

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILARI

Giudice delle Esecuzioni - Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Esecuzione immobiliare - **R.G.E. 319/2022 unita alla R.G.E. 300/2023**

Promossa nell'interesse di

(*OMISSIS ***)**

e per essa quale mandataria

(*OMISSIS ***)**

Contro

(*OMISSIS ***)**

(*OMISSIS ***)**

(*OMISSIS ***)**

RELAZIONE di analisi e stima immobiliare **REV.1 (27/02/2024)**

Ausiliario Tecnico del Giudice – Ing. Marco Primo Bressan

Bassano del Grappa, 12/02/2024

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 319 / 2022 + R.G.E. 300/2023

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/02/2023 ORE 11.00

Giudice DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO

Custode I.V.G. VICENZA

Esperto DOTT. ING. MARCO PRIMO BRESSAN

BENE IMMOBILE

Diritto pignorato: piena proprietà all'intero ($\frac{1}{2}$) + ($\frac{1}{4}$ + $\frac{1}{4}$)

Tipologia bene: ABITAZIONE con giardino

Ubicazione: Comune di PIOVENE ROCCHETTE, VIA LIBERTA'

Dati Catastali attuali:

CATASTO FABBRICATI – foglio 5 - m.n.1536 - A/2 - VANI 11.5

Metri quadri: 284 m² commerciali

Stato: DA RISTRUTTURARE

Situazione urbanistico/edilizia: il Comune ha precisato che l'edificio d'interesse è stato realizzato previo rilascio di licenza edilizia del 1956, è stato oggetto di Concessione Edilizia per sanatoria straordinaria (condono) nel 1985, ed è stato infine oggetto di una DIA per manutenzione straordinaria nel 2002. Allego la dichiarazione del Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che precisa di non ha reperito i disegni autorizzati dell'immobile. Ciò premesso, pur rilevando che non risultano essere stati avviati procedimenti sanzionatori dall'Ufficio Edilizia Privata nei confronti della proprietà, non mi è possibile dichiarare l'edificio conforme sul piano urbanistico-edilizio ma solo la sostanziale sua corrispondenza catastale. L'edificio è dotato di abitabilità del 1957 ma non è conforme agli standard attuali.

Date/valori comparabili reperiti: si è applicato il **metodo S.D.A.**

Valore di mercato, OMV: 193'000.00 €

Valore base d'asta proposto: 172'000.00 €

Valore mutuo: complessiva somma di 287'000.00 €

Vendibilità/appetibilità: discreta

Possibili interessati: nessuno di noto al sottoscritto

Iniziative di vendita: v. ordinanza di vendita

Occupazione: occupato

Titolo di occupazione: non opponibile

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: ricordo l'assenza dei disegni autorizzati e segnalo una carenza generale in termini di condizioni di sicurezza. In particolare l'abitazione è riscaldata mediante stufe nelle camere, peraltro alimentate con bombole a GPL: la situazione è pericolosa, non è ammessa dalla normativa vigente ed è stata segnalata al custode nel corso del sopralluogo.

SOMMARIO

PREMESSA E QUESITO	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
QUESITO 0: CONTROLLO PRELIMINARE	4
QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI PIGNORATI	4
QUESITO 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	5
QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE	28
QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE	31
QUESITO 6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	34
QUESITO 7: STATO DI POSSESSO	39
QUESITO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	39
QUESITO 9: SUOLO DEMANIALE	40
QUESITO 10: PESI E/O ONERI DI ALTRO TIPO	40
QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO	41
QUESITO 12: VALUTAZIONE E STIMA	41
Più probabile valore di mercato netto dell'immobile	44

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto Ing. Marco Primo Bressan (BRSMCP60T07G224Z), nato a Padova il 07/12/1960 ed ivi laureato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n.1475 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Vicenza, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO** ausiliario tecnico per la valutazione e stima dei beni pignorati con procedura d'espropriazione immobiliare **R.G.E. 319/2022 + RE 300/2023** promossa nell'interesse di **(***OMISSIS***)** e per essa quale mandataria **(***OMISSIS***)** contro **(***OMISSIS***)** e **(***OMISSIS***)** e **(***OMISSIS***)**

Quesito:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che

costituiscono parte integrante del quesito, effettuati l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data di nomina	= 11/11/2022		
Tempo limite per il deposito della relazione	= 18/01/2022		
Tempo limite per il deposito della relazione REV.1	= 28/02/2024		
Inviata mail Agenzia delle Entrate per possesso	= 24/11/2022		
Richiesta info ad Aste Legale	= 24/11/2022		
Richiesta accesso Anagrafe e stato civile PIOVENE ROCCHETTE	= 24/11/2022		
Richiesta accesso agli atti Edilizia Privata	= 24/11/2022 + 04/01/2023		
Accesso agli atti Edilizia Privata	= 04/01/2024	risposta	=
Accesso all'ufficio del territorio di Vicenza	= 24/11/2022	risposta	= 24/11/2022
Richiesta planimetrie catastali	= 24/11/2022	risposta	= 24/11/2022
Sopralluogo a PIOVENE ROCCHETTE			= 25/11/2022 9.30

QUESITO 0: CONTROLLO PRELIMINARE

Come da incarico ricevuto, il **28/12/2022** dopo aver verificato la situazione della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. unitamente al Custode ho inviato telematicamente in Cancelleria la specifica check list precisando l'esito dei controlli effettuati.

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI PIGNORATI

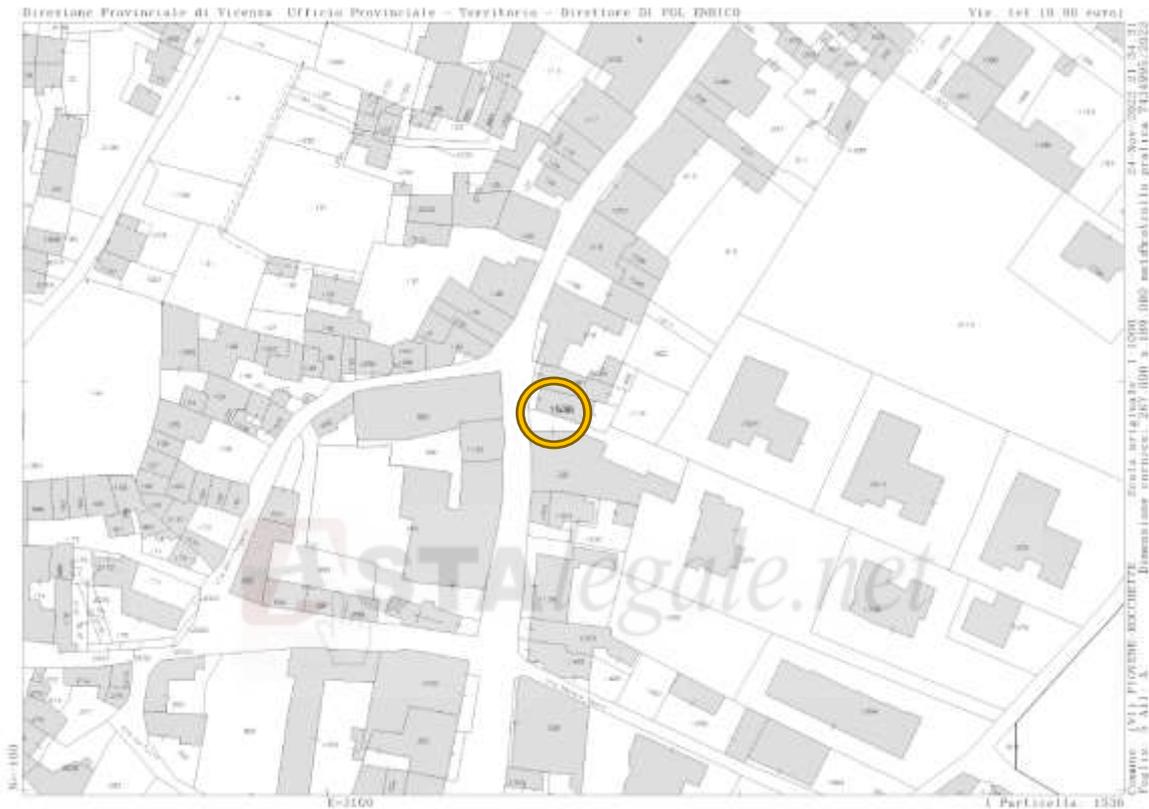
Beni / diritti pignorati. Comune di PIOVENE ROCCHETTE (VI) - CATASTO FABBRICATI:

- FOGLIO 5 – m.n.1536 - A/2 - 11.5 VANI / PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1 ($\frac{1}{2} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4}$)

IDENTIFICATIVI CATASTALI: gli identificativi dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione corrispondono tra loro e con quelli utilizzati presso il catasto a quella stessa data.

DIRITTI PIGNORATI: i diritti pignorati risultano interamente in titolarità agli esecutati. Da conservatoria e catasto risultano infatti i seguenti intestatari dei beni:

- (**OMISSIS**) quota 1/4 p.p.
- (**OMISSIS**) quota 1/4 p.p.
- (**OMISSIS**) quota 1/2 p.p.

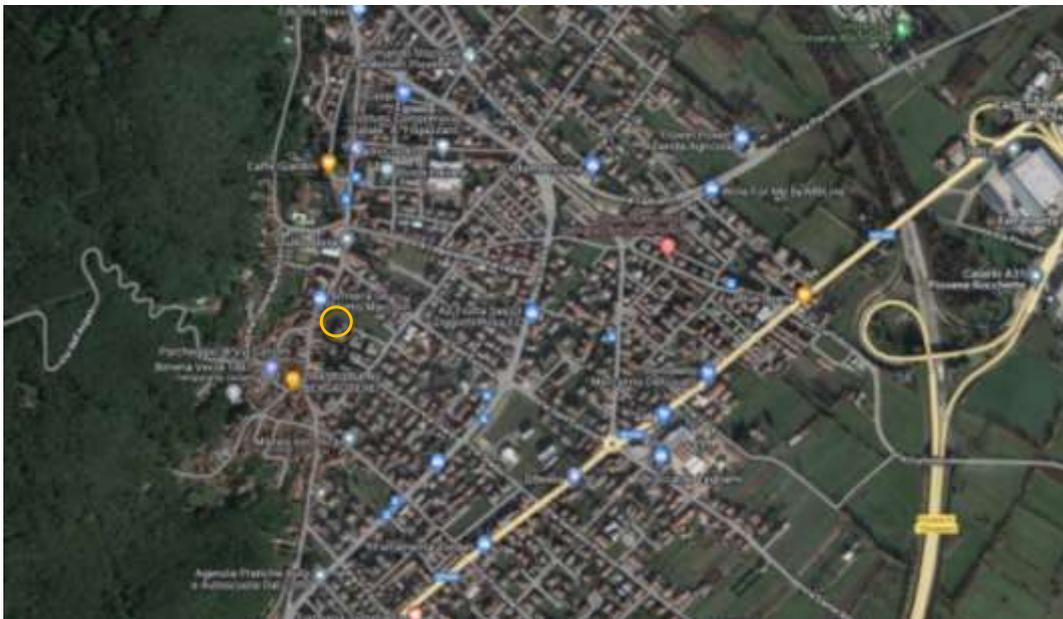
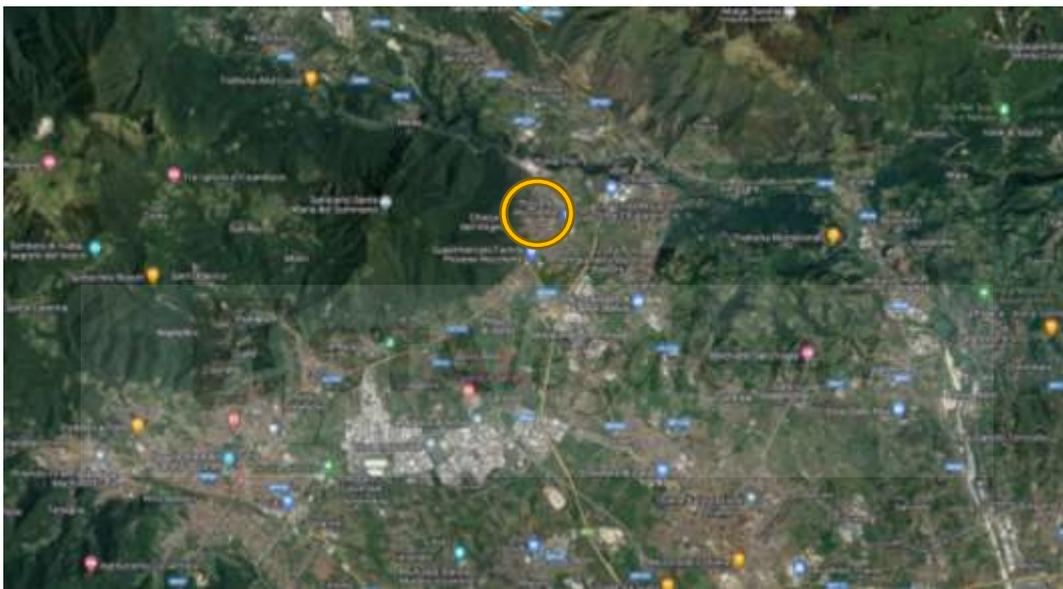
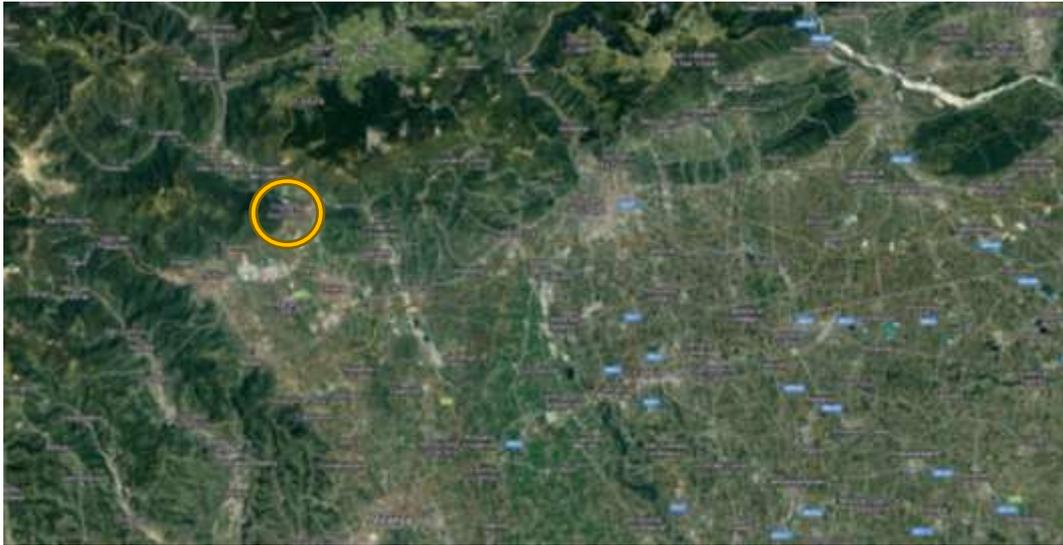


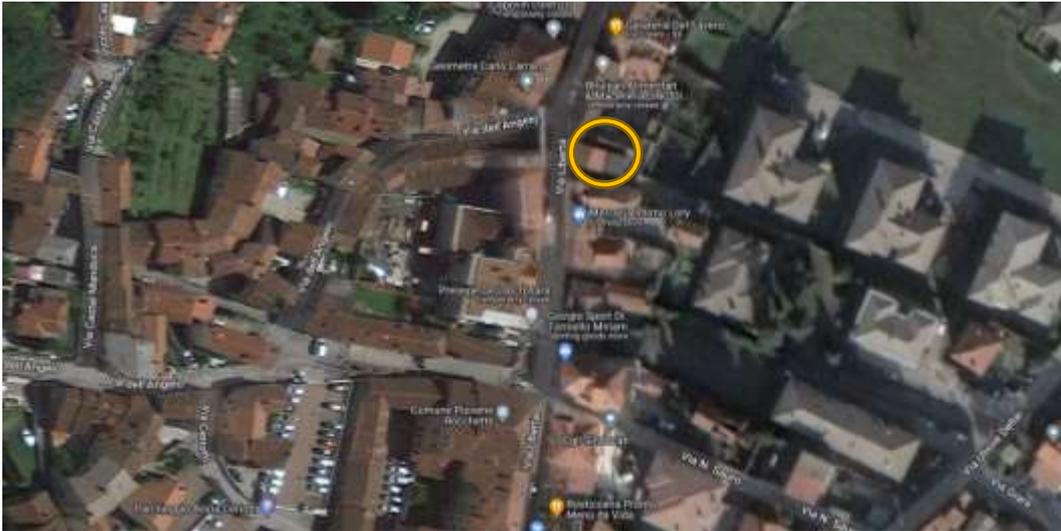
Confini:

Il m.n. 1536 C.T. confina N/E/S/O con: m.n.951 – 1131 – 221 – pubblica via

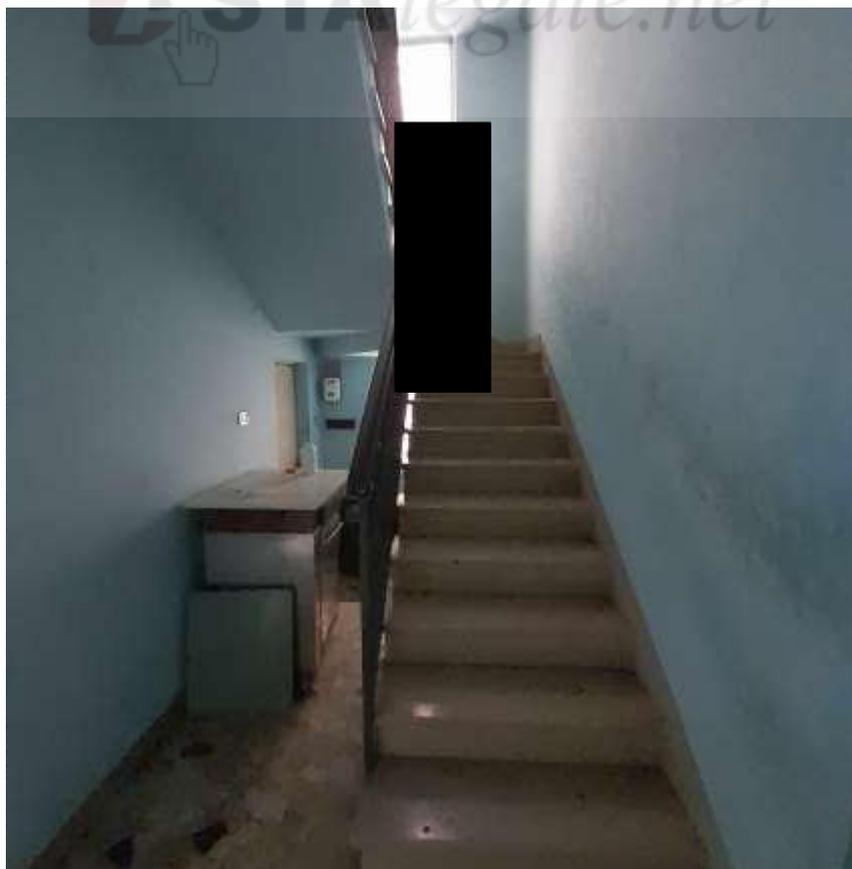
QUESITO 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in vendita è essenzialmente costituito da un'abitazione da 11.5 vani catastali che si sviluppa su 4 piani (INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO) su una superficie di 285 m² a PIOVENE ROCCHETTE (VI) in via LIBERTA'.











ASTAlegale.net







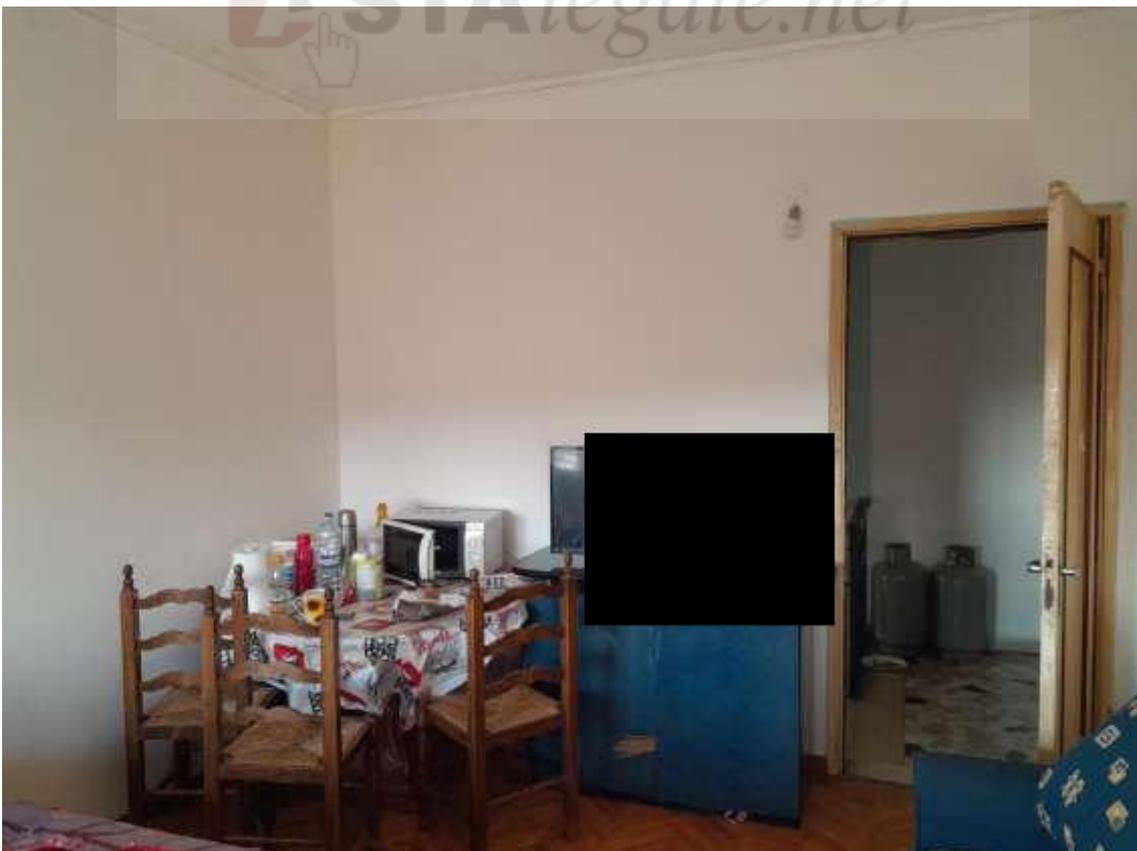


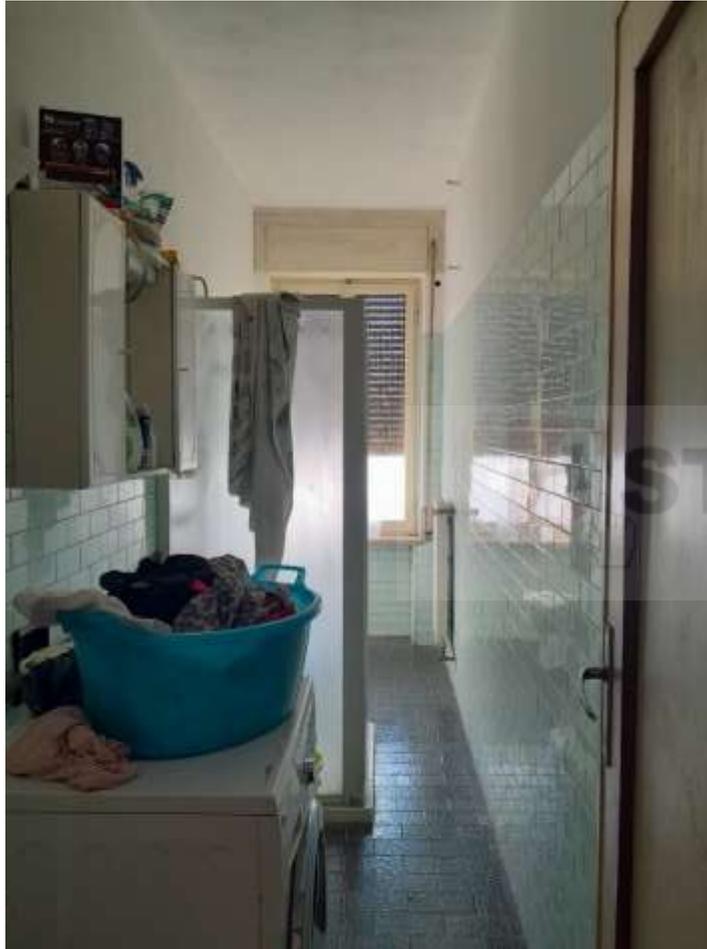










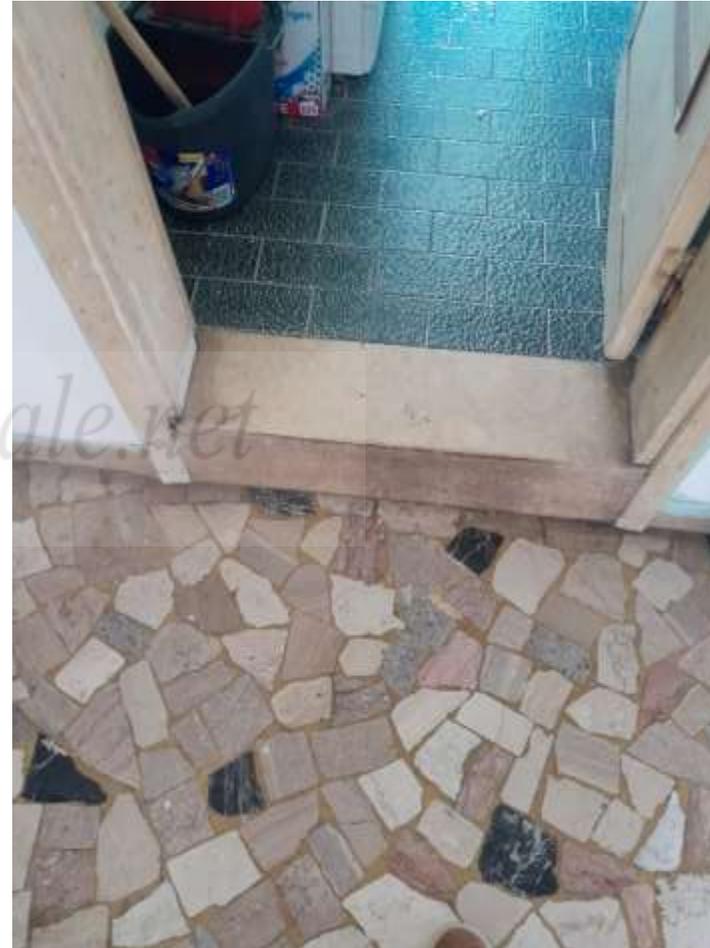


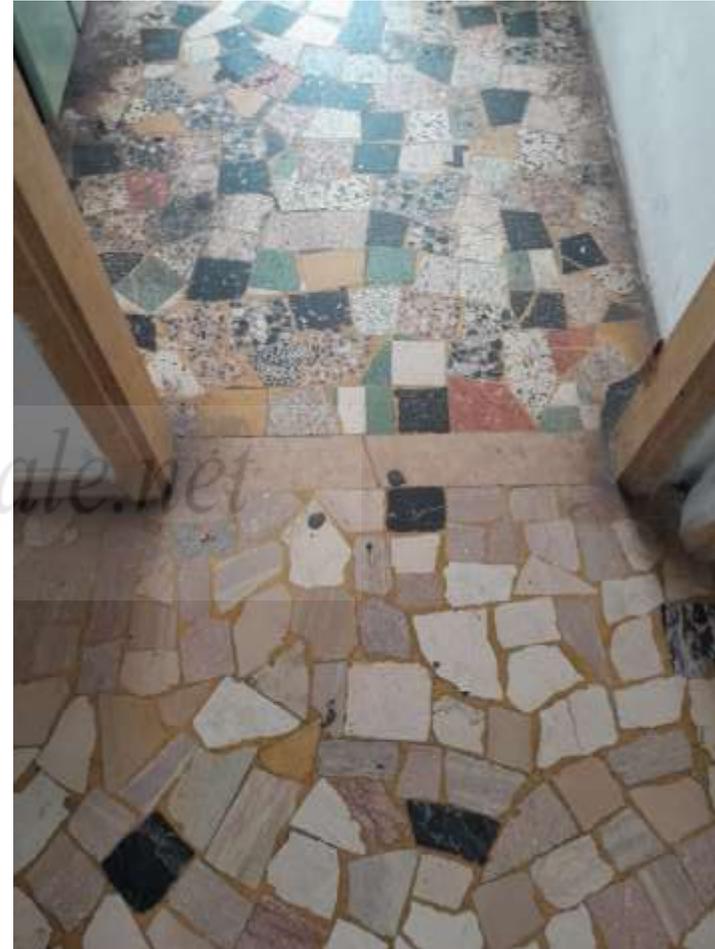
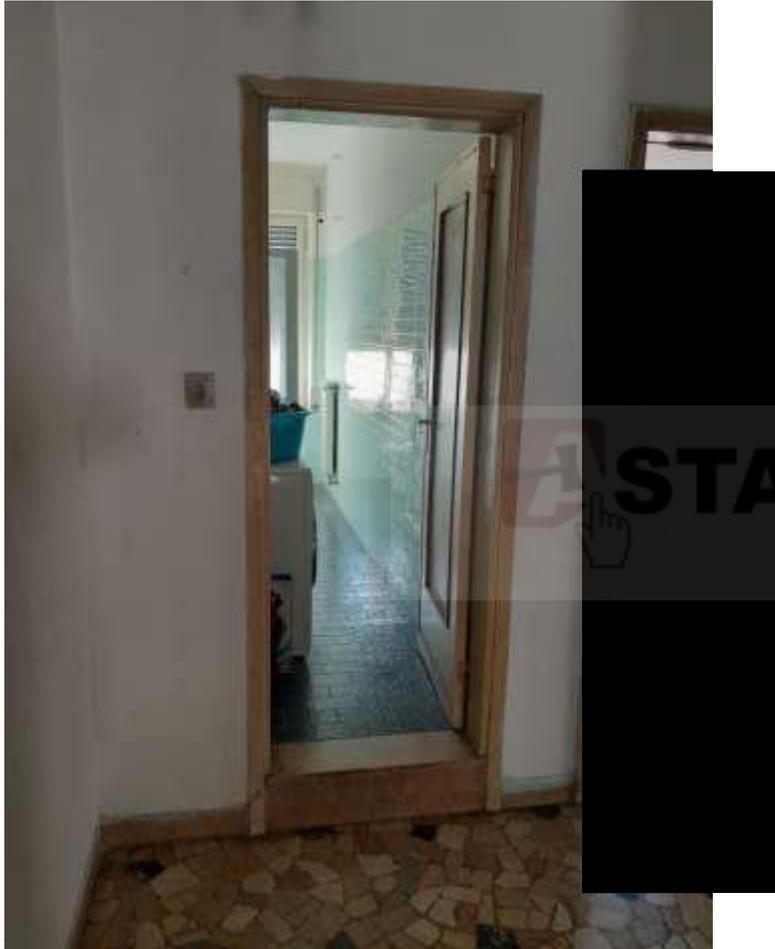














La superficie lorda dell'abitazione risulta di 264 m² oltre a circa 36 m² di terrazze e 10.0 m² di portico e 40 m² di giardino esclusivo e presumo 8 m² di centrale termica interrata (che però non è stato possibile né rilevare né osservare). Considerati i coefficienti di ragguaglio tipici la superficie commerciale risulta:

Destinazione della superficie	m ² effettivi lordi	Peso	m ² commerciali
Piano terra	84.0	1.00	84.0
Portico	10.0	0.40	4.0
Piano primo	90.0	1.00	90.0
Terrazza	10.0	0.35	3.5
Terrazza	8.0	0.35	2.8
Piano secondo	90.0	1.00	90.0
Terrazza	10.0	0.35	3.5
Terrazza	8.0	0.35	2.8
Centrale termica interrata	8.0	0.50	4.0
Giardino esclusivo	40.0	0.10	4.0
Totale			288.0 m²

Giudizio sintetico sui beni costituenti il lotto di vendita. L'abitazione si presenta in uno stato di scarsa manutenzione: se ne consiglia la sistemazione e ristrutturazione.

Necessità d'interventi manutentivi urgenti. Segnalo una carenza generale delle condizioni di sicurezza. In particolare l'abitazione è riscaldata mediante stufe nelle camere, peraltro alimentate con bombole a GPL: la situazione è pericolosa, non è ammessa dalla normativa vigente ed è stata segnalata al custode nel corso del sopralluogo.

Certificazione energetica: i conduttori dell'abitazione hanno riferito che l'esistente impianto di riscaldamento, pur essendo stato oggetto di manutenzione e controllo di combustione da parte della ditta LA NUOVA ASSISTENZA di Piovene Rocchette in data 27/04/2022 non funzionerebbe ed è per questo che si riscaldano mediante stufe alimentate con bombole a GPL installate in camera. Il libretto impianto, il codice catastale e il codice chiave sono presenti ma l'Attestato di Prestazione Energetica non è nella disponibilità del sottoscritto.

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE

SEDIME

L'abitazione d'interesse ha sedime su parte del **m.n.1536 (superficie catastale 137 m²)** censito al **foglio 5** del **Catasto Terreni** del Comune di **PIOVENE ROCCHETTE** quale **ENTE URBANO** in partita 1 dall'impianto del 31/03/1974.

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Posz	Qualità Classe	Superficie(m ²) la area ca	Destin	Reddito		Impianto meccanografico del 31/03/1974
								Dominicale	Agroto	
1	5	1536		-	ENTE URBANO	137				
Natura						Partita		1		



Estratto di mappa del foglio 5 C.T. di PIOVENE ROCCHETTE (VI)

ABITAZIONE

L'abitazione è censita quale **m.n.1536** del **foglio 5** del **Catasto Fabbricati** del Comune di **PIOVENE ROCCHETTE (VI)** in categoria **A/2**, classe **2**, vani **11.5**, superficie catastale **285 m²** (totale escluse aree scoperte = 273 m²) **via LIBERTA' PIANI T-1-2**, rendita **1098.76 €**. L'ultima variazione catastale registrata risale al 09/11/2015 e corrisponde all'inserimento in visura dei dati di superficie.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Uff. Cata.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1536				A/2	2	11.5 vani	Totale: 285 m ² Totale: escluse aree scoperte**): 273 m ²	Euro 1.098,76 L. 2.127,500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA LIBERTA' PIANI T-1-2										
Notifica					Fornita		1194		Med. 56		1194	

INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:

INTESTATARI CATASTALI STORICI:



REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto attiene al profilo formale. Gli identificativi catastali attuali **CORRISPONDONO** con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; gli intestatari catastali attuali **CORRISPONDONO** con i

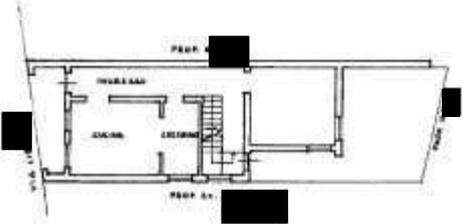
titolari dei diritti reali risultanti dai registri deposti in Conservatoria dei beni immobiliari. Per quanto attiene alla planimetria. L'ultima planimetria catastale depositata 15/02/1986 appare sostanzialmente corrispondente con lo stato di fatto dell'immobile.

Data presentazione: 15/02/1986 - Data: 24/11/2022 - n. T437381 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

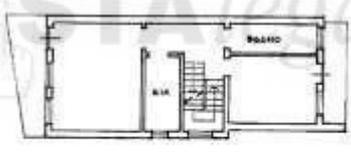
 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETI 1806 E 17 APRILE 1974, N. 182)

Bressan (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

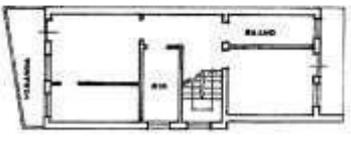
[REDACTED]



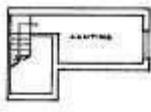
PIANO TERRA H. 3.50



1° PIANO H. 3.05



2° PIANO H. 2.65



PIANO INTERRATO H. 2.35



PLANIMETRIA SCALA 1:1000
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	COMUNE DI PIOVENE R. FOGLIO 5° MAPPA 1536
--------------------------------	--

Completata dal **GEOMETRA**
(Firma, nome e cognome del geometra)
UMBERTO GIRARDELLO
Inviata all'Ufficio del **GEOMETRA**
della Provincia di **VICENZA**
n. **05-02-86**
Firma: *Umberto Girardello*



Ultima planimetria in atti: **CAROTTO & C. S.p.A. - Via Garibaldi, 22 - Tel. 0445/437 - Vicenza**

Data presentazione: 15/02/1986 - Data: 24/11/2022 - n. T437381 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

piano 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2022 - Comune di PIOVENE ROCCHETTO (G694) - s. Foglio 5 - Particella 1536 - Subalterno
VIA LIBERTÀ - Piano T - 12

QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE

Analizzati i documenti pubblici archiviati presso l'Agenzia delle Entrate di PIOVENE ROCCHETTE – Uffici di pubblicità immobiliare di VICENZA e presso gli Uffici del territorio di VICENZA – nonché quelli depositati presso il Comune di PIOVENE ROCCHETTE - Ufficio Edilizia Privata - preciso quanto segue.

L'immobile è stato realizzato previo rilascio della Licenza Edilizia n.3885 del 18/10/1956 dal Comune di Piovene Rocchette a (**OMISSIS**) [avendo questi presentato istanza in data 10/10/1956 (v. atti a pag.36 e 37 della presente relazione) ed è dotato di agibilità dal 1957.

Alla data dell'impianto meccanografico (30/06/1987) la piena proprietà del bene immobile d'interesse CENSITO in corrispondenza al NCEU di PIOVENE ROCCHETTE in corrispondenza a:

- Foglio 5 m.n.1536 - A/2 - classe 2 - vani 10.5 (via Libertà T-1-2):

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/02/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	1536				A/2	2	10,5 vani		L. 2,100	ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 15/02/1986 in atti dal 30/03/1990 (n. 2263.1/1986)
Indirizzo		VIA LIBERTÀ Piano T - 12				Partito		1194	Med.28			
Notifica												
Annotazioni		di studio da verificare.										

era intestata a:

- (**OMISSIS**) quota 1/2 p.p.
- (**OMISSIS**) quota 1/2 p.p.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico											DIRITTI E ONERI REALI	
[REDACTED]											(1) Progetto 1/2 fino al 30/12/1994	
											(2) Progetto 1/2 fino al 30/12/1994	

Già prima della data d'impianto era comunque stata già depositata la variazione catastale del 15/02/1986 in atti dal 17/09/1999 (per trasformazione da terrazza a veranda) con la quale i vani catastali passavano da 10.5 a 11.5 - CLS. – P.F.98/99 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE (n.2263.1/1986).

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/02/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	1536				A/2	2	11,5 vani		L. 2,300	VARIAZIONE del 15/02/1986 in atti dal 17/09/1999 CLS-P F98/99 CONT. STOR. DA VERIF. (n. 2263.1/1986)
Indirizzo		VIA LIBERTÀ Piano T - 12				Partito		1194	Med.28		1194	
Notifica												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Clas.	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
I		5	1536				A/2	2	11,5 vani		Euro 1.088,76 L. 1.127,500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro territoriale
Indirizzo	VIA LIBERTÀ Piano I - 12											
Notifica								1194		Mod.58		1194

Alla morte di (***) deceduto il 24/12/1994, con atto di successione registrato il 24/12/1994 al n. 30/391 dell'Ufficio del Registro di SCHIO e trascritto il 28/02/1996 RG/RP = 1709/1393 la piena proprietà in quota pari a ½ del bene immobile d'interesse a questi intestata veniva devoluta di legge a:

- (***) quota 2/9 p.p.
- (***) quota 3/9 p.p.
- (***) quota 2/9 p.p.
- (***) quota 2/9 p.p.

NB: Non risulta accettazione di eredità di questa successione ultraventennale del 1994 seguita dalla donazione del 1996 e dalla compravendita del novembre 2002 (la trascrizione del pignoramento RE 319/2022 risale al luglio 2022 mentre la trascrizione del pignoramento integrativo RE 300/2023 risale al 21/08/2023)

Da quel momento la piena proprietà del bene d'interesse era pertanto intestata a:

- (***) quota 1/9 p.p.
- (***) quota 2/3 p.p.
- (***) quota 1/9 p.p.
- (***) quota 1/9 p.p.

Il 10/05/1996 con atto di donazione rep./racc. 65002/8663 del notaio dott. LORETTU CORNELIO registrato a THIENE il 29/05/1996 al n.234 e trascritto il 05/06/1996 RG/RP = 4072/3214:

- (***)

donava, riservandosi l'usufrutto, la nuda proprietà della propria quota a:

- (***) quota 1/9 n.p.

che con lo stesso atto l'accettava. Da quel momento la proprietà del bene d'interesse era pertanto intestata a:

- (***) quota 1/9 usufrutto
- (***) quota 1/9 n.p.
- (***) quota 2/3 p.p.
- (***) quota 1/9 p.p.
- (***) quota 1/9 p.p.

Il 31/10/2001 a seguito della morte del sig. (***) si riconsolidava la quota pari a 1/9 della nuda proprietà intestata ad (***) si ricongiungeva alla quota pari a 1/9 dell'usufrutto fino a quel momento intestata a (***)

Da quel momento la proprietà del bene d'interesse era pertanto intestata a:

- (***) quota 1/9 p.p.
- (***) quota 2/3 p.p.
- (***) quota 1/9 p.p.
- (***) quota 1/9 p.p.

Quindi, il 12/11/2002, con l'atto di compravendita rep.6977 racc.753 del notaio Dott. DE STEFANO FRANCESCO (trascritto presso la conservatoria di SCHIO il 20/11/2002 RG/RP = 12502/9013 e registrato a Schio il 29/11/2002 n.1498 serie 1T):

- (***) quota 1/2 p.p.
- (***) quota 1/2 p.p.

che dichiaravano di essere distintamente coniugati e di regime musulmano, acquistavano in comune, pro indiviso ed in parti uguali tra loro, ma in regime di separazione tra coniugi, da:

- (***)
- (***)
- (***)

che vendevano all'intero garantendone il pieno diritto, la piena proprietà del fabbricato censito come segue:

- NCEU – PIOVENE ROCCHETTE – FOGLIO 5 – M.N.1536

Alla morte (***) deceduto il 01/12/2009, con certificato di denunciata successione dell'ufficio

del Registro di SCHIO del 26/04/2010 n.267 volume 9990 trascritto il 21/06/2010 RG/RP = 6335/4458 la piena proprietà in quota pari a $\frac{1}{2}$ a questi intestata per gli immobili d'interesse passava in quota a:

- (***)OMISSIS(***) quota 1/2 p.p.
- (***)OMISSIS(***) quota 1/2 p.p.

Da quel momento la piena proprietà degli immobili era intestata come segue:

- (***)OMISSIS(***) quota 1/4 p.p.
- (***)OMISSIS(***) quota 1/4 p.p.
- (***)OMISSIS(***) quota 1/2 p.p.



Si conferma l'esistenza della nota di trascrizione RG/RP 6648/4683 del 28/06/2010 per ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO del 23/06/2010 rep. 105/2010 TRIBUNALE DI VICENZA SEZIONE DISTACCATA DI SCHIO (VI) a favore di (***)OMISSIS(***) contro (***)OMISSIS(***) e contro (***)OMISSIS(***)
Nella nota non sono indicati beni immobili.



QUESITO 6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

PREMESSA

In risposta alla richiesta d'accesso agli atti il Comune di PIOVENE ROCCHETTE (VI) ha precisato di individuare dai registri l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n.14/1957 per la costruzione del fabbricato
- Abitabilità
- Condono 169/1985 per trasformazione della terrazza del secondo piano in veranda
- DIA TE 79/2002 per opere di manutenzione straordinaria del fabbricato

REGOLARITA' URBANISTICA - SANABILITA' - AGIBILITA' - COSTI

Il Comune di Piovene Rocchette ha precisato che l'edificio d'interesse è stato realizzato previo rilascio di licenza edilizia del 1956 ed è stato dichiarato abitabile, poi è stato oggetto di Concessione Edilizia per sanatoria straordinaria (condono) nel 1985, ed è stato infine oggetto di una DIA per manutenzione

straordinaria nel 2002. Allego la dichiarazione del Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che precisa di non ha reperito i disegni autorizzati dell'immobile. Ciò premesso, pur rilevando che non risultano essere mai stati avviati procedimenti sanzionatori dall'Ufficio Edilizia Privata nei confronti della proprietà, non mi è possibile dichiarare l'edificio conforme sul piano urbanistico-edilizio salvo osservare la sua sostanziale corrispondenza catastale. L'immobile risulta dotato di abitabilità ma preciso che non è conforme agli standard attuali.



COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE

Provincia di Vicenza

Via Libertà, 82

Tel. 0445696411 - Fax 0445696444

e-mail tecnico@comune.piovene-rocchette.vi.it

www.comune.piovene-rocchette.vi.it

c.a.p. 36013

C.F. 83000930244 - P.I. 00256820242

PEC piovenerochette.vi@cert.ip-veneto.net



SERVIZIO URBANISTICA – EDILIZIA ED AMBIENTE

Prot. n. 1907

Piovene Rocchette, 07 Febbraio 2024



Oggetto: Ricerca di accesso formale ai documenti amministrativi, pratiche edilizie fabbricato
Individuazione catastale: fg. 5° mappale 1536

Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti presentata in data 10/01/2024; prot. 441, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- L.E. n. 14/1956 (costruzione di un fabbricato ad uso abitazione per un complessivo di n. 4 nuovi vani);
- Condonò n. 169/1985 (trasformazione terrazza in veranda);
- D.I.A. PE 79/2002 (manutenzione straordinaria del fabbricato).

Spiace comunicare però che, pur a seguito di numerose ed attente ricerche d'archivio, non è stato possibile trovare alcuna pratica edilizia nel luogo corretto di conservazione.

Qualora le pratiche edilizie individuate vengano ritrovate sarà cura dell'Ufficio Edilizia Privata comunicare tempestivamente il ritrovamento al richiedente.

Nel frattempo, si allega la scansione di alcuni documenti riferiti alla L.E. n. 14/1956, conservate in modo digitale in precedenza.

Distinti saluti.



LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA EDILIZIA ED AMBIENTE
arch. Giulia Ebalginelli

documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005

Comune di PIOVENE ROCCHETTE

Provincia di VICENZA

L I C E N Z A

di ⁽¹⁾ costruzione di fabbricato

IL SINDACO

Vista la domanda in data 10/10/1956 per ⁽¹⁾ la costruzione di fabbricato;

Visti i disegni allegati alla domanda suddetta ⁽²⁾;

Visto l'art. 220 del T. U. delle leggi sanitarie d. d. 27-7-1934 n. 1265;

Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario;

Sentito il parere della commissione edilizia comunale;

Visto l'art. 31 della legge 17-8-1942 n. 1150;

DÀ LICENZA

Al Signor di o fa

residente a Piovene Rocchette Via N.

PER

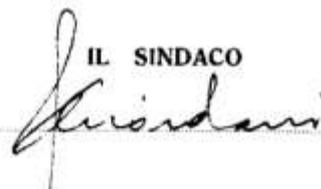
⁽¹⁾ la costruzione ad uso abitazione di un fabbricato

in via Libertà N. per un complesso di N. 4 nuovi vani,

come indicato nella copia di disegno ~~allegata alla domanda e debitamente bollata presso l'Ufficio Registro e secondo la loro superficie.~~

Dalla Residenza Municipale, addì 18 ottobre 1956

IL SINDACO



(1) Costruzione - ricostruzione - modificazione - ampliamenti.

(2) I disegni devono essere presentati in duplice copia e debitamente bollati presso l'Ufficio Registro e secondo la loro superficie.

N. B. - Questa licenza di costruzione deve essere notificata all'interessato non oltre il 60° giorno dalla ricezione della domanda.

N. 2142

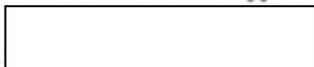
Comune di PIOVENE ROCCHETTE

Provincia di VICENZA

PERMESSO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Premesso che è stato approvato il progetto presentato da



relativo alla ⁽¹⁾ costruzione di uno stabile in questo Comune,

Via Libertà mappale N. V° del foglio N. 901 da adibirsi

ad uso ⁽²⁾ abitazione.

Considerato che mediante ispezione dell'Ufficiale Sanitario è stato accertato che la costruzione stessa è stata eseguita in conformità al progetto come sopra approvato;

che l'interessato ha versato la tassa per ~~abitazione~~ ^{civile abitazione} di L. 10,00 che i muri sono convenientemente prosciugati e che non esistono altre cause di insalubrità.

Visto l'articolo 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R. D. 27 Luglio 1934, n. 1265

A U T O R I Z Z A

ad abitare o fare abitare l'edificio di cui in premessa.

Dalla Residenza Municipale, li 3 settembre 19 57



IL SINDACO

(1) Costruzione - ricostruzione - ampliamento - modificazione.

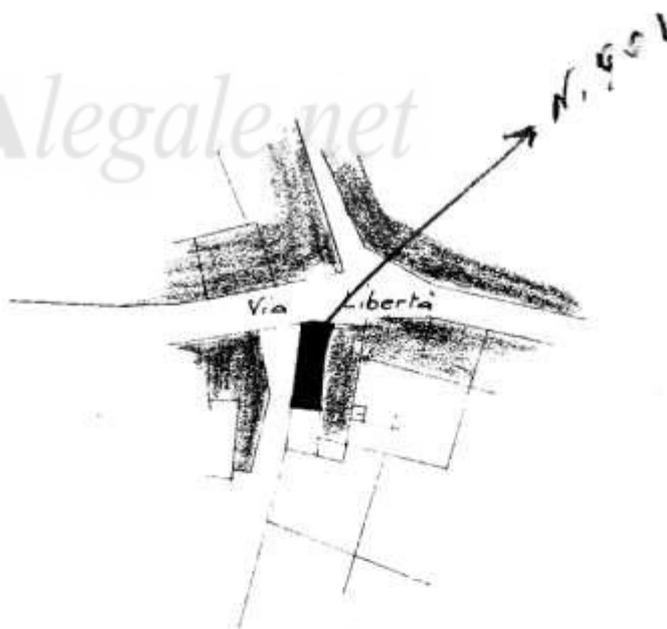
(2) Abitazione - industria - magazzino.

DISEGNO IN SCALA 1:50 DI UNA CASA DI
ABITAZIONE DA COSTRUIRSI A PIOVEENE IN VIA
LIBERTA' PER CONTO DEL



Estratta di mappa in scala 1:1000

Com. di Piovene Sez. U. All. A sul distinto f. 5



QUESITO 7: STATO DI POSSESSO

Nel corso del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode IL 25/11/2022 era presente il sig. (**OMISSIS**) che ha dichiarato di disporre dell'appartamento senza titolo e di non esser ivi residente.

Tutto ciò premesso ritengo che non vi siano contratti opponibili alla procedura.

QUESITO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE O COMUNQUE REGOLARIZZATE NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.

Dalla lettura della CERTIFICAZIONE ULTRAVENTENNALE depositata in atti rilevo le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE RG/RP = 8005/1460 DEL 04/08/2009

- A FAVORE: BANCA POPOLARE DI VICENZA S. GIMINIANO E S.PROSPERO SPA
- COMPLESSIVA SOMMA 287'000.00 €
- A CARICO DI:
 - (**OMISSIS**)
 - (**OMISSIS**)
- TRASCRIZIONE RG/RP = 8038/6002 DEL 14/07/2022 SCHIO per VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/06/2022 repertorio N. 4370/2022 UNEP TRIBUNALE DI VERONA (VR)
 - a favore di AURELIA SPC SRL
 - a carico (**OMISSIS**)
 - beni colpiti: F.5 – M.N.1536 – PIOVENE ROCCHETTE (VI)
- TRASCRIZIONE RG/RP = 8802/6830 DEL 21/08/2023 SCHIO per VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/08/2023 repertorio N.3484/2023 UNEP TRIBUNALE DI VICENZA (VI)
 - a favore di AURELIA SPV SRL - Roma
 - a carico:

- (**OMISSIS**)
- (**OMISSIS**)
- beni colpiti: F.5 – M.N.1536 – PIOVENE ROCCHETTE (VI) – p.p. ¼ + ¼

ELENCO DELLE FORMALITA' CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Pendenza di eventuali ulteriori procedure esecutive sugli stessi beni: nulla è emerso

Pendenza di procedimenti giudiziari civili sugli stessi beni: nulla è emerso

Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: nulla è emerso

Convenzioni edilizie: nulla è emerso

Vincoli storico-artistici: nulla è emerso

Atti impositivi di Servitù a carico dell'unità pignorata: nulla è emerso

Sequestri penali successivi al pignoramento: nulla è emerso

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nulla è emerso

Prelazione agraria: nulla è emerso

Altri vincoli o oneri:

QUESITO 9: SUOLO DEMANIALE

Nulla da rilevare, il bene oggetto di pignoramento non interessa suoli demaniali.

QUESITO 10: PESI E/O ONERI DI ALTRO TIPO

Nulla da rilevare: dalla lettura dei registri degli atti di conservatoria non risulta nulla di significativo a questo proposito.

QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Amministratore: -

Regolamento condominiale: -

Spese straordinarie deliberate: -

Eventuali provvedimenti giudiziari in corso: -

Spese condominiali scadute ma non pagate dall'esecutato al momento della perizia: -

Importo annuo delle spese condominiali annue ordinarie di gestione o manutenzione: -

QUESITO 12: VALUTAZIONE E STIMA

Premesso che un bene immobiliare può essere valutato con riferimento a criteri estimativi diversi, si precisa innanzitutto che lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti d'interesse. Valore definito dalla "International Valuation Standards" quale più probabile "prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione". Per la stima di tale valore sia l'International Valuation Standard (I.V.S.) sia l'estimo tradizionale propongono i seguenti procedimenti:

- DEL CONFRONTO, a livello internazionale detto anche "market approach".
- FINANZIARIO, a livello internazionale detto anche "income approach".
- DEL COSTO DEPREZZATO, a livello internazionale detto anche "cost approach".

In particolare:

- Al procedimento per confronto di mercato fanno riferimento metodi estimativi quali: i metodi della stima a vista; i metodi mono-parametrici; i pluri-parametrici quali il metodo dei punti di merito, il metodo di stima per valore medio, il metodo M.C.A., il metodo MCA e sistema di stima, il metodo M.R.A., il metodo S.D.A., ed altri ancora. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento del confronto è da preferirsi tra tutti a condizione che esista un mercato immobiliare delle compravendite attivo per quel settore immobiliare al quale riferirsi. La sua applicazione necessita infatti della conoscenza dei prezzi di vendita e delle caratteristiche degli immobili appartenenti allo stesso settore di mercato, oggetto di recente compravendita nella zona, da porre a confronto con il bene oggetto di stima.
- Al procedimento finanziario fanno riferimento metodi estimativi quali: metodo di capitalizzazione diretta; metodo della capitalizzazione del reddito; metodo del flusso di cassa scontato. Tutti metodi che determinano il più probabile valore di mercato un immobile a partire dal reddito netto ritraibile dallo stesso. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento finanziario è da utilizzarsi solo se il mercato immobiliare delle compravendite è in stagnazione, ma esiste un mercato immobiliare delle locazioni attivo nello stesso settore di mercato.
- Al procedimento del costo fanno riferimento i metodi estimativi che determinano il valore di un immobile quale somma di tutti i costi necessari alla sua realizzazione (dall'acquisto del terreno, alla progettazione, direzione lavori, consulenze, oneri di varia natura, prezzo di costruzione comprensivo dell'utile dell'imprenditore, nonché oneri finanziari) infine adeguati, per deprezzamento, in funzione della vetustà dei beni. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento del costo deprezzato può essere utilizzato laddove siano inattivi sia il mercato immobiliare delle compravendite sia quello delle locazioni.

Nel caso in esame ho adottato quindi il **PROCEDIMENTO DEL CONFRONTO DI MERCATO** e il **METODO DELLA STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI** (S.A.D.) che si basa sulla comparazione tra le caratteristiche del bene di riferimento oggetto di stima e quelle dell'immobile ordinario di confronto, il cui più probabile valore è stato statisticamente individuato rispetto ad una vasta popolazione di beni recentemente compravenduti nello stesso settore di mercato e nella stessa zona. Quale fonte diretta strumentale utile alla determinazione del più probabile valore ordinario di confronto ho utilizzato il sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che raccoglie, analizza, pubblica di semestre in semestre i dati delle transazioni immobiliari.

Da tale sito ho rilevato che nella zona d'interesse il prezzo di compravendita delle abitazioni civili in

condizioni ottime ovvero nuove o pari al nuovo nel PRIMO semestre 2023 era compreso tra **1'200 - 1'500 €/m²**. Assumo quindi quale prezzo unitario più probabile, di riferimento generale, l'importo di **1'350 €/m²** corrispondente al valore medio risultante dall'analisi statistica del monte complessivo delle compravendite in zona effettuata dall'Agenzia delle Entrate, così evitando d'incorrere negli errori che conseguirebbero se si elaborassero pochi dati di dubbia origine.

Moltiplico questo valore per la **superficie commerciale** come precedentemente calcolata ottenendo la stima del più probabile valore di mercato di un laboratorio ordinario (principio dell'ordinarietà dell'estimo) in normali condizioni, di analoga consistenza, nella stessa zona dell'immobile in esame.

Quindi considero gli adeguamenti, ovvero gli **apprezziamenti e le detrazioni** per le caratteristiche specifiche del bene in esame, (v. tabella seguente) stimati rapportando le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle dell'immobile ordinario assunto a riferimento e applicando criticamente gli standard di letteratura riferibili al metodo.

Sup. commerciale	Prezzo unitario medio di un'abitazione nuova o pari al nuovo		Stima di valore ordinario
288 m²	1'350 €/mq		388'800.00 €
Caratteristiche posizionali	Caratteristiche posizionali di zona	103.00 %	
	Caratteristiche di urbanizzazione di zona	100.00 %	
	Caratteristiche di pericolosità sociale della zona	100.00 %	
COEFFICIENTI DI ZONA = T1*T2*T3			103.00 %
Immobile	Caratteristiche di conservazione dell'unità immobiliare	67.00 %	
	Caratteristiche estetiche e funzionali dell'unità immobiliare	80.00 %	
	Altre caratteristiche e dell'unità immobiliare	90.00 %	
COEFFICIENTI DI ZONA = O1*O2*O3*O4			42.24 %
COEFFICIENTE TOTALE			49.69 %
PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO LORDO			193'183.83 €

In conclusione stimo il più probabile valore di mercato lordo del lotto in **193'183.83 €** ovvero **670.14 €/m²**.

Al più probabile valore di mercato lordo sopra determinato applico infine le correzioni stimate opportune in considerazione della regolarità urbanistica, edilizia, catastale dell'unità immobiliare, eventuali sanzioni e

spese condominiali insolute nonché gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.

Stima del lotto	
Più probabile valore di mercato lordo	193'183.83 €
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione urbanistica, edilizia, sanzioni</u>	0.00 €
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione catastale</u>	0.00 €
Riduzione per spese condominiali insolute negli ultimi due anni	0.00 €
Arrotondamento-1	- 183.83 €
Più probabile valore di mercato netto dell'immobile	193'000.00 €

In conclusione, il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO NETTO -OMV-** dei beni del lotto oggetto d'interesse è stimato in 193'000.00 € = **670.14 €/m²**.

A titolo di confronto ulteriore osservo che la Camera di Commercio di Vicenza indica che nel Comune di Piovene Rocchette (VI) il valore degli immobili da ristrutturare senza interventi statici è normalmente compreso tra 475 e 675 €/m².

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

PIOVENE ROCCHETTE						
zona unica	1.200	1.475	475	675	4.500	8.000

L'immobile sarà però proposto nel mercato delle aste giudiziarie, regolato da specifiche procedure di legge, non nel libero mercato. In tale prospettiva ha interesse conoscere anche il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI -JMV-** così come definito dall'A.B.I. nelle proprie Linee Guida del 2018 punto 3.1. Al fine di giungere ad una stima di tale valore osservo innanzitutto che:

1) La vendita è a corpo, non a misura, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, per cui la presenza di difformità nelle misure e/o vizi o mancanza di qualità della cosa venduta per qualsiasi motivo non dettagliatamente indicata in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Nella tabella che segue si assume che il rischio residuo per quanto sopra sia valutabile nel **10 %** del valore dell'immobile stesso;

e che:

2) la stima del valore di mercato è riferita alla data odierna, ma la vendita si realizzerà in futuro. E'

opportuno considerare che al trascorrere del tempo tra la data della stima e la data di aggiudicazione, il bene d'interesse subisce sia un deprezzamento prodotto dal suo deperimento fisico e funzionale, sia un'ulteriore variazione di valore (che può essere positiva o negativa o nulla) in funzione della fase in cui si trova il mercato immobiliare locale (espansione, contrazione, recessione, recupero). La tabella che segue è costruita nell'ipotesi che la vendita si realizzi entro i primi **6 mesi** dopo l'udienza fissata tra **1 mese** e che nel frattempo il mercato si mantenga al livello attuale, senza subire ulteriori variazioni di prezzo unitario, mentre l'immobile subisce un deprezzamento del 1.1% annuo per deperimento fisico e funzionale;

- 3) i tempi del trasferimento e di entrata in possesso dell'immobile non sono tempi certi. La tabella che segue è costruita nell'ipotesi che il possesso si realizzi a **3 mesi** dall'assegnazione e che nel frattempo il mercato si mantenga al livello attuale, senza subire ulteriori variazioni di prezzo unitario, mentre l'immobile subisce un deprezzamento del 1.1% annuo per deperimento fisico e funzionale;
- 4) il venditore non opera in modo indipendente: è il G.E. ad autorizzare la vendita, applicando le procedure di legge e fissandone il prezzo base d'asta e minimo.

Ciò noto, stimo il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI** come segue:

Valutazione del valore di mercato con assunzioni	mesi	variazione % in 6 mesi	Importi
Più probabile valore netto di mercato			193.000,00 €
Stima del rischio per mancanza di garanzia		-10%	19.300,00 €
Stima del tempo per udienza di vendita (mesi)	1	0,00%	- €
Stima del tempo di assegnazione (mesi)	6	0,00%	- €
Stima del tempo di possesso (mesi)	3	0,00%	- €
stima del deperimento fisico e funzionale (mesi)	10	-1,1%	1.769,17 €
Valore di mercato con assunzioni			171.930,83 €

Anche al fine di contenere i tempi di vendita e favorire fin da subito la massima partecipazione possibile alla procedura e la conseguente rapida, libera e trasparente formazione del prezzo per rilancio secondo il meccanismo dell'asta, **propongo** quindi di assumere un **VALORE BASE D'ASTA** pari a **172'000.00 €**

Nel chiarire che quanto sopra indicato è il VALORE proposto, mentre il **PREZZO BASE D'ASTA** e la conseguente **OFFERTA MINIMA** saranno fissati dal G.E. in udienza, si precisa che il **PREZZO DI VENDITA** si formerà solo nell'ambito della procedura, anche in funzione del comportamento tenuto dalle parti e verrà fissato solo al termine di questa.