costruiti in assenza di titolo edilizio. Dalle informazioni ricevute dagli uffici comunali, **non risulta emesso alcun ordine di demolizione per tali immobili**.

La porzione costruita in fascia di rispetto idraulico **a distanza maggiore di 6 m. dalla roggia potrebbe essere regolarizzata** mediante richiesta di autorizzazione del Consorzio di Bonifica (il cui rilascio è discrezionale); in seguito all'ottenimento del Nulla Osta sarebbe poi possibile per tale porzione richiedere la sanatoria edilizio-urbanistica per le difformità edilizio-urbanistiche, mentre in caso di difformità non sanabili sarebbe necessario ricorrere alla rimozione delle difformità e al

pristino dello stato autorizzato. Tuttavia si evidenzia che **la parte residuale di fabbricato regolarizzabile, privata del restante edificio, a parere della sottoscritta non è funzionalmente utilizzabile come abitazione a causa delle insufficienti dimensioni e della forma strisciforme;** inoltri i costi per gli interventi edilizi necessari per la sua conservazione e messa in sicurezza, ipotizzando la demolizione della porzione abusiva, renderebbero l'operazione **antieconomica**. Per questo motivo, a scopo cautelativo ai fini estimativi della presente relazione, **non si considererà la possibilità di sanare tale porzione.**

**Stima di massima dei costi:** non si prevedono costi per sanatorie. La valutazione terrà conto degli abusi presenti e della possibilità dell'irrogazione di una sanzione pecuniaria e/o demolitoria dei fabbricati, determinando il valore dei beni come valore d'uso, ben più basso del valore di mercato.

<b>CAP. 7</b>	<b>STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE</b>
---------------	--

**Debitore:** sì.

Al sopralluogo del 03.07.2023 l'abitazione risultava occupata da XXX XXX (esecutata) e dai suoi figli (di cui uno minorenne). Il certificato di residenza storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Dueville in data 12.05.2023 attesta che l'esecutata è domiciliata nell'immobile in Via Astichelli n. 14 dal 02.11.2006 a tutt'oggi.

**Locazione:** no.

In data 09.05.2023 la sottoscritta ha inviato una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza, chiedendo di verificare l'esistenza di contratti registrati di locazione e/o comodato d'uso, stipulati da XXX XXX (esecutata) per i beni pignorati. Il 31.05.2023 l'ufficio ha comunicato che non risulta alcun contratto di locazione/comodato.

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no.

Come segnalato in check-list, è stato reperito (Allegato n. 10) il **provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**, emesso dalla Corte di Appello di Venezia il 04.04.2022, con cui è stata disposta l'assegnazione della casa familiare a favore di parte esecutata. Si precisa che l'ipoteca della creditrice procedente è comunque antecedente.

**Affitto azienda:** no.

**Altro:** no

**Sine titolo:** no.

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** no.

<b>CAP. 8</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE</b>
---------------	---

**Pertinenze:** nessuna.

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Servitù:** non risultano servitù trascritte nel ventennio.

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico-artistici:** Non vi sono vincoli storico-artistici.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no.

**Prelazione agraria:** no.

**Suolo demaniale:** no.

**Censo, livello o uso civico:** no.

**Altri vincoli o oneri:** sì.

Vi sono **Vincolo paesaggistico: corsi d'acqua** ai sensi del D. lgs. 42/2004 ex R.D. 1775/1933 e **Fascia di rispetto idraulico** ex R.D. n. 523/1904 e R.D. n. 368/1904 (vedi Capitolo 6).

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

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

## CAP. 9

## TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni:

**1** - Ipoteca volontaria derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**, iscritta a Vicenza in data **13.04.2006** ai nn. 10348 R.G. / 2490 R.P. a favore di:

- **UNICREDIT BANCA S.P.A.** con sede legale in Bologna (domicilio ipotecario eletto: Agenzia di Vicenza - Laghi), c.f. 12931320159,

contro:

- **XXX XXX** nata a Messina (ME) il ---- c.f. ---- (terzo datore di ipoteca),
- **XXX XXX** nato a Cavalese (TN) il ---- c.f. ---- (debitore non datore di ipoteca),

derivante da atto notarile pubblico del 22.03.2006 n. 175552 Rep. / 16508 Racc. notaio Giovanni Barone in Vicenza.

Capitale € 225.000,00, Ipoteca € 675.000,00.

Durata: 30 anni.

Immobili colpiti:

Dueville (VI) C.F. Foglio 5 p.lla n. 181 sub 4 e sub 3, per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Dueville (VI) C.T. Foglio 5 p.lla n. 181, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

### Trascrizioni:

**1** - Trascrizione del **24.04.2023** ai nn. 8986 R.G. e 6456 R.P. a favore di:

- **PRISMA SPV S.R.L.** con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Avv. Lorenzo Sternini, Via Monte Grappa 6, Treviso), c.f. 05028250263,

contro:

- **XXX XXX** nata a Messina (ME) il ---- c.f. ----,

derivante da Verbale di **Pignoramento immobili** di data 17.03.2023 n. 1296 rep. ufficiale giudiziario Tribunale di Vicenza.

Immobili colpiti:

Dueville (VI) C.F. Foglio 5 p.lla n. 181 sub 4 e sub 3, per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Dueville (VI) C.T. Foglio 5 p.lla n. 181, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**CAP. 10**

**VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE**

**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

*Premesse*

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

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

Il "**Vademecum Esperto**" adottato dal Tribunale di Vicenza e allegato all'accettazione di incarico e giuramento, prevede che: "Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene."

Non risultando emesso alcun ordine di demolizione, nel rispetto del Vademecum si procederà a determinare il **Valore d'Uso** degli immobili. Per determinare il Valore d'Uso è necessario prima determinare il **Valore di Mercato** degli immobili. Il Valore di Mercato sarà calcolato applicando la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato M.C.A. + Sistema generale di stima**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- raccolta dati il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- scelta delle caratteristiche immobiliari quantitative da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;

- costruzione della tabella dei prezzi corretti e verifica tramite calcolo della divergenza;
- individuazione delle caratteristiche qualitative e costruzione della relativa tabella dati;
- realizzazione del sistema di stima e calcolo matriciale del valore di stima;
- sintesi di stima e determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata.

### **OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

I dati immobiliari nazionali più recenti offerti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sono riportati nell'indagine trimestrale sul mercato delle abitazioni "Residenziale Statistiche I trimestre 2023" pubblicata in data 8 giugno 2023.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nel primo trimestre del 2023 rimane in campo negativo, in linea con il rallentamento della crescita del PIL. In Italia (fonte ISTAT) ad aprile 2023 aumenta il numero di occupati e diminuisce il numero di disoccupati ed inattivi; tuttavia a maggio 2023 l'ISTAT stima una flessione dell'indice del clima di fiducia dei consumatori. La maggioranza degli agenti immobiliari segnalano una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel primo trimestre 2023, mentre lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è tornato a diminuire (ora 8,2 %). I tempi di vendita sono scesi a 5,5 mesi, facendo registrare il nuovo minimo dall'inizio della rilevazione.

Si registra ancora una diminuzione tendenziale delle compravendite di abitazioni nel primo trimestre del 2023. Risulta evidente che, dopo i rialzi del 2021, con il picco raggiunto nel secondo trimestre del 2021, la crescita continua in maniera più attenuata fino al quarto trimestre del 2022 in cui si interrompe la dinamica espansiva e si osserva una inversione di tendenza con i tassi di variazione delle compravendite che si portano in campo negativo. Il primo trimestre del 2023 vede accelerare la decrescita delle compravendite. Al Nord Est d'Italia la variazione negativa è più marcata (-10,3%).

Per quanto attiene alla superficie delle abitazioni compravendute, nel Nord-Est le classi dimensionali maggiormente compravendute sono quelle da 50 a 85 m<sup>2</sup> (29% dello stock).

Gli acquisti delle persone fisiche PF hanno riguardato nel primo trimestre 2023 circa il 95,5% del totale del NTN (numero di transazioni normalizzate). La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è pari al 64,8% delle unità acquistate dalle PF, in aumento rispetto al precedente trimestre. Registra invece una ulteriore flessione la quota degli acquisti di abitazioni finanziati con mutui ipotecari, 41,8% a fronte del 51,9% dell'anno precedente. Gioca certamente un ruolo importante in questo contesto il tasso medio di interesse stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, che in questo primo trimestre 2023 supera il 4%, 76 punti base in più del trimestre precedente, 219 punti base in più in un anno.

A livello regionale, il 6 giugno 2023 OMI ha pubblicato le "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto". L'indagine analizza la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Vicenza, suddivisa in macroaree, costituite da aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. Secondo tale rapporto, dopo la marcata flessione del numero delle transazioni del 2020 (-8,8%), il mercato immobiliare del vicentino rallenta la crescita registrata negli ultimi due semestri pur conservando il segno positivo.

Nel 2022 la superficie totale normalizzata media delle unità immobiliari vendute nell'intera provincia è risultata pari a 126,80 m<sup>2</sup>. Nel 2022 le quotazioni dell'intera provincia hanno subito rispetto al 2021, una crescita dell'1,5%.

Nello specifico, per la macroarea OMI "Aeroporto" in cui è inserito il Comune di Dueville, si è registrato una flessione dei volumi di vendita nel periodo 2022 pari a -10,6%. Per quanto riguarda i prezzi invece, in tale macroarea le quotazioni immobiliari registrano un leggero aumento, con una

variazione pari a +0,9%.

(fonti: Pubblicazioni OMI, "Residenziale - Statistiche I trimestre 2023", "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto - 6 giugno 2023).

Per quanto riguarda i prezzi, la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI online fornisce dati più specifici e aggiornati. Per DUEVILLE - zona C1 SEMICENTRO COMPRENDE LE FRAZIONI DI POVOLARO E PASSO DI RIVA - abitazioni civili - residenziale - stato conservativo normale, abbiamo:

*Rilevazione 2° semestre 2021: min. 850 €/m<sup>2</sup> - max. 950 €/m<sup>2</sup>*

*Rilevazione 2° semestre 2022: min. 870 €/m<sup>2</sup> - max. 970 €/m<sup>2</sup>*

da cui secondo l'OMI, nell'ultimo periodo di rilevamento, i prezzi delle abitazioni civili sono leggermente aumentati (+2,2%).

La Camera di Commercio di Vicenza indica per Dueville (zona unica) i seguenti prezzi unitari di vendita per appartamenti da ristrutturare senza bisogno di interventi statici:

*Rilevazione prezzi relativi al 2021: min. 450 €/m<sup>2</sup> - max. 650 €/m<sup>2</sup>*

*Rilevazione prezzi relativi al 2022: min. 450 €/m<sup>2</sup> - max. 700 €/m*

da cui anche secondo la Camera di Commercio nell'ultimo periodo di rilevamento i prezzi delle abitazioni civili sono in aumento (+4,5%).

(fonti: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, "Rilevazione dei valori dei beni immobili residenziali Relativa all'anno 2021" stampato ad aprile 2022 e "Rilevazione dei valori dei beni immobili residenziali Relativa all'anno 2022" stampato a maggio 2023).

L'immobile in esame (**Subject**) è localizzato a DUEVILLE in zona OMI C/1. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari stipulate negli ultimi anni, portati a 36 mesi considerata la sostanziale stazionarietà dei prezzi nell'area di Dueville nel periodo tra il 2020 e il 2022. Le compravendite ricercate sono riferite ad abitazioni di grandi dimensioni, in fabbricati unifamiliari o inserite in piccoli contesti bifamiliari, accatastate in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), ubicate nella stessa zona del Subject. Si sono escluse le abitazioni di nuova e recente costruzione. Il mercato è quello dell'usato, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione / prima casa. Si sono così reperiti 5 atti di compravendita ubicati nel Foglio catastale 5, tutti in zona OMI C/1. Scartato un atto perché riguardante il trasferimento di una sola quota, si sono analizzati i seguenti 4 comparabili:

**Comparabile A:** atto di vendita del 10.01.2023 n. 69685 Rep. notaio Paolo Brando in Dueville, prezzo € 150.000,00 Abitazione unifamiliare con rimessa e area scoperta esclusiva, costruzione ante '67, abitabilità 1970. Censito al Fg. 5 p.lle 303 sub 3 cat. A/3, 303 sub 4 cat. C/6.

**Comparabile B:** atto di vendita del 10.02.2022 n. 7055 Rep. notaio Claudia Crocenzi in Arzignano, prezzo € 95.000,00. Abitazione unifamiliare con area scoperta esclusiva, costruzione 1969, ampliamento 1996, abitabilità 2003. Censito al Fg. 5 p.la n. 343 sub 6 graff. 343 sub 7 cat. A/3.

**Comparabile C:** atto di vendita del 21.10.2021 n. 1129 Rep. Notaio Viviana Monaco in Torri di Q.lo, prezzo € 105.000,00. Abitazione bifamiliare con area scoperta esclusiva, costruzione 1962, abitabilità 1962. Censito al Fg. 5 p.la 257 sub 8 cat. A/3.

**Comparabile D:** atto di vendita del 26.11.2020 n. 902 Rep. notaio Viviana Monaco in Torri di Q.lo, prezzo € 118.000,00. Abitazione bifamiliare con autorimessa, legnaia, area scoperta esclusiva, costruzione ante '67, abitabilità 1993. Censito al Fg. 5 p.la 289 sub 5 cat. A/3, 289 sub 4 cat. C/6.

Le schede descrittive complete degli immobili sono contenute negli Allegati.

**Procedimento di Valutazione:**

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

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) sulla base delle planimetrie catastali allegare agli atti notarili;

- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il *saggio annuo di svalutazione/rivalutazione* del prezzo è stato ricavato dalle Quotazioni OMI.

TABELLA DEI DATI					
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject
Ubicazione	Via G. D'Annunzio 26	Via A. De Gasperi 83	Via San Giovanni 8	Via C. Menotti 5	Via Astichelli 14
Prezzo totale (euro)	€ 150.000,00	€ 95.000,00	€ 105.000,00	€ 118.000,00	
Data (mesi)	10/01/2023	10/02/2022	21/10/2021	26/11/2020	28/07/2023
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	157,00	122,00	115,30	160,00	158,60
Superficie balconi fino a 25 m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> ) BAL	10,35	0,00	0,00	2,00	9,53
Sup accessori comunicanti v.p. (m <sup>2</sup> ) ACC	18,14	0,00	0,00	70,60	4,90
Sup giardino al 10% (m <sup>2</sup> ) SUE	157,00	122,00	115,30	160,00	154,00
Sup giardino al 2% (m <sup>2</sup> ) SUE	125,00	186,00	136,70	353,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> ) AUT	22,00	0,00	0,00	20,00	22,12
Sup. acc. Non comunicanti (m <sup>2</sup> ) ACN	0,00	0,00	7,90	17,70	12,00
Portico (m <sup>2</sup> ) POR	3,65	6,66	0,00	0,00	9,53
Soffitta (m <sup>2</sup> ) SOF	0,00	0,00	0,00	0,00	67,13
Vetustà (anni da abitabilità)	53	20	61	30	59
Inquinamento acustico/stradale	0	2	0	0	1
Casa unifamiliare	1	1	0	0	1
Servizi igienici SER	1	1	1	1	2
Livello di Piano LIV	1	0	1	2	2
Classe energetica APE *	1	2	1	2	1
Manutenzione STM **	2	4	2	2	2
<b>Superficie commerciale</b>	<b>201,85</b>	<b>140,25</b>	<b>131,54</b>	<b>235,39</b>	<b>232,48</b>

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

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

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo	2,2%
Rapporto mercantile superficie vani principali	100%
Rapporto mercantile balconi	30%
Rapporto mercantile vani accessori comunicanti con v.p.	50%
Rapporto mercantile area scoperta esclusiva (fino a SEL)	10%
Rapporto mercantile area scoperta esclusiva (eccedenza)	2%
Rapporto mercantile autorimessa	60%
Rapporto mercantile vani accessori non comunicanti con v.p.	25%
Rapporto mercantile porticato	35%
Rapporto mercantile soffitta H > 1,50	50%
Costo intervento di manutenzione da un livello al successivo	€ 20.000,00
Costo di intervento per un bagno nuovo	€ 9.000,00
Saggio del livello di piano (la presenza/assenza di ascensore fa variare di segno)	1%

Servizi igienici: si è considerato una vita utile n di anni 35 e vetustà t di anni 17, da cui

$$Ct = C * (1 - t/n) = € 4.628,57$$



ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data (DAT) A	275,00	€/mese	Prezzo MARGINALE SEL <b>€ 501,31</b>
Prezzo data (DAT) B	174,17	€/mese	
Prezzo data (DAT) C	192,50	€/mese	
Prezzo data (DAT) D	216,33	€/mese	
Prezzo sup. princ. (SUP) A	743,12	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo sup. princ. (SUP) B	677,36	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo sup. princ. (SUP) C	798,24	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo sup. princ. (SUP) D	501,31	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo balconi (BAL)	150,39	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo accessori comunic. (ACC)	250,65	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo area esterna (SUE) 10%	50,13	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo area esterna (SUE) 2%	10,03	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo autorimesse (AUT)	300,78	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo accessori non comunicanti (ACN)	125,33	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo porticati (POR)	175,46	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo soffitte (SOF)	250,65	€/m <sup>2</sup>	
Livello di piano A	-1.515,15	€/piano	
Livello di piano B	-959,6	€/piano	
Livello di piano C	-1.060,61	€/piano	
Livello di piano D	-1.191,92	€/piano	
Servizi igienici	4.628,57	€/servizio	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI									
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale	€ 150.000,00		€ 95.000,00		€ 105.000,00		€ 118.000,00		-
Data (mesi)	6,63	€ 1.824,17	17,77	€ 3.094,36	21,50	€ 4.138,75	32,47	€ 7.023,62	28/07/2023
SUP (m <sup>2</sup> )	157,00	€ 802,09	122,00	€ 18.347,81	115,30	€ 21.706,57	160,00	<b>-€ 701,83</b>	158,60
BAL	10,35	<b>-€ 123,32</b>	0,00	€ 1.433,23	0,00	€ 1.433,23	2,00	€ 1.132,45	9,53
ACC	18,14	<b>-€ 3.318,65</b>	0,00	€ 1.228,20	0,00	€ 1.228,20	70,60	<b>-€ 16.467,91</b>	4,90
SUE 10%	157,00	<b>-€ 150,39</b>	122,00	€ 1.604,18	115,30	€ 1.940,06	160,00	<b>-€ 300,78</b>	154,00
SUE 2%	125,00	<b>-€ 1.253,27</b>	186,00	<b>-€ 1.864,86</b>	136,70	<b>-€ 1.370,57</b>	353,00	<b>-€ 3.539,22</b>	0,00
AUT	22,00	€ 36,09	0,00	€ 6.653,34	0,00	€ 6.653,34	20,00	€ 637,66	22,12
POR	3,65	€ 1.031,69	6,66	€ 503,56	0,00	€ 1.672,11	0,00	€ 1.672,11	9,53
SOF	0,00	€ 16.826,35	0,00	€ 16.826,35	0,00	€ 16.826,35	0,00	€ 16.826,35	67,13
SER	1	€ 4.628,57	1	€ 4.628,57	1	€ 4.628,57	1	€ 4.628,57	2
LIV	1	<b>-€ 1.515,15</b>	0	<b>-€ 1.919,19</b>	1	<b>-€ 1.060,61</b>	2	€ 0,00	2
STM	2	€ 0,00	4	<b>-€ 40.000,00</b>	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2
<b>PREZZI CORRETTI</b>		<b>€ 170.292,10</b>		<b>€ 107.039,48</b>		<b>€ 163.309,83</b>		<b>€ 128.196,65</b>	

Verifica attendibilità del valore di stima:

**VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D:**

$$\text{Divergenza} = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} * 100 = \frac{€ (170.292,10 - 107.039,48)}{€ 107.039,48} * 100 = 59,09\% < 5,0\% \quad \text{FALSO}$$

La divergenza calcolata fra i prezzi corretti dei comparabili è superiore al 5 %. Il test di verifica NON viene superato poiché i prezzi corretti differenziano per effetto delle caratteristiche qualitative. Si

procede con il Sistema generale di stima.

SISTEMA GENERALE DI STIMA					
Le caratteristiche qualitative considerate sono le seguenti:					
Vetustà (VET) : n= numero di anni dall'abitabilità dichiarata nell'atto.					
Inquinamento acustico/stradale (IAS) : 0= assente; 1= strada trafficata; 2= autostrada					
Casa indipendente (UNI) : 0= assente; 1= presente					
Dati:					
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject
Prezzo corretto (€)	€ 170.292,10	€ 107.039,48	€ 163.309,83	€ 128.196,65	incognita
VET	53	20	61	30	59
IAS	0	2	0	0	1
UNI	1	1	0	0	1
Il valore determinato attraverso il procedimento Sistema Generale di Stima è uguale alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti espressi dalle caratteristiche ed il vettore dei prezzi corretti degli immobili comparabili.					
MATRICE DELLE DIFFERENZE					
	costante	VET	IAS	UNI	
Comparabile A	1	-6	-1	0	
Comparabile B	1	-39	1	0	
Comparabile C	1	2	-1	-1	
Comparabile D	1	-29	-1	-1	
MATRICE INVERSA					
	costante	VET	IAS	UNI	
Comparabile A	0,5	0,5	0,725806452	-0,725806452	
Comparabile B	0	0	0,032258065	-0,03225806	
Comparabile C	-0,5	0,5	0,532258065	-0,53225806	
Comparabile D	1	0	-0,741935484	-0,25806452	
MATRICE DEL PRODOTTO					
Prezzi corretti dall'M.C.A.			Prezzi corretti dal Sistema di Stima:		
Comparabile A:	€ 170.292,10		<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 164.151,16</b>	
Comparabile B:	€ 107.039,48		Prezzo marginale VET:	1.132,68 €	
Comparabile C:	€ 163.309,83		Prezzo marginale IAS:	- 12.937,04 €	
Comparabile D:	€ 128.196,65		Prezzo marginale UNI:	16.043,73 €	

Si determina così che il **più probabile Valore di mercato** del Subject con MCA corretto dal Sistema generale di stima è pari a **€ 164.151,16, arrotondato a € 164.000,00.**

## VALORE D'USO

Come illustrato nel Capitolo 6 "Regolarità edilizia e urbanistica", a parte due piccoli fabbricati totalmente abusivi (centrale termica e deposito attrezzi), gli altri immobili oggetto della presente valutazione sono stati costruiti con regolare titolo edilizio ma privi del prescritto Nulla Osta del Consorzio di Bonifica. La porzione edificata a distanza inferiore a 6 metri dal canale, trattandosi di corso d'acqua minore del demanio idrico, risulta non regolarizzabile e non sanabile a causa della natura del vincolo comportante inedificabilità assoluta; la restante minor porzione compresa tra 6 metri e 10 metri di distanza dal canale potrebbe essere regolarizzata con autorizzazione in deroga

dell'autorità competente (la valutazione del Consorzio è discrezionale), tuttavia come già espresso precedentemente si tratta di una ipotesi difficilmente percorribile per motivi di perdita di funzionalità della porzione residuale e di antieconomicità. In mancanza del N.O. idraulico non esistono i presupposti per richiedere la sanatoria delle difformità edilizio-urbanistiche e questo comporta che gli immobili risultano complessivamente abusivi.

In conformità al Vademecum dell'Esperto, il Valore d'uso si applica agli immobili abusivi non sanabili per i quali non è stato emesso l'ordine di demolizione. Il Valore d'Uso risulterà sicuramente inferiore al Valore di Mercato precedentemente calcolato. La stima del Valore d'uso verrà effettuata mediante il metodo finanziario dell'analisi del flusso di cassa scontato, in funzione della capacità degli immobili di produrre un reddito per un durevole ma limitato periodo di tempo (redditi temporanei).

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Dueville, in prossimità della Roggia Montecchia esistono altre costruzioni con simili problemi di abusi, nessuno dei quali è stato ancora demolito, né, per quanto riferito, risulta essere stato emesso ordine di demolizione. È possibile immaginare che il fenomeno dell'abusivismo sia esteso anche ad altre zone del territorio comunale, caratterizzato da numerosi canali, rogge e risorgive. Ciò considerato, è presumibile che gli enti cui compete la gestione e la vigilanza del demanio idrico non procederanno nell'immediato futuro a richiedere la demolizione di tutti i fabbricati abusivi, ma che piuttosto il rischio di demolizione si prospetti come lontano, se non remoto. Per questo motivo si assume come durata per la stima del Valore d'Uso un **periodo di 30 anni**. Tale periodo appare congruo anche in relazione alla vita residua del fabbricato.

### CALCOLO ANALITICO DEL VALORE D'USO

Il Valore d'Uso è calcolato analiticamente mediante la capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che gli immobili sono in grado di produrre per una durata  $n$ . La formula del valore attuale di un flusso di cassa di durata limitata è:

$$V_{USO} = R_N \times (1 - q^{-n}) / r_n$$

dove:

$V_{USO}$  = valore attuale degli immobili

$R_N$  = reddito netto mensile

$q$  = montante unitario

$n$  = durata del periodo (mensilità)

$r_n$  = saggio netto mensile equivalente di capitalizzazione

#### Determinazione del saggio di capitalizzazione

L'esperienza mostra per il saggio di capitalizzazione dei fabbricati civili un intervallo di variazione compreso tra lo 0,5% e l'8%. Il saggio tende a crescere passando dalle situazioni di maggior pregio a quelle di minor pregio. Nel metodo della capitalizzazione finanziaria la ricerca deduttiva del saggio di capitalizzazione usa schemi teorici che intendono rappresentare il mercato immobiliare. Il procedimento utilizzato sarà il "Mortgage and equity components" che calcola il saggio con la somma ponderata delle parti dell'investimento (auto e eterofinanziamento) nel modo seguente:









$$r_L = LTV \times r_m + (1 - LTV) \times r_e$$

dove:

$r_L$  = saggio di capitalizzazione ricercato

$r_m$  = saggio di capitalizzazione del mutuo: a luglio 2023 il tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali è pari a **4,25%** (fonte BCE).

$r_e$  = tasso di rendimento lordo dell'immobile: il TRL è calcolato come rapporto tra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili residenziali in Comune di Dueville. Dalla banca dati del Borsino Immobiliare si ricava:

 <p><b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media</p> <p>Valore minimo Euro <b>1.186</b></p> <p>Valore medio Euro <b>1.425</b></p> <p>Valore massimo Euro <b>1.664</b></p>	 <p><b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media</p> <p>Valore minimo Euro <b>3,99</b></p> <p>Valore medio Euro <b>4,78</b></p> <p>Valore massimo Euro <b>5,58</b></p>
 <p><b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona</p> <p>Valore minimo Euro <b>1.027</b></p> <p>Valore medio Euro <b>1.234</b></p> <p>Valore massimo Euro <b>1.441</b></p>	 <p><b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona</p> <p>Valore minimo Euro <b>3,46</b></p> <p>Valore medio Euro <b>4,15</b></p> <p>Valore massimo Euro <b>4,83</b></p>
 <p><b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media</p> <p>Valore minimo Euro <b>842</b></p> <p>Valore medio Euro <b>977</b></p> <p>Valore massimo Euro <b>1.112</b></p>	 <p><b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media</p> <p>Valore minimo Euro <b>2,61</b></p> <p>Valore medio Euro <b>3,19</b></p> <p>Valore massimo Euro <b>3,77</b></p>
 <p><b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</p> <p>Valore minimo Euro <b>947</b></p> <p>Valore medio Euro <b>1.199</b></p> <p>Valore massimo Euro <b>1.451</b></p>	 <p><b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</p> <p>Valore minimo Euro <b>3,40</b></p> <p>Valore medio Euro <b>4,27</b></p> <p>Valore massimo Euro <b>5,14</b></p>

	Valore medio mq sup. commerciale	Canone mq/mese	Canone mq/anno
Abitazioni 1° fascia	1.425,00 €	4,78 €	57,36 €
Abitazioni fascia media	1.234,00 €	4,15 €	49,80 €
Abitazioni 2° fascia	977,00 €	3,19 €	38,28 €
Ville e villini	1.199,00 €	4,27 €	51,24 €
<b>MEDIA</b>	<b>1.208,75 €</b>	<b>4,10 €</b>	<b>49,17 €</b>

$TRL = \text{Media locazione} / \text{Media Valore di Mercato} = € 49,17 / € 1.208,75 = 4,068\%$

LTV (Loan To Value) = % di finanziamento del credito: attualmente le banche possono erogare mutui per un Loan to Value fino al 80%. Più il Loan to Value è alto e più il prestito è considerato rischioso, e di conseguenza il mutuo sarà più costoso. In questo caso si considera una percentuale del **70%**.

$1 - LTV = \text{percentuale di autofinanziamento: } 1 - 70\% = 30\%$

da cui:

**Saggio di capitalizzazione  $r_L = 70\% \times 4,25\% + (1 - 70\%) \times 4,068\% = 4,195\%$**

Determinazione dei redditi

Reddito annuo Lordo d'Uso = **Valore di Mercato x saggio di capitalizzazione**

€ 164.151,16 x 4,195% = € **6.886,72**

Reddito annuo Netto Usuario: Reddito Lordo - 30% (si considera un 30% di incidenza media delle spese di gestione a carico dell'utente, comprendenti manutenzioni, assicurazione, amministrazione,

sfitto, inesigibilità, imposte e interessi passivi)

€ 6.887,76 - 30% = € 4.820,70

Saggio di capitalizzazione netto  $r_n = 4,195\% - 30\% = 2,937\%$

Reddito mensile Netto Usuario = € 401,73

Saggio di capitalizzazione netto mensile  $r_n$  equivalente = 0,245%

Numero di mensilità nette future per trenta anni = 360

Pertanto il **Valore d'Uso** ricercato è pari a:

**$V_{uso} = € 401,73 \times (1 - (1+0,00245)^{-360}) / 0,245 = € 96.060,49$**

Immobile	Sup. Comm.	Valore unitario	Valore diritto e quota
Abitazione unifamiliare con rimessa e area scoperta esclusiva	232,48 m <sup>2</sup>	€ 413,20/m <sup>2</sup>	€ 96.060,49
<b>VALORE D'USO arrotondato</b>			<b>€ 96.000,00</b>

### CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE D'USO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Il più probabile valore d'uso come sopra determinato deve essere corretto per tenere conto dei seguenti costi:

Costi per regolarizzazione catastale..... € 1.500,00

Si prendono inoltre in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare. Le principali differenze si riassumono in:

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

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, si ritiene congruo applicare una **riduzione del 15%** sul valore precedentemente determinato.

## SINTESI CONCLUSIVA

**Il più probabile valore d'uso in condizioni di vendita forzata del presente lotto è pari a € 80.000,00 come da dettaglio seguente:**

Valore d'uso .....	€ 96.000,00
Ribasso applicato per vendita forzata -15%.....	- € 14.400,00
A detrarre le spese per regolarizzazione catastale .....	- € 1.500,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: ..... € 80.100,00 arrotondato a € 80.000,00**

### Confronto con le aggiudicazioni passate:

I dati forniti da **Astalegale Spa** consistono in 121 aggiudicati a **Dueville** tra il 2014 e il 2023. Selezionando solo le abitazioni indipendenti, le ville e i villini di cui sono noti tutti i dati necessari alla statistica (consistenza, valore di perizia, prezzo di aggiudicazione), ed escludendo gli immobili al grezzo, sono rimasti 7 lotti che si sono analizzati con i seguenti risultati:

IMMOBILI AGGIUDICATI 2014 - 2022 A DUEVILLE - ABITAZIONI										
N. RGE	Bene	Sup. Mq.	Indirizzo	Prezzo di mercato	Valore Perizia	N. Aste	Data Asta1	Prezzo Base	Offerta minima	Prezzo aggiudic.
141/2005	Villa	253,48	Via Chiupese 19-21	168.717,00	134.973,00	5	2014	96.000,00		<b>96.000,00</b>
365/2008	Fabbr. resid.	329,43	Via Garibaldi 183	263.544,00	220.012,40	6	2017	69.000,00	51.750,00	<b>61.000,00</b>
54/2016	Fabbr. resid.	641,78	Via Marconi 38		320.450,00	5	2017	240.400,00	180.300,00	<b>180.300,00</b>
8141/2011	Abitazione	159,90	Via Carpaccio snc		169.600,00	2	2018	138.750,00	104.000,00	<b>104.000,00</b>
183/2017	Abitazione	444,88	Via Toniolo 20	563.000,00	490.000,00	4	2022	275.625,00	206.719,00	<b>274.000,00</b>
818/2017	Villino	264,53	Via Astichelli 25		210.245,00	1	2020	210.245,00	157.684,00	<b>196.000,00</b>
136/2017	Abitazione	244,00	Via Carlesse 70		106.600,00	2	2022	106.600,00	79.950,00	<b>114.000,00</b>

<b>Valore medio tentativi d'asta:</b>	n.	<b>4,0</b>
<b>Valore medio di perizia</b>	€	<b>236.000,00</b>
<b>Valore medio di aggiudicazione</b>	€	<b>146.500,00</b>
<b>Valore medio unitario di perizia (sup. commerciale)</b>	€/mq	<b>710,00</b>
<b>Valore medio unitario di aggiudicazione (sup. commerciale)</b>	€/mq	<b>440,00</b>
<b>Valore di perizia / Prezzo di aggiudicazione</b>		<b>62,0%</b>
<b>Ribasso</b>		<b>38,0%</b>

Il dato va però preso con cautela perché diversi lotti di abitazioni indipendenti sono stati aggiudicati negli ultimi due anni al primo tentativo d'asta; purtroppo di tali lotti Astalegale non ha indicato la consistenza, rendendone impossibile l'utilizzo per l'analisi statistica. Il dato statistico elaborato potrebbe quindi essere fuorviante.

### Confronto con trasferimenti pregressi:

Atto di compravendita del 22.03.2006, prezzo: € 195.000,00 (di cui € 500,00 per il terreno p.lla n. 835 del Foglio 5, non compreso nel pignoramento, proprietà di terzi a seguito di atto di vendita dell'11.03.2021).

### Giudizio di vendibilità:

Si esprime un giudizio di vendibilità modesta. Non si è a conoscenza di possibili acquirenti interessati.

**Forme di pubblicità:**

Annunci immobiliari su siti internet quali [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.aste.com](http://www.aste.com) e su pubblicazioni del settore, agenzie immobiliari locali, cartello esposto in facciata.

**CAP. 11**

**LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti:**

Il compendio non è divisibile in lotti.

**Composizione e valore:**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di casa di abitazione con rimessa affiancata al fabbricato principale ed area esterna esclusiva, ubicata in Via Astichelli n. 14 a Dueville (VI). Superficie commerciale complessiva m<sup>2</sup> 232,00, L'abitazione comprende al piano terra portico, ingresso, sala da pranzo, cucinino, soggiorno, bagno, vano scala che porta agli altri livelli; al piano primo corridoio, terrazza, n. 2 camere, guardaroba, bagno; al piano secondo soffitta (risulta usata come mansarda e camera); al piano seminterrato ripostiglio sottoscala. Esternamente all'abitazione si trovano la rimessa, la centrale termica e il deposito attrezzi. Le unità sono identificate nel C.F. del Comune di Dueville al Foglio 5 p.lla 181 sub 5 Cat. A/3 e p.lla 181 sub 3 Cat. C/6. Le unità sono in scarso stato di manutenzione generale. È stato redatto l'APE dell'abitazione; non è necessario per la rimessa. La costruzione dei fabbricati è avvenuta con Licenza Edilizia n. del 03.04.1963 e Autorizzazione edilizia n. 152 del 12.10.1966 cui è seguita D.I.A. n. 91/06 del 29.05.2006 Prot. n. 3538; vi è Permesso di Abitabilità n. 19 rilasciato il 25.09.1964. Rispetto allo stato autorizzato vi sono difformità urbanistico-edilizie e abusi non sanabili a causa della fascia di rispetto dalla roggia e della mancanza del prescritto Nulla Osta del Consorzio di bonifica / Genio Civile. Gli immobili ricadenti all'interno della fascia dei primi 6 metri dalla roggia possono essere oggetto di richiesta di demolizione. **PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni: € 80.000,00.**

**CAP. 12**

**COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio:**

La ditta esecutata è proprietaria per l'intero dei beni pignorati, pertanto non sussiste la necessità di divisione.

**Separazione quota:** No.

**Divisione totale:** No.

**Valore quota:** No.

\* \* \* \*

Vicenza, 14 agosto 2023

L'esperto stimatore

*Arch. Michela Temolo*