

# TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare n. 434/2023 R.G.E.**

**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa  
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

contro  
**XXXXXX**

Giudice Dott. Luca Prendini

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**



### **LOTTO UNICO**

**Abitazione e annesso rurale con area scoperta pertinenziale di proprietà  
Comune di CALTRANO (VI)  
Via Monte Cimone n. 36**

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

**SCHEMA SINTETICA E INDICE**

**Procedura:** Esecuzione immobiliare n. **434/2023** R.G.E. promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A., contro XXXXXX.

<b>Giudice:</b>	dott. Luca Prendini.
<b>Esperto:</b>	arch. Michela Temolo.
<b>Diritto pignorato</b> (pag. 5):	<b>piena proprietà per la quota di 1/1.</b>
<b>Tipologia bene</b> (pag. 7):	<b>residenziale:</b> abitazione cielo-terra con fabbricato accessorio in corpo staccato (ex stalla) ed adiacente area scoperta esclusiva, su cui insiste un ulteriore fabbricato accessorio non accatastato.
<b>Ubicazione</b> (pag. 5):	CALTRANO (VI), Via Monte Cimone n. 36.
<b>Dati Catastali attuali</b> (pag. 16):	Comune di Caltrano, Catasto Fabbricati, Foglio 17: <ul style="list-style-type: none"> <li>particella n. <b>575</b> Cat. A/4 abitazione di tipo popolare</li> </ul> Comune di Caltrano, Catasto Terreni, Foglio 17: <ul style="list-style-type: none"> <li>particella n. <b>358</b> fabbricato rurale</li> <li>particella n. <b>353</b> terreno</li> </ul>
<b>Differenze rispetto al pignoramento</b> (pag. 17):	no
<b>Consistenza</b> (pag. 16):	superficie esterna lorda m <sup>2</sup> 193,80 abitazione + m <sup>2</sup> 53,40 accessorio + m <sup>2</sup> 88,00 terreno, pari a una superficie commerciale complessiva di <b>m<sup>2</sup> 185,00.</b>
<b>Stato</b> (pag. 11):	nel complesso scarso.
<b>Situazione urbanistico-edilizia e catastale</b> (pag. 24, pag. 18):	differenza urbanistico-edilizia regolarizzabili con sanatoria e con demolizione/ripristino, costo indicativo <b>€ 7.000,00;</b> differenza catastali, costo indicativo di <b>€ 2.000,00</b>
<b>Valore di mercato, OMV</b> (pag. 34):	<b>€ 47.800,00.</b>
<b>Date/valori comparabili reperiti</b> (pag. 31):	A): 18.05.2022 (€ 78.000), B): 19.11.2021 (€ 52.000), C): 06.12.2023 (€ 30.000).
<b>Valori medi aggiudicazioni precedenti</b> (pag. 35):	i dati forniti sono insufficienti per formare una statistica.
<b>Valore di vendita forzata</b> (pag. 35):	<b>€ 32.000,00.</b>
<b>Divisione totale</b> (pag. 36):	no.
<b>Valore mutuo</b> (pag. 27):	ipoteca in rinnovazione: capitale €67.139,40, totale €134.278,79.
<b>Vendibilità/appetibilità</b> (pag. 35):	modesta.
<b>Iniziative di vendita</b> (pag. 35):	annunci immobiliari su siti internet e su riviste del settore, agenzie immobiliari locali.
<b>Occupazione</b> (pag. 26):	occupato dall'esecutato.
<b>Titolo di occupazione</b> (pag. 26):	proprietà.
<b>Opponibilità (art. 2923 c.c.)</b> (pag. 26):	no.
<b>Oneri</b> (pag. 27):	non risultano spese condominiali.

**Problemi particolari - informazioni utili:** nota bene per gli acquirenti:

- Come indicato nel Capitolo n. 6, il deposito-tettoia insistente sulla particella n. 353, relativamente al quale non è stato reperito alcun titolo autorizzativo né documentazione catastale, è da ritenersi abusivo (a meno che non venga portata prova contraria dagli aventi titolo) e dovrà essere demolito (cfr. pag.24).

- Si segnala che la tettoia, la cui copertura è in parte collassata, **è da ritenersi inagibile per pericolo di ulteriori crolli e che vi è pericolo di caduta coppi** anche dal fabbricato accessorio ex stalla (cfr. pag. 15).

- **Non risulta costituita servitù di passaggio a favore dei beni pignorati** per il transito su fondi di proprietà di terzi che dalla pubblica via danno accesso alla corte interna; parimenti non risulta costituita servitù di passaggio contro il bene pignorato particella n. 353, gravato da passaggio a favore di fondi di proprietà di terzi, altrimenti interclusi (cfr. NOTA1 pag. 8 e NOTA2 pag. 16).

INDICE:

Capitolo 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Capitolo 2	Identificazione diritti e beni	pag. 5
Capitolo 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Capitolo 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 16
Capitolo 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 19
Capitolo 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 21
Capitolo 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 27
Capitolo 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 27
Capitolo 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 28
Capitolo 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 30
Capitolo 11	Lotti	pag. 36
Capitolo 12	Comoda divisibilità	pag. 37

ALLEGATI:

1. Certificato storico di residenza, certificato di stato di famiglia, estratto atto di matrimonio
2. Elaborati stato attuale
3. Scheda planimetrica catastale
4. Estratto di mappa
5. Visure catastali
6. Ispezioni ipotecarie
7. Provenienza: atto del 13.06.2001
8. Atto del 23.12.1982, atto del 21.12.1982, successione del 20.07.1982, atto del 29.06.2021, atto del 04.09.1995.
9. Verifica esistenza contratti di affitto AdE
10. Certificato di Destinazione Urbanistica
11. Titoli edilizi
12. Scheda B Beni Ambientali
13. Attestato Prestazione Energetica
14. Schede M.C.A.
15. Documentazione fotografica

**CAPITOLO 1****SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In data **15.01.2024** la sottoscritta arch. Michela Temolo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di esperto estimatore nella esecuzione immobiliare n. 434/2023 R.G.E., impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione di valutazione immobiliare entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 17.05.2024 alle ore 11:40.

In data **27.01.2024** veniva inviata lettera raccomandata all'esecutato per comunicare la data del sopralluogo e di inizio delle operazioni peritali. In data **29.01.2024** veniva depositata tramite PTC la check list, a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario IVG Vicenza. Il sopralluogo agli immobili avveniva in data **19.02.2024** assieme al custode giudiziario e alla presenza del debitore esecutato, sig. XXXXXX. Seguiva un secondo sopralluogo in data **15.03.2024** per integrare il rilievo.

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

- planimetrie catastali, visure catastali, estratto di mappa acquisiti tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate il **16.01.2024 - 28.02.2024**;
- copia dell'atto di provenienza e del precedente atto di acquisto acquisite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il **17.01.2024**;
- richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 16.01.2024 con risposta in data **22.01.2024**;
- certificato storico di residenza, certificato di stato di famiglia ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesti agli uffici anagrafe e stato civile del Comune di Caltrano e ricevuti il **17.01.2024**;
- ispezioni ipotecarie aggiornate, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e acquisizione di repertori, note e titoli per la ricerca di servitù, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data **16.01.2024 - 25.03.2024**;
- accesso agli atti presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Caltrano richiesto il **17.01.2024**, documentazione ricevuta via mail in data **29.02.2024**;
- CDU generato attraverso il portale "impresainungiorno.gov.it" SUE - SUAP di Caltrano il **01.03.2024**;
- acquisizione di copia digitale di foto aerea storica IGM dall'archivio dell'esperto;
- aggiudicazioni immobiliari in Caltrano richieste e ricevute in data **12.03.2024** da Astalegale.net;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata in data **12.03.2024** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.

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

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi strumentali topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. Le valutazioni espresse si basano sulle informazioni assunte durante il sopralluogo e sulla presa visione dello stato dei luoghi. In merito al rilievo metrico degli immobili, si precisa che si tratta di un rilievo sommario e che in generale non è possibile verificare lo spessore di tutte le pareti e rilevare tutte le misure interne ed esterne, anche a causa della presenza di mobilio e di altri materiali ivi presenti. Per i terreni la consistenza e

le planimetrie utilizzate derivano dai documenti catastali, con eventuali verifiche dimensionali a campione, ed ogni ulteriore puntuale verifica anche della posizione dei confini competerà all'aggiudicatario.

Nella ipotesi che gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive siano stati 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, presentando domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Le somme indicate per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presuntive sulla base delle informazioni assunte presso gli enti competenti e al meglio delle cognizioni dell'Esperto, tuttavia gli importi effettivi potranno discostarsi da quanto indicato, potendo il responsabile del procedimento del Comune applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, sulla base della pratica edilizia che sarà effettivamente presentata dagli aventi titolo.

Trattandosi di pignoramento immobiliare, nella valutazione e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi, gli apparecchi di illuminazione e i beni mobili in generale. Pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, la valutazione viene redatta a corpo e non a misura, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, ed eventuali piccole differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo. L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti.

## CAPITOLO 2

## IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI

### **Diritto:**

Il pignoramento colpisce il diritto di **piena proprietà per la quota di 1/1** intestata a **XXXXXX**, nato a Jerada (Marocco) l'----, c.f. ----.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutato, in forza dell'atto di compravendita in data 13.06.2001 in autentica di firme nn. 20.795 rep. / 4.493 racc. del notaio Gianluca Rosa in Piovene Rocchette.

### **Bene e ubicazione:**

Dati catastali indicati nel pignoramento:

*“Comune di Caltrano (VI), Catasto Fabbricati, foglio 17*

*M.N. 575, via Sopra p. T, Cat. A/4, cl. 2, vani 4, RCL 292.000 (euro 150,81);*

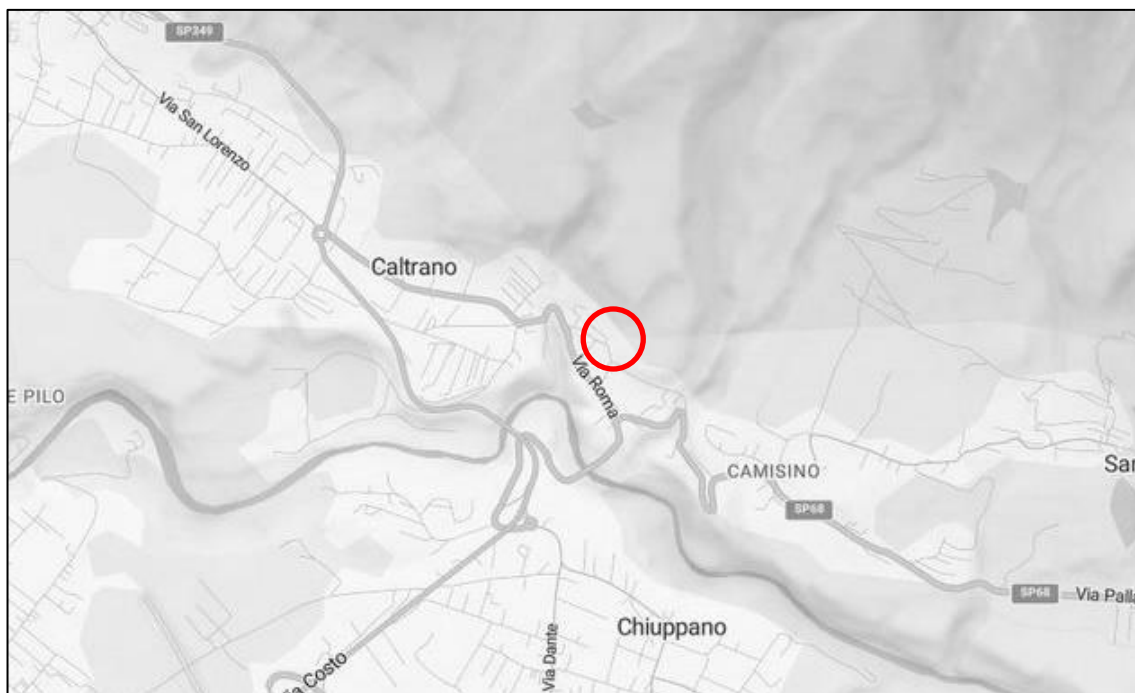
*Catasto Terreni, foglio 17*

*M.N. 358 are 0.32 fabbricato rurale;*

*M.N. 353 are 0.88 RD L 1.056 (E 0.54) RA L 616 (E 0.32) orto di stretta pertinenza dei fabbricati sopra descritti”*

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento corrispondono con i dati contenuti nell'atto di acquisto, i quali a loro volta corrispondono con le risultanze catastali attuali; con la precisazione che a seguito di variazione toponomastica del 01.12.2003 l'indirizzo catastale della particella n. 575 è stato aggiornato in Via Monte Cimone piano T.

Ubicazione: Via Monte Cimone n. 36, 36030 CALTRANO (VI).



Mappa di Caltrano con la posizione dell'immobile.



Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto aerea, elaborata con Topoprogram.

Sovrapposizione fra foto satellitare e mappa catastale: la sagoma degli immobili in mappa corrisponde in modo sufficientemente preciso con lo stato dei luoghi. Come verrà approfondito nei capitoli successivi, sul terreno di proprietà particella n. 353 è visibile un fabbricato non inserito in mappa catastale.

Contesto: Caltrano è un comune di 2.534 abitanti situato sulla riva sinistra dell'Astico alle pendici dell'Altopiano di Asiago. I beni sono ubicati nel centro storico, caratterizzato da edifici in parte ricostruiti o pesantemente rimaneggiati, in parte ancora originali di importante valore testimoniale con elementi architettonici antichi di interesse quali corti, passaggi coperti, sentieri, portici e archi tipici di Caltrano. I

beni pignorati si trovano in zona interna a poca distanza da Via Roma, che collega il centro con la strada provinciale SP68. La zona gode di ottima panoramicità dovuta alla posizione rilevata (circa 250 m. di altitudine) con vista verso la montagna e verso la valle e l’Astico. Il traffico è di tipo locale, con scarsa dotazione di parcheggi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* zone residenziali, zone rurali.

*Distanze dai servizi (km):* scuola dell’infanzia (0,6), scuola primaria (0,1), scuola secondaria (3,0), biblioteca (0,5), supermercato (1,9), negozi al dettaglio (0,5), palestra comunale (0,2), farmacia (0,5), ufficio postale (0,6), municipio (0,5).

*Collegamenti pubblici (km):* autobus (0,6), casello Piovene Rocchette A31 (3), casello Breganze SPV (14).

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

Casa di corte di vecchia origine (Corpo A), con fabbricato accessorio ad uso magazzino in corpo staccato, censito come annesso rurale (Corpo B) e adiacente appezzamento di terreno su cui insiste un fabbricato non accatastato (Corpo C). Il lotto è privo di autorimessa.

Parti comuni: nell’ ultimo atto di trasferimento degli immobili è precisato che “*il M.N. 358 (ex stalla attualmente utilizzata quale accessorio, quale magazzino, del fabbricato di civile abitazione) gode del diritto alla corte M.N. 356 del foglio 17*”.

#### **Corpo A. ABITAZIONE (particella n. 575)**

Trattasi di un fabbricato affiancato su due lati, in contesto di corte, distribuito cielo-terra ai piani terra-primo-secondo, oltre a cantina al piano seminterrato. **Superficie esterna lorda (SEL)<sup>1</sup> m<sup>2</sup> 193,80.**



foto 1 - Abitazione vista da Via Monte Cimone



foto 2 - Abitazione vista dalla corte comune

Accesso: l’abitazione ha accesso diretto dalla strada pubblica Via Monte Cimone. La cantina, non collegata da scala interna all’abitazione, ha accesso dalla corte sul retro dell’abitazione, particella n. 356.

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

**NOTA 1:** nell'atto di acquisto degli immobili in data 13.06.2001 viene precisato il diritto alla corte particella n. 356 a favore del fabbricato di proprietà particella n. 358, mentre non sono menzionati diritti a favore dell'abitazione particella n. 575 e del terreno particella n. 353, né è fatta menzione al passaggio sulle altre proprietà di terzi (particelle nn. 357 e 359, rispettivamente sottoportico e area scoperta) che collegano detta corte particella n. 356 a Via Monte Cimone. Nell'atto di acquisto è solo specificato che gli immobili sono ceduti "con ogni accessione e pertinenza, uso, diritto, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente". Eseguite le opportune ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, non sono state rinvenute servitù di passaggio trascritte gravanti sulle particelle nn. 357 e 359 o servitù a favore dei beni pignorati. Si evidenzia comunque che il percorso attraverso le particelle nn. 357 e 359, oltre a dare accesso agli immobili oggetto della presente valutazione, consente l'accesso anche ad altre unità immobiliari prospicienti la corte, altrimenti intercluse, non essendovi altra via di accesso da Via Monte Cimone. Da quanto riferito in loco dall'esecutato, tale passaggio è sempre avvenuto liberamente dal suddetto percorso.

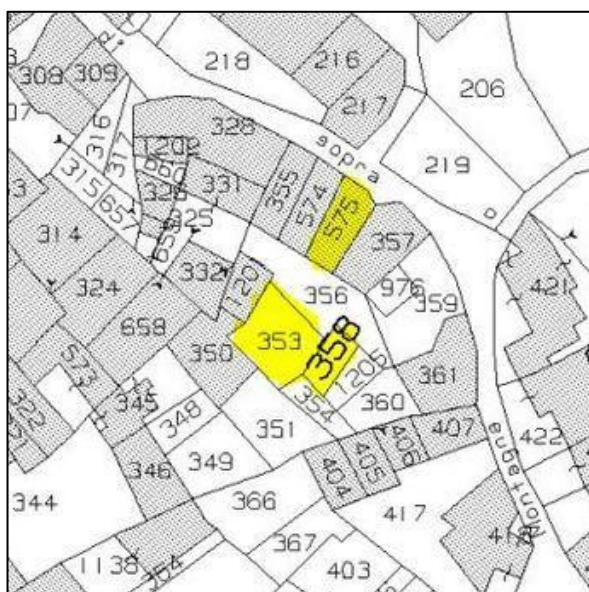


foto 3 - Il passaggio attraverso il sottoportico particella 357 e l'area scoperta particella 359 da Via Monte Cimone

L'abitazione è così composta:

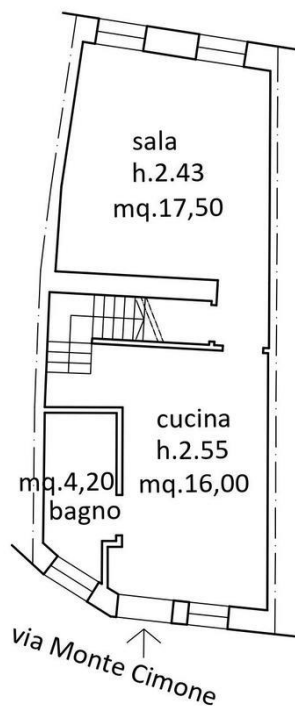
- al piano terra: cucina, bagno, sala, scala al piano primo, altezza interna da m. 2,43 a m. 2,55 circa;
- al piano primo: disimpegno, n. 2 camere, scala al piano secondo, altezza interna da m. 2,36 a m. 2,50 circa;



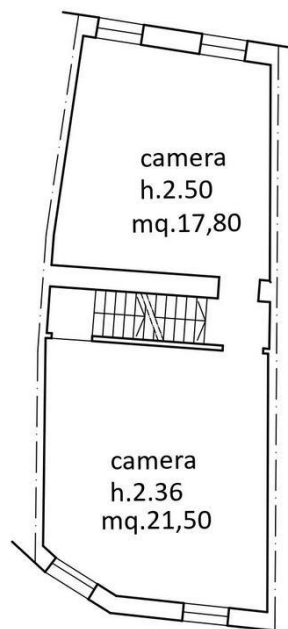
- al piano secondo sottotetto: soffitta, altezza interna da m. 1,00 a m. 2,60 sotto tavolato;
  - al piano seminterrato: portico, cantina, altezza interna da m. 3,43 a m. 3,62 circa.
- Segue il rilievo sommario dello stato attuale.



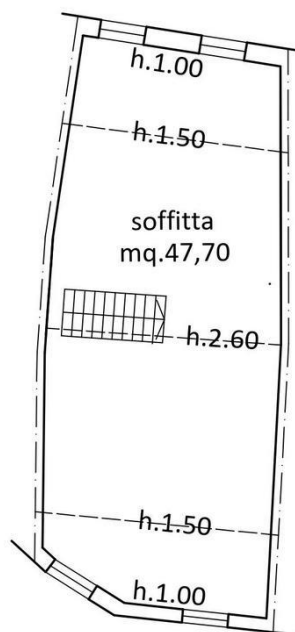
### PIANO TERRA



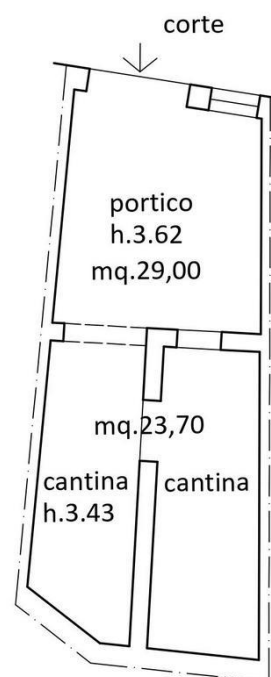
### PIANO PRIMO



### PIANO SECONDO



### PIANO SOTTOSTRADA





*foto 4 – Portoncino di ingresso al civico n. 36*



*foto 5 – Cucina*



*foto 6 – Salotto*



*foto 7 – Bagno*



*foto 8 – Camera*



*foto 9 – Camera*



*foto 10 – Soffitta*



*foto 11 – Copertura*



*foto 12 – Arcone di entrata dalla corte al p.seminterrato*



*foto 13 – Portico e cantina*

**Descrizione:**

La datazione del fabbricato è compresa tra il 1800 e il 1919, come attestato dalla scheda urbanistica allegata al Piano degli Interventi (Allegato n.12). Le strutture murarie in pietrame sono indubbiamente antiche, mentre le partizioni orizzontali, i tramezzi e le finiture appaiono frutto di interventi in epoche successive, di cui non è nota la datazione. L'unica pratica edilizia di cui si è avuto riscontro nell'archivio comunale è una CILA per l'intervento di manutenzione della copertura, risalente al 2022.

L'abitazione ha affaccio su due lati, con esposizione a sud-est lato strada e a nord-ovest lato corte. Trattandosi di una vecchia casa in cortina edilizia, la distribuzione interna comprende due stanze per piano con scala centrale, senza corridoi. Il portoncino d'entrata al p. terra immette direttamente nella cucina, che misura circa m<sup>2</sup> 16,00 calpestabili. Il bagno si trova a destra dell'ingresso ed è stato ricavato dove originariamente era l'entrata, per cui esso comunica direttamente con la cucina. Il bagno è finestrato e dotato di doccia. Nel sottoscala è stato ricavato un ripostiglio.

Al p. primo troviamo due ampie camere con superficie di circa m<sup>2</sup> 21,50 e m<sup>2</sup> 17,80. Al p. secondo la soffitta occupa tutto lo spazio sottotetto. Al p. seminterrato si trova l'antico portico, comunicante con la corte attraverso un arco a tutto sesto dotato di cancello scorrevole in ferro; dietro il portico vi è la cantina vera e propria, suddivisa in due vani. Al momento del sopralluogo i locali del seminterrato erano solo parzialmente accessibili e visibili a causa della grande quantità di materiali accatastati al loro interno; le dimensioni del piano seminterrato sono perciò da intendersi indicative.

**Impianti:** sono presenti l'impianto elettrico ed idrico-sanitario. Nell'abitazione non è presente la caldaia ma solo un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti sono stati esaminati a vista ed essi non sembravano corrispondere alle normative vigenti. Data la mancanza di certificazioni di conformità, tutti gli impianti sono da verificare e da rinnovare e/o adeguare alle normative vigenti.

**Stato di manutenzione:** l'abitazione presenta materiali e finiture di tipo medio ed economico, riconducibili a diverse epoche, in condizioni di manutenzione diversificati; non sono più presenti i materiali antichi originari ad eccezione delle murature. Si nota l'impegno dell'esecutato per mantenere l'abitazione per quanto possibile salubre ed abitabile, con interventi di manutenzione e di rinnovamento di alcune parti, pur nei limiti dovuti alla conformazione dell'immobile. Il bagno e il pavimento al p. terra appaiono in condizioni discrete e abbastanza recenti. La copertura è stata parzialmente rifatta nel 2022 ad iniziativa dello stesso esecutato, come pure l'intonaco esterno. I controsoffitti e i solai appaiono vetusti. La cantina presenta le

finiture originarie fortemente degradate e in condizioni pessime di manutenzione. Non appaiono necessari interventi manutentivi urgenti, però è da mettere in conto un intervento di risanamento, manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia, previa indagine statica e ispezione di tutte le strutture lignee (solai ai vari piani, scale, copertura) finalizzata alla conoscenza dettagliata del loro stato di conservazione.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* presumibilmente fondazioni in muratura su allargamento della base, condizioni: non ispezionabili.
- Strutture:* muratura esterna in pietrame e laterizio, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
- Solai:* materiale: legno, condizioni: scarse (per quanto rilevabile a vista, non tutti i solai sono ispezionabili per presenza di controsoffitti in legno), le condizioni statiche sono da verificare. Tracce di umidità e marciume visibili dalla cantina. Non è chiaro se al piano terra sia stata realizzata una soletta in c.a. sopra il vecchio solaio di legno.
- Copertura:* tipologia: a doppia falda, materiale: legno; condizioni: nel 2022 la copertura è stata parzialmente rifatta con travetti cm. 11x14, tavolato e guaina.
- Scale:* tipologia: in linea, materiale: legno, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

- Manto di copertura:* materiale: coppi di laterizio, condizioni: non ispezionabili, con l'intervento del 2022 è stato ripassato anche il manto e sostituiti i pluviali.
- Portoncino ingresso:* anta a battente in metallo e vetro, condizioni: scarse.
- Infissi esterni:* ante a battente in legno con vetro singolo, protezione: oscuri in legno, doppie finestre in alluminio, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* ante a battente in legno, condizioni: scarse.
- Pareti esterne:* muratura intonacata e tinteggiata, condizioni: sufficienti, l'intonaco esterno appare rifatto in tempi recenti, sul retro l'intonaco appare incompleto.
- Pareti interne:* tramezze e murature intonacate e tinteggiate, condizioni: sufficienti, da ritinteggiare.
- Pavim. interna:* piastrelle di ceramica al p. terra, condizioni: discrete, l'intervento è abbastanza recente; legno in parte coperto da linoleum nel resto dell'abitazione, condizioni: scarse.
- Rivestimenti:* piastrelle nella zona cucina e nel bagno, condizioni: discrete.
- Sanitari:* lavabo, piatto doccia, vaso wc e bidet in ceramica bianca e rubinetteria cromata; condizioni: discrete.

Impianti:

- Fognatura:* recapito: fognatura pubblica, condizioni: non note, non verificabili.
- Impianto gas:* non è presente, il gas per la cucina è fornito da bombola.
- Impianto elettrico:* sottotraccia con alcuni collegamenti in canalette e cavi elettrici a vista, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, condizioni: datato ma funzionante, da verificare e adeguare o rinnovare. Nota: l'impianto presente in cantina è in condizioni pessime.
- Impianto idrico:* alimentazione da acquedotto comunale, conformità: non rinvenuta, da verificare.

*Impianto termico:* non presente.

*Imp. climatizzazione:* non presente.

**Certificazione energetica:** si è provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con impianto simulato, cod. identificativo 22811/2024, valido fino al 20.02.2034. **La classe energetica risultante è la "G"** (Allegato n. 13).

**Corpo B. ACCESSORIO EX STALLA (particella n. 358)**

Edificio accatastato come fabbricato rurale e un tempo adibito a stalla con soprastante fienile, attualmente ad uso deposito/magazzino al servizio dell'abitazione. L'immobile, parte di un corpo edilizio di natura rurale staccato dall'abitazione e prospiciente la corte, è affiancato ad altra unità in proprietà di terzi sul lato ovest, mentre sul lato est esso confina con il terreno di proprietà, particella n. 353, ed è addossato dal fabbricato ad uso deposito-tettoia descritto al successivo punto C.

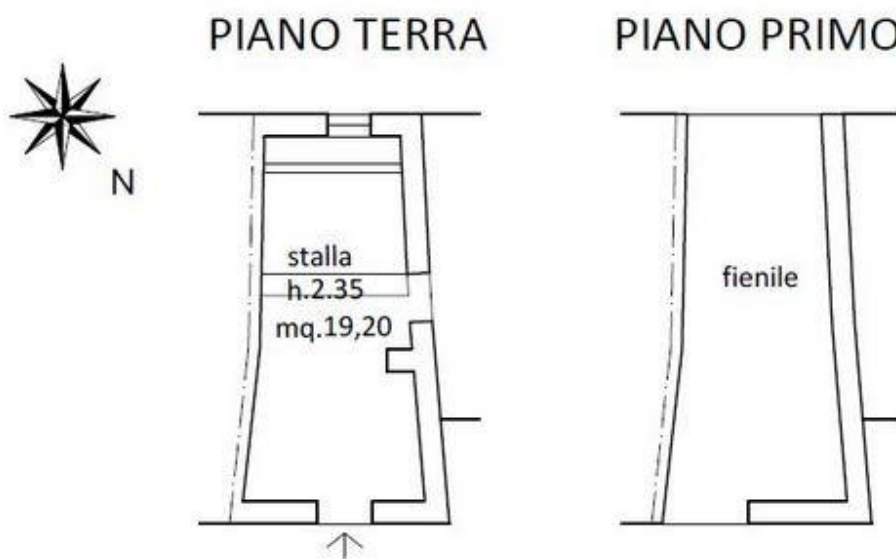
Accesso: dalla strada comunale Via Monte Cimone passando attraverso terreni/enti urbani di proprietà di terzi e alla corte particella n. 356, a cui ha diritto, con le precisazioni esposte a pag. 8 a cui si rimanda.

Descrizione: l'unità è composta da:

- al piano terra: ex stalla ora deposito, altezza interna m. 2,35 circa;
- al piano primo: ex fienile aperto su due lati, altezza interna non nota (non accessibile in sicurezza).

Si tratta di una vecchia stalla che conserva i materiali costruttivi e le finiture originarie di tipo rustico, priva di impianti. Si precisa che, poiché il piano terra del fabbricato è privo di collegamenti verticali interni al piano superiore, nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al piano primo in sicurezza ed è stato possibile prenderne visione solo dall'esterno.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi scarso, in particolare per la vetustà della copertura e del manto di coppi, alcuni dei quali a rischio di scivolamento e di caduta sulla corte. L'unità sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** di circa **m<sup>2</sup> 53,40**.



**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* fondazioni in muratura su allargamento della base, condizioni: non ispezionabili.

*Strutture:* muratura in pietrame e laterizio, condizioni: scarse.

*Solai:* materiale: legno, condizioni: scarse.

*Copertura:* a doppia falda, materiale: legno, condizioni: non verificate.

*Scale:* in linea, materiale: legno, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

*Porta di ingresso:* ad anta, materiale: legno, condizioni: scarse.

*Pareti esterne:* muratura con sbruffatura di malta di calce; condizioni: scarse.

*Pareti interne:* muratura intonacata al rustico; condizioni: scarse.

*Pavim. interna:* materiale: ammattonato; condizioni: sufficienti.

*Manto di copertura:* materiale: coppi di laterizio; condizioni: scarse, pericolo di caduta.

Impianti: assenti.



foto 14 - Vista della corte



foto 15 - Prospetto principale



foto 16 - Prospetto verso valle



foto 17 - Interno (ex stalla)

### **Corpo C. TERRENO AGRICOLO (particella n. 353)**

Appezamento di terreno della **superficie catastale di m<sup>2</sup> 88,00**.

Accesso: dalla strada comunale Via Monte Cimone passando attraverso terreni/enti urbani di proprietà di terzi e alla corte particella n. 356, con le precisazioni esposte a pag. 8 a cui si rimanda.

Descrizione: terreno agricolo di forma poligonale, con giacitura acclive ed esposizione nord-ovest. Il terreno non è recintato, non è stato possibile appurare con certezza la posizione di tutti i confini di proprietà.

Sistemazione del terreno: sul terreno è presente un fabbricato ad uso deposito e tettoia, in aderenza all'ex stalla descritta al Corpo B. Tale fabbricato non è accatastato e non risulta alcuna pratica edilizia autorizzativa, si segnala pertanto sin d'ora che esso potrebbe essere abusivo (vedi Capitolo 6 a cui si rimanda). Il fabbricato è composto da: 1) un vano deposito al p. terra in muratura intonacata con soprastante fienile aperto su tre lati con pilastri di c.a., solai di c.a. e copertura di c.a. e tavelloni, e da 2) una tettoia formata da ritti in legno, chiusure verticali di lamiera e copertura di legno e coppi; il tutto in addosso all'ex stalla. I materiali appaiono di epoca più recente rispetto ai Corpi A e B. Il fabbricato appare privo di impianti.

Lo stato di manutenzione del deposito è scarso mentre la tettoia è fatiscente. Si segnala che **la copertura della tettoia è parzialmente collassata**, le lamiere di chiusura e i ritti in legno sono sconnessi e in stato precario. **La tettoia è da ritenersi inagibile per pericolo di ulteriori crolli, si ritiene che per ragioni di sicurezza l'accesso al fabbricato e all'area immediatamente circostante debba essere precluso.**

Nota: sotto la tettoia, all'interno del deposito e sul terreno sono accatastati materiali di varia natura tra cui anche rifiuti di tipo edile e oggetti ingombranti destinati allo smaltimento.



*foto 18 - Deposito e tettoia vista dalla corte*



*foto 19 - Deposito e tettoia vista dall'orto*



*foto 20 - Terreno (orto)*



*foto 21 - Scalinata e muro a confine*

La parte del terreno non occupata dai fabbricati è tenuta allo stato naturale con alcuni muri di contenimento in pietrame e cordoletti di delimitazione. Una breve scalinata di quattro gradoni in cemento sul lato est dell'appezzamento serve da collegamento tra la corte e la parte di terreno coltivata ad orto posta ad un livello più basso.

NOTA 2: sul terreno p.lla n. 353 è visibile un passaggio da e verso terreni in proprietà di terzi altrimenti interclusi (p.lle nn. 354 e 351, salvo più precisi o altri non noti alla scrivente). Il passaggio avviene attraverso una fascia di terreno larga circa m. 1,20 e lunga quanto i lati est e nord dell'appezzamento, incluso la scalinata di cui sopra. Dalle ricerche effettuate non risulta che a tal proposito vi siano servitù trascritte.

<b>Tabella riassuntiva superfici (mq.)</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Esposizione</b>
<b>A. Abitazione p. T-1</b>	105,00	1,00	105,00	NO-SE
Soffitta h.>1,50 p.2	36,50	0,50	18,25	NO-SE
Cantina p. Semint.	30,60	0,50	15,30	
Portico p. Semint.	21,70	0,50	10,85	
<b>B. Accessorio ex stalla p. T-1</b>	53,40	0,50	26,70	
<b>C. Terreno sup. catastale</b>	88,00	0,10	8,80	
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>184,90 arr. 185,00</b>	

#### **CAPITOLO 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE**

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

##### **Comune di Caltrano, Catasto Fabbricati:**

- **foglio 17 particella n. 575** Cat. A/4 Cl. 2 cons. 4 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 119, totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 113, Rendita € 150,81, Via Monte Cimone Piano T.

Intestazione catastale: **XXXXXX** nato in Marocco l'---- c.f. ----, proprietà 1/1.

##### **Comune di Caltrano, Catasto Terreni:**

- **foglio 17 particella n. 358** qualità Fabbricato rurale, superficie m<sup>2</sup> 32. Annotazioni: con diritto alla corte num. 356 del foglio 17.

Intestazione catastale: **XXXXXX** nato in Marocco l'---- c.f. ----, proprietà 1/1.

- **foglio 17 particella n. 353** qualità Seminativo Cl. 2, superficie m<sup>2</sup> 88, R.D. € 0,55, R.A. € 0,32.

Intestazione catastale: **XXXXXX** nato in Marocco l'---- c.f. ----, proprietà 1/1.

Il terreno su cui insiste il fabbricato particella n. 575 risulta così identificato:

##### **Comune di Caltrano, Catasto Terreni:**

- **foglio 17 particella n. 575** Ente urbano, superficie m<sup>2</sup> 58.

Confini da nord in senso N.E.S.O. secondo la mappa Wegis:

- **della particella n. 575**: Via Monte Cimone, particella n. 357, corte, particella n. 574;



- **della particella n. 358:** corte, particelle nn. 1205-354-353;
- **della particella n. 353:** corte, particelle nn. 358-354-351-350-1201.

### **Variazioni storiche:**

#### Per i terreni:

L'ente urbano **particella n. 575** di are 0.58 deriva da impianto meccanografico del 30.06.1974.

Il fabbricato rurale **particella n. 358** di are 0.32 deriva da impianto meccanografico del 30.06.1974.

Il terreno **particella n. 353** di are 0.88 deriva da impianto meccanografico del 30.06.1974.

#### Per i fabbricati:

L'immobile urbano individuato dalla **particella n. 575** deriva da impianto meccanografico del 30.06.1974 (la scheda planimetrica della particella n. 575 è datata 14.11.1939). Successivamente:

- con VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992 è stata rivista la rendita;
- con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01.12.2003 Pratica n. 455368 (n. 123232.1/2003) e Pratica n. 455394 (n. 123257.1/2003) l'indirizzo è stato variato da VIA SOPRA Piano T a VIA MONTE CIMONE Piano T.
- con VARIAZIONE del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

### **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

Nessuna.

### **Giudizio di regolarità/Docfa:**

Particella n. 575 (abitazione): la planimetria catastale del 1939 presenta numerose DIFFORMITÀ rispetto allo stato attuale dei luoghi (sagoma, forometrie, distribuzione interna, numero dei vani e loro destinazione d'uso, altezze interne, meglio descritte nel Capitolo 6 a cui si rimanda); l'unità si sviluppa ai piani Seminterrato-T-1-2 mentre in visura è indicato piano T.

Particella n. 358 (accessorio): trattandosi di fabbricato rurale la planimetria catastale non è presente in banca dati, pertanto non si procede alla verifica della regolarità planimetrica. Il fabbricato deve essere trasportato nel catasto edilizio urbano con opportuni atti di aggiornamento sia presso il Catasto Terreni che presso il Catasto Fabbricati (art. 9 del D.L. n. 557/1993, convertito nella L. n. 133/1994).

Particella n. 353 (terreno): il fabbricato presente sul terreno non è accatastato e non è inserito in mappa.

### **Regolarizzazione e costi:**

Particella n. 575 (abitazione): le difformità planimetriche sono regolarizzabili con denuncia di Variazione per esatta rappresentazione grafica e redazione di nuove schede delle unità immobiliari. Con l'occasione la cantina, non collegata all'abitazione, dovrà essere separata dall'appartamento e costituire una nuova unità in categoria C/2. Con la variazione potrà essere aggiornato l'indirizzo con l'esatta indicazione dei piani.

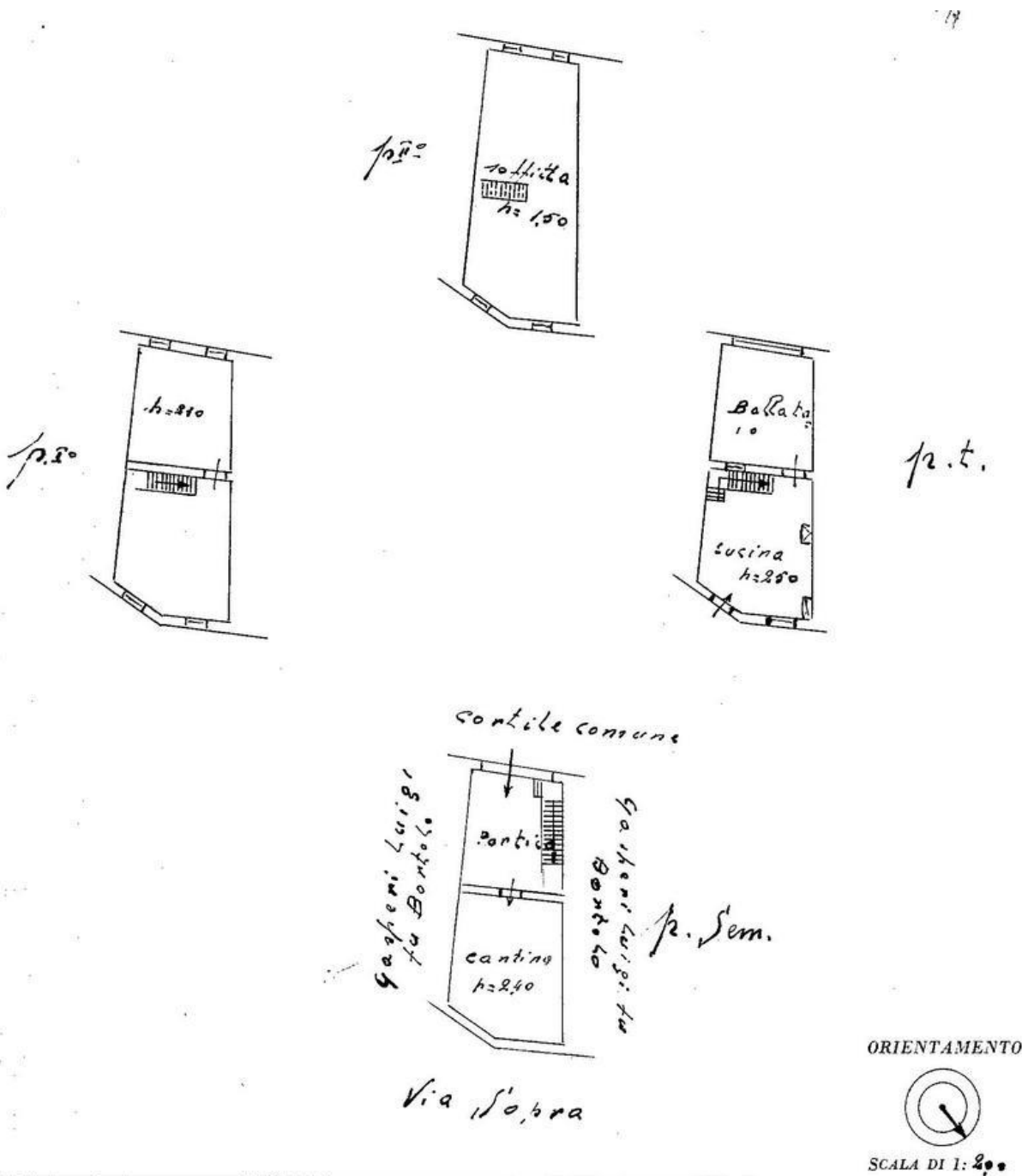
Particella n. 358 (accessorio): il fabbricato dovrà essere censito in Catasto Fabbricati mediante denuncia di Costituzione con assegnazione della categoria ritenuta più appropriata (C/2 magazzini e depositi, F/2 unità collabenti, D/10 immobili strumentali all'attività agricola, se vi sono i requisiti della ruralità ai fini fiscali).

Particella n. 353 (terreno): nell'ipotesi in cui il fabbricato insistente su parte del terreno debba essere demolito, con la demolizione lo stato dei luoghi tornerà a essere conforme alla mappa e non saranno necessarie regolarizzazioni; altrimenti resterà a carico dell'aggiudicatario l'accatastamento del fabbricato

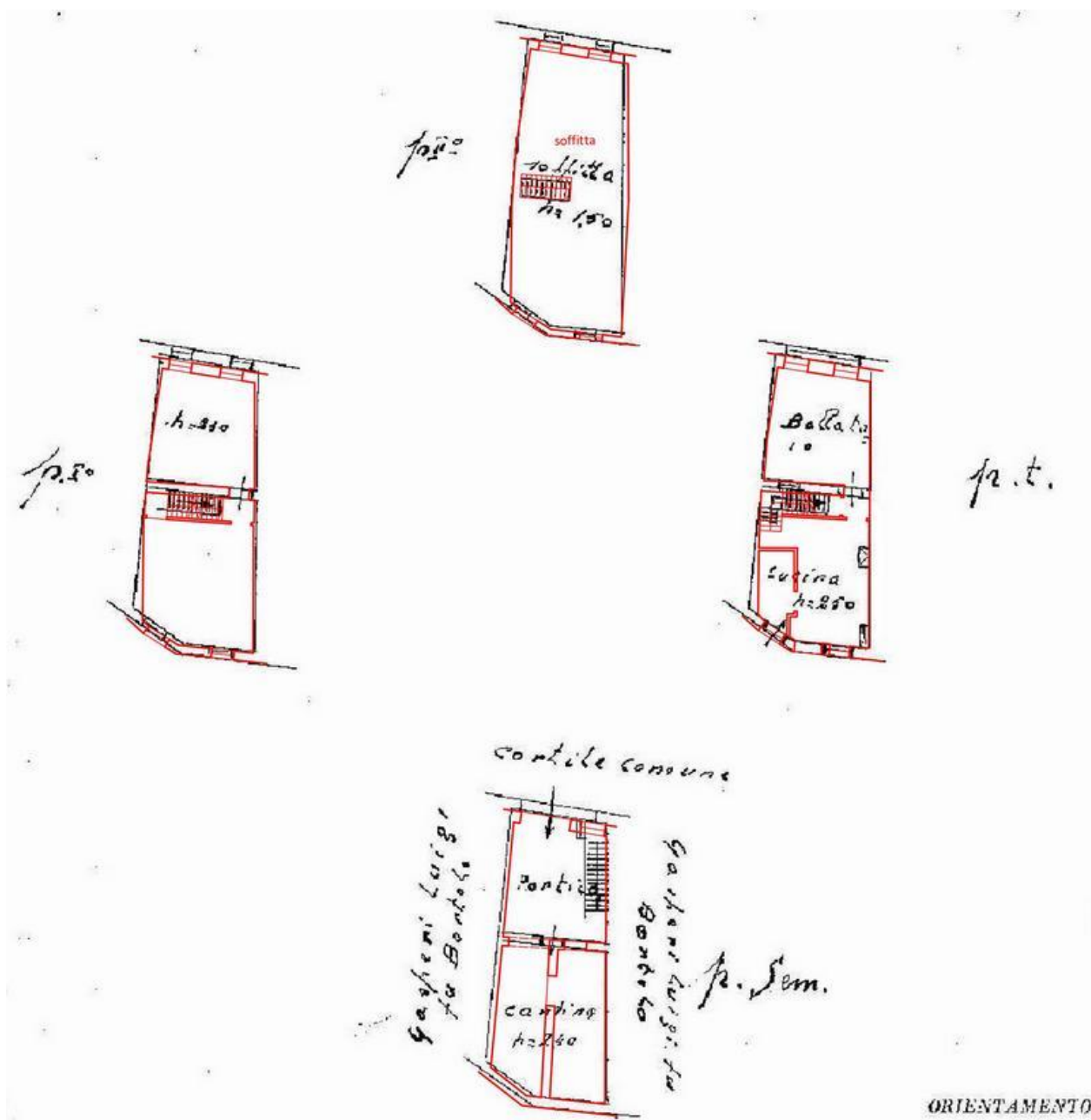
mediante frazionamento del terreno, tipo mappale e denuncia di Nuova Costruzione al Catasto Fabbricati. In accordo con quanto espresso per la regolarizzazione edilizia, ai fini della presente relazione di stima si assume l'ipotesi più prudentiale della demolizione.

**Costo stimato indicativo: € 2.000,00.**

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



Estratto scheda catastale della particella 575



Sovrapposizione con lo stato attuale (in rosso)

## CAPITOLO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

### Titolo di acquisto del debitore:

Dal 13.06.2001 a oggi in proprietà a:

- **XXXXXX** nato a Jerada (Marocco) l'----, c.f. ----,

per atto di compravendita del **13.06.2001** in autentica di firme nn. 20.795 rep. / 4.493 racc. del notaio Gianluca Rosa in Piovene Rocchette, trascritto il 22.06.2001 ai nn. 6.647 R.G. / 5.023 R.P., da potere di XXX XXX nato a Caltrano il ---- c.f. ----.

Riferito a: "Comune di CALTRANO (VI), Catasto Fabbricati, foglio 17, M.N. 575, Via Sopra p.T, cat. A/4 ...; Catasto Terreni, foglio 17, M.N. 358 di are 0.32 fabbricato rurale; M.N. 353 are 0.88 ... orto di stretta

*pertinenza dei fabbricati sopra descritti. I contraenti precisano: - che il M.N. 358 (ex stalla attualmente utilizzata quale accessorio, quale magazzino, del fabbricato di civile abitazione) gode del diritto alla corte M.N. 356 del foglio 17; - che su parte del M.N. 353 (orto) insiste una antica tettoia in appoggio al M.N. 358, tettoia che, con quest'ultimo, forma un unico accessorio al fabbricato urbano sopra descritto.”*

Si precisa che la ricerca di servitù e diritti eventualmente trascritti a carico e/o a favore dei beni pignorati è stata condotta sui seguenti titoli e note:

- Compravendita del **23.12.1982** in autentica di firme n. 2.727 rep. del notaio Giulio Carraro in Schio, trascritto il 21.01.1983 ai nn. 531 R.G. / 479 R.P., per la piena proprietà a XXX XXX (vedi sopra) da potere di XXX XXX nato a Caltrano il ---- c.f. ----, riferito a: Comune di Caltrano, foglio 17, p.lle nn. 575, 358, 353;
- Compravendita e divisione del **21.12.1982** in autentica di firme n. 2.718 rep. del notaio Giulio Carraro in Schio, trascritto il 19.01.1983 ai nn. 456 R.G. / 409 R.P., per la piena proprietà a XXX XXX (vedi sopra) da potere di XXX XXX nata a Caltrano il ---- c.f. ----, XXX XXX (vedi sopra), XXX XXX nata a Caltrano il ---- c.f. ----, XXX XXX nato a Caltrano il ---- c.f. ----, riferito a: Comune di Caltrano, foglio 17, p.lle nn. 575, 358, 353;
- Successione in morte di XXX XXX nata a Caltrano il ---- e ivi deceduta il **20.07.1982**, denuncia di successione n. 74 volume 310 dell'U.R. di Thiene, per la piena proprietà a XXX XXX (quota 2/6), XXX XXX (quota 1/6), XXX XXX (quota 1/6), XXX XXX (quota 1/6), XXX XXX (quota 1/6); riferito a: Comune di Caltrano, foglio 17, p.lle nn. 575, 358, 353;
- Compravendita del **29.06.2021** in autentica di firme n. 22.159 rep. / 13.825 racc. del notaio Carlo Santamaria Amato in Piovene Rocchette, trascritto il 22.07.2021 ai nn. 8.523 R.G. / 6.353 R.P., per la piena proprietà a XXX XXX nato in Marocco il ---- c.f. ---- e XXX XXX nata in Marocco il ---- c.f. ----, da potere di XXX XXX nata a Vicenza il ---- c.f. ----, XXX XXX nata a Schio (VI) il ---- c.f. ----, riferito a: Comune di Caltrano, foglio 17, p.lle nn. 357, 351;
- Compravendita e divisione del **04.09.1995** in autentica di firme n. 46.725 rep. del notaio Massimo Carraro in Schio, trascritto il 28.09.1995 ai nn. 6.910 R.G. / 5.433 R.P., per la piena proprietà a XXX XXX nata a Caltrano il ---- c.f. ----, da potere di XXX XXX nata a Caltrano il ---- c.f. ----, XXX XXX nato a Caltrano il ---- c.f. ----, XXX XXX nato a Caltrano il ---- c.f. ----, riferito a: Comune di Caltrano, foglio 17, p.lle n. 354.

### **Regime patrimoniale:**

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, acquisito presso l'ufficio stato civile del Comune di Caltrano (Allegato n. 1), risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 13.08.2002; l'atto di acquisto dei beni pignorati è del 13.06.2001.

## **CAPITOLO 6**

## **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

### **Destinazione urbanistica:**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Caltrano, approvato in conferenza di servizi in data 01.03.2012 e ratificato con DGR n. 416 del 20.03.2012, classifica la zona come ATO n. 4 "Caltrano".

L'ambito comprende il centro storico di Caltrano e le aree residenziali più recenti.

Il 4° Piano degli Interventi (PI) vigente è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 29.04.2019. Secondo il PI vigente, gli immobili sono classificati in **ZTO "A - Zone residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici"** di cui agli artt. 17-18 NTO e, dal punto di vista della compatibilità idraulica, ricadono in "**aree idonee**" di cui all'art. 44 NTO.

L'abitazione risulta classificata tra gli "**edifici di interesse ambientale comprese nei centri storici e sparsi**" con **scheda n. 001/103** che individua il grado di protezione e gli interventi ammessi.

Il fabbricato rurale risulta essere **edificio non classificato** per il quale sono ammessi tutti gli interventi.

Il terreno particella n. 353 risulta in parte **edificio non classificato** per il quale sono ammessi tutti gli interventi e in parte "**corte sterrata**" e "**spazi a verde**" individuati nella scheda specifica del centro storico (artt. 20, 66-84 NTO).

Per la lettura della normativa si rimanda al CDU con validità fino al 01.03.2025 (Allegato n.10).

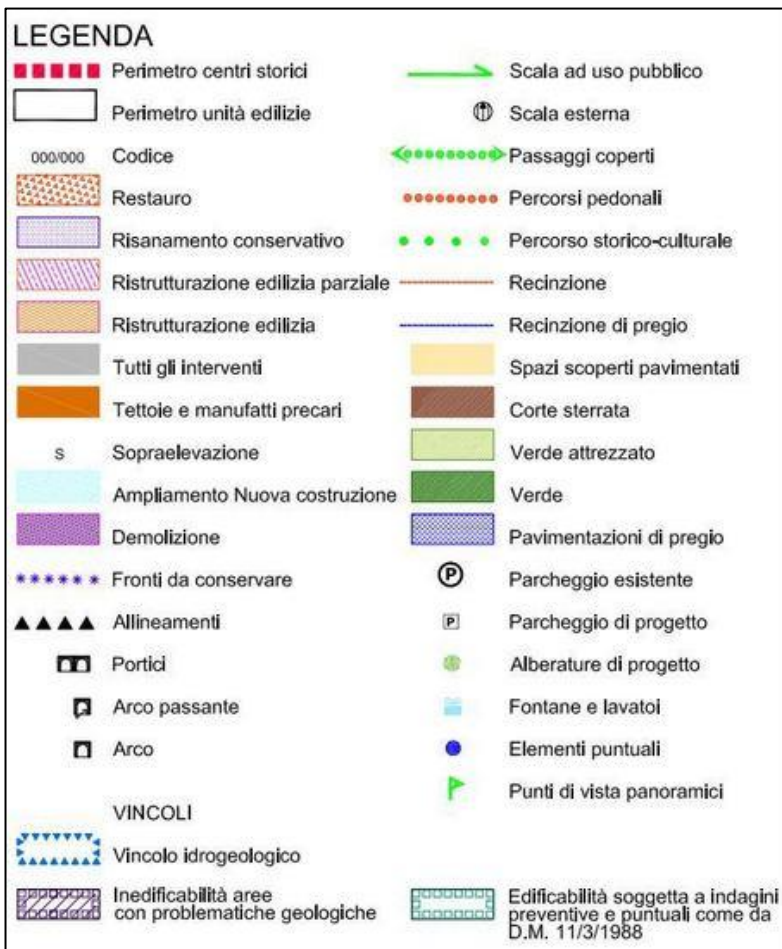
Note:

- la scheda Beni Ambientali n. 001/103 prevede come intervento ammesso il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia parziale, con le seguenti prescrizioni: "IL PROSPETTO INTERNO ALLA CORTE DEVE ESSERE CONSERVATO. È AMMESSA LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER GLI INTERNI E PER I PROSPETTI ESTERNI ALLA CORTE SENZA LA DEMOLIZIONE TOTALE DELL'EDIFICIO, MENTRE È INDICATO IL RISANAMENTO CONSERVATIVO PER IL PROSPETTO INTERNO".

- l'art. 81 NTO prevede: "La presenza di archi sulle facciate dei fabbricati e di archi passanti per collegare le diverse corti è considerata un elemento tipologico caratterizzante del centro storico di Caltrano. Nelle planimetrie di PI essi sono individuati con apposita simbologia. Gli archi vanno sempre salvaguardati, nel caso di archi passanti vanno obbligatoriamente mantenuti aperti, gli archi sui prospetti dei fabbricati possono anche essere chiusi, ma solo con serramenti, posizionati sul filo interno dell'arco in modo che rimanga leggibile la struttura. Nel caso di interventi sui prospetti è ammessa la riapertura di archi solo se appartenenti alla configurazione originaria dei prospetti, non sono ammessi nuovi archi in fabbricati nei quali non è documentabile una originaria presenza."



PI - Tavola n. 3 "Zonizzazione"



COMUNE DI CALTRANO		<b>P.I.</b>	Consistenza patrimonio immobiliare BENI AMBIENTALI	<b>SCHEDA</b>
PROVINCIA DI VICENZA				<b>B</b>
LOCALITA'	<b>CALTRANO</b>			CODICE EDIFICIO 1
VIA	<b>MONTE CIMONE</b>	N° 36		<b>001/103</b>
DATAZIONE	<b>TRA 1800 E 1919</b>	INTERVENTI RECENTI		
<b>VALORE ARCHITETTONICO DELLE COMPONENTI EDILIZIE</b>				
STRUTTURA PORTANTE	<b>2</b>	FINITURE ESTERNE	<b>2</b>	COMPOSIZIONE FACCIATA
1 - assenza di elementi di valore architettonico 2 - presenza di elementi originari di valore architettonico anche se non esteso a tutta la componente 3 - pregevole rilevanza architettonica estesa a tutta la componente				
<b>CARATTERI COSTRUTTIVI E MATERIALI</b>				
STRUTT.VERTICALE: MURI	SASSO E LATERIZIO			
FACCIATA	MALTA			
MANTO DI COPERTURA	COPPI			
STRUTTURA DI COPERTURA	TRAVETTI IN LEGNO E TAVOLATO. TAVELLINE IN COTTO DECORATO			
SERRAMENTI E SCURI	SERRAMENTI IN ALLUMINIO, SCURI IN LEGNO A LIBRO			
INGRESSO PRINCIPALE	PORTA IN ALLUMINIO E VETRO			
CORNICI	PIETRA			
PAVIMENTAZIONI ESTERNE				
POGGIOLI				
COMPOSIZIONE DI FACCIATA	SIMMETRICA CON INGRESSO SU ASSE E FORI ALLINEATI AI LATI			
PARTICOLARI DI RILIEVO	RETRO: ARCO AL PIANO TERRA; STRUTTURA DI COPERTURA			
ELEMENTI ESTRANEI ALL'EDIFICIO	PORTA IN ALLUMINIO; SUL RETRO CANCELLO IN FERRO CHE CHIUDE L'ARCO; PARABOLA SULLA SOGLIA DELLA FINESTRA			
SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA	CORTILE STERRATO			
ATTIVITA' TIPICHE DA TUTELARE				
NOTE	EDIFICIO FORSE APPARTENENTE A TUTTA LA STRUTTURA CON CORTE DEL VECCHIO CONVENTO			

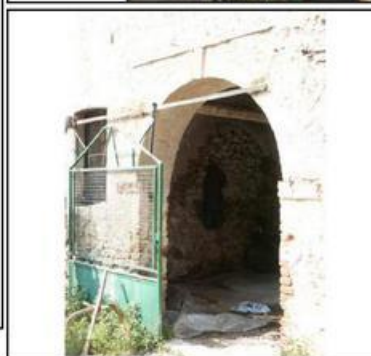
### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

103.01A.JPG



Y:\urbanistica\CALPI\_PI\_CALTRANO\MATERIALI\_COM\103.01B.JPG

103-102-101.01.JPG



### GIUDIZIO SINTETICO SUL FABBRICATO

EDIFICIO IN CONTESTO A CORTE CARATTERIZZANTE IL TESSUTO STORICO, NEL COMPLESSO CONSERVATO, DATI I CARATTERI DEL FABBRICATO.

### TIPO DI INTERVENTO AMMESSO

#### **RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE**

IL PROSPETTO INTERNO ALLA CORTE DEVE ESSERE CONSERVATO. E' AMMESSA LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER GLI INTERNI E PER I PROSPETTI ESTERNI ALLA CORTE SENZA LA DEMOLIZIONE TOTALE DELL'EDIFICIO, MENTRE E' INDICATO IL RISANAMENTO CONSERVATIVO PER IL PROSPETTO INTERNO.

CODICE  
EDIFICIO 001/103



### Titoli edilizi e abitabilità:

Presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Caltrano non sono state rinvenute pratiche edilizie autorizzative della costruzione degli immobili, né certificati di abitabilità / agibilità, ad eccezione della seguente:

- C.I.L.A. pratica n. -----12082022-1528, Prot. SUPRO/0364769 del 23.08.2022, oggetto: manutenzione straordinaria della copertura di un'unità residenziale.

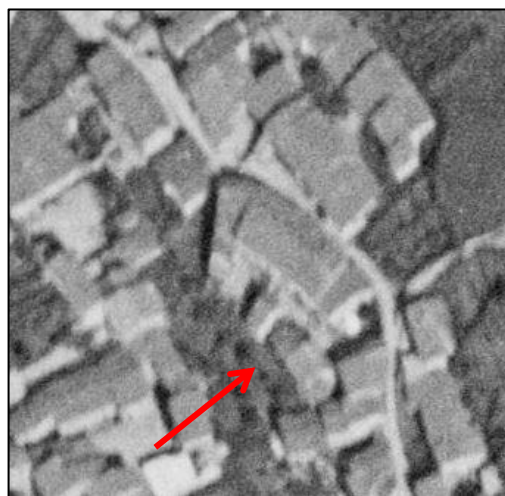
Nell'atto di provenienza in data 13.06.2001 la parte venditrice dichiarava che l'inizio dei lavori di costruzione relativi agli immobili in contratto è anteriore al 1° settembre 1967.

### Conformità urbanistico-edilizia:

In assenza di titoli edilizi autorizzativi è necessario accertare innanzitutto, qualora gli immobili ricadano all'interno del perimetro del centro abitato, che l'epoca della loro realizzazione sia anteriore al 31.10.1942, data di entrata in vigore della prima legge urbanistica nazionale (Legge 17 agosto 1942 n. 1150).

- La costruzione dell'abitazione censita come particella n. 575 è sicuramente iniziata anteriormente al 31.10.1942 come rilevabile dalla prima scheda catastale planimetrica del fabbricato, registrata nel 1939, e dalla scheda Beni Ambientali n. 001/103 che porta una datazione compresa tra il 1800 e il 1919. Il fabbricato rurale particella n. 358 è privo di planimetria catastale, tuttavia vi sono ragionevoli indizi per attribuire anche ad esso una datazione antecedente al 31.10.1942 (presenza nella mappa di primo impianto, caratteri costruttivi, materiali e vetustà simili all'abitazione). Per questi motivi la costruzione dell'abitazione e del fabbricato rurale può ragionevolmente considerarsi legittima.

- Con riguardo al fabbricato insistente su parte del terreno particella n. 353, la sottoscritta non è in grado di determinarne la datazione ai sensi dell'art. 10 del Decreto Semplificazioni L. 120/2020; è possibile che esso sia di vecchia origine, come lascia intendere l'atto di provenienza in cui esso è descritto come *“una antica tettoia in appoggio al M.N. 358”*; ma va precisato che: 1) esso non è presente nella mappa di primo impianto, 2) esso non è chiaramente distinguibile neanche nella ortofoto IGM reperita dall'esperto (*Volo del 06.09.1967 fotogramma 831 foglio 36 strisciata 6*) e 3) i caratteri morfologici e i materiali costruttivi appaiono dissimili e più



recenti rispetto a quelli dell'abitazione e del fabbricato rurale. È possibile perciò che esso sia abusivo, non sanabile e che debba essere demolito, a cura e spese dell'acquirente, a meno che non venga portata prova contraria dagli aventi titolo, ad esempio con riprese fotografiche, documenti d'archivio o altro atto di cui sia dimostrata la provenienza, o con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte di chi possa testimoniare l'esistenza di detto immobile anteriormente al 31.10.1942.

- Accertato che la costruzione dell'abitazione e del fabbricato rurale non è abusiva, in assenza di pratiche edilizie va verificato lo stato legittimo degli immobili confrontando lo stato di fatto con ciò che è riportato nella planimetria catastale. Nel caso dell'abitazione si evidenziano le seguenti DIFFORMITÀ:

- diversità dimensionali di sagoma, da attribuirsi ad una imprecisa rappresentazione della planimetria

catastale e/o a imprecisioni del rilievo, in quanto le murature perimetrali e l'altezza complessiva sono quelle originarie (vedi allineamento con i fabbricati affiancati);

- difformità planimetriche interne: è stata eliminata la scala di collegamento tra il portico e il p. terra; è presente un ulteriore muro divisorio nella cantina; è stato ricavato un servizio igienico al p. terra; il ballatoio sopra il portico è stato trasformato in stanza d'abitazione; ulteriori difformità planimetriche di lieve entità;
- difformità forometriche, in particolare: al p. terra la porta di ingresso è stata trasformata in finestra ed è stata aperta una nuova porta di ingresso tra le due finestre; al p. seminterrato l'apertura del portico risulta di dimensioni minori e a lato dell'arco è presente una finestra non segnata nella planimetria; in copertura è presente un piccolo lucernario;
- modeste diversità nelle altezze interne.

Si segnala inoltre il mancato rispetto di alcuni requisiti minimi igienico-sanitari (altezze interne dei locali di abitazione inferiori a m.2,70, parapetti delle finestre con altezza inferiore a m. 1,00, bagno che comunica direttamente con la cucina); tali requisiti possono essere derogati trattandosi di immobile realizzato in ZTO "A" prima dell'entrata in vigore del decreto DM 5 luglio 1975. Resta il dubbio sulla necessità di ricavare comunque l'antibagno, non essendo nota la data di realizzazione del bagno stesso.

- Per il fabbricato accessorio ancora censito come fabbricato rurale, privo di planimetria catastale, non si può procedere con la verifica dello stato legittimo; esso viene considerato come conforme.

#### **Sanabilità e costi:**

Le difformità edilizie che riguardano l'abitazione devono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria. Per la camera da letto con altezza interna inferiore a m. 2,40 si dovrà regolarizzare mediante rimozione del controsoffitto, mentre la necessità di dotare l'abitazione di antibagno dovrà essere verificata con l'ufficio tecnico comunale.

Come già indicato, la sottoscritta **non** è in grado di esprimersi sullo stato legittimo del deposito-tettoia insistente su parte del terreno particella n. 353, relativamente al quale non è stato reperito alcun provvedimento autorizzativo né documentazione catastale. Ai fini della presente relazione di stima si assume l'ipotesi più prudentiale della regolarizzazione mediante demolizione e ripristino dei luoghi.

Stima di massima dei costi: importo indicativo di massima compreso sanatoria, spese tecniche, onorari e oneri di demolizione/rimozione/ripristino: € **7.000,00**.

La regolarizzazione<sup>2</sup> è post vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata (Capitolo 10). Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale applicato per la vendita forzata.

<sup>2</sup> - La realizzazione di interventi edilizi di cui all'arti. 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla SCIA 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. 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.

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

**CAPITOLO 7**

**STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE**

**Debitore: sì.**

Il certificato storico di residenza rilasciato dall'ufficiale d'anagrafe in data 17.01.2024 attesta che l'esecutato: XXXXXX nato a Jerada (Marocco) l'---- è residente a Caltrano in Via Monte Cimone n. 36 dal 03.10.2005 a tutt'oggi. L'esecutato è ivi residente con la propria famiglia.

**Locazione: no.**

In data 16.01.2024 la sottoscritta ha inviato una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza, chiedendo di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, stipulati dall'esecutato. Il 22.01.2024 l'Agenzia ha risposto che con riferimento agli immobili pignorati non risultano contratti di locazione o di comodato registrati.

**Comodato: no.**

**Assegnazione al coniuge: no.**

**Affitto azienda: no.**

**Altro: no**

**Sine titolo: no.**

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

**CAPITOLO 8**

**VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

**Pertinenze: sì.**

Nell'atto di compravendita in data 13.06.2001, il terreno particella n. 353 è definito "*orto di stretta pertinenza dei fabbricati sopra descritti*" (riferimento alle particelle nn. 575 e 358).

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

**Servitù:** nell'atto di compravendita in data 13.06.2001, viene precisato "*che il M.N. 358 ... gode del diritto alla corte M.N. 356 del foglio 17*". Si richiamano inoltre la Nota 1 a pag. 8 e la Nota 2 a pag. 16.

**Convenzioni edilizie: no.**

**Vincoli storico-artistici: no.**

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

**Prelazione agraria: no.**

**Suolo demaniale: no.**

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

**Altri vincoli o oneri:** no.

**Oneri condominiali** e arretrati degli ultimi due anni: gli immobili non sono parte di un condominio.

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

## CAPITOLO 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Sezione di Pubblicità immobiliare di SCHIO, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, che verranno cancellate o ridotte a carico della procedura.

### **Iscrizioni:**

**1 - Ipoteca volontaria iscritta il 22.06.2001 ai nn. 6.648 R.G. / 1.024 R.P.** a favore di:

- **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITÀ LIMITATA** con sede legale in Vicenza (VI) c.f. 00204010243, per il diritto di proprietà per la quota 1/1,

contro:

- **XXXXXX** nato in Marocco il ---- c.f. ---- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** stipulato con atto notarile pubblico del 13.06.2001 n. 20.796 rep. notaio Rosa Gianluca in Piovene Rocchette (VI).

Capitale € 130.000,00, Ipoteca € 260.000,00. Durata: 20 anni.

Immobili colpiti:

Comune di Caltrano, Catasto Fabbricati, Foglio 17, particella n. 575; Catasto Terreni, Foglio 17, p.lle nn. 358 - 353.

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 703 R.P. del 25.05.2021.

**2 - Ipoteca in rinnovazione iscritta il 25.05.2021 ai nn. 5.817 R.G. / 703 R.P.** a favore di:

- **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITÀ LIMITATA** con sede legale in Vicenza (VI) c.f. 00204010243, per il diritto di proprietà per la quota 1/1,
- **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede legale in Napoli (NA) c.f. 05828330638, per il diritto di proprietà per la quota 1/1,

contro:

- **XXXXXX** nato in Marocco il ---- c.f. ---- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

derivante da **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo**, formalità di riferimento Servizio di PI di SCHIO Iscrizione n. 1.204 R.P. del 22.06.2001.

Capitale € 67.139,40, Ipoteca € 134.278,79. Durata: -.

Immobili colpiti:

Comune di Caltrano, Catasto Fabbricati, Foglio 17, particella n. 575; Catasto Terreni, Foglio 17, p.lle nn. 358 - 353.

### **Trascrizioni:**

**1** - Trascrizione del **11.12.2012** ai nn. 10.748 R.G. / 8.252 R.P. a favore di:

- **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.** con sede legale in Vicenza (VI) c.f. 00204010243, per il diritto di proprietà per la quota 1/1,

contro:

- **XXXXXX** nato in Marocco il ---- c.f. ---- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

derivante da Verbale di **Pignoramento immobili** del 16.11.2012 n. 6.442/2012 rep. ufficiale giudiziario Tribunale di Vicenza.

Immobili colpiti:

Comune di Caltrano, Catasto Fabbricati, Foglio 17, particella n. 575; Catasto Terreni, Foglio 17, p.lle nn. 358 - 353.

Trattasi dell'esecuzione immobiliare n. 785/2012, dichiarata estinta con provvedimento del 13.10.2015, depositato dalla creditrice procedente nell'ambito della presente esecuzione.

**2** - Trascrizione del **18.12.2023** ai nn. 12.841 R.G. / 10.020 R.P. a favore di:

- **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli (NA) c.f. 05828330638, per il diritto di proprietà per la quota 1/1,

contro:

- **XXXXXX** nato in Marocco il ---- c.f. ---- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

derivante da Verbale di **Pignoramento immobili** del 29.11.2023 n. 6.329 rep. ufficiale giudiziario UNEP Tribunale di Vicenza.

Immobili colpiti:

Comune di Caltrano, Catasto Fabbricati, Foglio 17, particella n. 575; Catasto Terreni, Foglio 17, p.lle nn. 358 - 353.

Sezione D - Ulteriori informazioni:

“SI PRECISA QUANTO SEGUE: - IL SIGNOR XXXXXX E' NATO A JERADA (MAROCCO) IN DATA ----. GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE. - IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 50.048,69 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. - AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA' S.G.A. S.P.A.) CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, E PER ESSA QUALE MANDATARIA, CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A., CON SEDE IN DONATO MILANESE ALLA VIA DELL'UNIONE EUROPEA N. 6/A-6/B, RAPPRESENTA E DIFESA DALL ' AVV. CARLO CATENACCIO DEL FORO DI MILANO ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO E NELLO STUDIO DI QUEST'ULTIMO IN MILANO ALLA VIA DANTE N. 14 E PRESSO IL SUO RECAPITO TELEMATICO (PEC: CARLO.CATENACCIO@MILANO.PECAVVOCATI.IT).”

**CAPITOLO 10****VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE****CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO***Premesse*

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

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

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il M.C.A. si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

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

Per le caratteristiche quantitative per le quali esiste un'indicazione nel mercato si adotta il M.C.A., mentre per le altre caratteristiche si utilizza il metodo di calcolo complesso denominato Sistema generale di stima. Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

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

**OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

I dati immobiliari nazionali più recenti offerti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sono riportati nell'indagine trimestrale "Residenziale Statistiche IV trimestre 2023" pubblicata il 7 marzo 2024. Con i dati rilevati nel IV trimestre, il 2023 si chiude con quasi il 10% di abitazioni vendute in meno rispetto al 2022. La contrazione rimane diffusa in tutte le aree del paese. Secondo l'ISTAT, i prezzi delle abitazioni nel III trimestre del 2023 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +1,8% rispetto al III trimestre del 2022. La crescita sarebbe attribuibile soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano dell'8,0%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente. Per quanto attiene alla superficie delle abitazioni, nel Nord-Est le classi dimensionali più compravendute sono state quelle da 50 a 85 m<sup>2</sup> (27,9%) e da 85 a 115 m<sup>2</sup> (27,0%), con un calo di compravendite nei comuni non capoluoghi del 4,1% (dic. 2023 / dic. 2022).

Gli acquisti delle persone fisiche PF hanno riguardato, nel IV trimestre 2023, circa il 94,7% del totale del NTN (numero di transazioni normalizzate). La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è pari al 62,6% delle unità acquistate dalle PF, in diminuzione rispetto alle precedenti rilevazioni. Registra una decisa diminuzione nel trimestre in esame la quota degli acquisti di abitazioni da parte di PF finanziate da mutui ipotecari, per la prima volta, dal 2021, al di sotto del 40%. Il tasso medio di interesse raggiunge il 4,51%.

Secondo gli agenti immobiliari che hanno partecipato al *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*, lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore resta contenuto ed è pari all' 8,6%. I tempi medi di vendita sono pari a 6 mesi. La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario ha raggiunto il 56,9% (da 63,4%, il valore più basso dal 2013). Tuttavia la principale causa di cessazione dell'incarico a vendere resta l'assenza di un prezzo di equilibrio fra domanda e offerta (sia per proposte troppo basse sia per richieste troppo elevate).

A livello regionale, il 6 giugno 2023 OMI ha pubblicato le "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto". L'indagine analizza la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Vicenza, suddivisa in macroaree, costituite da aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. Secondo tale rapporto, il mercato immobiliare del vicentino rallenta la crescita registrata negli ultimi due semestri, pur conservando il segno positivo. Nel 2022 la superficie totale normalizzata media è risultata pari a 126,80 m<sup>2</sup>.

Nello specifico, per la macroarea OMI "Costo" comprendente 11 comuni tra cui Caltrano, si è registrato un aumento dei volumi di vendita nel periodo 2022/2021 pari a +5,5%, pari a 521 compravendite. Le quotazioni immobiliari in tale macroarea registrano invece una leggera contrazione, con una variazione pari a -2,3%. (fonti: Pubblicazioni OMI, "Residenziale - Statistiche IV trimestre 2023", "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto - 6 giugno 2023).

Per quanto riguarda i prezzi, la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI online fornisce dati più specifici e aggiornati. Per **CALTRANO - zona B1 Centro storico - destinazione residenziale - abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale**, abbiamo:

*Rilevazione 1° semestre 2022: min. 600 €/m<sup>2</sup> - max. 750 €/m<sup>2</sup>*

***Rilevazione 1° semestre 2023: min. 610 €/m<sup>2</sup> - max. 770 €/m<sup>2</sup>***

da cui si ricava un aumento dei prezzi del **+2,2%**.

La Camera di Commercio di Vicenza indica per CALTRANO - Zona unica - appartamenti da ristrutturare senza bisogno di interventi statici - i seguenti prezzi unitari di vendita:

*Rilevazione prezzi relativi al 2021: min. 350 €/m<sup>2</sup> - max. 550 €/m<sup>2</sup>*

***Rilevazione prezzi relativi al 2022: min. 350 €/m<sup>2</sup> - max. 550 €/m<sup>2</sup>***

da cui secondo la Camera di Commercio i prezzi dell'usato da ristrutturare sono rimasti invariati.

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

Venendo ai prezzi richiesti (Asking Prices), secondo il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) a febbraio 2024 per gli immobili residenziali in vendita a Caltrano sono stati richiesti in media 485 €/m<sup>2</sup>, con una diminuzione del 29,81% rispetto a febbraio 2023 (691 €/m<sup>2</sup>).

Rilevazione del segmento di mercato dell'immobile in esame (Subject):

- localizzazione: CALTRANO in zona OMI B/1 Centrale/CENTRO STORICO, dotata dei principali servizi e infrastrutture;
- tipo di contratto: compravendita immobiliare;
- destinazione attuale: residenziale;
- highest and Best Use (HBU): residenziale;
- tipologia immobiliare: abitazione in cortina edilizia con accessori e terreno, costruzione ante 1939;
- tipologia edilizia: fabbricato "cielo-terra" con struttura in pietrame e legno, finiture di livello economico, stato di manutenzione scarso;
- dimensione: media;
- caratteri della domanda e dell'offerta: famiglie per cambio di abitazione / prima casa;
- forma di mercato: concorrenza monopolistica - mercato dell'usato;
- livello di prezzo: fase di recupero.

Si sono reperiti sei atti di compravendita stipulati negli ultimi 3 anni di immobili nello stesso segmento di mercato e nello stesso foglio catastale del Subject, in categoria catastale A/4. Escludendo le compravendite non attendibili, riguardanti immobili molto degradati e non abitabili venduti a prezzi irrisori, sono rimasti i seguenti tre comparabili.

**Comparabile A:** atto di vendita del 18.05.2022 n. 23677 Rep. notaio Carlo Santamaria Amato in Piovene Rocchette, prezzo € 78.000,00. Abitazione cielo-terra con cantina e corte esclusiva, costruzione ante 1967, ampliamento 1971. Censito al Fg. 17 particella 184 graff. 496 graff. 989 cat. A/4, particella 183 terreno.

**Comparabile B:** atto di vendita del 19.11.2021 n. 22756 Rep. notaio Carlo Santamaria Amato in Piovene Rocchette, prezzo € 52.000,00. Abitazione cielo-terra con cantina, costruzione ante 1940. Censito al Fg. 17 particella 563 graff. 564 cat. A/4.

**Comparabile C:** atto di vendita del 06.12.2023 n. 26230 Rep. Notaio Carlo Santamaria Amato in Piovene Rocchette, prezzo € 30.000,00. Abitazione cielo-terra con cantina, legnaia, corte esclusiva, costruzione ante 1967. Censito al Fg. 17 particella 203. cat. A/4.

Le schede descrittive complete degli immobili sono contenute nell'Allegato n.14.



**Procedimento di Valutazione:**

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

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (**SEL**) sulla base delle planimetrie catastali allegate agli atti notarili;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il *saggio annuo di svalutazione/rivalutazione* del prezzo è stato ricavato dal confronto tra i vari Osservatori.

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Ubicazione	Via Monte Cimone	Via Roma 129	Via Monte Cimone 29	Via Monte Cimone 36
Prezzo totale (euro)	€ 78.000,00	€ 52.000,00	€ 30.000,00	
Data (mesi)	18/05/2022	19/11/2021	06/12/2023	19/03/2024
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	114,20	154,70	157,00	105,00
Superficie balconi fino a 25 m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> ) BAL	0,00	29,00	2,85	0,00
Cantina, deposito (m <sup>2</sup> ) ACC	27,00	0,00	63,00	84,00
Sup giardino al 10% (m <sup>2</sup> ) SUE	8,00	0,00	33,00	88,00
Sup giardino al 2% (m <sup>2</sup> ) SUE	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> ) AUT	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessori h<2,20 (m <sup>2</sup> ) ACN	0,00	0,00	17,40	0,00
Portico (m <sup>2</sup> ) POR	42,60	27,00	30,80	21,70
Soffitta (m <sup>2</sup> ) SOF	10,00	0,00	66,90	36,50
Impianto di riscaldamento (0-1)	1	0	0	0
Affacci (n)	3	1	2	2
Panoramicità (0-1-2)	1	1	1	1
Servizi igienici SER	1	1	1	1
Livello di Piano LIV	0	0	0	0
Classe energetica APE *	1	2	1	1
Manutenzione STM **	3	2	1	2
Impianto di riscaldamento (0-1)	1	0	0	0
<b>Superficie commerciale</b>	<b>150,54</b>	<b>174,20</b>	<b>242,78</b>	<b>182,73</b>

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

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

RAPPORTI MERCANTILI	Importo
Saggio annuo di svalutazione/rivalutazione del prezzo (da OMI)	-0,10%
Rapporto mercantile superficie vani principali	100%
Rapporto mercantile balconi	30%
Rapporto mercantile vani accessori (cantina, deposito) e soffitta	50%
Rapporto mercantile area esterna esclusiva al 10% (fino a sup. principale)	10%
Rapporto mercantile area esterna esclusiva al 2% (eccedenza)	2%
Rapporto mercantile autorimesse	60%
Rapporto mercantile vani accessori h< 2,20 m.	25%
Rapporto mercantile portico (interno alla sagoma del fabbricato)	40%
Costo intervento da un livello al successivo	€ 24.000,00
Costo di intervento per un servizio nuovo	€ 10.000,00
Costo riqualificazione energetica di una classe	€ 5.000,00
Costo di un impianto di riscaldamento caldaia a gas + radiatori	€ 9.000,00
Saggio del livello di piano	1%

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data (DAT) A	-6,50	€/mese	
Prezzo data (DAT) B	-4,33	€/mese	
Prezzo data (DAT) C	-2,50	€/mese	
Prezzo sup. princ. (SUP) A	518,13	€/m <sup>2</sup>	<b>Prezzo MARGINALE</b>
Prezzo sup. princ. (SUP) B	298,51	€/m <sup>2</sup>	<b>€ 123,57</b>
Prezzo sup. princ. (SUP) C	123,57	€/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo balconi (BAL)	37,07	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo accessori (ACC)	61,79	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo area esterna (SUE) 10%	12,36	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo area esterna (SUE) 2%	2,47	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo autorimessa (AUT)	74,14	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo accessori (ACN)	30,89	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo portico (POR)	49,43	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo soffitta (SOF)	61,79	€/m <sup>2</sup>	
Livello di piano B	-	€/piano	
Livello di piano C	-	€/piano	
Livello di piano D	-	€/piano	
Servizi igienici: si è considerato una vita utile n di anni 35 e vetustà t di anni 30, da cui Ct = C * (1- t/n)	1.428,57	€/servizio	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale		€ 78.000,00		€ 52.000,00		€ 30.000,00	-
Data (mesi)	22,37	-€ 145,38	28,37	-€ 122,92	3,47	-€ 8,67	19/03/2024
SUP (m <sup>2</sup> )	114,20	-€ 1.136,86	154,70	-€ 6.141,49	157,00	-€ 6.425,70	105,00
BAL	0,00	€ 0,00	29,00	-€ 1.075,07	2,85	-€ 105,65	0,00
ACC	27,00	€ 3.521,78	0,00	€ 5.189,99	63,00	€ 1.297,50	84,00
SUE 10%	8,00	€ 988,57	0,00	€ 1.087,43	33,00	€ 679,64	88,00
SUE 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
AUT	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
ACN	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	17,40	-€ 537,53	0,00
POR	42,60	-€ 1.033,06	27,00	-€ 261,97	30,80	-€ 449,80	21,70
SOF	10,00	€ 1.637,32	0,00	€ 2.255,17	66,90	-€ 1.878,28	36,50
SER	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
LIV	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
APE	1	€ 0,00	2	-€ 5.000,00	1	€ 0,00	1
STM	3	-€ 24.000,00	2	€ 0,00	1	€ 24.000,00	2
IMP	1	-€ 9.000,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
<b>PREZZI CORRETTI</b>		<b>€ 48.832,37</b>		<b>€ 47.931,14</b>		<b>€ 46.571,50</b>	

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

Test estimativo della divergenza percentuale assoluta:

$$\text{Divergenza} = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} * 100 = \frac{€ (48.832,37 - 46.571,50)}{€ 46.571,50} * 100 = 4,85\% < 5,0\% \quad \text{VERO}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta è superato.

**Sintesi estimativa**

Il valore di mercato dell’immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima. Si è determinato quindi il valore statistico medio che rappresenta il valore ordinario. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l’ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto.

$$\text{Valore medio} = \frac{\text{€ } (48.832,37 + 47.931,14 + 46.571,50)}{3} = \text{€ } 47.778,34$$

Aggiunte:.....	€ 0,00
Detrazioni:.....	€ 0,00
<b>Valore di mercato:.....</b>	<b>€ 47.778,34 arr. in € 47.800,00</b>
Valore unitario:.....	€ 261,47 /m <sup>2</sup> arr. in € 261,00 /m <sup>2</sup>

**CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Il più probabile valore di mercato come sopra determinato deve tenere conto dei seguenti costi:

Costi per regolarizzazione catastale.....	€ 2.000,00
Costi per regolarizzazione urbanistico - edilizia.....	€ 7.000,00

Inoltre per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall’esecuzione immobiliare. Le principali differenze si riassumono in:

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

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, si ritiene congruo applicare una **riduzione del 15%** al valore in libero mercato attribuito agli immobili.

### SINTESI CONCLUSIVA

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del presente lotto è pari a € 32.000,00 come da dettaglio seguente:**

Valore dell'immobile in libero mercato .....	€ 47.800,00
Ribasso applicato per vendita forzata -15% .....	- € 7.170,00
A detrarre le spese per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale .....	- € 9.000,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: ..... € 31.630,00 arrotondato a € 32.000,00**

### Confronto con le aggiudicazioni passate:

I dati forniti da **Astalegale Spa** consistono in 7 lotti abitativi aggiudicati a Caltrano dal 2016 ad oggi. Purtroppo le informazioni fornite da Astalegale Spa sono molto carenti dei dati utili alla statistica. Mancano informazioni quali la superficie dell'immobile, il valore di stima e a volte anche il prezzo di aggiudicazione. Limitando l'analisi alla sola percentuale di ribasso rispetto al valore stimato, restano 3 lotti analizzabili. Tali immobili sono stati venduti ad un terzo del prezzo di partenza (ribasso del 66,5%) dopo mediamente 5 tentativi d'asta. Si ribadisce però che i dati sono troppo esigui per formare una statistica.

### Confronto con trasferimenti pregressi:

Atto di compravendita del 13.06.2001 in autentica di firme nn. 20.795 rep. / 4.493 racc. del notaio Gianluca Rosa in Piovene Rocchette, prezzo: Lire 45.000.000.

### Giudizio di vendibilità:

Viste le caratteristiche dell'immobile e la sua ubicazione, si ritiene che la vendibilità sia modesta. Non si è a conoscenza di possibili acquirenti interessati.

### Forme di pubblicità:

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

## CAPITOLO 11

## LOTTI

### Opportunità di divisione in lotti:

La divisione in lotti del compendio non è conveniente, dato che il fabbricato rurale, se staccato dall'abitazione, è di poco interesse sul mercato e di scarsissimo valore economico. Il terreno è di stretta pertinenza dell'abitazione.

**Composizione e valore:**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di un'abitazione "cielo-terra" ubicata in Via Monte Cimone n. 36 a CALTRANO, con fabbricato accessorio in corpo staccato (ex stalla) ed adiacente area scoperta esclusiva su cui insiste un ulteriore fabbricato accessorio non accatastato. Superficie commerciale di complessivi m<sup>2</sup> 185,00. I beni sono censiti nel Comune di Caltrano al Catasto Fabbricati, Foglio 17, particella n. 575 Cat. A/4 e al Catasto Terreni, Foglio 17, particella n. 358 fabbricato rurale e particella n. 353 terreno. **PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni: € 32.000,00.**

<b>CAPITOLO 12</b>	<b>COMODA DIVISIBILITA'</b>
--------------------	-----------------------------

**Giudizio:** No.

**Separazione quota:** No.

**Divisione totale:** No.

**Valore quota:** No.

\* \* \* \*

Vicenza, 25 marzo 2024

L'esperto stimatore

*Arch. Michela Temolo*