



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 012/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 001 di 001



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore precedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08/07/2024**

Identificazione beni: Beni in Sossano (VI), Via Croce di Pietra n. 21

Dati Catastali: NCEU, foglio 15, p.lla 98 sub. 2 graff. p.lla 99 sub.2 (A/3)

NCEU, foglio 15, p.lla 514 sub. 2 (C/2)

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

Esperto stimatore: **Dott. Ing. Francesca Fusa** - Via Delle Rose n. 11, Caldogno (VI)

Mail: fusa3410@ordine.ingegneri.vi.it – tel: 0444/985074

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl** - Via Volto n. 63, Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 012/2024, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/07/2024

Esperto stimatore: Dott. Ing. Francesca Fusa

Diritto pignorato (pag. 9): diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 9): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 8): BENE A: appartamento al PT in abitazione bifamiliare

BENE B: magazzino al PT in fabbricato accessorio

entrambi i beni sono di tipologia rurale e siti in area agricola

Ubicazione (pag. 8): Via Croce di Pietra n. 21 e snc – Sossano (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 21): BENE A: NCEU, foglio 15, p.lla 98 sub. 2 graff. p.lla 99 sub.2 (A/3)

BENE B: NCEU, foglio 15, p.lla 514 sub. 2 (C/2)

Metri quadri (pag. 8): BENE A: superfici lorde locali di abitazione 119,50 m² circa, cantina 43,46 m² circa

BENE B: superfici lorde locale magazzino 30,00 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 8): BENE A: scarso

BENE B: sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 24): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 30): sono presenti difformità edilizie e/o catastali, costi di massima necessari alla loro regolarizzazione 8.128,40 € circa

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 41): 71.404,51 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 41): BENE A

comparabile A: 26/11/2019, 53.000€, 527,31€/mq

comparabile B: 02/12/2019, 60.000€, 407,50€/mq

comparabile C: 30/11/2018, 90.000€, 646,09€/mq

BENE B

comparabile D: 21/03/2018, 6.000€, 254,67€/mq

comparabile E: 26/09/2018, 15.000€, 100,00€/mq

comparabile F: 30/06/2017, 19.500€, 130,73€/mq

Valore di vendita forzata proposto (43): 52.565,43 €

Valore debito: € 81.224,04 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 21): occupato dal debitore esegutato

Titolo di occupazione (pag. 21): proprietà

Oneri (pag. 39): nessuno

APE (pag. 21): BENE A classe energetica "F", BENE B non prevista per la tipologia

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 44): vedasi osservazioni finali di cui al par. 16 e gli oneri e vincoli di cui al par. 8. Inoltre si segnala impianto di riscaldamento e acs sono in disuso, condizioni igienico sanitarie pessime, beni completamente ingombro di arredi e/o rifiuti.

Lotti (pag. 44): lotto 001 di 001

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

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	9
3.3	Confini N-E-S-O.....	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	10
3.5	Certificazione energetica.....	21
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	21
4.1	Possesso	21
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	21
5.	ASPETTI CATASTALE	21
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	21
5.2	Intestatari catastali storici.....	22
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	24
5.4	Giudizio di conformità catastale	26
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	30
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	30
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	33
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	33
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	34
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	36
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	39
8.1	Oneri e vincoli.....	39
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/06/2024).....	40
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	40
9.	SUOLO DEMANIALE.....	40
10.	USO CIVICO O LIVELLO	40
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	41
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	41



12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	41
12.1	Metodo di valutazione.....	41
12.2	Stima del valore di mercato	41
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	43
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	43
12.5	Giudizio di vendibilità'	43
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	44
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	44
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	44
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	44
15.	LOTTI.....	44
16.	OSSERVAZIONI FINALI	44
17.	ELENCO ALLEGATI	45



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- 27/02/2024 Giuramento
- 29/03/2024 Verifica completezza della documentazione depositata e invio check list al custode
- 11/03/2024, 04/04/2024, 28/05/2024 verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Catastali al fine di ottenere copia della documentazione catastale degli immobili
- 11/03/2024 richiesta all’Agenzia delle Entrate di verifica esistenza contratti di locazione relativi agli immobili a nome degli esecutati
- 05/04/2024 richiesta all’ufficio anagrafe e stato civile del competente comune di reperimento dei certificati degli esecutati
- 05/04/2024 richiesta all’Ufficio Edilizia Privata del comune competente di reperimento delle pratiche edilizie e informazioni urbanistiche relative ai beni
- 29/03/2024 avviso avvio operazioni peritali e data del sopralluogo alle parti
- 04/04/2024 sopralluogo presso gli immobili in concerto con il custode e verifica dello stato dei luoghi, esecuzione di rilievo visivo e di rilievo fotografico dei beni con rilievo sommario della consistenza fisica
- 09/04/2024 Deposito in PCT presso la cancelleria della check list redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna
- 05/04/2024, 16/04/2024, 10/05/2024 ottenimento copia dei titoli (atti di compravendita) dei beni
- 29/05/2024 richiesta ad Asta legale spa di ottenimento dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune dove sono ubicati i beni
- 05/04/2024, 05/06/2024 verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari al fine di verificare e aggiornare all’attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva presente all’interno del fascicolo della procedura

A completare, stesura elaborato e stima finale con redazione dei documenti da allegare e invio copia alle parti.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima, consiste in un appartamento al PT in abitazione bifamiliare e in un magazzino al PT in fabbricato accessorio. Entrambi i beni sono di tipologia rurale e siti in area agricola a Sossano.

Caratteristiche zona: periferica a destinazione agricola a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Sossano e comuni limitrofi di Aguagliaro, Albettono, Campiglia dei Berici, Noventa Vicentina, Orgiano, Pojana Maggiore, Val Liona e Villaga. La zona è quella della riviera berica e le attrazioni paesaggistiche principali sono i Colli Berici ed Euganei.



Figura 1 localizzazione zona LOTTO 001



Figura 2 ingrandimento zona LOTTO 001

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima è costituito da n. 2 immobili identificati come BENE A e BENE B.

BENE A

Tipologia immobile: appartamento al PT in abitazione bifamiliare di tipologia rurale e sito in area agricola

Ubicazione immobile: Via Croce di Pietra n. 21, Sossano (VI)

Accessi: Ingresso pedonale da Via Croce di Pietra, attraverso corte comune

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: l'accesso avviene da corte comune identificata al CT Fg. 15 P.IIa 106 (cfr. allegato 7c)

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: Non presenti

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: Non presenti, il bene non è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico

Accessori: Non presenti

Parti comuni e dotazioni condominiali: Non presenti

Millesimi parti comuni: Non presenti

BENE B

Tipologia immobile: magazzino al PT in fabbricato accessorio di tipologia rurale e sito in area agricola

Ubicazione immobile: Via Croce di Pietra snc, Sossano (VI)

Accessi: Ingresso pedonale e carraio da Via Croce di Pietra, attraverso corte comune

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: l'accesso avviene da corte comune identificata al CT Fg. 15 P.IIa 106 (cfr. allegato 7c)

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: Non presenti

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: P.IIa 514 sub. 1 bcnc corte comune, il bene è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico.

Accessori: Non presenti

Parti comuni e dotazioni condominiali: Non presenti

Millesimi parti comuni: Non presenti

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

BENE A

Diritti reali sul bene pignorato: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica: non presenti

Proprietà superficaria e durata temporale: non presente

Comproprietari e relative quote: non presenti

Diritto messo in vendita: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Età usufruttuario: non presente

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Sossano – Foglio 15 - P.Illa 98 sub. 2 graff. p.Illa 99 sub.2 - piano T – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 2 – consistenza vani 5,5 – R.C. € 298,25.

BENE B

Diritti reali sul bene pignorato: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica: non presenti

Proprietà superficiaria e durata temporale: non presente

Comproprietari e relative quote: non presenti

Diritto messo in vendita: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Età usufruttuario: non presente

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Sossano – Foglio 15 - P.Illa 514 sub. 2 - piano T – categoria C/2 (magazzino) – classe 2 – consistenza 25 mq – R.C. € 28,41.

3.3 Confini N-E-S-O

BENE A

P.Illa 417, P.Illa 418, P.Illa 419, P.Illa 106, P.Illa 234.

BENE B

P.Illa 106, P.Illa 513, P.Illa 514 sub. 3, P.Illa 514 sub. 1.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

BENE A

Il bene è composto dai seguenti locali:

- al PT 1 locale ingresso disimpegno, 1 locale cucina, 1 locale soggiorno, 1 locale cantina, 1 locale centrale termica, 1 locale ripostiglio, 1 locale bagno, 2 locali camera.

L'appartamento presenta due altezze diverse, i locali principali presentano un'altezza interna di circa 2,75 m mentre i locali accessori presentano un'altezza interna di circa 2,45 m.

I locali relativi alla zona giorno sono esposti a sud mentre i locali relativi alla zona notte sono esposti a nord.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 148,62 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Superficie principale	Sup. reale lorda	119,50 mq	1,00	119,50 mq
cantina	Sup. reale lorda	43,46 mq	0,67	29,12 mq
				TOT 148,62 mq

Il bene è una tipica abitazione rurale ristrutturata tra il 03/10/1976 e il 24/05/1978 con abitabilità del 28/12/1978, dotato delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazioni in pietrame e calcestruzzo;
<i>strutture verticali:</i>	muri in elevazione perimetrali e di spina in blocchi di cemento pressovibrato di tipo pesante;
<i>travi:</i>	travi in spessore e in altezza in c.a.;
<i>solai:</i>	solaio prefabbricato di tipo misto in laterizio e c.a.;
<i>copertura:</i>	a falde con struttura prefabbricata di tipo misto in laterizio e c.a.;
<i>scale:</i>	non presenti per il bene;

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in blocchi di cemento, intonaco a base di calce, priva di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	ghiaino;
<i>pavimentazione interna:</i>	pavimentazione in piastrelle di ceramica;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scale:</i>	non presenti per il bene;
<i>portone d'ingresso:</i>	in legno con vetro singolo ad anta doppia a battente;

Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	rettilinea, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	solo campanello, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	per riscaldamento sottotraccia con alimentazione a gasolio e rete di distribuzione in acciaio, per cucina bombola a gas metano, la cisterna esterna a gasolio è in pessimo stato e in disuso da diversi anni, conformità da verificare;

<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento senza allaccio alla rete comunale, presente fossa di depurazione ai carboni attivi, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, acqua calda sanitaria con boiler in disuso installato nel locale c.t., conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	presente predisposizione, conformità da verificare;
<i>allarme:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a gasolio e distribuzione mediante tubi in acciaio e termosifoni in acciaio, conformità da verificare; <u>caldaia:</u> non presente;
<i>certificati di conformità:</i>	non presenti, vista l'epoca costruttiva del bene si presume che gli impianti non siano rispondenti alla vigente normativa

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione scarso. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. Si precisa che il bene A risulta essere un fabbricato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e poi ristrutturato, pertanto la costruzione ha superato i 57 anni di vita. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- riscaldamento a gasolio in disuso privo di caldaia, attualmente viene utilizzata una stufa a legna sita nel disimpegno centrale;
- per l'acqua calda sanitaria vi è boiler in disuso installato nel locale c.t.;
- il locale bagno non è utilizzabile per impiantistica guasta;
- condizioni igienico sanitarie pessime;
- l'appartamento risulta essere completamente ingombro di arredi e/o rifiuti che hanno ostacolato i rilievi dell'esperto.

L'immobile è sito a Sossano, la zona è agricola parzialmente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, ufficio postale, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,00), strada provinciale (0,40), autostrada A31 (6,00), stazione treno (18,00).

Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (cfr. anche allegato n. 11) ed estratto catastale attuale.



Figura 3. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

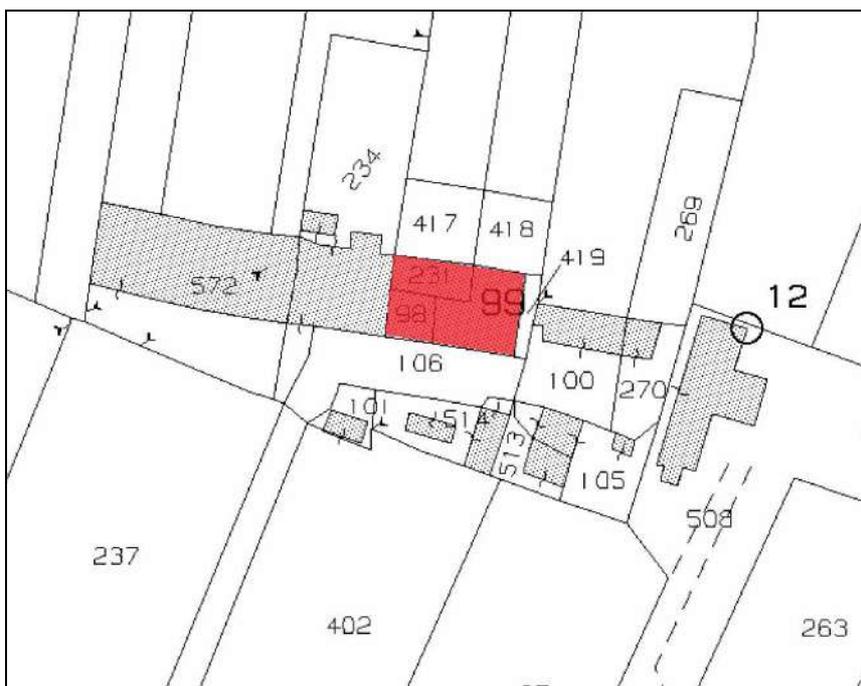


Figura 4. Estratto mappa catastale

A seguito si producono planimetria catastale del bene conforme allo stato reale dei luoghi e delle fotografie interne ed esterne dimostrative (cfr. anche allegati n. 4 e n. 10).

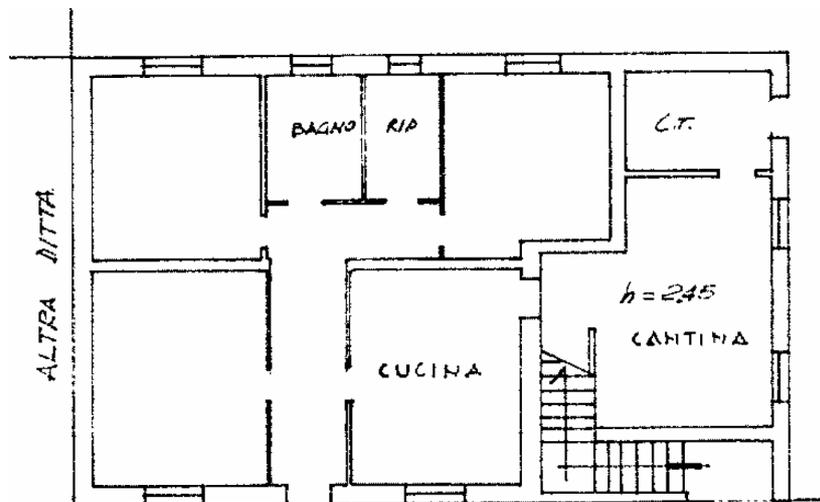


Figura 5. Planimetria Piano Terra



Figura 6 ingresso e locale disimpegno



Figura 7 locale soggiorno



Figura 8 locale cucina



Figura 9 locale camera OVEST



Figura 10 locale bagno



Figura 11 locale ripostiglio



Figura 12 locale camera EST



Figura 13 locale cantina



Figura 14 locale C.T.

BENE B

Il bene è composto da 1 locale magazzino e presenta un'altezza interna minima di circa 2,95 m e massima di circa 4,00 m, l'esposizione è ovest-est.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 30,00 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Superficie principale	Sup. reale lorda	30,00 mq	1,00	30,00 mq
				TOT 30,00 mq

Il bene è una costruzione accessoria di tipologia rurale, derivante dal recupero di una struttura preesistente ristrutturata nel 1992, dotato delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazioni continue in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	muri in elevazione perimetrali e di spina in blocchi di cemento pressovibrato di tipo pesante;
<i>travi:</i>	travi in spessore e in altezza in c.a.;
<i>solai:</i>	non presente per il bene;
<i>copertura:</i>	a falde con struttura prefabbricata di tipo misto in laterizio e c.a.;
<i>scale:</i>	non presenti per il bene;

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	in acciaio con vetro singolo;
<i>infissi interni:</i>	non presenti;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in blocchi di cemento, intonaco a base di calce, priva di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	ghiaino;
<i>pavimentazione interna:</i>	in calcestruzzo liscio;
<i>rivestimenti:</i>	non presenti;
<i>scale:</i>	non presenti per il bene;
<i>basculante:</i>	in acciaio ad apertura manuale;

Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	non presente;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	non presente;
<i>elettrico:</i>	esterno con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	non presente;
<i>idrico:</i>	non presente;
<i>telefonico:</i>	non presente;
<i>allarme:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	non presente;
<i>certificati di conformità:</i>	non presenti, vista l'epoca costruttiva del bene si presume che gli impianti non siano rispondenti alla vigente normativa

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. Si precisa che il bene è stato ristrutturato nel 1992, pertanto la costruzione ha superato i 32 anni di vita.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- Il magazzino risulta essere completamente ingombro di arredi e/o rifiuti che hanno ostacolato i rilievi dell'esperto.

L'immobile è sito a Sossano, la zona è agricola parzialmente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, ufficio postale, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,00), strada provinciale (0,40), autostrada A31 (6,00), stazione treno (18,00).

Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (cfr. anche allegato n. 11) ed estratto catastale attuale.



Figura 15. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

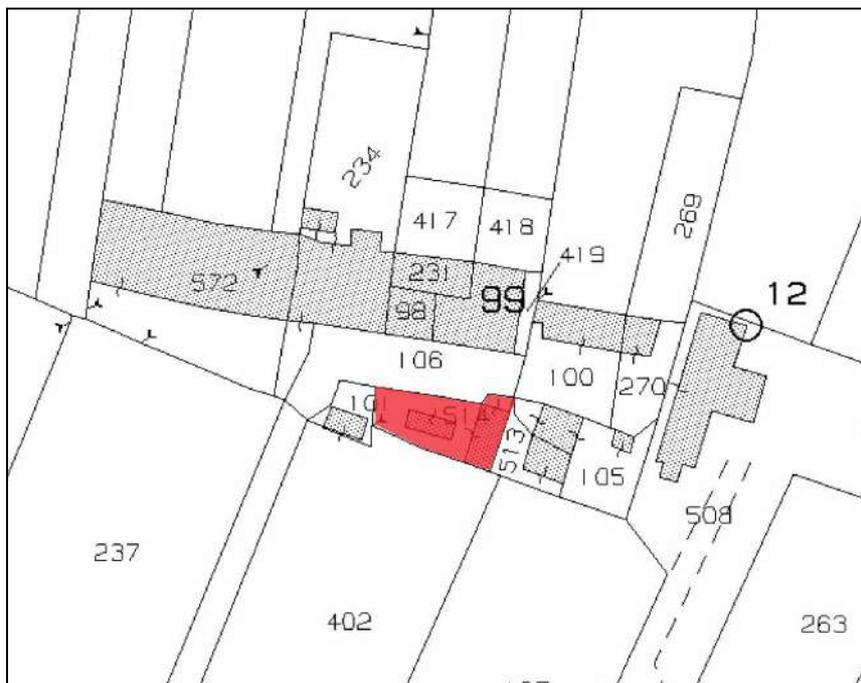


Figura 16. Estratto mappa catastale.

A seguito si producono planimetria catastale del bene conforme allo stato reale dei luoghi e delle fotografie interne ed esterne dimostrative (cfr. anche allegati n. 4 e n. 10).



Figura 17. Planimetria Piano Terra



Figura 18 accesso al sub.2



Figura 19 locale magazzino

3.5 Certificazione energetica

BENE A

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali si è riscontrato che il bene non era dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto l'esperto ha provveduto alla sua redazione.

Dall'APE redatto dal sottoscritto esperto, la classe energetica del bene è "F" (cfr. allegato 6).

BENE B

Non prevista perché per tipologia l'immobile rientra nei casi di esclusione dell'Appendice A del DM Linee Guida APE del 26 giugno 2015.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo i beni erano occupati dal debitore esecutato

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Titolo di occupazione dei beni: proprietà.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

BENE A

Catasto Fabbricati del Comune di Sossano – Foglio 15 - P.Illa 98 sub. 2 graff. p.Illa 99 sub.2 - piano T – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 2 – consistenza vani 5,5 – R.C. € 298,25. Mappali Terreni correlati: Foglio 15 P.Ile 98-99-231.

Il BENE A risulta edificato sulle Particelle identificate al Catasto Terreni del Comune di Sossano Sez. B Foglio 1 m.n. 231-98-99 (cfr. pratiche edilizie allegato 16).

Il BENE A risulta costituito sulle Particelle 231-98-99 a seguito di costituzione del 25/07/1981 in atti dal 14/12/1999 P.F. 98/99 (n.52/1981).

Attuale identificazione al Catasto Terreni:

- P.Illa 231: Catasto Terreni del Comune di Sossano – Foglio 15 - P.Illa 231 – ente urbano – superficie 50 mq – Ex fabbricato rurale – mappali fabbricati correlati: 98-99;
 - P.Illa 98: Catasto Terreni del Comune di Sossano – Foglio 15 - P.Illa 98 – ente urbano – superficie 36 mq;
 - P.Illa 99: Catasto Terreni del Comune di Sossano – Foglio 15 - P.Illa 99 – ente urbano – superficie 87 mq.
- Si specifica che la consistenza al terreni corrisponde alla superficie in pianta dell'appartamento.

BENE B

Catasto Fabbricati del Comune di Sossano – Foglio 15 - P.Illa 514 sub. 2 - piano T – categoria C/2 (magazzino) – classe 2 – consistenza 25 mq – R.C. € 28,41. Mappali Terreni correlati: Foglio 15 P.Illa 514.

Il BENE B risulta edificato sulla Particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Sossano Foglio 15 P.Illa 514 – ente urbano – superficie 168 mq – ex fabbricato rurale - mappali fabbricati correlati: 514.

Il BENE B risulta costituito sulla Particella 514 a seguito di costituzione del 26/03/2002 pratica n. 94239 in atti dal 26/03/2002 costituzione (n.1279.1/2002).

La P.Illa 514 del Catasto Terreni risulta costituita a seguito di Tipo Mappale del 30/01/2002 pratica n. 14640 in atti dal 30/01/2002 (n. 2013.1/2002) e deriva dalla fusione di:

- P.Illa 102 del catasto terreni di 44 mq fabbricato rurale;
- P.Illa 104 del catasto terreni di 76 mq fabbricato rurale;
- P.Illa 339 del catasto terreni di 48 mq fabbricato rurale.

5.2 Intestatari catastali storici**BENE A**

Dal 06/02/2006 ad oggi:

- Proprietà 1/1

Dal 31/12/1999 al 06/02/2006:

- Proprietà 1/6

- Proprietà 5/6

Dal 12/09/1981 al 31/12/1999:

- Proprietà 2/3

- Proprietà 1/3

Dal 19/05/1977 al 12/09/1981:

- Proprietà 2/6

- Proprietà 1/6

- Proprietà 1/6

Dal 14/09/1969 al 12/09/1981:

- Proprietà 1/6

- Proprietà 1/6
- - Proprietà 1/6
- Proprietà 1/6
- - Proprietà 1/6
- Proprietà 1/6

BENE B

Dal 06/02/2006 ad oggi:

- Proprietà 1/1

Dal 21/12/2005 al 06/02/2006:

- Proprietà 1/6
- - Proprietà 5/6

Dal 31/12/1999 al 21/12/2005:

- Proprietà 1/12
- - Proprietà 5/12
- Proprietà 4/12
- - Proprietà 2/12

Dal 12/09/1981 al 31/12/1999:

- Proprietà 2/6
- Proprietà 1/6
- - Proprietà 2/6
- - Proprietà 1/6

Dal 19/05/1977 al 12/09/1981:

- Proprietà 2/6
- - Proprietà 2/6
- - Proprietà 1/6
- Proprietà 1/6

Dal 14/09/1969 al 12/09/1981:

- Proprietà 1/6

-	- Proprietà 1/6
-	- Proprietà 1/6
-	Proprietà 1/6
-	- Proprietà 1/6
-	Proprietà 1/6

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dati indicati nell'atto di pignoramento:

Immobili di proprietà per l'intero dal Sig.

censito al N.C.E.U. del predetto

Comune come segue: Foglio 15 - P.lla 99, sub. 2 e p.lla 98, sub.2, p.T, cat. A/3, vani 5,5; Foglio 15 p.lla 514, sub. 2, p.T, cat. C/2, mq.28.

Dati indicati nella nota trascrizione:

- immobile n.1
Catasto Fabbricati - Comune di Sossano (VI) - Foglio 15 - P.lla 98 sub. 2 e p.lla 99 sub.2 - natura A/3 abitazione di tipo economico –consistenza vani 5,5 – indirizzo via Croce di Pietra – Piano T.
- immobile n.2
Catasto Fabbricati - Comune di Sossano (VI) - Foglio 15 - P.lla 514 sub.2 - natura C/2 magazzini e locali di deposito –consistenza mq 28 – indirizzo via Croce di Pietra – Piano T.

Per entrambi gli immobili per la quota di 1/1 di proprietà

Dati indicati nel negozio di acquisto:

- Dichiarazione di successione n. 79/74 del 06/02/2007:
Catasto Fabbricati - Comune di Sossano (VI) - Foglio 15 - P.lla 98 sub. 2 - natura A/3 abitazione di tipo economico –consistenza vani 5,5 – indirizzo via Croce di Pietra – Piano T;
Catasto Fabbricati - Comune di Sossano (VI) - Foglio 15 - P.lla 99 sub. 2 - natura A/2 abitazione di tipo civile – mapp. Graff. al mapp. N. 98/2;
Catasto Fabbricati - Comune di Sossano (VI) - Foglio 15 - P.lla 514 sub.2 - natura C/2 magazzini e locali di deposito –consistenza mq 28 – indirizzo via Croce di Pietra.

A favore di

per la quota di 5/6 di proprietà contro

per la quota di 5/6 di proprietà.

- Dichiarazione di successione n. 9/15 del 02/06/2000:

Catasto Fabbricati - Comune di Sossano (VI) - Foglio 15 - P.Ila 98 sub. 2 - natura A/3 abitazione di tipo economico –consistenza vani 5,5 – indirizzo via Croce di Pietra – Piano T;

Catasto Fabbricati - Comune di Sossano (VI) - Foglio 15 - P.Ila 99 sub. 2 - natura A/3 abitazione di tipo economico – mapp. Graff. al mapp. N. 98/2.

A favore di

per la quota di 1/6 di proprietà e a favore

per la quota di 1/6 di proprietà contro

per la quota di 1/3 di

proprietà.

Catasto Terreni - Comune di Sossano (VI) - Foglio 15 - P.Ila 102 - natura terreno – consistenza 44 centiare;

Catasto Terreni - Comune di Sossano (VI) - Foglio 15 - P.Ila 104 - natura terreno – consistenza 76 centiare;

Catasto Terreni - Comune di Sossano (VI) - Foglio 15 - P.Ila 339 - natura terreno – consistenza 48 centiare;

A favore di

per la quota di 1/12 di proprietà e a favore

per la quota di 1/12 di proprietà contro

per la quota di 1/6 di

proprietà.

Risultanze catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Sossano – Foglio 15 - P.Ila 98 sub. 2 graff. p.Ila 99 sub.2 - piano T – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 2 – consistenza vani 5,5 – R.C. € 298,25. Mappali Terreni correlati: Foglio 15 P.Ile 98-99-2031.

Catasto Fabbricati del Comune di Sossano – Foglio 15 - P.Ila 514 sub. 2 - piano T – categoria C/2 (magazzino) – classe 2 – consistenza 25 mq – R.C. € 28,41. Mappali Terreni correlati: Foglio 15 P.Ila 514.

Entrambi intestati a

per la quota di 1/1 di proprietà.

Dall'esame effettuato dal sottoscritto esperto vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

La difformità relativa alla natura del bene P.Ila 99 sub. 2 (categoria A/2 invece che A/3) nella dichiarazione di successione del 2007 è dovuta ad un probabile refuso.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Per la verifica della conformità catastale dei beni sono state prese come riferimento le ultime planimetrie catastali presentati (cfr. allegato 10). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e le ultime planimetrie catastali presentate non sono state rilevate difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

Si fa presente che il rilievo sommario della consistenza fisica è stato effettuato con notevole difficoltà dato che entrambi i beni alla data del sopralluogo risultavano completamente ingombri di arredi e/o rifiuti che hanno ostacolato i rilievi, pertanto gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate visivamente.

BENE A

Il bene non è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico e la mappa catastale non risulta conforme. In particolare in mappa risulta ancora presente la P.IIa 231, pertanto deve essere chiesto un aggiornamento alla costituzione del 25/07/1981 in atti dal 14/12/1999 P.F. 98/99 (n.52/1981).

Si segnala inoltre che la planimetria catastale in relazione alla rappresentazione dell'area scoperta richiederebbe un aggiornamento.

Costi di massima per l'eliminazione delle difformità:

aggiornamento mappa	50,00 €
Redazione e presentazione pratica Docfa	300,00 €
cassa di previdenza e IVA	€ 14,00 + € 80,00 = 94,00 €
diritti catastali	50,00 €
ONERI TOTALI	494,00 €

A seguito si producono copia della planimetria catastale del bene e della mappa catastale.

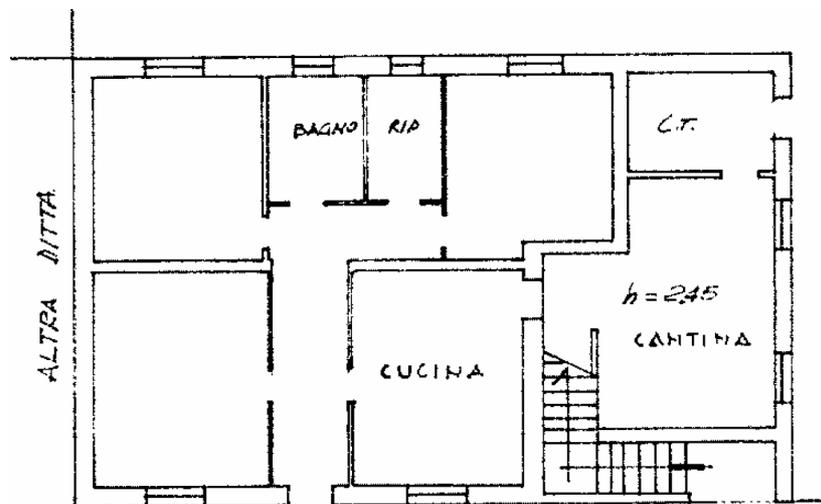


Figura 20. Planimetria Catastale Piano Terra

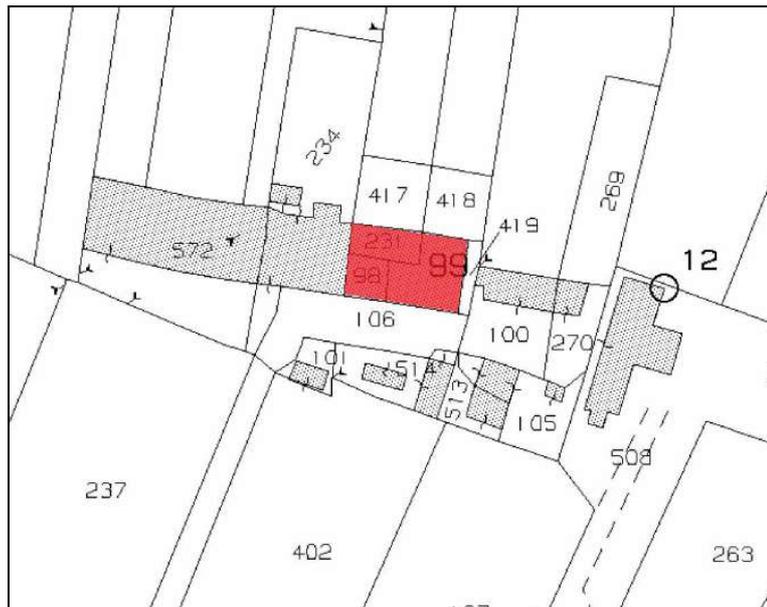


Figura 21. Estratto mappa catastale.

BENE B

La mappa catastale non risulta conforme, in particolare in mappa risulta una rappresentazione non corretta dello stato dei luoghi. Deve pertanto essere chiesto un aggiornamento con evasione del Tipo Mappale del 30/01/2002 pratica n. 14640 in atti dal 30/01/2002 (n. 2013.1/2002).

Si segnala inoltre che la planimetria catastale in relazione alla rappresentazione della finestra e al testo del piano richiederebbe una correzione.

Nel caso dell'eventuale demolizione del bene B come meglio dettagliato al par. 7.3, si dovrebbe procedere alla presentazione di una pratica Docfa per demolizione i cui costi di massima corrispondono a quelli previsti per l'aggiornamento della mappa e della planimetria.

Costi di massima per l'eliminazione delle difformità:

aggiornamento mappa	50,00 €
Redazione e presentazione pratica Docfa	300,00 €
cassa di previdenza e IVA	€ 14,00 + € 80,00 = 94,00 €
diritti catastali	50,00 €
ONERI TOTALI	494,00 €

A seguito si producono copia della planimetria catastale del bene, dello schema grafico con evidenziate le difformità, dell'elaborato planimetrico e della mappa catastale.



PIANO PRIMO



Figura 22. Planimetria Catastale Piano Terra



LEGENDA

 COSTRUZIONE

 DEMOLIZIONE

PIANO TERRA



Figura 23 Schema grafico difformità

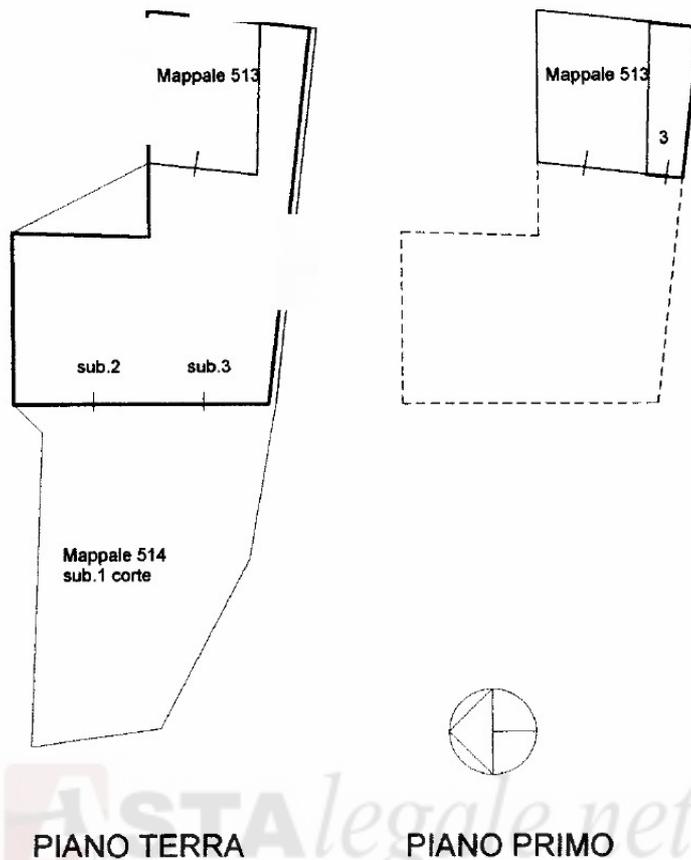


Figura 24 Elaborato Planimetrico

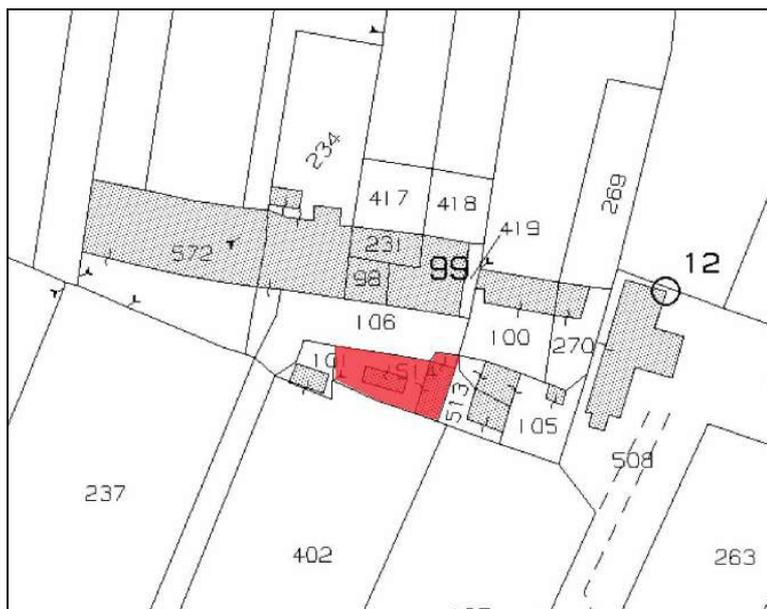


Figura 25. Estratto mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà ("inter vivos" a carattere traslativo) trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Vengono inoltre acquisiti in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato e allegati alla presente relazione (cfr. allegato 5).

6.1 Elenco proprietari nel/ante ventennio e titoli

BENE A

– dal

06/02/2006 ad oggi

per la quota di 5/6 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del registro di Vicenza il 06/02/2007 al n. 79/74, trascritta presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Vicenza il 26/05/2007 al n. 8474 di formalità;

da potere

per i diritti

di 5/6 di piena proprietà .

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) C.F. Foglio 15 p.lle graffate 98 sub 2 e 99 sub 2 di cui alla procedura.

N.B.: si specifica che risulta trascritta accettazione tacita di eredità ai nn. 8580/11664 del 30/05/2024.

– dal

31/12/1999 ad oggi

per la quota di 1/6 di piena proprietà e per la quota di 1/6 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del registro di Vicenza il 02/06/2000 al n. 9/15, trascritta presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Vicenza il 13/09/2000 al n. 14075 di formalità;

da potere di

per i diritti di 1/3

di piena proprietà .

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) C.F. Foglio 15 p.lle graffate 98 sub 2 e 99 sub 2 di cui alla procedura.

N.B.: si specifica che risulta trascritta accettazione tacita di eredità ai nn. 8581/11665 del 30/05/2024.

dal 12/09/1981 al 31/12/1999 e al 06/02/2006

per la quota di 2/3 di piena proprietà e per la quota di 1/3 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Andriolo del 12/09/1981 rep.48246, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 01/10/1981 al n. 8693 di formalità;

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) sezione B Foglio 1 porzione di fabbricato insistente sui m.n. 98-99-231 costituita dall'intero piano terra di vani 5 di cui alla procedura.

– dal 19/05/1977 al 12/09/1981

per la quota di 2/6 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il coniuge che non interveniva in atto, l'immobile è pervenuto per Atto notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott. Oscher Andriolo del 19/05/1977 rep.35986, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 09/06/1977 al n. 4661 di formalità;

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) sezione B Foglio 1 P.lla 231 fabbricato in precarie condizioni e al N.C.E.U. mappali n. 98-99 di cui alla procedura.

Gli immobili erano originariamente di proprietà di

per i diritti di 1/6 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuti per giusti e legittimi titoli ultra cinquantennali.

BENE B

– dal

06/02/2006 ad oggi

per la quota di 5/6 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del registro di Vicenza il 06/02/2007 al n. 79/74, trascritta presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Vicenza il 26/05/2007 al n. 8474 di formalità;

da potere di per i diritti di 5/6 di piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) C.F. Foglio 15 p.lla 514 sub 2 di cui alla procedura.

N.B.: si specifica che risulta trascritta accettazione tacita di eredità ai nn. 8580/11664 del 30/05/2024.

e a

dal 21/12/2005 al 06/02/2006

per la quota di 1/6 di piena proprietà e a per la quota di 5/6 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Golin Franco di Lonigo del 21/12/2005 rep.39998/6972, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 20/01/2006 al n. 1345 di formalità;

da potere di per i diritti di 1/12 di piena proprietà, per i diritti di 5/12 di piena proprietà, per i diritti di 2/12 di piena proprietà a titolo personale e 4/12 in comunione legale dei beni con

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) C.F. Foglio 15 p.lla 514 sub 2 di cui alla procedura.

dal 31/12/1999 al 21/12/2005

A per la quota di 1/12 e a per la quota di 1/12 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del registro di Vicenza il 02/06/2000 al n. 9/15, trascritta presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Vicenza il 13/09/2000 al n. 14075 di formalità;

da potere di per i diritti di 1/6 di piena proprietà .

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) C.T. Foglio 15 p.lle 102-104-339 di cui alla procedura.

N.B.: si specifica che risulta trascritta accettazione tacita di eredità ai nn. 8581/11665 del 30/05/2024.

– dal 12/09/1981 al 31/12/1999

A per la quota di 1/3 di piena proprietà e a per la quota di 1/6 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Andriolo del 12/09/1981 rep.48246, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 01/10/1981 al n. 8693 di formalità;

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) sezione B Foglio 1 cortili comuni descritti ai m.n. 102-104-339 di cui alla procedura.

– dal 19/05/1977 al 12/09/1981

per la quota di 2/6 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il coniuge che non interveniva in atto, l'immobile è pervenuto per Atto notarile

pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott. Oscher Andriolo del 19/05/1977 rep.35986, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 09/06/1977 al n. 4661 di formalità;

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) sezione B Foglio 1 mapp. 102-104-339 di cui alla procedura.

Gli immobili erano originariamente di proprietà di

per i diritti di 1/6 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuti per giusti e legittimi titoli ultra cinquantennali.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nel corso dell'esame effettuato dal sottoscritto esperto previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, sono state acquisite copie dei seguenti titoli edilizi:

BENE A

LICENZA EDILIZIA N. 77 DEL 26/10/1976 per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione da eseguirsi in via Croce di Pietra sul mappale n. 231-98-99 sez. B. foglio 1 intestata a

LICENZA DI ABITABILITA' N. 77 DEL 28/12/1978 per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione sito in via Croce di Pietra sul mappale n. 231-98-99 sez. B. foglio 1 intestata a

Si specifica che da quanto rilevato dagli atti di provenienza e dalle sopraindicate pratiche edilizie, il bene A risulta essere un fabbricato edificato in data antecedente al 01/09/1967.

BENE B

CONCESSIONE EDILIZIA N. 52 DEL 16/12/1991 rif. pratica edilizia n. 76/1991 per il restauro conservativo di un edificio rurale destinato a magazzino in via Croce di Pietra su mappale n. 102-104 foglio 15 intestata a

Si precisa che agli atti non è presente certificato di agibilità e che da quanto rilevato dalla sopraindicata pratica edilizia, il bene B risulta essere un fabbricato edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Inquadramento urbanistico:

Nello strumento urbanistico comunale vigente “Terzo Piano degli Interventi” approvato con delibera di Consiglio Comunale n°42 del 31/11/2014, n. 39 del 27/11/2017 nell’Elaborato zonizzazione Tav. 3.1 scala 1:2.000 i beni sono inseriti nella zona agricola “zona E” e non risulta essere inserito in particolari zone soggette a vincolo o tutela.

Si segnala che le zone agricole sono aree di salvaguardia urbana dove vengono consentite solo opere ed attività prettamente di uso agricolo. Pertanto in tali zone valgono specifiche prescrizioni edilizie che limitano l’edificazione e gli interventi sull’edificato.

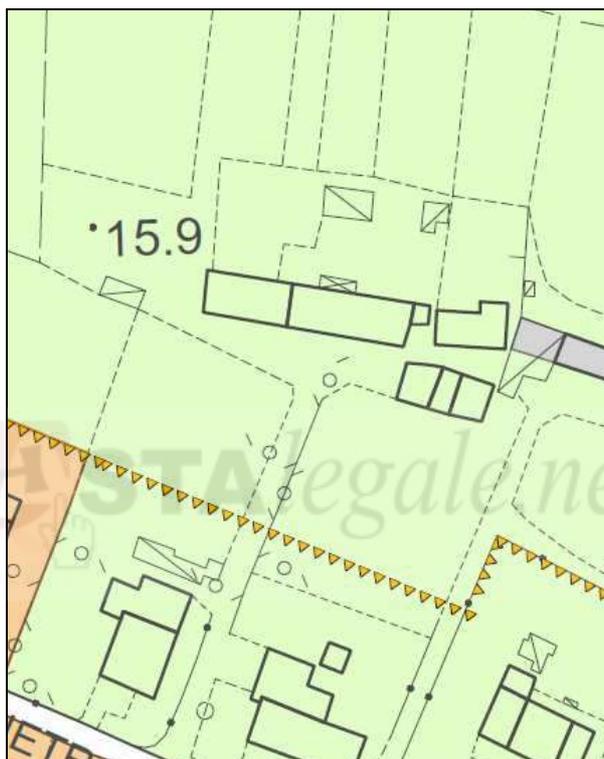


Figura 26 estratto PI zonizzazione e vincoli

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per la verifica della conformità edilizia dei beni sono state prese come riferimento gli ultimi progetti edilizi presentati (cfr. allegato 16). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli ultimi progetti presentati sono state rilevate difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall’art. 34 del D.P.R. 380/2001.

Si fa presente che il rilievo sommario della consistenza fisica è stato effettuato con notevole difficoltà dato che entrambi i beni alla data del sopralluogo risultavano completamente ingombri di arredi e/o rifiuti che hanno ostacolato i rilievi, pertanto gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate visivamente.

BENE A

Il bene presenta delle difformità prospettiche e di distribuzione interna dei locali. A seguito si producono copia del progetto approvato e dello schema grafico con evidenziate le difformità.

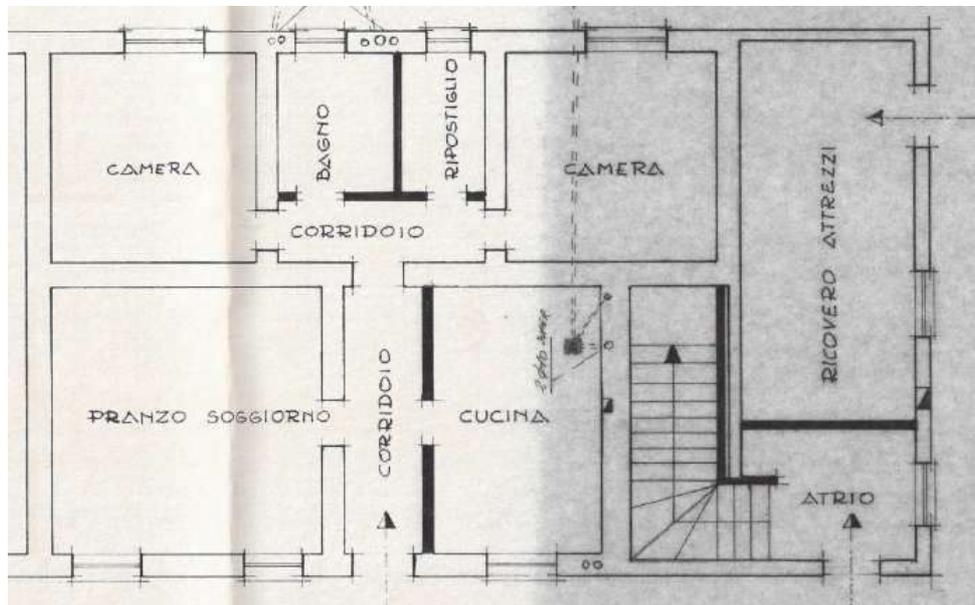


Figura 27 Stato Approvato Piano Terra

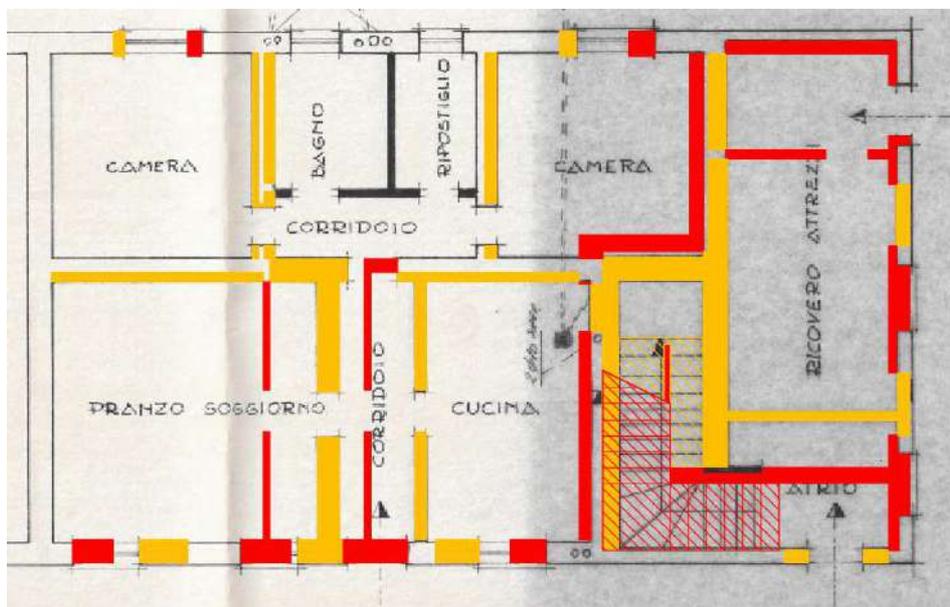


Figura 28 Schema grafico difformità

BENE B

Il bene presenta delle difformità di sagoma, di superficie e di volume. A seguito si producono copia del progetto approvato e dello schema grafico con evidenziate le difformità.

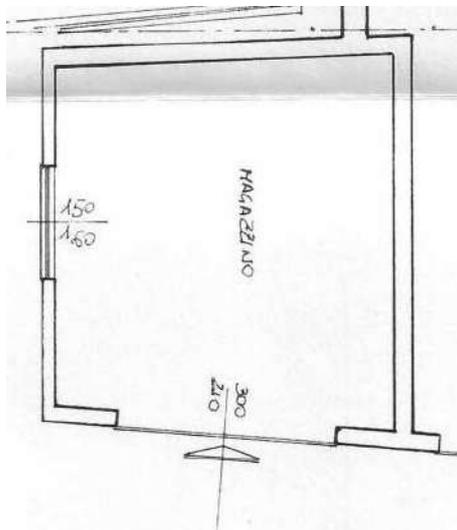


Figura 29 Stato Approvato Piano Terra

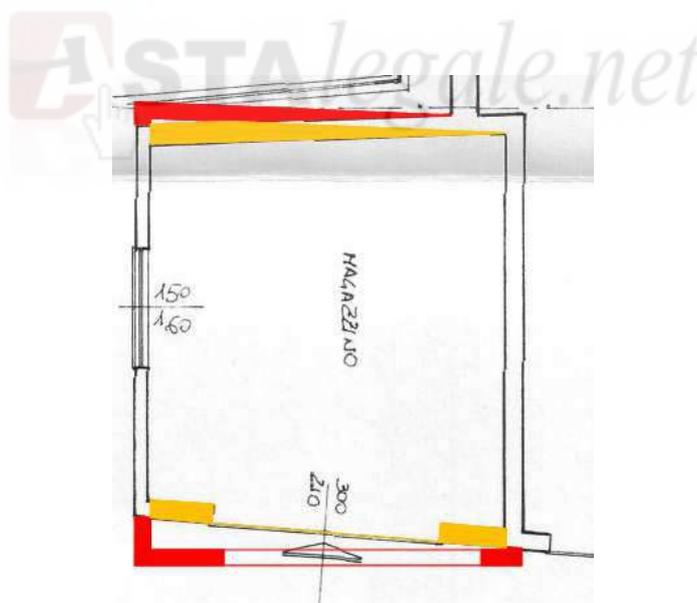


Figura 30 Schema grafico difformità

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si specifica che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo di massima viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

BENE A

Le difformità evidenziate al punto precedente possono essere regolarizzate presentando una pratica S.C.I.A. (art. 22 DPR 380/2001) in sanatoria e con il pagamento della relativa sanzione come previsto dal DPR 380/2001.

Costi di massima per l'eliminazione delle difformità:

redazione e presentazione di SCIA art. 22 in sanatoria		1.500,00 €
cassa di previdenza e IVA	€ 60,00 + € 343,20 =	403,20 €
diritti comunali		100,00 €
sanzione		516,00 €
	ONERI TOTALI	2.519,20 €

BENE B

Dato che il bene è sito in zona agricola, le difformità segnalate al punto precedente potrebbero essere regolarizzate con Permesso di Costruire in sanatoria solo nel caso in cui siano verificati i seguenti requisiti (rif. sentenza n. 6828/2021 del Consiglio di stato):

- l'accertamento di conformità (c.d. "doppia conformità") previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- il requisito soggettivo d'imprenditore agricolo previsto ai sensi dell'art. 1 comma 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99;
- la produzione dell'autorizzazione sismica di cui alle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) vigenti in base alla classificazione sismica del territorio comunale.

Nel caso in cui non fosse presente il requisito d'imprenditore agricolo, per sanare le difformità segnalate sarebbe necessario effettuare un cambio di destinazione d'uso del bene e rispettare il requisito degli 800 mc massimi, nella sommatoria della volumetria dell'intero fabbricato residenziale e dell'intero fabbricato destinato a magazzino (non vale per le singole u.i.).

Per il bene in esame, dato che alla situazione attuale purtroppo non risulta verificato nessuno dei requisiti sopra specificati, l'unica strada percorribile è quella della demolizione.

Costi di massima per l'eliminazione delle difformità:

demolizione esclusa iva	26,00 €/mc x 103 mc =	2.678,00 €
presentazione e redazione idonea pratica edilizia		1.500,00 €
cassa di previdenza e IVA	€ 60,00 + € 343,20 =	343,20 €
diritti comunali		100,00 €
	ONERI TOTALI	4.621,20 €

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Si procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario.

Si specifica che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo di massima viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

- a) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: Nessuno
- b) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno
- c) convenzioni matrimoniali: Nessuna
- d) procedimenti giudiziari civili relativi ai beni pignorati: Nessuno
- e) provvedimenti di sequestro penale: Nessuno
- f) domande giudiziali; Nessuno
- g) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno
- h) procedure espropriative per pubblica utilità: Nessuna
- i) convenzioni urbanistiche: Nessuna
- j) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: Nessuno
- k) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: Nessuno
- l) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: Nessuno
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: Nessuno
- n) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno
- o) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: Nessuno
- p) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: Nessuno
- q) esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: Nessuno
- r) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: Nessuno
- s) **oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni:**
BENE A: 494,00 + 2.519,20 € = 3.013,20 €
BENE B: 494,00 + 4.621,20 € = 5.115,20
- t) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: Nessuno
- u) **vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti:**

BENE A: lo stato di manutenzione è scarso, gli impianti sono obsoleti e privi di dichiarazione di conformità, il riscaldamento a gasolio è in disuso, il boiler per l'acs è in disuso, il locale bagno è inutilizzabile, le condizioni igienico sanitarie sono pessime e vi è notevole ingombro di arredi e/o rifiuti in tutti i locali.

BENE B: lo stato di manutenzione è scarso, gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità e vi è notevole ingombro di arredi e/o rifiuti.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/06/2024)

Si specificano gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia.

ISCRIZIONE n. 4076/15871 del 13/06/2007 Ipoteca volontaria iscritta a Vicenza e derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Dott. Golin Franco del 24/05/2007 rep. n. 45935/9112

per la quota 1/1 di piena proprietà.

Capitale: 43.500 € - Ipoteca: 65.250,00 € - durata 30 anni

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

TRASCRIZIONE n. 2192/2969 del 12/02/2024 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 19/12/2023 rep. n. 6731 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza (VI) a favore

per la quota 1/1 di piena proprietà.

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

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

Si specifica che le iscrizioni e le trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura sono le seguenti:

ISCRIZIONE n. 4076/15871 del 13/06/2007;

TRASCRIZIONE n. 2192/2969 del 12/02/2024.

9. SUOLO DEMANIALE

Si specifica che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Si specifica che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Si specifica che i beni pignorati non ricadono nella fattispecie del condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Verranno utilizzati, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (SUBJECT) con altri immobili (COMPARABILI) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

La ricerca dei COMPARABILI è avvenuta tramite un'indagine effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto della Provincia di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sossano e recenti compravendite reperite su siti dedicati.

Per il lotto in esame sono state effettuate due stime confrontando i comparabili con:

subject 1) composto dal BENE A (abitazione);

subject 2) composto dal BENE B (magazzino).

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata*

promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (SUBJECT) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili (COMPARABILI), ubicati nei pressi del subject e che siano stati oggetto di recenti compravendite. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori vengono definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il valore massimo meno valore minimo rapportato al valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% in particolare $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$.

L'elaborazione dei calcoli effettuati dal sottoscritto esperto necessari nella valutazione stimativa adottata e i documenti relativi ai comparabili sono allegati nella documentazione a corredo del presente elaborato (cfr. allegato da 17 a 23), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione. A seguito si riporta la tabella riassuntiva della valutazione stimativa adottata.

BENE	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE QUOTA
A	abitazione	148,62 mq	439,47 €/mq	€ 65.313,42	1/1	€ 65.313,42
B	magazzino	30,00 mq	203,04 €/mq	€ 6.091,09	1/1	€ 6.091,09
						TOT € 71.404,51

Pertanto a seguito delle indagini di mercato e delle valutazioni stimative effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Detto ciò il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione alla data del 06/06/2024 risulti essere pari a:

€ 71.404,51 (settantunomilaquattrocentoquattro/51 €)

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 988,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 7.140,40
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0,00
- altri costi/oneri:	€ 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15% sul valore dei beni corrispondente a € 10.710,68.**

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:

€ 52.565,43 (€ cinquantaduemilacinquecentosessantacinque/43).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Si specifica che non sono presenti precedenti compravendite significative dei beni in esame.

12.5 Giudizio di vendibilità

Si specifica che la vendibilità dell'immobile risulta essere scarsa, i beni sono siti in una zona agricola vicina al comune di Sossano comoda alle principali arterie stradali e servizi. Il bene A si presenta in uno stato manutentivo scarso e non abitabile da subito dato che necessita di lavori edili ed impiantistici da eseguirsi. Il bene B si presenta in uno stato manutentivo sufficiente però se non vengono verificati specifici requisiti non risulta essere regolarizzabile a livello edilizio.



13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Si specifica che è stata pignorata la quota di 1/1 di piena proprietà e non sono presenti contitolari di diritti reali pertanto non vi sono valutazioni relative a sole quote.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Sulla base del certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale, la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento nonché alla data attuale, è la seguente:

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Sulla base del certificato di stato civile rilasciato dal competente ufficio comunale, lo stato civile dell'esecutato è il seguente:



15. LOTTI

I beni di cui alla presente perizia fanno riferimento al LOTTO 001, consistente in un appartamento al PT in abitazione bifamiliare (BENE A) e in un magazzino al PT in fabbricato accessorio (BENE B). Non sono presenti altri lotti di vendita.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Il BENE B se demolito, potrebbe essere ricostruito nel rispetto della CONCESSIONE EDILIZIA N. 52 DEL 16/12/1991.

Caldogno, lì 06/04/2024

Il Tecnico Incaricato
(firmato digitalmente)
Dott. Ing. Francesca Fusa

ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato peritale
2. Elenco documenti allegati (deposito buste)
3. Elaborato peritale senza dati sensibili
4. Documentazione fotografica
5. Titoli di provenienza
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
7. Visure catastali storiche
8. Estratto mappa catastale
9. Elenco immobili, Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
10. Planimetrie catastali
11. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
12. Difformità catastale rappresentazione grafica
13. Difformità urbanistico edilizia rappresentazione grafica
14. Stato di occupazione dell'immobile interrogazione Agenzia delle Entrate
15. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati
16. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
17. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
18. Comparabile A
19. Comparabile B
20. Comparabile C
21. Comparabile D
22. Comparabile E
23. Comparabile F
24. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli aggiornate
25. Avviso avvio operazioni peritali e sopralluogo alle parti
26. Ricevute invio perizia alle parti
27. Ricevute spese sostenute

