

TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c)

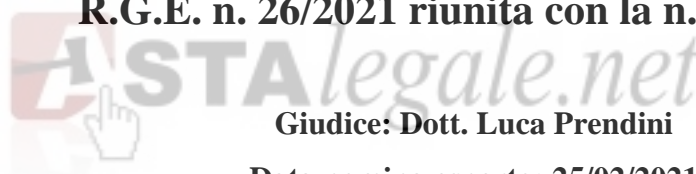
Procedura promossa da:

RED SEA SPV S.R.L.

contro

--- ---

R.G.E. n. 26/2021 riunita con la n. 203/2021



Giudice: Dott. Luca Prendini

Data nomina esperto: 25/02/2021

Data Giuramento: 02/03/2021

Data udienza: 25/01/2022

ELABORATO PERITALE del 26/10/2021

Beni in Arzignano (VI), siti in Via San Pietro, 18 e Via Fortis, 9

NCEU, foglio 10, p.lla 330 (A/7), p.lla 415 (A/8), p.lla 831 (C6)

NCT, foglio 10, p.lla 312, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 325, 326, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338. 342, 343, 344, 348, 349, 350, 351, 352, 417, 419, 460, 461, 474

L'Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Vicenza al 2447

CF: FNTSRG77R07A703P

email: sergio@giupi.it - email (pec): sergio.fantinata@ingpec.eu

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 1 di 159

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 26/2021 riunita con la n. 203/2021 R.G., promossa da:

RED SEA SPV S.R.L. contro --- ---

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/01/2022

Esperto: Ing. Sergio Fantinato

Diritto pignorato (pag. 13): quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Tipologia bene pignorato (pag. 13): abitazione del tipo "villa cat. A/8" (p.la 415), abitazione del tipo "villino cat. A/7" (p.la 330), autorimessa "cat. C/6" (p.la 831), terreni a destinazione agricola (p.lle 312, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 325, 326, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 351, 352, 417, 419, 460, 461, 474)

Ubicazione (pag. 13): Comune di Arzignano (VI), Via San Pietro, 18 e Via Fortis, 9

Dati catastali attuali dei beni pignorati (pag. 96): Comune di Arzignano (VI) - NCEU, foglio 10, p.la 330 (A/7), p.la 415 (A/8), p.la 831 (C6) - NCT, foglio 10, p.la 312, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 325, 326, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 351, 352, 417, 419, 460, 461, 474

Metri quadri - superfici lorde per edifici e superfici catastali per terreni (circa) (pag. 17):

- abitazione del tipo "villa cat. A/8" (p.la 415):
 - locali di abitazione: 965 m² circa
 - terrazzi: 42 m² circa
 - porticati e logge: 11 m² circa
 - locali soffitta: 42 m² circa
 - locali interrati, depositi, ripostigli, cantine e accessori: 256 m² circa
 - piscina (sup. netta interna): 99 m² circa (insistente su p.la 349)
- abitazione del tipo "villino cat. A/7" (p.la 330):
 - cantina interrata (non autorizzata, da sanare): 51 m² circa
 - locali di abitazione p.t.: 87 m² circa
 - porticato p.t.: 26 m² circa
 - locali di abitazione p.l: 113 m² circa
 - centrale termica nord (non autorizzata e da demolire): 7 m² circa
- autorimessa "cat. C/6" (p.la 831): 94 m² circa
- superfici catastali terreni - p.la 312, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 325, 326, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 351, 352, 417, 419, 460, 461, 474: totale 89224 m²

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



- superfici catastali p.lle dei fabbricati (compreso sedime edifici): p.lla 415: 2571 m²; p.lla 330: 585 m²; p.lla 831: 638 m²

Stato (pag. 17): buono per abitazione p.lla 415 (eccetto ripostigli n-e, mediocre/scarso); mediocre/scarso per abitazione p.lla 330 e per garage p.lla 831

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 100): si segnala che il pignoramento che ha generato la procedura EI 26/2021 (TRASCRIZIONE del 26/01/2021 - Registro Particolare 1136 Registro Generale 1534) non aveva colpito la p.lla 338 (terreno); tale p.lla è stata poi pignorata con il (secondo) pignoramento che ha generato la procedura EI 203/2021, riunita poi alla prima, con la TRASCRIZIONE del 03/05/2021 - Registro Particolare 6963 Registro Generale 9700

Si segnala che nella nota del decreto ingiuntivo trascritto il 01/06/2015, i beni censiti al catasto fabbricati al foglio 10 p.lle 415 e 831 del Comune di Arzignano sono indicati erroneamente come siti in "Via Vicenza 49/A", invece che in Via San Pietro.

Si segnala che nell'atto di pignoramento trascritto il 26/01/2021, e nella relativa nota, i beni censiti al catasto fabbricati al foglio 10 p.lle 415 e 831 del Comune di Arzignano sono indicati erroneamente come siti in "Via Vicenza 49/A", invece che in Via San Pietro.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 112): si; costo circa 200.000 € per regolarizzazione urbanist./edilizia anche con opere edili di rimessa in pristino, adeguamento, rimozione, e smaltimento manufatti; circa 10.000 € per pratiche di regolarizzazione catastale

Valore di mercato, OMV (pag. 143):

- Valore lordo abitazione p.lla 415 (A8), garage p.lla 831 (C6), p.lla 344 (terreno):	€ 1.926.000
- Valore lordo manufatto piscina (non censito a catasto):	€ 24.000
- Valore lordo abitazione p.lla 330 (A7):	€ 135.000
- Valore lordo terreni p.lle 312, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 325, 326, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 342, 343, 348, 349, 350, 351, 352, 417, 419, 460, 461, 474:	€ 500.000
- Totale valore lordo:	€ 2.585.000
- oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica circa:	-€ 200.000
- <u>oneri di regolarizzazione catastale circa:</u>	<u>-€10.000</u>
- Totale valore (quota 1/1 della piena proprietà):	€ 2.375.000

Nota: i valori di stima fanno riferimento a compravendite di immobili "comparabili" del periodo antecedente alla "pandemia" c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno

Date/valori comparabili reperiti (pag. 143): 02/12/2020, € 187.000; 20/10/2020, € 59.000; 08/10/2020, € 300.000; 31/07/2019, € 450.000; 09/12/2019, € 380.000 – i valori reperiti fanno riferimento al periodo antecedente alla "pandemia" c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag. 156): si sono riscontrate nel comune di Arzignano, dal 2014 al 2020, 167 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2003 al 2018, aggiudicate dal 1° al 16° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 12% ed il 143% del prezzo stimato in perizia, e mediamente ad valore pari al 55% del prezzo in perizia; si sono riscontrate nel comune di Arzignano, dal 2016 al 2019, 3 aggiudicazioni di terreni agricoli con dati esaustivi, per procedure dal 2008 al 2016, aggiudicate dal 3° all'8° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 13% ed il 57% del prezzo stimato in perizia, e mediamente ad valore pari al 21% del prezzo in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli

Valore di vendita forzata proposto (pag. 143):

Valore a base d'asta arrotondato (quota 1/1 della piena proprietà): € 2.019.000,00

Valore debito: € 2.275.951,64 oltre a interessi e spese, come da atto di pignoramento del creditore procedente

Vendibilità/appetibilità (pag. 156): scarsa, considerata la ristretta platea di potenziali interessati ai beni in vendita, vista la loro particolarità e l'ingente impegno economico per il loro acquisto

Possibili interessati (pag. 156): investitori immobiliari, privati

Iniziativa di vendita (pag. 157): siti internet per annunci immobiliari, quotidiani locali, riviste di settore

Occupazione (pag. 137): immobile occupato dall'esecutato e dai propri famigliari

Titolo di occupazione (pag. 137): proprietà

Oneri (pag. 137): vedi paragrafo 9.2 e Problemi particolari - informazioni utili – criticità nel seguito

APE (pag. 96): sì, immobili in classe G (p.lla 415 - cat. A8 e p.lla 330 - cat. A/7)

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 157): vedasi cap. 17. Osservazioni finali; in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2, e oneri/vincoli, aspetti utili da considerare, come quanto segue (meglio illustrato in dettaglio in perizia).

1. Oneri per regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche mediante opere di rimessa in pristino per abusi non sanabili.
2. Si evidenzia, come già segnalato in sede di check list, la presenza delle seguenti trascrizioni relative ai beni in esame:

- a. TRASCRIZIONE CONTROLLO del 30/01/2012 - Registro Particolare 1626 Registro Generale 2128 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 52500/15607 del 09/01/2012

ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in ARZIGNANO (VI) – immobili oggetto della presente procedura

A favore di:

--- ---, Nata il --- a VICENZA (VI), Sesso F Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



--- ---, Nata il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso F Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/3

--- ---, Nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/3

Contro:

--- ---, Nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni:

LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE VERRA' IMMESSA NEL POSSESSO LEGALE E MATERIALE DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL ROGITO NOTARILE. LA STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA AVVERRA' PRESSO NOTAIO SCELTO A CURA DELLA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE ENTRO E NON OLTRE IL 31 DICEMBRE 2014.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 124 del 22/01/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 283 del 17/02/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

Sezione D - Ulteriori informazioni

SI ANNOTA LA DOMANDA GIUDIZIALE, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI VICENZA IN DATA 4 FEBBRAIO 2016 AI NN. 2058/1494, DIRETTA A FAR DICHIARARE, IN VIA PRINCIPALE, LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE 9 GENNAIO 2012 A ROGITO NOTAIO VITO GUGLIELMI DI ARZIGNANO N. 52500 REP. N. 15607 RACC., REGISTRATO AD ARZIGNANO IN DATA 26 GENNAIO 2012, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI VICENZA IN DATA 30 GENNAIO 2012 AI NN. 2128/1626, CON IL QUALE IL SIG. --- ---, NATO AD ARZIGNANO (VI) IL ---, C.F. ---, RESIDENTE IN 36071 ARZIGNANO (VI), ---, HA PROMESSO IN VENDITA AI SIGNORI --- ---, NATA A VICENZA ---, C.F. ---, --- ---, NATA AD ARZIGNANO IL ---, C.F. ---, E --- ---, NATO AD ARZIGNANO (VI) IL ---, C.F. ---, GLI IMMOBILI DESCRITTI IN NOTA, CON CONSEGUENTE RIGETTO DELLA DOMANDA DI TRASFERIMENTO EX ART. 2932 COD. CIV. PROMOSSA DAI SIGNORI --- ---, --- --- E --- --- NEI CONFRONTI DI --- ---, ISCRITTA AL N. 17972/2014 RG TRIBUNALE DI VICENZA E TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI VICENZA IN DATA 15 GENNAIO 2015 AI NN. 656 RG 502 RP. IN VIA SUBORDINATA, LA DOMANDA GIUDIZIALE TRASCRITTA, E CHE SI ANNOTA, DIRETTA A OTTENERE LA REVOCA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 2901 E SS. COD. CIV. E, PER L'EFFETTO, LA DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL BANCO POPOLARE SOCIET COOPERATIVA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTO, CON CONSEGUENTE DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA DEL TRASFERIMENTO EX ART. 2932 COD. CIV.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 5 di 159



DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, OVE ACCOLTA LA DOMANDA PROPOSTA DA -
--- ---, --- --- E --- --- NEI CONFRONTI DI --- ---.

3. Annotazione n. 2324 del 10/08/2017 (SIMULAZIONE ASSOLUTA)

b. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2015 - Registro Particolare 502 Registro Generale 656

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21915/2014 del 01/12/2014

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Immobili siti in ARZIGNANO (VI) – immobili oggetto della presente procedura

A favore di:

--- ---, Nata il --- a VICENZA (VI), Sesso F Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

--- ---, Nata il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso F Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

--- ---, Nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

Contro:

--- ---, Nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni:

EMETTERSI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.2932 C.C., SENTENZA CHE, IN ESECUZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA SOTTOSCRITTO IN DATA 9.1.2012, REGISTRATO AD ARZIGNANO IN DATA 26.1.2012 AL N.436 SERIE 1T E TRASCRITTO IN DATA 30.1.2012 AI N.2128 RG E 1626 RP CON CUI --- --- PROMETTEVA DI VENDERE A --- ---, --- E --- I BENI INDICATI AL QUARDO B DELLA PRESENTE, PRODUCA GLI EFFETTI DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA NON CONCLUSO.

c. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2016 - Registro Particolare 1494 Registro Generale 2058

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 10972/2014 del 08/10/2015

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in ARZIGNANO (VI) – immobili oggetto della presente procedura

A favore di:

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, Sede VERONA (VR), Codice fiscale 03700430238

Contro:

--- ---, Nata il --- a VICENZA (VI), Sesso F Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

--- ---, Nata il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso F Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

--- ---, Nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



--- ---, Nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni:

SI TRASCRIVE LA DOMANDA GIUDIZIALE DIRETTA A FAR DICHIARARE, IN VIA PRINCIPALE, LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE 9 GENNAIO 2012 A ROGITO NOTAIO VITO GUGLIELMI DI ARZIGNANO N. 52500 REP. N. 15607 RACC., REGISTRATO AD ARZIGNANO IN DATA 26 GENNAIO 2012, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DI VICENZA IN DATA 30 GENNAIO 2012 AI NN. 2128/1626, CON IL QUALE IL SIG. --- ---, NATO AD ARZIGNANO (VI) IL ---, C.F. ---, RESIDENTE IN 36071 ARZIGNANO (VI), ---, HA PROMESSO IN VENDITA AI SIGNORI --- ---, NATA A VICENZA ---, C.F. ---, --- ---, NATA AD ARZIGNANO IL ---, C.F. ---, E --- ---, NATO AD ARZIGNANO (VI) IL ---, C.F. ---, GLI IMMOBILI DESCRITTI IN NOTA, CON CONSEGUENTE RIGETTO DELLA DOMANDA DI TRASFERIMENTO EX ART. 2932 COD. CIV. PROMOSSA DAI SIGNORI --- ---, --- --- E --- --- NEI CONFRONTI DI --- ---, ISCRITTA AL N. 17972/2014 RG TRIBUNALE DI VICENZA E TRASCRIITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI VICENZA IN DATA 15 GENNAIO 2015 AI NN. 656 RG 502 RP. IN VIA SUBORDINATA, LA DOMANDA GIUDIZIALE CHE SI TRASCRIVE DIRETTA A OTTENERE LA REVOCA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 2901 E SS. COD. CIV. E, PER L'EFFETTO, LA DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTO, CON CONSEGUENTE DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA DEL TRASFERIMENTO EX ART. 2932 COD. CIV. DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, OVE ACCOLTA LA DOMANDA PROPOSTA DA --- ---, --- --- E --- --- NEI CONFRONTI DI --- ---.

3. Si evidenzia, come già segnalato in sede di check list, dalla lettura dell'atto di pignoramento, la creditrice procedente dà atto di essere intervenuta nel giudizio promosso da --- ---, --- --- e --- --- contro --- --- al fine di ottenere l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. del contratto preliminare di compravendita del 09.01.2012. Il tribunale di vicenza ha successivamente respinto le pretese attoree e la sentenza è stata confermata anche in secondo grado. Formalmente, non risulta essere stato fatto alcun avviso della pendenza della presente procedura a --- ---, --- --- e --- ---.
4. Presenza di vizi edilizi, come, a titolo indicativo e non esaustivo, infiltrazioni, umidità e ammaloramenti nei fabbricati e dei beni immobili in genere.
5. Il valore di stima fa riferimento a compravendite di immobili "comparabili" del periodo antecedente alla "pandemia" c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno.

Lotti (pag. 157): unico

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 7 di 159



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	QUESITO	11
3.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	12
4.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	13
4.1	Diritto pignorato	13
4.2	Beni, ubicazione e sommaria descrizione.....	14
4.3	Descrizione dei fabbricati	17
4.3.1	Abitazione p.lla 330 cat. A/7	17
4.3.2	Villa p.lla 415 cat. A/8.....	18
4.3.3	Autorimessa p.lla 831cat. C/6.....	22
4.3.4	Planimetrie abitazione p.lla 330	23
4.3.5	Planimetrie abitazione p.lla 415	25
4.3.6	Planimetrie piscina e locali accessori p.lle 415-349	27
4.3.7	Planimetrie autorimessa p.lla 831	28
4.3.8	Foto abitazione p.lla 330	28
4.3.9	Foto abitazione p.lla 415	40
4.3.10	Foto piscina e locali accessori p.lle 415-349.....	72
4.3.11	Foto autorimessa p.lla 831	79
4.3.12	Foto accessi agli immobili.....	82
4.4	Descrizione dei terreni.....	86
4.4.1	Foto terreni	88
4.5	Rispondenza degli impianti alla vigente normativa.....	96
4.6	Necessità di interventi manutentivi urgenti	96
4.7	Certificazione energetica	96
5.	STORIA CATASTALE.....	96
5.1	Dati catastali attuali	96
5.2	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati.....	98

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



5.3	Variazioni storiche al Catasto Terreni	98
5.4	Intestatari catastali nel ventennio.....	99
5.5	Osservazioni rispetto ai dati catastali del pignoramento.....	100
5.6	Giudizio di regolarità planimetrie “DOCFA” e mappa catastale “PREGEO”	101
5.7	Confini N-E-S-O.....	112
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	112
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	112
7.	REGOLARITA' URBANISTICA	113
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	113
7.2	Abusi e difformità edilizie	114
7.2.1	Abusi e difformità edilizie edificio p.lla 330.....	128
7.2.2	Abusi e difformità edilizie edificio p.lla 415.....	128
7.2.3	Abusi e difformità edilizie piscina e vani accessori.....	129
7.2.4	Abusi e difformità edilizie edificio p.lla 831	129
7.2.5	Abusi e difformità edilizie accessi carrai e recinzioni	130
7.3	Sanabilità e costi.....	130
7.4	Certificato di destinazione urbanistica.....	137
8.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	137
8.1	Possesso.....	137
9.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	138
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	138
9.2	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	138
9.3	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/10/2021)	140
9.4	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	141
9.5	Altri vincoli o oneri	141
10.	SUOLO DEMANIALE	141
11.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO (USO CIVICO O LIVELLO)	141
12.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	141
13.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	142

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



13.1	Metodo di valutazione	142
13.2	Stima valore di mercato	143
13.3	Stima valore dei terreni	145
13.4	Stima valore immobile p.lla 330 (A7)	146
13.5	Stima valore immobili p.lla 415 (A8), p.lla 831 (C6), p.lla 344 (terreno)	148
13.6	Stima valore della piscina	154
13.7	Valore complessivo stimato dei beni e correzioni della stima	154
13.8	Calcolo valore a base d'asta	155
13.9	Confronto con trasferimenti pregressi	156
13.10	Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni	156
13.11	Giudizio di vendibilità'	156
13.12	Forme di pubblicità	157
14.	COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA	157
14.1	Giudizio	157
15.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	157
15.1	Debitori eseguiti	157
15.2	Residenza del debitore	157
15.3	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	157
16.	LOTTE	157
17.	OSSERVAZIONI FINALI	158
18.	ELENCO ALLEGATI	159

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 10 di 159



2. QUESITO

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

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

Dichiara inoltre

di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;

di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;

di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;

di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;

di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominata anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;

di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;

di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominata, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;

di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni);

di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;

di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;

di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t..

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 02/03/2021, a seguito di comunicazione dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto, Ing. Sergio Fantinato, ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 25/02/2021, comunicato al sottoscritto in data 02/03/2021, mediante procedura di giuramento telematico.

Per la redazione della presente perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list, in data 17/05/2021 (EI 26/2021) e in data 09/09/2021 (EI 203/2021);
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico dell'esecutato;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile dell'esecutato;
- in data 14/04/2021, 18/06/2021 e 16/09/2021, venivano eseguiti dei sopralluoghi presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo strumentale e fotografico dell'immobile;
- in data 17/06/2021, 10/08/2021 e 16/09/2021, accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arzignano, per la verifica della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi, per il ritiro del CDU precedentemente richiesto via pec e per richiedere informazioni urbanistico-edilizie relative all'immobile;
- successivamente si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per l'immobile in esame;
- nei mesi successivi eseguite delle ricerche per acquisire informazioni su dati economici immobiliari di immobili con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 12 di 159



4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

4.1 Diritto pignorato

Il diritto pignorato con l'atto di pignoramento è il seguente: quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di beni immobili siti in Comune di Arzignano (VI), costituiti da edifici siti in Via San Pietro, 18 e Via Fortis, 9 e terreni circostanti tali edifici; in particolare:

- abitazione del tipo "villa cat. A/8" con area scoperta pertinenziale: NCEU, foglio 10, p.lla 415 (A/8)
- abitazione del tipo "villino cat. A/7" con area scoperta pertinenziale: NCEU, foglio 10, p.lla 330 (A/7)
- autorimessa "cat. C/6" con area scoperta pertinenziale: NCEU, foglio 10, p.lla 831 (C/6)
- terreni a destinazione agricola: NCT foglio 10, p.lle 312, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 325, 326, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 351, 352, 417, 419, 460, 461, 474

diritti reali in capo a:

--- --- nato ad Arzignano il --- (C.F. ---) per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento si allega nel seguito, la sovrapposizione ortofoto con mappa catastale ed un estratto della mappa catastale.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 13 di 159

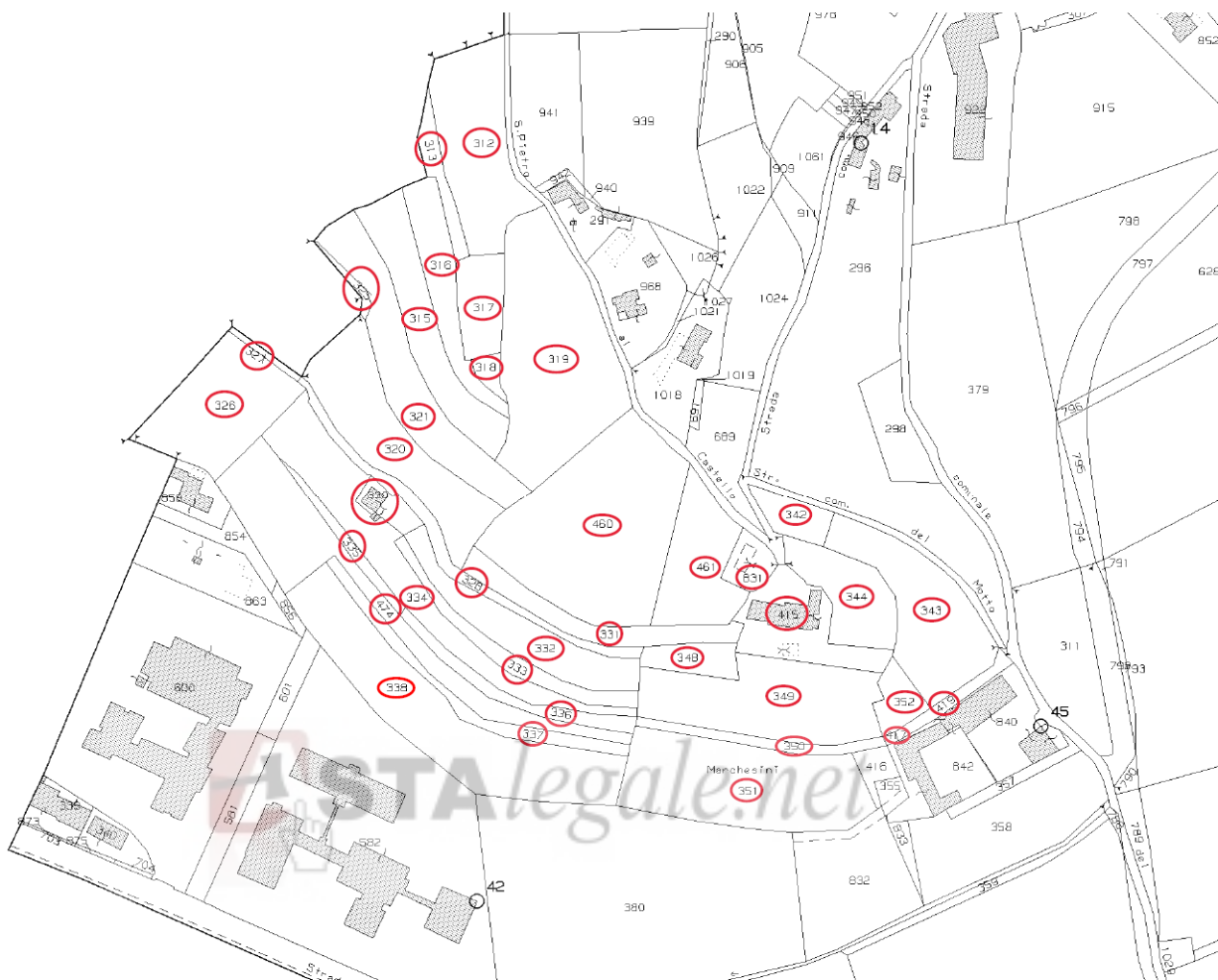


Figura 2. Estratto della mappa catastale.

4.2 Beni, ubicazione e sommaria descrizione

L'oggetto della presente relazione è un insieme di immobili, composto da due edifici a destinazione residenziale (p.lle 330 e 415), una autorimessa seminterrata (p.lla 831), e dei terreni agricoli, siti in Comune di Arzignano (VI), Via San Pietro, 18 (abitazione p.la 415 ed autorimessa p.la 831) e Via Fortis, 9 (abitazione p.la 330).

Gli immobili sono situati in zona collinare, a circa 3 km ad est del centro cittadino, zona pregevole dal punto di vista panoramico/paesaggistico (salvo per la veduta verso la zona industriale di Arzignano); nel centro cittadino sono presenti i seguenti servizi: ristoranti, bar, supermercato, banche, scuole, ufficio postale, chiesa, etc.

Si precisa che gli immobili pignorati corrispondono di fatto a quanto segue.

- a) NCEU foglio 10, p.la 330, cat. A7: fabbricato a destinazione residenziale unifamiliare, non facente parte di un edificio condominiale, collocato su un versante collinare esposto a sud, disposto su due piani fuori terra ed uno interrato, con un porticato al piano terra; trattasi di un edificio realizzato tra gli anni 1976-1977, non soggetto ad interventi successivi di ristrutturazione, con area scoperta pertinenziale; con finiture ed impianti dell'epoca di costruzione; non vi è la presenza di garage, box auto o posti auto coperti. Vi è la presenza inoltre di una centrale termica in adiacenza al lato nord

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

dell'abitazione, non autorizzata dal punto di vista urbanistico-edilizio, e che quindi dovrà essere demolita con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario (per maggiori dettagli vedasi paragrafo "regolarità urbanistica").

Per quel che riguarda lo stato di manutenzione si segnalano vari segni di vetustà, umidità, infiltrazioni, vizi e ammaloramenti – vedasi per maggiori dettagli nel seguito.

b) NCEU foglio 10, p.lla 415, cat. A8: fabbricato a destinazione residenziale, non facente parte di un edificio condominiale, collocato in sommità ad una collina, disposto su cinque livelli fuori terra (ultimo livello costituito da una terrazza in sommità ad una "torretta") ed uno interrato, con area scoperta pertinenziale, dotata di piscina e vani accessori (si precisa che i vani accessori insistono sulla p.lla 415, mentre la piscina sulla p.lla 349). Trattasi di una "villa storica" dal *"pregevole aspetto architettonico e di struttura planimetrica complessa per gli accorpamenti succedutisi nelle diverse epoche. Precedentemente adibita a convento oggi residenza privata. Il corpo principale ha decorazioni alle finestre e frontespizio in stile liberty, una loggetta con colonnine segna l'ingresso sul parco mentre l'entrata avviene dal retro dell'edificio. Una torretta loggiata si erge al di sopra dei vari corpi di fabbrica consentendo la vista panoramica della vallata"* (tratto da Schedatura edifici di interesse storico del Piano degli Interventi).

c) NCEU foglio 10, p.lla 831, cat. C6: autorimessa seminterrata, disposta su di un unico livello, con accesso dal piazzale retrostante la villa di cui al punto precedente, e costituente di fatto l'autorimessa a servizio di tale edificio.

d) NCT foglio 10, p.lle 312, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 325, 326, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 351, 352, 417, 419, 460, 461, 474: trattasi di terreni agricoli in parte pianeggianti ed in parte acclivi, situati nell'intorno degli immobili sopra citati, che formano complessivamente un "ambito unico" (le p.lle non sono tra loro isolate, ma adiacente le une alle altre), che costituiscono di fatto per parte il "parco" nell'intorno della "villa" sopra descritta e per parte dei terreni agricoli adibiti a "seminativo" di mais e prato per quelli prevalentemente pianeggianti e a bosco per quelli acclivi in pendio; si segnala che buona parte della p.la 349 è piantumata a oliveto (in pendio esposto a sud). In alcune zone sono presenti dei rovi, che hanno occupato parte della superficie, a causa della mancata potatura/sfalcio degli stessi.

Per quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, in tali terreni non si è rilevata la presenza di manufatti edilizi (fabbricati), salvo la presenza delle strade di viabilità interna alla proprietà, con relative opere/muri di sostegno del terreno per i tratti "a mezza costa", e di alcuni "pali" per il sostegno di cavi aerei per il trasporto di linee elettriche e/o telefoniche (con relative servitù di fatto).

Gli accessi ai beni sopra descritti possono avvenire dalla pubblica via mediante più modalità:

- da nord-est mediante la strada pubblica denominata "Via San Pietro", che permette di accedere al piazzale retrostante la villa alla p.lla 415, tramite un cancello carraio;
- da sud-ovest mediante la strada pubblica denominata "Via Fortis", che permette di accedere alla strada interna privata asfaltata che sale da Via Fortis sul versante collinare, arrivando prima all'abitazione della p.lla 330, e poi in sommità alla villa della p.lla 415 ed al garage della p.lla 831; in prossimità del confine con la pubblica via è presente un cancello carraio;

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



- da est, dalla strada pubblica detta “Via del Motto”, mediante le p.lle 419 e 417, costituenti una “vecchia” via di accesso non pavimentata, in terra battuta, utilizzata probabilmente in passato prevalentemente con i mezzi agricoli, che permette di accedere ai terreni posti nella zona sud-est dell’insieme dei beni in esame;
- da nord-ovest, dalla strada pubblica detta “Via San Pietro”, mediante una “carrareccia” sterrata che dalla pubblica via entra nella p.lla 319; tale carrareccia permette di accedere alla coltivazione dei terreni di proprietà adiacenti nell’intorno, ma non ai fabbricati sopra elencati.

Si precisa che la via detta Via San Pietro è per buona parte con fondo di tipo sterrato, in terra battuta, e che la strada privata asfaltata interna che sale alla villa da Via Fortis presenta in molte zone segni di usura, sconnessioni, buche, avvallamenti e necessita di un’opera di manutenzione straordinaria.

Si rimanda alle planimetrie allegate alle pagine precedenti e agli allegati fotografici, per l’individuazione di quanto sopra descritto.

Viste le caratteristiche del mercato immobiliare, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere raggruppati in un unico lotto di vendita; in quanto:

- considerate le ampie dimensioni della villa alla p.lla 415, è da ritenersi opportuno mantenere in unico lotto di vendita i terreni pignorati e tale fabbricato, al fine di dare una adeguata e proporzionata superficie esterna in proprietà, ed avere una idonea indipendenza e “privacy”, viste le caratteristiche del fabbricato principale, ed al fine di non diminuirne il valore di vendita e allontanare potenziali interessati; al contrario una vendita “frazionata” deprimerebbe l’appetibilità dei beni;
- non è opportuno inoltre costituire un lotto di vendita a sé stante per l’abitazione alla p.lla 330, in quanto è situata all’interno dei terreni circostanti la villa e lungo la strada privata interna di accesso da sud dei beni; una sua vendita indipendente, oltre ad avere un modesto ricavo (viste le ridotte dimensioni e lo scarso stato di manutenzione), creerebbe promiscuità e limitazioni di accesso anche per gli altri beni (in particolare la villa p.lla 415), con evidenti diminuzioni dell’appetibilità dei beni e pesanti ripercussioni economiche sul ricavo complessivo d’asta;
- complessivamente quindi si ritiene che la vendita proposta come in unico lotto sia quella che tra le opzioni ipotizzabili possa massimizzare il ricavo d’asta e stimolare l’interesse di una maggiore platea di potenziali acquirenti.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 16 di 159



4.3 Descrizione dei fabbricati

4.3.1 Abitazione p.lla 330 cat. A/7

Il fabbricato abitativo in esame è stato realizzato negli anni 1975-1977, mediante la ristrutturazione di un edificio preesistente; dal punto di vista costruttivo presenta le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura di mattoni semipieni di laterizio intonacati sui due lati;
- murature del piano interrato in calcestruzzo;
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio;
- solai in latero-cemento;
- pavimenti in gres porcellanato, moquette, e scale interne rivestite in marmo;
- finestre con telaio in legno e vetro singolo, con scuri in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- copertura in latero-cemento con coppi di laterizio.

L'abitazione presenta affacci verso nord, sud, est e ovest; al piano interrato sono presenti i seguenti locali: cantina; al piano terra sono presenti i seguenti locali: cucina, soggiorno, bagno, corridoio, porticato; al piano primo sono presenti i seguenti locali: tre camere, bagno, ripostiglio e corridoio.

La superficie lorda dei locali al piano interrato è pari a circa 51 m².

La superficie lorda dei locali al piano terra è pari a circa 86.9 m² (escluso porticato).

La superficie lorda del porticato sud al piano terra è pari a circa 25.5 m².

La superficie lorda dei locali al piano primo è pari a circa 113 m².

Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda ai tabulati allegati relativi alla stima dei beni.

L'edificio ha poi in dotazione le aree scoperte di pertinenza della p.lla 330.

Dal punto di vista impiantistico, l'abitazione risulta dotata di impianti risalenti all'epoca di costruzione: elettrico, idrico-sanitario, fognario privato non allacciato alla fognatura pubblica, e di riscaldamento autonomo con termosifoni e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gasolio. Si segnala che la caldaia, installata nella centrale termica non autorizzata da demolire, è non funzionante e parzialmente smontata dei suoi componenti.

Con la presente, non si fornisce alcuna garanzia in merito al corretto e buon funzionamento degli impianti, preso atto dello stato di fatto e dei limiti del mandato ricevuto.

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente di tipo mediocre/scarso, considerata anche l'età di costruzione e manutenzione.

Si segnala in particolare per lo stato manutentivo che:

- vi sono varie crepe e fessurazioni sulle pareti, internamente ed esternamente;
- in alcune zone interne si rileva la presenza di evidenti macchie di muffa ed umidità;
- all'attacco alla base di alcune murature al piano interrato e terra vi sono segni di ammaloramento degli intonaci da umidità di risalita;
- gli infissi in legno esposti all'esterno presentano evidenti segni d'usura dovuti alle intemperie;
- vi sono segni di infiltrazioni d'acqua dalla copertura al piano primo;
- il locale cantina al piano interrato risulta al grezzo e con macchie di umidità ed infiltrazioni;

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



- la lattoneria presenta alcune rotture e necessita di riparazioni/sostituzioni;
- il manto di copertura in coppi di laterizio presenta coppi mancanti ed altri rotti e necessita di riparazioni/sostituzioni;
- le pavimentazioni delle aree esterne presentano crepe, ed avvallamenti, e necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria.

Complessivamente l'immobile necessita di un intervento di completa ristrutturazione dell'involucro edilizio ed impiantistica, oltre che delle finiture.

Si allegano nel seguito le planimetrie dello stato attuale dei luoghi redatte dal sottoscritto sulla base di uno specifico rilievo eseguito sul posto ed una serie di foto dei beni in esame.

4.3.2 Villa p.lla 415 cat. A/8

Dalla documentazione estratta dagli archivi comunali risulta presente una relazione storica relativa alle vicende del fabbricato in esame, denominata *"Circa il Convento degli Eremitani, sito sul colle di San Pietro al Costo, ora Villa ..."*.

Dalla stessa risulta che la testimonianza più antica della località in esame risale al 15 gennaio 1326, nella quale viene indicata la presenza sul colle di una chiesa dedicata a San Pietro, anche se il Prof. Mantese ipotizza che risalga all'VIII secolo d.C.; tale chiesa oggi non è più individuabile con certezza, anche se il braccio dell'edificio che si allunga verso nord, nell'angolo n-e, ha fattezze che ricordano quelle di un "edificio sacro", ancorché con asse principale in direzione n-s, e non allineato verso ponente al "tramontare del sole" verso ovest come solitamente avveniva per tali edifici fin dalla realizzazione delle "prime chiese".

Bisogna attendere però il 1727, anno in cui vennero stimati i beni di proprietà del Convento da parte del perito arzignanese Dell'Acqua, per avere una descrizione dell'entità dei beni e della tipologia degli edifici. Tale descrizione viene riportata da parte di T. Motterle come segue: *"... suddiviso in 14 ambienti ... il convento aveva per estremi a est la chiesa ed a ovest l'antica loggia ancora visibile ..."*. In tale descrizione era presente un *"appartamento di sopra della loggia"* e un *"appartamento a piè piano"*.

Tale tipologie edilizia non è più rintracciabile dopo un massiccio intervento del 1923; inoltre, è ipotesi probabile che nel primo decennio del 1800, quando la proprietà passò ad altra "casata", tale articolazione si stata ulteriormente smembrata per far posto ed assecondare altre esigenze, anche agricole.

Degno di nota è infine quanto riferisce il Maccà, nel Tomo III della Storia di Arzignano, nel quale indica che dopo il 1786, il Fortis (altro precedente proprietario) *"fece demolire questa chiesa e ridusse il coro in un piccolo oratorio..."*.

Dalla documentazione edilizia presente in comune si è appreso che tra il 1974 ed il 1976 è stato eseguito un intervento di ristrutturazione della villa, con anche il rifacimento della copertura dell'ex stalla (il corpo più basso ad ovest); mentre, tra il 1975 ed il 1976 è stata autorizzata e realizzata la piscina ed i relativi vani accessori.

L'esecutato ha comunicato inoltre durante i sopralluoghi che nel 2006 sono state eseguite le seguenti opere di manutenzione nell'edificio della villa:

- rifacimento dei bagni;
- sostituzione di quasi tutti gli infissi;

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



- nuovi pavimenti;
- nuovo impianto elettrico;
- nuovo impianto termo-sanitario, con riscaldamento a pavimento al piano terra e a termosifoni ai piani superiori, ma mantenendo il sistema di distribuzione esistente e non sostituendo la caldaia, che risale al 1985.

Dal punto di vista architettonico, come sopra detto, l'edificio presenta fattezze esteticamente pregevoli e posizione "dominante" per panoramicità sulla sommità di un colle; è da sottolineare, però, che la vista principale verso sud della vallata si apre sulla zona industriale di Arzignano, satura di fabbricati quali capannoni e similari.

Complessivamente l'edificio può essere caratterizzato dalla composizione in tre blocchi:

- ad ovest l'ex stalla, con un unico locale a tutta altezza, con soppalco, e i vani accessori interrati; con copertura in legno a due falde, e murature esterne con pietra locale a vista;
- il corpo centrale della villa, su tre livelli fuori terra, oltre ad una cantina interrata; tale porzione è la più pregevole del complesso per fattezze e finiture interne; presenta facciate con elementi marcapiano e di riquadratura delle finestre in rilievo, oltre a un porticato con colonne tonde al piano terra del fronte sud; sul fianco est è presente al piano terra una zona a forma semi-ottagonale con una terrazza di copertura al piano primo;
- i vani accessori a nord-est, costituiti da alcuni ripostigli su due piani fuori terra, non soggetti a recenti interventi di ristrutturazione, diversamente dalle precedenti zone, e che comprendono anche la c.d. "torretta" con terrazza panoramica coperta al quinto piano, con fattezze e colonne stile Liberty.

Oltre a quanto sopra, immediatamente a sud della villa, a quota inferiore, come già anticipato è presente una piscina delle dimensioni interne di circa 7 x 16 m, con annessi locali spogliatoi e w.c., e un locale "sala pompe" interrato, con accesso con accesso da un tunnel interrato dal lato sud.

Dal punto di vista costruttivo la villa presenta le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura mista di pietrame e mattoni pieni di laterizio intonacati sui due lati, salvo per la zona dell'ex stalla ovest con muratura in pietra locale a vista;
- murature del piano interrato, sotto l'ex stalla ovest, in calcestruzzo;
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio;
- solai in parte in latero-cemento, in parte in legno controsoffittati;
- pavimenti in gres porcellanato, in parte in pietra di vari generi ed in parte in legno, in parte del tipo "alla veneziana";
- finestre con telaio in legno e vetrocamera, con scuri in legno, per i piani fuori terra e con telaio in alluminio al piano interrato;
- porte interne in legno;
- copertura della villa in parte in latero-cemento (per la zona nord delle soffitte ovest), ed in parte con travi in legno e controsoffitto;
- copertura dell'ex stalla ovest con travi e tavolato in legno;
- copertura dei ripostigli n-e con travi in legno e tavelloni di laterizio;
- copertura della "torretta" con soletta in calcestruzzo;
- manto di copertura in coppi di laterizio.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Dal punto di vista costruttivo la piscina ed i relativi locali accessori presentano le seguenti caratteristiche:

- murature portanti verticali in calcestruzzo armato intonacate;
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio;
- solai in latero-cemento, e in calcestruzzo;
- pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato ed in calcestruzzo liscio;
- porte interne ed infissi in legno;
- sala pompe interrata con strutture in calcestruzzo al grezzo.

La villa presenta affacci verso nord, sud, est e ovest;

al piano interrato (al di sotto dell'ex stalla) sono presenti dei locali accessori: cantine, lavanderia, c.t., ecc.; oltre ad una loggia di accesso dall'angolo s-o;

al piano terra sono presenti i locali della zona giorno: cucina, soggiorno, w.c., ripostigli, disbrighi, saloni, ingresso, la cantina est seminterrata, ed i ripostigli n-e, con accesso dall'esterno e non comunicanti con il corpo della villa; è presente inoltre sul prospetto sud un porticato con colonne tonde; nella zona ovest dell'ex stalla è presente un salone a doppia altezza con un soppalco interno, nell'angolo n-o;

al piano primo sono presenti i locali della zona notte ed altri accessori: camere, bagni, disbrighi e disimpegno, studio, lavanderia, terrazzi; oltre al ripostiglio della zona n-e;

al piano secondo sono presenti altre camere, bagni, disbrighi e disimpegno, ripostiglio, terrazzo, e nel corpo più verso ovest dei locali con altezza media più ridotta, classificabili urbanisticamente come soffitte;

il piano terzo è costituito da un locale di passaggio per l'accesso alla "torretta" di altezza netta pari a circa 1.5 m;

il piano quarto, ed ultimo, è costituito dalla terrazza coperta in sommità alla "torretta", accessibile tramite una botola metallica; si precisa che le scale in legno di accesso a tale terrazza, dal terzo piano fino in sommità, sono particolarmente ripide e strette, ed inoltre che l'ultima rampa di scale in legno presentava degli elementi marci e ormai compromessi da umidità ed infiltrazioni.

Si riportano le superfici lorde dei locali "assentiti" urbanisticamente (vedasi par. sulla regolarità edilizia per maggiori dettagli).

La superficie lorda dei locali di abitazione è pari a circa 965 m².

La superficie lorda dei terrazzi è pari a circa 42 m².

La superficie lorda di porticati e logge è pari a circa 11 m².

La superficie lorda dei locali soffitta al piano secondo è pari a circa 42 m².

La superficie lorda dei locali interrati, depositi, ripostigli e cantine è pari a circa 256 m².

Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda ai tabulati allegati relativi alla stima dei beni.

L'edificio ha poi in dotazione le aree scoperte circostanti di pertinenza; in particolare, il sedime della p.lla 415 e, come assunto ai fini della stima, anche della p.lla 344 per la zona a n-e.

Dal punto di vista impiantistico, la villa risulta dotata dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, fognario privato non allacciato alla fognatura pubblica, e di riscaldamento autonomo con impianto di riscaldamento a pavimento al piano terra e termosifoni negli altri piani, e produzione di acqua calda sanitaria con una unica caldaia a gasolio installata al piano interrato. È inoltre presente in alcune camere del piano primo un impianto di raffrescamento estivo in pompa di calore con unità esterne installata sul terrazzo est.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Per quel che riguarda gli impianti si precisa quanto segue, come riferito dall'esecutato:

- alcuni impianti sono stati oggetto di manutenzione e parziale rifacimento, come sopra già descritto, nel 2006;
- per l'acqua potabile vi è una cisterna interrata privata nell'area scoperta, dalla quale viene pompata l'acqua fino all'ultimo livello abitabile della villa;
- per la cottura dei cibi vengono utilizzate delle bombole a gas;
- vi è una cisterna interrata privata nell'area scoperta per lo stoccaggio del gasolio per riscaldamento;
- la piscina ed i relativi impianti non vengono utilizzati da alcuni anni, e presentano l'esigenza di un intervento di manutenzione, essendoci varie zone con distacchi dei rivestimenti e infiltrazioni e perdite nel locale degli impianti/pompe interrato.

Con la presente, in ogni caso, non si fornisce alcuna garanzia in merito al corretto e buon funzionamento degli impianti, preso atto dello stato di fatto e dei limiti del mandato ricevuto.

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente medio/buone, per la zona del corpo centrale della villa e per il blocco ovest dell'ex stalla, mentre sono scadenti/scarse per i rispostigli n-e e la cantina interrata est, non soggetti ad interventi di manutenzione recenti. I locali accessori della piscina (w.c., spogliatoi, ecc.), presentano condizioni manutentive scarse, essendo presenti evidenti ammaloramenti su murature e solai dovute ad umidità ed infiltrazioni (vedasi foto allegate).

Si segnala in particolare per lo stato manutentivo quanto segue:

- in alcune zone interne si rileva la presenza di macchie di muffa ed umidità, in particolare nei locali interrati;
- all'attacco alla base di alcune murature al piano interrato e terra vi sono segni di ammaloramento degli intonaci da umidità di risalita;
- nelle pareti e nel soffitto del salone-soggiorno, verso est, al piano terra al di sotto della terrazza del p.p., vi sono evidenti segni di umidità ed infiltrazioni nelle pareti;
- in alcune murature sono presenti fessurazioni e cavillature;
- i lucernari in legno delle soffitte ovest esposti all'esterno, presentano evidenti segni d'usura dovuti alle intemperie e di infiltrazioni della pioggia;
- vi sono infiltrazioni d'acqua dai lucernari della copertura;
- nelle pareti delle soffitte ovest vi sono segni di umidità e muffe;
- in alcuni locali dei piani primo e secondo le pavimentazioni presentano segni di usura con anche scollamenti e distacchi tra le tavole di legno;
- nelle pareti e nella soletta di copertura del locale sottostante la terrazza della torretta vi sono segni di umidità e muffe, dovute anche ad infiltrazioni;
- il manto di copertura in coppi presenta elementi rotti, con muschi, e che sono in parte scesi verso la linea di gronda, non essendo provvisti di sistemi di "trattenuta" quali ganci o similari;
- la lattoneria della copertura dell'ex stalla ovest presenta dei danneggiamenti;
- le pareti esterne, in particolare quelle esposte a nord, presentano muffe e macchie nerastre;

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



- nei locali ripostiglio a n-e all'attacco alla base delle murature al piano terra vi sono evidenti segni di ammaloramento degli intonaci da umidità di risalita; inoltre, dalla copertura vi sono segni di infiltrazioni d'acqua piovana;
- la gradinata che scende dalla villa alla piscina necessita di un completo rifacimento della pavimentazione;
- i locali accessori della piscina (w.c., spogliatoi, ecc.), presentano evidenti ammaloramenti su murature e solai dovute ad umidità ed infiltrazioni;
- la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti della piscina presentano varie zone con distacchi ed elementi mancanti;
- le pavimentazioni esterne nell'intorno della piscina presentano vari segni d'usura e danneggiamenti; inoltre le pilette di scarico dell'acqua meteorica non sono tutte funzionanti, in quanto probabilmente ostruite;
- le pareti ed il solaio del locale pompe della piscina presentano segni di umidità ed infiltrazioni, oltre alla perdita del copriferro di alcuni degli elementi in c.a., con esposizione delle barre d'armatura, con evidenti segni di ruggine.

Si allegano nel seguito le planimetrie dello stato attuale dei luoghi redatte dal sottoscritto sulla base di uno specifico rilievo eseguito sul posto ed una serie di foto dei beni in esame.

4.3.3 Autorimessa p.lla 831cat. C/6

Il fabbricato in esame è stato realizzato negli anni 1975-1976; trattasi di una autorimessa seminterrata, con tre posti auto, realizzata in corrispondenza di una scarpata in pendio, con i tre accessi ai posti auto dalla quota del piazzale retrostante la villa della p.lla 415, e completamente interrata, eccetto il prospetto dei tre accessi.

Oltre all'ingombro per i tre posti auto, l'autorimessa su allunga sotto il terrapieno verso s-o, in un unico locale delle dimensioni interne nette di circa 14.2 x 5.4 m, ed una altezza netta di circa 2.45 m.

Dal punto di vista costruttivo presenta le seguenti caratteristiche:

- pareti in calcestruzzo "grezze", non intonacate;
- pilastri in c.a., parzialmente intonacati;
- solaio in calcestruzzo "grezzo", non intonacato;
- pavimentazione in gres;
- non sono presenti portoni metallici o altre chiusure nei tre accessi carrai.

La superficie lorda dell'autorimessa è pari a circa 94 m².

Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda ai tabulati allegati relativi alla stima dei beni.

L'edificio ha poi in dotazione le aree scoperte di pertinenza della p.lla 831.

Dal punto di vista impiantistico, l'autorimessa risulta dotata di impianto elettrico; al suo interno inoltre sono presenti delle pompe e degli accessori degli impianti a servizio della villa, e in adiacenza alla stessa, verso sud, è presente una nicchia in c.a. in cui sono alloggiati le bombole del gas per l'alimentazione degli elettrodomestici della cucina della villa.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Con la presente, non si fornisce alcuna garanzia in merito al corretto e buon funzionamento degli impianti, preso atto dello stato di fatto e dei limiti del mandato ricevuto.

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente di tipo mediocre/scarso, considerata anche l'età di costruzione e manutenzione (l'edificio da quanto visibile sul posto non ha subito interventi di manutenzione dalla sua costruzione).

Si segnala in particolare per lo stato manutentivo che:

- vi sono varie crepe e fessurazioni sulle pareti;
- in alcune zone interne si rileva la presenza di evidenti macchie di muffa ed umidità;
- all'attacco alla base di alcune murature e lungo la loro altezza vi sono segni di ammaloramento da umidità di risalita ed infiltrazioni;
- vi sono segni di infiltrazioni d'acqua ed umidità dal solaio di copertura;
- le pavimentazioni presentano rotture e distacchi, e necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria;
- gli intonaci dei pilastri sono degradati e in parte staccati o mancanti.

Complessivamente l'immobile necessita di un intervento di completa manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio ed impiantistica, oltre che delle finiture.

Si allegano nel seguito le planimetrie dello stato attuale dei luoghi redatte dal sottoscritto sulla base di uno specifico rilievo eseguito sul posto ed una serie di foto dei beni in esame.

4.3.4 Planimetrie abitazione p.la 330

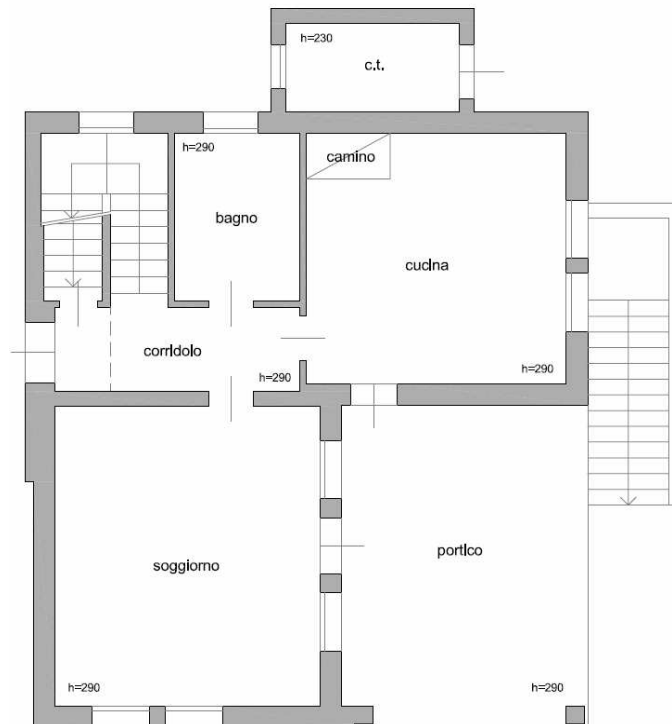


Figura 3. Planimetria piano terra.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



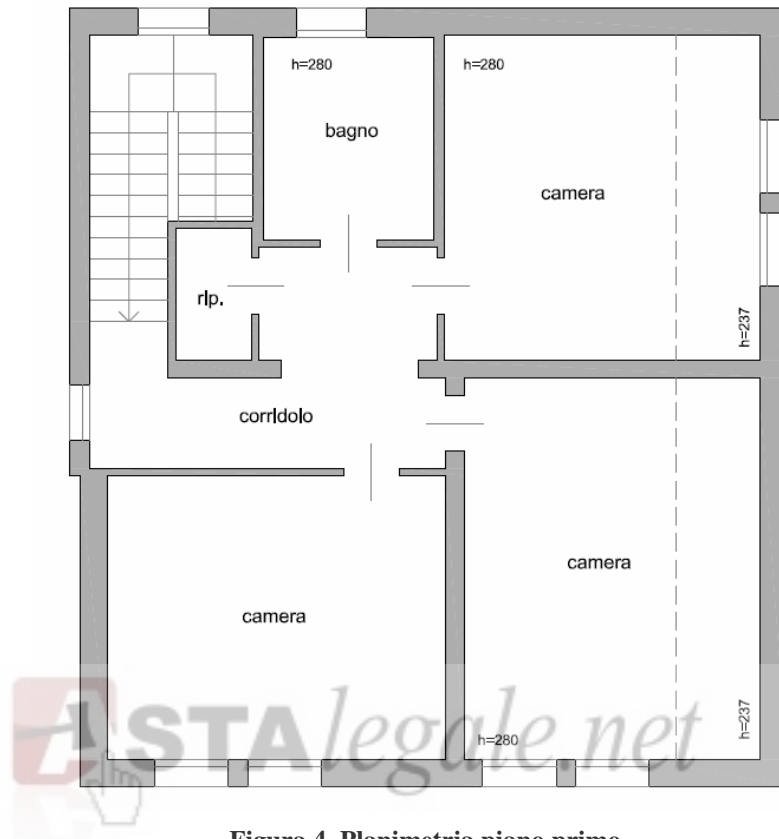


Figura 4. Planimetria piano primo.

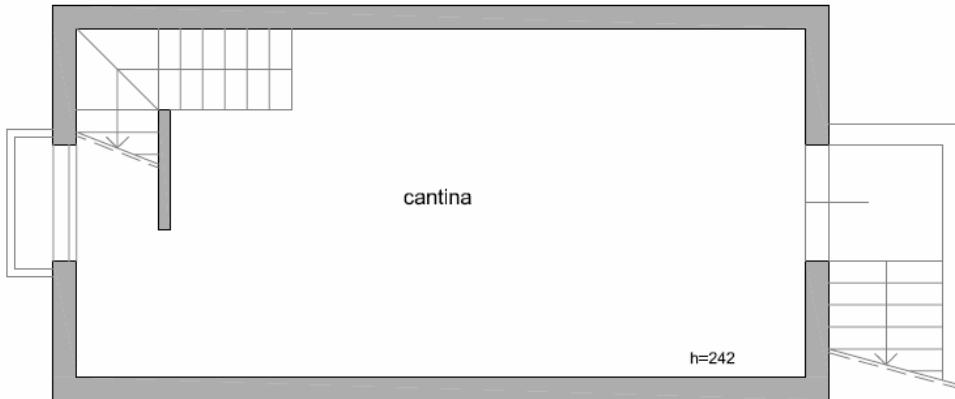


Figura 5. Planimetria piano interrato.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



4.3.5 Planimetrie abitazione p.lla 415

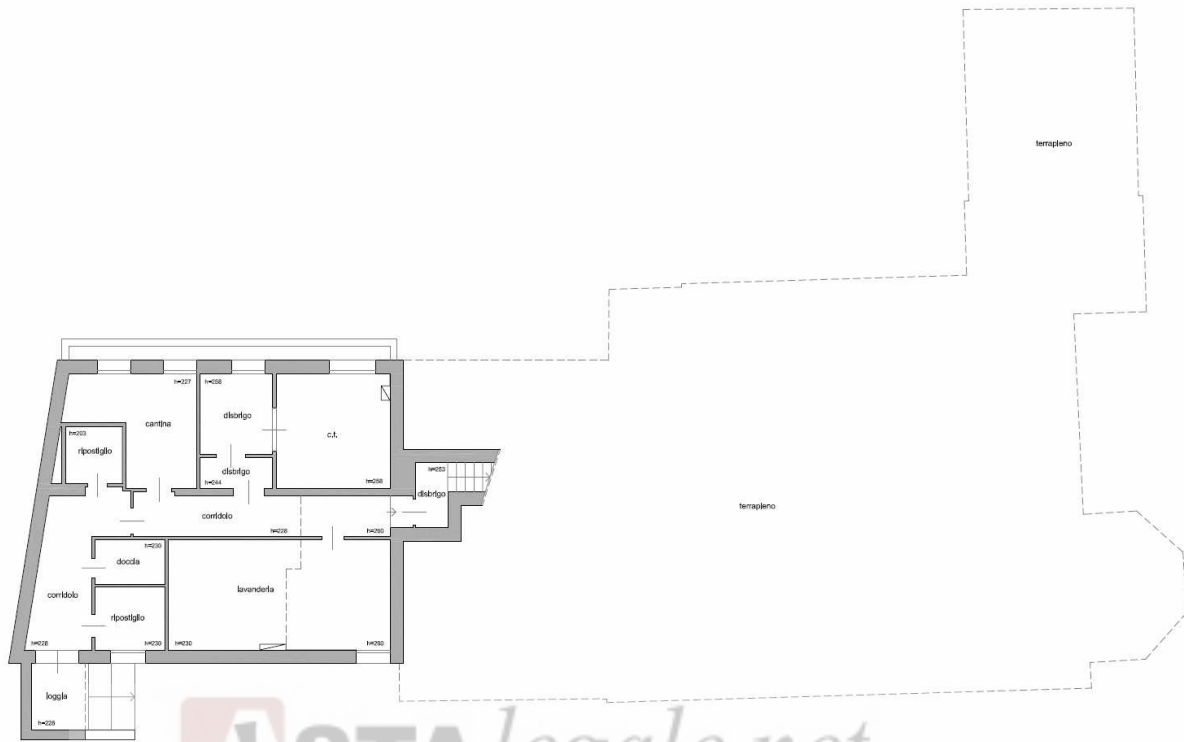


Figura 6. Planimetria piano interrato.

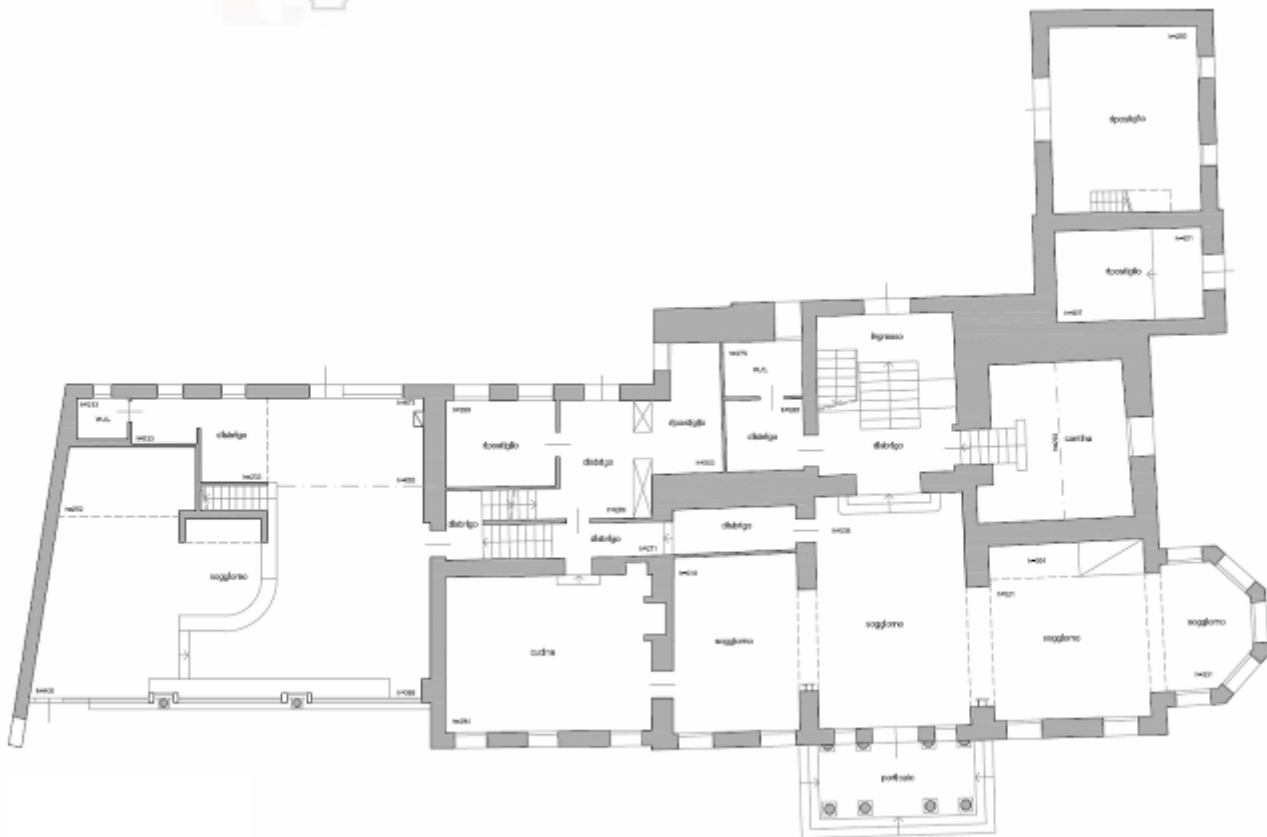


Figura 7. Planimetria piano terra.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



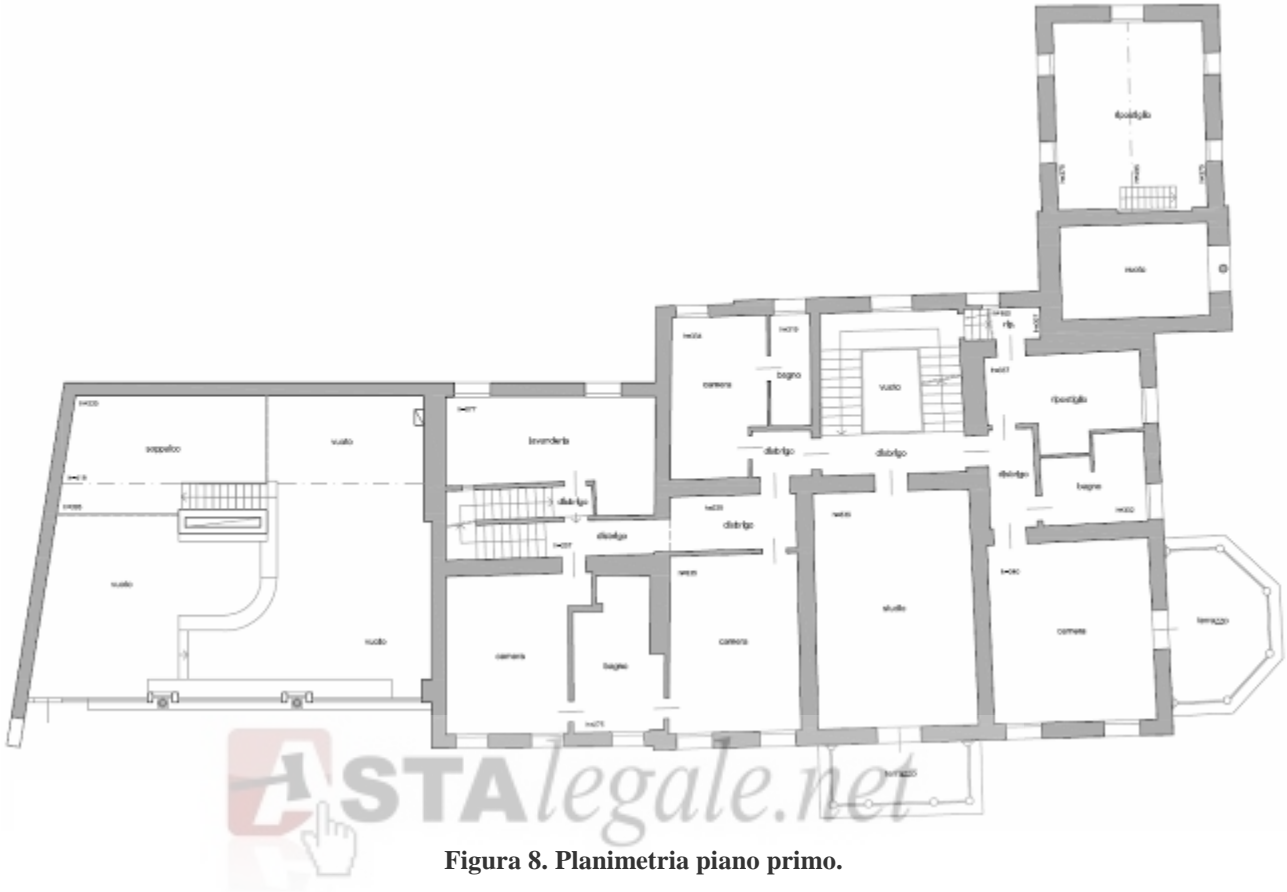


Figura 8. Planimetria piano primo.



Figura 9. Planimetria piano secondo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





Figura 10. Planimetria piano terzo (sx) e quarto (dx).

4.3.6 Planimetrie piscina e locali accessori p.lle 415-349

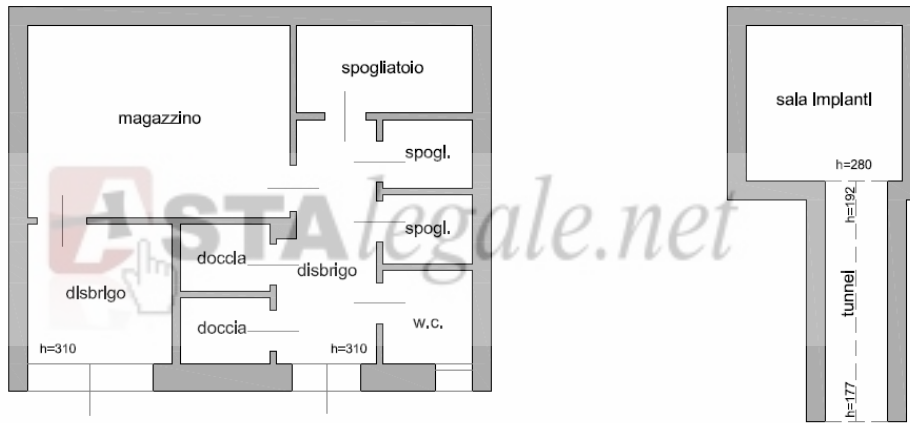


Figura 11. Planimetria locali accessori piscina.

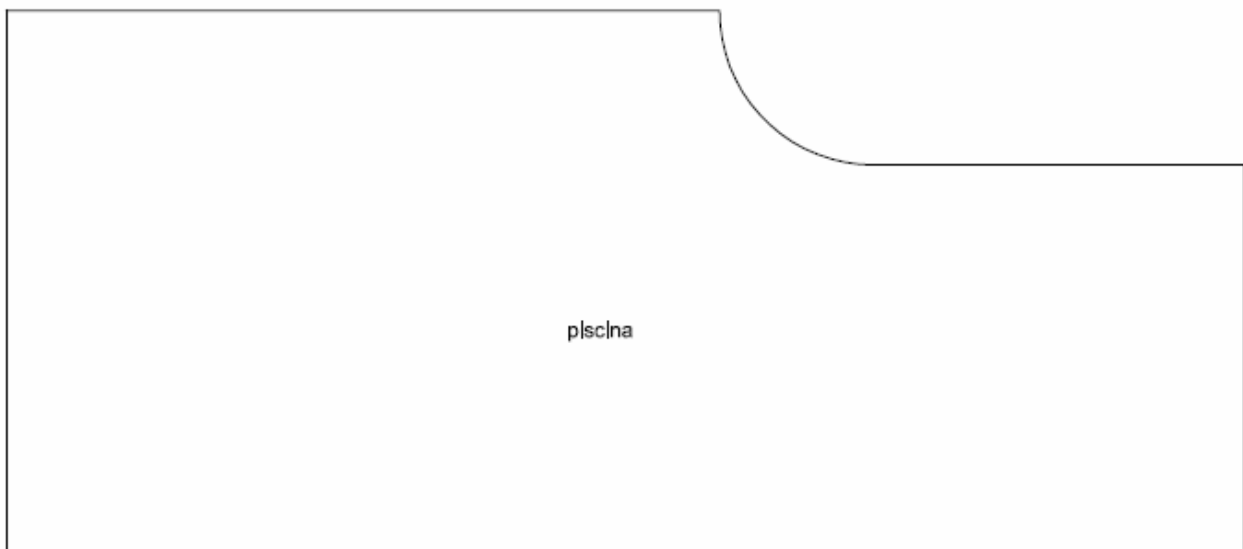


Figura 12. Planimetria piscina.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



4.3.7 Planimetrie autorimessa p.lla 831

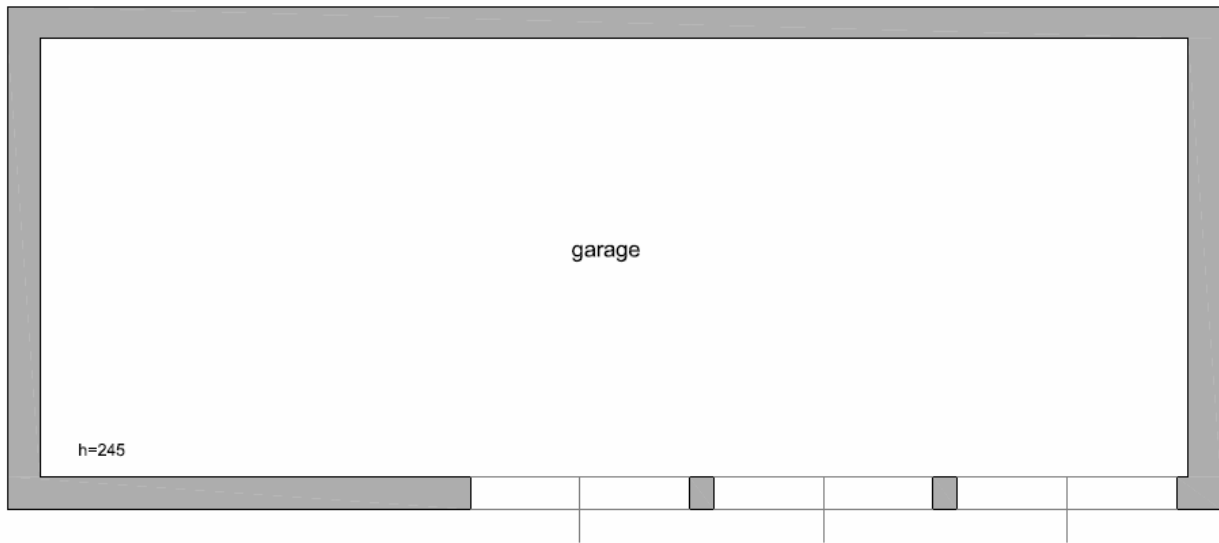


Figura 13. 4.3.5 Planimetria garage – p.la 831.

4.3.8 Foto abitazione p.la 330



Figura 14. Vista sud-est.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 28 di 159





Figura 15. Vista est.



Figura 16. Vista sud-ovest.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 29 di 159





Figura 17. Vista nord-ovest.



Figura 18. Vista nord, e c.t. da ovest ed est..

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 30 di 159





Figura 19. Cucina.



Figura 20. Soggiorno.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 31 di 159





Figura 21. Corridoio e bagno p.t..



Figura 22. Scale p.t.-p.p..

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 32 di 159





Figura 23. Corridoio e bagno p.p..



Figura 24. Camera.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 33 di 159





Figura 25. Camera.



Figura 26. Camera.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 34 di 159





Figura 27. Segni infiltrazioni umidità.



Figura 28. Segni infiltrazioni umidità.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 35 di 159





Figura 29. Infissi ammalorati.



Figura 30. Centrale termica non autorizzata da demolire.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 36 di 159





Figura 31. Scale al p. int..



Figura 32. Scale al p. int..

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 37 di 159





Figura 33. Cantina.



Figura 34. Accesso cantina da est e umidità-infiltrazioni murature.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 38 di 159





Figura 35. Vista da nord-ovest abitazione p.lla 330 e strada privata.



Figura 36. Vista da sud-ovest abitazione p.lla 330 e strada privata.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 39 di 159



4.3.9 Foto abitazione p.lla 415



Figura 37. Vista sud ex stalla.



Figura 38. Vista sud-ovest.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 40 di 159





Figura 39. Vista sud.



Figura 40. Vista sud-est.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 41 di 159





Figura 41. Vista est.



Figura 42. Vista nord.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 42 di 159





Figura 43. Viste nord.



Figura 44. Vista nord.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 43 di 159





Figura 45. Vista nord-ovest.

ASTAlegale.net



Figura 46. Vista nord-ovest.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 44 di 159





Figura 47. Vista sud-ovest.

 ASTALEGALe.net



Figura 48. Vista sud-ovest.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 45 di 159





Figura 49. Vista interna ex stalla.



Figura 50. Vista interna ex stalla.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 46 di 159





Figura 51. Vista interna ex stalla.



Figura 52. Vista interna ex stalla.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 47 di 159





Figura 53. W.c. ex stalla.



Figura 54. Vista locali piano interrato.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 48 di 159





Figura 55. Vista locali piano interrato.



Figura 56. Vista locali piano interrato.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 49 di 159





Figura 57. Vista locali piano interrato.



Figura 58. Vista locali piano terra.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 50 di 159





Figura 59. Vista locali piano terra.



Figura 60. Vista locali piano terra.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 51 di 159





Figura 61. Vista locali piano terra.



Figura 62. Vista locali piano terra.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 52 di 159





Figura 63. Vista locali piano terra.



Figura 64. Vista locali piano terra.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 53 di 159





Figura 65. Cantina est.



Figura 66. Terrazzo est piano primo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 54 di 159





Figura 67. Vista locali piano primo.



Figura 68. Vista locali piano primo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 55 di 159





Figura 69. Vista locali piano primo.

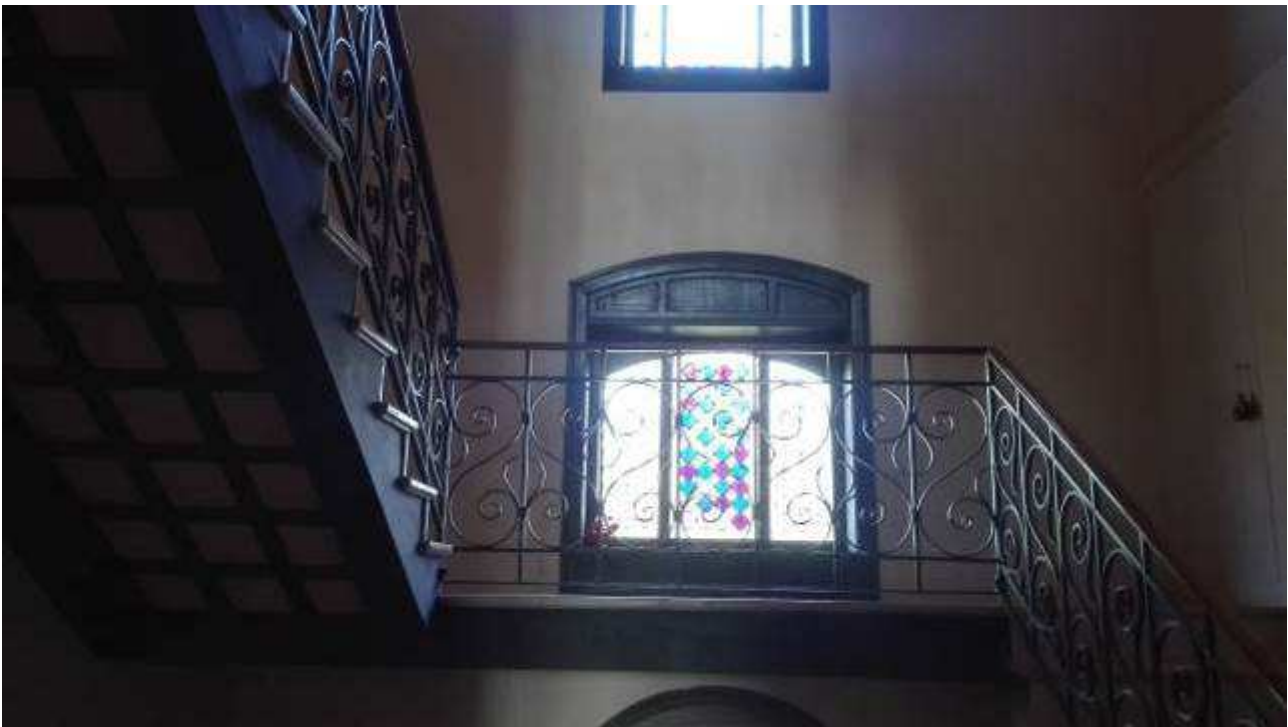


Figura 70. Vista locali piano primo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 56 di 159





Figura 71. Vista locali piano primo.



Figura 72. Vista locali piano primo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 57 di 159





Figura 73. Vista locali piano primo.



Figura 74. Scala ovest accesso soffitte.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 58 di 159





Figura 75. Soffitte zona ovest piano secondo.



Figura 76. Soffitte zona ovest piano secondo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 59 di 159





Figura 77. Scala est accesso piano secondo.



Figura 78. Vista interna locali piano secondo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 60 di 159





Figura 79. Vista interna locali piano secondo.



Figura 80. Vista interna locali piano secondo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 61 di 159





Figura 81. Vista interna locali piano secondo.



Figura 82. Vista interna locali piano secondo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 62 di 159





Figura 83. Vista interna locali piano secondo.



Figura 84. Vista interna locali piano terzo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 63 di 159





Figura 85. Terrazzo piano quarto.



Figura 86. Soffitto terrazzo piano quarto.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 64 di 159





Figura 87. Copertura corpo centrale villa.

ASTAlegale.net



Figura 88. Copertura ripostigli n-e.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 65 di 159





Figura 89. Umidità di risalita murature.



Figura 90. Segni di infiltrazioni ed umidità.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 66 di 159





Figura 91. Segni di infiltrazioni ed umidità.



Figura 92. Segni di muffe ed umidità.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 67 di 159





Figura 93. Deterioramento e vetustà pavimenti in legno.



Figura 94. Segni di infiltrazioni, muffe ed umidità, locale sotto terrazzo torretta.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 68 di 159





Figura 95. Ripostigli n-e p.t..

ASTAlegale.net



Figura 96. Ripostigli n-e p.t..

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 69 di 159





Figura 97. Ripostigli n-e p.p.



Figura 98. Umidità di risalita e ammaloramento intonaci ripostigli n-e.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 70 di 159





Figura 99. Umidità di risalita e ammaloramento intonaci ripostigli n-e.



Figura 100. Copertura ripostigli n-e.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 71 di 159





Figura 101. Segni di infiltrazioni copertura ripostigli n-e.

4.3.10 Foto piscina e locali accessori p.lle 415-349



Figura 102. Vista sud-est.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 72 di 159





Figura 103. Vista da est.



Figura 104. Vista da sud-est.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 73 di 159





Figura 105. Vista da ovest.

ASTAlegale.net



Figura 106. Locali accessori piscina.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 74 di 159





Figura 107. Locali accessori piscina.



Figura 108. Locali accessori piscina.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 75 di 159





Figura 109. Segni di umidità, infiltrazioni e ammaloramento intonaci.



Figura 110. Segni di umidità, infiltrazioni e ammaloramento intonaci.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 76 di 159





Figura 111. Segni di umidità, infiltrazioni e ammaloramento intonaci.



Figura 112. Locale pompe piscina.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 77 di 159





Figura 113. Segni di umidità, infiltrazioni e ammaloramento cls e barre d'armatura.



Figura 114. Segni di umidità, infiltrazioni e ammaloramento cls e barre d'armatura.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 78 di 159





Figura 115. Segni di umidità, infiltrazioni e ammaloramento cls e barre d'armatura.

ASTAlegale.net

4.3.11 Foto autorimessa p.lla 831



Figura 116. Vista est, e chiusini cisterne nel piazzale.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 79 di 159





Figura 117. Vista est.



Figura 118. Vista interna.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 80 di 159





Figura 119. Vista interna.



Figura 120. Segni di umidità, infiltrazioni e ammaloramento cls e barre d'armatura.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 81 di 159





Figura 121. Nicchia-armadio metallico per bombole gas a servizio della villa

4.3.12 Foto accessi agli immobili



Figura 122. Accesso da Via Fortis.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 82 di 159





Figura 123. Accesso da Via Fortis.



Figura 124. Accesso da Via del Motto.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 83 di 159





Figura 125. Accesso da Via del Motto.

ASTAlegale.net



Figura 126. Accesso ai terreni a nord da Via San Pietro.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 84 di 159





Figura 127. Accesso ai terreni a nord da Via San Pietro.



Figura 128. Accesso da nord alla villa da Via San Pietro.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 85 di 159





Figura 129. Accesso da nord alla villa da Via San Pietro.

Per maggiori dettagli e ulteriori foto, vedi allegati.

4.4 Descrizione dei terreni

Per i terreni, le p.lle pignorate sono le seguenti:

Comune di Arzignano, NCT foglio 10, p.lle 312, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 325, 326, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 351, 352, 417, 419, 460, 461, 474.

Trattasi di terreni agricoli in parte pianeggianti ed in parte acclivi, situati nell'intorno degli immobili sopra citati, che formano complessivamente un "ambito unico" (le p.lle non sono tra loro isolate, ma adiacenti le une alle altre), che costituiscono di fatto per parte il "parco" nell'intorno della "villa" sopra descritta e per parte dei terreni agricoli adibiti a "seminativo" di mais e prato per quelli prevalentemente pianeggianti e a bosco per quelli acclivi in pendio; si segnala che buona parte della p.la 349 è piantumata a oliveto (in pendio esposto a sud), e che parte della stessa p.la 349 è occupata dalla piscina e dall'area esterna pavimentata.

In alcune zone sono presenti dei rovi, che hanno occupato parte della superficie, a causa della mancata potatura/sfalcio degli stessi.

Per quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, in tali terreni non si è rilevata la presenza di manufatti edilizi (fabbricati), salvo la presenza delle strade di viabilità interna alla proprietà, con relative opere/muri di sostegno del terreno per i tratti "a mezza costa" (in parte in c.a. ed in parte in pietrame a secco, in alcune zone a sud-est, anche parzialmente franati), e di alcuni "pali" per il sostegno di cavi aerei per il trasporto di linee elettriche e/o telefoniche (con relative servitù di fatto).

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 86 di 159



Nella tabella che segue si riportano per ciascuna particella pignorata del catasto terreni il classamento catastale, la coltura o destinazione d'uso attuale, la giacitura e la superficie catastale. Complessivamente le p.lle sopra citate presentano una superficie di 89224 m².

Tabella 1.

N.	Foglio	Particella	Classamento catastale	Coltura / destinazione attuale	Giacitura piana/inclinata	Sup. catastale (m ²)
1	10	312	seminativo	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	4226
2	10	313	bosco ceduo	bosco	pendio	729
3	10	315	seminativo	bosco	pendio	3062
4	10	316	seminativo	bosco	pendio	1973
5	10	317	seminativo	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	1360
6	10	318	seminativo	bosco	pendio	267
7	10	319	seminativo	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	7530
8	10	320	seminativo	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	4332
9	10	321	seminativo	bosco	pendio	3902
10	10	325	bosco ceduo	bosco	pendio	185
11	10	326	seminativo	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	3894
12	10	327	bosco ceduo	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	173
13	10	328	bosco ceduo	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	1430
14	10	331	semin. arbor.	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	1770
15	10	332	seminativo	bosco	pendio	2614
16	10	333	bosco ceduo	bosco	pendio	1251
17	10	334	seminativo	bosco	pendio	4270
18	10	335	prato arbor.	bosco	pendio	530
19	10	336	bosco ceduo	bosco	pendio	968
20	10	337	bosco ceduo	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	1280
21	10	338	semin. arbor.	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	7010
22	10	342	prato arbor.	bosco	pendio	843
23	10	343	bosco ceduo	bosco	pendio	4126
24	10	344	prato	prato alberato	piana/poco inclinata	2217
25	10	348	seminativo	bosco	pendio	859
26	10	349	vigneto	oliveto	pendio	4956
27	10	350	prato arbor.	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	737
28	10	351	seminativo	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	5952
29	10	352	bosco ceduo	bosco	pendio	737
30	10	417	incolto sterile	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	20
31	10	419	incolto sterile	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	455
32	10	460	vigneto	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	8420
33	10	461	seminativo	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	2836
34	10	474	seminativo	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	4310
Totale						89224

Oltre a tali p.lle vi sono poi quelle delle p.lle su cui insistono i fabbricati sopra descritti: p.la 330 di 585 m², p.la 415 di 2571 m², p.la 831 di 638 m². Si precisa inoltre che la p.la 344 considerata la sua posizione e giacitura prevalente è da considerarsi come area esterna scoperta pertinenziale della villa della p.la 415.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



4.4.1 Foto terreni



Figura 130. Vista p.ile terreni agricoli.



Figura 131. Vista p.ile terreni agricoli.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 88 di 159





Figura 132. Vista p.ile terreni agricoli.



Figura 133. Vista p.ile terreni agricoli.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 89 di 159





Figura 134. Vista p.lla terreni agricoli.



Figura 135. Vista p.lla terreni agricoli.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 90 di 159





Figura 136. Vista p.lla terreni agricoli.



Figura 137. Vista p.lla terreni agricoli.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 91 di 159





Figura 138. Vista p.ile terreni agricoli.



Figura 139. Vista p.ile terreni agricoli.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 92 di 159





Figura 140. Vista p. lle terreni agricoli.



Figura 141. Vista p. lle terreni agricoli.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 93 di 159





Figura 142. Vista p.lla terreni agricoli.



Figura 143. Vista p.lla terreni agricoli.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 94 di 159





Figura 144. Vista p.ile terreni agricoli.



Figura 145. Vista p.ile terreni agricoli.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 95 di 159



4.5 Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Da quanto è stato possibile evincere dai sopralluoghi eseguiti e dalle limitate informazioni riscontrabili sul posto, non è possibile asserire se gli impianti siano rispettosi delle attuali normative tecniche vigenti; in ogni caso per questa attività è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Inoltre, con la presente non si rilascia o attesta alcuna garanzia in merito all'effettivo e corretto funzionamento degli stessi impianti.

4.6 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Le condizioni manutentive della villa (p.lla 415) risultano complessivamente buone (salvo per i ripostigli n-e con stato mediocre/scarso); non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti. Si segnala però in alcune zone la presenza di macchie di muffa ed umidità da infiltrazioni, oltre ad ammaloramenti e deterioramenti di intonaci e infissi. Per quel che riguarda la piscina ed i relativi locali accessori si rimanda a quanto già detto ai paragrafi precedenti.

Le condizioni manutentive dell'immobile abitativo alla p.lla 330 risultano complessivamente mediocri/scarse; non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti. Si segnala però in alcune zone la presenza di macchie di muffa ed umidità da infiltrazioni, oltre ad ammaloramenti e deterioramenti di intonaci e infissi.

Le condizioni manutentive l'autorimessa alla p.lla 831 risultano complessivamente mediocri/scarse; non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti. Si segnala però in alcune zone la presenza di macchie di muffa ed umidità da infiltrazioni, oltre ad ammaloramenti e deterioramenti di intonaci.

4.7 Certificazione energetica

Non avendo riscontrato in loco la presenza di un attestato di prestazione energetica (A.P.E.) per gli immobili in esame alle p.lle 330 e 415, se ne è provveduto alla redazione; le unità risultano entrambe classificate in classe energetica G. L'autorimessa alla p.lla 831 non è soggetta all'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

5. STORIA CATASTALE

5.1 Dati catastali attuali

I beni oggetto di pignoramento, così come riportato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - sono identificati come segue.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 96 di 159



1. Unità Immobiliari site nel Comune di ARZIGNANO(Codice A459) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		10	330				A/7	3	8 vani	Totale: 206 m ² Totale escluse aree scoperte***: 198 m ²	Euro 1.136,21 L. 2.200.000	VIA VICENZA n. 49/A piano: ST-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		10	415				A/8	U	40 vani	Totale: 1171 m ² Totale escluse aree scoperte***: 1158 m ²	Euro 8.779,77	VIA SAN PIETRO n. 1 piano: ST-T-1-2-3-4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		10	831				C/6	1	78 m ²	Totale: 78 m ²	Euro 177,25	VIA SAN PIETRO n. 1 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

2. Immobili siti nel Comune di ARZIGNANO(Codice A459) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori	
					ha are ca		Dominicale		Agrario				
1	10	312		-	SEMINAT IVO	3	42	26	Euro 26,19 L. 50.712	Euro 18,55 L. 35.921	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
2	10	313		-	BOSCO CEDUO	3	07	29	Euro 0,75 L. 1.458	Euro 0,15 L. 292	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
3	10	315		-	SEMINAT IVO	4	30	62	Euro 14,23 L. 27.558	Euro 11,86 L. 22.965	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
4	10	316		-	SEMINAT IVO	4	19	73	Euro 9,17 L. 17.757	Euro 7,64 L. 14.798	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
5	10	317		-	SEMINAT IVO	4	13	60	Euro 6,32 L. 12.240	Euro 5,27 L. 10.200	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
6	10	318		-	SEMINAT IVO	2	02	67	Euro 2,07	Euro 1,24	Tabella di variazione del 10/08/2007 protocollo n. VI0333167 in atti dal 10/08/2007 MOD.29 272/2007 (n. 326396.1/2007)		Annotazione Notifica
7	10	319		-	SEMINAT IVO	4	75	30	Euro 35,00 L. 67.770	Euro 29,17 L. 56.475	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
8	10	320		-	SEMINAT IVO	3	43	32	Euro 26,85 L. 51.984	Euro 19,02 L. 36.822	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
9	10	321		-	SEMINAT IVO	3	39	02	Euro 24,18 L. 46.824	Euro 17,13 L. 33.167	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
10	10	325		-	BOSCO CEDUO	4	01	85	Euro 0,12 L. 241	Euro 0,04 L. 74	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
11	10	326		-	SEMINAT IVO	3	38	94	Euro 24,13 L. 46.728	Euro 17,09 L. 53.099	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
12	10	327		-	BOSCO CEDUO	4	01	73	Euro 0,12 L. 225	Euro 0,04 L. 69	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
13	10	328		-	BOSCO CEDUO	4	14	30	Euro 0,96 L. 1.859	Euro 0,30 L. 572	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
14	10	331		-	SEMIN ARBOR	4	17	70	Euro 8,23 L. 15.930	Euro 6,86 L. 13.275	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
15	10	332		-	SEMINAT IVO	4	26	14	Euro 12,15 L. 23.526	Euro 10,13 L. 19.605	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
16	10	333		-	BOSCO CEDUO	3	12	51	Euro 1,29 L. 2.502	Euro 0,26 L. 500	Impianto meccanografico del 30/06/1973		

17	10	334		-	SEMINAT IVO	3	42	70	Euro 26,46 L. 51.240	Euro 18,74 L. 36.295	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
18	10	335		-	PRATO ARBOR	4	05	30	Euro 1,37 L. 2.650	Euro 0,82 L. 1.590	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
19	10	336		-	BOSCO CEDUO	3	09	68	Euro 1,00 L. 1.936	Euro 0,20 L. 387	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
20	10	337		-	BOSCO CEDUO	3	12	80	Euro 1,32 L. 2.560	Euro 0,26 L. 512	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
21	10	338		-	SEMIN ARBOR	3	70	10	Euro 43,44 L. 84.120	Euro 30,77 L. 59.585	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
22	10	342		-	PRATO ARBOR	2	08	43	Euro 3,27 L. 6.323	Euro 1,96 L. 3.794	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
23	10	343		-	BOSCO CEDUO	3	41	26	Euro 4,26 L. 8.252	Euro 0,85 L. 1.650	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
24	10	344		-	PRATO	2	22	17	Euro 8,59 L. 16.628	Euro 5,15 L. 9.977	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
25	10	348		-	SEMINAT IVO	4	08	59	Euro 3,99 L. 7.731	Euro 3,33 L. 6.443	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
26	10	349		-	VIGNETO	2	49	56	Euro 44,79 L. 86.730	Euro 31,99 L. 61.950	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
27	10	350		-	PRATO ARBOR	3	07	37	Euro 2,28 L. 4.422	Euro 1,52 L. 2.948	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
28	10	351		-	SEMINAT IVO	3	59	52	Euro 36,89 L. 71.424	Euro 26,13 L. 50.592	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
29	10	352		-	BOSCO CEDUO	3	07	37	Euro 0,76 L. 1.474	Euro 0,15 L. 295	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
30	10	417		-	INCOLT STER		00	20			Impianto meccanografico del 30/06/1973		
31	10	419		-	INCOLT STER		04	55			Impianto meccanografico del 30/06/1973		
32	10	460		-	VIGNETO	2	84	20	Euro 76,10 L. 147.350	Euro 54,36 L. 105.250	Impianto meccanografico del 30/06/1973		
33	10	461		-	SEMINAT IVO	3	28	36	Euro 17,58 L. 34.032	Euro 12,45 L. 24.106	VARIAZIONE GEOMETRICA del 02/11/1992 in atti dal 04/09/1995 PROG. FIN.95 (n. 111060.1/1992)		Annotazione
34	10	474		-	SEMINAT IVO	3	43	10	Euro 26,71 L. 51.720	Euro 18,92 L. 36.635	Impianto meccanografico del 30/06/1973		

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



5.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

Beni in Comune di Arzignano - NCEU, foglio 10, p.lla 330 (A7)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 19/12/1990 in atti dal 02/12/1991 (n. 10381/1990)
- COSTITUZIONE del 19/12/1990 in atti dal 10/01/1991 (n. 10381.1/1990)

Beni in Comune di Arzignano - NCEU, foglio 10, p.lla 415 (A8)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/11/2003 protocollo n. 433904 in atti dal 24/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 109101.1/2003)
- VARIAZIONE del 17/02/1994 in atti dal 06/06/1998 RISTRUTT. E AMPLIAM. (n. 1522/1994)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Beni in Comune di Arzignano - NCEU, foglio 10, p.lla 831 (C6)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 03/07/2014 protocollo n. VI0099878 in atti dal 03/07/2014 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 35479.1/2014)
- COSTITUZIONE del 28/02/1994 in atti dal 28/02/1994 (n. B00581/1994)

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure catastali storiche allegate alla presente.

5.3 Variazioni storiche al Catasto Terreni

Beni in Comune di Arzignano - NCT, foglio 10, p.lle 312, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 325, 326, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 351, 352, 417, 419, 460, 461, 474 e p.lle 330, 415, 831

Considerata la numerosità delle p.lle in esame si rimanda alle visure catastali storiche allegate alla presente, eseguite per ognuna delle p.lle sopra citate.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 98 di 159



5.4 Intestatori catastali nel ventennio

Beni NCEU, foglio 10, p.lla 330 (A/7)

Situazione degli intestati dal 12/04/2006

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---

Situazione degli intestati dal 11/10/2004

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---

Situazione degli intestati dal 05/02/2004

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

--- --- nata a ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

Situazione degli intestati dal 19/12/1990

--- --- nato a --- il ---, c.f. ---

Beni NCEU, foglio 10, p.lla 415 (A/8)

Situazione degli intestati dal 12/04/2006

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---

Situazione degli intestati dal 11/10/2004

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---

Situazione degli intestati dal 05/02/2004

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

--- --- nata a ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

--- --- nato a --- il ---, c.f. ---

Beni NCEU, foglio 10, p.lla 831 (C6)

Situazione degli intestati dal 12/04/2006

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---

Situazione degli intestati dal 11/10/2004

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---

Situazione degli intestati dal 05/02/2004

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

--- --- nata a ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Situazione degli intestati dal 28/02/1994

--- --- nato a --- il ---, c.f. ---

Beni NCT, foglio 10, p.lla 312, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 325, 326, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 351, 352, 417, 419, 460, 461, 474

Situazione degli intestati dal 12/04/2006

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---

Situazione degli intestati dal 11/10/2004

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---

Situazione degli intestati dal 05/02/2004

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

--- --- nata a ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

Situazione degli intestati dal 19/09/1973

--- --- nato a --- il ---, c.f. ---

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure catastali storiche allegate alla presente.



5.5 Osservazioni rispetto ai dati catastali del pignoramento

Gli immobili identificati dai dati catastali (foglio, particella, ed eventuale subalterno) così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

Si precisa che la p.lla 338 è stata colpita con il secondo pignoramento (TRASCRIZIONE del 03/05/2021 - Registro Particolare 6963 Registro Generale 9700), mentre le rimanenti p.lle sono state pignorate con il primo pignoramento (TRASCRIZIONE del 26/01/2021 - Registro Particolare 1136 Registro Generale 1534).

Si segnala che nella nota del decreto ingiuntivo trascritto il 01/06/2015, i beni censiti al catasto fabbricati al foglio 10 p.lle 415 e 831 del Comune di Arzignano sono indicati erroneamente come siti in "Via Vicenza 49/A", invece che in Via San Pietro.

Si segnala che nell'atto di pignoramento trascritto il 26/01/2021, e nella relativa nota, i beni censiti al catasto fabbricati al foglio 10 p.lle 415 e 831 del Comune di Arzignano sono indicati erroneamente come siti in "Via Vicenza 49/A", invece che in Via San Pietro.

Per quel che riguarda invece la p.lla 330 del foglio 10 (cat. A7), la nota e l'atto di pignoramento riportano come indirizzo "Via Vicenza 49/A", come rilevabile dalla visura catastale attuale, ma tale indirizzo è superato in quanto i beni si trovano in Via Fortis, laterale di Via Vicenza.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 100 di 159



5.6 Giudizio di regolarità planimetrie “DOCFA” e mappa catastale “PREGEO”

Dal confronto tra la situazione attuale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie/mappe catastali sono state riscontrate alcune difformità per gli immobili pignorati.

Vi sono inoltre difformità sia nelle planimetrie catastali dei beni al NCEU, sia nell’inserimento in mappa dei fabbricati nella mappa catastale al NCT.

Dovranno quindi essere redatte le pratiche catastali c.d. DOCFA al NCEU con redazione di planimetrie catastali e le pratiche catastali c.d. PREGEO al NCT per inserimento in mappa di fabbricati.

In particolare:

- dovrà essere redatto un nuovo inserimento in mappa del fabbricato della p.lla 330, con contestuale cancellazione dell’indicazione di un piccolo manufatto ad esso adiacente nell’angolo s-e, ma non più esistente, e con la correzione del perimetro del fabbricato;
- dovrà essere redatto un nuovo inserimento in mappa del fabbricato della p.lla 415, con la correzione del perimetro del fabbricato, in particolare della porzione est semi-ottagonale, rappresentata rettangolare in mappa, ed eventuali altre difformità di rappresentazione, non oggetto del presente mandato;
- dovrà essere redatto un nuovo inserimento in mappa dei locali accessori della piscina (spogliatoi, ripostigli, ecc.), in quanto da una prima sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale, sembrano inseriti più a est dello stato di fatto;
- dovrà essere redatto un nuovo inserimento in mappa della piscina e del locale pompe, in quanto ad oggi non censiti in mappa, con contestuale frazionamento della p.lla 349 dell’area della piscina, del locale pompe e dell’area scoperta ad esse pertinenziale, con l’accorpamento alla p.lla 415;
- dovranno essere redatte delle nuove planimetrie catastali per la p.lla 330, per correzione delle stesse e con contestuale eliminazione della c.t. non autorizzata da demolire;
- dovrà essere corretta la via dell’indirizzo della p.lla 330;
- dovranno essere redatte delle nuove planimetrie catastali per la p.lla 415, per correzione delle stesse e contestuale eliminazione delle zone eseguite in ampliamento non autorizzate e non regolarizzabili dal punto di vista urbanistico edilizio (vedi relativo paragrafo nel seguito);
- dovranno essere redatte delle nuove planimetrie catastali per i vani accessori della piscina;
- dovranno essere redatte delle nuove planimetrie catastali per la piscina, attualmente non censita;
- dovranno essere redatte delle nuove planimetrie catastali per la sala pompe della piscina, attualmente non censita.

Le nuove planimetrie catastali dovranno inoltre tenere conto delle modifiche necessarie alla regolarizzazione edilizia degli immobili.

I costi per l’eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione delle pratiche catastali sopra indicate, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d’asta del bene, ammontano a circa € 10000 comprese spese catastali, iva, oneri previdenziali (costi che comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione delle pratiche catastali).

Preso atto che tra i beni in esame vi sono dei terreni, si precisa che all’interno dei limiti del mandato ricevuto non è ricompresa la verifica della effettiva/attuale posizione in loco dei confini di proprietà rispetto a quelli indicati dalla mappa catastale; i beni vengono messi all’asta quindi nello stato in cui si trovano e tale

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



eventuale attività potrà essere svolta con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, mediante incarico ad un tecnico di sua fiducia; ricordando in ogni caso che nell'ambito della vendita all'asta non opera la "garanzia per vizi".

Per quanto sopra in questa sede non si fornisce alcuna garanzia/informazione/prova circa il posizionamento delle linee di confine sul posto dei terreni in esame, salvo l'indicazione di larga massima che è possibile desumere dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto, allegata alla presente, nei limiti di approssimazione che tale mappa di "piccolo ingrandimento di scala" può fornire.

Si allegano nel seguito un estratto delle planimetrie catastali degli immobili pignorati e la sovrapposizione tra lo stato attuale (in rosso) e le planimetrie catastali.

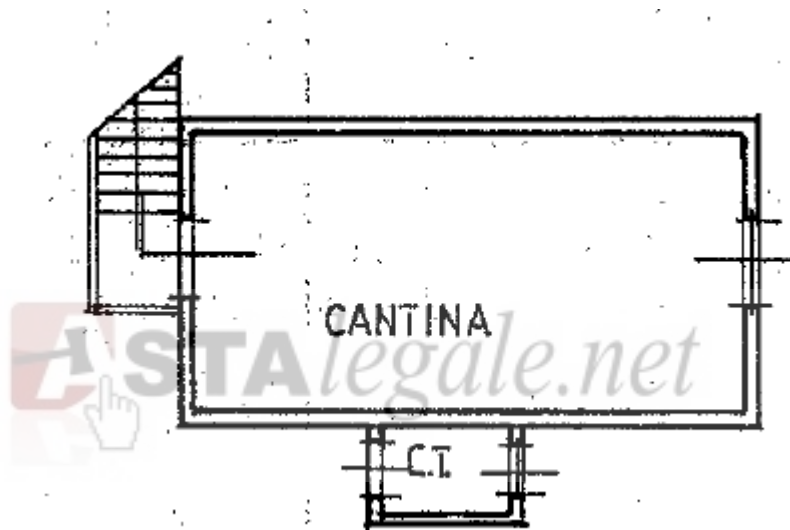


Figura 146. Estratto della planimetria catastale p.la 330 (piano interrato).

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 102 di 159



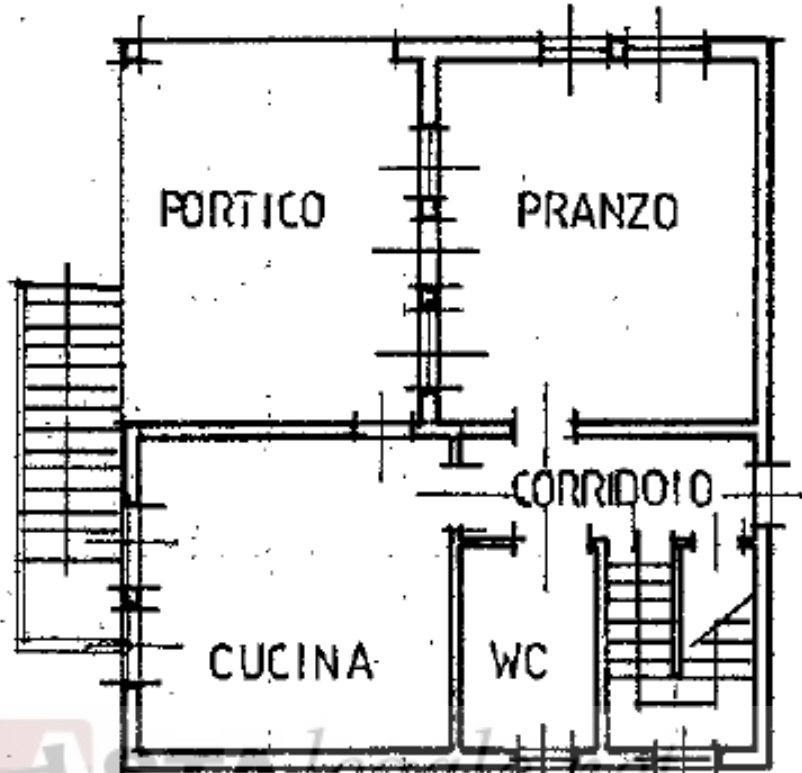


Figura 147. Estratto della planimetria catastale p.lla 330 (piano terra).

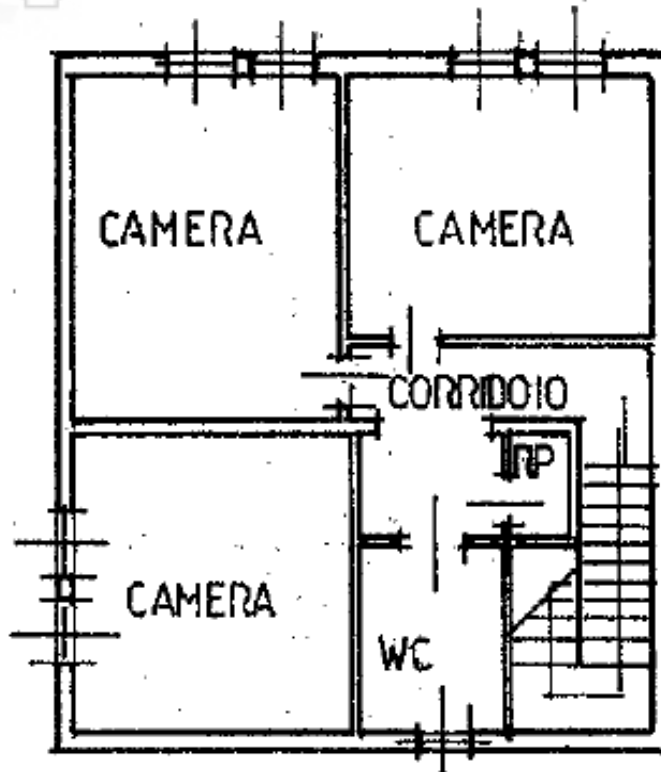


Figura 148. Estratto della planimetria catastale p.lla 330 (piano primo).

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



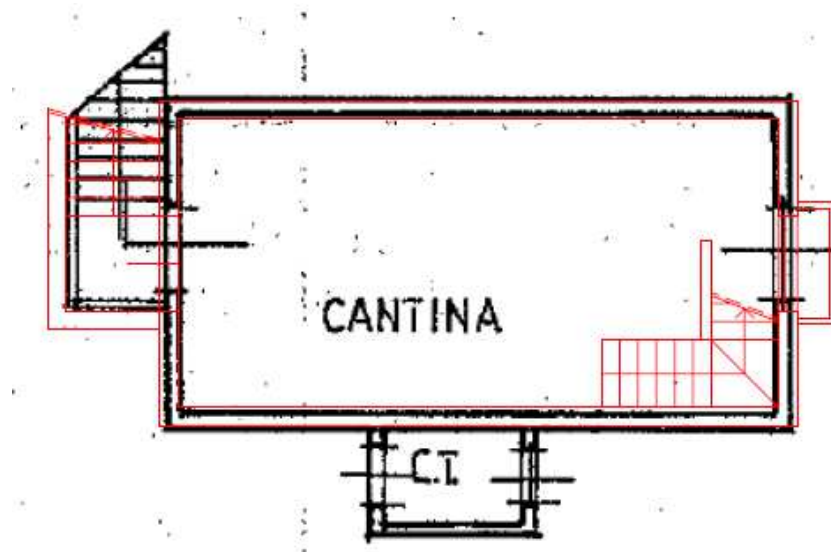


Figura 149. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.la 330 (piano interrato).

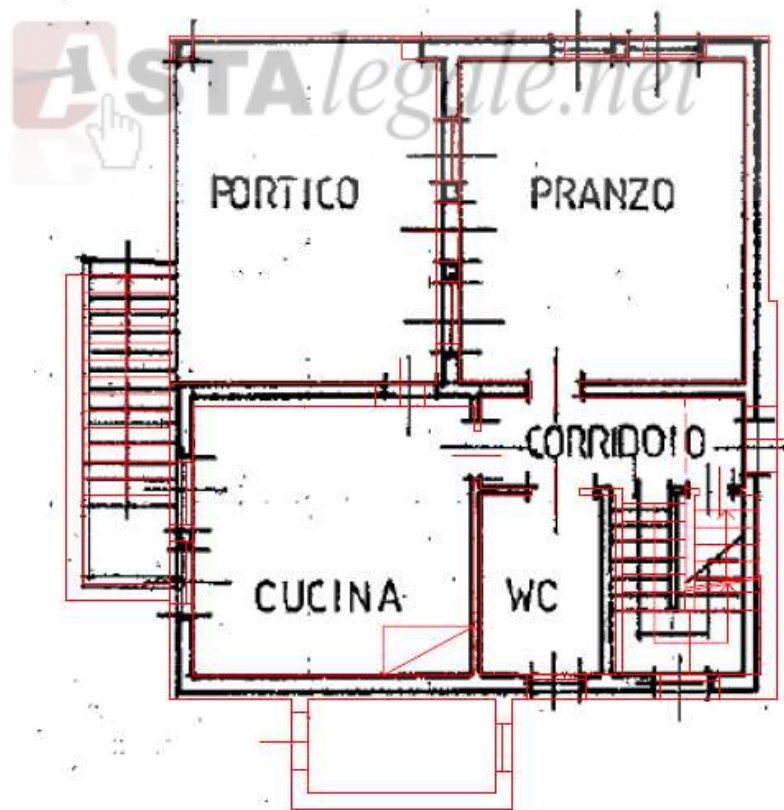


Figura 150. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.la 330 (piano terra).

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 104 di 159



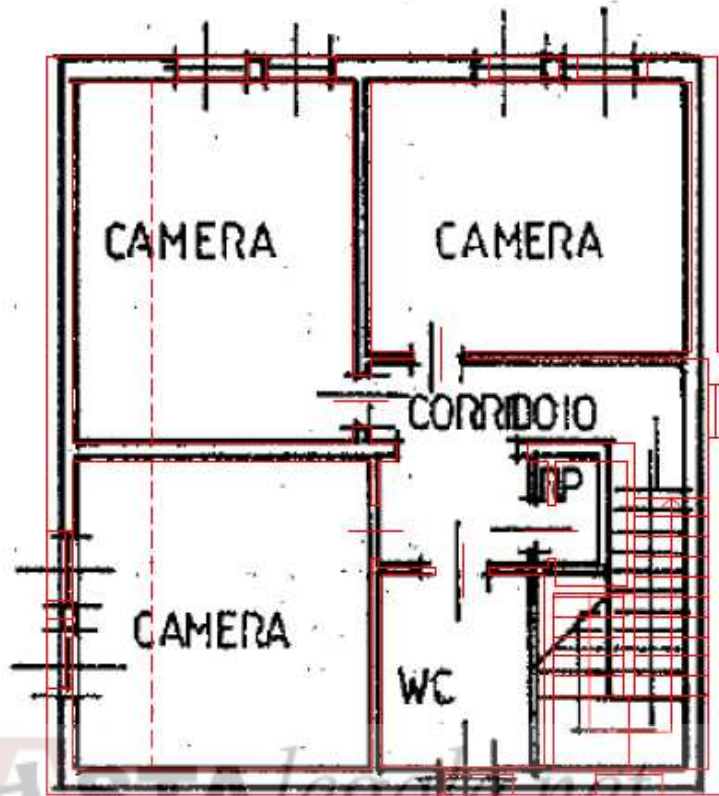


Figura 151. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.la 330 (piano primo).

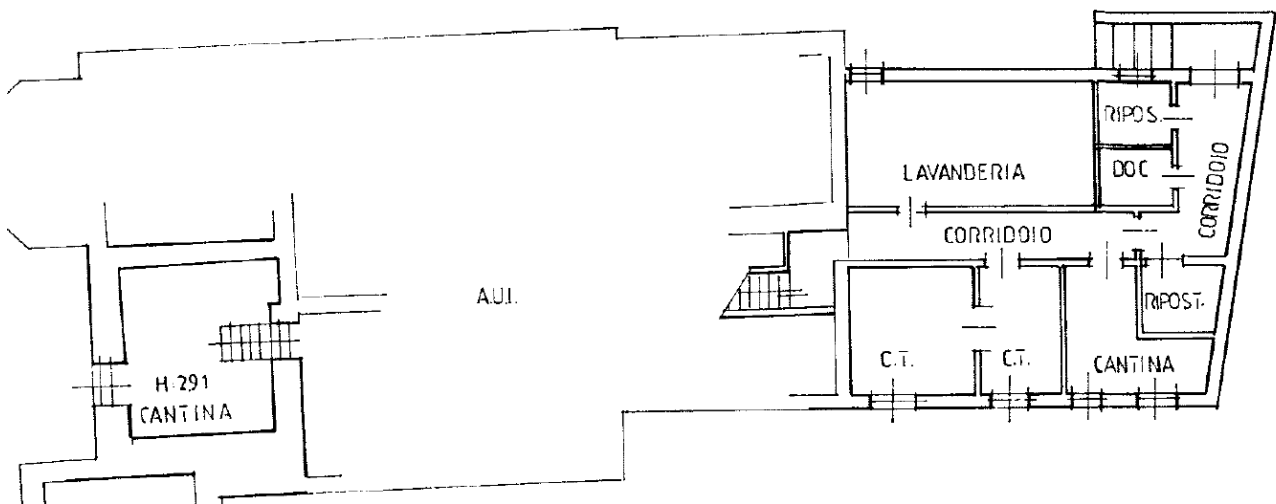


Figura 152. Estratto della planimetria catastale p.la 415 (piano interrato).

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



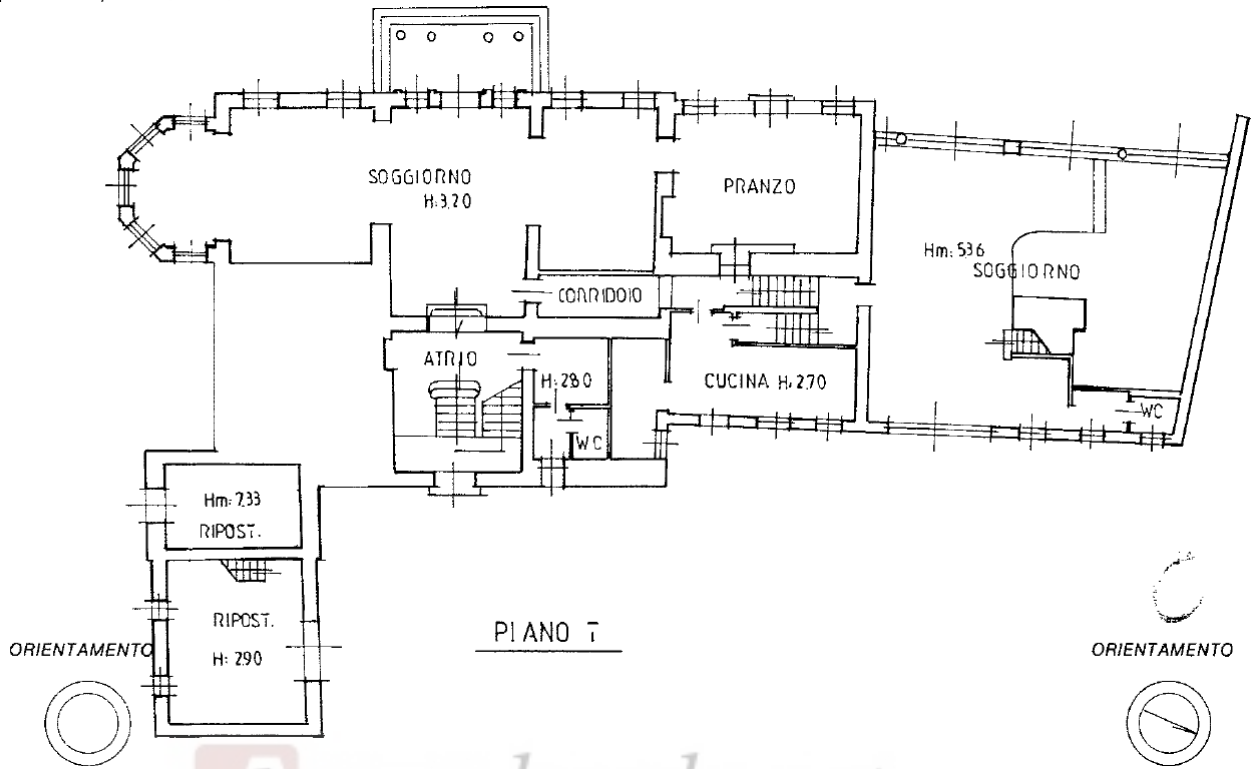


Figura 153. Estratto della planimetria catastale p.lla 415 (piano terra).

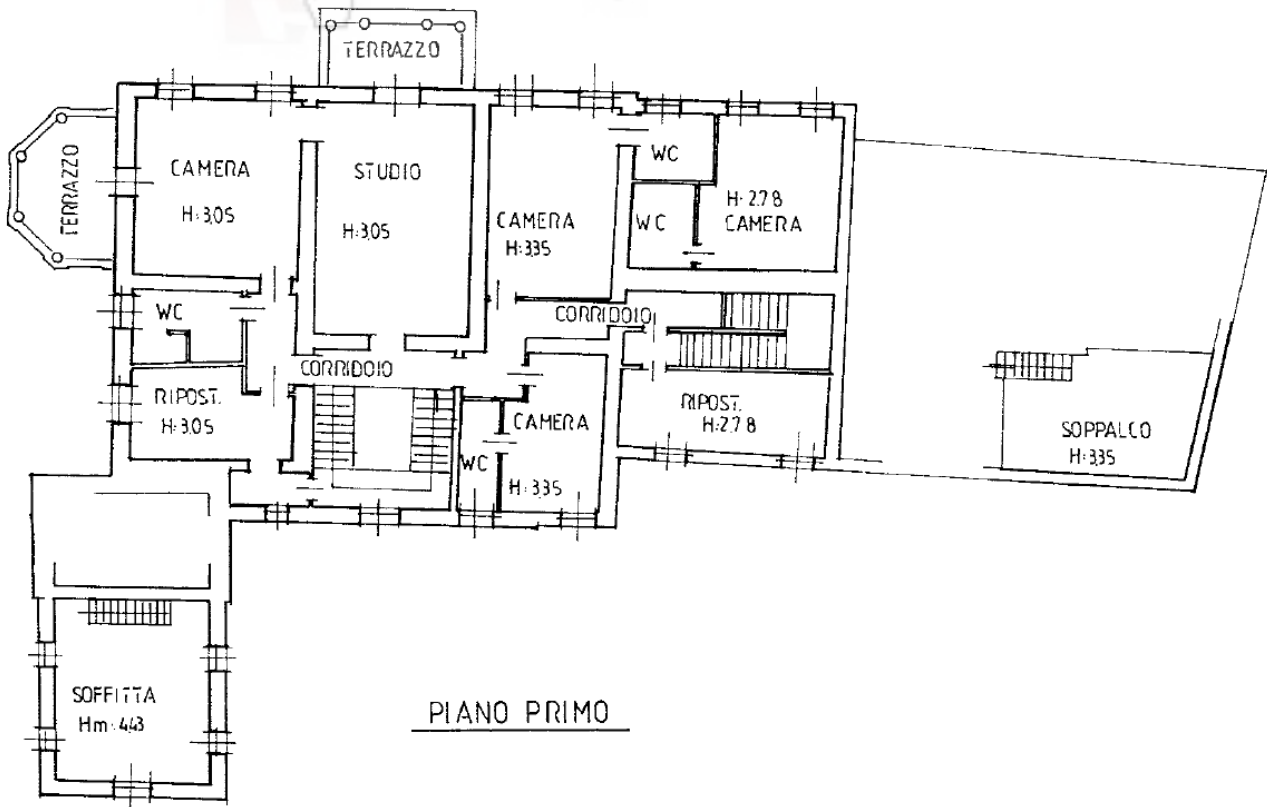


Figura 154. Estratto della planimetria catastale p.lla 415 (piano primo).

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



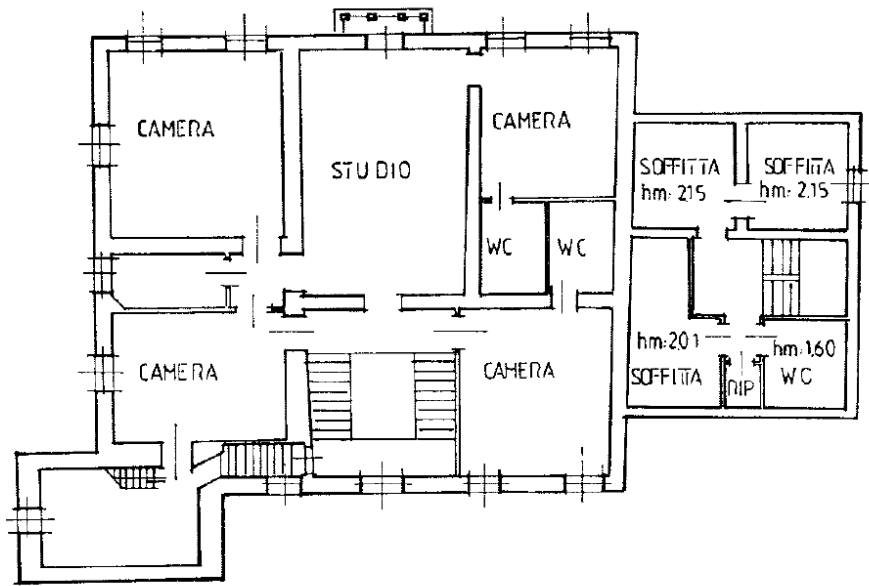


Figura 155. Estratto della planimetria catastale p.lla 415 (piano secondo).

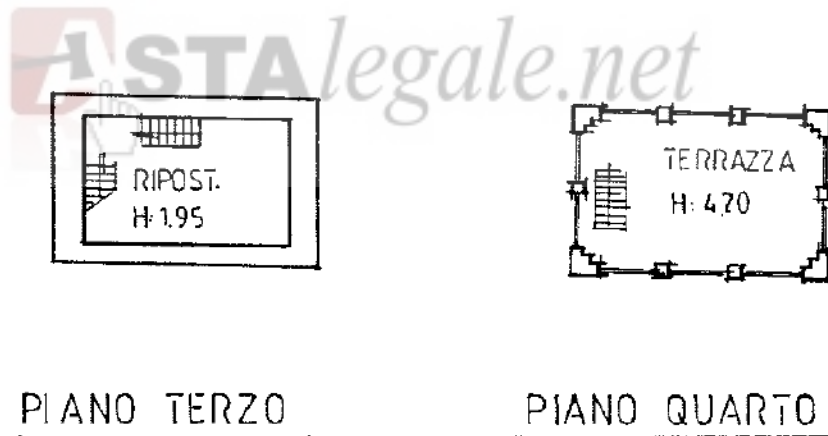


Figura 156. Estratto della planimetria catastale p.lla 415 (piano terzo e quarto).

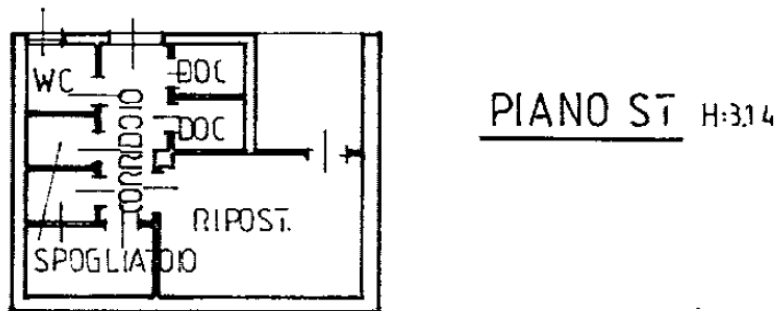


Figura 157. Estratto della planimetria catastale p.lla 415 (vani accessori piscina).

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



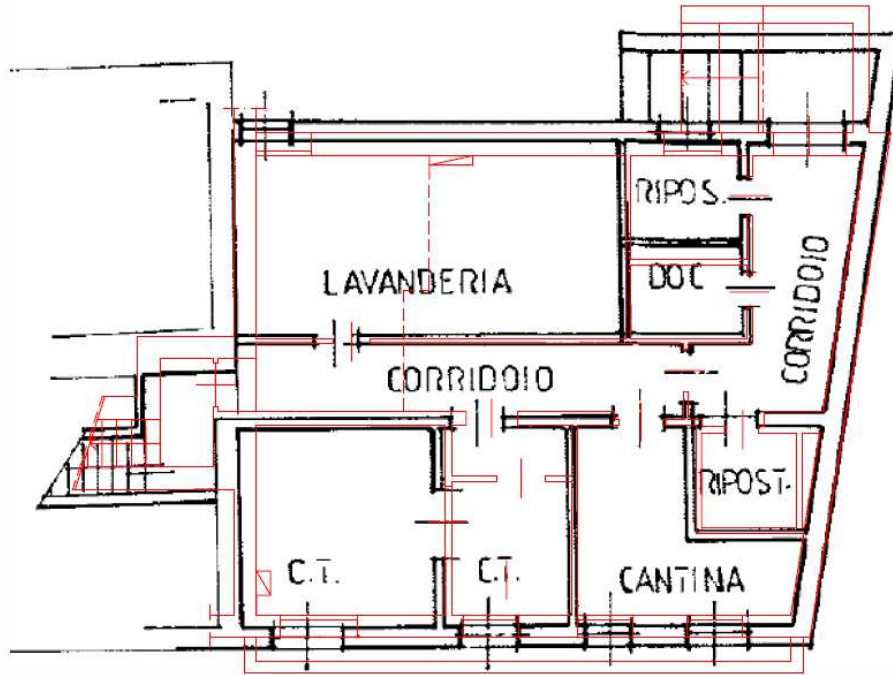


Figura 158. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.la 415 (piano interrato – zona ovest).

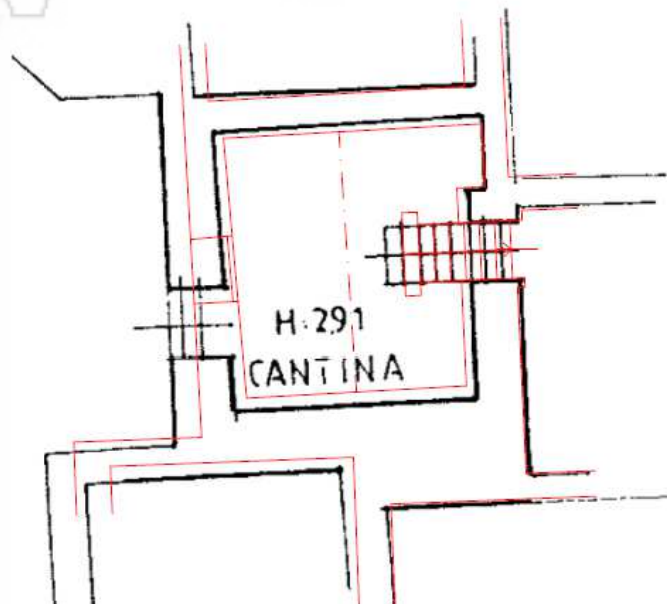


Figura 159. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.la 415 (piano interrato – zona est).

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



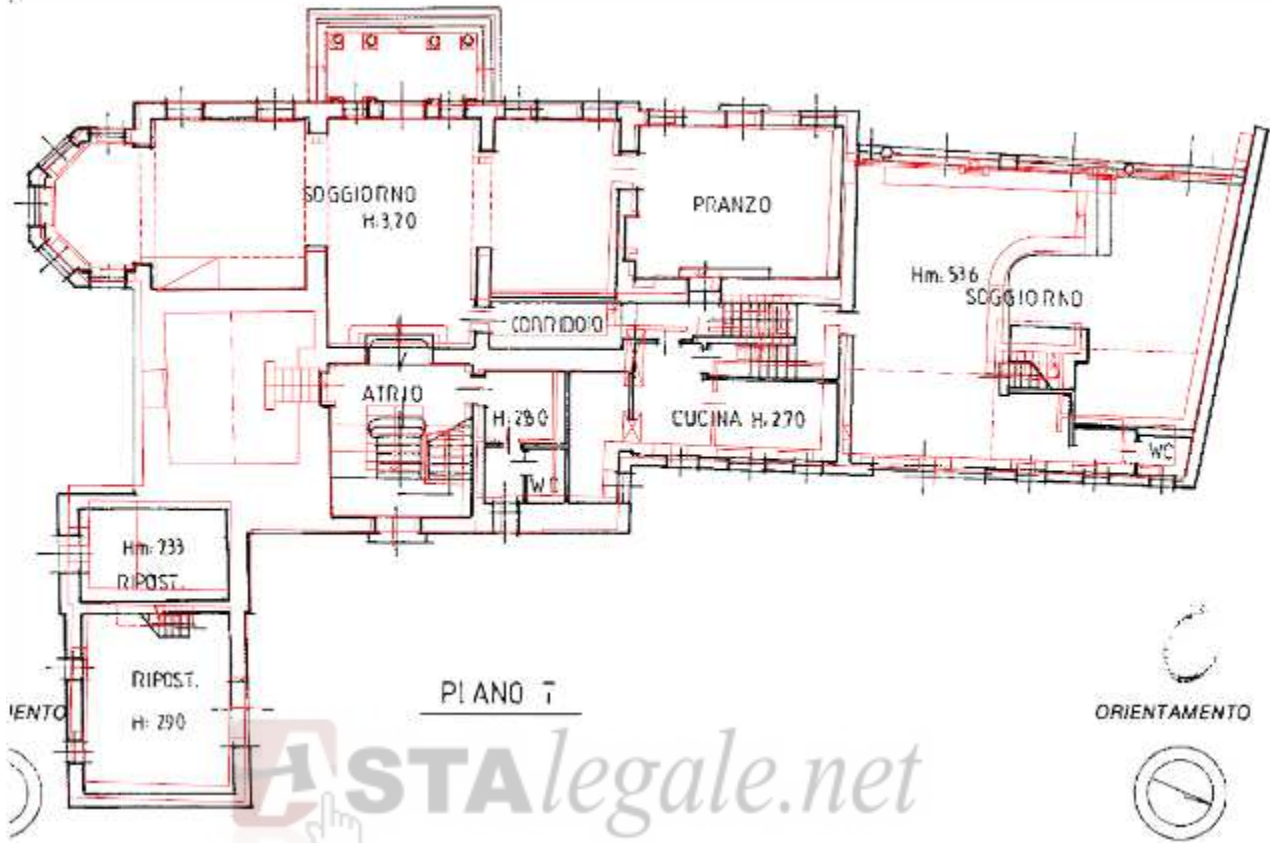


Figura 160. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.lla 415 (piano terra).

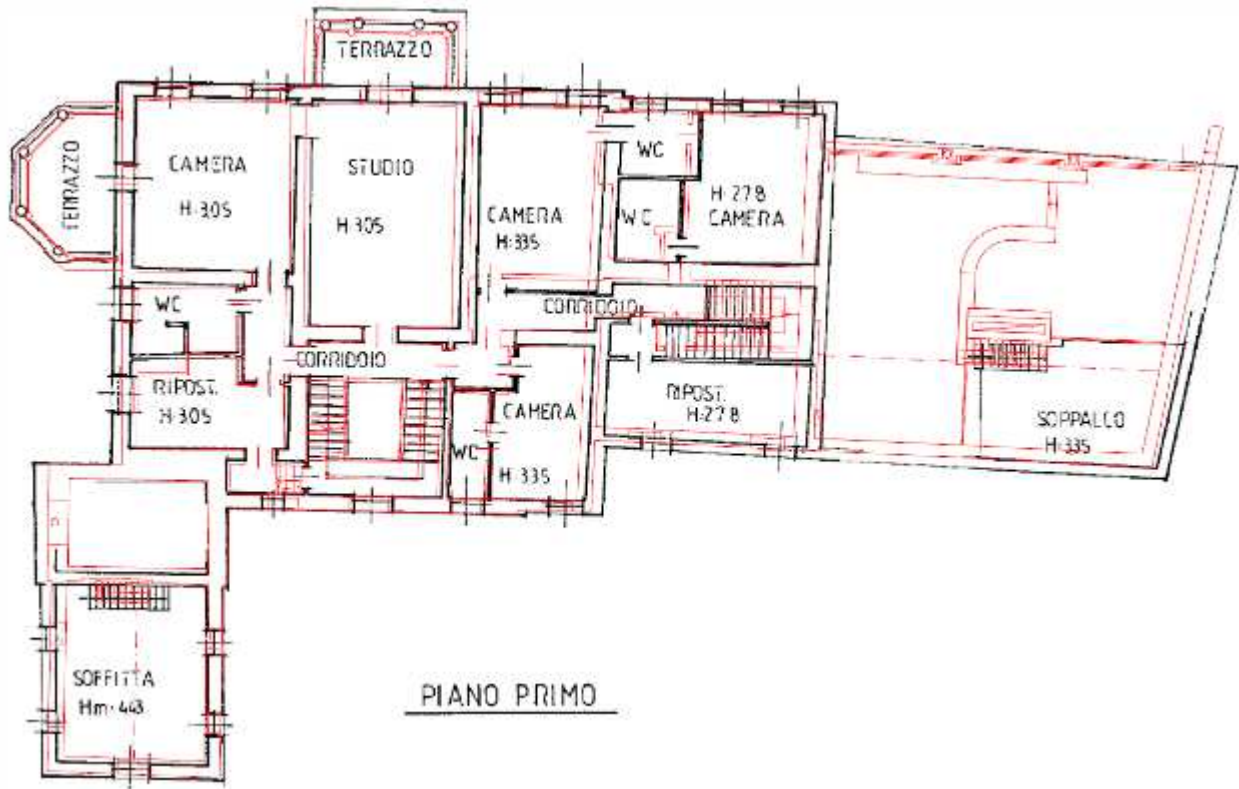


Figura 161. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.lla 415 (piano primo).

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



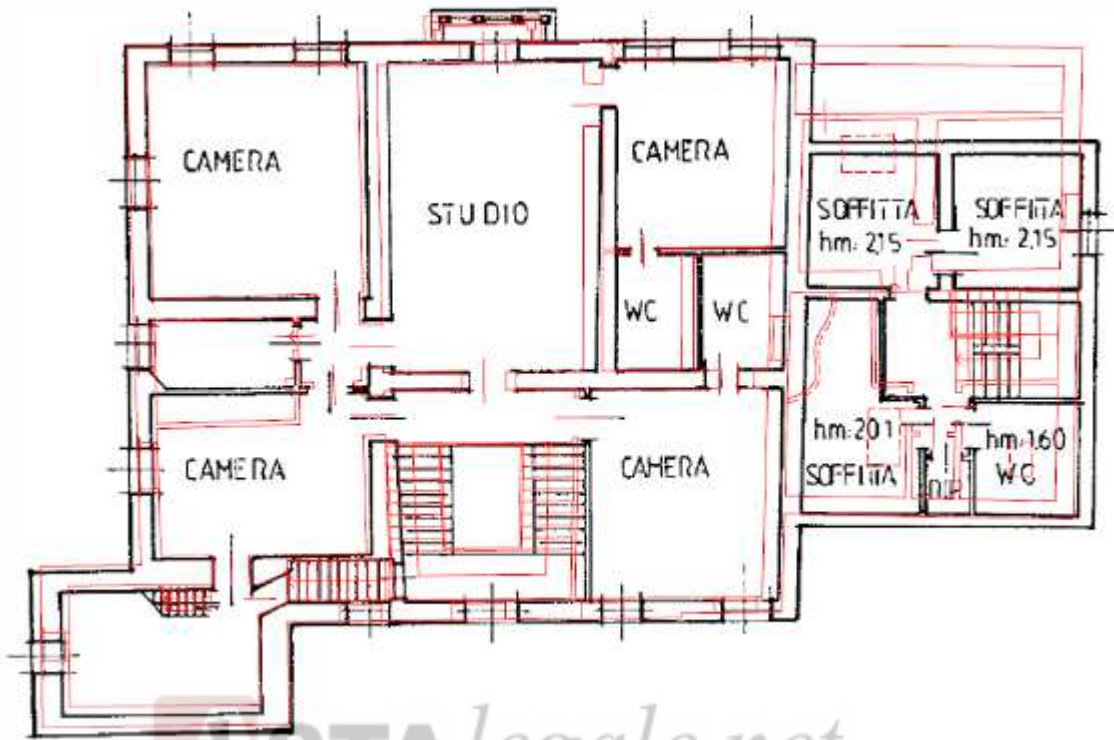


Figura 162. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.lla 415 (piano secondo).

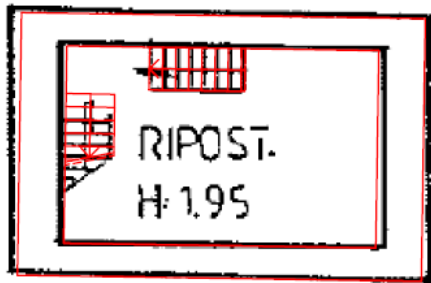


Figura 163. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.lla 415 (piano terzo e quarto).

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 110 di 159



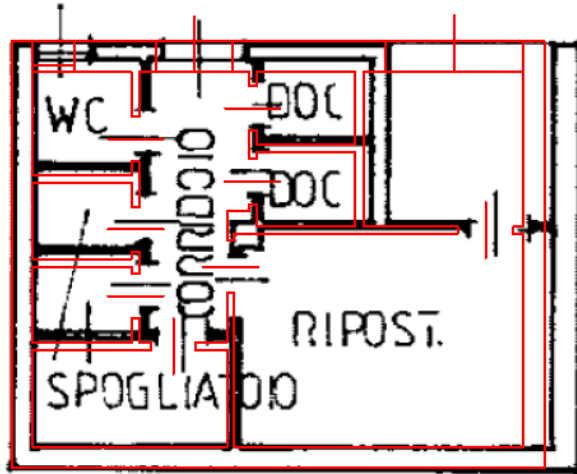


Figura 164. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.la 415 (vani accessori piscina).

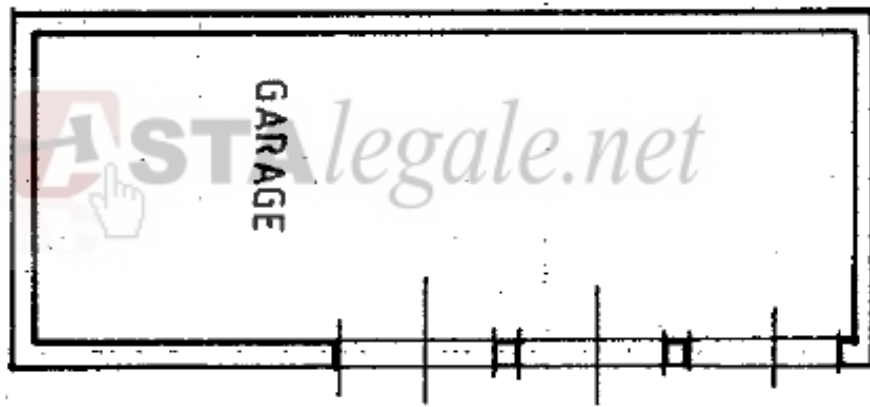


Figura 165. Estratto della planimetria catastale p.la 831.

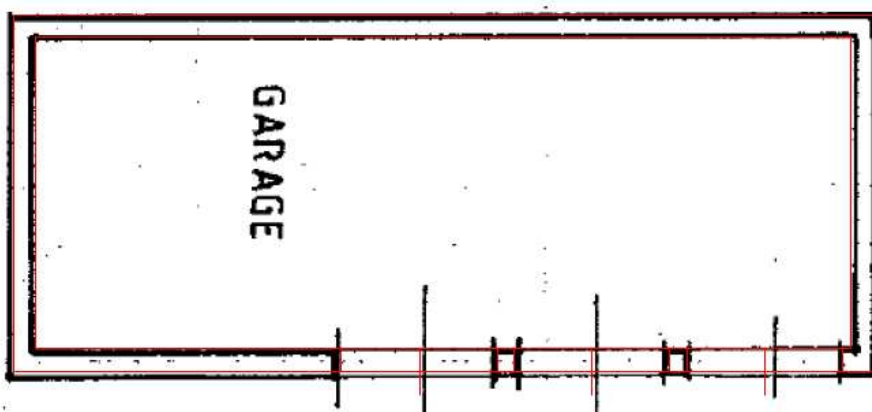


Figura 166. Sovrapp.ne planim. catastale – stato attuale p.la 831.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



5.7 Confini N-E-S-O

Corpo unico comprendete l'insieme delle p.lle pignorate.

Confini N-E-S-O al NCT:

strada detta "Strada com. S. Pietro al Castello", strada detta "Strada com. del Motto", p.lla 840, 842, 416, 832, 380, 582, 601, 856, 854, 859, limiti del foglio 10.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Situazione degli intestati dal 12/04/2006

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---

Titoli

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/04/2006 - Registro Particolare 6387 Registro Generale 10629

Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 43195/11013 del 12/04/2006

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in ARZIGNANO(VI)

SOGGETTO DONATARIO

Situazione degli intestati dal 11/10/2004

--- --- nato a ARZIGNANO il ---, c.f. ---

Titoli

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/07/2005 - Registro Particolare 11449 Registro Generale 18210

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 13/168 del 27/09/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ARZIGNANO (VI)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/01/2005 - Registro Particolare 1747 Registro Generale 2779

Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 38312 del 11/10/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in ARZIGNANO (VI)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/2004 - Registro Particolare 16075 Registro Generale 25244

Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 38312 del 11/10/2004

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

Immobili siti in ARZIGNANO (VI)

Situazione degli intestati dal 05/02/2004

--- --- nato ad ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

--- --- nato ad ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

--- --- nata ad ARZIGNANO il ---, c.f. ---, proprietà per 1/3 fino al 11/10/2004

Titoli

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/07/2005 - Registro Particolare 11449 Registro Generale 18210

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 13/168 del 27/09/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ARZIGNANO (VI)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/01/2005 - Registro Particolare 1747 Registro Generale 2779

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 38312 del 11/10/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)

Situazione degli intestati dal 19/09/1973

--- --- nato a --- il ---, c.f. ---

Titolo:

Atto di vendita del 19/09/1973 rep. 35649 Notaio Velo M. registrato a Vicenza n. 4184 in data 01/10/1973 – Trascritto a Vicenza il 12/10/1973 ai n.ri 10534/8421 RG/RP.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle ricerche eseguite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arzignano, si apprende che per gli immobili in esame è stata reperita la documentazione edilizia elencata nel seguito, suddivisa per i singoli edifici pignorati in esame.

Pratiche per abitazione p.lla 330 (A/7)

- a. Autorizzazione edilizia n. 1012/74 165/75 del 28/01/1976 (per ristrutturazione abitazione)
- b. Autorizzazione edilizia n. 4218/76 del 03/05/1976 (per variante al progetto di ristrutturazione)
- c. Determinazione n. 7479/77 del 07/09/1977 (riferita alla richiesta del 11/07/1977 per ulteriore variante al progetto approvato per la ristrutturazione dell'abitazione, che accoglie parzialmente le modifiche, non accogliendo la richiesta di ampliamento del fabbricato per ricavo centrale termica) – a tale determinazione non è seguito alcuna “autorizzazione edilizia”
- d. Non è presente il certificato di agibilità/abitabilità

Pratiche per abitazione p.lla 415 (A/8)

- a. Autorizzazione lavori di straordinaria manutenzione n. 3677/AF/rp del 08/04/1974
- b. Autorizzazione edilizia n. 6507/140/74 del 15/06/1974 (per ristrutturazione interna villa)
- c. Nulla Osta della “Soprintendenza dei Monumenti del Veneto” prot. 4188 del 06/05/1975 (per sistemazione interna della villa e rifacimento copertura ex stalla)
- d. Abitabilità n. 6507/140/74 del 28/05/1976 (per ristrutturazione interna villa)
- e. Certificato del Sindaco n. 6507/140/74 del 28/05/1976 (per ristrutturazione interna villa)

Pratiche per piscina e locali accessori

- a. Autorizzazione edilizia n. 7449/180/75 del 30/09/1975 (per costruzione piscina e locali accessori)
- b. Abitabilità n. 7449/180/75 del 26/05/1976 (per costruzione piscina e locali accessori)
- c. Certificato del Sindaco n. 7449/180/75 del 26/05/1976 (per costruzione piscina e locali accessori)

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 113 di 159



Pratiche per garage p.lla 831 (C6)

- a. Autorizzazione edilizia n. 1247/112/75 del 20/05/1975 (per costruzione garage)
- b. Abitabilità n. 1247/112/75 del 26/05/1976 (per costruzione garage)
- c. Certificato del Sindaco n. 1247/112/75 del 26/05/1976

Pratiche per accesso carraio sud da via Fortis

- a. Autorizzazione edilizia n. 1394/76 del 22/06/1976

7.2 Abusi e difformità edilizie

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono varie difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

Le difformità riscontrate tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, relativamente ai fabbricati pignorati, sono per quelle (in pianta) più evidenti riportate nei grafici nel seguito (si rimanda in ogni caso alla successiva istanza di sanatoria a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione).

Nei paragrafi successivi per ciascuno degli immobili in esame saranno descritte le difformità di maggiore rilievo individuate.

Si segnala inoltre che relativamente alle opere edili relative agli accessi pedonali e carrai (recinzioni, cancelli, ecc.) da sud su Via Fortis e da nord su Via San Pietro, dalle ricerche eseguite dall'ufficio tecnico comunale sono state reperite specifiche autorizzazioni o pratiche edilizie solo per l'accesso sud da via Fortis, mentre non sono state reperite autorizzazioni le opere relative all'accesso carraio nord da Via San Pietro.

Si riportano nel seguito le planimetrie "comparative" con l'evidenziazione delle difformità riscontrate tra lo stato approvato e lo stato attuale (con indicato in rosso il rilievo dello stato attuale dei luoghi ed in nero lo stato approvato), e copia delle piante dello stato approvato.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 114 di 159



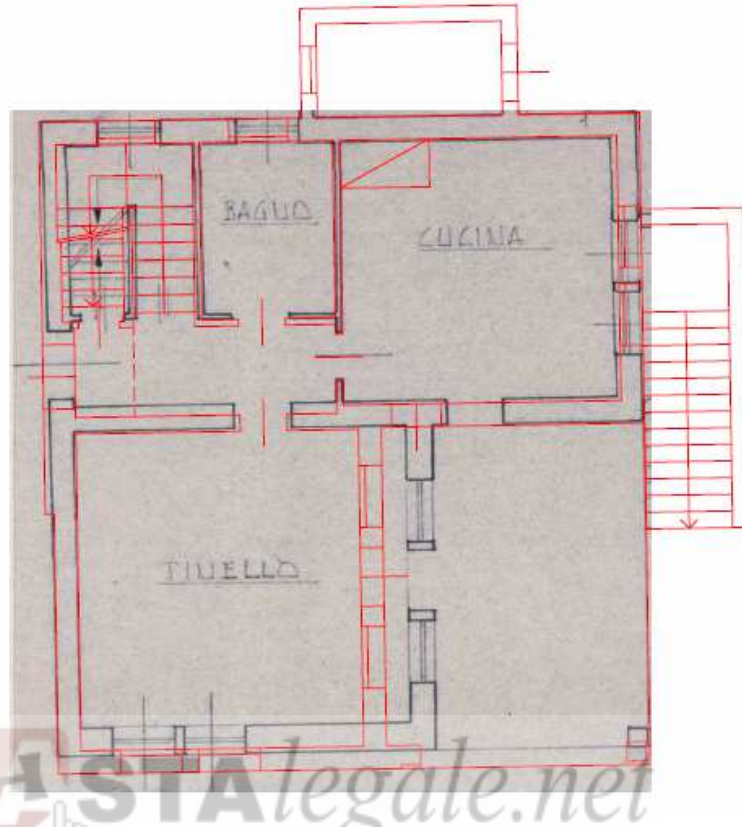


Figura 167. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.la 330 – pianto terra.

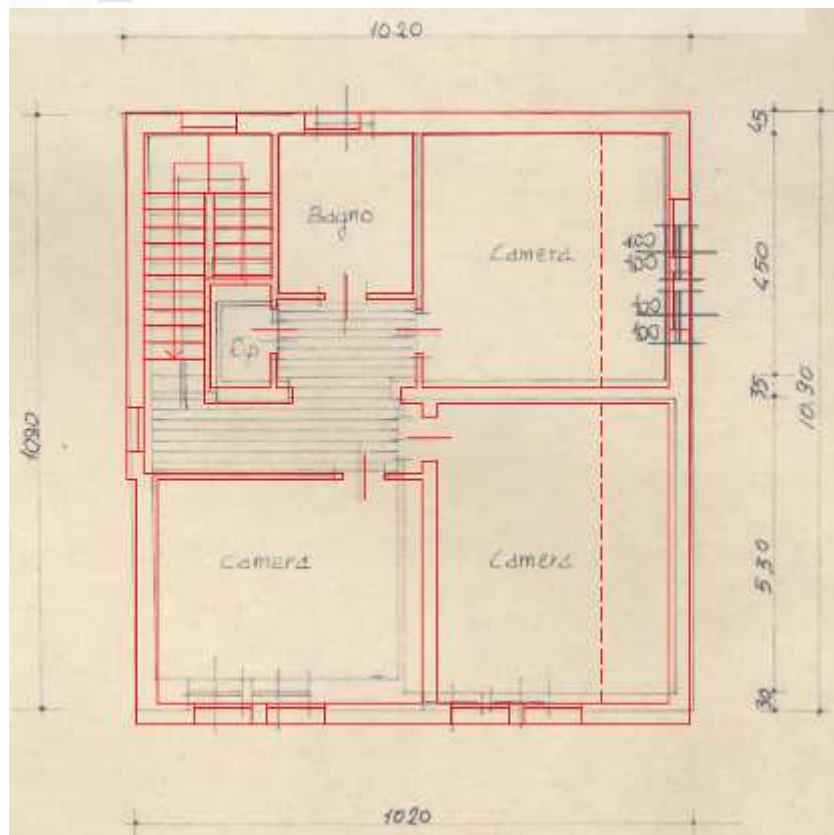


Figura 168. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.la 330 – pianto primo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 115 di 159



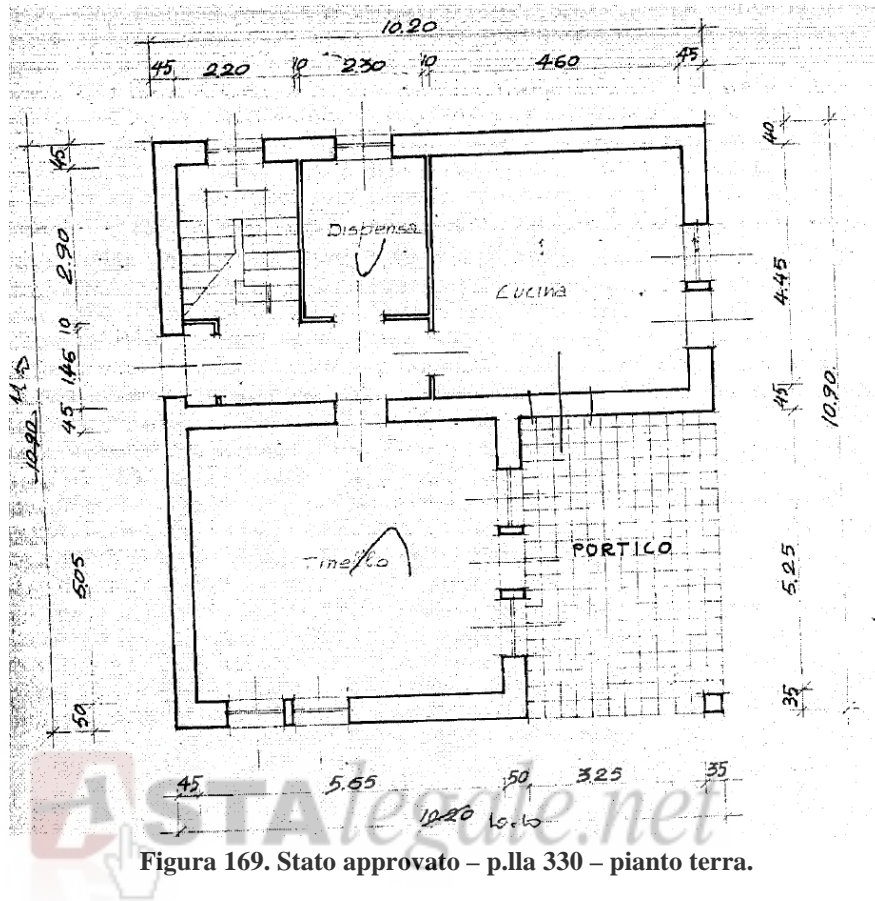


Figura 169. Stato approvato – p.la 330 – piano terra.

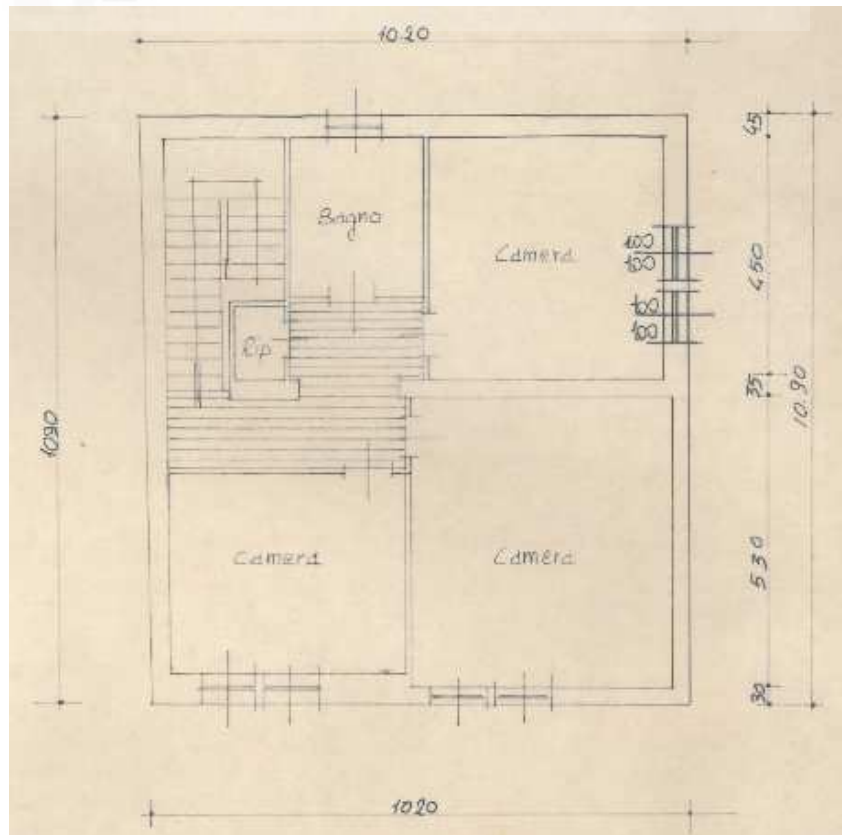


Figura 170. Stato approvato – p.la 330 – piano primo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



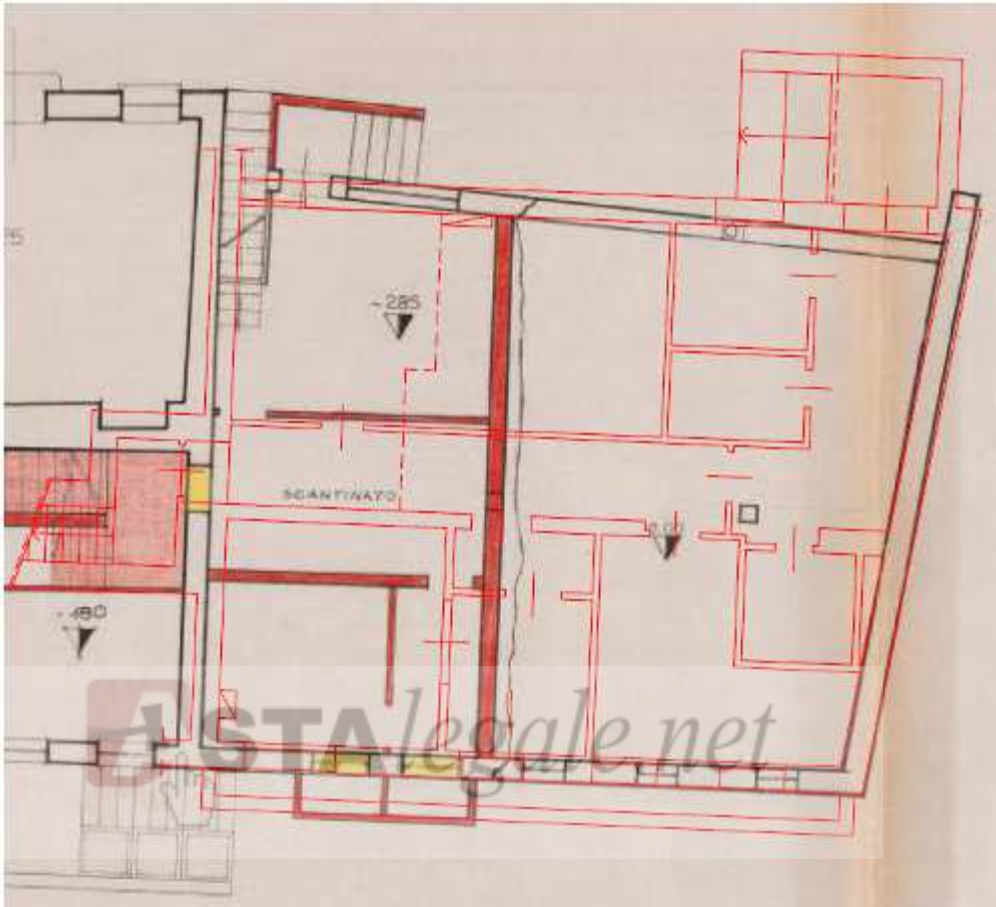


Figura 171. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.lla 415 – piano interrato.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 117 di 159



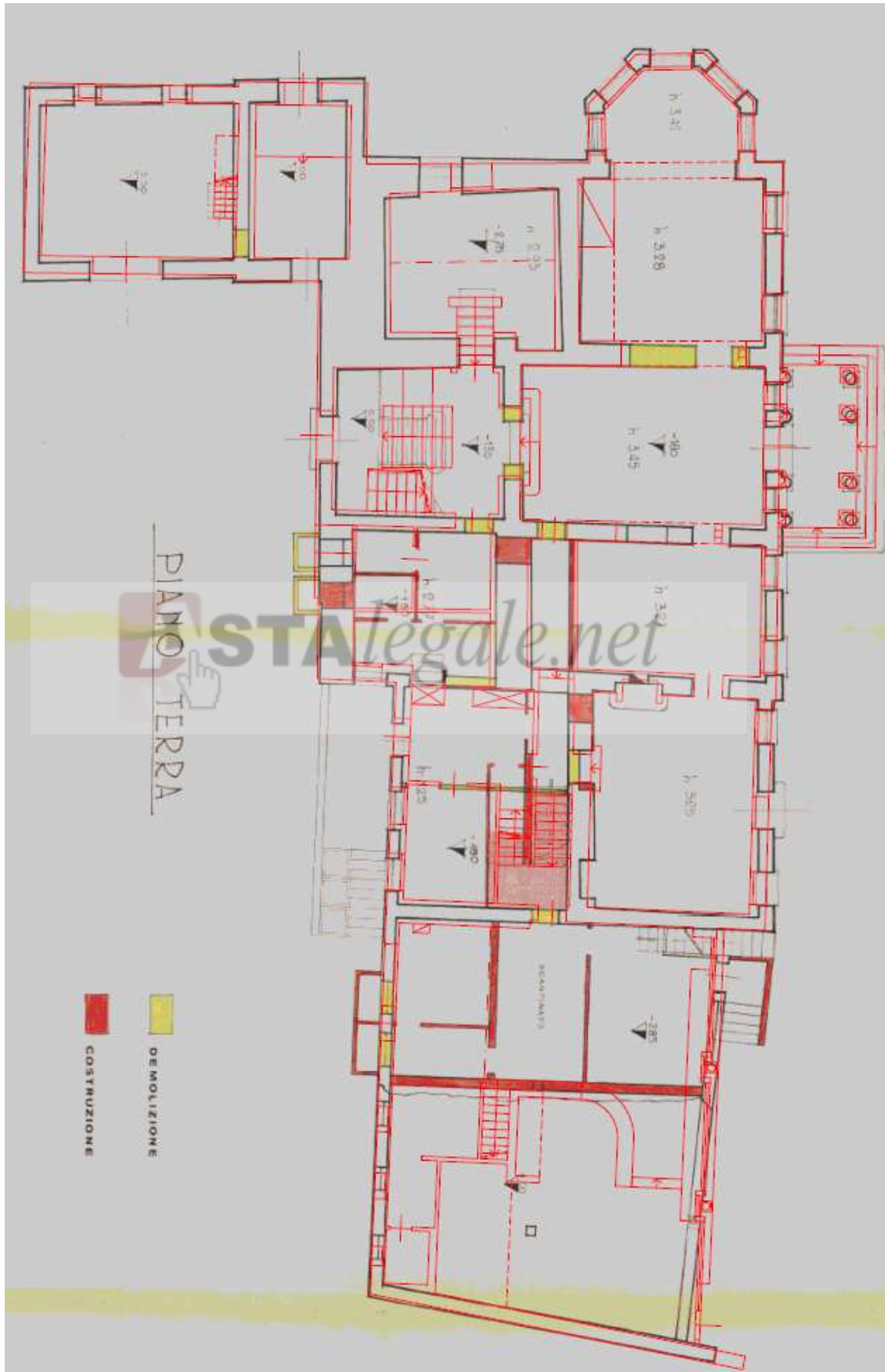


Figura 172. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.lla 415 – piano terra.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 118 di 159



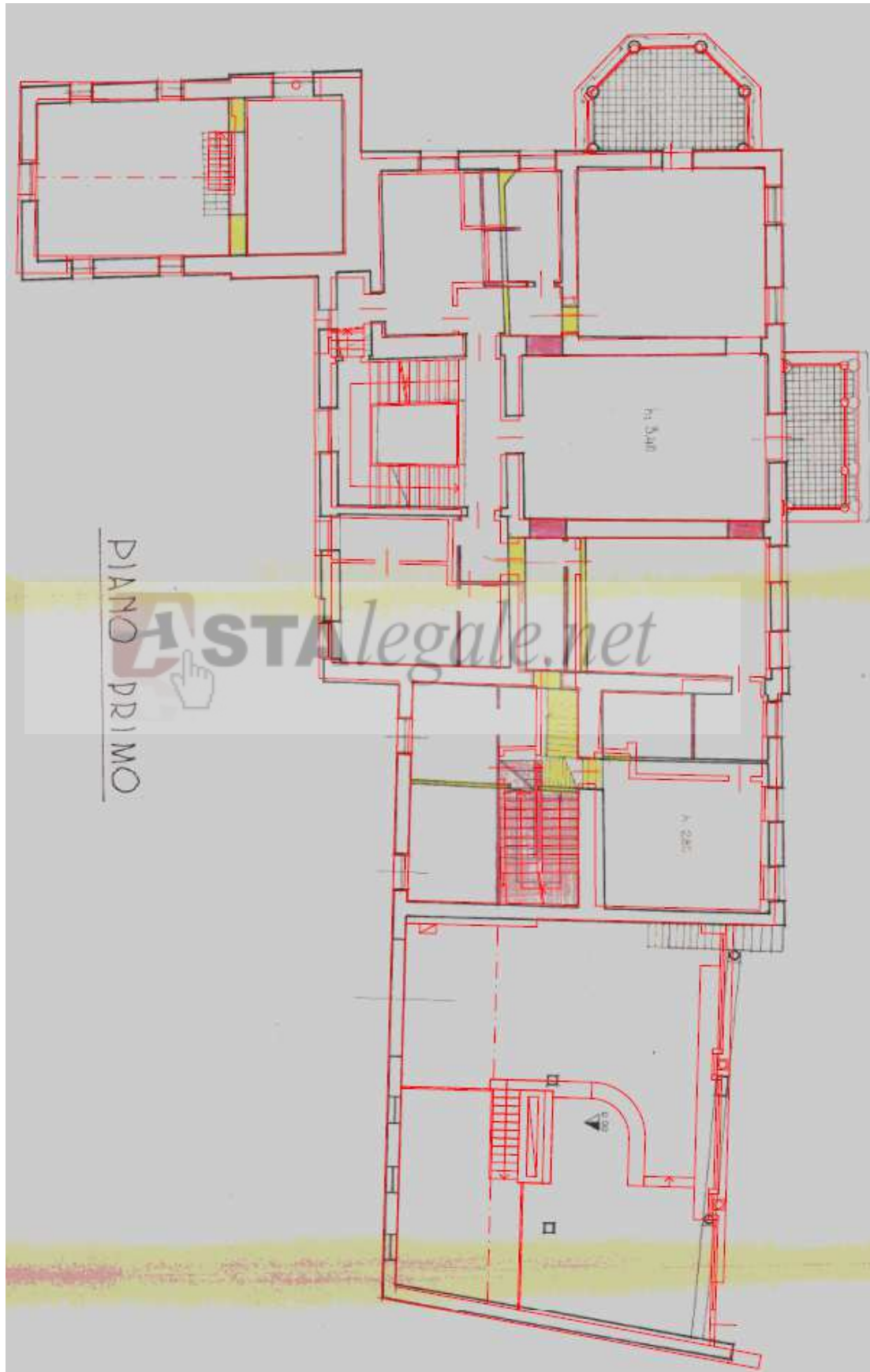


Figura 173. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.lla 415 – piano primo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 119 di 159



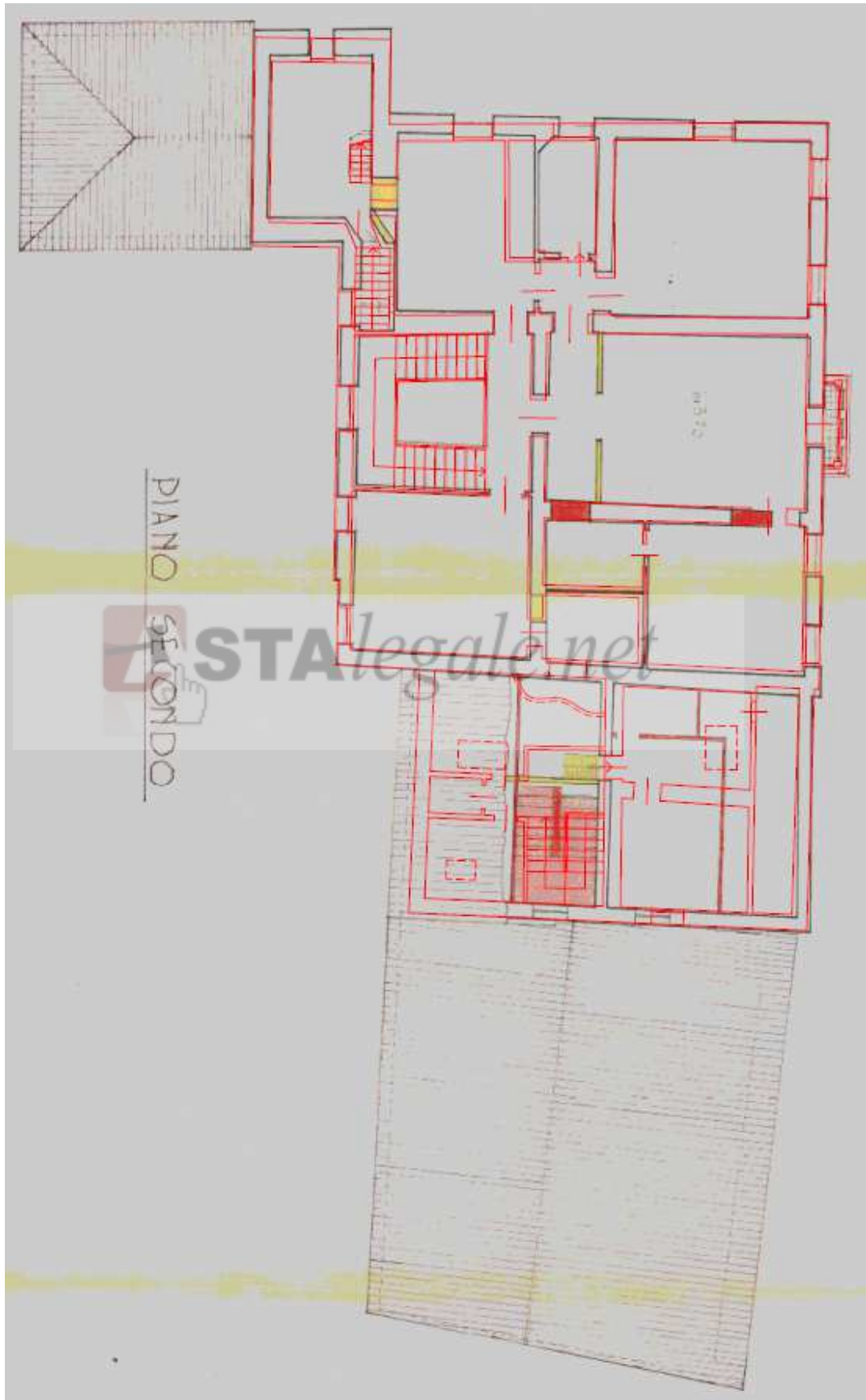


Figura 174. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.lla 415 – piano secondo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 120 di 159



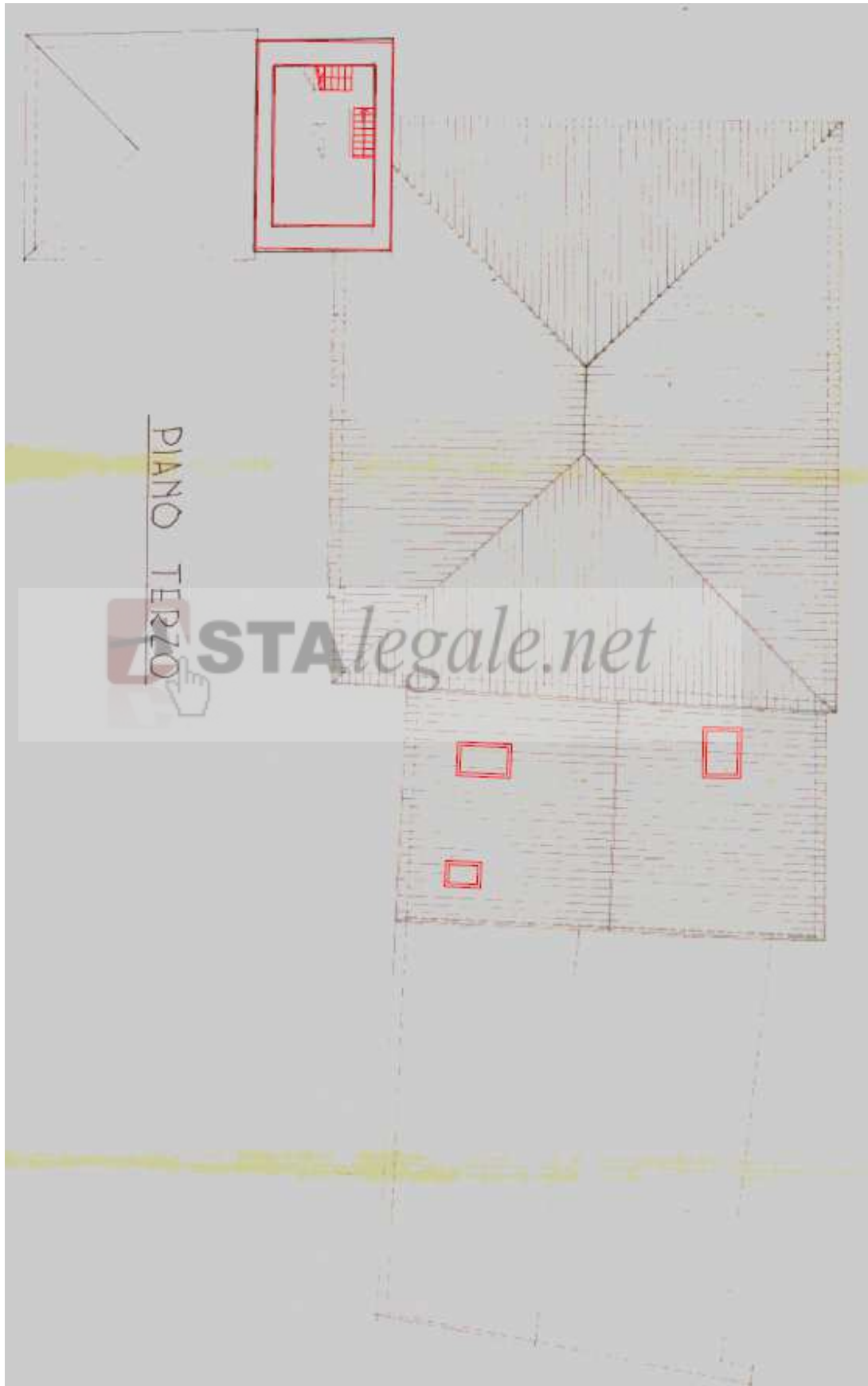


Figura 175. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.lla 415 – piano terzo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 121 di 159



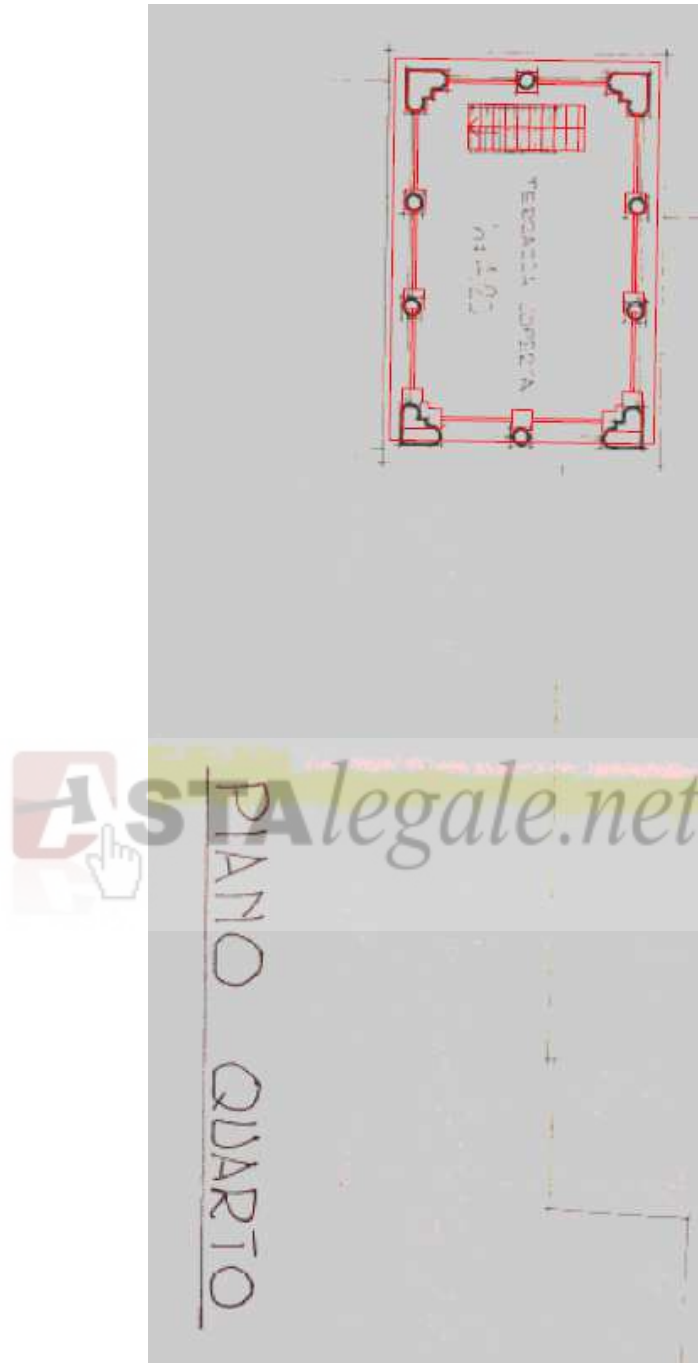


Figura 176. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.lla 415 – piano terzo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 122 di 159



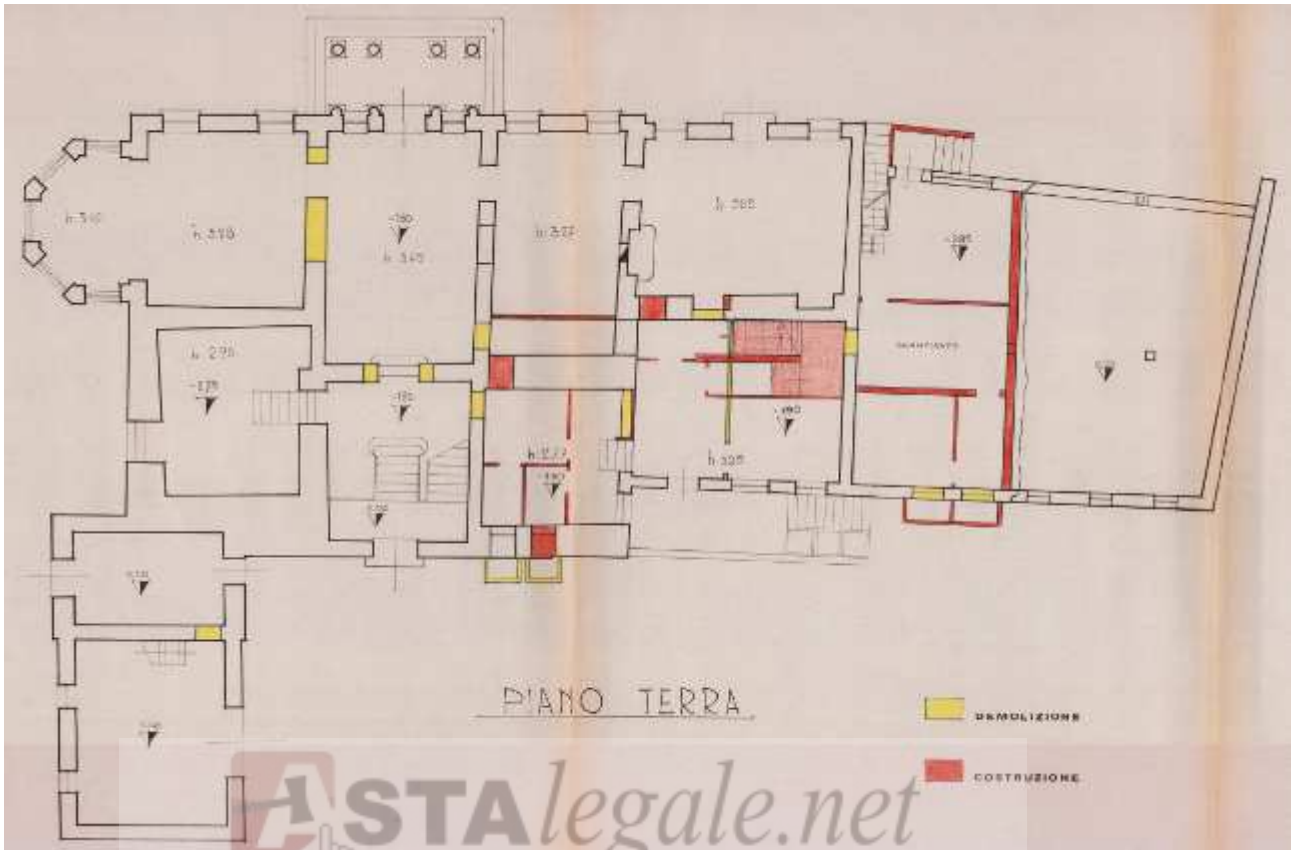


Figura 177. Stato approvato – p.lla 415 – piano interrato-terra.

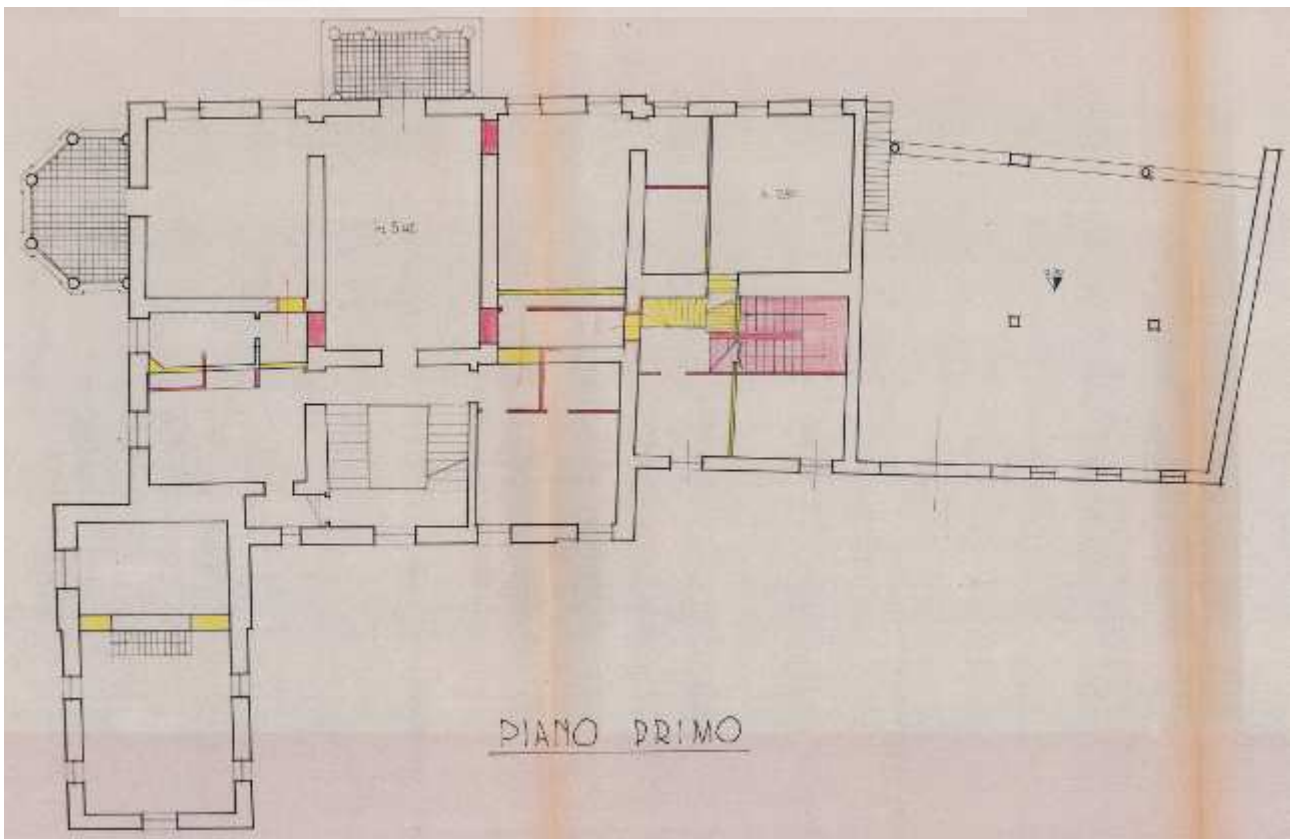


Figura 178. Stato approvato – p.lla 415 – piano primo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



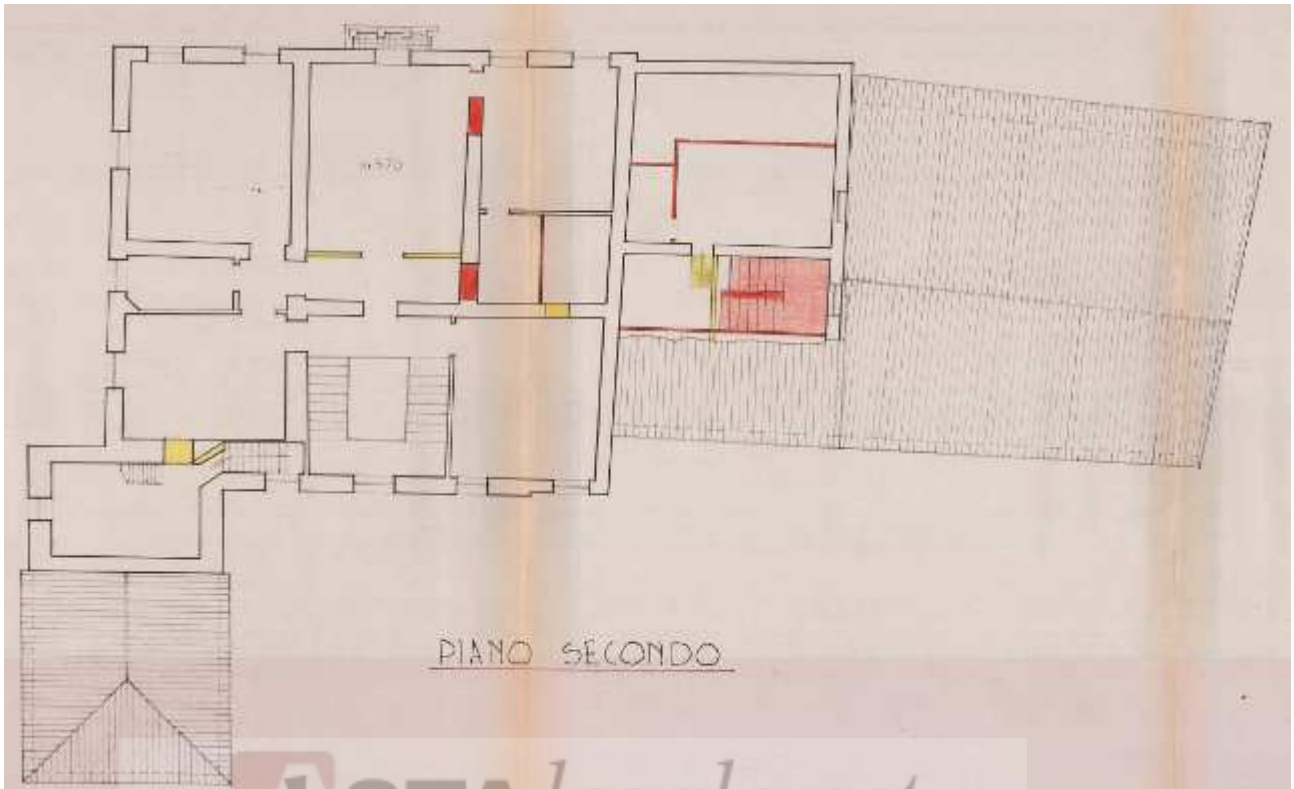


Figura 179. Stato approvato – p.lla 415 – piano secondo.

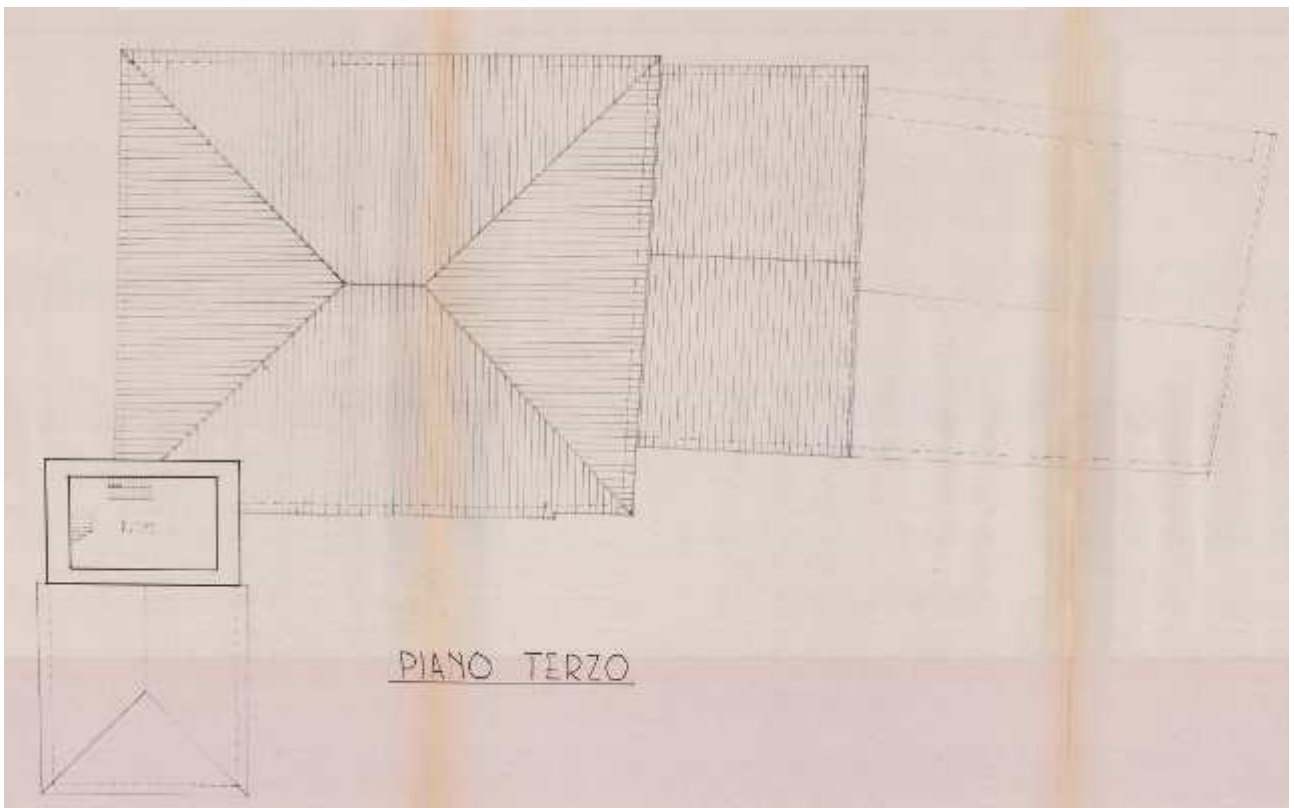


Figura 180. Stato approvato – p.lla 415 – piano terzo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 124 di 159





Figura 181. Stato approvato – p.lla 415 – piano quarto.

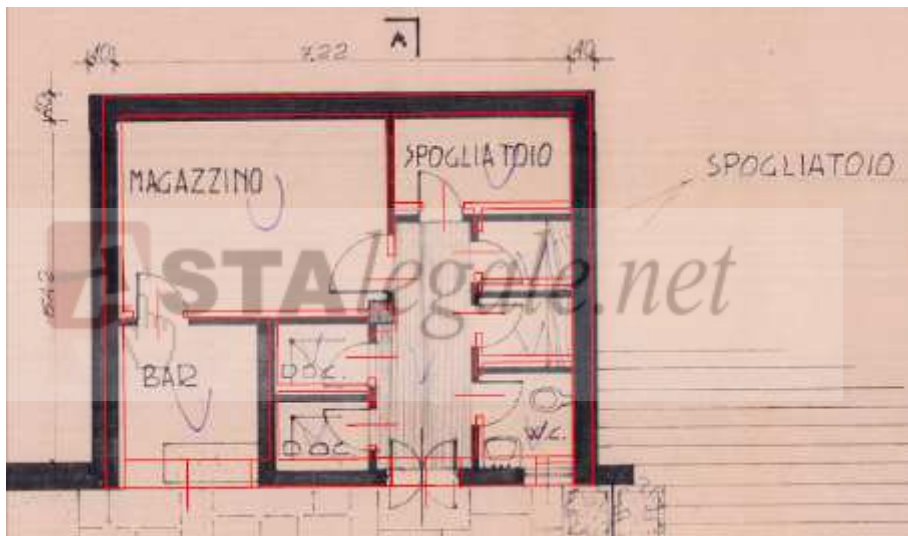


Figura 182. Comparazione stato attuale – stato approvato – vani accessori piscina.

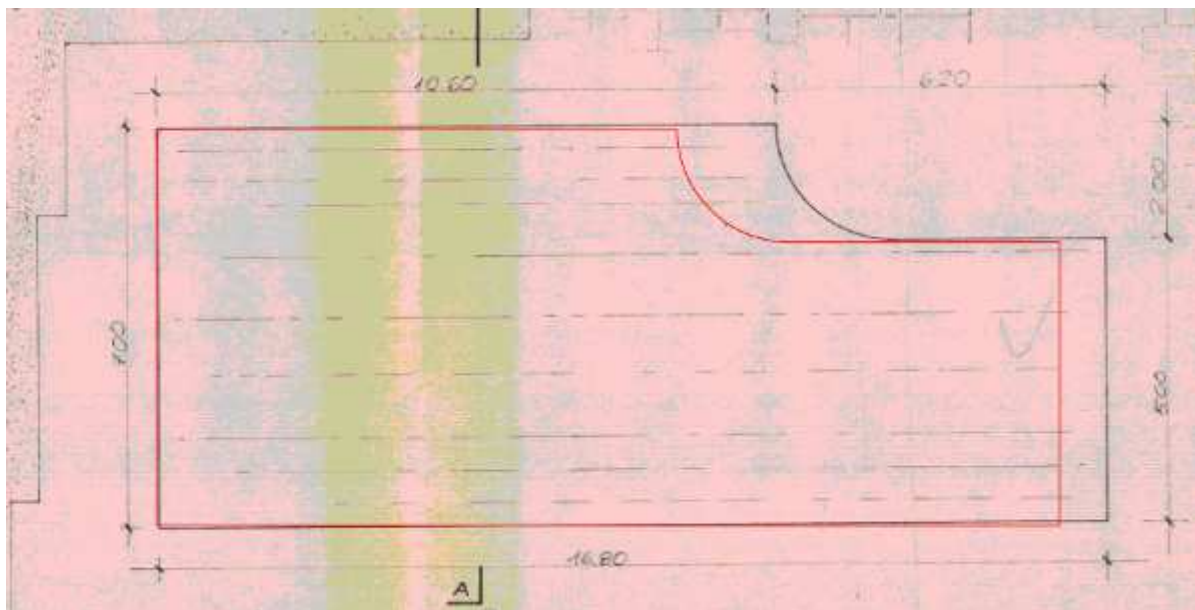


Figura 183. Comparazione stato attuale – stato approvato – piscina.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



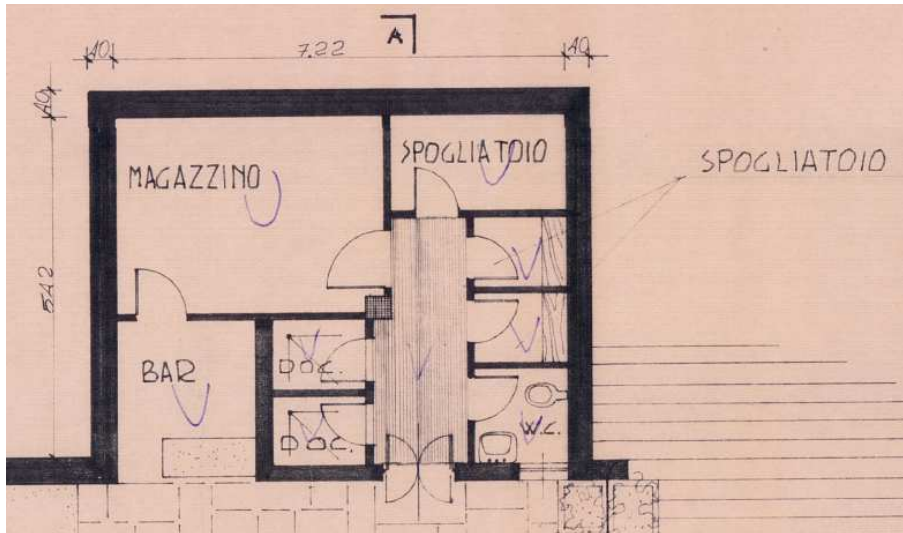


Figura 184. Stato approvato – vani accessori piscina.

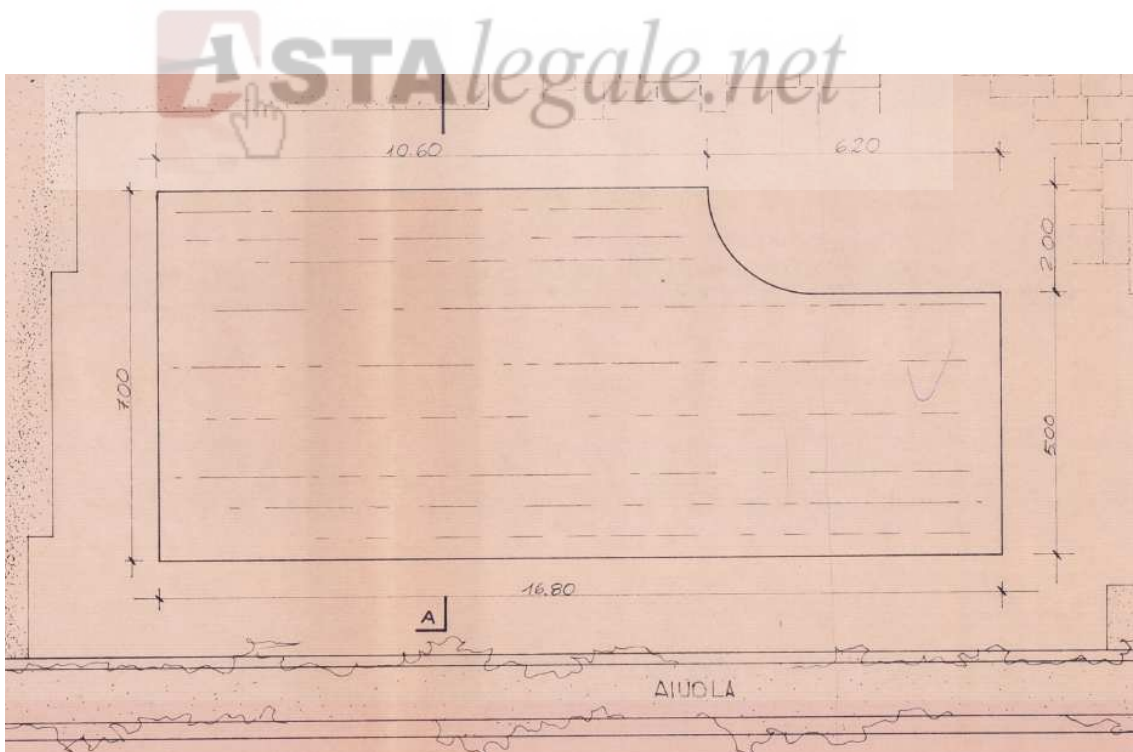


Figura 185. Stato approvato – piscina.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



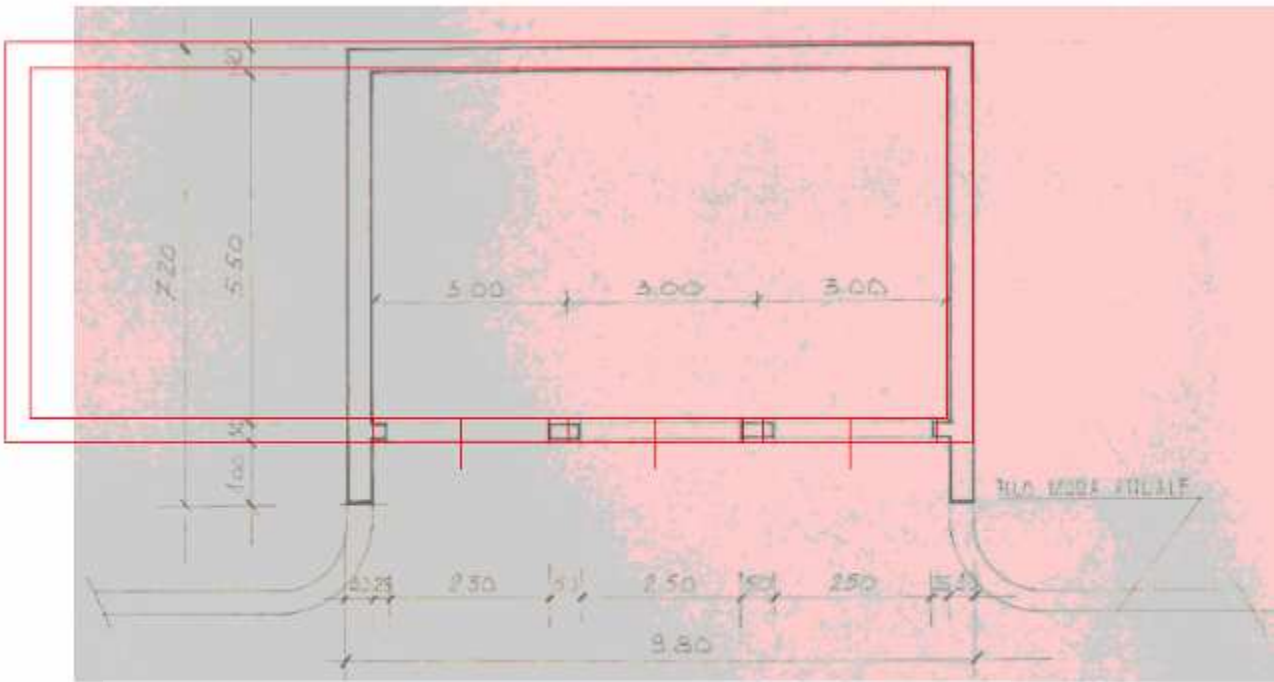


Figura 186. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.lla 831.

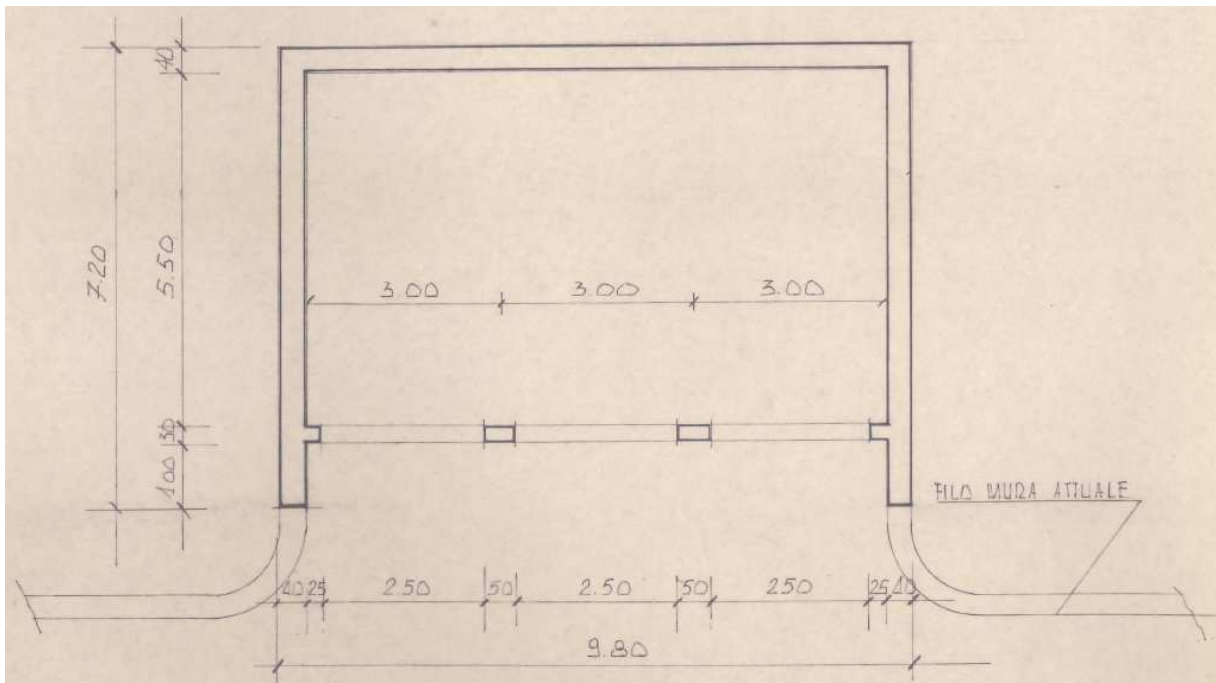


Figura 187. Stato approvato – p.lla 831.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



7.2.1 Abusi e difformità edilizie edificio p.lla 330

Le difformità di maggior rilievo riscontrate per il fabbricato di cui alla p.lla 330 sono le seguenti.

- a. Le dimensioni massime in pianta del fabbricato sono difformi da quelle approvate, ma entro la tolleranza del 2% di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001.
- b. La centrale termica sul lato nord non risulta approvata e deve essere demolita rimettendo in pristino la situazione approvata.
- c. La cantina interrata non risulta approvata, e deve essere quindi regolarizzata/sanata, come pure la relativa scala esterna di accesso.
- d. Vi sono alcune modifiche interne nella distribuzione delle pareti divisorie dei locali.
- e. Vi sono alcune modifiche prospettiche.
- f. Vi è una modifica in aumento dell'altezza minima interna netta delle due camere est al piano primo.
- g. Vi sono modifiche delle altezze dei fronti dei prospetti misurati all'intradosso della copertura.
- h. Vi è un aumento di volume del fabbricato, dovuto alle diverse altezze, ma che complessivamente, da una prima analisi di massima, rientra entro il limite massimo di volume ammesso in zona agricola, pari a 800 m³.
- i. Altre modifiche minori.

7.2.2 Abusi e difformità edilizie edificio p.lla 415

Le difformità di maggior rilievo riscontrate per il fabbricato di cui alla p.lla 415 sono le seguenti.

- a. Ampliamento in pianta verso ovest dei vani seminterrati rispetto al perimetro approvato; il progetto approvato prevedeva la loro realizzazione per circa poco meno della metà dell'ingombro fuori terra dell'edificio (porzione ovest) mentre i vani seminterrati sono stati realizzati per tutto l'ingombro in pianta. Tale modifica comporta un aumento di volume rispetto a quanto autorizzato considerato che tali vani non sono completamente interrati.
- b. Alcuni locali seminterrati di cui al punto precedente hanno altezza netta minore di 2.4 m, limite previsto dal regolamento comunale per locali quali cantine, ripostigli e lavanderie.
- c. Realizzazione al piano seminterrato, zona ovest, di una loggia di accesso all'angolo s-o, esterna all'ingombro in pianta fuori terra dell'edificio, e di alcune finestre non previste in progetto sul fronte sud.
- d. Modifiche interne nella distribuzione delle pareti, delle porte e dei locali.
- e. Modifiche dell'ingombro complessivo perimetrale in pianta dell'edificio, in parte entro la tolleranza del 2% ed in parte anche dovute ad errori di graficismo e tolleranze/imprecisioni grafiche, considerata l'articolata disposizione in pianta dell'edificio stesso e che il progetto è stato redatto su carta senza l'ausilio di strumenti informatici.
- f. Modifiche alle altezze nette interne dei locali.
- g. Realizzazione di alcuni lucernari in copertura non autorizzati.
- h. Ampliamento di alcuni vani soffitta rispetto all'ingombro approvato e cambio della loro destinazione d'uso a destinazioni non ammissibili (diverse da soffitta, p.e. w.c.).

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



- i. Realizzazione nella zona ovest a tutta altezza, all'angolo n-o di un w.c. e anti, non autorizzati, e che non rispettano le altezze nette minime previste dal regolamento comunale.
- j. Realizzazione al di sopra dei locali di cui al p.to precedente di un soppalco con relativa scala interna di accesso, non autorizzato.
- k. Diversa disposizione in pianta degli elementi di sostegno della facciata sud della porzione ovest a tutta altezza (colonne e pilastri), e rotazione dell'allineamento di tale facciata, rispetto al progetto approvato, e altre modifiche prospettiche a tale facciata delle forometrie.
- l. Realizzazione di canne fumarie non in progetto, in parte in muratura ed in parte in acciaio.
- m. Sopraelevazione con aumento di volume della copertura della zona ovest a tutta altezza; durante i lavori del suo rifacimento degli anni 1974-1975 tale copertura è stata ricostruita a quota superiore di quella approvata portando la falda nord complanare a quella del corpo adiacente vs est, mentre negli elaborati di progetto approvati tale falda è rappresentata a circa 40÷50 cm più bassa rispetto l'adiacente ad est.
- n. Negli elaborati di progetto (prospetto ovest) sono rappresentate delle porte (lato ovest corpo ovest e lato ovest torre) che non sono presenti invece nelle piante, e non esistono nella realtà; trattasi non di difformità quindi, ma di refuso grafico.
- o. La portafinestra nord del corpo ovest a tutta altezza è stata realizzata con dimensioni difformi da quelle approvate ed inoltre presenta un pensilina non approvata.

7.2.3 Abusi e difformità edilizie piscina e vani accessori

Le difformità di maggior rilievo riscontrate per la piscina e ed i relativi vani accessori sono le seguenti.

- a. Modifiche interne nella distribuzione dei locali per i vani accessori alla piscina, e modifiche al loro ingombro interno in pianta, in riduzione. Vi sono inoltre alcune modifiche prospettiche sul fronte sud ed una riduzione dell'altezza netta interna.
- b. Modifiche all'ingombro in pianta della piscina con sua riduzione e nel suo posizionamento.
- c. Il locale pompe ed il relativo tunnel di acceso non erano espressamente indicati nelle tavole di progetto, ma veniva indicata solamente al piano terra una sagoma indicativa del locale interrato.

7.2.4 Abusi e difformità edilizie edificio p.lla 831

Le difformità di maggior rilievo riscontrate per il fabbricato di cui alla p.lla 831 sono le seguenti.

- a. Le dimensioni massime in pianta del fabbricato sono difformi da quelle approvate, in particolare vi è un ampliamento verso sud ma, come l'ingombro approvato, sotto la quota del terreno.
- b. L'altezza netta interna è difforme da quella approvata (in aumento), ma, come l'ingombro approvato, sotto la quota del terreno.
- c. Vi sono modifiche nelle dimensioni e nelle posizioni dei pilastri dei portoni di accesso ai posti auto.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

7.2.5 Abusi e difformità edilizie accessi carrai e recinzioni

Le difformità di maggior rilievo riscontrate per il fabbricato di cui alla p.lla 831 sono le seguenti.

- a. Per l'accesso carraio sud da Via Fortis risulta una autorizzazione per la sua realizzazione, ma vi sono alcune difformità geometriche (di recinzioni e accessi) tra quanto autorizzato e quanto realizzato, che dovranno essere sanate/regolarizzate.
- b. Per l'accesso carraio nord da Via San Pietro, l'ufficio tecnico comunale non ha reperito alcuna autorizzazione, quindi non risulta autorizzato; inoltre, da una prima sovrapposizione di massima tra l'ortofoto e la mappa catastale si è riscontrato che con molta probabilità le opere sono state realizzate in parte sul suolo pubblico. Sarà necessario quindi che l'aggiudicatario dei beni, con oneri e spese a suo carico, provveda alla regolarizzazione di tale accesso, con anche il suo probabile arretramento, secondo le prescrizioni che saranno impartire dall'ufficio tecnico e dalla polizia locale, mediante la modifica dello stato dei luoghi. Inoltre, per quel che riguarda le recinzioni con muretti in cls ed elementi metallici nell'intorno di tale accesso, e lungo via San Pietro, analogamente a quanto sopra, l'ufficio tecnico comunale non ha reperito alcuna autorizzazione, e da un primo confronto con lo stesso, è emerso che dovranno essere demolite in quanto non sanabili dato che non rispettano le distanze minime dalla strada previste dal regolamento comunale per la zona in esame.

7.3 Sanabilità e costi

Sulla base di quanto sopra evidenziato, relativamente ai beni pignorati in esame, per la sanabilità e/o regolarizzazione degli stessi, per quanto applicabili, si può fare riferimento ai seguenti articoli di cui al DPR n. 380/2001 e s.m.i. "Testo Unico dell'Edilizia".

- a. Art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire
 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinata a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.
 - 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività.
- b. Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

c. Art. 36 - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

d. Art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Inoltre, ai fini della regolarizzazione delle opere non realizzate in conformità al progetto approvato, per quelle non sanabili sulla base degli articoli sopra indicati, resta la possibilità della rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità ai provvedimenti autorizzativi approvati, ove necessario.

Per quel che riguarda la sanabilità/regolarizzazione dei beni, si riportano nel seguito le seguenti considerazioni.

In generale, si riporta quanto segue.

- a. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01.
- b. Gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia; nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.
- c. Gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento.
- d. Gli interventi e le opere realizzati difformità dal titolo autorizzativo, e non regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 o dell'art. 37 del DPR 380/01, sono rimossi o demoliti a cura e spese dell'aggiudicatario,

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi concordemente al progetto approvato, ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01.

In particolare, inoltre, per quel che riguarda i singoli immobili, si riporta quanto segue.

Edificio p.lla 330 (A7) – abitazione

- a. Le modifiche dei parametri urbanistico-edilizi entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo non costituiscono violazione edilizia, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01.
- b. La centrale termica sul lato nord non risulta approvata e deve essere demolita rimettendo in pristino la situazione approvata.
- c. La cantina interrata non risulta approvata, e deve essere quindi regolarizzata/sanata, come pure la relativa scala esterna di accesso, con permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.
- d. L'aumento di volume del fabbricato, dovuto alle diverse altezze, considerato che complessivamente, da una prima analisi di massima, rientra entro il limite massimo di volume ammesso in zona agricola, pari a 800 m³, potrà ottenere il permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.
- e. Altre modifiche minori, al di fuori della tolleranza del 2% di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01, se conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, possono ottenere la sanatoria dell'intervento ai sensi dell'art. 36 o 37 del DPR 380/01.

Edificio p.lla 415 (A8) – villa

Si deve premettere che il fabbricato identificato dalla p.lla 415 è soggetto ai sensi per Piano degli Interventi Comunale ad una “scheda puntuale di vincolo” identificata dalla numerazione B4-036, inclusa anche al CDU allegato alla presente, che impone per l'edificio in esame che la categoria di intervento ammessa è limitata esclusivamente al “restauro e risanamento conservativo”.

Tale tipo di intervento è normato dall'art. 61 delle NTA del PI comunale, ed in particolare prescrive, tra l'altro, quanto segue:

- i. Elementi strutturali: ... non sono ammesse alterazioni volumetriche, planivolumetriche, di sagome e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- ii. Prospetti ed aperture esterne: non è ammessa l'alterazione dei prospetti; è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
- iii. Elementi interni non strutturali: ... per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché la chiusura e l'apertura di porte nei muri portanti.

Con riferimento alle difformità riscontrate si riporta in particolare quanto segue.

- a. Le modifiche dei parametri urbanistico-edilizi entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo non costituiscono violazione edilizia, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01.
- b. L'ampliamento in pianta verso ovest dei vani seminterrati rispetto al perimetro approvato; che comporta un aumento di volume rispetto a quanto autorizzato, non è sanabile (viste le prescrizioni

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



- della scheda di vincolo) e quindi deve essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto approvato, con le relative opere murarie necessarie.
- c. I locali seminterrati di cui al punto precedente che hanno altezza netta minore di 2.4 m, limite previsto dal regolamento comunale per locali quali cantine, ripostigli e lavanderie, dovranno o essere adeguati a tale altezza, con la rimozione del controsoffitto in cartongesso, o se non risultasse possibile, declassati a “vani tecnici”, per i quali l’altezza minima è di 2.2 m.
- d. La realizzazione al piano seminterrato, zona ovest, di una loggia di accesso all’angolo s-o, esterna all’ingombro in pianta fuori terra dell’edificio, non è sanabile (viste le prescrizioni della scheda di vincolo) e quindi deve essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto approvato, con le relative opere murarie necessarie.
- e. La realizzazione di alcune finestre non previste in progetto sul fronte sud seminterrato non è sanabile (viste le prescrizioni della scheda di vincolo) e quindi deve essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto approvato, con le relative opere murarie necessarie.
- f. Le modifiche interne nella distribuzione delle pareti, delle porte dei locali, possono ottenere la sanatoria dell’intervento ai sensi dell’art. 36 o 37 del DPR 380/01.
- f. Le modifiche dell’ingombro complessivo perimetrale in pianta dell’edificio, in parte entro la tolleranza del 2% ed in parte anche dovute ad errori di graficismo e tolleranze/imprecisioni grafiche, considerata l’articolata disposizione in pianta dell’edificio stesso e che il progetto è stato redatto su carta senza l’ausilio di strumenti informatici, e considerato che l’edificio dalla sua costruzione non ha avuto interventi che ne abbiano modificato la sagoma, non si ritiene possano costituire violazione edilizia.
- g. Le modifiche alle altezze nette interne dei locali, per vari casi entro il 2%, considerato che non vi sono stati interventi di spostamento degli orizzontamenti (salvo per la copertura della zona ovest), possono ottenere la sanatoria dell’intervento ai sensi dell’art. 36 o 37 del DPR 380/01.
- h. La realizzazione di alcuni lucernari in copertura non autorizzati non è sanabile (viste le prescrizioni della scheda di vincolo) e quindi deve essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto approvato, con le relative opere murarie necessarie.
- i. L’ampliamento di alcuni vani soffitta rispetto all’ingombro approvato ed il cambio della loro destinazione d’uso a destinazioni non ammissibili per ragioni di altezza minima (diverse da soffitta, p.e. w.c.) non è sanabile (viste le prescrizioni della scheda di vincolo) e quindi deve essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto approvato, con le relative opere murarie necessarie.
- j. La realizzazione nella zona ovest a tutta altezza, all’angolo n-o di un w.c. e anti, non autorizzati, e che non rispettano le altezze nette minime previste dal regolamento comunale, potrà essere eventualmente regolarizzata o con l’adeguamento alle altezze minime nette (2.4 m), o con il declassamento della loro destinazione d’uso a vani tecnici con h di almeno 2.2 m, e mediante la sanatoria dell’intervento ai sensi dell’art. 36 o 37 del DPR 380/01.
- k. La realizzazione al di sopra dei locali di cui al p.to precedente di un soppalco con relativa scala interna di accesso non è sanabile (viste le prescrizioni della scheda di vincolo) e quindi deve essere

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto approvato, con le relative opere murarie necessarie.

- l. La diversa disposizione in pianta degli elementi di sostegno della facciata sud della porzione ovest a tutta altezza (colonne e pilastri), e la rotazione dell'allineamento di tale facciata, rispetto al progetto approvato, e le altre modifiche prospettiche a tale facciata delle forometrie non sono sanabili (viste le prescrizioni della scheda di vincolo) e quindi deve essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto approvato, con le relative opere murarie necessarie.
- m. La realizzazione di canne fumarie non in progetto in muratura può ottenere la sanatoria dell'intervento ai sensi dell'art. 36 o 37 del DPR 380/01.
- n. La realizzazione di canne fumarie non in progetto in acciaio non è sanabile (viste le prescrizioni della scheda di vincolo) e quindi deve essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto approvato, con le relative opere murarie necessarie.
- o. La sopraelevazione con aumento di volume della copertura della zona ovest a tutta altezza non è sanabile (viste le prescrizioni della scheda di vincolo) e quindi deve essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto approvato, con le relative opere murarie necessarie, per l'abbassamento della stessa.
- p. Negli elaborati di progetto (prospetto ovest) sono rappresentate delle porte (lato ovest corpo ovest e lato ovest torre) che non sono presenti invece nelle piante, e non esistono nella realtà; trattasi non di difformità quindi, ma di refuso grafico.
- q. La portafinestra nord del corpo ovest a tutta altezza è stata realizzata con dimensioni difformi da quelle approvate ed inoltre presenta un pensilina non approvata. Tali opere non sono sanabili (viste le prescrizioni della scheda di vincolo) e quindi deve essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto approvato, con le relative opere murarie necessarie.

Piscina e vani accessori

- a. Le modifiche dei parametri urbanistico-edilizi entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo non costituiscono violazione edilizia, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01.
- b. Le modifiche interne nella distribuzione dei locali per i vani accessori alla piscina, le modifiche al loro ingombro interno in pianta, in riduzione, le modifiche prospettiche sul fronte sud e la riduzione dell'altezza netta interna, potranno ottenere il permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.
- c. Le modifiche all'ingombro in pianta della piscina con sua riduzione e nel suo posizionamento, e la realizzazione del locale pompe con relativo tunnel di accesso, potranno ottenere il permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Edificio p.lla 831 (C6) – garage

- a. Le modifiche dei parametri urbanistico-edilizi entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo non costituiscono violazione edilizia, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



- b. Le dimensioni massime in pianta del fabbricato difformi da quelle approvate, l'altezza netta interna difforme da quella approvata, le modifiche nelle dimensioni e nelle posizioni dei pilastri dei portoni, potranno ottenere il permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Accessi carrai e recinzioni

- a. Per l'accesso carraio sud da Via Fortis, le difformità geometriche (di recinzioni e accessi) tra quanto autorizzato e quanto realizzato, potranno ottenere il permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, salvo eventuali parziali opere di rimessa in pristino.
- b. L'accesso carraio nord da Via San Pietro, non risulta autorizzato, e da una prima sovrapposizione di massima tra l'ortofoto e la mappa catastale si è riscontrato che con molta probabilità le opere sono state realizzate in parte sul suolo pubblico. Sarà necessario quindi che l'aggiudicatario dei beni, con oneri e spese a suo carico, provveda alla regolarizzazione di tale accesso, con anche il suo probabile arretramento, secondo le prescrizioni che saranno impartire dall'ufficio tecnico e dalla polizia locale, mediante la modifica dello stato dei luoghi.
- c. Le recinzioni con muretti in cls ed elementi metallici nell'intorno dell'accesso nord da Via San Pietro, e lungo via San Pietro, non risultano autorizzate, e dovranno essere quindi demolite e rimosse in quanto non sanabili dato che non rispettano le distanze minime dalla strada previste dal regolamento comunale per la zona in esame.

In ogni caso, non avendo avuto mandato di provvedere alla regolarizzazione dei beni dal punto di vista edilizio in questa sede, sarà onere dell'aggiudicatario incaricare un tecnico al fine di valutare nel dettaglio tali aspetti e definire puntualmente la documentazione e le opere necessarie al fine di rendere regolarizzabile l'immobile, il tutto con oneri e costi a completo carico dell'aggiudicatario dei beni.

Gli oneri e le spese delle sanatorie e le sanzioni amministrative da corrispondere all'Amministrazione Comunale, ai sensi del DPR n. 380/2001, dovranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento incaricato all'interno dell'Ufficio tecnico Comunale, che stabilirà l'esatto importo solo in sede di rilascio del provvedimento sanatoria e/o regolarizzazione.

Inoltre, a tutto ciò dovranno essere sommati i costi tecnico professionali per la redazione delle relative pratiche edilizie relative ai beni in esame (con rilievo e restituzione grafica dell'immobile) per la sua regolarizzazione edilizio-urbanistica ed inoltre i costi per la redazione della documentazione necessaria per l'ottenimento di nuovi certificati di agibilità.

L'importo complessivo dei costi e degli oneri a carico dell'aggiudicatario per la sanatoria/regolarizzazione/rimessa in pristino dei beni, sarà composto dai seguenti addendi:

- sanzioni ed oneri comunali;
- onorari tecnico-professionali per pratiche edilizie di sanatoria e per l'ottenimento dell'agibilità;
- iva e cassa previdenziale sugli onorari tecnico-professionali;
- diritti di segreteria e bolli;
- opere murarie/edili di rimessa in pristino, adeguamento, rimozione e smaltimento;

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



che valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, considerate le molteplici variabili in gioco, oltre alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione nell'ambito della valutazione dell'importo degli oneri e delle sanzioni, possono essere stimati complessivamente "in via preliminare" in questa sede e "di massima" dell'ordine di circa € 200.000.

Tale valore inoltre potrà essere soggetto a variazioni in funzione delle modalità attuative delle opere di rimessa in pristino e delle relative caratteristiche tecniche delle opere stesse.

Infine, si evidenzia che i valori esatti di sanzioni e contributi/oneri comunali dovranno essere quantificati esclusivamente e puntualmente dall'ufficio tecnico comunale, e potranno subire delle variazioni in sede di istanza di regolarizzazione, rispetto a quanto sopra stimato.

7.4 Certificato di destinazione urbanistica

Come richiesto dal quesito, è stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arzignano il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

Da tale documento si evince che i beni in esame, per quota parte, sono soggetti ai seguenti vincoli/prescrizioni.

- Piano botanico
- Fascia di rispetto stradale art. 10 NA PAT
- Vincolo paesaggistico zona boscate
- Zone di attenzione PAI-Brenta-Bacchiglione
- Invarianti di natura paesaggistica: ambito rilevante di villa ---tto e villa Rigo
- Invarianti di natura storico-monumentale: parchi e giardini storici PTCP parco ex villa ---tto
- Compatibilità geologica: area idonea a condizione
- Zone di tutela: zone di attenzione PAI-Brenta-Bacchiglione e aree boschive private
- Contesti figurativi dei complessi monumentali di villa ---tto e complessi di edifici di valore monumentale
- Elementi della rete ecologica: corridoi regionali

Sulla base della variante 12 del Piano degli Interventi i beni in esame risultano ricadere:

- in parte in zona agricola E2 sottozona E2Ta
- in parte in zona agricola E1 sottozona E1VA1

Per maggiori dettagli si rimanda al CDU allegato alla presente relazione.

8. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

8.1 Possesso

L'immobile allo stato attuale risulta occupato dall'esecutato e dai propri famigliari; si allegano certificati di residenza storici alla presente.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Inoltre, previa richiesta del sottoscritto in merito all'esistenza di contratti di locazione/comodato/ecc. esistenti sui beni pignorati, registrati presso l'Agenzia delle Entrate, la stessa ha comunicato quanto segue:

“OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 26/2021, eseguita:

--- --- C. F.: ---

RICHIESTA COPIA CONTRATTI DI LOCAZIONE.

In relazione alla richiesta indicata in oggetto, si comunica che:

- --- --- C. F.: --- – non ha in atto alcun

contratto di locazione registrato a Valdagno.

Cordiali saluti.”

9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni immobili oggetto di pignoramento non risultano facenti parte di un edificio condominiale.

9.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Oneri per regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche mediante opere di rimessa in pristino per abusi non sanabili.
2. Presenza di vizi edilizi, come, a titolo indicativo e non esaustivo, infiltrazioni, umidità e ammaloramenti nei fabbricati e dei beni immobili in genere.
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2012 - Registro Particolare 1626 Registro Generale 2128
Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 52500/15607 del 09/01/2012

ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in ARZIGNANO (VI) – immobili oggetto della presente procedura

A favore di:

--- ---, Nata il --- a VICENZA (VI), Sesso F Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

--- ---, Nata il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso F Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

--- ---, Nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

Contro:

--- ---, Nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni:

LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE VERRA' IMMESSA NEL POSSESSO LEGALE E MATERIALE DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL ROGITO NOTARILE. LA STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA AVVERRA' PRESSO NOTAIO SCELTO A CURA DELLA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE ENTRO E NON OLTRE IL 31 DICEMBRE 2014.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 124 del 22/01/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 2. Annotazione n. 283 del 17/02/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
- Sezione D - Ulteriori informazioni

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

SI ANNOTA LA DOMANDA GIUDIZIALE, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI VICENZA IN DATA 4 FEBBRAIO 2016 AI NN. 2058/1494, DIRETTA A FAR DICHIARARE, IN VIA PRINCIPALE, LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE 9 GENNAIO 2012 A ROGITO NOTAIO VITO GUGLIELMI DI ARZIGNANO N. 52500 REP. N. 15607 RACC., REGISTRATO AD ARZIGNANO IN DATA 26 GENNAIO 2012, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI VICENZA IN DATA 30 GENNAIO 2012 AI NN. 2128/1626, CON IL QUALE IL SIG. ---, NATO AD ARZIGNANO (VI) IL ---, C.F. ---, RESIDENTE IN 36071 ARZIGNANO (VI), ---, HA PROMESSO IN VENDITA AI SIGNORI ---, NATA A VICENZA ---, C.F. ---, ---, NATA AD ARZIGNANO IL ---, C.F. ---, E ---, NATO AD ARZIGNANO (VI) IL ---, C.F. ---, GLI IMMOBILI DESCRITTI IN NOTA, CON CONSEGUENTE RIGETTO DELLA DOMANDA DI TRASFERIMENTO EX ART. 2932 COD. CIV. PROMOSSA DAI SIGNORI ---, --- E --- NEI CONFRONTI DI ---, ISCRITTA AL N. 17972/2014 RG TRIBUNALE DI VICENZA E TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI VICENZA IN DATA 15 GENNAIO 2015 AI NN. 656 RG 502 RP. IN VIA SUBORDINATA, LA DOMANDA GIUDIZIALE TRASCRITTA, E CHE SI ANNOTA, DIRETTA A OTTENERE LA REVOCA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 2901 E SS. COD. CIV. E, PER L'EFFETTO, LA DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL BANCO POPOLARE SOCIET COOPERATIVA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTO, CON CONSEGUENTE DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL BANCO POPOLARE SOCIET COOPERATIVA DEL TRASFERIMENTO EX ART. 2932 COD. CIV. DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, OVE ACCOLTA LA DOMANDA PROPOSTA DA ---, --- E --- NEI CONFRONTI DI ---

3. Annotazione n. 2324 del 10/08/2017 (SIMULAZIONE ASSOLUTA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2015 - Registro Particolare 502 Registro Generale 656

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21915/2014 del 01/12/2014

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Immobili siti in ARZIGNANO (VI) – immobili oggetto della presente procedura

A favore di:

---, Nata il --- a VICENZA (VI), Sesso F Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

---, Nata il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso F Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

---, Nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

Contro:

---, Nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni:

EMETTERSI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.2932 C.C., SENTENZA CHE, IN ESECUZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA SOTTOSCRITTO IN DATA 9.1.2012, REGISTRATO AD ARZIGNANO IN DATA 26.1.2012 AL N.436 SERIE 1T E TRASCRITTO IN DATA 30.1.2012 AI N.2128 RG E 1626 RP CON CUI --- PROMETTEVA DI VENDERE A ---, --- E --- I BENI INDICATI AL QUARDO B DELLA PRESENTE, PRODUCA GLI EFFETTI DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA NON CONCLUSO.

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2016 - Registro Particolare 1494 Registro Generale 2058

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 10972/2014 del 08/10/2015

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in ARZIGNANO (VI) – immobili oggetto della presente procedura

A favore di:

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, Sede VERONA (VR), Codice fiscale 03700430238

Contro:

---, Nata il --- a VICENZA (VI), Sesso F Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

---, Nata il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso F Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

---, Nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

--- ---, Nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni:

SI TRASCRIVE LA DOMANDA GIUDIZIALE DIRETTA A FAR DICHIARARE, IN VIA PRINCIPALE, LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE 9 GENNAIO 2012 A ROGITO NOTAIO VITO GUGLIELMI DI ARZIGNANO N. 52500 REP. N. 15607 RACC., REGISTRATO AD ARZIGNANO IN DATA 26 GENNAIO 2012, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI VICENZA IN DATA 30 GENNAIO 2012 AI NN. 2128/1626, CON IL QUALE IL SIG. --- ---, NATO AD ARZIGNANO (VI) IL ---, C.F. ---, RESIDENTE IN 36071 ARZIGNANO (VI), ---, HA PROMESSO IN VENDITA AI SIGNORI --- ---, NATA A VICENZA ---, C.F. ---, --- ---, NATA AD ARZIGNANO IL ---, C.F. ---, E --- ---, NATO AD ARZIGNANO (VI) IL ---, C.F. ---, GLI IMMOBILI DESCRITTI IN NOTA, CON CONSEGUENTE RIGETTO DELLA DOMANDA DI TRASFERIMENTO EX ART. 2932 COD. CIV. PROMOSSA DAI SIGNORI --- ---, --- --- E --- --- NEI CONFRONTI DI --- ---, ISCRITTA AL N. 17972/2014 RG TRIBUNALE DI VICENZA E TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI VICENZA IN DATA 15 GENNAIO 2015 AI NN. 656 RG 502 RP. IN VIA SUBORDINATA, LA DOMANDA GIUDIZIALE CHE SI TRASCRIVE DIRETTA A OTTENERE LA REVOCA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 2901 E SS. COD. CIV. E, PER L'EFFETTO, LA DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTO, CON CONSEGUENTE DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA DEL TRASFERIMENTO EX ART. 2932 COD. CIV. DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, OVE ACCOLTA LA DOMANDA PROPOSTA DA --- ---, --- --- E --- --- NEI CONFRONTI DI --- ---.

Nessun altro particolare onere o vincolo a carico dell'acquirente, risultante dalle "visure ipotecarie" sui beni pignorati, oltre a quanto sopra a carico dell'aggiudicatario, ed oltre a quanto indicato al paragrafo successivo.

La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario; il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura. Il costo effettivo di tali spese potrà essere in sede esecutiva diverso da quello indicato a livello preliminare nella presente.

Analoghe considerazioni valgono per le indicazioni di massima dei costi e degli oneri di rimessa in pristino e/o adeguamento, rimozione, smaltimento delle opere edilizie non sanabili come attualmente realizzate.

9.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/10/2021)

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2015 - Registro Particolare 1417 Registro Generale 9255, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 3252/2015 del 26/05/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in ARZIGNANO (VI), Catasto FABBRICATI, foglio 10, p.lle 330 (A7), 415 (A8), 831 (C6) e Catasto TERRENI, foglio 10, p.lle 312, 325, 326, 327, 331, 328, 332, 333, 334, 335, 336, 351, 313, 337, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 417, 315, 419, 460, 461, 474, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 352, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, Sede VERONA (VR), Codice fiscale 03700430238, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, contro --- ---, nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1
- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2021 - Registro Particolare 1136 Registro Generale 1534, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4820 del 02/01/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in ARZIGNANO (VI), Catasto FABBRICATI, foglio 10, p.lle 330 (A7), 415 (A8), 831

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



(C6) e Catasto TERRENI, foglio 10, p.lle 312, 325, 326, 327, 331, 328, 332, 333, 334, 335, 336, 351, 313, 337, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 417, 315, 419, 460, 461, 474, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 352, a favore di RED SEA SPV S.R.L., Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 04938320266, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, contro --- ---, nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

- TRASCRIZIONE del 03/05/2021 - Registro Particolare 6963 Registro Generale 9700, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1289 del 01/04/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in ARZIGNANO (VI), Catasto TERRENI, Foglio 10 Particella 338, a favore di RED SEA SPV S.R.L., Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 04938320266, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, contro --- ---, nato il --- a ARZIGNANO (VI), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

9.4 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dovranno essere cancellati nel contesto della procedura, ai fini della vendita all'asta, gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 9.3. Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 9.2.

9.5 Altri vincoli o oneri

Nessun altro particolare vincolo rilevato oltre a quelli indicati ai paragrafi precedenti.

10. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale, salvo quanto segnalato ai paragrafi precedenti relativamente alle opere relative all'accesso carraio nord alla proprietà da Via San Pietro.

11. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO (USO CIVICO O LIVELLO)

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

12. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Gli immobili non risultano facenti parte di un condominio.

Dalle ricerche ipotecarie eseguite, non risultano eventuali altri procedimenti in corso sui beni in esame oltre a quelli sopra citati ai paragrafi precedenti per i beni pignorati.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

13. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

13.1 Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“Il **valore di mercato** è l’ammontare stimato per il quale un determinata immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”;*

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

“l’ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato determinata da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la valutazione. E’ il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall’acquirente;

“...per il quale un determinata immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminata o l’effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all’acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionata a comprare a qualsiasi prezzo. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un’adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Il metodo M.C.A.

- permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

13.2 Stima valore di mercato

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell’applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

il termine “prezzo marginale” indica il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata”

il termine “superficie esterna lorda (SEL)” indica “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”; la “SEL” comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze 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;

il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali, utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi/terrazzi;
- sono stati definiti i "prezzi marginali";

ottenendo come risultato finale utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, comprensivo anche del valore delle eventuali parti comuni e aree scoperte, risulta quello riportato nel seguito.

Si precisa in particolare che è stato possibile applicare il metodo MCA-IVS per la stima del valore degli edifici, in quanto per tale tipologia si sono reperiti un numero di "immobili comparabili" sufficienti; mentre ciò

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



non è stato completamente possibile per i terreni agricoli, non avendo reperito un numero adeguato di compravendite recenti nell'intorno dei beni in esame per le varie destinazioni degli stessi.

13.3 Stima valore dei terreni

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. è stata eseguita una ricerca di opportuni beni simili (comparabili) per tipologia e di cui sia noto il prezzo di mercato compravenduto in sede di atto notarile, da confrontare con il bene oggetto di stima.

È stata eseguita una ricerca per i c.d. "comparabili" nella zona in cui sono siti i beni pignorati in esame, delle compravendite di terreni avvenute negli ultimi anni, ma tale ricerca non ha fornito tutti gli elementi ed i dati utili ai fini della stima, in ragione anche del numero di comparabili necessari.

Da quanto sopra si evince che non vi sono i presupposti per l'applicazione "completa" del metodo M.C.A., di conseguenza, considerate le caratteristiche qualitative/quantitative dei beni in esame, la loro destinazione agricola, si ritiene ai fini della stima di fare riferimento ai valori dedotti da alcune compravendite rilevate nella zona ed anche ai Valori Agricoli Medi per la Provincia di Vicenza per l'anno 2020, come indicato dalla Commissione Provinciale per la Determinazione delle Indennità di Espropriazione di Vicenza e dalla Commissione Provinciale - Ufficio del territorio di VICENZA dell'Agenzia delle Entrate.

Si riporta nella tabella che segue il riepilogo della stima dei terreni, con l'indicazione delle p.lle interessate, del classamento catastale, della coltura attuale, della giacitura, della superficie catastale, del valori del VAM del 2020, del valore unitario assegnato per la stima e del calcolo del valore totale (si precisa che la p.lla 344 è stata ricompresa nella stima dell'edificio p.lla 415 come area esterna pertinenziale).

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 145 di 159



Tabella 2. Tabella di stima dei terreni.

Foglio	Particella	Classamento	VAM VI 2020 (€/m ²)	Coltura attuale	Giacitura piana/inclinata	Sup. catastale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore totale (€)
10	312	seminativo	€ 7,52	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	4226	€ 7,50	€ 31.695,00
10	313	bosco ceduo	€ 1,50	bosco	pendio	729	€ 1,50	€ 1.093,50
10	315	seminativo	€ 7,52	bosco	pendio	3062	€ 1,50	€ 4.593,00
10	316	seminativo	€ 7,52	bosco	pendio	1973	€ 1,50	€ 2.959,50
10	317	seminativo	€ 7,52	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	1360	€ 7,50	€ 10.200,00
10	318	seminativo	€ 7,52	bosco	pendio	267	€ 1,50	€ 400,50
10	319	seminativo	€ 7,52	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	7530	€ 7,50	€ 56.475,00
10	320	seminativo	€ 7,52	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	4332	€ 7,50	€ 32.490,00
10	321	seminativo	€ 7,52	bosco	pendio	3902	€ 1,50	€ 5.853,00
10	325	bosco ceduo	€ 1,50	bosco	pendio	185	€ 1,50	€ 277,50
10	326	seminativo	€ 7,52	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	3894	€ 7,50	€ 29.205,00
10	327	bosco ceduo	€ 1,50	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	173	€ 7,50	€ 1.297,50
10	328	bosco ceduo	€ 1,50	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	1430	€ 7,50	€ 10.725,00
10	331	semin. arbor.	€ 7,52	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	1770	€ 7,50	€ 13.275,00
10	332	seminativo	€ 7,52	bosco	pendio	2614	€ 1,50	€ 3.921,00
10	333	bosco ceduo	€ 1,50	bosco	pendio	1251	€ 1,50	€ 1.876,50
10	334	seminativo	€ 7,52	bosco	pendio	4270	€ 1,50	€ 6.405,00
10	335	prato arbor.	€ 7,82	bosco	pendio	530	€ 1,50	€ 795,00
10	336	bosco ceduo	€ 1,50	bosco	pendio	968	€ 1,50	€ 1.452,00
10	337	bosco ceduo	€ 1,50	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	1280	€ 7,50	€ 9.600,00
10	338	semin. arbor.	€ 7,52	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	7010	€ 7,50	€ 52.575,00
10	342	prato arbor.	€ 7,82	bosco	pendio	843	€ 1,50	€ 1.264,50
10	343	bosco ceduo	€ 1,50	bosco	pendio	4126	€ 1,50	€ 6.189,00
10	348	seminativo	€ 7,52	bosco	pendio	859	€ 1,50	€ 1.288,50
10	349	vigneto	€ 10,53	oliveto	pendio	4956	€ 8,50	€ 42.126,00
10	350	prato arbor.	€ 7,82	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	737	€ 7,50	€ 5.527,50
10	351	seminativo	€ 7,52	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	5952	€ 7,50	€ 44.640,00
10	352	bosco ceduo	€ 1,50	bosco	pendio	737	€ 1,50	€ 1.105,50
10	417	incolto sterile	€ 1,35	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	20	€ 7,50	€ 150,00
10	419	incolto sterile	€ 1,35	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	455	€ 7,50	€ 3.412,50
10	460	vigneto	€ 10,53	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	8420	€ 7,50	€ 63.150,00
10	461	seminativo	€ 7,52	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	2836	€ 7,50	€ 21.270,00
10	474	seminativo	€ 7,52	seminativo/prato/viabilità	piana/poco inclinata	4310	€ 7,50	€ 32.325,00
Totale						87007		€ 499.612,50
Valore arrotondato (quota di 1/1 della piena proprietà)								€ 500.000,00

Il valore complessivo dei terreni come sopra indicati risulta essere pari a € 500.000.

Il valore di stima fa riferimento a compravendite di immobili “comparabili” del periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno.

13.4 Stima valore immobile p.lla 330 (A7)

Si riporta nel seguito il sunto finale delle tabelle di stima dei beni, e si rimanda ai tabulati di calcolo allegati per i dettagli della stima del valore dell’immobile mediante il metodo MCA-IVS.

Come risultato finale utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, si ha che il valore dell’edificio identificato alla p.lla 330 (A7) è pari a € 135.000 con un valore medio al m² di superficie commerciale pari a circa 477 €/m².


Giudice: Dott. Luca Prendini


Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





Il valore di stima fa riferimento a compravendite di immobili "comparabili" del periodo antecedente alla "pandemia" c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno.

Tabella 3. Tabella di rilevamento dati – metodo "IVS-MCA".

Comparabile A				
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale			
Tipologia	abitazione unifamiliare			
Epoca costruzione	ante 1967			
Comune	Arzignano (VI)			
Indirizzo	Via Monte Summano, 8			
Dati catastali	foglio 9, p.lla 416, sub. 1 (A7), sub. 2 (C6)			
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore	
	superficie principale	SUP	221,8	
	superficie balconi/terrazzi	SUB	12,0	
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	4,0	
	superficie soffitta/sottotetto	SUS	62,5	
	superficie cantina/deposito	SUC	5,7	
	superficie autorimessa	SUA	28,0	
	superficie esterna esclusiva	SUE	483,0	
	Servizi igienici	numero	SER	2
	Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0	
Posti auto coperti	numero	PAC	0	
Stato di manutenzione vani principali	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNP	2	
Stato di manutenzione vani accessori	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNA	2	
Stato di manutenzione impianti	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNI	2	
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0	
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0	
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	02/12/2020	
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 187.000	
Fonte del dato	Atto Notaio Fabrizio Diliberto di Arzignano rep. 2.488			
Foto immobile				

Comparabile B				
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale			
Tipologia	abitazione unifamiliare			
Epoca costruzione	1980			
Comune	Arzignano (VI)			
Indirizzo	Via Don Lorenzo Perosi, 45			
Dati catastali	foglio 25, p.lla 852, sub. 1 (A7), sub. 2 (C6)			
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore	
	superficie principale	SUP	163,3	
	superficie balconi/terrazzi	SUB	42,4	
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	18,4	
	superficie soffitta	SUS	0,0	
	superficie cantina/deposito	SUC	147,4	
	superficie autorimessa	SUA	51,3	
	superficie esterna esclusiva	SUE	597,1	
	Servizi igienici	numero	SER	2
	Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0	
Posti auto coperti	numero	PAC	0	
Stato di manutenzione vani principali	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNP	1	
Stato di manutenzione vani accessori	2 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNA	1	
Stato di manutenzione impianti	3 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNI	1	
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0	
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0	
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	20/10/2020	
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 159.000	
Fonte del dato	Atto Notaio Rosella Manfrè di Montebelluna Maggiore rep. 3.337			
Foto immobile				

Comparabile C				
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale			
Tipologia	abitazione unifamiliare			
Epoca costruzione	1991			
Comune	Arzignano (VI)			
Indirizzo	Via Main, 29			
Dati catastali	foglio 16, p.lla 1344, sub. 3 (A7), sub. 2 (C6)			
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore	
	superficie principale	SUP	169,0	
	superficie balconi/terrazzi	SUB	21,0	
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	23,2	
	superficie soffitta	SUS	0,0	
	superficie cantina/deposito	SUC	125,2	
	superficie autorimessa	SUA	62,5	
	superficie esterna esclusiva	SUE	443,3	
	Servizi igienici	numero	SER	1
	Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0	
Posti auto coperti	numero	PAC	0	
Stato di manutenzione vani principali	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNP	3	
Stato di manutenzione vani accessori	2 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNA	3	
Stato di manutenzione impianti	3 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNI	3	
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0	
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0	
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	08/10/2020	
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 300.000	
Fonte del dato	Atto Notaio Beniamino Itri di Lonigo rep. 146.299			
Foto immobile				

Subject				
Descrizione dato	Immobile oggetto di stima			
Tipologia	appartamento in condominio			
Epoca costruzione	1975			
Comune	Arzignano (VI)			
Indirizzo	Via Fortis, 7			
Dati catastali	foglio 10, p.lla 330, sub. - (A7)			
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore	
	superficie principale	SUP	200,0	
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,0	
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	25,5	
	superficie soffitta	SUS	0,0	
	superficie cantina/deposito	SUC	51,0	
	superficie autorimessa	SUA	0,0	
	superficie esterna esclusiva	SUE	472,0	
	Servizi igienici	numero	SER	2
	Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0	
Posti auto coperti	numero	PAC	0	
Stato di manutenzione vani principali	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNP	1	
Stato di manutenzione vani accessori	2 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNA	1	
Stato di manutenzione impianti	3 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNI	1	
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0	
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0	
Data stima	data della stima	DAT	02/08/2021	
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	-	
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile			
Foto immobile				

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Tabella 4. Tabella di stima edificio p.lla 330 (A7).

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 187.000,00		€ 159.000,00		€ 300.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	8,10	-€ 631,13	9,53	-€ 631,58	9,93	-€ 1.241,67
Superficie principale SUP	-21,80	-€ 10.185,12	36,70	€ 17.146,51	31,00	€ 14.483,43
Superficie balconi SUB	-12,00	-€ 1.401,62	-42,40	-€ 4.952,40	-21,00	-€ 2.452,84
Superficie porticato SUO	21,50	€ 4.017,98	7,10	€ 1.326,87	2,30	€ 429,83
Superficie soffittasottotetto SUS	-62,50	-€ 8.760,14	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie cantina/deposito SUC	45,30	€ 10.582,25	-96,40	-€ 22.519,39	-74,20	-€ 17.333,39
Superficie autorimessa SUA	-28,00	-€ 6.540,90	-51,30	-€ 11.983,87	-62,50	-€ 14.600,23
Superficie area esterna SUE	-11,00	-€ 292,92	-125,10	-€ 3.331,25	28,70	€ 764,24
Livello di piano LIV	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero di bagni SER	0	€ -	0	€ -	1	€ 7.500,00
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	-1	-€ 22.180,00	0	€ -	-2	-€ 42.250,00
Stato di manutenz. vani access. MNA	-1	-€ 3.015,00	0	€ -	-2	-€ 16.257,00
Stato di manutenz. impianti MNI	-1	-€ 13.100,00	0	€ -	-2	-€ 7.274,40
Impianto di condizionamento CON	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Prezzo corretto		€ 135.493,41		€ 134.054,88		€ 221.767,98
Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima						
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%						
Divergenza assoluta con tre unità:	d% = (Pmax - Pmin) / Pmin x 100				65,4%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	d% = (Pmax - Pmin) / Pmin x 100				1,1%	minore 10%
Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject						
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d _{min} e < 10%						
Valore di stima del subject:	V _{subject} = ΣPi / n					€ 134.774,15
Dove Pi sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)						
Valore di stima del subject arrotondato						€ 135.000,00

13.5 Stima valore immobili p.lla 415 (A8), p.lla 831 (C6), p.lla 344 (terreno)

Considerato che l'autorimessa identificata alla p.lla 831 ed il terreno alla p.lla 344 sono collocati in prossimità alla "villa" di cui alla p.lla 415 e che costituiscono di fatto sue "pertinenze", come anche i vani accessori della piscina, ai fini della stima si è accorpato in unico corpo di stima tali beni, per il calcolo del relativo valore.

Si deve osservare che l'edificio alla p.lla 415 è un immobile di particolare specificità e rarità, per tipologia, posizione, conformazione, storia, consistenza, ecc.; ragione per cui non è stato possibile identificare degli immobili comparabili compravenduti di recente nelle immediate vicinanze, ma si è dovuto allargare il raggio dell'area di ricerca ad un orizzonte territoriale più ampio, considerato anche che non esiste un "mercato locale" con un numero adeguato di transazioni per la tipologia di bene in esame.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Da tale indagine sono state individuate tre compravendite di altri tre immobili, dalle quali è stato possibile estrarre i dati necessari alla applicazione del metodo di stima IVS-MCA.

Inoltre, considerata la particolare tipologia del bene in esame, anche al fine di avvalorare e testare i risultati ottenuti con il metodo IVS-MCA, si è eseguita una seconda stima, mediante un secondo metodo che si basa sulla analisi statistico-estimativa di mercato delle offerte di vendita (asking price – prezzi attesi) nell'intorno del sito in esame per immobili comparabili nelle Province di Vicenza, Verona, Padova e Treviso (Periodo di rilevazione offerte: agosto 2021).

Tale metodo si articola nelle seguenti fasi.

- Ricerca e rilevazione di immobili comparabili messi in vendita
- Raccolta dei dati per tali immobili (prezzi attesi, superfici, caratteristiche intrinseche, ecc.)
- Compilazione della tabella dei dati
- Raggruppamento dei dati per classi di omogeneità di caratteristiche
- Regressione statistica della funzione che collega i prezzi attesi alle caratteristiche
- Stima del bene in esame mediante la funzione di regressione statistica determinata

Ai prezzi attesi, al fine di ragguagliarli a dei prezzi di compravendita, si è applicata la riduzione indicata dal “Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia del 22.02.19 - Fonte: BANCA D'ITALIA STATISTICHE), pari a 10%.

Da tali indagini si sono rilevati 23 immobili, che in base alle loro caratteristiche sono stati suddivisi in tre sottogruppi (A, B e C), per i quali si sono ricavate le relative regressioni statistiche, con funzioni di tipo lineare.

Tali funzioni presentano un ottimo grado di rappresentazione del fenomeno statistico simulato in quanto forniscono un coefficiente di determinazione o tasso di correlazione (più comunemente R^2), pari a 0.95 per il caso in esame; valori di R^2 prossimi a 1.0 indicano che la funzione simula con buona approssimazione il fenomeno; valori di R^2 prossimi a 0.0 indicano che la funzione simula con cattiva approssimazione il fenomeno.

Si riportano nelle tabelle che seguono i risultati ottenuti dai due approcci di stima e si rimanda ai tabulati di calcolo allegati per maggiori dettagli.

Per quel che riguarda gli aspetti che incidono sulla stima, sul valore e sull'appetibilità del bene in esame, si deve considerare inoltre quanto segue.

- L'edificio, vista la sua particolarità e le sue dimensioni ha dei rilevanti costi di manutenzione ed esercizio.
- L'edificio presenta dei rilevanti costi per riscaldamento invernale (e produzione acqua calda sanitaria); l'esecutato ha riferito che negli ultimi due anni è stata spesa una cifra di circa 26.500 € in totale.
- L'immobile alla p.lla 415 non può usufruire dell'esenzione IMU per la c.d. “prima casa” in quanto catastalmente classificato in categoria A8.
- La tassazione IMU annua sostenuta attualmente dall'esecutato (per l'intero degli immobili in esame) è pari a circa 12.000 € (come riferito dall'esecutato).
- I costi per il consumo di energia elettrica sono dell'ordine di circa 2.500 € all'anno (come riferito dall'esecutato).
- Nel caso di opere di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione l'immobile alla p.lla 415 non può usufruire di agevolazioni fiscali in quanto catastalmente classificato in categoria A8.


Giudice: Dott. Luca Prendini


Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato


Pagina 149 di 159




Tabella 5. Tabella di rilevamento dati – metodo “IVS-MCA”.

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale e terreni		
Tipologia	villa, pertinenze, aree scoperte		
Epoca costruzione	1800 circa		
Comune	Negrar (VR)		
Indirizzo	Piazza di Arbizzano, 4		
Dati catastali	NCEU, foglio 49, p.lla 58 (A7), p.lla 56 sub. 4 (A3) e sub. 5 (C2), sub. 3 (bcnc) - NCT, foglio 49, p.lle 57-673-675-755-985		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	668,0
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,0
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	256,0
	superficie soffitta/sottotetto	SUS	120,0
	superficie cantina/deposito	SUC	357,0
	superficie autorimessa	SUA	0,0
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	3039,0
Servizi igienici	numero	SER	6
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	08/08/2017
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 1.278.000
Fonte del dato	Atto Notaio Gabriele Noto di Verona rep. 25498		
Note	ai fini della comparabilità del bene nella stima il valore della p.lla 985 di 3330 m ² (vigneto) è stato scorporato dal valore totale in atto (1,3 milioni di euro circa), considerando il VAM stabilito per la regione agraria in esame		
Foto immobile			

Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale e terreni		
Tipologia	villa, pertinenze, aree scoperte		
Epoca costruzione	1780 circa		
Comune	San Pietro in Cariano (VR)		
Indirizzo	Via dei Fraccaroli, 6		
Dati catastali	NCEU, foglio 20, p.lla 52 sub. 1 (A2) sub. 2 (D10) sub. 3 (A3) sub. 4 (D10) sub. 5 (corte), p.lla 535 (D10) - NCT, foglio 20, p.lle 50-53-54-55-56-105-116-536-52-535		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	1369,0
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,0
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	45,0
	superficie soffitta	SUS	0,0
	superficie cantina/deposito	SUC	739,0
	superficie autorimessa	SUA	0,0
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	2548,0
Servizi igienici	numero	SER	4
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	2 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	3 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	10/02/2016
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 2.765.800
Fonte del dato	Atto Notaio Sergio Macchi di Legnago rep. 155604		
Note	ai fini della comparabilità del bene nella stima il valore delle p.lle 50-105-116-54-55-56-536 di totali 57090 m ² (vigneti DOC o analoghi) è stato scorporato dal valore totale in atto (4,7 milioni di euro circa), considerando il VAM stabilito per la regione agraria in esame		
Foto immobile			

Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale e terreni		
Tipologia	villa, pertinenze, aree scoperte		
Epoca costruzione	1800 circa		
Comune	Caldogno (VI)		
Indirizzo	Via Torino, snc		
Dati catastali	NCEU, foglio 10, p.lla 13 sub. 1 (F2) - NCT, foglio 10, p.lle 1168-1175-1177		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	2900,0
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,0
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,0
	superficie soffitta	SUS	0,0
	superficie cantina/deposito	SUC	0,0
	superficie autorimessa	SUA	0,0
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	1494,0
Servizi igienici	numero	SER	0
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	2 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	3 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	21/12/2016
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 1.630.000
Fonte del dato	Atto Segretario Generale di Caldogno Michelangelo Pellè rep. 2205		
Foto immobile			

Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	appartamento in condominio		
Epoca costruzione	ante 1967		
Comune	Arzignano (VI)		
Indirizzo	Via San Pietro, 18		
Dati catastali	foglio 10, p.la 415 (A8), p.la 831 (C6), p.la 344 (terreno di pertinenza)		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	964,5
	superficie balconi/terrazzi	SUB	41,8
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	11,2
	superficie soffitta	SUS	42,4
	superficie cantina/deposito	SUC	256,4
	superficie autorimessa	SUA	93,9
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	4895,0
Servizi igienici	numero	SER	8
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	2 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	3 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0
Data stima	data della stima	DAT	12/08/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	-
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Note	a. nel conteggio della superficie esterna pertinenziale SUE si sono considerate le superfici delle p.lle 344-415-831 site nell'intorno della villa, al netto dell'ingombro dei fabbricati; b. nella stima sono inclusi anche i vani accessori della piscina conteggiati come come depositi SUC; c. le superfici dei vani stimate sono relative solamente a quelle "autorizzate", mentre non sono considerati gli ampliamenti non autorizzati e non regolarizzabili (vedi relazione - parag. conf. urbanistica)		
Foto immobile			

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Tabella 6. Tabella di stima immobili p.lle 415 (A8), 831 (C6), 344 (terreno) – metodo “IVS-MCA”.

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 1.278.000,00		€ 2.765.800,00		€ 1.630.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	48,83	-€ 15.602,25	67,00	-€ 46.327,15	56,50	-€ 23.023,75
Superficie principale SUP	296,50	€ 404.674,37	-404,50	-€ 552.076,84	-1935,50	-€ 2.641.643,33
Superficie balconi SUB	41,80	€ 14.262,55	41,80	€ 14.262,55	41,80	€ 14.262,55
Superficie porticato SUO	-244,80	-€ 100.233,68	-33,80	-€ 13.839,45	11,20	€ 4.585,85
Superficie soffittasottotetto SUS	-77,60	-€ 42.364,56	42,40	€ 23.147,65	42,40	€ 23.147,65
Superficie cantina/deposito SUC	-100,60	-€ 68.651,34	-482,60	-€ 329.335,33	256,40	€ 174.972,19
Superficie autorimessa SUA	93,90	€ 64.079,13	93,90	€ 64.079,13	93,90	€ 64.079,13
Superficie area esterna SUE	1856,00	€ 46.830,56	2347,00	€ 59.219,47	3401,00	€ 85.813,98
Livello di piano LIV	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero di bagni SER	2	€ 15.000,00	4	€ 30.000,00	8	€ 60.000,00
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	1	€ 167.000,00	0	€ -	2	€ 1.740.000,00
Stato di manutenz. vani access. MNA	1	€ 60.660,00	0	€ -	2	€ -
Stato di manutenz. impianti MNI	1	€ 145.695,00	0	€ -	2	€ 870.000,00
Impianto di condizionamento CON	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Prezzo corretto		€ 1.969.349,79		€ 2.014.930,02		€ 2.002.194,27
Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima						
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%						
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$				2,3%	minore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$				2,3%	minore 10%
Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject						
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d_{min} e $< 10\%$						
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = SP_i / n$					€ 1.995.491,36
Dove P_i sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)						
Valore di stima del subject arrotondato						€ 1.995.000,00

Il valore di stima fa riferimento a compravendite di immobili “comparabili” del periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Tabella 7. Tabella di rilevamento dati – metodo “Asking price”.

Schede immobili comparabili - gruppo A		
Codice immobile	A1	Foto
Ubicazione	Vicenza (dintorni)	
Tipologia	villa di lusso d'epoca	
Superficie interni (m²)	2.430	
Superficie esterni (m²)	12.500	
Superficie commerciale (m²)	3.166	
Prezzo offerta	€ 2.000.000	
Codice immobile	A2	Foto
Ubicazione	Vicenza (dintorni)	
Tipologia	villa di lusso - villa veneta	
Superficie interni (m²)	5.000	
Superficie esterni (m²)	200.000	
Superficie commerciale (m²)	10.000	
Prezzo offerta	€ 4.500.000	
Codice immobile	A3	Foto
Ubicazione	Verona (dintorni)	
Tipologia	villa padronale	
Superficie interni (m²)	3.000	
Superficie esterni (m²)	13.000	
Superficie commerciale (m²)	3.860	
Prezzo offerta	€ 2.000.000	
Codice immobile	A4	Foto
Ubicazione	Padova (dintorni)	
Tipologia	villa veneta storica	
Superficie interni (m²)	6.500	
Superficie esterni (m²)	20.000	
Superficie commerciale (m²)	8.200	
Prezzo offerta	€ 6.050.000	
Codice immobile	A5	Foto
Ubicazione	Padova (dintorni)	
Tipologia	villa veneta - villa storica	
Superficie interni (m²)	4.000	
Superficie esterni (m²)	50.000	
Superficie commerciale (m²)	5.800	
Prezzo offerta	€ 4.300.000	
Codice immobile	A6	Foto
Ubicazione	Padova (dintorni)	
Tipologia	villa	
Superficie interni (m²)	1.200	
Superficie esterni (m²)	48.000	
Superficie commerciale (m²)	2.220	
Prezzo offerta	€ 1.850.000	

Schede immobili comparabili - gruppo C		
Codice immobile	C1	Foto
Ubicazione	Treviso (dintorni)	
Tipologia	dimora storica di lusso	
Superficie interni (m²)	800	
Superficie esterni (m²)	1.000	
Superficie commerciale (m²)	980	
Prezzo offerta	€ 3.450.000	
Codice immobile	C2	Foto
Ubicazione	Treviso (dintorni)	
Tipologia	villa veneta storica	
Superficie interni (m²)	800	
Superficie esterni (m²)	20.000	
Superficie commerciale (m²)	1.360	
Prezzo offerta	€ 3.750.000	
Codice immobile	C3	Foto
Ubicazione	Treviso (dintorni)	
Tipologia	villa di lusso	
Superficie interni (m²)	900	
Superficie esterni (m²)	4.736	
Superficie commerciale (m²)	1.175	
Prezzo offerta	€ 3.750.000	
Codice immobile	C4	Foto
Ubicazione	Treviso (dintorni)	
Tipologia	dimora d'epoca	
Superficie interni (m²)	245	
Superficie esterni (m²)	1.280	
Superficie commerciale (m²)	320	
Prezzo offerta	€ 1.250.000	
Codice immobile	C5	Foto
Ubicazione	Treviso (dintorni)	
Tipologia	villa storica	
Superficie interni (m²)	800	
Superficie esterni (m²)	3.500	
Superficie commerciale (m²)	1.030	
Prezzo offerta	€ 5.000.000	
Codice immobile	C6	Foto
Ubicazione	Treviso (dintorni)	
Tipologia	dimora storica di lusso	
Superficie interni (m²)	2.310	
Superficie esterni (m²)	40.000	
Superficie commerciale (m²)	3.572	
Prezzo offerta	€ 12.000.000	

Schede immobili comparabili - gruppo B		
Codice immobile	B1	Foto
Ubicazione	Vicenza (dintorni)	
Tipologia	villa storica	
Superficie interni (m²)	3.000	
Superficie esterni (m²)	22.000	
Superficie commerciale (m²)	4.040	
Prezzo offerta	€ 7.500.000	
Codice immobile	B2	Foto
Ubicazione	Vicenza (dintorni)	
Tipologia	villa storica di lusso	
Superficie interni (m²)	3.900	
Superficie esterni (m²)	20.000	
Superficie commerciale (m²)	5.080	
Prezzo offerta	€ 9.000.000	
Codice immobile	B3	Foto
Ubicazione	Verona (dintorni)	
Tipologia	villa padronale	
Superficie interni (m²)	900	
Superficie esterni (m²)	30.000	
Superficie commerciale (m²)	1.680	
Prezzo offerta	€ 2.500.000	
Codice immobile	B4	Foto
Ubicazione	Verona (dintorni)	
Tipologia	villa padronale	
Superficie interni (m²)	850	
Superficie esterni (m²)	40.000	
Superficie commerciale (m²)	1.820	
Prezzo offerta	€ 2.550.000	
Codice immobile	B5	Foto
Ubicazione	Verona (dintorni)	
Tipologia	villa	
Superficie interni (m²)	1.800	
Superficie esterni (m²)	4.500	
Superficie commerciale (m²)	2.250	
Prezzo offerta	€ 3.500.000	
Codice immobile	B6	Foto
Ubicazione	Verona (dintorni)	
Tipologia	villa	
Superficie interni (m²)	3.962	
Superficie esterni (m²)	10.500	
Superficie commerciale (m²)	4.964	
Prezzo offerta	€ 7.500.000	
Codice immobile	B7	Foto
Ubicazione	Treviso (dintorni)	
Tipologia	villa	
Superficie interni (m²)	1.000	
Superficie esterni (m²)	38.000	
Superficie commerciale (m²)	1.960	
Prezzo offerta	€ 2.600.000	

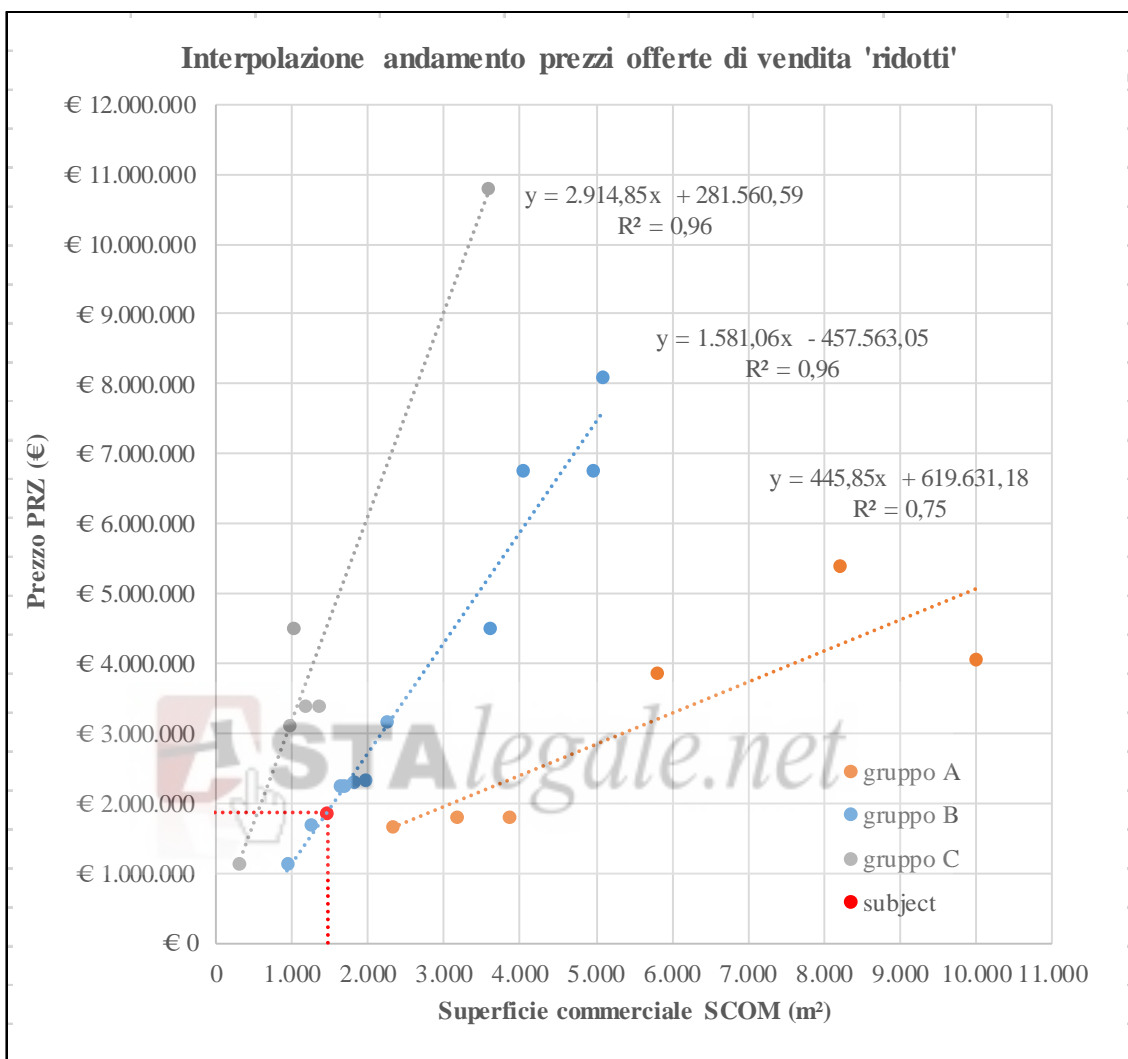
Codice immobile	B8	Foto
Ubicazione	Treviso (dintorni)	
Tipologia	villa padronale	
Superficie interni (m²)	1.200	
Superficie esterni (m²)	10.000	
Superficie commerciale (m²)	1.640	
Prezzo offerta	€ 2.500.000	
Codice immobile	B9	Foto
Ubicazione	Treviso (dintorni)	
Tipologia	signorile villa veneta	
Superficie interni (m²)	620	
Superficie esterni (m²)	10.000	
Superficie commerciale (m²)	944	
Prezzo offerta	€ 1.250.000	
Codice immobile	B10	Foto
Ubicazione	Padova (dintorni)	
Tipologia	villa storica	
Superficie interni (m²)	935	
Superficie esterni (m²)	7.000	
Superficie commerciale (m²)	1.262	
Prezzo offerta	€ 1.875.000	
Codice immobile	B11	Foto
Ubicazione	Padova (dintorni)	
Tipologia	villa veneta storica	
Superficie interni (m²)	2.900	
Superficie esterni (m²)	6.000	
Superficie commerciale (m²)	3.600	
Prezzo offerta	€ 5.000.000	

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Tabella 8. Tabella di stima immobili p.lle 415 (A8), 831 (C6), 344 (terreno) – metodo “Asking price”.



Dati dell'immobile in esame "subject" e stima del prezzo per interpolazione	
Ubicazione	Provincia di Vicenza - Comune di Azignano - Via San Pietro, 18
Tipologia	villa storica con pertinenze e aree scoperte
Superficie lorda vani immobili (m²)	1.410
Superficie aree esterne pertinenziali (m²)	4.895
Superficie commerciale "subject" in esame SCOM (m²)	1.464
Formula di interpolazione tra sup. comm.le e prezzo (gruppo B)	PRZ = 1.581 x SCOM - 457.563
Prezzo "subject" in esame da formula di interpolazione (PRZ)	€ 1.857.299
Prezzo "subject" in esame arrotondato (PRZ)	€ 1.857.000

Considerati i risultati ottenuti dai due diversi metodi di stima, e la loro buona similarità (con differenza solo di circa il 7%), si può assumere come valore di stima il valore medio ottenuto dai due approcci, e quindi pari a € **1.926.000** con un valore medio al m² di superficie commerciale pari a circa 1.315 €/m².

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



13.6 Stima valore della piscina

Considerato che non esiste un “mercato per piscine usate”, non sono rilevabili compravendite e dati relativi a tali transazioni; di conseguenza non è applicabile per la stima del valore della piscina il metodo IVS-MCA.

Considerato quanto sopra e la vetustà della stessa, si adotta il metodo di stima detto “del valore di costruzione deprezzato”. Tale metodo determina il valore di un bene immobile sommando tutti i costi necessari per la sua realizzazione e lo deprezza in ragione della sua vetustà per un valore pari alle opere che sarebbero necessarie per renderlo “ordinario a nuovo”.

Per il caso in esame, considerate le caratteristiche tecniche, funzionali, di consistenza, ecc. del bene in esame, e sentite anche delle ditte specializzate nella realizzazione di tali manufatti, si è appreso che il suo valore di costruzione a nuovo può essere abbastanza variabile in funzione di diversi fattori; per il caso in esame un valore medio può essere assunto dell’ordine di circa 80.000 €.

Considerate poi la vetustà e lo stato di manutenzione del manufatto in esame, si è appreso che solamente la struttura in cls al grezzo può essere considerata come ancora “usufruibile”, preso atto che i rivestimenti sono in fase di distacco in vari settori ed anche dello stato di vetustà degli impianti.

Preso atto di tutto ciò e dell’incidenza media della parte strutturale su tale tipo di opere, si può considerare che l’attuale valore del bene sia dell’ordine di circa il 30% del suo valore a nuovo, e quindi pari a circa **€ 24.000**.

13.7 Valore complessivo stimato dei beni e correzioni della stima

Sulla base delle stime riportate ai paragrafi precedenti nella tabella che segue si riporta il riepilogo complessivo della stima dei beni.

Tabella 9. Valore complessivo stimato dei beni.

Descrizione	Valore
Valore lordo stimato per i terreni (esclusa p.la 344)	€ 500.000,00
Valore lordo stimato per immobile p.la 330 (A7)	€ 135.000,00
Valore lordo stimato per immobili p.lle 415 (A8), 831 (C6), 344 (terreno)	€ 1.926.000,00
Valore lordo stimato per la piscina	€ 24.000,00
Valore totale lordo stimato complessivo	€ 2.585.000,00

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l’uso del metodo di stima, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, come ad esempio gli oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizia; vedasi tabella che segue.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Tabella 10. Correzioni della stima

Adeguamenti e correzioni della stima	Valore
Valore totale lordo stimato complessivo	€ 2.585.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e rimessa in pristino	-€ 200.000,00
oneri di regolarizzazione catastale	-€ 10.000,00
stato manutenzione ed uso (già considerato nella stima IVS-MCA)	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
altro:	€ -
Totale Valore	€ 2.375.000,00

13.8 Calcolo valore a base d'asta

Considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Considerato che per quanto sopra l’incarico posto dal Sig. Giudice indica di applicare a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato;

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, valutate le specifiche circostanze del caso in esame, una riduzione del 15% sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando si ha quanto indicato nella tabella che segue, per la vendita all'asta della quota di 1/1 della piena proprietà dei beni.

Tabella 11. Calcolo valore a base d'asta per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Calcolo valo a base d'asta dei beni		Valore
Totale valore stimato		€ 2.375.000,00
Mancaanza di garanzia per vizi (min. 15% ÷ 30% max.)	-15%	-€ 356.250,00
Valore a base d'asta		€ 2.018.750,00
Valore a base d'asta arrotondato (quota 1/1 della piena proprietà)		€ 2.019.000,00
Valore offerta minima alla prima asta (-25% valore base d'asta)		€ 1.514.250,00

Il prezzo a base d'asta arrotondato dei beni pignorati corrisponde quindi a:

€ 2.019.000,00 (diconsi Euro duemilionidiciannovemla/00)

13.9 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esecutato acquistò l'intera proprietà dei beni pignorati nel 2006, mediante atto di donazione da parte del fratello, al prezzo complessivo di € 1.360.000.

13.10 Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale Spa, e depurati da quelli con dati incompleti, non aggiudicati o non pertinenti per il caso in esame, si deduce quanto segue.

Si sono riscontrate nel comune di Arzignano, dal 2014 al 2020, 167 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2003 al 2018, aggiudicate dal 1° al 16° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 12% ed il 143% del prezzo stimato in perizia, e mediamente ad valore pari al 55% del prezzo in perizia; si sono riscontrate nel comune di Arzignano, dal 2016 al 2019, 3 aggiudicazioni di terreni agricoli con dati esaustivi, per procedure dal 2008 al 2016, aggiudicate dal 3° all'8° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 13% ed il 57% del prezzo stimato in perizia, e mediamente ad valore pari al 21% del prezzo in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.

13.11 Giudizio di vendibilità'

Scarsa, considerata la ristretta platea di potenziali interessati ai beni in vendita, vista la loro particolarità e l'ingente impegno economico per il loro acquisto.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

13.12 Forme di pubblicità

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali (se ritenuto opportuno), le forme di pubblicità commerciali (quando serve).

14. COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA

14.1 Giudizio

Gli immobili pignorati non risultano comodamente ed utilmente divisibili, considerate le loro caratteristiche e tipologie.

15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

15.1 Debitori esegutati

--- nato ad --- il ---, c.f. ---.

15.2 Residenza del debitore

Dalle dichiarazioni dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Arzignano, si è appreso che l'esecutato risulta residente nell'immobile ---.

15.3 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di --- si apprende che l'esecutato risulta --- dal --- e che gli sposi hanno scelto il regime --- dei beni.

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati alla presente.

16. LOTTI

Viste le caratteristiche del mercato immobiliare, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere raggruppati in un unico lotto di vendita (vedasi quanto indicato al par. 4.2).

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 157 di 159



17. OSSERVAZIONI FINALI

Si sottolinea quanto indicato al paragrafo “9.2 Oneri e vincoli a carico dell’acquirente” e quelli relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dei beni; inoltre, si segnala quanto segue.

1. Presenza di oneri per regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche mediante opere di rimessa in pristino per abusi non sanabili.
2. Presenza di vizi edilizi, come, a titolo indicativo e non esaustivo, infiltrazioni, umidità e ammaloramenti nei fabbricati e dei beni immobili in genere.
3. Si segnala che il pignoramento che ha generato la procedura EI 26/2021 (TRASCRIZIONE del 26/01/2021 - Registro Particolare 1136 Registro Generale 1534) non aveva colpito la p.lla 338 (terreno); tale p.lla è stata poi pignorata con il (secondo) pignoramento che ha generato la procedura EI 203/2021, riunita poi alla prima, con la TRASCRIZIONE del 03/05/2021 - Registro Particolare 6963 Registro Generale 9700
4. Si segnala che nella nota del decreto ingiuntivo trascritto il 01/06/2015, i beni censiti al catasto fabbricati al foglio 10 p.lle 415 e 831 del Comune di Arzignano sono indicati erroneamente come siti in “Via Vicenza 49/A”, invece che in Via San Pietro.
5. Si segnala che nell’atto di pignoramento trascritto il 26/01/2021, e nella relativa nota, i beni censiti al catasto fabbricati al foglio 10 p.lle 415 e 831 del Comune di Arzignano sono indicati erroneamente come siti in “Via Vicenza 49/A”, invece che in Via San Pietro.
6. Il valore di stima fa riferimento a compravendite di immobili “comparabili” del periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno.

Bassano del Grappa, lì 26/10/2021

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 158 di 159



18. ELENCO ALLEGATI

1. Attestati di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli e note a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a oneri giuridici
7. CDU, documentazione edilizia ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, anagrafici e di stato civile dei soggetti coinvolti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori



Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 159 di 159

