



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura promossa da:

**BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT E PER ESSA LA
CERVED LEGAL SERVICES S.R.L.**

contro

PROCEDURA N. 211/2022 (riunita con la n. 111/2023)

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Esperto incaricato: **Ing. Sergio Fantinato**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/02/2024**

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Identificazione beni

Beni in Chiuppano (VI), Via Bessè, 27

Dati Catastali: Comune di Chiuppano (VI)

NCEU foglio 1, p.lla 507 (A4), p.lla 1949 (C2) - NCT foglio 1, p.lla 1949 (EU)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

L'Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

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

con studio in Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini, 79

telefono: 0424-524593 - fax: 0424-231631

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



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 211/2022 (riunita con la n. 111/2023), promossa da: BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT E PER ESSA LA CERVED LEGAL SERVICES S.R.L. contro ---

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/02/2024

Esperto: Ing. Sergio Fantinato

Diritto pignorato (pag. 10): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene pignorato (pag. 11): abitazione (p.la 517) e deposito (p.la 1949)

Ubicazione (pag. 11): Comune di Chiuppano (VI), Via Bessè, 27

Dati catastali attuali dei beni (pag. 28): Comune di Chiuppano (VI) – NCEU foglio 1, p.la 507 (A4), p.la 1949 (C2) - NCT foglio 1, p.la 1949 (EU)

Metri quadri (pag. 12) - (superfici lorde): abitazione p.la 507: piano terra 59 m² circa, piano primo 59 m² circa, piano secondo 59 m² circa, piano interrato 30 m² circa; deposito p.la 1949: piano terra 35 m² circa, piano primo 35 m² circa

Stato (pag. 12): buono/ottimo per abitazione p.la 507; scarso/pessimo per deposito p.la 1949

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 30): l'atto di pignoramento del 2022 (primo dei due pignoramenti), oltre a colpire l'abitazione censita alla p.la 507, per quel che riguarda la p.la 1949, ha colpito tale la p.la censita al Catasto Terreni (p.la 1949, ente urbano), sulla quale insiste un fabbricato adibito a deposito, di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1, censito al Catasto Fabbricati con medesima numerazione (p.la 1949, cat. C2) – tale pignoramento del 2022 ha quindi colpito la p.la 1949 censita al NCT, che costituisce il sedime del fabbricato alla p.la 1949 censita al NCEU. Da quanto è possibile desumere sul posto e da quanto è possibile dedurre dalla mappa catastale e dalla planimetria catastale della p.la 1949, il deposito censito al Catasto Fabbricati occupa tutta la superficie della consistenza dell'ente urbano censito al Catasto Terreni. Nell'atto di mutuo e nella sua nota di iscrizione (del 2005), oltre che nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza (del 2005) dei beni in capo all'esecutato, inoltre, l'attuale p.la 1949 (costituita nel 2017), era indicata come p.la 511 del NCT, in quanto al tempo era censita solo al Catasto Terreni come "fabbricato rurale" con tale numerazione (p.la 511), e con consistenza identica a quella dell'attuale p.la 1949 al NCT. Nel 2017, poi, l'ex fabbricato rurale identificato al NCT è stato censito al NCEU con il numero di p.la 1949, senza modificazioni della sua consistenza. Successivamente, nel 2023, con il secondo pignoramento è stato colpito anche il deposito censito al Catasto Fabbricati con medesima numerazione (p.la 1949, cat. C2).

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 36): presenza di abusi edilizi in parte sanabili con pratiche edilizie di "sanatoria" ed in parte regolarizzabili con opere di rimessa in



pristino e di adeguamento/modifica, costo 35.000 € circa per regolarizzazione urbanist./edilizia compreso costo opere edili necessarie; 2.000 € per regolarizzazione catastale

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 52): € 192.000 per p.lla 507; € 7.000 per p.la 1949

Date/valori comparabili reperiti (pag. 52): 28/09/2021, € 150.000; 08/10/2019, € 10.000; 24/05/2019, € 181.500 – i valori reperiti in parte fanno riferimento al periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere tutti valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag. 57): si sono riscontrate nel Comune di Chiuppano, dal 2017 al 2022, 8 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esauritivi, per procedure dal 2003 al 2019, aggiudicate dal 1° al 11° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 14% ed il 75% del prezzo a base d’asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 31% del prezzo a base d’asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli

Valore di vendita forzata proposto (pag. 52): € 138.000,00

Valore debito: € 88.446,03 oltre a spese ed interessi, come da ato di pignoramento

Vendibilità/appetibilità (pag. 57): medio/buona

Possibili interessati (pag. 57): privati, investitori immobiliari, proprietari confinanti

Iniziative di vendita (pag. 57): siti internet per annunci immobiliari, quotidiani, riviste di settore

Occupazione (pag. 46): immobile occupato dall’esecutato (p.lle 507-1949) e da soggetti terzi alla procedura (solo p.la 507)

Titolo di occupazione (pag. 46): proprietà per l’esecutato e contratto di comodato ad uso gratuito per i soggetti terzi alla procedura (relativo solo alla p.la 507)

Oneri (pag. 47):

1. Oneri a carico dell’aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche mediante opere di rimessa in pristino, e per le opere relative a modifiche/adeguamenti degli immobili alle norme tecniche urbanistico-edilizie vigenti, al fine della loro regolarizzazione.
2. In particolare, con rif.to al p.to 1 precedente, si segnala che parte delle opere non autorizzate sono state realizzate all’interno del sedime delle proprietà di terzi confinanti a ovest della p.la 507 (p.lle 1329-1330), e costituiscono la scala di accesso al piano interrato, che dovrà essere demolita, con ripristino dello stato dei luoghi antecedente la sua realizzazione, e con la realizzazione di una scala interna al fabbricato, con spese ed oneri a carico dell’aggiudicatario
3. Si segnala che il deposito identificato alla p.la 1949 è “intercluso” da altre p.lle di proprietà di terzi; attualmente tale immobile viene raggiunto dagli occupanti dei beni in esame, mediante l’utilizzo “di fatto” del passaggio attraverso le aree scoperte identificate dalle p.lle 1329-1330-509 di proprietà di terzi, ma senza alcun “diritto” trascritto nei pubblici registri immobiliari.
4. Si segnala lo stato manutentivo precario della p.la 1949.



5. Si segnala che il Piano degli Interventi del Comune di Chiuppano indica la previsione di “demolizione” per il deposito di cui alla p.lla 1949 (per maggiori dettagli, vedasi par. 7.4).
 6. Si segnala la presenza di alcuni “vizi edilizi” come illustrati nei relativi paragrafi.
 7. Si segnala che, come comunicato dagli occupanti l’immobile, dal muro di confine verso nord della p.lla 507, in particolare quando piove, vi sono segni di umidità ed infiltrazioni, in quanto l’edificio in adiacenza non è dotato di copertura ed in parte è privo degli intonaci.
 8. Durante il sopralluogo è stato riferito che il deposito alla p.lla 1949 è in uso alla madre dell’esecutato.
 9. Il valore di stima fa riferimento anche 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.
- e altri oneri al par. 9.2 e quanto indicato al paragrafo 17.

APE (pag. 27): sì, immobile in classe F (p.lla 507)

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 58): vedasi cap. 17. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2; inoltre quanto segue.

Lotti (pag. 58): unico

Precisazioni sull’incarico dell’Esperto Stimatore: L’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l’Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l’altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali o con parti comuni ad altre unità imm.ri, le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.



Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima. In ordine alle caratteristiche strutturali, impiantistiche ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

In ordine alle caratteristiche strutturali, impiantistiche ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	QUESITO	8
3.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	9
4.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE	10
4.1	Diritto pignorato	10
4.2	Bene e ubicazione	11
4.3	Descrizione tecnico-edilizia.....	12
4.4	Rispondenza degli impianti alla vigente normativa.....	27
4.5	Necessità di interventi manutentivi urgenti	27
4.6	Certificazione energetica	27
5.	STORIA CATASTALE.....	28
5.1	Dati catastali attuali	28
5.2	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati.....	28
5.3	Variazioni storiche al Catasto Terreni	28
5.4	Intestatari catastali storici	29
5.5	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	30
5.6	Giudizio di regolarità planimetrie e mappa catastale.....	30
5.7	Confini N-E-S-O.....	36
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	36
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	36
7.	REGOLARITA' URBANISTICA	36
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	37
7.2	Abusi	37
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	43
7.4	Certificato di destinazione urbanistica.....	45
8.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	46
8.1	Possesso.....	46
8.2	Titolo di occupazione	47



8.3	Canone di mercato ed indennità di occupazione.....	47
9.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	48
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	48
9.2	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	48
9.3	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 14/12/2023)	49
9.4	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	49
9.5	Altri vincoli o oneri	50
10.	SUOLO DEMANIALE	50
11.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO (USO CIVICO O LIVELLO).....	50
12.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	50
13.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	50
13.1	Metodo di valutazione	50
13.2	Stima del valore lordo di mercato.....	52
13.3	Tabulati stima IVS-MCA	54
13.4	Determinazione del valore a base d'asta.....	56
13.5	Confronto con trasferimenti pregressi	57
13.6	Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni.....	57
13.7	Giudizio di vendibilità'	57
13.8	Forme di pubblicità.....	57
14.	COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA.....	58
14.1	Giudizio	58
15.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	58
15.1	Debitore esecutato	58
15.2	Residenza del debitore.....	58
15.3	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	58
16.	LOTTE	58
17.	OSSERVAZIONI FINALI	58
18.	ELENCO ALLEGATI.....	61



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 nominato 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 nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivoltegi 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..



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 14/07/2022, 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 12/07/2022, 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 26/07/2022;
- 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;
- previa richiesta di accesso agli atti inviata via pec all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chiuppano, si è ottenuto copia della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo all'immobile;
- in data 07/10/2022, veniva eseguito un sopralluogo 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 planimetrico e fotografico dell'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 si eseguivano ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.



4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

4.1 Diritto pignorato

Il diritto ed i beni pignorati con i due atti di pignoramento del 2022 e del 2023 sono complessivamente i seguenti: piena proprietà per la quota di 1/1 per i seguenti beni così catastalmente individuati, Comune di Chiuppano (VI) – NCEU foglio 1, p.lla 507 (A4), p.lla 1949 (C2) - NCT foglio 1, p.lla 1949 (EU); trattasi in particolare di un'abitazione unifamiliare (p.lla 507, A4) disposta su di un piano interrato e tre piani fuori terra, e di un deposito censito al NCEU, foglio 1, p.lla 1949 (C2) che insiste sul sedime di un terreno censito alla p.lla 1949 (EU) al NCT, foglio 1.

I beni sono situati in Chiuppano (VI), Via Bessè, 27, e la titolarità dei diritti reali pignorati sopra indicati risulta attualmente in capo a: --- nato a --- (---) il ---, c.f. ---, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati alla data del pignoramento, in forza degli atti trascritti a loro favore. A tal riguardo si precisa che nell'atto di provenienza (del 2003) dei beni in capo all'esecutato l'attuale deposito alla p.lla 1949 (costituita nel 2017), era indicato come p.lla 511 del NCT, in quanto al tempo era censito solo al NCT come "fabbricato rurale" con tale numerazione (p.lla 511), e con consistenza superficiaria identica a quella dell'attuale p.lla 1949 al NCT.

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



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



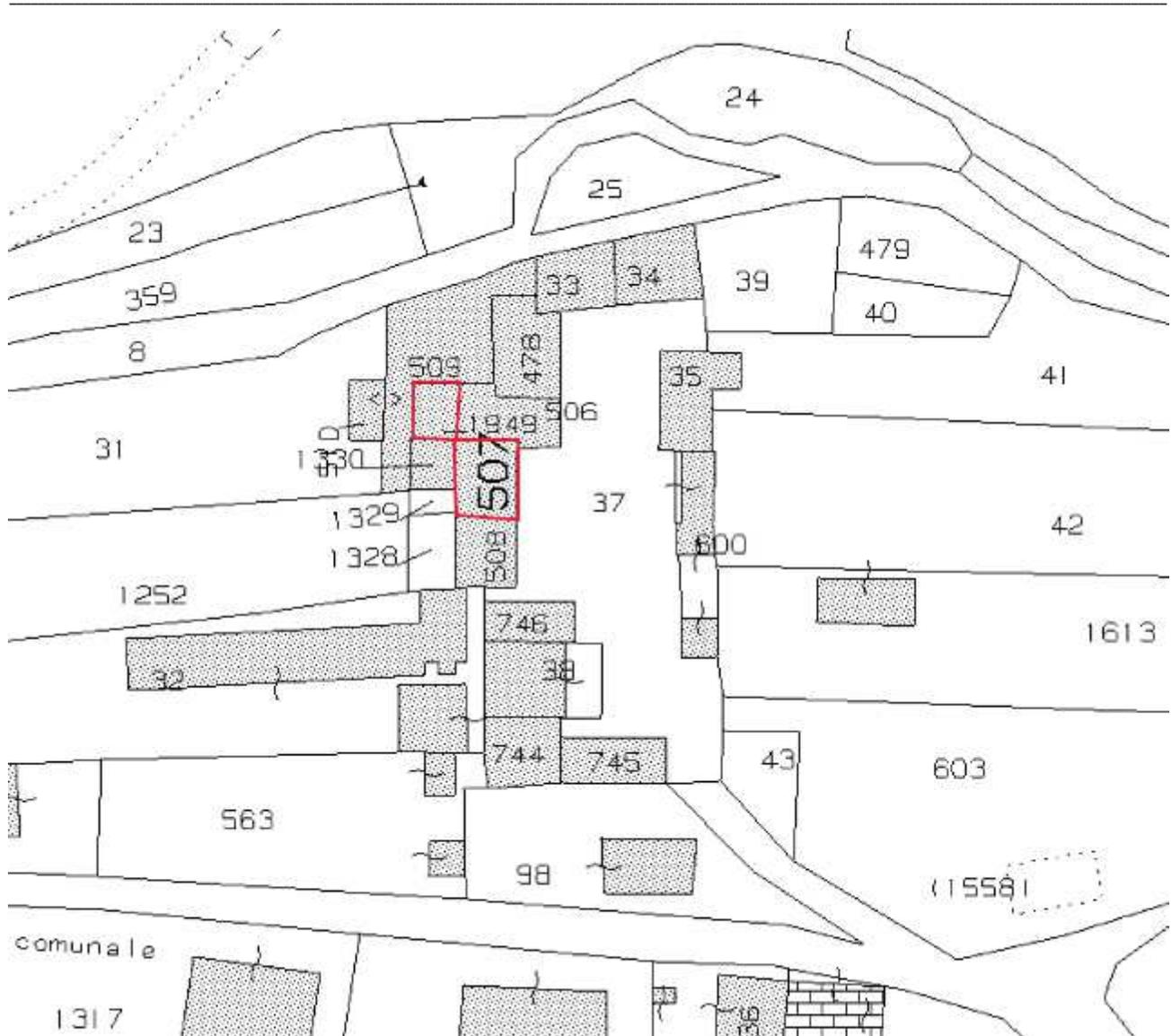


Figura 2. Estratto mappa catastale.

Viste le caratteristiche del mercato locale, 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.

4.2 Bene e ubicazione

L'oggetto della presente relazione riguarda un'abitazione unifamiliare (p.lla 507, A4) disposta su di un piano interrato e tre piani fuori terra, e un deposito censito (p.lla 1949, C2); il tutto sito in Chiuppano (VI), Via Bessè, 27.

Per quel che riguarda gli accessi ai beni in esame, quello relativo alla p.lla 507 (abitazione) avviene dalla pubblica via mediante l'attraversamento della p.lla 37 (ente urbano), già identificata come "cortile promiscuo" nella planimetria catastale dei beni del 1939. Si precisa che l'area scoperta antistante ad est della p.lla 507 non è di pertinenza della p.lla 507, ma fa parte del "cortile comune" identificato dalla p.lla 37.



Con riferimento all'eventuale accesso alla p.lla 1949 (deposito), come è desumibile anche dagli estratti di mappa allegati a pagina precedente, si segnala che lo stesso risulta "intercluso" da altre p.lle di proprietà di terzi; attualmente tale immobile viene raggiunto dagli occupanti dei beni in esame, mediante l'utilizzo "di fatto" del transito attraverso le aree scoperte identificate dalle p.lle 1329-1330-509 di proprietà di terzi, ma senza alcun "diritto" trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Si evidenzia inoltre che sono state realizzate delle opere non autorizzate all'interno del sedime delle proprietà di terzi confinanti a ovest della p.lla 507 (p.lle 1329-1330), e costituiscono la scala di accesso al piano interrato dell'abitazione, che per la regolarizzazione dei beni dovrà essere quindi demolita (la scala), con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario, e con ripristino dello stato dei luoghi antecedente alla sua realizzazione.

4.3 Descrizione tecnico-edilizia

Il fabbricato alla p.lla 507 (abitazione) è stato ristrutturato (eccetto il piano interrato) mediante una concessione edilizia del 2001; tali lavori sono stati completati per i piani terra e primo (con anche il rifacimento di impianti e finiture), è stata anche sostituita la copertura, ma al piano secondo manca la posa del pavimento e dei termosifoni. Il piano interrato non è stato oggetto di intervento, salvo, come sopra già indicato, la realizzazione di una scala di accesso in adiacenza ad ovest della p.lla 507, sul sedime di altre p.lle non pignorate (di terzi), che dovrà essere demolita, in luogo della pre-esistente scala di accesso al piano interrato che precedentemente era situata all'interno del perimetro della p.lla 507. Per la regolarizzazione dell'immobile dovrà essere realizzata una scala interna al fabbricato per permettere l'accesso al piano interrato (come anche previsto in progetto nel 2001), con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

Ai lavori sopra indicati non ha fatto seguito la chiusura/ultimazione degli stessi, con le relative pratiche edilizie di "fine lavori" e "agibilità".

Per la p.lla 1949 (ex p.lla 511) era prevista in progetto la sua ristrutturazione, con relativo cambio d'uso da "deposito rurale" (stalla al p.t. e fienile al p.p.) a vani "residenziali" (garage al p.t. e deposito al p.p.), ma tali opere non sono state eseguite. Lo stato attuale e manutentivo di tale manufatto è quindi quello ante-lavori, con scarso/pessimo stato di manutenzione (si rimanda alle foto allegate per maggiori dettagli).

Si segnala che il Piano degli Interventi del Comune di Chiuppano indica la previsione di "demolizione" per il deposito di cui alla p.lla 1949 (per maggiori dettagli vedasi il paragrafo relativo alla verifica della conformità edilizio-urbanistica degli immobili ed il par. 7.4).

Dal punto di vista costruttivo l'abitazione (p.lla 507) presenta le caratteristiche indicate nel seguito:

- strutture portanti verticali in muratura di pietrame e mattoni di laterizio intonacati;
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio ed in parte in cartongesso;
- solai in parte in latero-cemento ed in parte in legno;
- copertura con travi principali, secondari e tavolato in legno, e manto di copertura in coppi di laterizio;
- pavimenti: al piano terra in gres porcellanato, al piano primo in parte in gres porcellanato ed in parte in legno, al piano secondo non presenti, al piano interrato in terra battuta;
- scale interne rivestite gres porcellanato;
- finestre con telaio in legno con vetrocamera, con scuri in legno;
- porte interne in legno tamburato.



Dal punto di vista costruttivo il deposito (p.lla 1949) presenta le caratteristiche indicate nel seguito:

- strutture portanti verticali in muratura di pietrame e mattoni di laterizio;
- primo solaio in latero-cemento;
- copertura con travi principali, secondari e tavolato in legno, e manto di copertura in coppi di laterizio;
- porte e finestre con telaio in legno.

L'abitazione, presenta affacci verso est ed ovest; i locali attualmente presenti sono: al piano terra cucina-soggiorno, bagno; al piano primo: due camere, bagno, disbrigo; al piano secondo: soffitta senza divisori (con altezza variabile sottotavola tra circa 1.8 e 3.0 m); al piano interrato: cantina.

La superficie lorda dei locali di abitazione della p.lla 507 è di 59 m² circa a ciascuno dei piani terra, primo e secondo, e di circa 30 m² al piano interrato; il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale è uguale a 1.0 per i piani fuori terra e pari a 0.5 per il piano interrato. La superficie lorda dei locali del deposito della p.lla 1949 è di 35 m² circa a ciascuno dei piani terra e primo.

Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda agli allegati alla presente relazione.

L'abitazione risulta dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario (allacciato alla fognatura pubblica, come riferito durante il sopralluogo), di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano e con termosifoni a parete; è inoltre presente un impianto di climatizzazione estiva con unità in pompa di calore esterna ed unità ad espansione diretta interne, ma è di proprietà di uno degli occupanti, non eseguito, in quanto pagato dallo stesso (come riferito durante il sopralluogo), quindi non facente parte dei beni posti in asta.

Le condizioni manutentive dell'abitazione alla p.lla 507 risultano buone/ottime, vista la recente epoca di ristrutturazione (eccetto per la cantina interrata, non ristrutturata); il deposito alla p.lla 1949, invece, risulta in condizioni manutentive scarse/pessime.

Si segnala, per quel che riguarda lo stato di manutenzione, quanto segue:

- come comunicato dagli occupanti l'immobile, dal muro di confine verso nord della p.lla 507, in particolare quando piove, vi sono segni di umidità ed infiltrazioni, in quanto l'edificio in adiacenza non è dotato di copertura ed in parte è privo degli intonaci.
- vi sono delle crepe e delle fessurazioni in alcune zone delle pareti;
- in alcune delle murature vi sono segni di umidità;
- alcune murature presentano segni di umidità di risalita;
- il piano interrato non è stato ristrutturato, e presenza condizioni manutentive scarse;
- le murature ed il primo solaio del deposito presentano fessurazioni e crepe;
- la cantina interrata non è stata oggetto di ristrutturazione;
- il deposito necessita di una completa opera di manutenzione.

Si allegano nel seguito le planimetrie dello stato reale dei luoghi redatte dal sottoscritto sulla base di un rilievo eseguito sul posto ed una serie di foto interne ed esterne.



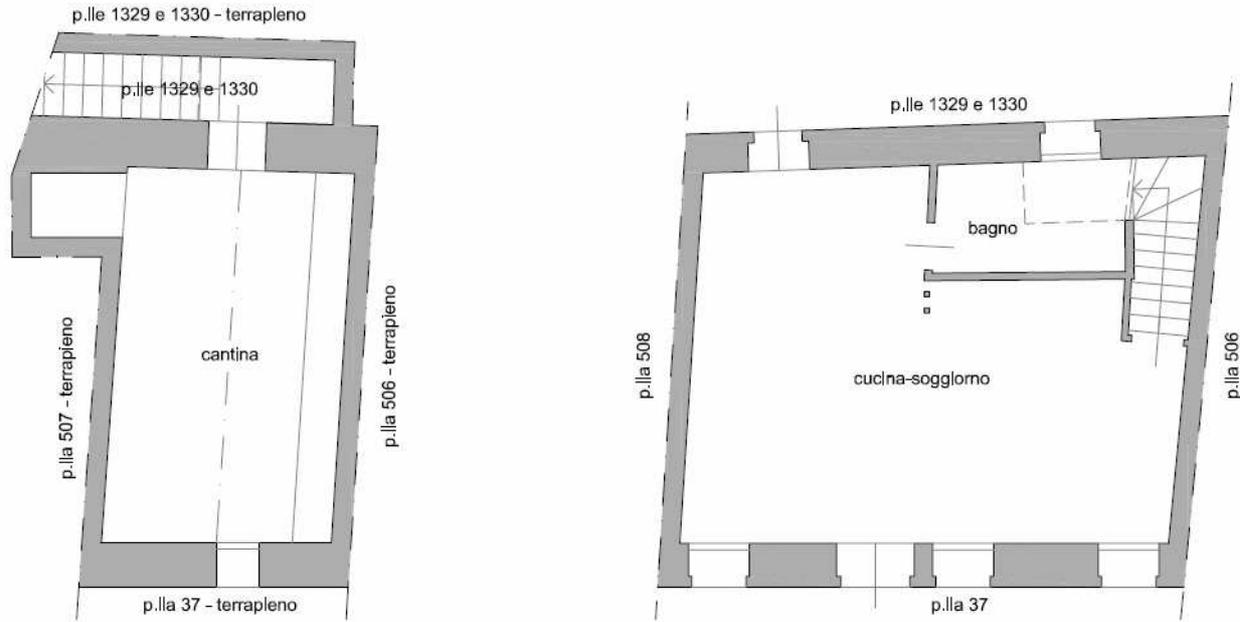


Figura 3. Planimetria piani interrato e terra, p.la 507.

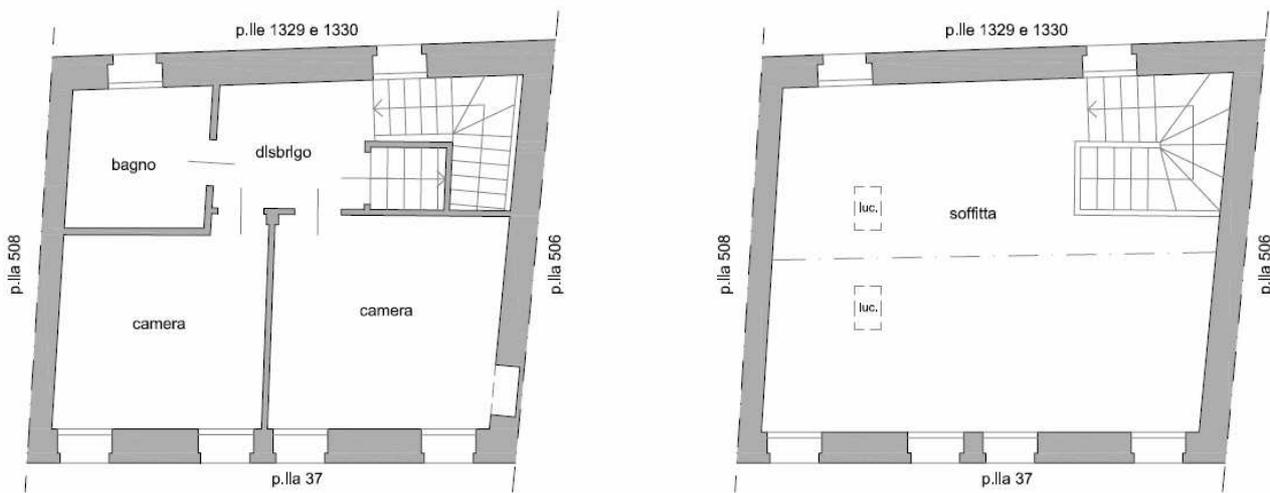


Figura 4. Planimetria piani primo e secondo, p.la 507.

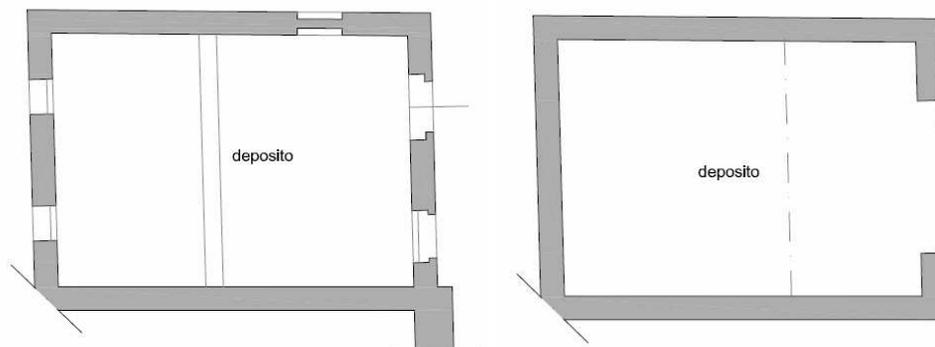


Figura 5. Planimetria piani terra e primo, p.la 1949.



Foto esterne p.lle 507 e 1949



Figura 6. Vista est, p.lla 507.



Figura 7. Vista sud-est, p.lla 507.





Figura 8. Vista nord, p.lla 507



Figura 9. Vista sud-ovest, p.lle 507-1949.





Figura 10. Vista sud-ovest, p.la 1949.



Figura 11. Vista nord-ovest, p.la 1949.





Figura 12. Vista nord-est, p.lla 1949.

Foto interne abitazione p.lla 507



Figura 13. Cantina.





Figura 14. Cantina.



Figura 15. Caldaia in cantina.



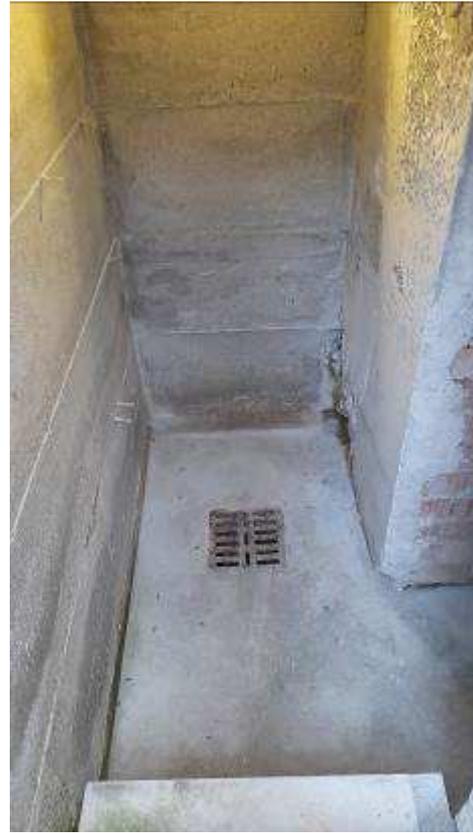


Figura 16. Scala non autorizzata di accesso alla cantina interrata.



Figura 17. Cucina-soggiorno.





Figura 18. Cucina-soggiorno.



Figura 19. Bagno p.t..





Figura 20. Scale p.t.-p.p..



Figura 21. Disbrigo p.p..





Figura 22. Bagno p.p..



Figura 23. Camera.





Figura 24. Camera.



Figura 25. Scale p.p.-p.s..





Figura 26. Soffitta

Foto interne p.lla 1949



Figura 27. Piano terra.





Figura 28. Piano terra.



Figura 29. Piano primo.





Figura 30. Segni di infiltrazioni, parete nord al piano primo.

4.4 Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Non è possibile asserire se gli impianti siano rispondenti alle attuali normative tecniche vigenti, in quanto l'intervento di ristrutturazione degli stessi, ancorché recente, non ha fatto seguito all'emissione dei relativi certificati di conformità, per necessari per la pratica di agibilità (che non è stata ancora presentata).

In ogni caso, con la presente non si rilascia o attesta alcuna garanzia in merito alla sicurezza, e all'effettivo e corretto funzionamento degli stessi impianti.

4.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Le condizioni manutentive dell'immobile alla p.lla 507 risultano complessivamente buone/ottime (salvo la cantina), mentre risultano scarse/pessime per la p.lla 1949; non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti, salvo la presenza dei vizi illustrati ai paragrafi precedenti, e la necessità di un controllo/riparazione/sostituzione di parte dei coppi del manto di copertura della p.lla 1949.

4.6 Certificazione energetica

Non avendo riscontrato in loco la presenza di un attestato di prestazione energetica (A.P.E.), se ne è provveduto alla redazione; l'unità risulta classificata in classe energetica F (per la p.lla 507).

Per la p.lla 1949, ai sensi dell'Appendice A della "Linee guida nazionali ...", *"Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi: ... gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il*



cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, ...".

5. STORIA CATASTALE

5.1 Dati catastali attuali

I beni in esame, così come riportato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - Catasto Fabbricati sono identificati come segue.

Al catasto fabbricati:

Comune di Chiuppano (VI)

NCEU, foglio 1, p.lla 507 (A4), classe 3, 5.5 vani, rendita Euro 207,36, Indirizzo Via Roma n. 13

NCEU, foglio 1, p.lla 1949 (C2), classe 1, 52 m², rendita Euro 61,77, Via Besse` n. SNC Piano T-1

Al catasto terreni:

Comune di Chiuppano (VI)

NCT, foglio 1, p.lla 507 (ente urbano), 50 m²

NCT, foglio 1, p.lla 1949 (ente urbano), 31 m²

5.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

NCEU – foglio 1, p.lla 507

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

NCEU – foglio 1, p.lla 1949 (C2)

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/02/2018 Pratica n. VI0014867 in atti dal 08/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4974.1/2018)
- COSTITUZIONE del 11/04/2017 Pratica n. VI0033802 in atti dal 12/04/2017 COSTITUZIONE (n. 964.1/2017)
- COSTITUZIONE del 06/04/2017 Pratica n. VI0031727 in atti dal 06/04/2017, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO VI0031723 DEL 06/04/2017 (n. 31723.1/2017)

5.3 Variazioni storiche al Catasto Terreni

NCT, foglio 1, p.lla 507

- Impianto meccanografico del 30/06/1974

NCT, foglio 1, p.lla 1949 (ex p.lla 511, fabbr. rurale)



- Tipo Mappale del 06/04/2017 Pratica n. VI0031723 in atti dal 06/04/2017 presentato il 06/04/2017 (n. 31723.1/2017)
 - Ex p.lla 511 fabbr. Rurale di 31 m², Impianto meccanografico del 30/06/1974
- Per maggiori dettagli si rimanda alle visure catastali storiche allegate alla presente.

5.4 Intestatarî catastali storici

NCEU – foglio 1, p.lla 507

Situazione degli intestati dal 04/03/2005

--- nato a --- (---) il ---, c.f. ---, propriet  per 1/1

Situazione degli intestati dal 18/12/2003

DAL SANTO Mauro nato a THIENE (VI) il 02/10/1964, c.f. DLSMRA64R02L157L, propriet  1/1 fino al 04/03/2005

Situazione degli intestati dal 03/07/2001

--- nato a --- (---) il ---, c.f. ---, propriet  1/2 fino al 18/12/2003

--- --- nata a --- (---) il ---, c.f. ---, propriet  1/2 fino al 18/12/2003

NCEU, foglio 1, p.lla 1949 (C2) - NCT, foglio 1, p.lla 1949 (ente urbano), ex p.lla 511 (fabbr. rurale)

Situazione degli intestati dal 04/03/2005

--- nato a --- (---) il ---, c.f. ---, propriet  per 1/1

Situazione degli intestati dal 18/12/2003

DAL SANTO Mauro nato a THIENE (VI) il 02/10/1964, c.f. DLSMRA64R02L157L, propriet  1/1 fino al 04/03/2005

Situazione degli intestati dal 03/07/2001

--- nato a --- (---) il ---, c.f. ---, propriet  1/2 fino al 18/12/2003

--- --- nata a --- (VI) il ---, c.f. ---, propriet  1/2 fino al 18/12/2003

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



5.5 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali dei beni (foglio, p.lla, sub.) e degli esecutati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro, salvo quanto indicato nel seguito.

Non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso, salvo quanto indicato nel seguito.

Premettendo che nel caso in esame sono stati trascritti due pignoramenti, nel 2022 e nel 2023, l'atto di pignoramento del 2022 (primo dei due pignoramenti), oltre a colpire l'abitazione censita alla p.lla 507, per quel che riguarda la p.lla 1949, ha colpito tale la p.lla censita al Catasto Terreni (p.lla 1949, ente urbano), sulla quale insiste un fabbricato adibito a deposito, di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1, censito al Catasto Fabbricati con medesima numerazione (p.lla 1949, cat. C2) – tale pignoramento del 2022 ha quindi colpito la p.lla 1949 censita al NCT, che costituisce il sedime del fabbricato alla p.lla 1949 censita al NCEU. Da quanto è possibile desumere sul posto e da quanto è possibile dedurre dalla mappa catastale e dalla planimetria catastale della p.lla 1949, il deposito censito al Catasto Fabbricati occupa tutta la superficie della consistenza dell'ente urbano censito al Catasto Terreni.

Nell'atto di mutuo e nella sua nota di iscrizione (del 2005), oltre che nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza (del 2005) dei beni in capo all'esecutato, inoltre, l'attuale p.lla 1949 (costituita nel 2017), era indicata come p.lla 511 del NCT, in quanto al tempo era censita solo al Catasto Terreni come "fabbricato rurale" con tale numerazione (p.lla 511), e con consistenza identica a quella dell'attuale p.lla 1949 al NCT. Nel 2017, poi, l'ex fabbricato rurale identificato al NCT è stato censito al NCEU con il numero di p.lla 1949, senza modificazioni della sua consistenza. Successivamente, nel 2023, con il secondo pignoramento è stato colpito anche il deposito censito al Catasto Fabbricati con medesima numerazione (p.lla 1949, cat. C2).

5.6 Giudizio di regolarità planimetrie e mappa catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali del NCEU sono state riscontrate alcune difformità, per i beni in esame.

Le difformità delle planimetrie catastali dovranno essere corrette nell'ambito della regolarizzazione catastale dei beni a cura e spese dell'aggiudicatario.

In particolare si evidenzia che le planimetrie della p.lla 507 sono ancora quelle risalenti al 1939, non essendo state aggiornate dopo la ristrutturazione avvenuta con la connessione edilizia del 2001.

Le planimetrie della p.lla 1949, invece, risultano redatte nel 2017, quando l'ex fabbricato rurale è stato censito al NCEU.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali "DOCFA" al NCEU per modifica/correzione delle planimetrie catastali, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta dei beni, sono preventivamente pari a circa €2.000 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).

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



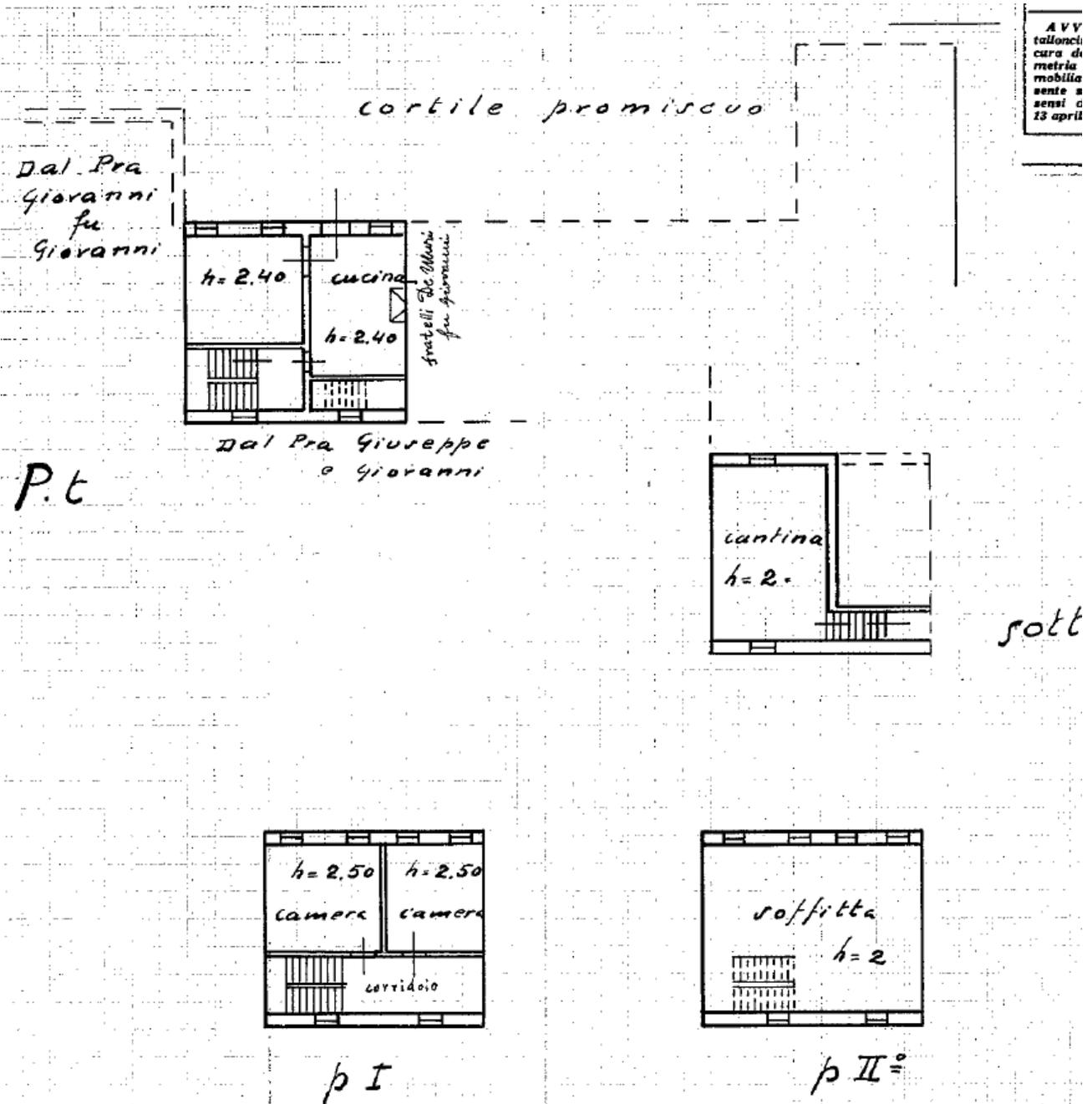


Figura 31. Estratto della planimetria catastale – p.lla 507.



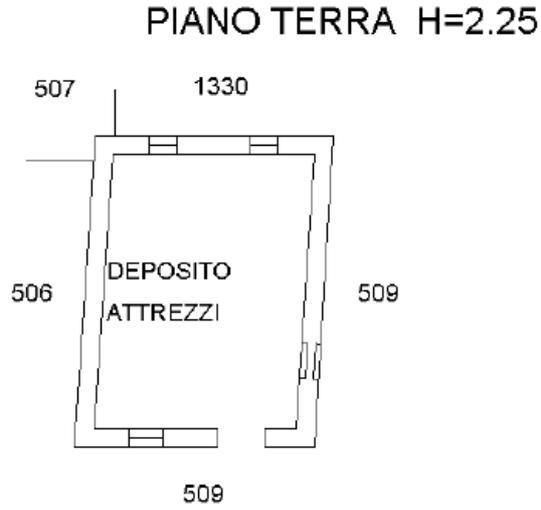


Figura 32. Estratto della planimetria catastale – p.lla 1949 p.t.

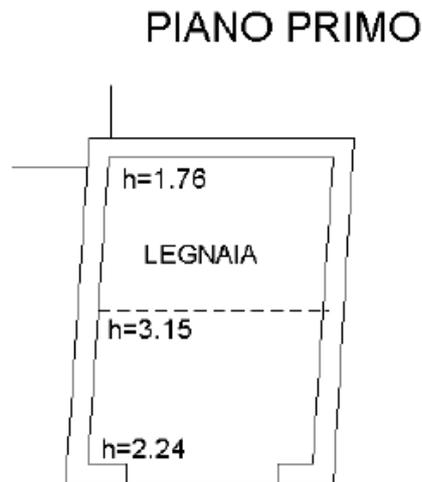


Figura 33. Estratto della planimetria catastale – p.lla 1949 p.p.



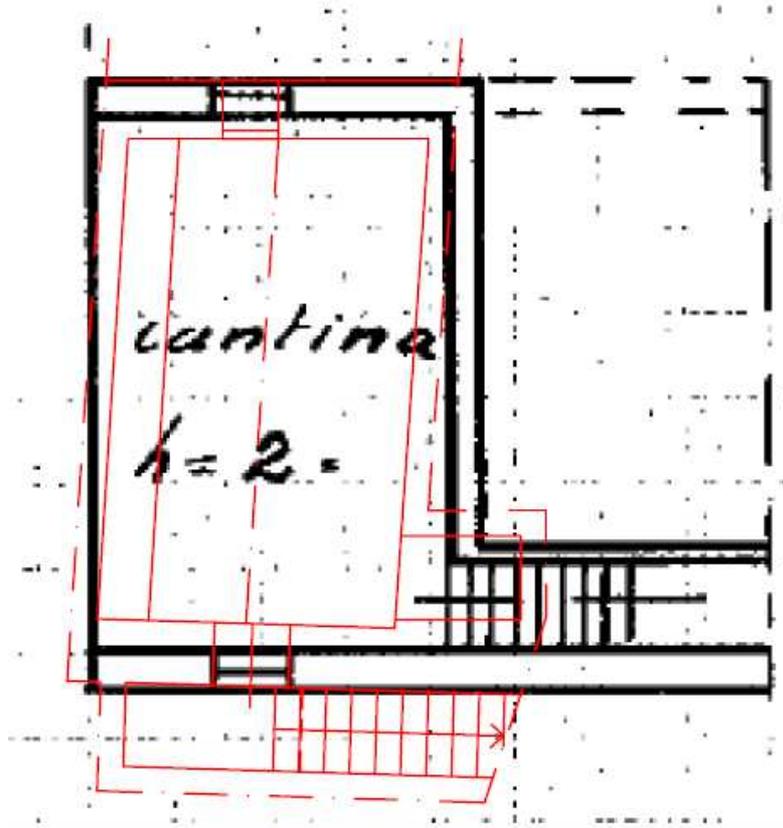


Figura 34. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.lla 507, p.i.

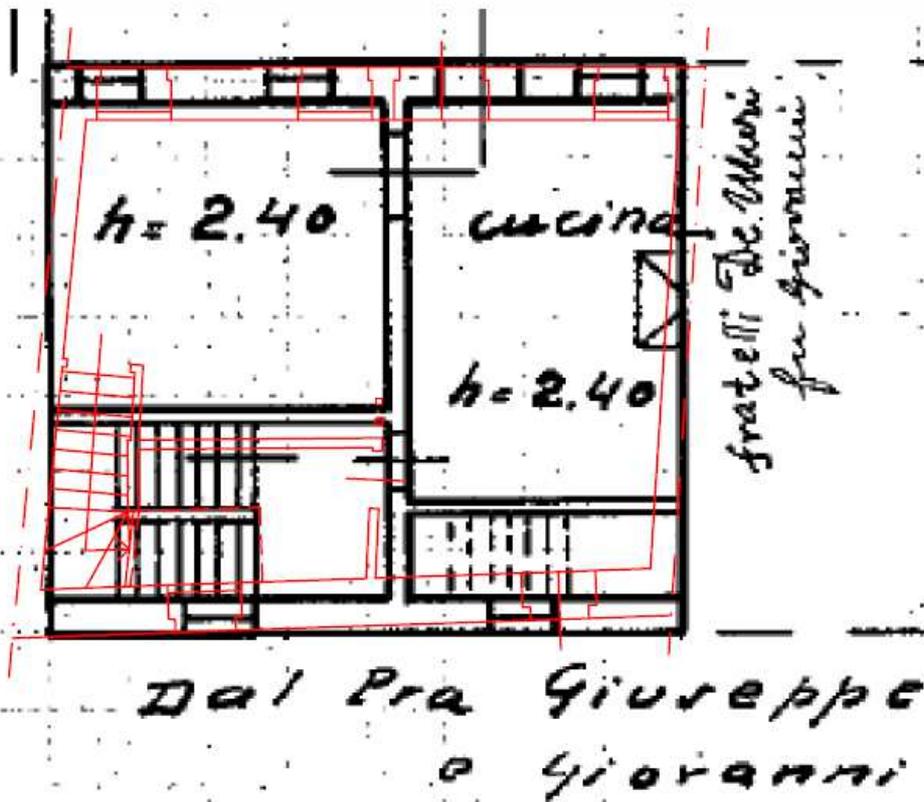


Figura 35. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.lla 507, p.t.



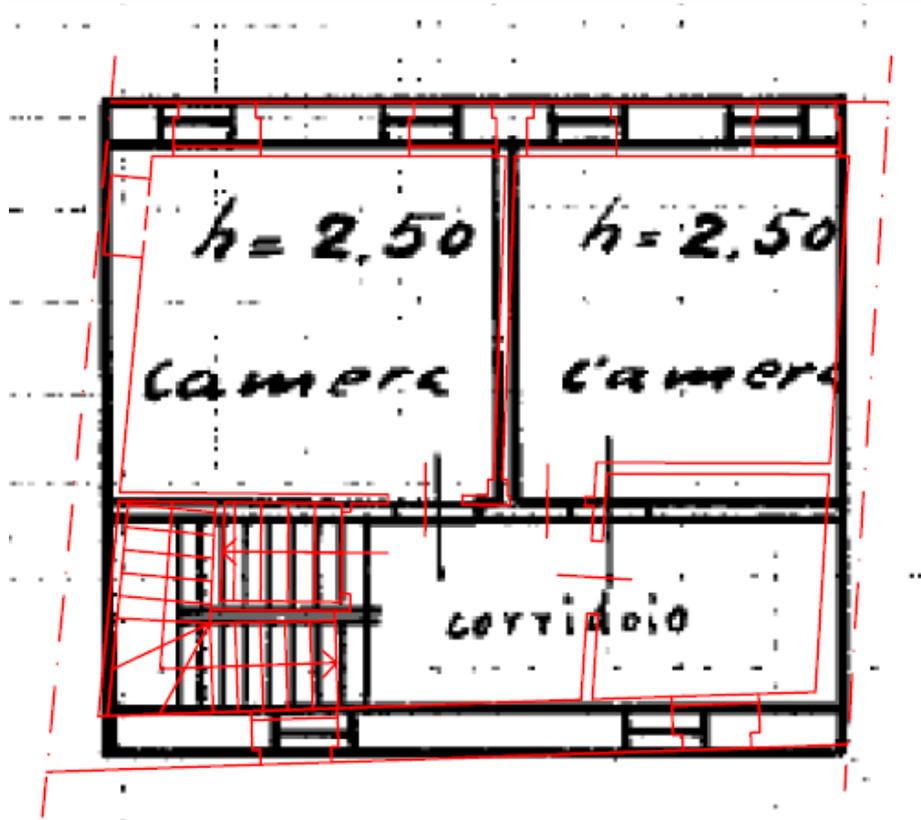


Figura 36. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.la 507, p.1.

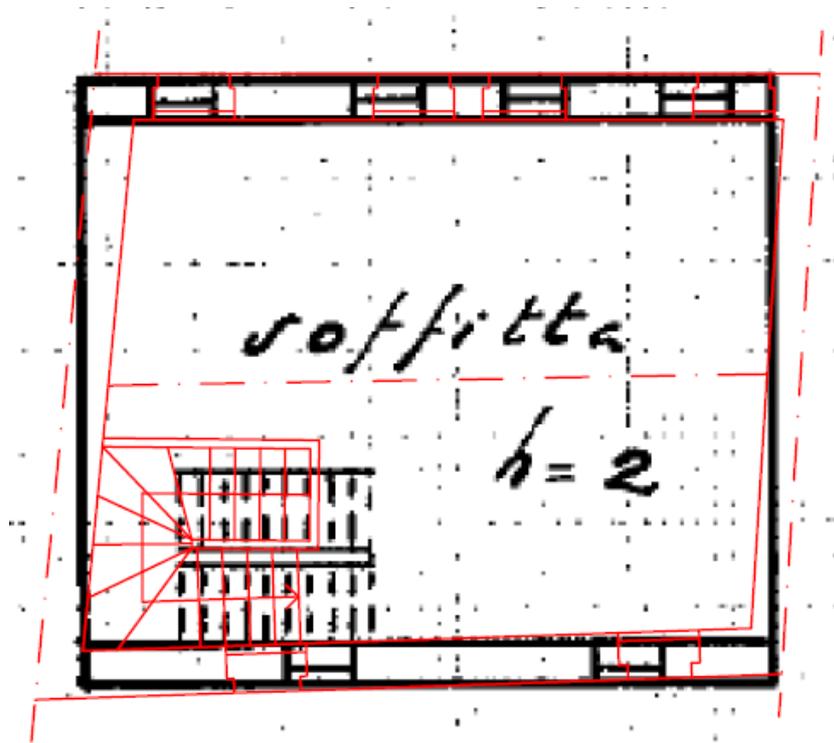


Figura 37. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.la 507, p.2.



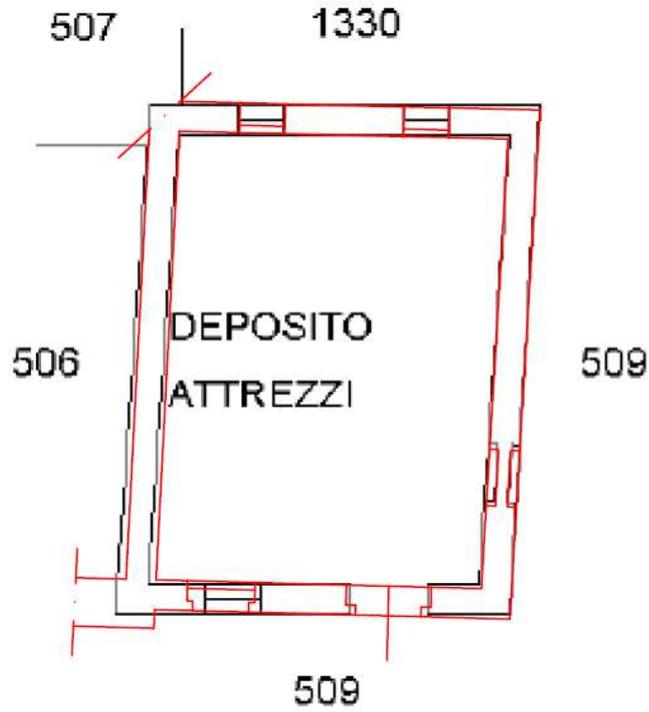


Figura 38. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.lla 1949, p.t.

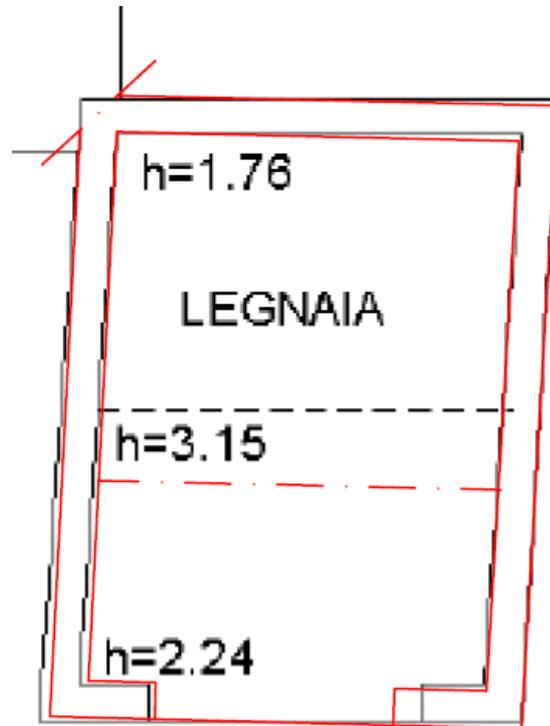


Figura 39. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale p.lla 1949, p.1.



5.7 Confini N-E-S-O

NCEU foglio 1 p.lla 507, confini N-E-S-O:

p.lla 1949, p.lla 506, p.lla 37, p.lla 508, p.lla 1328, p.lla 1329, p.lla 1330, p.lla 1949.

NCEU foglio 1 p.lla 1949, confini N-E-S-O:

p.lla 509, p.lla 506, p.lla 507, p.lla 1330, p.lla 509.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Situazione degli intestati dal 04/03/2005

--- nato a --- (EN) il ---, c.f. ---, proprietà per 1/1

Titoli:

TRASCRIZIONE del 16/03/2005 - Registro Particolare 2289 Registro Generale 3334

Pubblico ufficiale ROSA GIANLUCA Repertorio 30976/7827 del 04/03/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 18/12/2003

DAL SANTO Mauro nato a THIENE (VI) il 02/10/1964, c.f. DL5MRA64R02L157L, proprietà 1/1 fino al 04/03/2005

Titoli:

TRASCRIZIONE del 20/12/2003 - Registro Particolare 9787 Registro Generale 13939

Pubblico ufficiale ROSA GIANLUCA Repertorio 26831/6447 del 18/12/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 03/07/2001

--- nato a --- (---) il ---, c.f. ---, proprietà 1/2 fino al 18/12/2003

--- --- nata a --- (---) il ---, c.f. ---, proprietà 1/2 fino al 18/12/2003

Titoli:

TRASCRIZIONE del 10/07/2001 - Registro Particolare 5455 Registro Generale 7269

Pubblico ufficiale ROSA GIANLUCA Repertorio 20940 del 03/07/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. REGOLARITA' URBANISTICA



7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle ricerche eseguite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Chiuppano, si apprende che per gli immobili in esame sono stati emessi i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 72/01 prot. 6696 pratica edilizia n. 00C/81 del 16/10/2001, per *“ristrutturazione di due fabbricati ad uso residenziale, id. cat. foglio 1 p.lle 507-511, in via Bessè”*; con le seguenti *“prescrizioni particolari:*
 - a. *la nuova porta, prevista nel prospetto ovest piano terra, non potrà essere realizzata e dovrà pertanto essere mantenuto il foro a finestra, considerato che l'area alla quale si accede non è di proprietà dei richiedenti;*
 - b. *dovranno essere rispettate le prescrizioni previste all'art. 17 delle NTA del PRG;*
 - c. *sia rispettato quanto prescritto nel parere ULSS n. 4 in quanto parte integrante e sostanziale della presente”.*
- Parere favorevole dell'ULSS n. 4 *“Alto Vicentino”* del 16/10/2001, contenente le seguenti prescrizioni:
“si ritiene necessario che il bagno principale posto al piano primo disponga dei quattro sanitari obbligatori (lavabo, tazza, bidè e vasca da bagno o doccia) e si indica di ricavarlo al posto del ripostiglio di 8.61 m² in modo da poter beneficiare della finestra. La camera di 13.90 m² è opportuno ampliarla a 14.00 m² in modo da consentire l'utilizzo a camera doppia”.

A tale concessione edilizia hanno fatto seguito i lavori, eseguiti in parte, ed in difformità, come illustrato nel seguito, ma non è mai stata comunicata la fine lavori, e non è stata presentata alcuna pratica edilizia per ottenere l'agibilità degli immobili.

Si precisa che, come indicato nel CDU (vedasi allegati), *“l'immobile insistente sul mappale n. 507 è identificato con scheda n. 5 dell'allegato 4 “Consistenza del Patrimonio Immobiliare di rilevanza storico – ambientale” del Piano degli Interventi con grado di protezione 2 (restauro dell'immagine ambientale – grado di intervento 3), mentre l'immobile che insiste sul mappale n. 1949 è identificato con il grado di protezione 4 (demolizione)”.*

7.2 Abusi

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 alcune 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 beni pignorati, sono per quelle più evidenti, e riscontrabili in pianta, 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).

Si precisa in particolare quanto segue.

- a. Per l'accesso al piano interrato dell'abitazione è stata eliminata la scala interna esistente ed in progetto, ed è stata realizzata una scala *“a cielo aperto”* sul sedime del terreno adiacente alla p.lla 507 (vs ovest), di proprietà di terzi, senza alcuna autorizzazione.



- b. Al piano interrato non è stata indicato negli elaborati grafici il foro finestra vs est.
- c. Al piano terra è stata realizzata una porta-finestra verso ovest, contrariamente al parere negativo della C.E. del 2001.
- d. Vi sono negli elaborati di progetto delle difformità di rappresentazione dei c.d. “fuori squadra” dei fabbricati in quanto gli immobili hanno i muri tra loro non ortogonali.
- e. Ai piani terra e primo dell’abitazione la distribuzione interna dei locali è difforme da quella indicata nel progetto approvato.
- f. Sulla copertura dell’abitazione sono stati realizzati dei lucernari difformi da quelli previsti in progetto nel 2001.
- g. La scala di accesso al piano primo ha andamento difforme da quello approvato, inoltre non rispetta i requisiti geometrici indicati nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011, All. B, e s.m.i.
- h. Il w.c. al piano terra non è provvisto di antibagno, obbligatorio ai sensi delle norme igienico-sanitarie vigenti.
- i. Al piano secondo non sono state eseguite le pareti divisorie interne, ma è presente un unico locale.
- j. La scala di accesso al piano secondo ha andamento difforme da quello approvato, inoltre non rispetta i requisiti geometrici indicati nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011, All. B, e s.m.i.
- k. Gli interventi in progetto per la p.lla 1949 non sono stati eseguiti.
- l. Per la p.lla 507 ai piani terra e primo vi sono alcune modifiche alle altezze interne nette, ma entro la tolleranza del 2% di cui all’art. 34bis del DPR 380/01.
- m. Per la p.lla 507 al piano secondo vi sono delle altezze nette inferiori a quelle approvate.
- n. L’art. 17 delle NTA del PRG, richiamato nella C.E. del 2001, non ammetteva la realizzazione di fasce colorate “marcapiano” orizzontali, come sono state realizzate nel prospetto est dell’immobile.
- o. Non è stata rilevata la presenza dell’autorizzazione all’allaccio alla fognatura comunale, tra i documenti messi a disposizione dall’ufficio tecnico, quindi tale situazione dovrà essere regolarizzata con oneri e spese a carico dell’aggiudicatario.

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.



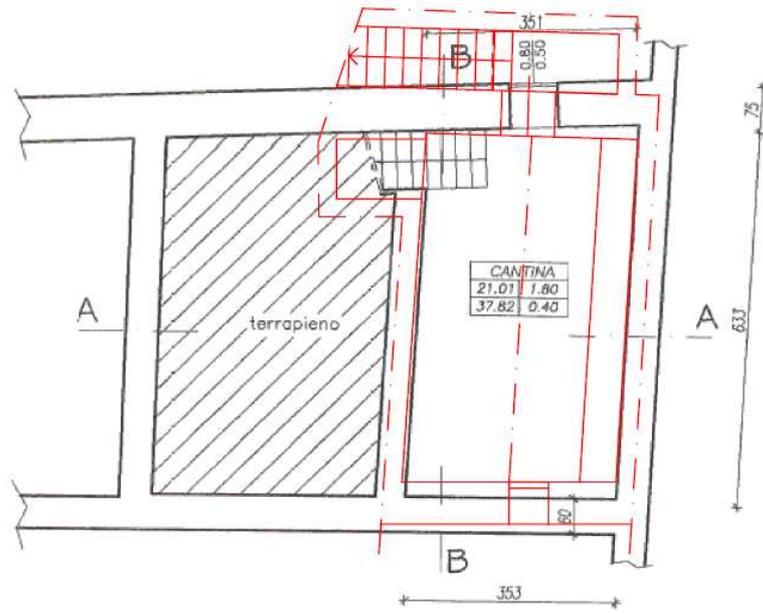


Figura 40. Comparazione stato attuale – stato approvato – piano interrato.

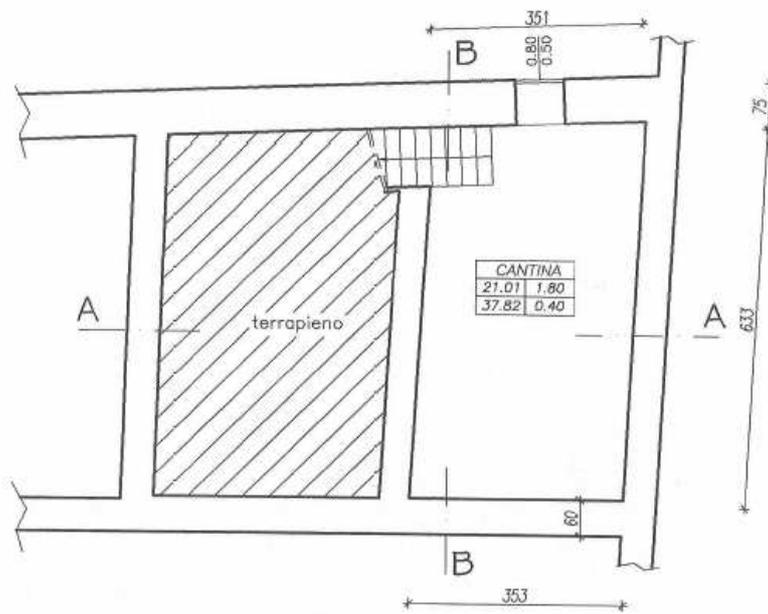


Figura 41. Stato approvato – piano interrato.



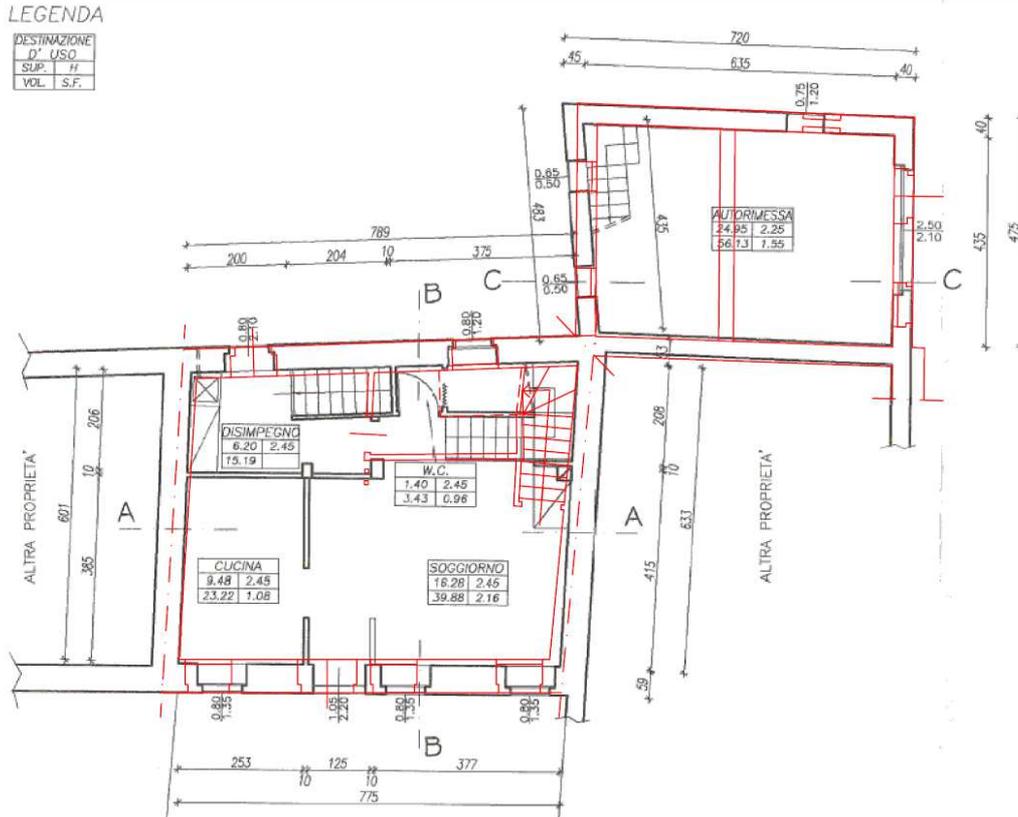


Figura 42. Comparazione stato attuale – stato approvato – piano terra.

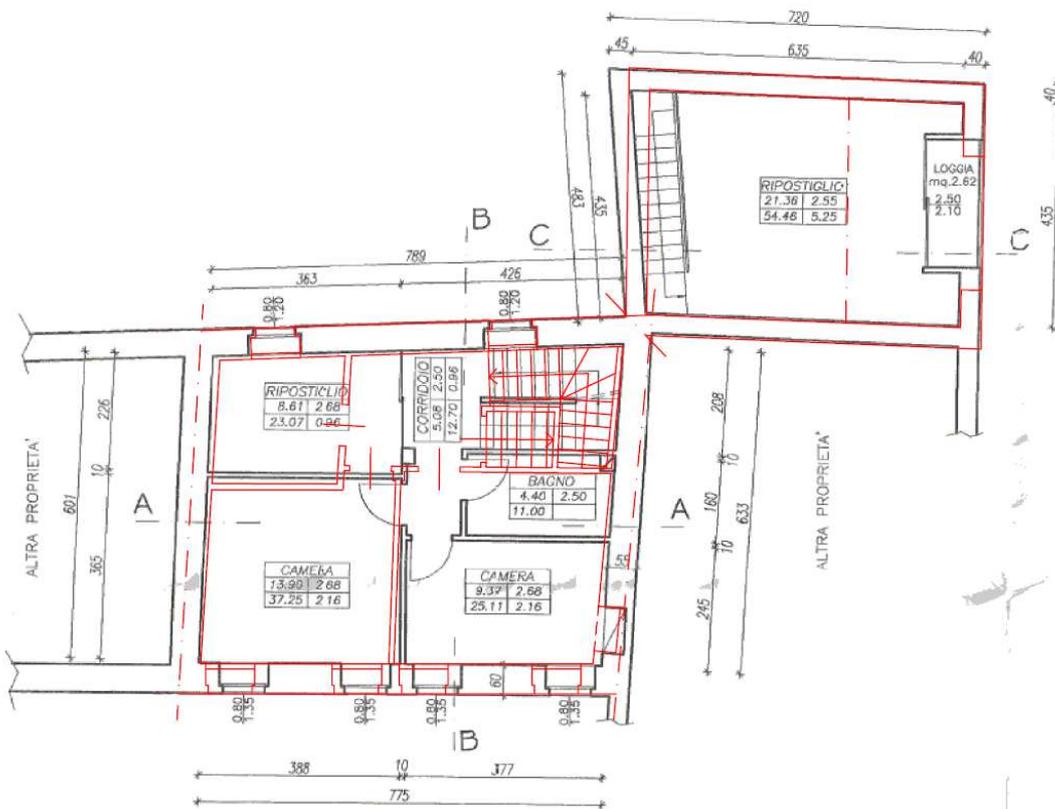


Figura 43. Comparazione stato attuale – stato approvato – piano primo.



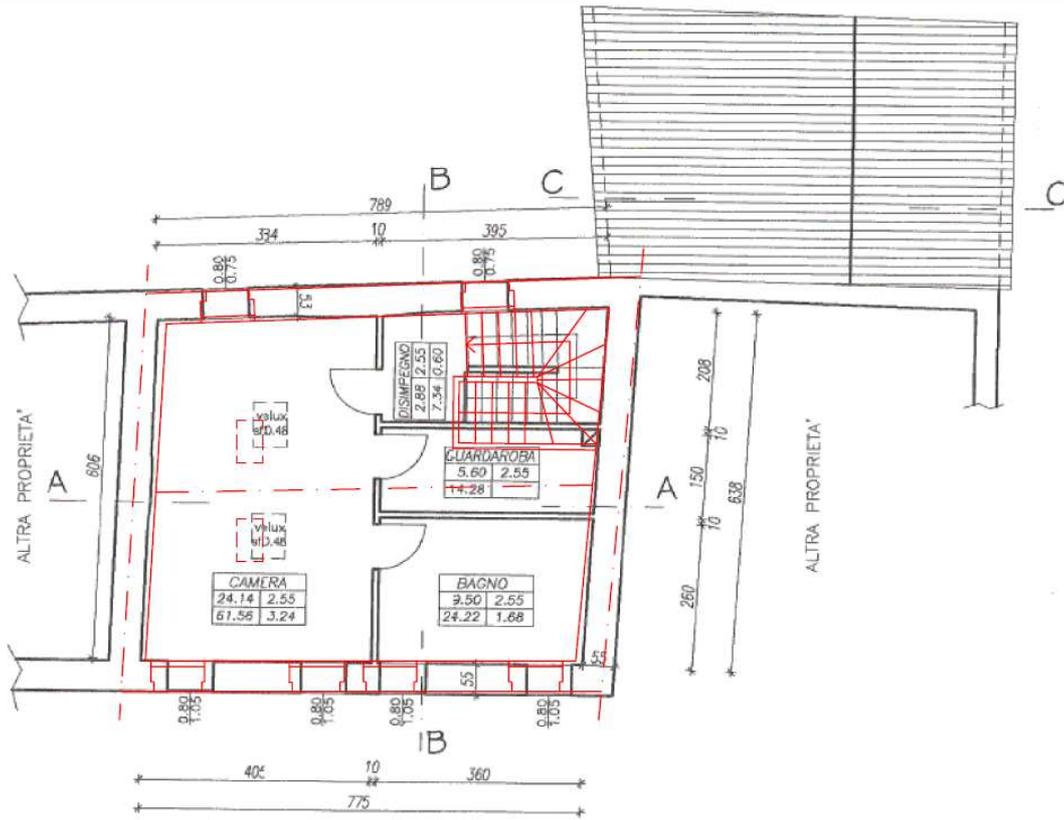


Figura 44. Comparazione stato attuale – stato approvato – piano secondo.

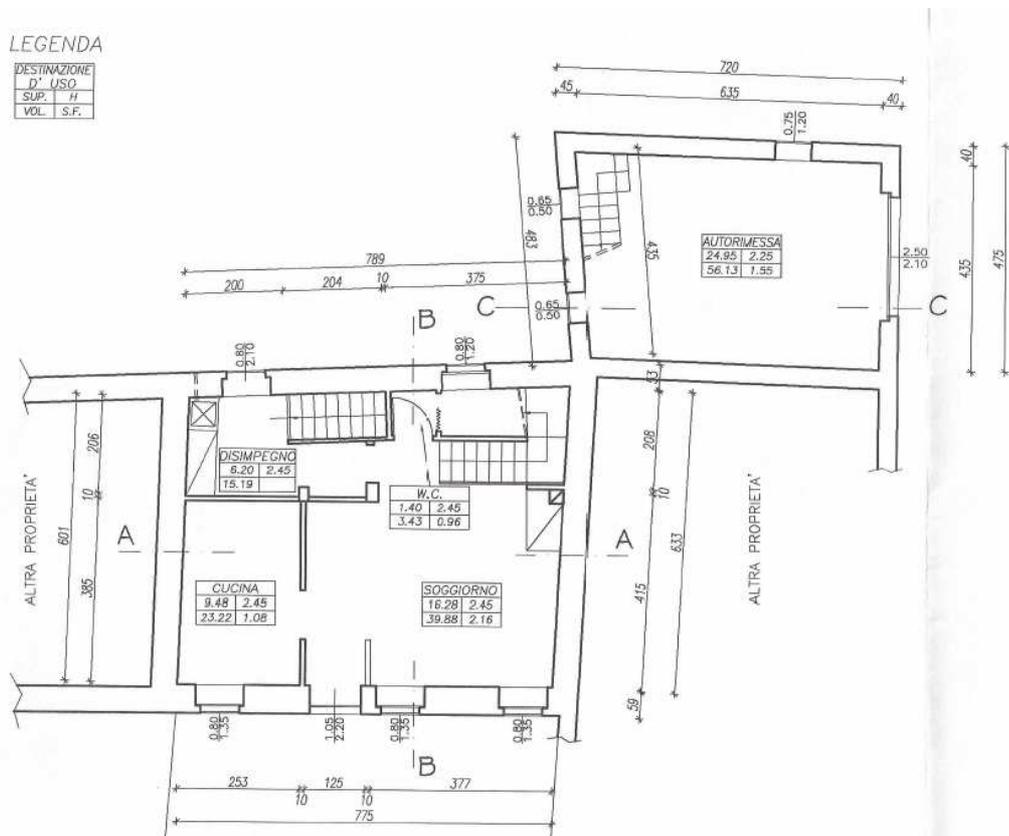


Figura 45. Stato approvato – piano terra.

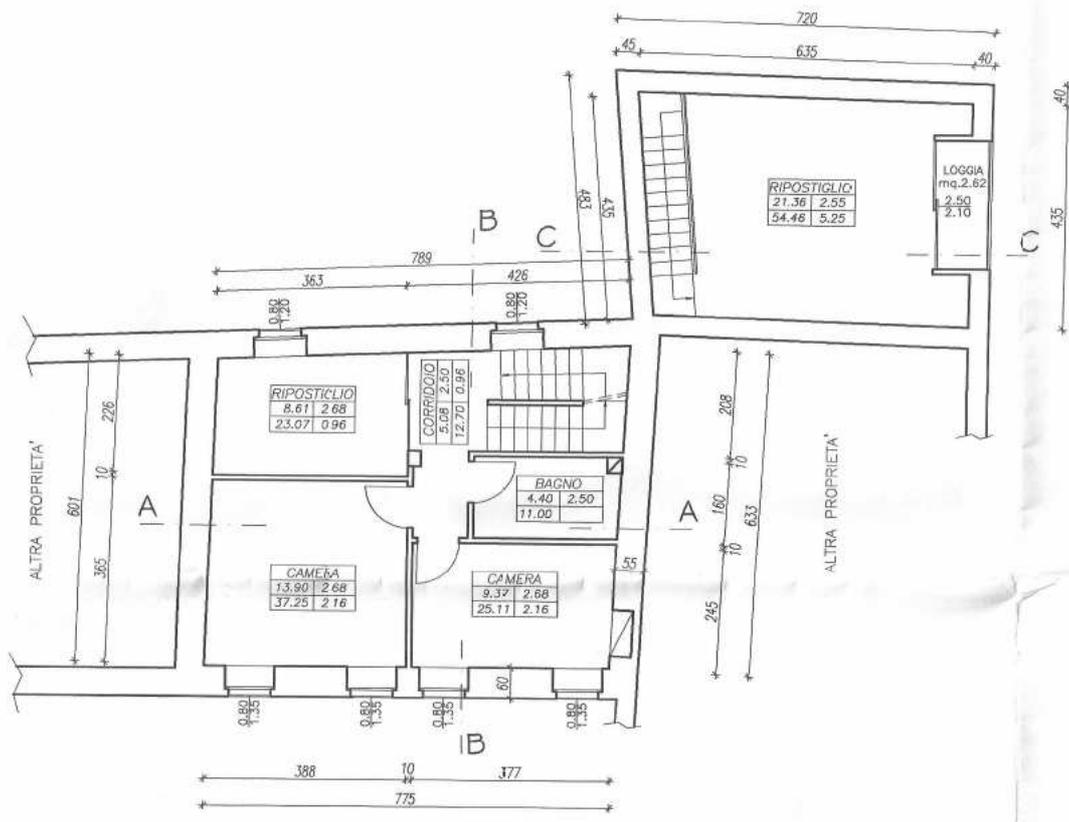


Figura 46. Stato approvato – piano primo.

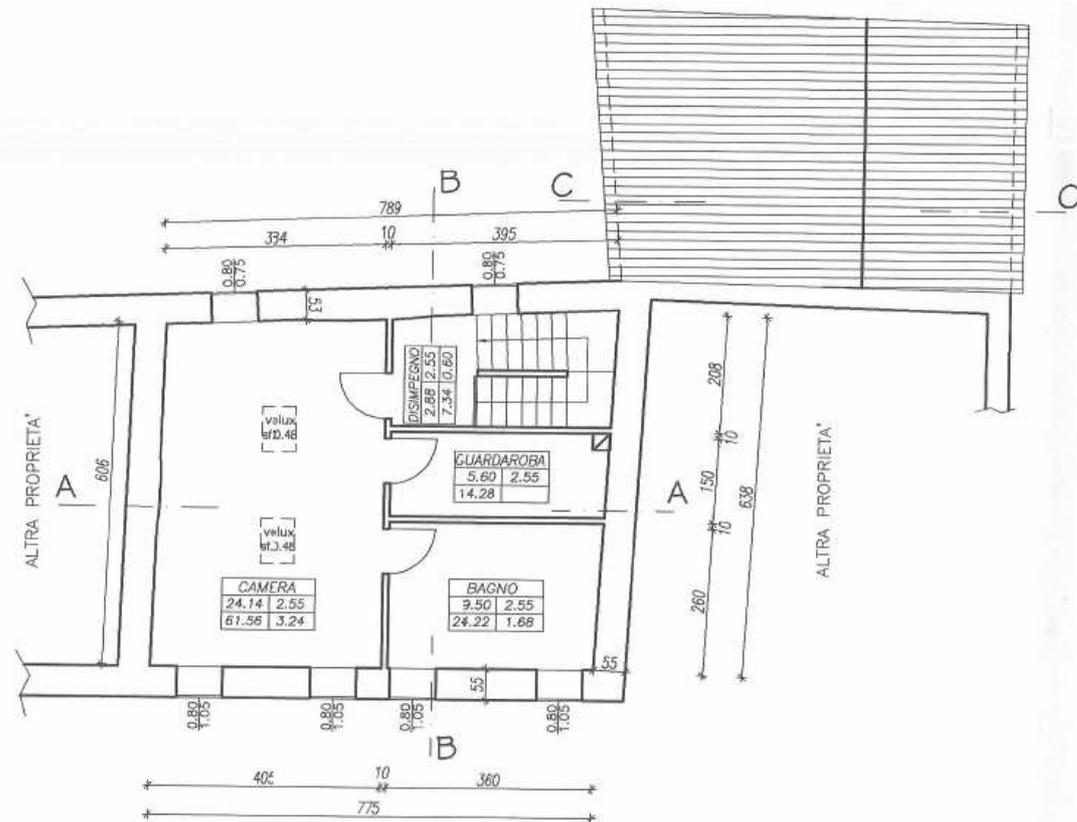


Figura 47. Stato approvato – piano secondo.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Sulla base di quanto sopra evidenziato, relativamente ai beni pignorati in esame, per la verifica della possibilità di regolarizzazione delle difformità evidenziate, per quanto applicabili, sono da prendere in considerazione i seguenti riferimenti normativi di cui DPR n. 380/2001 e s.m.i..

a. Art. 34 (L) - 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, determinato 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

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.

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 (L) - 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 subordinato 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 (L) - 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.

...

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.

Inoltre, ai fini della regolarizzazione delle opere non realizzate in conformità al progetto approvato, resta possibile eventualmente la rimessa in pristino in conformità ai provvedimenti autorizzativi, ove necessario.

In particolare, con rif.to alle principali difformità evidenziate al paragrafo precedente, si riportano nel seguito alcune valutazioni preliminari.

- a. Per quel che riguarda l'eliminazione della prevista scala interna (tra p.t. e p.int.), e la realizzazione di una scala "a cielo aperto" sul sedime del terreno adiacente alla p.lla 507 (vs ovest), di proprietà di terzi, senza alcuna autorizzazione, si rende necessaria la demolizione della scala esterna su altre proprietà, con rimessa in pristino dello stato dei luoghi pre-esistente, ed inoltre la realizzazione di una nuova scala interna al fabbricato che permetta l'accesso al piano interrato.
- b. Per quel che riguarda le scale di accesso ai piani primo e secondo che non rispettano i requisiti geometrici indicati nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011, All. B, e s.m.i., queste dovranno essere adeguate con le relative opere edilizie necessarie al fine del rispetto delle prescrizioni indicate dalla norma per il caso in esame.
- c. Per quel che riguarda il w.c. al piano terra che non è provvisto di antibagno obbligatorio ai sensi delle norme igienico-sanitarie vigenti, dovranno essere realizzate delle pareti divisorie interne al soggiorno in modo da realizzare il locale antibagno (nel caso in cui il w.c. non fosse eliminato per la realizzazione della scala interna di cui sopra).
- d. Per quel che riguarda la realizzazione di fasce colorate "marcapiano" orizzontali realizzate nel prospetto est dell'immobile, non rispettose dell'art. 17 delle NTA del PRG, richiamato nella C.E. del 2001, queste dovranno essere rimosse, realizzando, come indicato dall'art. 17 stesso, un unico colore per l'intera unità edilizia.

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 gli eventuali costi per la redazione della documentazione necessaria per l'ottenimento di nuovi certificati di agibilità.

L'importo complessivo di sanzioni, oneri comunali, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, 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 dell'ordine di circa € 35000, comprensivo anche degli oneri per le opere edili necessarie.

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.

I costi sopra indicati, sono da considerarsi in via preliminare, esclusivamente al fine di determinare un possibile valore a base d'asta, con una stima di larga massima, considerato che l'incarico assegnato non prevede la redazione di specifici computi metrici estimativi per la quantificazione economica dei lavori da eseguirsi.

Analogamente a quanto sopra tali costi saranno a carico dell'aggiudicatario e saranno detratti dal valore di stima per la determinazione del valore a base d'asta.

Si precisa infine che i costi sopra indicati, considerate le molteplici variabili in gioco, sia per l'esecuzione delle opere, che per le tipologie i prodotti/materiali utilizzabili, oltre che alla variabilità dei prezzi nel tempo, in fase esecutiva potranno subire delle variazioni rispetto a quanto sommariamente stabilito.

I costi sopra indicati, sono da considerarsi in via preliminare, esclusivamente al fine di determinare un possibile valore a base d'asta, con una stima di larga massima.

7.4 Certificato di destinazione urbanistica

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

“L'area ubicata in Via Bessè contraddistinta con i seguenti estremi catastali: comune censuario Chiuppano, Foglio n. 1, mappali nn. 507 e 1949 è classificata:

-Z.T.O. A/38 “Centro storico, agglomerati insediamenti e manufatti isolati di interesse architettonico ed ambientale”.

Si precisa che l'immobile insistente sul mappale n. 507 è identificato con scheda n. 5 dell'allegato 4 “Consistenza del Patrimonio Immobiliare di rilevanza storico – ambientale” del Piano degli Interventi con grado di protezione 2 (restauro dell'immagine ambientale – grado di intervento 3), mentre l'immobile che insiste sul mappale n. 1949 è identificato con il grado di protezione 4 (demolizione).

Con riferimento alla Tavola 1b “Vincoli e invarianti”, allegata al Piano degli Interventi, si precisa che i mappali sono assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera “c” del D. Lgs.



22/01/2004 n. 42 (Corsi d'Acqua Torrente Astico – 150 m), e ricadono all'interno della fascia di rispetto del "Torrente Astico" (100 m); relativamente alle "Fragilità", il mappale n. 1949 ricade in "area idonea a condizione", mentre il mappale 507 ricade in parte in "area idonea a condizione" ed in minima parte in "area idonea".

Da ultimo si precisa che i mappali sono interessati, come l'intero territorio comunale, da vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003.

Le prescrizioni e le norme urbanistiche sono riportate, in particolare, negli articoli 9, 10, 14 e 44 delle Norme Tecniche e negli articoli 10 e 19 del Prontuario del Piano degli Interventi, che in copia stralcio si allegano alla presente.

Le suddette norme, se del caso, devono intendersi integrate con le disposizioni relative al nuovo codice della strada approvato con il decreto legislativo 30/04/1992, n. 285, e successive modificazioni, integrato con il D.P.R. 16/12/1992, n. 495, e successive modificazioni, con il quale è stato approvato il regolamento di esecuzione e di attuazione: si precisa che le suddette aree ricadono all'interno del centro abitato delimitato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 221 in data 24/06/1993".

Per quel che riguarda la previsione indicata nel P.I. e nel CDU di "demolizione" dell'immobile di cui alla p.lla 1949, si precisa che, sentito a tal riguardo l'ufficio tecnico comunale, questo ha chiarito che per tale immobile l'intervento ammesso ad oggi è solo la c.d. "manutenzione ordinaria", ma che nelle norme comunali non viene indicata alcuna data entro cui il manufatto debba essere demolito; lo stesso ufficio ha inoltre reso noto che è possibile avanzare istanza di variante al P.I. affinché tale prescrizione sia modificata o stralciata, ma il suo accoglimento sta nella discrezionalità della pubblica amministrazione.

Per maggiori dettagli si rimanda al CDU allegato alla presente.

8. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

8.1 Possesso

Nell'immobile (p.lla 507), come riferito da uno degli occupanti al momento del sopralluogo, e come si rileva dai certificati di residenza storici rilasciati dal comune di Chiuppano, risultano essere residenti i seguenti soggetti occupanti gli stessi:

- ---, nato a --- (---) il ---, c.f. --- (esecutato) – occupante per p.lle 507 e 1949
- ---, nata a --- (---) il ---, c.f. --- (occupante – comodataria) – per sola p.lla 507 (come da contratto indicato nel seguito)
- ---, nato a --- (---) il ---, c.f. --- (occupante – comodatario) – per sola p.lla 507 (come da contratto indicato nel seguito)

Durante il sopralluogo è stato riferito che il deposito alla p.lla 1949 è in uso alla madre dell'esecutato.

Si allegano i certificati storici di residenza degli occupanti.



8.2 Titolo di occupazione

Immobili occupati dall'esecutato in base al diritto di proprietà.

Gli altri due soggetti occupano i beni in virtù ad un contratto di "comodato ad uso gratuito", che ha come oggetto la sola p.lla 507 (vedasi dettagli nel seguito).

A tal riguardo, a seguito di istanza avanzata dal sottoscritto all'Agenzia Entrate in merito alla verifica dell'esistenza di contratti registrati per il godimento dei beni in concessione a terzi, è stato comunicato quanto segue:

"Oggetto: esecuzione immobiliare n. 211/2022

Buongiorno,

in riferimento Vs. istanza presentata a mezzo PEC del 14/07/2022 si comunica che da interrogazione della banca dati degli atti del registro per le ultime dieci annualità per gli immobili di Vs. interesse risulta la registrazione dei seguenti contratti:

Data registrazione 21/2/2019 Serie 3 Numero 000561 Negozio COMODATO".

Dal tale contratto si rileva quanto segue.

- Nella descrizione dell'immobile oggetto di comodato viene indicato quanto segue: "*abitazione sita a Chiuppano (VI) in Via Bessè n. 27, al secondo piano mansardato, estremi catastali: foglio 1 particella 507 cat. A4 classe 3 (piano secondo)*", non indicando anche i piani interrato, terra e primo.
- Il comodato è ad uso gratuito.
- La durata del comodato è di 10 anni a partire dal 01/02/2019 al 31/01/2029.
- Nel punto c.d. "elenco dell'arredamento" viene indicato che cucina, soggiorno, bagno al piano terra e bagno al piano primo sono "ad uso promiscuo".
- Il contratto è stato sottoscritto in data 01/02/2019.

Per maggiori dettagli vedasi documenti allegati.

8.3 Canone di mercato ed indennità di occupazione

Da indagini eseguite del mercato immobiliare delle locazioni per la zona in esame, il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, tenendo conto delle condizioni di promiscuità indicate nel contratto di comodato, risulta essere dell'ordine di circa 450 €/mese (per la p.lla 507).

L'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.) può essere stimata pari a circa il 300 €/mese.



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 a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche mediante opere di rimessa in pristino, e per le opere relative a modifiche e adeguamenti degli immobili alle norme tecniche urbanistico-edilizie vigenti, al fine della loro regolarizzazione.
2. In particolare, con rif.to al p.to 1 precedente, si segnala che parte delle opere non autorizzate sono state realizzate all'interno del sedime delle proprietà di terzi confinanti a ovest della p.lla 507 (p.lle 1329-1330), e costituiscono la scala di accesso al piano interrato, che dovrà essere demolita, con ripristino dello stato dei luoghi antecedente la sua realizzazione, e con la realizzazione di una scala interna al fabbricato, con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario.
3. Si segnala che il deposito identificato alla p.lla 1949 è "intercluso" da altre p.lle di proprietà di terzi; attualmente tale immobile viene raggiunto dagli occupanti dei beni in esame, mediante l'utilizzo "di fatto" del passaggio attraverso le aree scoperte identificate dalle p.lle 1329-1330-509 di proprietà di terzi, ma senza alcun "diritto" trascritto nei pubblici registri immobiliari.
4. Si segnala lo stato manutentivo precario della p.lla 1949.
5. Si segnala che il Piano degli Interventi del Comune di Chiuppano indica la previsione di "demolizione" per il deposito di cui alla p.lla 1949 (per maggiori dettagli, vedasi par. 7.4).
6. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.
7. Si segnala che, come comunicato dagli occupanti l'immobile, dal muro di confine verso nord della p.lla 507, in particolare quando piove, vi sono segni di umidità ed infiltrazioni, in quanto l'edificio in adiacenza non è dotato di copertura ed in parte è privo degli intonaci.
8. Durante il sopralluogo è stato riferito che il deposito alla p.lla 1949 è in uso alla madre dell'esecutato.

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.



9.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 14/12/2023)

- ISCRIZIONE del 08/06/2005 - Registro Particolare 1316 Registro Generale 6495, Pubblico ufficiale ROSA GIANLUCA Repertorio 31854/8104 del 26/05/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in CHIUPPANO (VI), Comune C650 - CHIUPPANO (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 1 Particella 507 Subalterno – (A4), Catasto TERRENI, Foglio 1 Particella 511 Subalterno – (FABBRICATO RURALE), a favore di BHW BAUSPARKASSE AG, Sede BOLZANO .BOZEN. (BZ), Codice fiscale 01666200215, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, contro ---, nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

- ISCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 817 Registro Generale 6440, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2046/12418 del 19/06/2018, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, Immobili siti in CHIUPPANO (VI), Comune C650 - CHIUPPANO (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 1 Particella 507 Subalterno – (A4), Catasto FABBRICATI, Foglio 1 Particella 1949 Subalterno – (C2), a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, sede ROMA (RM), Codice fiscale 13756881002, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, contro ---, nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

- TRASCRIZIONE del 13/05/2022 - Registro Particolare 3914 Registro Generale 5234, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1479 del 11/04/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CHIUPPANO (VI), Comune C650 - CHIUPPANO (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 1 Particella 507 Subalterno – (A4), Catasto TERRENI, Foglio 1 Particella 1949 Subalterno – (EU), a favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT, Sede BOLZANO .BOZEN. (BZ), Codice fiscale 01666200215, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, contro ---, nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2023 - Registro Particolare 2263 Registro Generale 3126, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1133 del 09/03/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CHIUPPANO (VI), Sezione urbana - Foglio 1 Particella 1949 Subalterno – (C2), a favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT, Sede BOLZANO .BOZEN. (BZ), Codice fiscale 01666200215, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, contro ---, nato il --- a --- (---), 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

Saranno cancellati nel contesto della procedura 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/onere rilevato dalle visure ipotecarie sui beni pignorati oltre a quelli indicati ai paragrafi precedenti.

10. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

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

L'immobile in esame non fa parte di un condominio.

Dalle ricerche ipotecarie eseguite, non risultano eventuali altri procedimenti in corso sui beni in esame.

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 determinato 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 determinato 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 determinato immobile può essere compravenduto..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato 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 intenzionato 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;

"...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 del valore lordo 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;
- 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 aggetti 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, per l'abitazione alla p.lla 507, come risultato finale utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative estimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, comprensivo anche del valore delle eventuali parti comuni, con una superficie commerciale di circa 192 m² (che considera esclusivamente le superfici approvate, e non considera i vani/manufatti non autorizzati e da demolire), risulta essere di:

€ 192.000,00 (diconsi Euro centonovantaduemila/00), pari a circa 1.000 €/m².

Il valore di stima fa riferimento a compravendite di immobili “comparabili” anche 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.

Per quel che riguarda invece l'immobile alla p.lla 1949, considerato il suo precario stato di manutenzione, la sua interclusione da parte di altre p.lle, e la previsione urbanistica di “demolizione” indicata dal P.I., vista la sua superficie totale lorda di circa 70 m², si assegna un valore “a corpo”, pari a circa **€ 7.000**

Complessivamente, quindi, il valore lordo dei beni in esame è pari a **€ 199.000**

Si riportano nelle pagine che seguono le valutazioni eseguite mediante il metodo dell'IVS-MCA.



13.3 Tabulati stima IVS-MCA

FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre abitazioni simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale		
Tipologia	abitazione unifamiliare		
Epoca costruzione	ante 1967		
Comune	Chiappano (VI)		
Indirizzo	Via Piovene, 61		
Dati catastali	foglio 2, p.lla 690, sub. 1 (A3), sub. 2 (C6)		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	197,5
	superficie balconi/terrazzi	SUB	9,0
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	13,0
	superficie soffitta	SUS	0,0
	superficie cantina/deposito	SUC	87,0
	superficie autorimessa	SUA	40,5
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	485,0
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	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	28/09/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 150.000
Fonte del dato	Atto Notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore rep. 47.020		
Foto immobile			

Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale		
Tipologia	abitazione unifamiliare		
Epoca costruzione	1977		
Comune	Chiappano (VI)		
Indirizzo	Via Roma, 94		
Dati catastali	foglio 2, p.lla 1529, sub. 3 (A2)		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	115,0
	superficie balconi/terrazzi	SUB	11,0
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,0
	superficie soffitta	SUS	0,0
	superficie cantina/deposito	SUC	115,0
	superficie autorimessa	SUA	0,0
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	310,0
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
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	08/10/2019
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 110.000
Fonte del dato	Atto Notaio Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette rep. 19.387		
Foto immobile			

Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale		
Tipologia	abitazione unifamiliare		
Epoca costruzione	1970		
Comune	Chiappano (VI)		
Indirizzo	Via Dante, 19		
Dati catastali	foglio 1, p.lla 805, sub. 5 (A2), sub. 4 (C6)		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	146,0
	superficie balconi/terrazzi	SUB	44,0
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	15,0
	superficie soffitta	SUS	0,0
	superficie cantina/deposito	SUC	164,0
	superficie autorimessa	SUA	21,0
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	974,0
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
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	24/05/2019
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 181.500
Fonte del dato	Atto Notaio Francesco De Stefano di Schio rep. 32.757		
Foto immobile			

Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	abitazione unifamiliare		
Epoca costruzione	ante 1967		
Comune	Chiappano (VI)		
Indirizzo	Via Bessè, 27		
Dati catastali	foglio 1, p.lla 507 (A4)		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	177,0
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,0
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,0
	superficie soffitta	SUS	0,0
	superficie cantina/deposito	SUC	30,0
	superficie autorimessa	SUA	0,0
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,0
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	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
Data stima	data della stima	DAT	30/11/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	-
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			

FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo
Localizzazione	Zona Residenziale
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Abitazioni in condominio o a schiera usate o singole
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano o a schiera o singoli
Dimensione	Unità residenziali medie/grandi dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona periferiche e di contrada - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati		
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	I_{SAT}	1,0%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$f_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,25
Rapporto mercantile porticato/loggia	$f_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,35
Rapporto mercantile soffitta	$f_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,30
Rapporto mercantile cantina/deposito	$f_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,50
Rapporto mercantile autorimessa	$f_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,50
Rapporto complementare area edificata	$f_{SUE} = p(SUE)/p(imm.le)$	0,10
Saggio del livello di piano	I_{LV}	1,00%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m²)	C_{MNP1}	€ /m² 150
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m²)	C_{MNP2}	€ /m² 300
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m²)	C_{MNA1}	€ /m² 75
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m²)	C_{MNA2}	€ /m² 150
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m² standard	C_{SER}	€ 15.000
- vetustà media bagno (anni)	t_{SER}	15
- vita media bagno (anni)	v_{SER}	30
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	D_{MNP1}	€ /m² 100
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	D_{MNP2}	€ /m² 200
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	P_{PAS}	€ 2.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	P_{PAC}	€ 4.000
Prezzo medio di un box auto (€)	P_{BOX}	€ 8.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 150.000,00	€ 110.000,00	€ 181.500,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	28/09/2021	08/10/2019	24/05/2019	30/11/2022
Superficie principale SUP (m²)	197,50	115,00	146,00	177,00
Superficie balconi/terrazzi SUB (m²)	9,00	11,00	44,00	0,00
Superficie porticato SUD (m²)	13,00	0,00	15,00	0,00
Superficie cantina/deposito SUC (m²)	87,00	115,00	164,00	30,00
Superficie soffitta SUS (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m²)	40,50	0,00	21,00	0,00
Superficie commerciale accessori (m²)	70,55	60,25	100,75	15,00
Superf. comm. SCOM (m²) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	316,55	206,25	352,15	192,00
Superficie esterna esclusiva SUE (m²)	489,00	310,00	974,00	0,00
Livello di piano LV (num)	0	0	0	0
Numero di servizi igienici SER (num)	2	2	2	2
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	1	1	1	3
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	1	1	1	3
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	1	1	1	3

FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(DAT) = -PRZ_A \times I_{DAT} / 12$	€ - 125,00
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(DAT) = -PRZ_B \times I_{DAT} / 12$	€ - 91,67
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(DAT) = -PRZ_C \times I_{DAT} / 12$	€ - 151,25
Prezzo medio comparabile A (€/m²)	$pMED_A = PRZ_A / SCOM_A \times (1 - f_{SUE})$	€ 426,47
Prezzo medio comparabile B (€/m²)	$pMED_B = PRZ_B / SCOM_B \times (1 - f_{SUE})$	€ 480,00
Prezzo medio comparabile C (€/m²)	$pMED_C = PRZ_C / SCOM_C \times (1 - f_{SUE})$	€ 463,86
Prezzo marginale sup. princ. (€/m²)	$p(SUP) = \min(pMED_A, pMED_B, pMED_C)$	€ 426,47
Prezzo marginale sup. balconi	$p(SUB) = p(SUP) \times f_{SUB}$	€ 106,62
Prezzo marginale sup. porticato	$p(SUO) = p(SUP) \times f_{SUO}$	€ 149,27
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(SUS) = p(SUP) \times f_{SUS}$	€ 127,94
Prezzo marginale sup. cantina	$p(SUC) = p(SUP) \times f_{SUC}$	€ 213,24
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(SUA) = p(SUP) \times f_{SUA}$	€ 213,24
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(SUE) = p(SUP) \times f_{SUE}$	€ 42,65
Prezzo marginale sup. esterna comp. A (€/m²)	$p_A(SUE) = PRZ_A \times f_{SUE} / SUE_A$	€ 30,93
Prezzo marginale sup. esterna comp. B (€/m²)	$p_B(SUE) = PRZ_B \times f_{SUE} / SUE_B$	€ 35,48
Prezzo marginale sup. esterna comp. C (€/m²)	$p_C(SUE) = PRZ_C \times f_{SUE} / SUE_C$	€ 18,63
Prezzo marginale sup. esterna (€/m²)	$p(SUE) = \min(p_A(SUE), p_B(SUE), p_C(SUE))$	€ 18,63
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(LIV) = PRZ_A \times I_{LV}$	€ 1.500,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(LIV) = PRZ_B \times I_{LV}$	€ 1.100,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(LIV) = PRZ_C \times I_{LV}$	€ 1.815,00
Prezzo marginale bagno	$p(SER) = C_{SER} \times (1 - t_{SER} / v_{SER})$	€ 7.500,00
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(PAS) = P_{PAS}$	€ 2.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(PAC) = P_{PAC}$	€ 4.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(BOX) = P_{BOX}$	€ 8.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(MNP1) = C_{MNP1}$	€/m² 150,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(MNP2) = C_{MNP2}$	€/m² 300,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(MNA1) = C_{MNA1}$	€/m² 75,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(MNA2) = C_{MNA2}$	€/m² 150,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(MNI1) = C_{MNI1}$	€/m² 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(MNI2) = C_{MNI2}$	€/m² 200,00

FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

Definizioni	
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)	
Adjust = delta x prezzo marginale	

Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ	€ 150.000,00	€ 110.000,00	€ 181.500,00	€ 181.500,00	€ 181.500,00	€ 181.500,00
Data compravendita DAT (mesi)	14,27	€ - 1.783,33	38,30	€ - 3.510,83	42,87	€ - 6.483,58
Superficie principale SUP	-20,50	€ 8.742,69	62,00	€ 26.441,32	31,00	€ 13.220,66
Superficie balconi SUB	-9,00	€ 959,56	-11,00	€ 1.172,80	-44,00	€ 4.691,20
Superficie porticato SUD	-13,00	€ 1.940,45	0,00	€ -	-15,00	€ 2.238,98
Superficie soffitta SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie cantina/deposito SUC	-57,00	€ 12.154,48	-85,00	€ 18.125,10	-134,00	€ 28.573,69
Superficie autorimessa SUA	-40,50	€ 8.636,08	0,00	€ -	-21,00	€ 4.477,97
Superficie area esterna SUE	-485,00	€ 9.037,73	-310,00	€ 5.776,69	-974,00	€ 18.150,00
Livello di piano LV	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero di bagni SER	0	€ -	0	€ -	0	€ -
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 manut. vani princ. MNP	2	€ 59.250,00	2	€ 34.500,00	2	€ 43.800,00
Stato di manut. vani access. MNA	2	€ 10.582,50	2	€ 9.037,50	2	€ 16.312,50
Stato di manut. impianti MNI	2	€ 53.610,00	2	€ 35.050,00	2	€ 7.450,00
Prezzo corretto		€ 230.188,17		€ 186.443,39		€ 197.667,74

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima			
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%			
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	23,5%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	6,0%	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 $d_{max} < 10\%$	
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum Pi / n$ € 192.055,57
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	€ 192.000,00

Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.r dei subject					
Descrizione	Sup. (m²)	Rapporto mercantile	S.L.C. (m²)	Val. unit. (€/m²)	Valore arrotondato
Abitazione	177,00	1,00	177,00	€ 1.000	€ 177.000
Balconi/terrazzi	0,00	-	-	€ -	€ -
Porticato/loggia	0,00	-	-	€ -	€ -
Cantina/deposito	30,00	0,50	15,00	€ 1.000	€ 15.000
Soffitta	0,00	-	-	€ -	€ -
Totale alloggio			192,00		€ 192.000
Area scoperta	0,00	-	-	€ -	€ -
Autorimessa	0,00	-	-	€ -	€ -
Totale complessivo			192,00		€ 192.000

13.4 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 2.000
- costi per la regolarizzazione edilizia: € 35.000
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: -

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Ora 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;
 - le incertezze nella valutazione degli oneri per la regolarizzazione edilizia dei beni, anche con opere di rimessa in pristino e modifica/adeguamento;
 - la mancanza di un “diritto” trascritto nei pubblici registri immobiliari per l'accesso al deposito di cui alla p.lla 1949, tramite le proprietà di terzi non esegutati;

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

Quindi ricapitolando si ha quanto indicato nella tabella che segue:



Descrizione	Valore
Valore lordo di mercato p.lla 507	€ 192.000,00
Valore lordo di mercato p.lla 1949	€ 7.000,00
oneri per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 5.000,00
oneri di regolarizzazione catastale	-€ 2.000,00
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: costi per opere edili di modifica/adeguamento e di rimessa in pristino	-€ 30.000,00
Totale Valore	€ 162.000,00
Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max.)	-15% -€ 24.300,00
Valore a base d'asta	€ 137.700,00
Valore a base d'asta arrotondato beni pignorati	€ 138.000,00
Valore offerta minima alla prima asta (-25% valore base d'asta)	€ 103.500,00

Il prezzo a base d'asta arrotondato è pari a: **€ 138.000,00 (diconsi Euro centotrentottomila/00).**

13.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Gli esecutati acquistarono gli immobili in esame in data 04/03/2005, al prezzo di € 74.000, ma in corso di ristrutturazione, quindi non è possibile fare un confronto diretto con il valore attualmente stimato.

13.6 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 Chiuppano, dal 2017 al 2022, 8 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2003 al 2019, aggiudicate dal 1° al 11° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 14% ed il 75% del prezzo a base d'asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 31% del prezzo a base d'asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.

13.7 Giudizio di vendibilità'

Medio/buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per la tipologia edilizia, ubicazione dell'immobile, lo stato di conservazione.

13.8 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 in quanto trattasi della piena proprietà di una abitazione unifamiliare e di una deposito.

15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

15.1 Debitore esecutato

--- nato a --- (---) il ---, c.f. --- – per la piena proprietà 1/1.

15.2 Residenza del debitore

Dalle dichiarazioni dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Chiuppano, si è appreso che gli esecutati risiedono a --- (---) in Via ---, --- (---).

15.3 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Come si evince dal Certificato di Stato Libero prodotto dal Comune di Chiuppano, ed allegato alla presente, si evince che l'esecutato risulta “---”. Si precisa inoltre che in sede di atto di provenienza dei beni in esame l'esecutato dichiarò di essere “---”.

16. LOTTI

Viste le caratteristiche del mercato locale, 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.

17. OSSERVAZIONI FINALI

Si sottolineano gli “Oneri e vincoli a carico dell'acquirente” elencati al paragrafo 9.2; inoltre, si sottolinea quanto segue.

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche mediante opere di rimessa in pristino, e per le opere relative a modifiche/adeguamenti degli immobili alle norme tecniche urbanistico-edilizie vigenti, al fine della loro regolarizzazione.
2. In particolare, con rif.to al p.to 1 precedente, si segnala che parte delle opere non autorizzate sono state realizzate all'interno del sedime delle proprietà di terzi confinanti a ovest della p.lla 507 (p.lle 1329-1330), e costituiscono la scala di accesso al piano interrato, che dovrà essere demolita, con



ripristino dello stato dei luoghi antecedente la sua realizzazione, e con la realizzazione di una scala interna al fabbricato, con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario

3. Si segnala che il deposito identificato alla p.lla 1949 è "intercluso" da altre p.lle di proprietà di terzi; attualmente tale immobile viene raggiunto dagli occupanti dei beni in esame, mediante l'utilizzo "di fatto" del passaggio attraverso le aree scoperte identificate dalle p.lle 1329-1330-509 di proprietà di terzi, ma senza alcun "diritto" trascritto nei pubblici registri immobiliari.
4. Si segnala lo stato manutentivo precario della p.lla 1949.
5. Si segnala che il Piano degli Interventi del Comune di Chiuppano indica la previsione di "demolizione" per il deposito di cui alla p.lla 1949 (per maggiori dettagli, vedasi par. 7.4).
6. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.
7. Si segnala che, come comunicato dagli occupanti l'immobile, dal muro di confine verso nord della p.lla 507, in particolare quando piove, vi sono segni di umidità ed infiltrazioni, in quanto l'edificio in adiacenza non è dotato di copertura ed in parte è privo degli intonaci.
8. Durante il sopralluogo è stato riferito che il deposito alla p.lla 1949 è in uso alla madre dell'esecutato.
9. Il valore di stima fa riferimento anche 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.
10. Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali o con parti comuni ad altre unità imm.ri, le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.



Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima. In ordine alle caratteristiche strutturali, impiantistiche ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

11. In ordine alle caratteristiche strutturali, impiantistiche ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Bassano del Grappa, lì 14/12/2023

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



18. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato 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 a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

