

ESECUZIONE FORZATA

n. Gen. Rep. 367/2023

Giudice: Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Custode: IVG di Vicenza

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 001



ESPERTO INCARICATO Ing. FRANCESCA FUSA

Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza n° 3410

Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Vicenza n° 1775
con studio in via delle Rose n° 11 - 36030 Rettorgole di Caldogno VICENZA

Tel.: 0444/985074 - P.I. 03798180240

e-mail: fusa3410@ordine.ingegneri.vi.it - PEC: francesca.fusa@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 367/2023

GIUDICE: DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

LOTTO 001

Udienza: 19/03/2024

Diritto (cfr par. 1): quota di 1/1 di proprietà (presente diritto di abitazione verso terza persona).

Beni (cfr par.1.): abitazione unifamiliare su tre livelli con annessa area scoperta esclusiva e terreno di pertinenza;

Ubicazione (cfr par. 1. e 2): Via Pieve n. 1/a - frazione Magrè - 36015 Schio (VI).

Stato (cfr par. 12): stato di conservazione sufficiente per il BENE A e buono per il BENE B.

Lotti (cfr pagg. da 3 a 28): lotto 001 di 001.

Dati Catastali attuali (cfr par. 1, 7 e 12): Catasto Fabbricati Comune di Schio - sezione B Magrè - Foglio 2 p.la 3389 sub. 1 (abitazione di tipo civile) e Catasto Terreni Comune di Schio - sezione B Magrè - Foglio 2 p.la 2860 (terreno di pertinenza).

Differenze rispetto al pignoramento : nessuna.

Situazione catastale e urbanistico/edilizia (cfr par. 8, 10 e 12): sono presenti difformità.

Valore di stima (cfr par. 13): LOTTO 001 referito alla piena proprietà € 325.488,68 (€/mq 826,14)
referito al diritto di abitazione € 162.744,34;

Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati 18, 19, 20, 21): A 2017 (€ 365.000,00 - €/mq 945,28); B 2019 (€ 340.000,00 - €/mq 743,83); C 2017 (€ 345.000,00 - €/mq 751,55).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (in base ai dati forniti da Astalegale): 2021 (€/m 413); 2022 (€/mq 518);
2023 (€/mq 394).

Valore di vendita forzata proposto (cfr par. 13): LOTTO 001 referito alla piena proprietà € 273.160,97 (€/mq 693,32)
referito al diritto di abitazione € 110.416,64;

Valore Mutuo (cfr par. 5): rif. anno 2010 Mutuo: € 400.000,00 – Ipoteca: € 800.000,00 – durata 15 anni;
rif. anno 2018 Mutuo: € 68.000,00 – Ipoteca: € 108.800,00 – durata 10 anni.

Importo del precetto: € 464.312,98;

Vendibilità/appetibilità: possibile;

Motivo: (pro) abitazione unifamiliare di buona metratura con terreno di pertinenza; (contro) presenza di diritto di abitazione verso terza persona, abitazione con interventi di manutenzione da eseguirsi.

Possibili interessati: comproprietari, confinanti, nuclei familiari originari della zona o con lavoro nella zona.

Pubblicità: siti aste giudiziarie, quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

Occupazione (cfr par. 4): immobili occupati;

Titolo di occupazione (cfr par.4): proprietà e diritto di abitazione;

Oneri (cfr par. 5): nessuno.

APE (cfr par. 12): classe energetica "D".

Varie: - sui beni grava diritto di abitazione in favore di terza persona, si rimanda alla valutazione del Giudice l'opponibilità del diritto alla procedura (cfr. par. 13.5);
- si segnala l'esistenza di patti speciali riportati nell'atto di compravendita Notaio Carraro Massimo del 16-09-1998 rep. n. 75575 (cfr. par. 5.1);
- l'immobile necessita di opere manutentive (cfr. par. 12.1).



LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Diritto: quota di 1/1 di proprietà (presente diritto di abitazione verso terza persona);

Bene e ubicazione: abitazione unifamiliare di 3 piani con annessa area scoperta esclusiva sita in Via Pieve n. 1/a - località Magrè - 36015 Schio (VI). Composta da:

- Piano Interrato PS1: 1 locale vano scale, 1 locale ripostiglio, 1 locale w.c., 1 locale cantina;
- Piano Terra PT: 1 locale ingresso, 1 locale soggiorno, 1 locale cucina, 1 locale pranzo, 1 locale wc, 1 locale studio, 1 locale ripostiglio, 1 vano scale, 1 portico, area scoperta esclusiva;
- Piano Primo P1: 2 locali camera, 2 locali bagno di cui uno padronale, 2 locali guardaroba di cui uno padronale, 1 locale corridoio, 1 locale soffitta non abitabile, 1 vano scale;
- Piano Secondo P2: 1 soppalco non abitabile.

L'abitazione sviluppa una superficie commerciale di circa mq 346,55 con un'area scoperta esclusiva di circa mq 394,40.

Identificato al catasto fabbricati: _____

- proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

_____ - abitazione;

Catasto Fabbricati del Comune di Schio - Sezione B Magrè - Foglio 2 - P.IIa 3389 - sub. 1 - piano S1-T-1-2 - categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 3 - consistenza 12,5 vani - R.C. € 1.517,09.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): via Pieve, P.IIa 1712, P.IIa 2860, P.IIa 54, P.IIa 3774, P.IIa 3860, P.IIa 3358;

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: sono presenti difformità (cfr par.10 e 12);

Certificazione energetica: classe energetica "D".

B. Diritto: quota di 1/1 di proprietà (presente diritto di abitazione verso terza persona);

Bene e ubicazione: terreno di pertinenza sito in Via Pieve n. 1/a - località Magrè - 36015 Schio (VI).

Il terreno sviluppa una superficie reale di circa mq 80,00.

Identificato al catasto terreni: _____

- quota 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni;

Catasto Terreni del Comune di Schio – sezione B Magrè - Foglio 2 - P.IIa 2860 – qualità sem. arb. - classe 2 – sup. mq. 80 – R.D. € 0,64 - R.A. € 0,33.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): P.IIa 3389, P.IIa 1712, P.IIa 54.

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: sono presenti difformità (cfr par.10 e 12).

2. DESCRIZIONE SINTETICA:

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima, consiste in un'abitazione unifamiliare su tre livelli con annessa area scoperta esclusiva e terreno di pertinenza, sito nella località Magrè del comune di Schio (VI).

Caratteristiche zona: zona a destinazione mista (residenziale, agricola) tra il Comune di Schio (VI) e il Comune di Torrebelticino (VI).

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, scuola secondaria superiore, bar, ristoranti, ospedale, cimitero. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Schio e Pievebelvicino, altri centri nelle vicinanze sono Marano Vicentino, Monte di Malo, Posina, San Vito di Leguzzano, Santorso, Torrebelticino, Valdagno, Valli del Pasubio, Velo d'Astico e Zanè. I principali luoghi d'interesse della zona sono il Torrente Leogra, le Prealpi Venete con il Monte Novegno, Monte Summano, il massiccio del Pasubio e il gruppo del Carega.

Collegamenti pubblici (km): stazione treno (2,00), stazione autobus (2,00), strada provinciale (2,00), autostrada A31 (14,00).

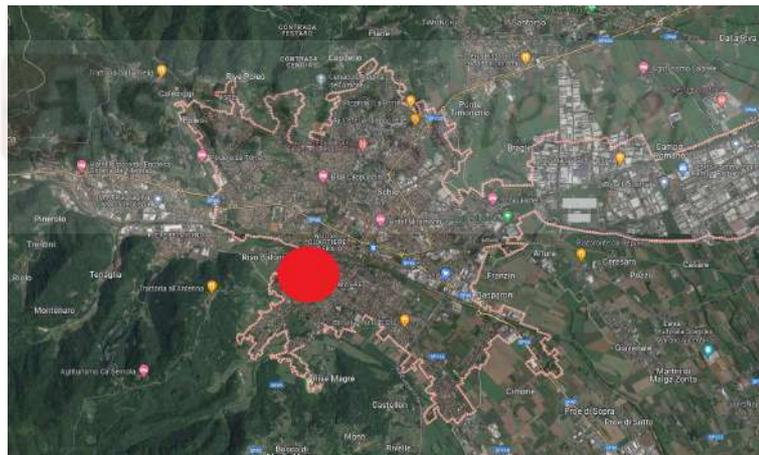
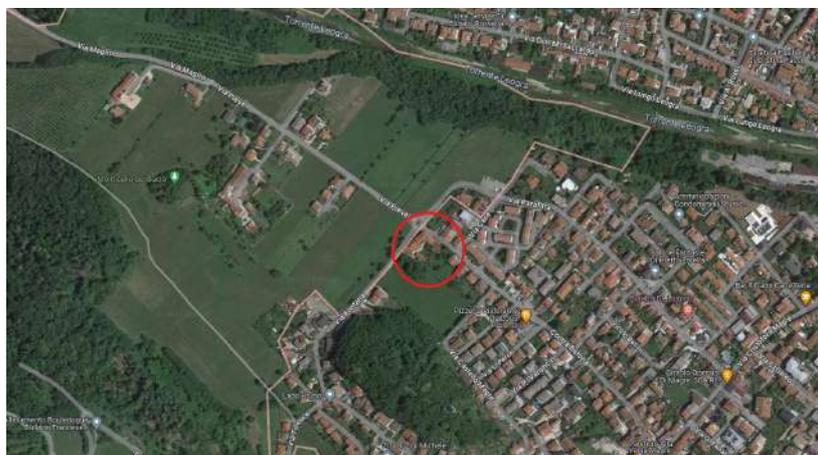


FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



INGRANDIMENTO

FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA

GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI
ESPERTO INCARICATO ING. FRANCESCA FUSA



ACCESSO PEDONALE E CARRAIO AL LOTTO 001 DA VIA PIEVE N. 1/A

3. RESIDENZA, STATO ECONOMICO E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

3.1. Dati debitore esecutato

3.2. Residenza debitore (cfr. allegato 15)

3.3. Stato economico e regime patrimoniale (cfr. allegato 15)

4. STATO DI POSSESSO (cfr. allegato 14):

Gli immobili sono attualmente occupati da _____ con la relativa famiglia.

Non risulta in essere alcun contratto di affitto come riscontrato dall'Agenzia delle Entrate con comunicazione del 07/12/2023.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

Nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc) **anche di natura condominiale:**

A seguito di atto di prestazione con trasferimento diritti Notaio De Stefano Francesco del 02-03-2011 rep. n. 24007/7550, trascritto il 30-03-2011 nn. 3064/2208 sul BENE A e sul BENE B grava diritto di abitazione a favore di

Oneri condominiali e regolamento condominiale:

Nessuno.

Eventuali procedimenti giudiziari civili in corso:

Nessuno.

Suolo demaniale:

Non ricadente.

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:

Nessuno

Vincoli e oneri di altro tipo:

Nell'atto di compravendita Notaio Carraro Massimo del 16-09-1998 rep. n. 75575, trascritto il 13-10-1998 nn. 7907-7908/5920-5921 viene riportato quanto segue:

*"Le parti dichiarano di essere a conoscenza di quanto contenuto nell'atto rep. n. 57556 Notaio Carraro Massimo e di **accettare i patti speciali in esso contenuti**. In particolare riconoscono che la Sig.ra*

*quale proprietaria del m.n. 3358 (ex 2859/b di are 0.09) in via Pieve, annesso rustico P.T.I. cat. C/2 cl. 2, mq. 17 RC Lire 73.100, e del m.n. 3360 (ex 2862/b) di are 0,23 cortiletto pertinenziale al detto annesso rustico, in Comune di Schio – Magrè – foglio 2, ha acconsentito alla demolizione del suddetto annesso rustico insistente sul m.n. 3358, qualora la parte proprietaria dei contigui m.n. 3389 e 2860 ottenga l'autorizzazione comunale alla demolizione dei rustici sopra insistenti: detto patto e quelli che seguono saranno vincolati anche per gli eredi o aventi causa della Signora *Nel caso venisse autorizzata la demolizione, la proprietaria dei detti mappali nn. 3358-3360 dovrà immediatamente uniformarsi e contribuire per la sua quota alle spese di demolizione. In caso di demolizione l'edificabilità dei detti m.n. 3358-3360 andrà a totale beneficio dei proprietari dei mappali n.n. 3389 e 2860 di Schio – Magrè – foglio 2, a favore dei quali è pertanto da**

ritenersi già vincolata (ora per allora) al verificarsi della detta demolizione. La proprietaria dei detti m.n. 3358 e 3360 potrà, previa concessione edilizia, effettuare le opere necessarie per eseguire una apertura su via Pieve: per le opere eventualmente eseguite non potrà essere richiesto alcun rimborso qualora i proprietari del detto m.n. 3389 decidessero di demolire il fabbricato. In caso di definitiva decisione di mantenimento e di ristrutturazione dei rispettivi detti fabbricati, fra le due proprietà confinanti, sarà eretto un muro di divisione la cui spesa sarà divisa a metà tra i proprietari dei due fabbricati” (cfr. allegato 5).

Si specifica che a seguito del sopralluogo l'esperto ha riscontrato che la P.lla 3358 annesso rustico di altra proprietà non risulta essere stato demolito.

5 . 2 . Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni Ipotecarie:

IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di apertura di credito atto Notaio Dott. De Stefano Francesco del 06-02-2009 rep. n. 21905/5859 ed iscritta a Schio (VI) in data 04-03-2009 ai nn. 2303/390

Capitale: 400.000 € - Ipoteca: 800.000,00 € - durata 2 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio(VI) di cui alla procedura.

IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Dott. De Stefano Francesco del 20-12-2010 rep. n. 21905/5859 ed iscritta a Schio (VI) in data 19-01-2011 ai nn. 602/98

Capitale: 400.000 € - Ipoteca: 800.000,00 € - durata 15 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio(VI) di cui alla procedura.

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da decreto ingiuntivo del 31-05-2011 rep. n. 647/2011 emesso dal Tribunale di Bassano del Grappa (VI) iscritta a Schio (VI) in data 01-06-2011 ai nn. 5449/999

Capitale: 520.548,84 € - Ipoteca: 700.000,00 €

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio(VI) di cui alla procedura ed altri immobili non oggetto di procedura.

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da decreto ingiuntivo del 25-10-2011 rep. n. 1319/2011 emesso dal Tribunale di Vicenza sede staccata di Schio (VI) iscritta a Schio (VI) in data 03-11-2011 ai nn. 10261/1839

Capitale: 38.414,59 € - Ipoteca: 50.000,00 €

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio(VI) di cui alla procedura ed altri immobili non oggetto di procedura.

IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Dott. De Stefano Francesco del 15-05-2012 rep. n. 25267/8572 ed iscritta a Schio (VI) in data 30-05-2012 ai nn. 4967/615

quale debitore non datore di
ipoteca.

Capitale: 145.000 € - Ipoteca: 217.500,00 € - durata 7 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio(VI) di cui alla procedura.

IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Dott. De Stefano Francesco del 12-12-2018 rep. n. 32224/13927 ed iscritta a Schio (VI) in data 20-12-2018 ai nn. 13945/1833 **a favore di**

quale debitore non datore di
ipoteca.

Capitale: 68.000 € - Ipoteca: 108.800,00 € - durata 10 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio(VI) di cui alla procedura.

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da decreto ingiuntivo del 28-11-2021 rep. n. 2526 emesso dal Tribunale di Pordenone (VI) iscritta a Schio (VI) in data 17-12-2021 ai nn. 14382/1818

Capitale: 45.025,29€ - Ipoteca: 60.000,00 €

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio(VI) di cui alla procedura ed altri immobili non oggetto di procedura.

Pignoramenti:

TRASCRIZIONE NN. 10272/7966 DEL 13-10-2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 21-09-2023 rep. n. 4958 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza (VI)

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio (VI) di cui alla procedura.

Si precisa che sugli immobili di cui alla procedura grava diritto di abitazione di

Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi):

Nessuno.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Il sottoscritto esperto ha effettuato un controllo sul periodo dal 14/10/2023 al 14/02/2024 per verificare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni. La ricerca non ha prodotto risultati.

6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA:

6.1 Attuali proprietari

– dal 02-03-2011

ad oggi

per la quota di 1 / 2 di proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile è pervenuto per atto di prestazione con trasferimento di diritti Notaio Dott. De Stefano Francesco Rep. n. 24007/7550 del 02-03-2011, trascritta a Schio (VI) il 30-03-2011 ai n.ri 3064/2208, da potere di _____ il quale si riservava il diritto di abitazione vita sua natural durante.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio (VI) sezione Magrè C.F. Foglio 2 P.IIa 3389 sub. 1 e C.T. Foglio 2 P.IIa 2860 di cui alla procedura.

6.2 Precedenti proprietari

– dal 16-09-1998 al 02-03-2023 e oggi (ante

ventennio)

per la quota di proprietà di 1 / 2 ciascuno in regime di separazione dei beni gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Dott. Carraro Massimo di Schio Rep. n. 75575 del 16-09-1998, trascritta a Schio (VI) il 13-10-1998 ai n.ri 7907-7908/5920-5921, da potere di:

per la P.IIa 3389;

per la P.IIa 2860.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio (VI) sezione Magrè C.F. Foglio 2 P.IIa 3389 e C.T. Foglio 2 P.IIa 2860 di cui alla procedura.

7. STORIA CATASTALE:

7.1 dati catastali attuali:

A. Catasto Fabbricati del Comune di Schio – Sezione B Magrè - Foglio 2 - P.IIa 3389 - sub. 1 – piano S1-T-1-2 - categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 3 - consistenza 12,5 vani - R.C. € 1.517,09.

Intestato a:

- _____ - proprietà
1/1 in regime di separazione dei beni;
- _____ - abitazione;

B. Catasto Terreni del Comune di Schio – Sezione B Magrè - Foglio 2 -P.IIa 2860 – qualità sem. arb. - classe 2 – sup. mq. 80 – R.D. € 0,64 - R.A. € 0,33.

Intestato _____

quota 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.

7.2 variazioni storiche:

- A. deriva dalla P.IIa 3389 a seguito di AMPLIAMENTO del 03/01/2021 pratica n. VI0000020 in atti dal 04/01/2021 AMPLIAMENTO (n.42643.1/2021) – Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94).
- B. nessuna variazione significativa .

8. INQUADRAMENTO URBANISTICO (cfr. allegato 17)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Schio in data 29/12/2023, gli immobili oggetto della presente perizia risultano presentare le seguenti destinazioni e i seguenti vincoli come da:

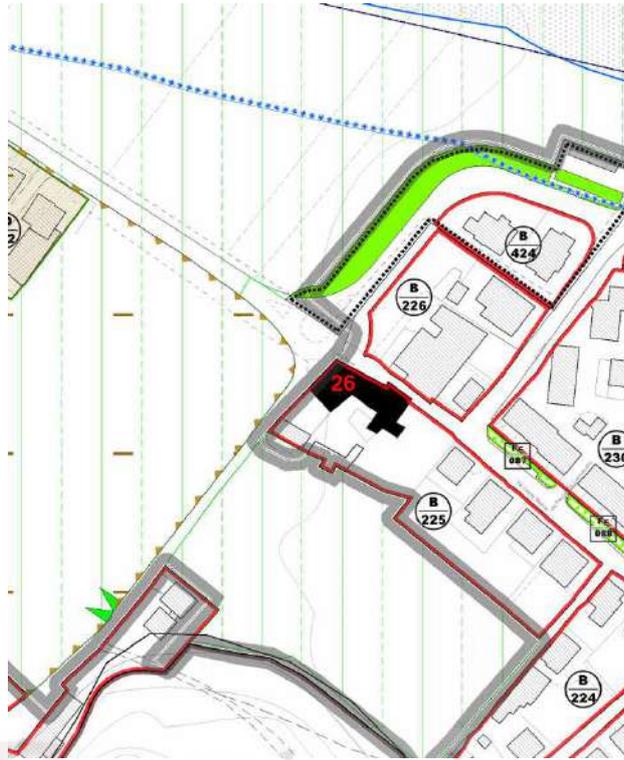
- *Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) Schio Valdagno approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 2 del 19 gennaio 2016, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 8 del 29 gennaio 2016;*
- *Piano degli Interventi: Variante tematica finalizzata al recepimento delle indicazioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), all'aggiornamento delle aree a standard e delle opere pubbliche in programma approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 25 marzo 2019;*

Destinazioni:

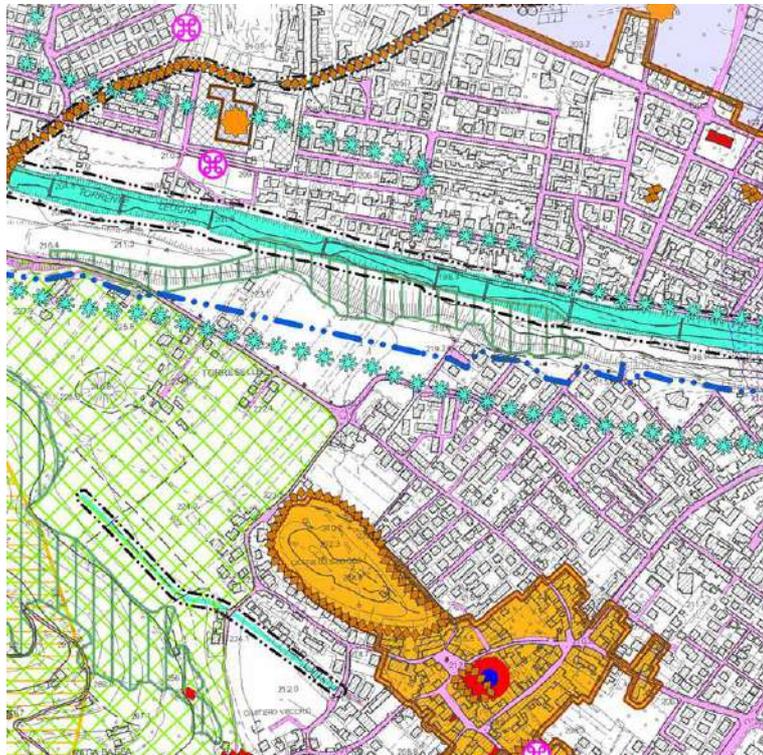
- Zona Territoriale Omogenea di tipo "B / 225 - Struttura insediativa residenziale consolidata" con Indice Fondiario di 1,50 mc/mq e dove valgono le seguenti norme specifiche del PI all' Art. 2.3 e Art. 3.2.
- Edifici di interesse storico-ambientale da salvaguardare Art. 7.1.2. identificato con il n. 26: edifici di valore storico e testimoniale censiti con Scheda "B" e gli edifici di interesse storico ambientale da salvaguardare (59 schede) derivanti dal PRG previgente.
- ambito territoriale omogeneo (ATO) n. 1 - Paesaggio urbano, di cui all' "Art. 27 – Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)" delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI;

Vincoli:

- area di ricarica della falda come da PTCP di cui all' Art. 29 - comma 3, delle Norme Tecniche del PTCP;
- area idonea a condizione ai fini urbanistici di cui all' "Art. 7.4.7 – Compatibilità geologica" delle Norme Tecniche Operative del PI;
- zone suscettibili di amplificazione sismica di cui all' "Art. 7.4.6 – Norme per la riduzione del Rischio sismico" – e all' "Art. 7.4.7 – Compatibilità geologica" delle Norme Tecniche Operative del PI;
- centro abitato secondo il Nuovo Codice della Strada – Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495. La distanza minima dalle strade è fissata dal Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 e dal Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1993, n. 147 recante modificazioni ed integrazioni all' "Art. 28 - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati" del regolamento di esecuzione ed attuazione del N.C.d.S. - D.P.R. 495/92.



ESTRATTO P.I. ELABORATO ZONIZZAZIONE



ESTRATTO P.A.T.I.

GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI
ESPERTO INCARICATO ING. FRANCESCA FUSA

9. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI (cfr. allegato 16):

La costruzione del fabbricato risale in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 e pertanto presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non risultano archiviate pratiche edilizie relative alla sua originaria costruzione. Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative alla ristrutturazione dell'immobile:

CONCESSIONE EDILIZIA N. CE/322/1999 DEL 20/09/1999 per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di un fabbricato e costruzione di un pergolato in legno per ricovero auto sito in via Pieve Catasto del Comune di Schio sez. Magrè Fg. 2 P.la 3389-2860, tecnico Arch. Dario Dal Collo di Schio, intestazione pratica

CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE N. CE/221/2001 DEL 22/06/2001 variante alla CE/322 del 20/09/1999 per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di un fabbricato e costruzione di un pergolato in legno per ricovero auto sito in via Pieve Catasto del Comune di Schio sez. Magrè Fg. 2 P.la 3389-2860, tecnico Arch. Dario Dal Collo di Schio, intestazione pratica

CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE IN SANATORIA N. CS/6/2002 DEL 07/02/2002 variante in sanatoria alla CE/322 del 20/09/1999 e alla CE/221 DEL 22/06/2001 per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di un fabbricato e costruzione di un pergolato in legno per ricovero auto sito in via Pieve Catasto del Comune di Schio sez. Magrè Fg. 2 P.la 3389-2860, tecnico Arch. Dario Dal Collo di Schio, intestazione pratica

CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' N. AB/11/2002 DEL 13/02/2002 relativo CE/322 del 20/09/1999, alla CE/221 del 22/06/2001 e alla CS/6 DEL 07/02/2002 per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di un fabbricato e costruzione di un pergolato in legno per ricovero auto sito in via Pieve n. 1/a Catasto del Comune di Schio sez. Magrè Fg. 2 P.la 3389-2860, tecnico Arch. Dario Dal Collo di Schio, intestazione pratica

D.I.A. prot. N. 39395 DEL 04/07/2008 per lavori di ripristino mura di confine e realizzazione di una tettoia per auto in via Pieve Catasto del Comune di Schio sez. Magrè Fg. 2 P.la 3389-2860, tecnico Arch. Dario Dal Collo di Schio, intestazione pratica

A tale D.I.A. è seguita ordinanza di non esecuzione dei lavori del 04/07/2008 dato che i lavori previsti non erano ammissibili per specifiche motivazioni.

D.I.A. prot. N. 49785 DEL 29/08/2008 per lavori di ripristino mura di confine in via Pieve Catasto del Comune di Schio sez. Magrè Fg. 2 P.la 3389-2860, tecnico Arch. Dario Dal Collo di Schio, intestazione pratica

10. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

10.1. Conformità urbanistico-edilizia (cfr par. 13 e allegato 13):

- A. sono presenti difformità.
- B. sono presenti difformità.

10.2. Conformità catastale (cfr par. 12 e allegato 12):

- A. sono presenti difformità.
- B. sono presenti difformità.



SOVRAPPOSIZIONE FOTO AEREA CON MAPPA CATASTALE WEGIS

11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

12. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

12.1. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1.A

Tipologia immobile

Abitazione unifamiliare su tre livelli con annessa area scoperta esclusiva.

Ubicazione immobile

Via Pieve n. 1/a - 36015 Schio (VI).

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Schio – Sezione B Magrè - Foglio 2 - P.Illa 3389 - sub. 1 – piano S1-T-1-2 - categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 3 - consistenza 12,5 vani - R.C. € 1.517,09.

Accessi

Ingresso pedonale e carraio da Via Pieve n. 1/a.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

L'immobile non è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico. Non sono presenti b.c.n.c.

Accessori

Pergolato in legno e legnaia non autorizzati.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Non presenti.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

Via Pieve, P.Illa 1712, P.Illa 2860, P.Illa 54, P.Illa 3774, P.Illa 3860, P.Illa 3358.;

Locali

Composta da:

- Piano Interrato PS1: 1 locale vano scale, 1 locale ripostiglio, 1 locale w.c., 1 locale cantina;
- Piano Terra PT: 1 locale ingresso, 1 locale soggiorno, 1 locale cucina, 1 locale pranzo, 1 locale wc, 1 locale studio, 1 locale ripostiglio, 1 vano scale, 1 portico, area scoperta esclusiva;
- Piano Primo P1: 2 locali camera, 2 locali bagno di cui uno padronale, 2 locali guardaroba di cui uno padronale, 1 locale corridoio, 1 locale soffitta non abitabile, 1 vano scale;
- Piano Secondo P2: 1 soppalco non abitabile.

Dati metrici

L'abitazione ha le seguenti altezze interne misurate sottotrave:

- PS1 di circa 2,40 m;
- PT di circa 2,70 m – per il locale zona pranzo e il portico minima di circa 2,45 m e massima di circa 3,60 m ;
- P1 massima di circa 3,74 m e le minime di circa 2,01-1,90 m – per il locale soffitta massima di circa 1,90 m e minima di circa 1,15 m;
- P2 soppalco massima di circa 2,22 m e minima di circa 1,42 m.

Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 346,55 con un'area scoperta esclusiva di circa mq 394,40.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
abitazione	Sup. reale lorda	292,60 mq	1,00	292,60 mq
soffitta soppalco collegati per h>1,70m	Sup. reale lorda	10,61 mq	0,67	7,11 mq
cantina collegata	Sup. reale lorda	520,00 mq	0,67	34,84 mq
portico	Sup. reale lorda	24,00 mq	0,50	12,00 mq
area di corte	Sup. reale lorda	394,40 mq	0,10	39,44 mq
				TOT 385,99 mq

Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 13)

L'abitazione rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato presenta le seguenti difformità:

- 1) difformità della distribuzione interna dei locali al Piano Interrato
- 2) presenza di un lucernario nel locale bagno padronale al P1 non autorizzato
- 3) pergolato in legno privo di copertura fissa per ricovero auto e legnaia esterna non autorizzati

Le difformità elencate dal punto 1) al punto 2) possono essere regolarizzate presentando una pratica S.C.I.A. in sanatoria e con il relativo pagamento della sanzione.

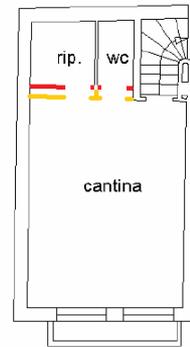
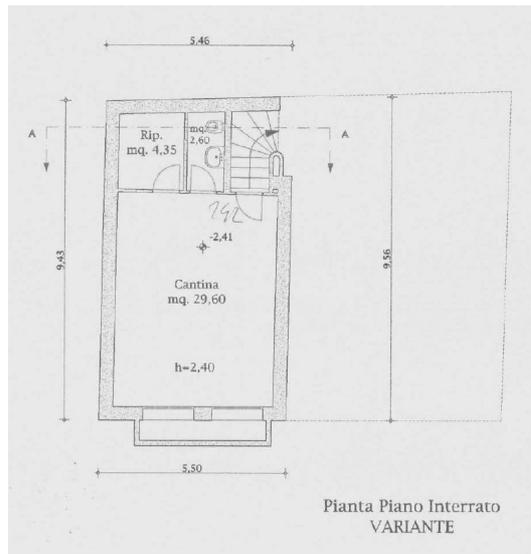
La difformità di cui al punto 3) vista la precarietà, se ne consiglia la demolizione.

Per la verifica della conformità edilizio urbanistica del bene in esame sono stati considerati gli elaborati allegati alla CE/221 del 22/06/2001, alla CS/6 DEL 07/02/2002 e alla D.I.A. prot. N. 49785 del 29/08/2008 (ultimi progetti approvati).

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto e gli ultimi progetti approvati, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

- redazione e presentazione di SCIA in sanatoria	1.000,00 €
- cassa di previdenza e IVA:	€ 40,00 + € 228,80 = 268,80 €
- diritti comunali	218,00 €
- sanzione	516,00 €
- demolizione pergolato e legnaia	500,00 €
	ONERI TOTALI 2.502,80 €



LEGENDA

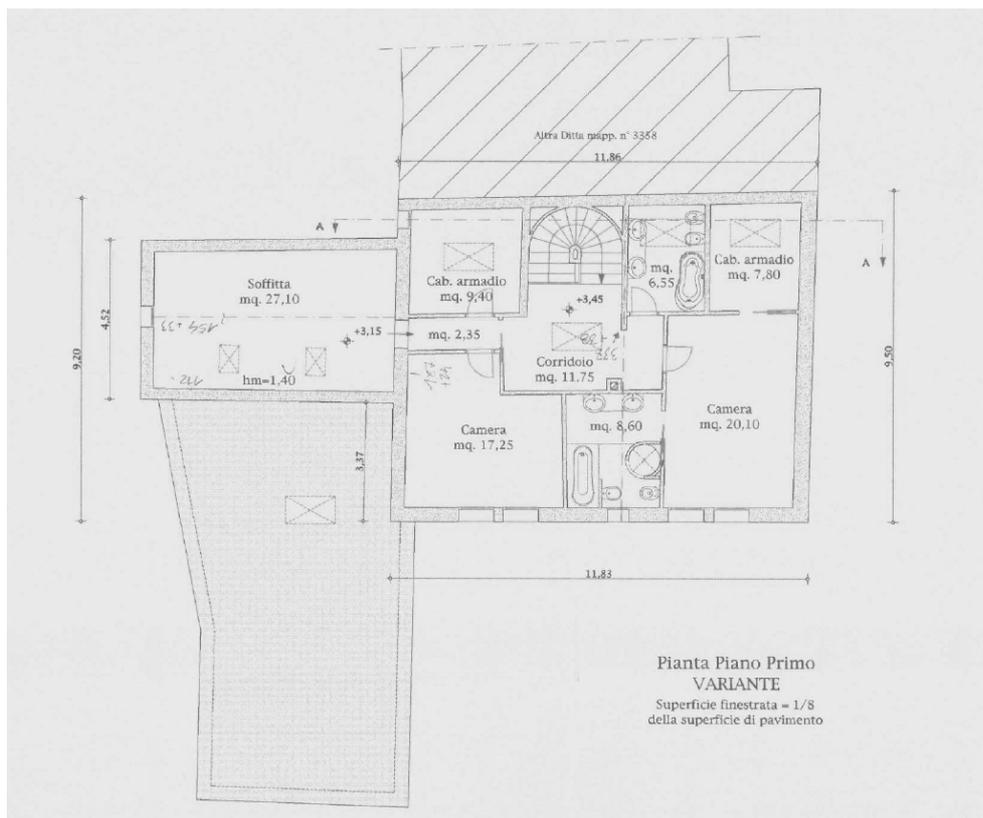
- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE

PIANO INTERRATO - STATO APPROVATO E DIFFORMITA'

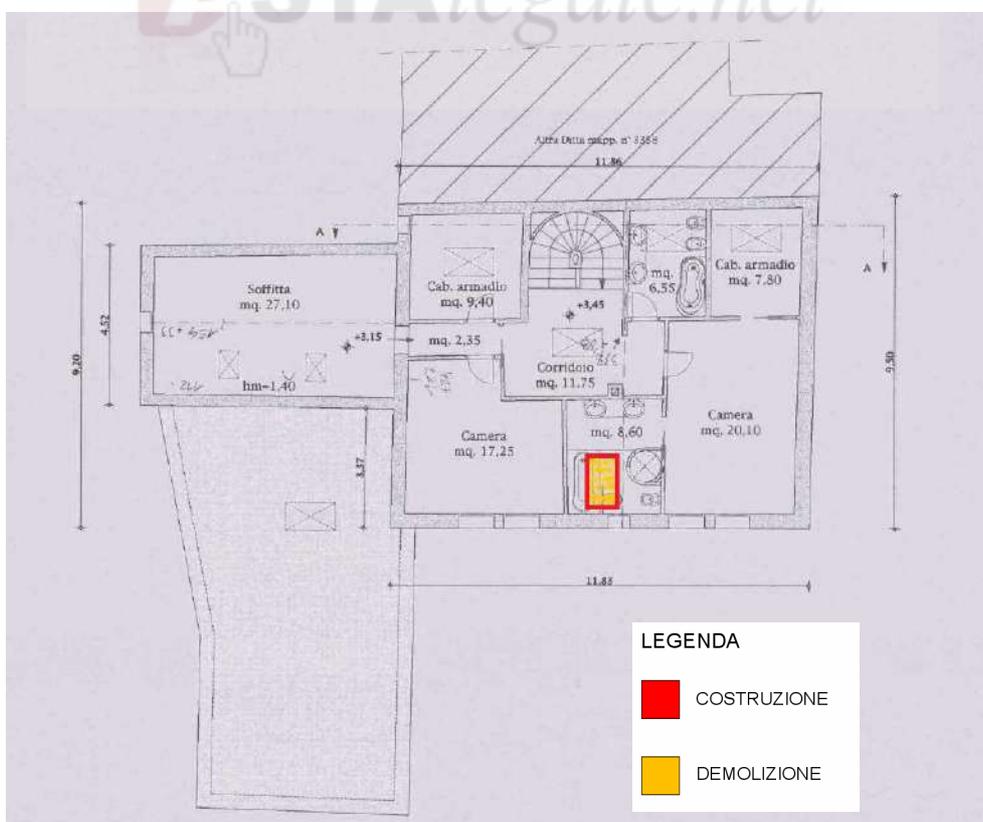


PIANO TERRA - STATO APPROVATO

GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI
 ESPERTO INCARICATO ING. FRANCESCA FUSA

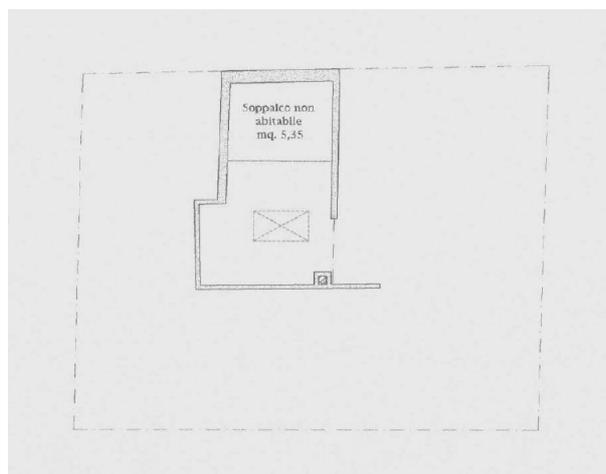


PIANO PRIMO – STATO APPROVATO



PIANO PRIMO – DIFFORMITA'

GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI
ESPERTO INCARICATO ING. FRANCESCA FUSA



SOPPALCO – STATO APPROVATO

Coerenze catastali (cfr. allegato 12)

L'abitazione rispetto all'ultima planimetria presenta le seguenti difformità:

- 1) difformità della distribuzione interna dei locali al Piano Interrato
- 2) presenza di un lucernario nel locale bagno padronale al P1 non rappresentato

Le difformità elencate possono essere regolarizzate presentando una pratica Docfa di variazione.

Per la verifica della conformità catastale del bene in esame sono state considerate le planimetrie catastali ultime approvate.

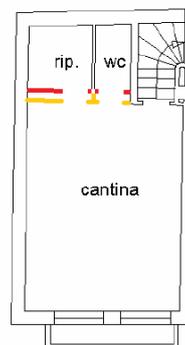
Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto e le planimetrie catastali, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

- redazione e presentazione pratica Docfa	750,00 €
- cassa di previdenza e IVA:	€ 30,00 + € 171,60 = 201,60 €
- diritti catastali	50,00 €
	<hr/>
ONERI TOTALI	1.001,60 €



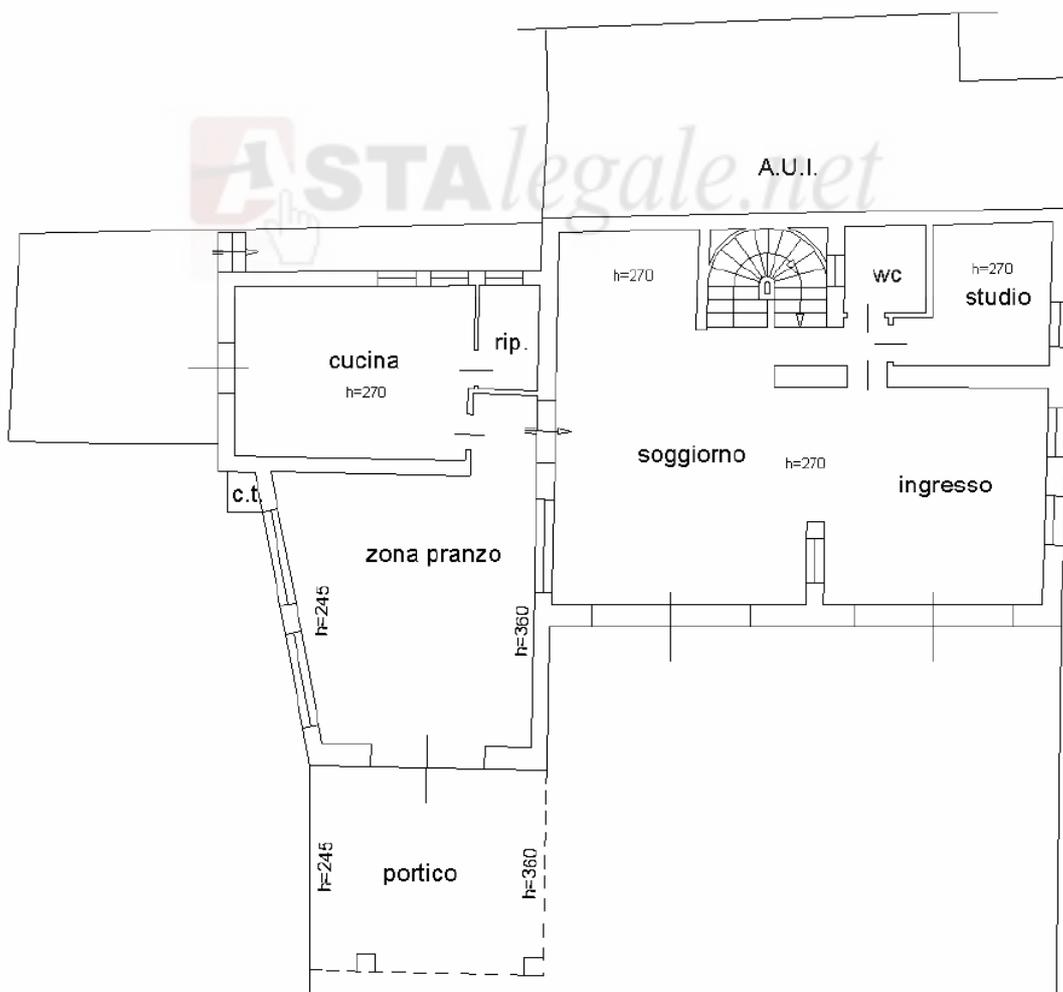
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
(INTERRATO) h=240



LEGENDA

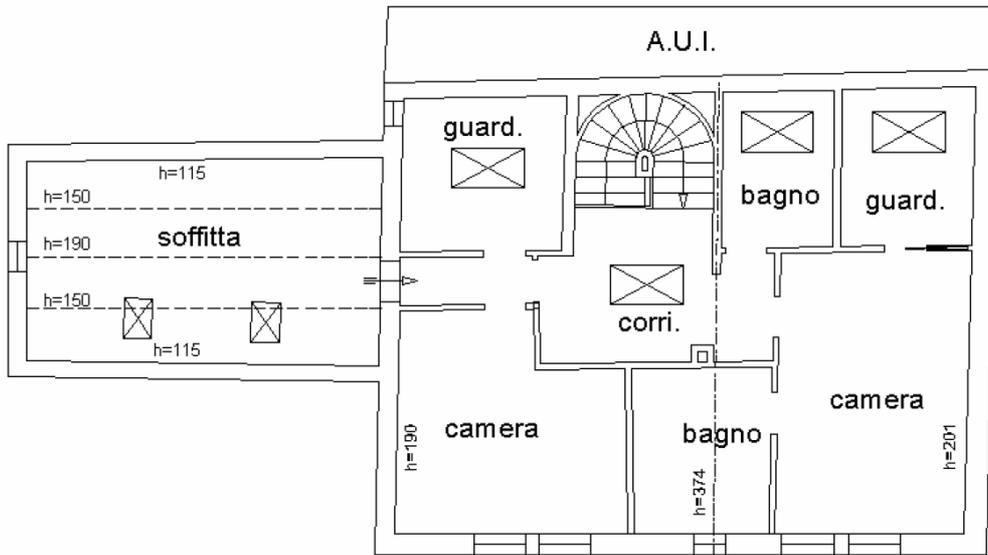
- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE

PIANO INTERRATO - STATO APPROVATO E DIFFORMITA'

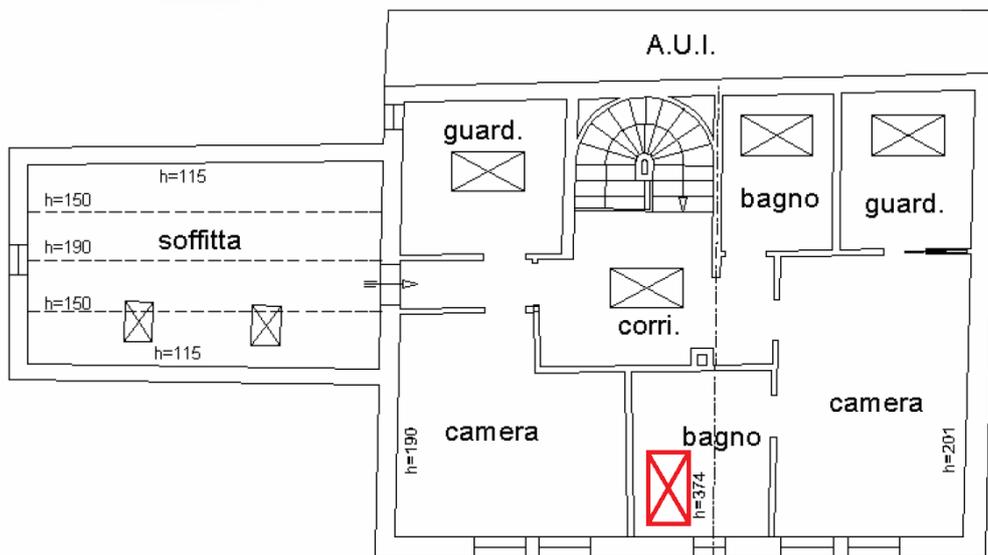


PIANO TERRA - STATO APPROVATO

GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI
ESPERTO INCARICATO ING. FRANCESCA FUSA



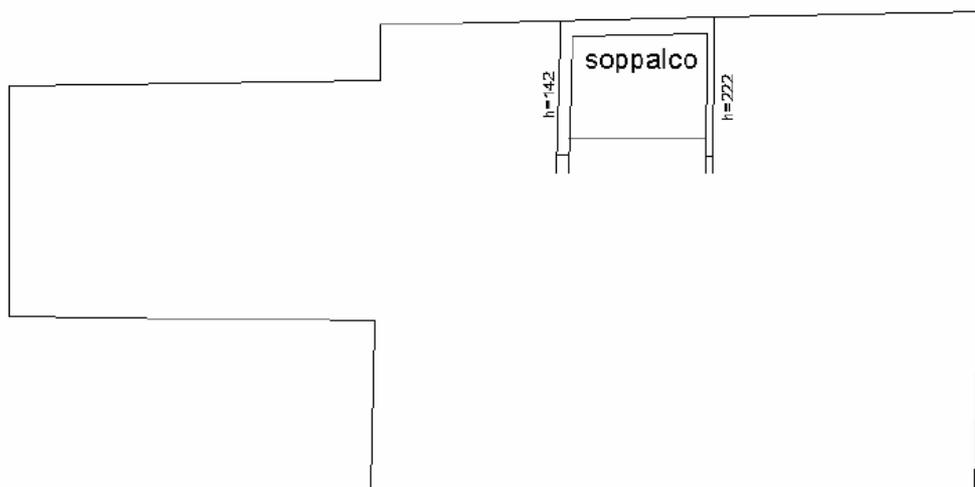
PIANO PRIMO – STATO APPROVATO



PIANO PRIMO – DIFFORMITA'

LEGENDA

- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE



SOPPALCO – STATO APPROVATO

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione mista a platea in c.a., plinti isolati in c.a. e continua in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	muratura in c.a., muratura in termolaterizio e muratura in pietra, pilastri in c.a.;
<i>travi:</i>	cemento armato, legno e acciaio;
<i>solai:</i>	a lastra e in legno con cappa collaborante;
<i>copertura:</i>	a falde con struttura in legno e cappa collaborante;
<i>scale:</i>	cemento armato.

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	infissi in legno e in metallo con vetrocamera ad anta singola/doppia a battente, balconi a rustico in legno, velux in legno con vetrocamera motorizzati;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura, intonaco a base di calce o rivestimento in sasso, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	lastre in pietra, piastrelle in cotto e grigliato per pavimentazione inerbata;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrelle di ceramica, parquet, piastrelle in cotto;
<i>rivestimenti:</i>	nei locali bagno, w.c. e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scale:</i>	a vista in legno;
<i>portone d'ingresso:</i>	infisso in legno con vetrocamera ad anta singola a battente;
<i>copertura:</i>	coppi in laterizio.

Caratteristiche impianti

Con l'abitabilità del 2002 sono stati depositati presso l'ufficio tecnico comunale i certificati di conformità degli impianti..

<i>antenna:</i>	rettilinea, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	presente videocitofono non funzionante, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	presente al P1 con 2 split e una pompa di calore esterna, <u>attualmente non funzionante causa perdite</u> , conformità da verificare;
<i>gas:</i>	sottotraccia con alimentazione a GAS METANO e rete di distribuzione in acciaio, conformità da verificare;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare; <u>si segnalano possibili problematiche all'impianto elettrico dovute a problemi infiltrativi al piano interrato e piano terra, presente salvavita;</u>
<i>accesso carraio:</i>	motorizzato attualmente non funzionante, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	solo predisposizione, conformità da verificare; presente fibra ottica, conformità da verificare;
<i>allarme:</i>	non presente;
<i>aspirazione centralizzata:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a GAS METANO e distribuzione al PT con impianto a pavimento, al P1 mediante tubi in rame e termosifoni in acciaio, al PS1 mediante tubi in rame e ventilconvettori a soffitto, conformità da verificare; <u>si segnala impianto a pavimento con perdite nelle serpentine del locale pranzo;</u> <u>caldaia:</u> presente, data installazione 2002, installata nel locale centrale termica, marca VIESSMANN S.R.L., modello VITODENS 200 WB 2 32 KW, potenza termica 32,00 Kw, a camera stagna, alimentata a GAS METANO, con accumulo da 120 litri, conformità da verificare. La caldaia è dotata del libretto impianto ed è accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto con codice catasto 201700199303.

Certificazione energetica

Dall'APE redatto dal sottoscritto esperto la classe energetica dell'abitazione è D (cfr. allegato 6).

Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente con finiture in origine di pregio.

Non sono state effettuate opere recenti di ristrutturazione o di sostituzione di infissi o miglioramenti impiantistici. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- nell'area di corte esterna è presente una pergola in legno e una legnaia non autorizzate;
- al piano interrato e al piano terra sono presenti problemi infiltrativi, la proprietà ha riferito che si manifestano al verificarsi di piogge abbondanti dato che sotto l'immobile è presente una falda acquifera;
- a seguito dei problemi infiltrativi al piano interrato e al piano terra, la proprietà ha riferito che vi sono problematiche all'impianto elettrico in occasione dell'innalzamento della falda;
- la proprietà ha riferito che l'impianto di riscaldamento a pavimento presenta perdite nelle serpentine del locale pranzo, per tale motivazione nel locale il riscaldamento è stato escluso;
- la proprietà ha riferito che la motorizzazione dei velux è guasta;
- la proprietà ha riferito che l'impianto di climatizzazione non è attualmente utilizzato dato che presenta perdite.

Pertanto l'immobile necessita di opere manutentive.



12.2. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1.B

Tipologia immobile

Terreno di pertinenza del BENE A e di superficie inferiore a mq 5.000,00.

Ubicazione immobile

Via Pieve n. 1/a - 36015 Schio (VI).

Identificazione al catasto terreni

Catasto Terreni del Comune di Schio – Sezione B Magrè - Foglio 2 - P.IIa 2860 – qualità sem. arb. - classe 2 – sup. mq. 80 – R.D. € 0,64 - R.A. € 0,33.

Accessi

Ingresso pedonale e carraio da Via Pieve n. 1/a attraverso la P.IIa 3389.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

Non presenti.

Accessori

Pergolato in legno e legnaia non autorizzati.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Non presenti.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

P.IIa 3389, P.IIa 1712, P.IIa 54.

Dati metrici

Il terreno sviluppa una superficie complessiva di circa mq 80,00.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
terreno	Sup. reale lorda	80,00 mq	0,10	8,00 mq
				TOT 8,00 mq

Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 13)

Il terreno rispetto all'ultimo progetto approvato presenta le seguenti difformità:

- 1) pergolato in legno privo di copertura fissa per ricovero auto e legnaia esterna non autorizzati

La difformità di cui al punto 1) vista la precarietà, se ne consiglia la demolizione.

Per la verifica della conformità edilizio urbanistica del bene in esame sono stati considerati gli elaborati allegati alla D.I.A. prot. N. 49785 del 29/08/2008 (ultimo progetto approvato).

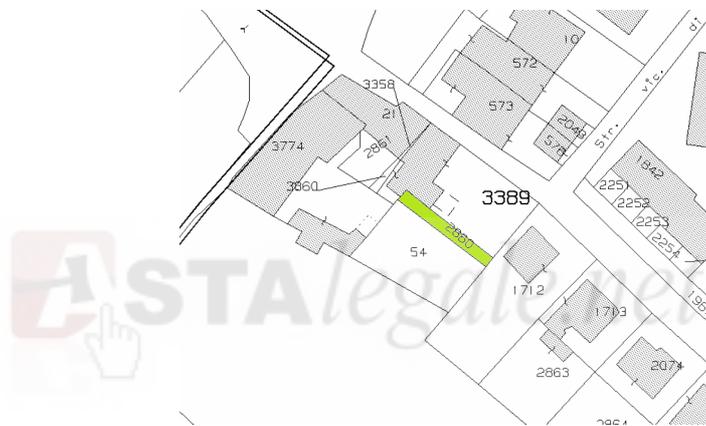
Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto e l'ultimo progetto approvato, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono stati computati al punto precedente par. 12.1.

Coerenze catastali (cfr. allegati 5-7)

Il terreno risulta interamente intestato a _____ per la piena proprietà, non è riportato il diritto di abitazione a favore di _____ come da atto prestazione con trasferimento diritti Notaio De Stefano Francesco del 02-03-2011 rep. n. 24007/7550.

Risulta pertanto necessario far evadere correttamente la voltura con una segnalazione on-line all'Agenzia del Territorio. Le spese rientrano nell'importo specificato al punto precedente par. 12.1.



ESTRATTO MAPPA – INDIVIDUAZIONE TERRENO

Condizioni di manutenzione

Il terreno si presenta in uno stato di manutenzione buono.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrata la presenza di una pergola in legno e di una legnaia non autorizzate, visto il loro stato precario se ne consiglia la demolizione.

13. VALUTAZIONE E STIMA:

13.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell'I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti nella stessa zona o zone vicine e aventi le stesse caratteristiche immobiliari di quella dell'unità oggetto di stima (subject). La ricerca viene effettuata attraverso un'indagine su siti a consultazione gratuita e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per gli immobili oggetto delle presente perizia è stata effettuata una valutazione di stima prendendo come subject la p.lla 3389 sub. 1 (abitazione con annessa area scoperta esclusiva) e la p.lla 2860 (terreno di pertinenza).

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti relativi ai comparabili acquisiti, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima (cfr. allegato da 18 a 21), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale dell'immobile stimato. La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

13.2. Fonti di informazione

Catasto della Provincia di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Schio, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Vicenza, il tutto allegato all'elaborato peritale.

13.3. Valutazione corpi

ID. BENI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE QUOTA
A	abitazione	385,99 mq	826,14 €/mq	€ 318.848,73	1/1	€ 318.879,58
B	terreno	8,00 mq	826,14 €/mq	€ 6.609,10	1/1	€ 6.609,10
TOT						325.488,68 €

13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- **Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 48.823,30**
- Riduzione del valore del 5% per la vendita di una sola quota in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: Nessuno
- **Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico edilizia: € 2.502,80**
- **Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.001,60**

- Spese per la rimozione e lo smaltimento di materiali in lastre di cemento/amianto: Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

13.5. Valutazione sulla presenza di diritto di abitazione verso terzi

A seguito delle verifiche effettuate dal sottoscritto esperto risulta quanto segue:

- Costituzione di diritto di abitazione vita sua natural durante sugli immobili di cui al BENE A e BENE B a favore di

A seguito di **atto di prestazione con trasferimento diritti Notaio De Stefano Francesco del 02-03-2011 rep. n. 24007/7550 trascritto il 30-03-2011 nn. 3064/2208** ha eseguito il trasferimento degli immobili di sua proprietà a favore
riservandosi espressamente il diritto di abitazione
(cfr. allegato 5).

- Costituzione di **IPOTECA VOLONTARIA** concessione a garanzia di mutuo fondiario **atto Notaio Dott. De Stefano Francesco del 20-12-2010 rep. n. 21905/5859 ed iscritta a Schio (VI) in data 19-01-2011 ai nn. 602/98** a favore di

Capitale: 400.000 € - Ipoteca: 800.000,00 € - durata 15 anni. Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio(VI) di cui alla procedura.

- Costituzione di **IPOTECA VOLONTARIA** concessione a garanzia di mutuo **atto Notaio Dott. De Stefano Francesco del 12-12-2018 rep. n. 32224/13927 ed iscritta a Schio (VI) in data 20-12-2018 ai nn. 13945/1833**

quale debitore non datore di ipoteca. Capitale: 68.000 € - Ipoteca: 108.800,00 € - durata 10 anni. Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio(VI) di cui alla procedura.

- Con atto del 23/03/2015 Notaio Dott. Luca Barchi di Bolzano rep. n. 25.329 racc. n. 15.889, registrato a Bolzano in data 25/03/2015 al n. 344 serie 1T, la

si sono fuse mediante incorporazione di quest'ultima nella prima, con effetto verso i terzi a partire dalle ore 0 del 01/04/2015. Per effetto della fusione,

è subentrata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo alla

Da cui risulta che l'atto con cui è sorto il diritto di abitazione è successivo all'iscrizione dell'ipoteca in data 19-01-2011 a favore di

ed è antecedente all'iscrizione dell'ipoteca in data 20-12-2018 a favore di

Per un immobile a destinazione residenziale la stima del diritto di abitazione può avvenire attraverso i criteri relativi al diritto di usufrutto (Corte di Cassazione, Sezione VI-2 Civile, Ordinanza del 05/06/2018 n. 14406).

Pertanto sulla base degli articoli 46 e 48 del D.P.R. 131/1986 il valore del diritto di abitazione è determinato come segue:

valore della piena proprietà del BENE A e del BENE B = 325.488,68 €

saggio di interesse legale per il 2024 ai sensi del D. Min. Economia e Fin. 29/11/2023 = 2,5%

valore annualità = valore piena proprietà x saggio = 8.137,22 €

età del titolare del diritto di abitazione (abitante) = 65 anni

coefficiente età abitante aggiornato al D. Min. Economia e Fin. 29/11/2023 = 20,00

valore diritto di abitazione = valore annualità x coeff. età = 162.744,40 € (50% piena proprietà)

A seguito dei conteggi sopra esposti al diritto di abitazione sui BENE A e B viene attribuito il seguente valore:

valore diritto di abitazione pari a 162.744,40 €.

13.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con gli adeguamenti e correzioni della stima (cfr. par. 13.4):

- a carico della procedura : € 276.665,37
- a carico dell'acquirente: **€ 273.160,97**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la valutazione del diritto di abitazione verso terzi (cfr. par. 13.5):

- a carico della procedura : € 113.921,04
- a carico dell'acquirente: **€ 110.416,64**

13.7. Giudizio di comoda divisibilità

Il Lotto 001 non è divisibile.

13.8. Valutazione sulla separazione in natura della quota

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

13.9. Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;

- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice economico) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) L'immobile essendo stato realizzato antecedentemente l'entrata in vigore delle ultime normative tecniche, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è altamente improbabile che rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti;
- 9) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

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

[...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

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

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Vicenza, 15/02/2024

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. FRANCESCA FUSA