

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Gen. Rep. 397/2022

contro

Giudice dr.ssa Sonia PANTANO
Custode Giudiziario IVG



RAPPORTO DI STIMA

Bene in Lusiana Conco (VI), Contrà Bertacchi civ. 7

LOTTO UNICO

Abitazione ai piani sottostrada, terra e primo

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

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

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

Giudice dr.ssa Sonia PANTANO
Custode Giudiziario IVG
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon
1 di 19

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO

Procedura es. imm. n. **397/2022 R.G.**
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 03.10.2023

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

Diritto pignorato: Piena proprietà per l'intero

Tipologia bene: Abitazione ai piani sottostrada, terra e primo

Ubicazione: Comune di Lusiana Conco (VI), Contrà Bertacchi civ. 7

Dati Catastali attuali:

C.F. – Comune di Lusiana Conco – Foglio 14

Mappale n. 52 sub 1 – categoria A/3 – consistenza 5 vani – R.C. € 216,91 – piani S1-1

Superficie catastale: 126,00 mq

Stato: Sufficiente

Difformità catastali: Sono presenti difformità

Difformità urbanistico edilizie: Sono presenti difformità

Valore di mercato: € 31.500,00

Valore di vendita forzata proposto - prezzo base d'asta: € 25.000,00

Vendibilità/appetibilità: Non conosciuta

Possibili interessati: Non noti

Iniziative di vendita: Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net, P.V.P.

Occupazione: Occupato dall'ex locatario

Titolo di occupazione: Sine titolo – Contratto di locazione non opponibile

Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe: Acquisite (v. All. 5)

A.P.E.: In corso di predisposizione

Problemi particolari – informazioni utili – criticità: Sussistono criticità (v. punto 5)

INDICE ALLEGATI

- All. 1** – Documentazione fotografica
- All. 2** – Documentazione catastale
- All. 3** – Comunicazione irreperibilità pratiche e CDU
- All. 4** – Provenienze
- All. 5** – Documentazione Ufficio Anagrafe
- All. 6** – Ortofoto
- All. 7** – Contratto di locazione non opponibile
- All. 8** – Relazione Epurata



QUESITO E GIURAMENTO

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

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

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

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

Acquisizione dell'atto di provenienza in data 03.03.2023

Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lusiana Conco tramite PEC in data 28.03.2023, ricevuta comunicazione di irreperibilità pratiche in data 23.08.2023

Effettuazione del sopralluogo unitamente al custode giudiziario, con esito negativo, in data 17.05.2023. Effettuazione di un secondo sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 21.06.2023

Invio all'Ufficio Anagrafe del Comune di Lusiana Conco in data 29.03.2023 della richiesta di aver copia del certificato di residenza storico dei residenti, ricevuti a mezzo PEC il 04.04.2023

Richiesta dei dati delle aggiudicazioni ad Astalegale in data 07.08.2023 e risposta in data 13.08.2023

Richiesta degli atti registrati all'Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) in data 28.03.2023 e risposta in data 30.03.2023

NOTE GENERALI

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

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

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

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

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

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

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

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

Le consistenze dei beni sono state ricavate basandosi sulle misure ricavate da un rilievo effettuato sul posto.

La valutazione del bene viene redatta a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura. Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

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

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

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



RAPPORTO DI STIMA

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

Bene in Lusiana Conco (VI)

Contrà Bertacchi civ. 7

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

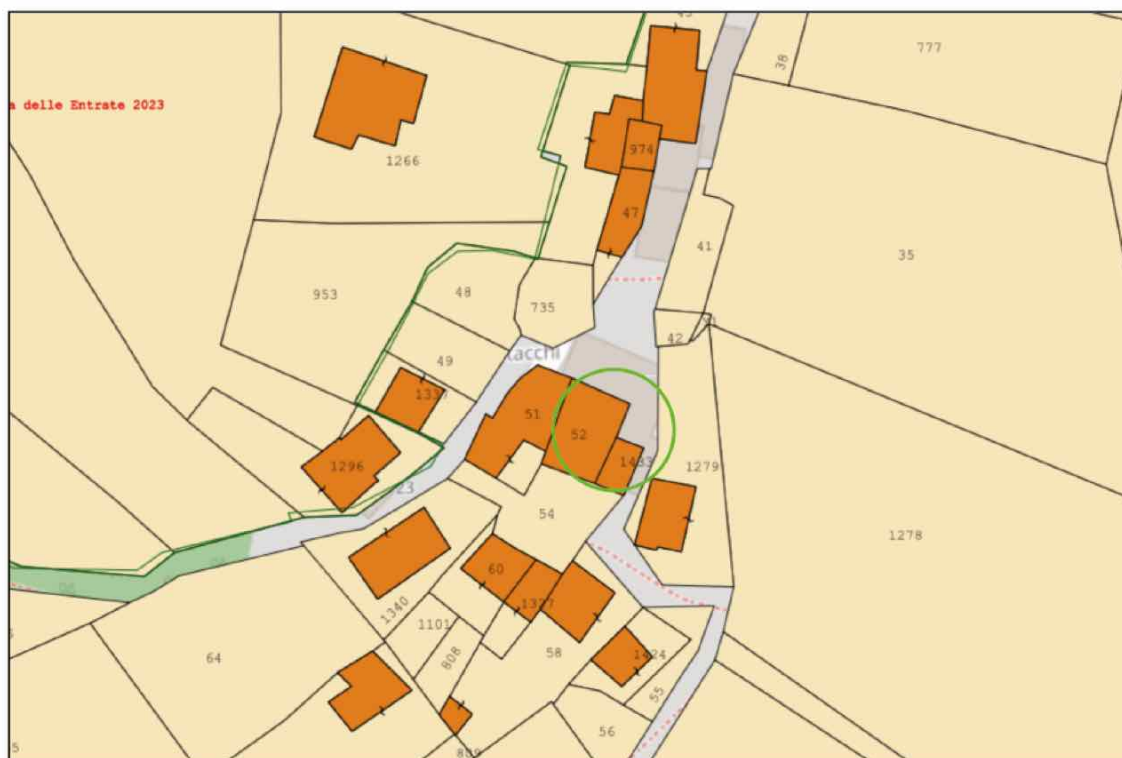
Piena Proprietà per la quota complessiva di **1000/1000** relativamente ad un'**abitazione ai piani sottostrada, terra e primo**, ubicata in Comune di Lusiana Conco, in Contrà Bertacchi civ. 7.

Caratteristiche zona: Zona extraurbana a prevalente vocazione agricola (centro storico contrada)

Caratteristiche zone limitrofe: Zone rurali non urbanizzate



Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso



Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale – beni nel loro complesso

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali attuali

C.F. – Comune di Lusiana Conco – Foglio 14

Mappale n. 52 sub 1 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale totale 126 mq – superficie catastale totale escluse aree scoperte 126 mq – R.C. € 216,91 – piani S1-1 – Contrà Bertacchi n. 7 – intestato a [redacted] con sede in [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà.

Coerenze

Relativamente all'Elaborato planimetrico (prot. 364870 del 28.08.2001), in senso orario, al pT, il **m.n. 52 sub 1 confina con:** muri perimetrali su tre lati, m.n. 52 sub 2 (salvo i più precisi).

Il bene insiste sull'area identificata catastalmente come segue:

C.T. – Comune di Lusiana Conco – Foglio 14

Mappale n. 52 – Ente Urbano di **90 mq**

Coerenze

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 52 confina con:** strada comunale su due lati, m.n. 1433, m.n. 54, m.n. 51 (salvo i più precisi).

Costituiscono **dotazioni condominiali** tutte le aree comuni interne ed esterne, secondo l'art. 1117 del Codice Civile.

Nota: Al riguardo, si rileva che la **corte comune**, che compare nell'elaborato planimetrico prot. 364870 del 28.08.2001, è identificata in mappa Wegis con il **m.n. 54** che riporta l'annotazione "comune ai fabbricati della Contrada Bertacchi", e che tale particella non risulta essere colpita da pignoramento.

Si precisa altresì che in nessuno degli atti notarili di provenienza si fa riferimento al diritto alla corte comune.

1.2. STORIA CATASTALE

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 52** (Ente Urbano con superficie di 90 mq) deriva dalla VARIAZIONE TERRITORIALE del 20.02.2019 in atti dal 17.06.2021 Legge Regionale 18 febbraio 2019 n. 11 – proveniente dal Comune di Conco C949, trasferito al Comune di Lusiana Conco sezione Conco M427B. (n. 28/2021).

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 52/1** deriva dalla VARIAZIONE TERRITORIALE del 20.02.2019 in atti dal 17.06.2021 Legge Regionale 18 febbraio 2019 n. 11 – proveniente dal Comune di Conco C949, trasferito al Comune di Lusiana Conco sezione Conco M427R. (n. 32/2021).

1.3. CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si evidenziano alcune difformità di destinazioni d'utilizzo da accessori a camere ai piani primo e sottostrada, nel quale è stato altresì ricavato un bagno all'interno del vano centrale termica. Inoltre, si evidenzia la mancata rappresentazione di due ampliamenti, effettuati ai piani sottostrada e terra su terreno di proprietà del Comune di Lusiana Conco (strada comunale).

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si rende necessario effettuare il ripristino dei luoghi, secondo la rappresentazione fornita dalla planimetria catastale, unico documento ufficiale rinvenuto. I costi relativi devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 20%.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di un'abitazione che si sviluppa ai piani sottostrada, terra e primo, con ingresso da Via Bertacchi civ. 7, in contrada del Comune di Lusiana Conco.

Si accede all'ingresso attraverso una scala esterna digradante, pavimentata e delimitata da recinzione metallica. L'accesso avviene sul soggiorno, il quale è direttamente collegato, attraverso un foro ad

arco, con il cucinino che costituisce uno dei due ampliamenti non autorizzati su terreno comunale. Dalla cucina-soggiorno, attraverso uno stretto corridoio si arriva ad un bagno, ad una camera e ad una scala a chiocciola con struttura metallica e gradini in legno, che porta sia al piano sottostrada, che al piano primo-soffitta.

Al piano primo, nell'originaria soffitta è stata allestita una camera.

Al piano sottostrada si può accedere sia dalla corte comune esterna (m.n. 54), che attraverso l'anzidetta scala a chiocciola. Vi si trovano un cucinino, una camera ottenuta nell'originaria cantina e un bagno ricavato nell'originario vano centrale termica, quest'ultimo ora di superficie molto ridotta e privo di fori di aerazione e di apertura diretta verso l'esterno. Attraverso un foro presente nell'armadio posizionato nella camera (originaria cantina) è possibile raggiungere il secondo ampliamento non autorizzato, costituito da una taverna e un ripostiglio, raggiungibili anche dalla pubblica via attraverso una porta.

I locali che compongono l'unità abitativa presentano pavimento in mattonelle di grès di vario tipo, ad esclusione del pavimento delle camere ai piani terra e primo, in parquet.

La maggior parte dei locali è rivestita con listelli in legno, altri invece risultano essere piastrellati e/o tinteggiati al civile.

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

L'occupante ha dichiarato che non è presente la caldaia e che pertanto il riscaldamento avviene con stufa a legna e l'acqua sanitaria è prodotta da boiler elettrico (v. verbale di primo accesso).

Le altezze rilevate sono variabili e, in linea di massima, corrispondenti con quelle riportate in planimetria catastale, con esclusione dei due ampliamenti non autorizzati.

Nota: Le altezze interne rilevate risultano essere inferiori rispetto alle minime tollerate (v. art. 17 NTO).



soggiorno



cucinino (ampliamento)



bagno pT



camera pT



scala ai piani S1-1



camera p1/soffitta



cucinino pS1



corridoio cucinino/camera



camera pS1 (cantina)



bagno pS1 (CT)



centrale termica pS1



passaggio camera/taverna



Il bene in oggetto sviluppa complessivamente una **superficie catastale** pari a circa 126,00 mq.
Si specifica che non si è tenuto conto delle superfici in ampliamento non autorizzato.

Al momento del sopralluogo i beni apparivano in uno **stato di conservazione sufficiente**.

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

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni risultavano essere occupati dal signor [REDACTED] senza titolo, in quanto il contratto di locazione di immobile per uso abitazione, stipulato in data 28.04.2012 e avente durata dal 01.05.2012 al 30.04.2016 con un rinnovo per un periodo di altri quattro anni, risulta essere scaduto e non rinnovato.

Nota: L'Ufficio del Registro ha comunicato in data 30.03.2023 che, a nome della società esecutata, non risultano atti registrati negli ultimi 10 anni presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita alla società esecutata [REDACTED]), relativa al periodo informatizzato dal 05.03.1998 alla data del 20.07.2023, è stata effettuata presso la C.RR.II. di Schio, in data 20.07.2023.

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

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

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

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

4.5. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE contro** in data **03.12.2012** ai nn. **10466 RG/1338 RP** derivante da *IPOTECA GIUDIZIARIA – DECRETO INGIUNTIVO* rep. 1368/2012 del 30.11.2012 a firma del Tribunale di Treviso Sezione Distaccata di Montebelluna.

A favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED].

Somma capitale: € 68.016,45

Somma iscritta: € 81.000,00

Beni colpiti: Comune di Lusiana Conco, C.F. Fog. 14 m.n. 52/1.

4.6. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **24.10.2022** ai nn. **11947 RG/8894 RP** derivante da *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* rep. 4350 del 09.08.2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Vicenza.

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Beni colpiti: Comune di Lusiana Conco, C.F. Fog. 14 m.n. 52/1.

4.7. Altri oneri: Non risultano

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non si tratta di condominio.

5.2. PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

Si evidenzia la presenza di alcuni ampliamenti dell'originario fabbricato ai piani terra e sottostrada, effettuati su suolo di proprietà del Comune di Lusiana Conco (sede stradale). Il fabbricato è caratterizzato urbanisticamente dal Grado di Intervento 2, che non ammette ampliamenti. Ne consegue che gli **ampliamenti effettuati non risultano sanabili**.

Inoltre, non è stato possibile risalire al titolo edilizio che legittima il fabbricato stesso, che pertanto risulta **privo di certificato di abitabilità**.

Si rileva che le altezze interne misurate in sede di sopralluogo risultano essere inferiori rispetto alle minime tollerate (v. art. 17 NTO).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

La società [REDACTED], con sede in [REDACTED] risulta essere proprietaria dell'intero in forza di **atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili** del Tribunale di Bassano del Grappa (VI) del 30.05.2012 **rep. 123/2012** e trascritto presso la C.RR.II. di Schio in

data 22.06.2012 ai nn. 5852 RG/4478 RP e successiva **rettifica** del 24.09.2012 **rep. 200066/2012** e trascritta presso la C.RR.II. di Schio in data 04.10.2012 ai nn. 8606 RG/6627 RP.

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

- *Tipologia ed ubicazione:* trattasi di unità abitativa [...] che necessita di regolarizzazione urbanistica-edilizia.

6.2. CERTIFICAZIONI UFFICIO ANAGRAFE

Per il dettaglio vedere All. 5.

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI

Al signor [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, il bene pervenne in forza di **atto di compravendita** del notaio dr.ssa Elisabetta Rossi in data 07.05.2007 **rep. 10711/6048**, trascritto presso la C.RR.II. di Schio in data 30.05.2007 ai nn. 6798 RG/4469 RP.

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

- Il signor [REDACTED], nella dichiarata sua rappresentanza, richiamato da me Notaio ai sensi del DPR 445/2000 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, con riferimento alla vigente normativa in materia urbanistico-edilizia ed in particolare al disposto del DPR 06.06.2001 n. 380, dichiara ed attesta che la costruzione dell'immobile medesimo risulta essere iniziata in data anteriore all'01.09.1967 e che non sono state successivamente apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.
- La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che l'unità immobiliare in oggetto NON è stata ristrutturata in forza di titolo edilizio richiesto dopo il giorno 08.10.2005.

Al signor [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, il bene pervenne in forza di **atto di compravendita** del notaio dr. Antonello Antonucci in data 18.01.2006 **rep. 145015/7830**, trascritto presso la C.RR.II. di Schio in data 30.01.2006 ai nn. 1393 RG/956 RP.

Ai signori [REDACTED] per la quota di 3/18 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/18 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/18 di piena proprietà, [REDACTED], il bene pervenne in forza di **atto amministrativo di certificato di denunciata successione** dell'Ufficio del Registro di Varese del 09.04.2002 rep. 384/2002 in morte di [REDACTED] e trascritto presso la C.RR.II. di Schio in data 18.03.2005 ai nn. 3437 RG/2355 RP.

Ai signori [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, il bene pervenne in forza di **atto di compravendita di fabbricato rurale** del notaio dr. Rinaldo Rinaldi in data 04.01.1980 **rep. 68260**, trascritto presso la C.RR.II. di Schio in data 19.01.1980 ai nn. 497 RG/439 RP da potere di [redacted], nato a [redacted] in data [redacted].

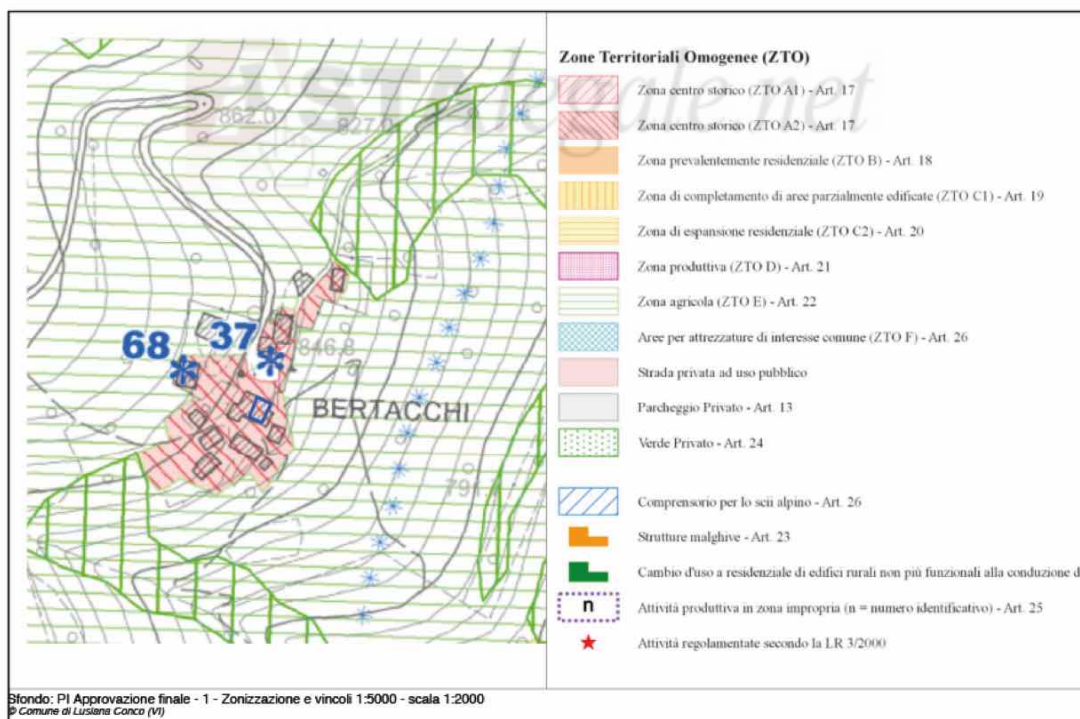
Nell'atto in questione, tra il resto, è riportato quanto segue:

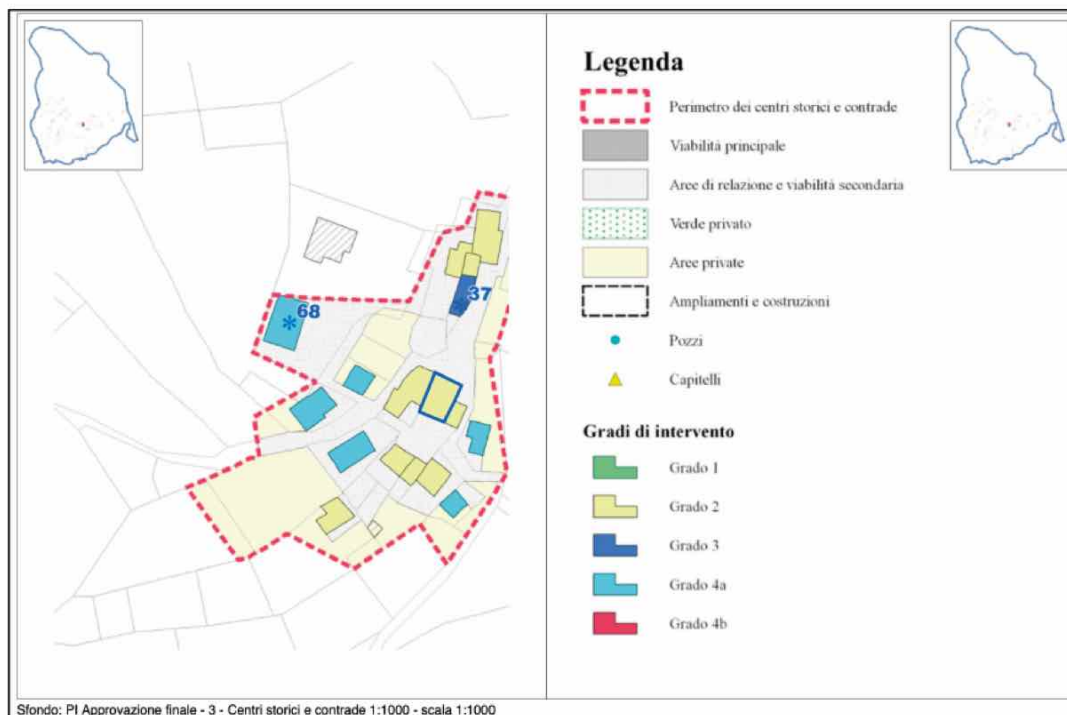
- [...] Trattasi di fabbricato disabitato in condizioni pericolanti.
- L'immobile alienato è pervenuto al venditore per successione in morte di [redacted] apertasi il [redacted].

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

7. ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in "ZTO A2 – Zona Centro Storico" (art. 17 delle Norme Tecniche Operative) del Piano degli Interventi approvato del Comune di Lusiana Conco (Ambito ex Conco). I beni hanno un Grado di Intervento 2.





L'art. 17 delle Norme Tecniche Operative riporta, tra il resto, quanto segue:

“La Z.T.O. A è costituita da insediamenti urbani o rurali o loro parti aventi caratteristiche architettoniche e ambientali con le rispettive aree e pertinenze.

Tali zone vengono suddivise in zone A1 aventi caratteristiche di interesse architettonico e zone A2 aventi caratteristiche di interesse ambientali.

Per le particolari condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. [...]”

Grado 2 - edifici di interesse storico-ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici con qualità proprie non particolarmente rilevanti ma che rappresentano la tipologia edilizia tipica dei centri storici e delle contrade del Comune di Conco.

Sono edifici che fanno parte del tessuto edilizio storico e hanno mantenuto sostanzialmente inalterati nel tempo i caratteri costruttivi.

Interventi ammessi:

- *risanamento e ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;*
- *sostituzione e rinnovo dell'impianto strutturale interno;*
- *sostituzione e rinnovo delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote di imposta dovute al maggior spessore degli elementi costruttivi del solaio, salvo il mantenimento delle quote preesistenti dell'intradosso della linea di gronda e del colmo del tetto;*

- *sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote dell'intradosso della linea di gronda e del colmo del tetto preesistenti;*
- *installazione, completamento, ed integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici all'interno della stessa sagoma e volumetria preesistenti;*
- *Interventi sulla forometria solo per ragioni igienico-sanitarie; i nuovi fori devono rispettare la forma, le dimensioni e gli allineamenti originari rilevabili nello stesso edificio e/o contesto;*
- *cambio d'uso da agricolo a residenziale prevedendo che l'eventuale **locale abitabile** abbia l'altezza minima di 2,55 m mentre per il **locale accessorio** di 2,40 m.*

8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lusiana Conco, trasmessa tramite PEC in data 28.03.2023, lo stesso ha dichiarato, in data 23.08.2023, che non sono state reperite in archivio pratiche edilizie riguardanti i beni in questione.

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Poiché non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione del fabbricato di cui trattasi, non è possibile esprimersi in merito alla regolarità urbanistico-edilizia dello stesso.

Tuttavia, il signor [REDACTED], al momento del sopralluogo, ha dichiarato che parti del compendio sono state realizzate da lui stesso in assenza di pratiche edilizie e catastali, oltre ad aver dichiarato che il cucinino al piano terra è stato realizzato su terreno demaniale* (v. verbale di primo accesso).

*Trattasi in realtà di terreno di proprietà del Comune di Lusiana Conco.

Poiché il fabbricato è caratterizzato urbanisticamente dal Grado di Intervento 2, che non ammette ampliamenti, gli **ampliamenti effettuati** ai piani terra e sottostrada **non risultano sanabili**.

Per la **regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si rende necessario effettuare il ripristino dei luoghi, secondo la rappresentazione fornita dalla planimetria catastale, unico documento ufficiale rinvenuto. I costi relativi devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 20%.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nella zona, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili"

(M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T217658 del 07.08.2023.

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

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

Fonti di informazione

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

Consistenze degli Immobili

Come consistenza dei beni è stata assunta la superficie catastale. Le consistenze degli ampliamenti non sono state prese in considerazione in quanto non sanabili.

VALUTAZIONE DI STIMA

Valutazioni delle superfici commerciali

Destinazione	Sup. Catastale mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
Abitazione ai piani sottostrada, terra e primo	126,00	250,00	31.500,00
VALORE DI MERCATO circa			31.500,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali oneri di regolarizzazioni catastali e urbanistico-edilizie, anche non segnalate nella presente relazione	€ 6.300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa: **€ 25.200,00**

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a:

€ 25.000,00

Giudizio di vendibilità: Non conosciuta

Possibili interessati: Non noti

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

Torri di Quartesolo, 25 Agosto 2023

Lo stimatore
ing. Raffaella Panizzon

