

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Leviticus Spv Srl e per essa Credito Fondiario spa

Contro

Sig XXX



Giudice Dott.ssa Maria Luisa Nitti
Custode Giudiziario: IVG

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Altissimo

Lotto Unico

Tecnico incaricato Ing. Ludovica Guerrato Trissino
Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2413
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1710
C.F. GRRLVC77C54A459L - P.Iva 03628630240

con studio in Trissino (VI), Piazza Mazzini 7
telefono: 0445.491573
fax: 0445.497561
e-mail: guerratotrissino@ordine.ingegneri.vi.it
PEC: ludovica.guerratotrissino@ingpec.eu

Giudice Dott.ssa Maria Luisa Nitti
Esperto: Ing. Ludovica Guerrato Trissino
Custode: IVG

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 1 (DI UNO)

Procedura Es. Imm. n. **200/2021 R.G.**

Giudice Dott.ssa Maria Luisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 28 04 2022

Esperto ing. Ludovica Guerrato Trissino

Diritto pignorato (cfr pag. 7): piena proprietà per l'intero;

Tipologia bene (cfr pag. 12): il lotto è composto da un fabbricato in parte adibito ad abitazione privata ed in parte adibito ad allevamento ittico (comprensivo di magazzini, depositi e incubatoio) in cui è presente anche un garage. Fanno parte del compendio anche alcuni terreni circostanti il fabbricato su parte dei quali trovano posto vasche esterne per l'allevamento ittico, il tutto in Comune di Altissimo (VI).

Ubicazione (cfr pag. 12): Altissimo (VI), via Bauci nr. 23;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 20): in Comune di Altissimo,

Comune di Altissimo, C.F. foglio 14,

- m.n. 231 sub 4, via Bauci, pianto T;
- m.n. 231 sub 5, cat. D/8, rend. € 1.716,00, via Bauci, piano S1-T-1;
- m.n. 231 sub 6, cat. C/6, cl. 1, cons. 66 mq, sup cat. tot. 77 mq, rend. € 37,49, via Bauci, pianto T;
- m.n. 231 sub 7, cat. A/4, cl. 5, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 96 mq, rend. € 235,76, via Bauci, piano T-1;

Comune di Altissimo, C.T. foglio 14,

- m.n. 230, qualità Incolt prod cl. 1, sup. 354 mq, red. dom. € 0,05, red. agr. € 0,02;
- m.n. 451, qualità Incolt prod cl. 1, sup. 260 mq, red. dom. € 0,04, red. agr. € 0,01;
- m.n. 657, qualità Seminativo cl. 1, sup. 192 mq, red. dom. € 0,99, red. agr. € 0,59;
- m.n. 658, qualità Seminativo cl. 1, sup. 463 mq, red. dom. € 2,39, red. agr. € 1,43;
- m.n. 659, qualità Semin arbor cl. 1, sup. 577 mq, red. dom. € 2,98, red. agr. € 1,79;

Metri quadri (cfr pag. 29): commerciali circa 137 mq di abitazione – le superfici dei terreni e delle vasche sono stati calcolati in cap 12;

Stato (cfr pag. 18): scarso;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 29): Differenti problematiche: ordine di demolizione su parte dei manufatti, immobili in parte ricadenti su demanio, manufatti privi di autorizzazioni edilizie, condono edilizio non concluso, etc., si veda cap 6.

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 29): € 48.818,78

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): non sono stati reperiti comparabili di riferimento;

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale non sono stati reperiti comparabili di riferimento;

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 30): € 32.000,00

Valore credito (cfr all creditore precedente.): € 96.446,36

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 50): scarsa

Possibili interessati (cfr pag. 50): non noti

Iniziative di vendita (cfr pag. 51): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale

Occupazione (cfr pag. 41): al momento del sopralluogo i beni erano occupati dall'esecutato.

Titolo di occupazione (cfr pag. 41): /

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.): ordine di demolizione su parte dei manufatti, immobili in parte ricadenti su demanio, manufatti privi di autorizzazioni edilizie, condono edilizio non concluso, mancanza di autorizzazioni idrauliche per il costruito a meno di 10 m dai torrenti /rogge, concessione uso dell'acqua a scopo idroelettrico decaduta, mancanza di concessione di derivazione d'acqua uso piscicoltura, e quanto riportato in narrativa



ALLEGATI LOTTO UNICO

- All 1.1 Successione Den. 93 Vol.140;
- All 1.2 Successione Den. 45 Vol.144;
- All 1.3 Divisione a stralcio notaio Muraro Giovanni Rep. 46.291-15.768;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE;
- All 9 Sovrapposizione stato dei luoghi - planimetrie catastali;
- All 9.1 Sovrapposizioni stato dei luoghi - catasto storico/condono;
- All 9.2 Schema dei luoghi cfr pratiche amministrative;
- All 10 Documentazione edilizia urbanistica relativa al Comune di Altissimo;
- All 10.1 Documentazione edilizia urbanistica relativa al Genio Civile;
- All 11 CDU;
- All 12 Mappe catastali fg 3 mn 231;
- All 13 Certificati anagrafici e di matrimonio esecutato;
- All 14 Sovrapposizione elaborato planimetrico m.n. 231 - mappa wegis.
- All 15 comunicazioni Genio Civile e Servizio Forestale
- All 16 stima p.a. Povolo Guido

QUESITO e GIURAMENTO

"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, effettui l'esperto le due diligences gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Per mezzo di giuramento telematico in data 12.07.2021, a seguito di nomina del Giudice Dott.ssa Maria Luisa Nitti, il sottoscritto esperto, ing. Ludovica Guerrato Trissino, ha accettato l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- Ricevuto dell'esecutato l'atto di provenienza del bene in occasione del sopralluogo;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Altissimo e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: la richiesta è stata inoltrata a mezzo pec in data 01.09.2021 e l'accesso agli atti si è tenuto in data 27.10.2021;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo;
- accesso agli atti presso il Genio Civile di Vicenza in data 10 11 2021, 24 11 2021; comunicazioni con Genio civile, Demanio e Servizio forestale;
- è stata autorizzata dal GE la consulenza specialistica del p.a. Guido Povolo, al fine di valutare la parte agricola del compendio.

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire da Asta legale spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Le risultanze sono riportate in [all 12](#).

La sottoscritta, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 13.10.2021 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito il sottoscritto ha trovato nei luoghi il custode giudiziario IVG, con cui precedentemente si era concordata la visita.

È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna stima finale.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) Essendo l'immobile vetusto, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è improbabile che l'immobile rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti.
- 9) le considerazioni presenti nel cap 6 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni all'interno del cap 3 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

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

- [...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- [...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- [...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- [...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Controllo preliminare della completezza della documentazione: è stata depositata in data 30.08.2021 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria.

La documentazione è risultata completa con le seguenti note:

- da verificare, con urgenza, la residenza (anche storica) dell'esecutato al fine delle notifiche degli atti della procedura: verificata all 13
- da verificare i vari passaggi di proprietà e di quote, nonché le variazioni catastali dei beni come intervenuti: si vada cap 3
- da verificare se risultano trascritte le accettazioni espresse o tacite di eredità nei passaggi intermedi: dalle ispezioni sviluppate e a nome di XXX e a nome di XXX non sono state reperite accettazioni di eredità intermedie.
- da verificare lo stato civile dell'esecutato al momento della divisione. Per una quota parte, i beni hanno natura personale: verificata all 13

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

PREMESSA:

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dall'intera proprietà di un fabbricato in parte adibito ad abitazione privata ed in parte adibito ad allevamento ittico (comprensivo di magazzini, depositi e incubatoio) in cui è presente anche un con garage. Fanno parte del compendio anche alcuni terreni circostanti il fabbricato su parte dei quali trovano posto vasche esterne per l'allevamento ittico e una turbina idroelettrica, il tutto in Comune di Altissimo (VI). L'impianto non è attivo.

Il lotto è unico.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

In forza dei seguenti atti, i seguenti beni passano, per la piena ed esclusiva proprietà, al sig. XXX ([all 1](#)):

- **Successione devoluta per legge, Den.93, Vol.140**, trascritta l'08.08.1998 ai nn.10765 rp. e 15056 rg.; dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta accettazione tacita di eredità del 04.08.2011 a rogito del Dott. Muraro Giovanni, Notaio in Chiampo, Rep.46291/15768, trascritta il 23.08.2011 ai nn.11257 rp e 17299 rg;

In tale occasione **al sig. XXX pervengono**, tra gli altri, i seguenti immobili con le seguenti quote:

Comune di Altissimo

- **CT fg. 14 m.n. 230** per la **quota di 1/6** della piena proprietà;
 - **CT fg. 14 m.n. 451** per la **quota di 1/6** della piena proprietà;
 - **CT fg. 14 m.n. 657** per la **quota di 1/6** della piena proprietà;
 - **CT fg. 14 m.n. 658** per la **quota di 1/6** della piena proprietà;
 - **CT fg. 14 m.n. 659** per la **quota di 1/6** della piena proprietà;
 - **CF sez. B fg. 5 m.n. 231 sub 1** per la **quota di 1/6** della piena proprietà;
 - **CF sez. B fg. 5 m.n. 231 sub 2** per la **quota di 1/6** della piena proprietà;
 - **CF sez. B fg. 5 m.n. 231 sub 3** per la **quota di 1/6** della piena proprietà;
- **Successione (devoluta per testamento pubblicato con atto del 26.08.1997 a rogito del Dott. Giardina Giuseppe, Notaio in Arzignano, Rep.111975, trascritto il 24.09.1997 ai nn.10643 rp. e 15067 rg.), Den.45 Vol.144**, trascritta il 19.09.1998 ai nn.11915 rp. e 16702 rg.; dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta accettazione tacita di eredità del 04.08.2011 a rogito del Dott. Muraro Giovanni, Notaio in Chiampo, Rep.46291/15768, trascritta il 23.08.2011 ai nn.11258 rp e 17300 rg;

In tale occasione **al sig. XXX pervengono**, tra gli altri, i seguenti immobili con le seguenti quote:

Comune di Altissimo

- **CT fg. 14 m.n. 230** per la **quota di 1/12** della piena proprietà;
- **CT fg. 14 m.n. 451** per la **quota di 1/12** della piena proprietà;
- **CT fg. 14 m.n. 657** per la **quota di 1/12** della piena proprietà;
- **CT fg. 14 m.n. 658** per la **quota di 1/12** della piena proprietà;
- **CT fg. 14 m.n. 659** per la **quota di 1/12** della piena proprietà;
- **CF sez. B fg. 5 m.n. 231 sub 1** per la **quota di 1/12** della piena proprietà;
- **CF sez. B fg. 5 m.n. 231 sub 2** per la **quota di 1/12** della piena proprietà;
- **CF sez. B fg. 5 m.n. 231 sub 3** per la **quota di 1/12** della piena proprietà;

- **Atto di divisione a stralcio del 04.08.2011** a rogito del Dott. Muraro Giovanni, Notaio in Chiampo, Rep. 46291/15768, trascritto il 23.08.2011 ai nn. 11256 rp. e 17298 rg..

In tale occasione **al sig. XXX pervengono**, tra gli altri, i seguenti immobili con le seguenti quote:

Comune di Altissimo

- **CF fg. 14 m.n. 231 sub 4** per la **quota di 3/4** della piena proprietà;
- **CF fg. 14 m.n. 231 sub 5** per la **quota di 3/4** della piena proprietà;
- **CF fg. 14 m.n. 231 sub 6** per la **quota di 3/4** della piena proprietà;
- **CF fg. 14 m.n. 231 sub 7** per la **quota di 3/4** della piena proprietà;

- CT fg. 14 m.n. 230 per la quota di 3/4 della piena proprietà;
- CT fg. 14 m.n. 451 per la quota di 3/4 della piena proprietà;
- CT fg. 14 m.n. 657 per la quota di 3/4 della piena proprietà;
- CT fg. 14 m.n. 658 per la quota di 3/4 della piena proprietà;
- CT fg. 14 m.n. 659 per la quota di 3/4 della piena proprietà;

Pignoramento: Atto di pignoramento trascritto il 11.05.2021

Contro sig. XXX per la quota di 1/1 della piena proprietà:

Comune di Altissimo, C.F. Foglio 14,

- m.n. 231 sub 4, cat. E - ente comune, via Bauci;
- m.n. 231 sub 5, cat. D/8, via Bauci;
- m.n. 231 sub 6, cat. C/6, cons. 66 mq, via Bauci;
- m.n. 231 sub 7, cat. A/4, cons. 5,5 vani, via Bauci;

Comune di Altissimo, C.T. Foglio 14,

- m.n. 230, cons. 354 mq;
- m.n. 451, cons. 260 mq;
- m.n. 657, cons. 192 mq;
- m.n. 658, cons. 463 mq;
- m.n. 659, cons. 577 mq;

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (11.05.2021):

Intestato a XXX per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni:

Comune di Altissimo, C.F. foglio 14,

- m.n. 231 sub 5, cat. D/8, rend. € 1.716,00, via Bauci, piano S1-T-1;
- m.n. 231 sub 6, cat. C/6, cl. 1, cons. 66 mq, sup cat. tot. 77 mq, rend. € 37,49, via Bauci, piano T;
- m.n. 231 sub 7, cat. A/4, cl. 5, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 96 mq, rend. € 235,76, via Bauci, piano T-1;

Comune di Altissimo, C.T. foglio 14,

- m.n. 230, qualità Incolt prod cl. 1, sup. 354 mq, red. dom. € 0,05, red. agr. € 0,02;
- m.n. 451, qualità Incolt prod cl. 1, sup. 260 mq, red. dom. € 0,04, red. agr. € 0,01;
- m.n. 657, qualità Seminativo cl. 1, sup. 192 mq, red. dom. € 0,99, red. agr. € 0,59;
- m.n. 658, qualità Seminativo cl. 1, sup. 463 mq, red. dom. € 2,39, red. agr. € 1,43;
- m.n. 659, qualità Semin arbor cl. 1, sup. 577 mq, red. dom. € 2,98, red. agr. € 1,79;

Senza intestati:

Comune di Altissimo, C.F. foglio 14,

- m.n. 231 sub 4, via Bauci, piano T;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento:

Con le successioni Den.93 Vol.140 ([all.1.1](#)) e Den.45 Vol.144 ([all.1.2](#)) vengono trasferiti al sig. XXX rispettivamente le quote di 1/6 e di 1/12 degli immobili censiti al Catasto fabbricati del Comune di Altissimo sez. B fg. 5 m.n. 231 subb 1-2-3. Con Variazione del 27/09/2005 protocollo n. VI0201475 in atti dal 27/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE e con “VARIAZIONE del 12/04/2011 protocollo n. VI0171257 in atti dal 12/04/2011 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82219.1/2011)” vengono generati gli immobili censiti al Catasto fabbricati del Comune di Altissimo fg. 14 m.n. 231 subb 4-5-6-7 oggetto del pignoramento. – si veda nel dettaglio la storia catastale riportata in cap 3.

Difformità fra l’atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento:

Nessuna difformità sostanziale rilevata.

Nota: Il sub 4 risulta BCNC a tutti i sub ed è stato pignorato per l’intero.

Coerenze (mappa wegis [all 2](#))

Nel fg. 14 del Comune di Altissimo:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 231 confina** con: torrente Chiampo, m.n. 229, m.n. 659, strada pubblica - via Bauci (salvo più precisi);
- il **m.n. 659 confina** con: m.n. 231, m.n. 229, m.n. 658, strada pubblica - via Bauci (salvo più precisi);
- il **m.n. 658 confina** con: m.n. 659, m.n. 229, m.n. 657, strada pubblica - via Bauci (salvo più precisi);
- il **m.n. 657 confina** con: m.n. 658, m.n. 229, m.n. 663, strada pubblica - via Bauci (salvo più precisi);
- il **m.n. 230 confina** con: torrente Chiampo, strada pubblica - via Bauci, m.n. 451 (salvo più precisi);
- il **m.n. 451 confina** con: m.n. 230, strada pubblica - via Bauci, torrente Chiampo (salvo più precisi);

Relativamente all’elaborato planimetrico ([all 3](#)), in senso orario, secondo NESO,

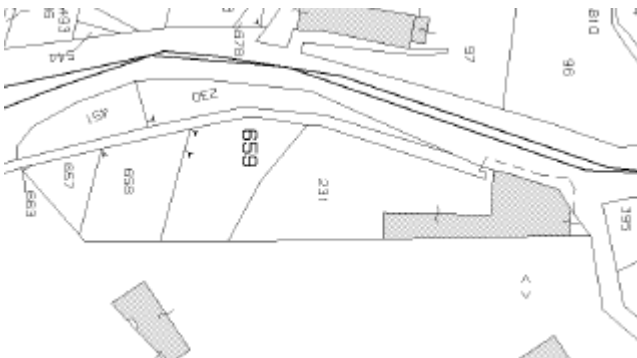
- il **m.n. 231 sub 4 al piano terra confina** con: sub 6, sub 7, sub 5, m.n. 659, strada comunale, torrente Chiampo, sub 7 (salvo più precisi);
- il **m.n. 231 sub 5 al piano sottostrada confina** con: terrapieno, muri perimetrali - torrente Chiampo (salvo più precisi);
- il **m.n. 231 sub 5 al piano terra confina** con: sub 6, m.n. 229, m.n. 556, m.n. 662, m.n. 659, sub 4, sub 7, sub 6 (salvo più precisi);
- il **m.n. 231 sub 5 al piano primo confina** con: pareti perimetrali, sub 7 (salvo più precisi);
- il **m.n. 231 sub 6 al piano terra confina** con: Valle, m.n. 229, sub 5, sub 4, sub 7, torrente Chiampo (salvo più precisi);
- il **m.n. 231 sub 7 (prima parte) al piano terra confina** con: sub 6, sub 4, torrente Chiampo (salvo più precisi);
- il **m.n. 231 sub 7 (seconda parte) al piano terra confina** con: sub 5, sub 4 (salvo più precisi);
- il **m.n. 231 sub 7 al piano primo confina** con: sub 5, pareti perimetrali (salvo più precisi);



All. 5: ortofoto con sovrapposizione catastale.

Si rileva che il sedime di una parte del compendio (nord ovest) risulta catastalmente situata su suolo demaniale. (roggia dei Centomini/ torrente Chiampo). Si rileva che in mappa wegis non sono indicate le vasche per l'allevamento ittico.

Non è noto cosa significhi la rappresentazione in mappa di una linea tratteggiata dentro l'alveo del fiume in corrispondenza dell'abitazione.



estratto mappa wegis (all 2)

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dall'intera proprietà di un fabbricato in parte adibito ad abitazione privata ed in parte adibito ad allevamento ittico (comprensivo di magazzini, depositi e incubatoio) in cui è presente anche un garage. Fanno parte del compendio anche alcuni terreni circostanti il fabbricato su parte dei quali trovano posto vasche esterne per l'allevamento ittico. L'impianto non è attivo e le vasche sono vuote.

Ubicazione e descrizione:

L'immobile è sito in Comune di Altissimo, nella frazione di Molino, circa al confine con il territorio del Comune di Crespadoro e si trova in diretto affiancamento al torrente Chiampo. I terreni sono ubicati nell'area circostante al fabbricato.

La zona limitrofa è per lo più caratterizzata da altre abitazioni private e da alcune attività produttive e da un istituto scolastico. Il centro di Crespadoro e della frazione di Molino di Altissimo distano entrambe all'incirca un km in direzioni opposte. In tali centri sono disponibili i principali servizi essenziali quali piccoli punti vendita alimentari, bar, ristorante, chiesa, farmacia, impianti sportivi e scolastici.

Il fabbricato e i terreni sono accessibili direttamente da via Bauci.

Il fabbricato è così composto:

Dall'esterno è possibile accedere alla struttura transitando attraverso un portico comune (sub 4) che permette di accedere all'abitazione (sub 7), al garage + ripostiglio (sub 6) e ai locali magazzino/deposito (sub 5).

L'abitazione (sub 7) si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna. Al piano terra trovano posto l'ingresso, la cucina e il soggiorno. Al piano primo trovano posto un ripostiglio, due camere da letto e un bagno. Il bagno presenta una finestra che non si affaccia sull'esterno bensì all'interno di uno dei locali deposito al piano primo relativi al sub 5.

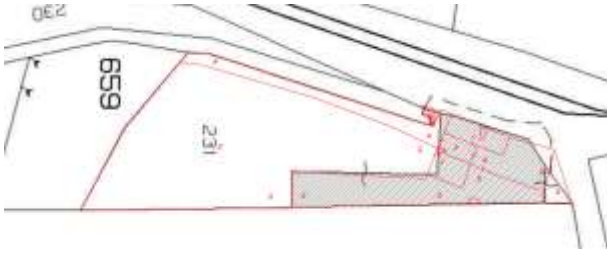
Il sub 5 comprende anche l'area esterna del mn 231, al cui interno sono state realizzate delle vasche in cemento per l'attività di allevamento ittico, ora dismessa.

Le vasche per l'allevamento ittico sono poste nell'area esterna dei mn 231, 659, 658 e 657.

Una parte delle condotte per l'adduzione dell'acqua sono poste sotto il sedime del fabbricato, nonché su suolo demaniale, a nord del fabbricato, in corrispondenze della valle dei Centomini.

I locali relativi al sub 5 deposito/magazzino si sviluppano sia al piano terra che al piano primo. Fanno parte del presente subalterno anche i locali incubatoio al piano sottostrada accessibili direttamente dall'esterno.

Il sub 4 comprende una porzione di esterno che viene rappresentata in elaborato planimetrico come una strada adiacente alla strada comunale, allo stato dei luoghi è visibile e percorribile una sola strada di accesso, che pare coincidere con la strada comunale. Dalla visione dei luoghi la strada comunale è stata chiusa con un cancello in corrispondenza del mn 657.



Il garage con annesso ripostiglio (sub 6) si sviluppa solamente al piano terra.

Nel m.n. 451 è presente una centralina idroelettrica.

Buona parte dei magazzini sub 5 e sub 6 presentano la copertura in lastre di eternit, così come la copertura della centralina idroelettrica.

Nel lotto sono presenti pali e fili per servizi aerei.

L'intero compendio risulta recintato: anche la strada comunale di accesso presenta un cancello in corrispondenza del mn 657. Ulteriore accesso è posto nel lato sud est del compendio e conduce ai magazzini con una stradina che attraversa i mn 658, 659 e 231 a est: il sedime di tale strada ricade, in parte urbanisticamente in zona F- si vedano le considerazioni nei capitoli successivi.



Foto 1: Strada di accesso DEMANIALE, vasche per allevamento ittico e fabbricato di cui al m.n. 231



Foto 2: Edificio di cui al m.n. 231
Fabbricato abitazione/magazzino/depositi



Foto 3: PT – sub 7 – abitazione
Cucina



Foto 4: P1 – sub 7 – abitazione
Bagno



Foto 5: P1 – sub 7 – abitazione
Camera nr. 1



Foto 6: P1 – sub 7 – abitazione
Camera nr. 2



Foto 7: PT – sub 6
Garage



Foto 8: PT – sub 6
Ripostiglio



Foto 9: sub 6
Porzione ricadente in demanio



Foto 10: P.sottostrada – sub 5
Incubatoio



Foto 11: PT – sub 5
Deposito Magazzino



Foto 12: PT – sub 5
Magazzino



Foto 13: P1 – sub 5
Deposito



Foto 14: P1 – sub 5
Deposito



Foto 15: Copertura in eternit (riquadro rosso) sopra magazzini sub 5



Foto 16: Copertura in eternit (riquadro rosso) sopra deposito sub 5



Foto 17: Vasche per allevamento ittico su mappali nn. 657, 658, 659 e 231



Foto 18: Vasche per allevamento ittico su mappali nn. 657, 658, 659 e 231

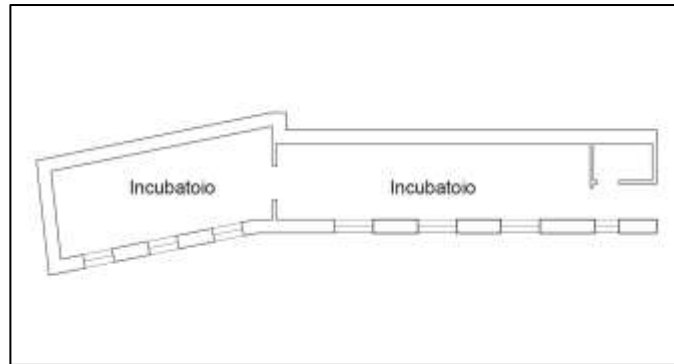


Foto 19: Palo in cls crollato su stradina di accesso

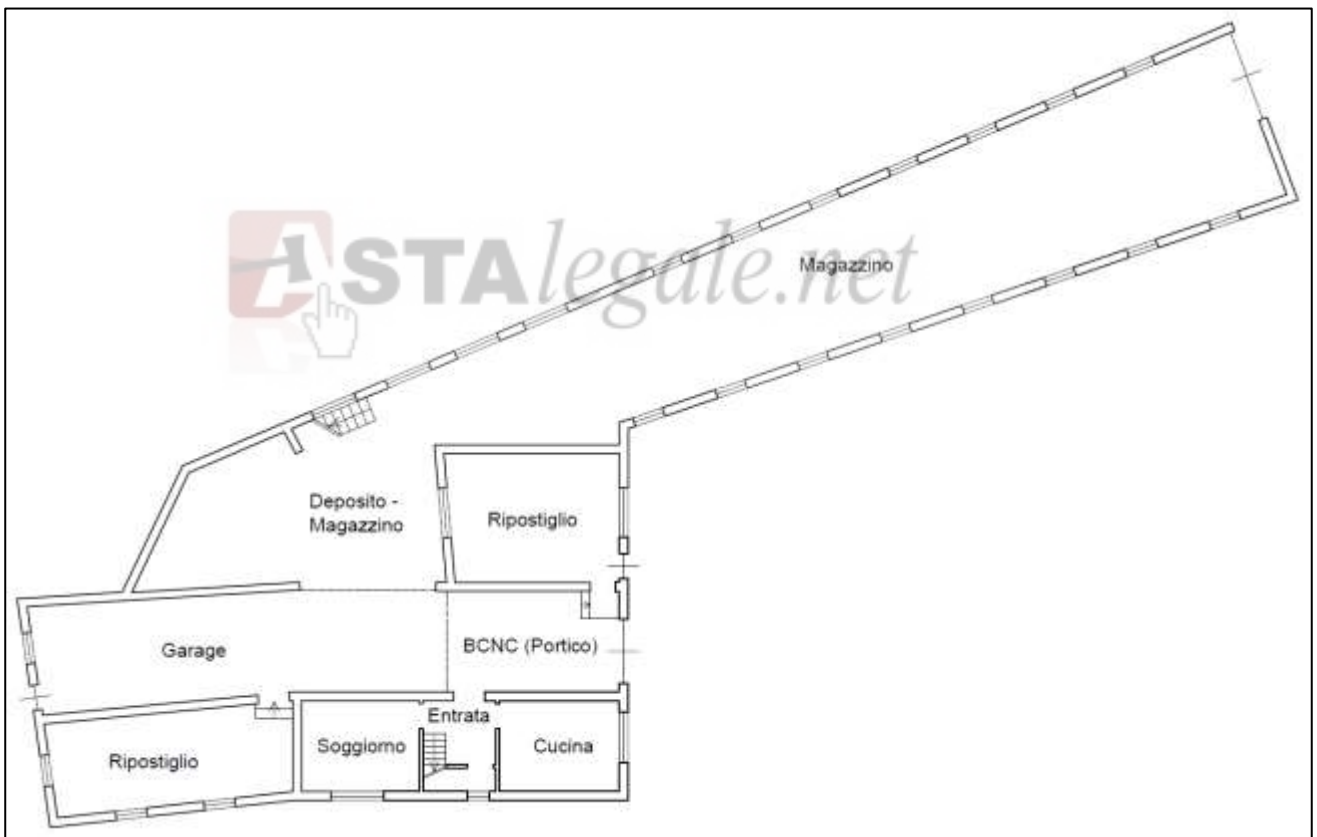


Foto 20: Centralina idroelettrica con copertura in amianto su mappale n. 451

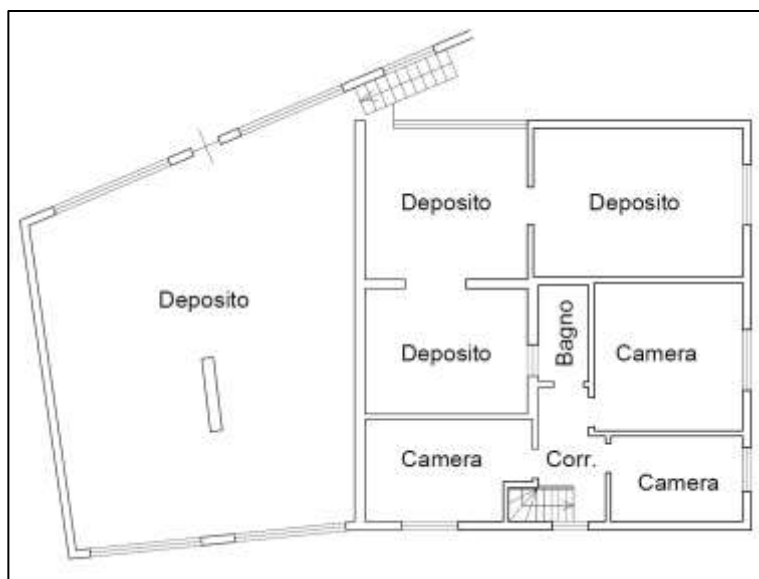
Documentazione fotografica [all 6](#)



Piano sottostrada



Piano terra



Piano primo

Schema dello stato dei luoghi [all 7](#)

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'abitazione è riscaldata per mezzo di stufa e l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno.

I rimanenti immobili non sono scaldati.

L'abitazione e alcuni locali magazzino sono muniti di corrente elettrica.

Non è noto il sistema di approvvigionamento dell'acqua, non è noto il sistema di smaltimento fognario.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente delle canne fumarie e dei vari impianti presenti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano scarse.



Ferri d'armatura sporgenti e sfondellamento dei solai (sub 6)



Murature danneggiate all'interno dei locali incubatoio (sub 5)



Particolare delle strutture



Massiccia presenza di eternit

Necessità di interventi manutentivi urgenti

In generale lo stato degli immobili è di completo abbandono. Si rileva che le scale per l'accesso al piano primo dei magazzini sono prive di parapetto, le vasche sono prive di acqua e non sono dotate di protezioni, una parte del solaio dei magazzini è sfondellato, con i ferri di armatura in vista e arrugginiti che possono compromettere la resistenza della struttura.

Si segnala la presenza di eternit su buona parte delle coperture.

Certificazione energetica

È stato redatto l'APE per l'abitazione sub 7 ([all 8](#)).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 08.11.2021 e 11.11.2021 ([all 4](#))

Intestato a XXX per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni:

Comune di Altissimo, C.F. foglio 14,

- m.n. 231 sub 5, cat. D/8, rend. € 1.716,00, via Bauci, piano S1-T-1;
- m.n. 231 sub 6, cat. C/6, cl. 1, cons. 66 mq, sup cat. tot. 77 mq, rend. € 37,49, via Bauci, pianto T;
- m.n. 231 sub 7, cat. A/4, cl. 5, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 96 mq, rend. € 235,76, via Bauci, piano T-1;

Comune di Altissimo, C.T. foglio 14,

- m.n. 230, qualità Incolt prod cl. 1, sup. 354 mq, red. dom. € 0,05, red. agr. € 0,02;
- m.n. 451, qualità Incolt prod cl. 1, sup. 260 mq, red. dom. € 0,04, red. agr. € 0,01;
- m.n. 657, qualità Seminativo cl. 1, sup. 192 mq, red. dom. € 0,99, red. agr. € 0,59;
- m.n. 658, qualità Seminativo cl. 1, sup. 463 mq, red. dom. € 2,39, red. agr. € 1,43;
- m.n. 659, qualità Semin arbor cl. 1, sup. 577 mq, red. dom. € 2,98, red. agr. € 1,79;

Senza intestati:

Comune di Altissimo, C.F. foglio 14,

- m.n. 231 sub 4, via Bauci, pianto T;

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all 4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Altissimo, al Catasto Terreni, Foglio 14,

- **il mappale 230**, INCOLT PROD di are 3,54, è così identificato con Impianto meccanografico del 30/06/1973;
- **il mappale 231**, ENTE URBANO di are 8,39, è così identificato con Impianto meccanografico del 30/06/1973 e viene successivamente definito con:
 - TIPO MAPPALE del 21/01/2004 protocollo n. VI0011276 in atti dal 21/01/2004 (n. 76929.1/1989) diviene ENTE URBANO di are 14,05;

- Tipo mappale del 07/04/2011 protocollo n. VI0167304 in atti dal 07/04/2011 presentato il 07/04/2011 (n. 167304.1/2011) diviene ENTE URBANO di are 14,05;
- **il mappale 451**, INCOLT PROD di are 2,60, è così identificato con Impianto meccanografico del 30/06/1973;
- **il mappale 657**, SEMINATIVO di are 1,92, è così identificato con FRAZIONAMENTO in atti dal 15/01/1986 (n. 1184);
- **il mappale 658**, SEMINATIVO di are 4,63, è così identificato con FRAZIONAMENTO in atti dal 15/01/1986 (n. 1184);
- **il mappale 659**, SEMIN ARBOR di are 5,77, è così identificato con FRAZIONAMENTO in atti dal 15/01/1986 (n. 1184);

Catasto Fabbricati:

Nel **Comune di Altissimo**, al **Catasto Fabbricati, Foglio 14**,

- **il mappale 231 sub 4** è così identificato con VARIAZIONE del 12/04/2011 protocollo n. VI0171257 in atti dal 12/04/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82219.1/2011);
- **il mappale 231 sub 5** è così identificato con VARIAZIONE del 12/04/2011 protocollo n. VI0171257 in atti dal 12/04/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82219.1/2011) e viene successivamente definito con:
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2011 protocollo n. VI0405650 in atti dal 24/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 162699.1/2011);
 - VARIAZIONE del 06/10/2012 protocollo n. VI0214361 in atti dal 06/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 40679.1/2012);
- **il mappale 231 sub 6** è così identificato con VARIAZIONE del 12/04/2011 protocollo n. VI0171257 in atti dal 12/04/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82219.1/2011) e viene successivamente definito con:
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2011 protocollo n. VI0405650 in atti dal 24/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 162699.1/2011);
 - VARIAZIONE del 06/10/2012 protocollo n. VI0214362 in atti dal 06/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 40680.1/2012);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **il mappale 231 sub 7** è così identificato con VARIAZIONE del 12/04/2011 protocollo n. VI0171257 in atti dal 12/04/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82219.1/2011) e viene successivamente definito con:
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2011 protocollo n. VI0405650 in atti dal 24/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 162699.1/2011);
 - VARIAZIONE del 06/10/2012 protocollo n. VI0214363 in atti dal 06/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 40681.1/2012);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Storia catastale dei subalterni che hanno originato i subalterni 4, 5, 6 e 7:

- **il mappale 231 sub 1 sez B fg 5** è così identificato con Impianto meccanografico del 30/06/1987 e viene successivamente definito con:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
mappale 231 sub 1 fg 14 Variazione del 27/09/2005 protocollo n. VI0201475 in atti dal 27/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 29127.1/2005);
- VARIAZIONE del 12/04/2011 protocollo n. VI0171257 in atti dal 12/04/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82219.1/2011);
- **il mappale 231 sub 2 sez B fg 5** è così identificato con Impianto meccanografico del 30/06/1987 e viene successivamente definito con:
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - **il mappale 231 sub 2 fg 14** Variazione del 27/09/2005 protocollo n. VI0201475 in atti dal 27/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 29128.2/2005);
 - VARIAZIONE del 12/04/2011 protocollo n. VI0171257 in atti dal 12/04/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82219.1/2011);
- **il mappale 231 sub 3 sez B fg 5** è così identificato con Impianto meccanografico del 30/06/1987 e viene successivamente definito con:
 - VARIAZIONE del 06/04/1968 in atti dal 17/11/1999 CLS (n. 18/1968);
 - TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/05/1996 in atti dal 17/11/1999 (n. 21727/1997);
 - **mappale 231 sub 3 fg 14** Variazione del 27/09/2005 protocollo n. VI0201475 in atti dal 27/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 29129.3/2005);
 - VARIAZIONE del 12/04/2011 protocollo n. VI0171257 in atti dal 12/04/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82219.1/2011);

Rispondenza Formale/ difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento: si veda risposta al quesito n 1.

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (11.05.2021): nessuna

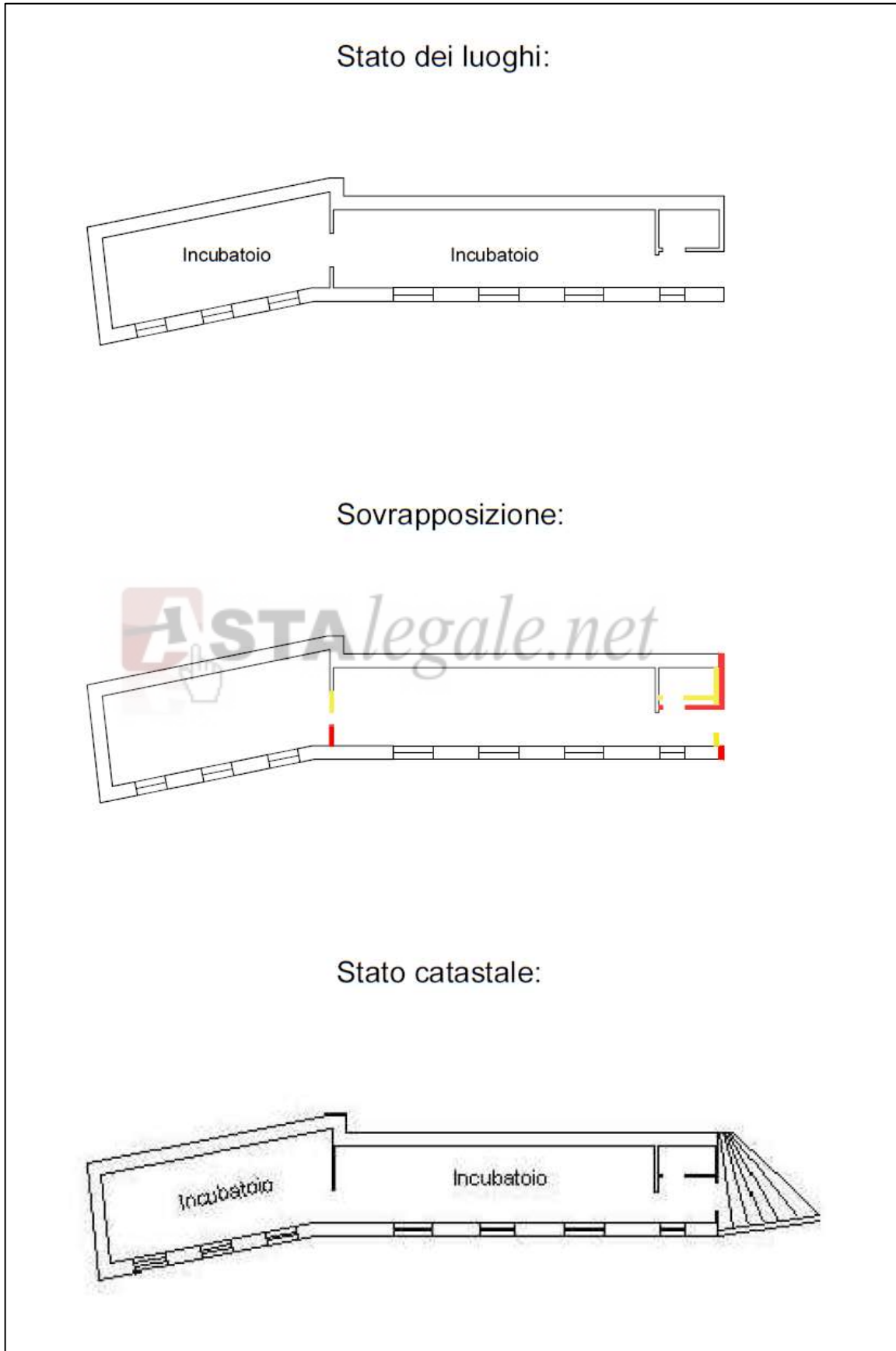


Fig. 14 part. 231 sub 5 - piano sottostrada

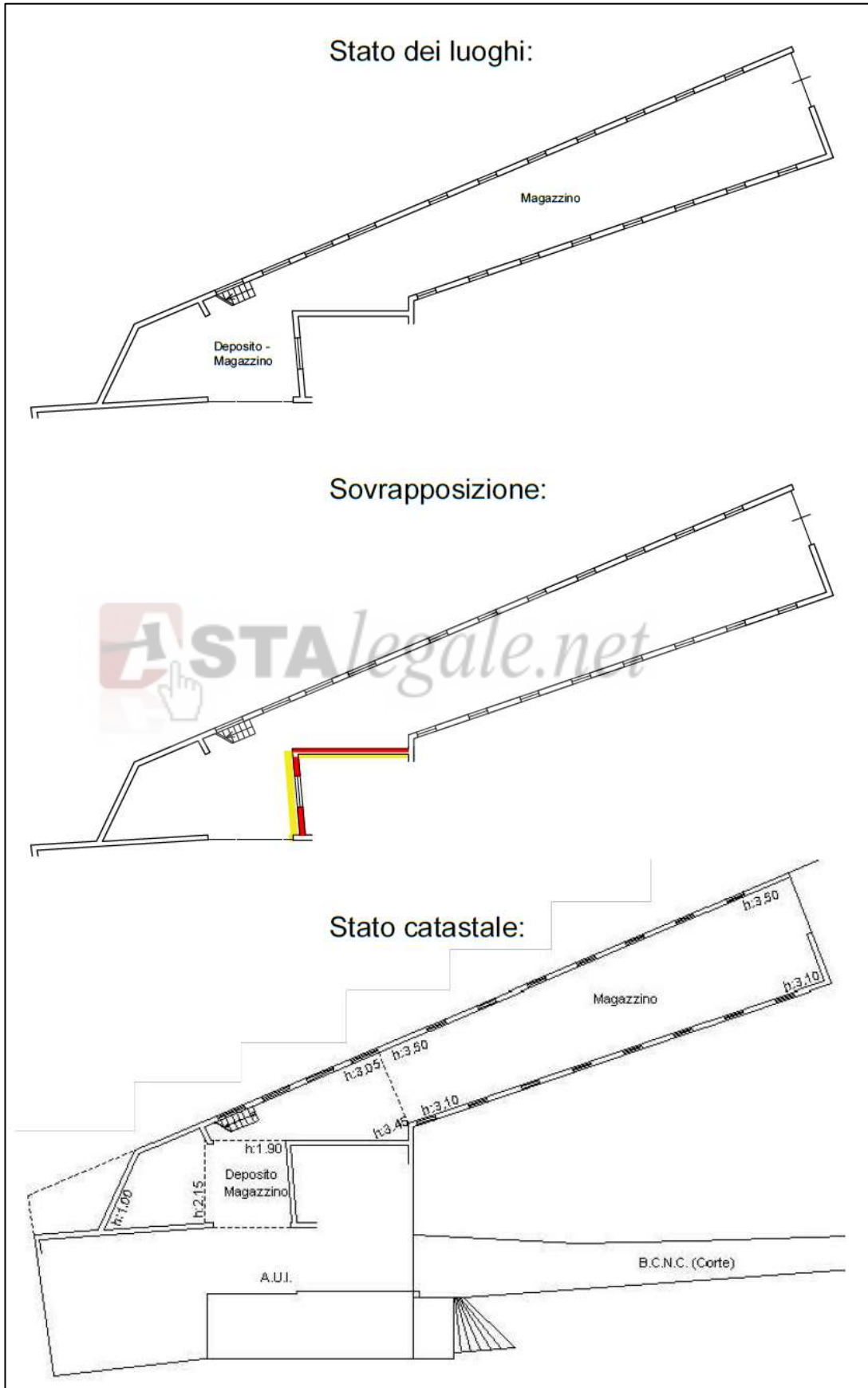


Fig. 14 part. 231 sub 5 - piano terra

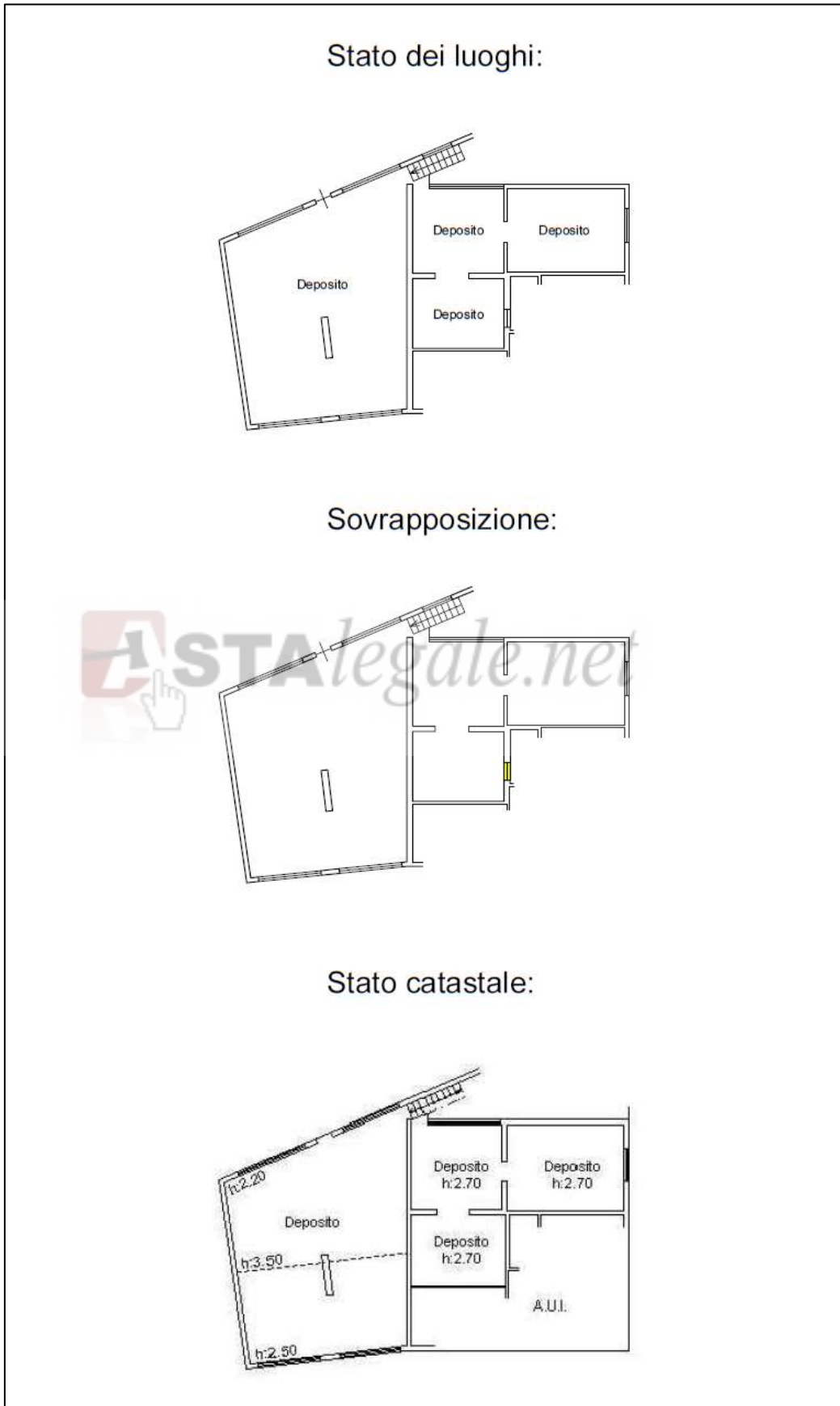


Fig. 14 part. 231 sub 5 - piano primo

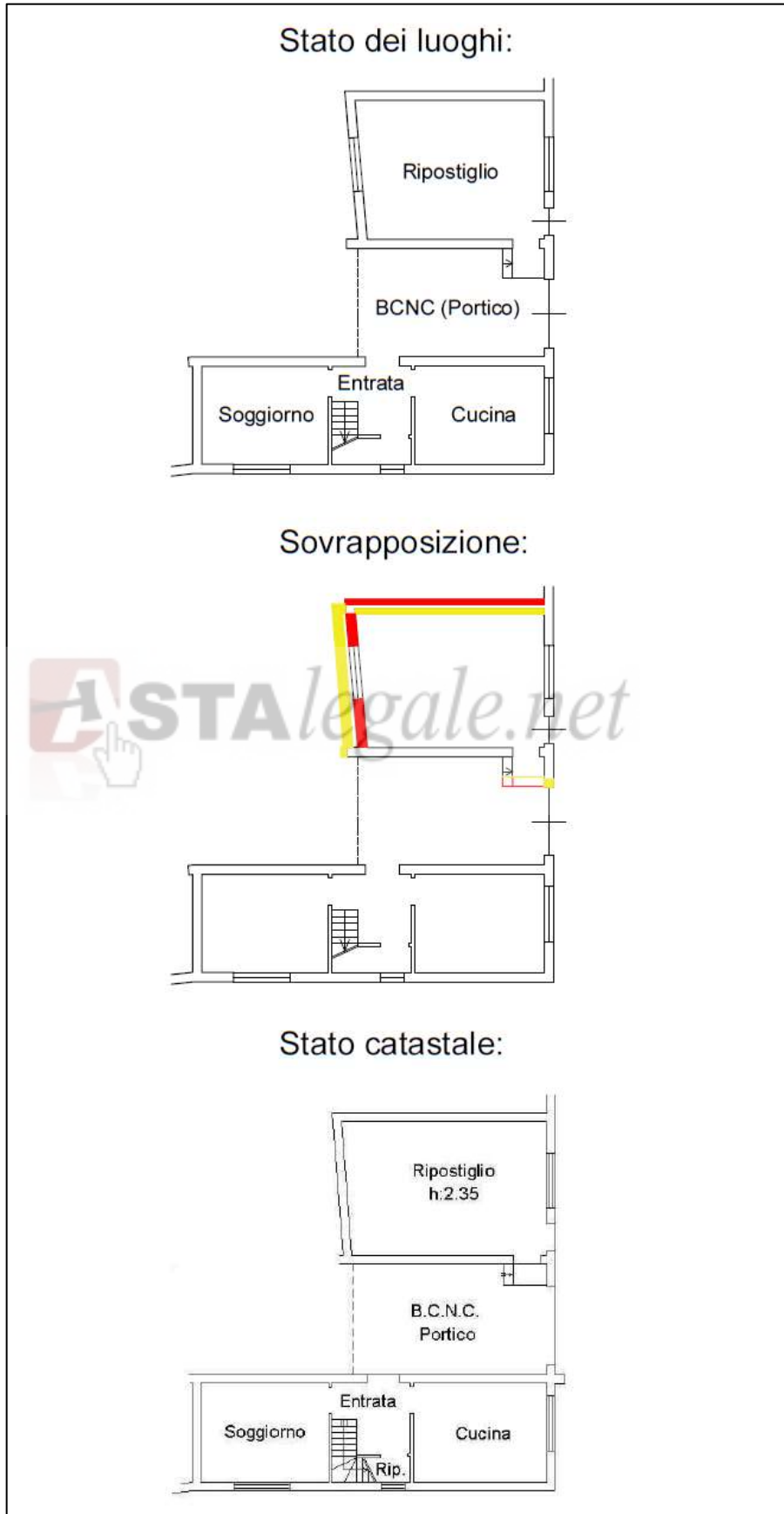


Fig. 14 part. 231 sub 7 - piano terra

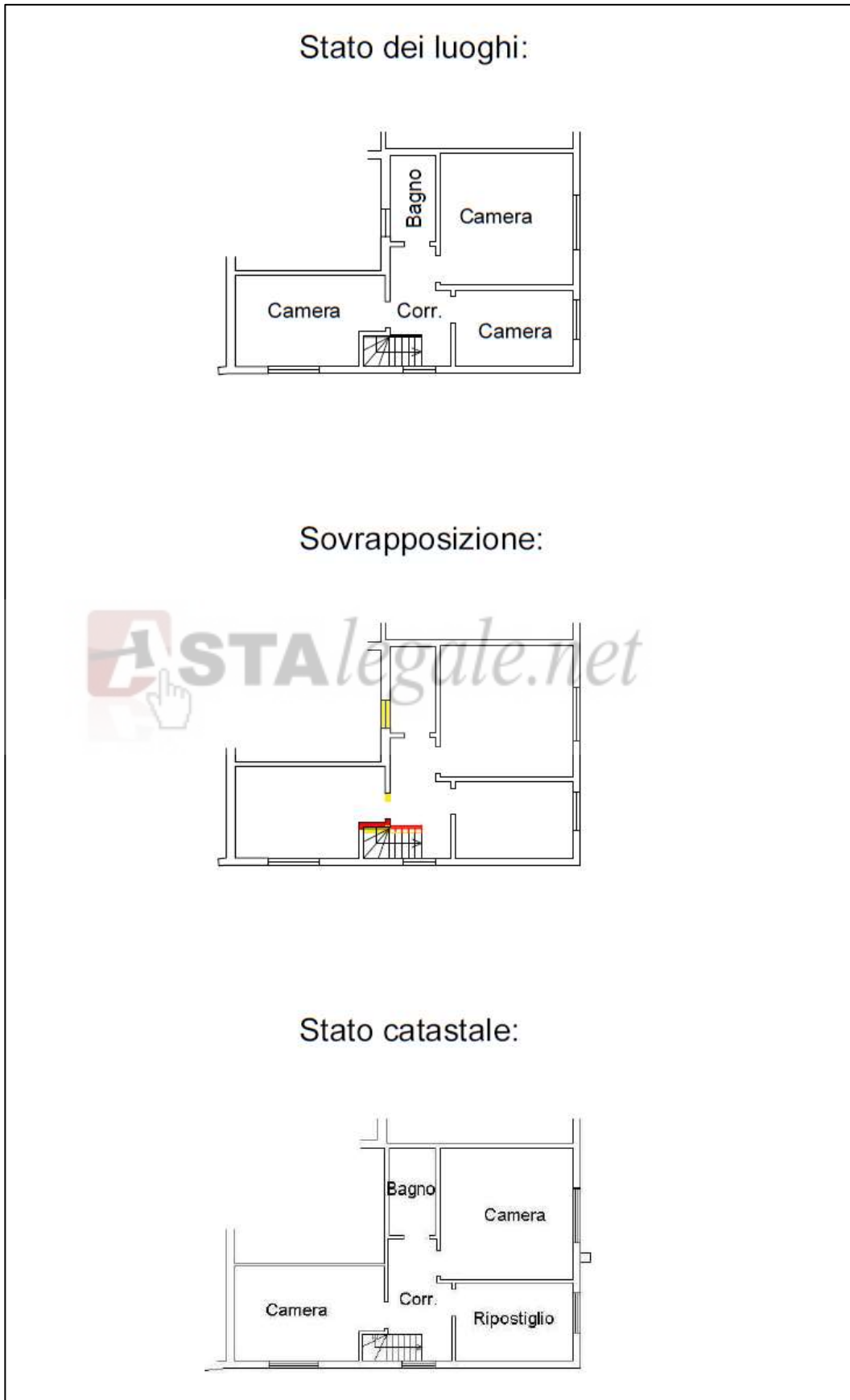


Fig. 14 part. 231 sub 7 - piano primo

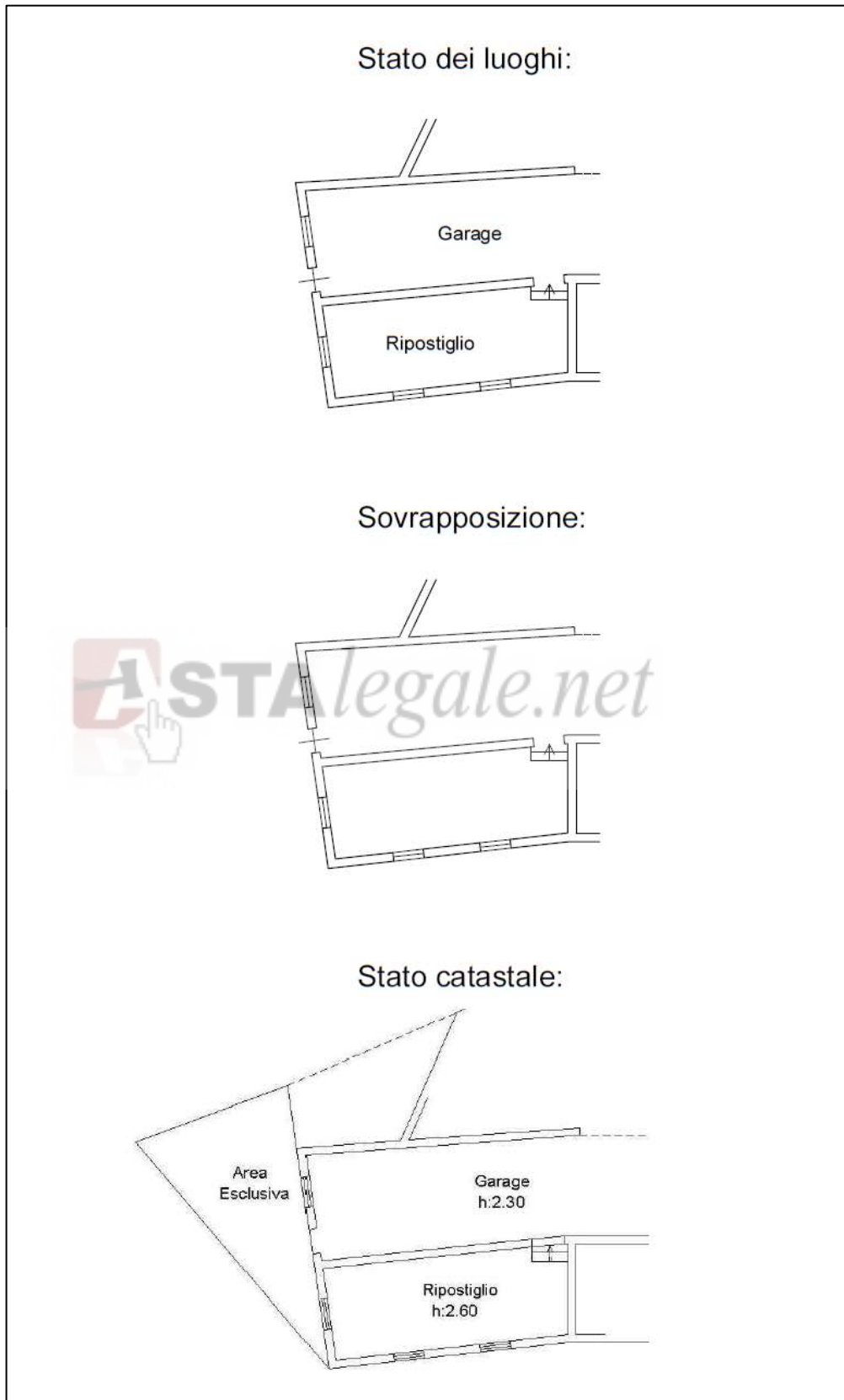
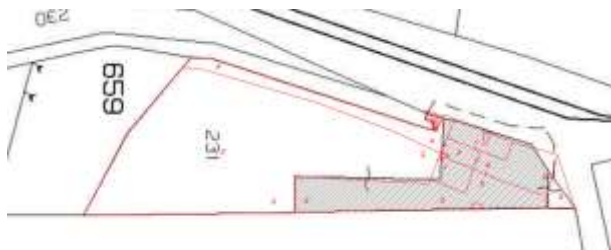


Fig. 14 part. 231 sub 6 - piano terra

In **all 9** è rappresentata la sovrapposizione - puramente indicativa - tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e lo stato catastale.

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

Come già evidenziato in cap 1, l'elaborato planimetrico dovrà essere aggiornato, indicando la corretta posizione della strada di accesso.



È necessario ulteriormente aggiornare la planimetria catastale, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, attribuendo eventuale nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico, nonché la mappa wegis, tenuto conto di quanto riportato in cap 6, ammontano a indicativi

€ 2.000,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Al Sig. XXX la quota pari ad 1/6 della piena proprietà proviene per atto di successione devoluta per legge, Den.93, Vol.140, trascritta l'08.08.1998 ai nn.10765 rp. e 15056 rg.; nonché accettazione tacita di eredità del 04.08.2011 a rogito del Dott. Muraro Giovanni, Notaio in Chiampo, Rep.46291/15768, trascritta il 23.08.2011 ai nn.11257 rp. e 17299 rg. in morte avvenuta il 18.05.1996 di XXX

Al Sig. XXX la quota pari ad 1/12 della piena proprietà proviene per atto di successione (devoluta per testamento pubblicato con atto del 26.08.1997 a rogito del Dott. Giardina Giuseppe, Notaio in Arzignano, Rep.111975, trascritto il 24.09.1997 ai nn.10643 rp. e 15067 rg.), Den.45 Vol.144, trascritta il 19.09.1998 ai nn.11915 rp. e 16702 rg.; nonché accettazione tacita di eredità del 04.08.2011 a rogito del Dott. Muraro Giovanni, Notaio in Chiampo, Rep.46291/15768, trascritta il 23.08.2011 ai nn.11258 rp. e 17300 rg. in morte avvenuta il 07.06.1997 di:

XXX;

Infine al Sig. XXX la piena proprietà proviene per atto di divisione a stralcio del 04.08.2011 a rogito del Dott. Muraro Giovanni, Notaio in Chiampo, Rep. 46291/15768, trascritto il 23.08.2011 ai nn. 11256 rp. e 17298 rg. in cui con il consenso dei dividendi:

XXX (in regime di separazione legale dei beni), XXX (in regime di separazione legale dei beni), XXX, acquisisce la piena proprietà degli immobili di cui alla presente relazione.

Alla Sig.ra XXX la quota pari ad 1/3 della piena proprietà proviene per la sopra citata successione in morte di XXX trascritta l'08.08.1998 ai nn.10765 rp. e 15056 rg.

Ai Sigg.ri XXX le quote pari ad 1/4 ciascuno della piena proprietà proviene per le sopra citate trascrizioni dell'08.08.1998 ai nn.10765 rp. e 15056 rg.; del 23.08.2011 ai nn.11257 rp. e 17299 rg. in morte di XXX, e trascrizioni del 19.09.1998 ai nn.11915 rp. e 16702 rg; del 24.09.1997 ai nn. 10643 rp. e 15067 rg e del 23.08.2011 ai nn.11258 rp. e 17300 rg. in morte di XXX.

Alla Sig.ra XXX la quota pari ad 1/4 della piena proprietà dei beni sez B fg 5 mn 231 sub 1, sub 2, sub 3, fg 14 mn 230, 451, 657, 658, 659 proviene parte per decreto di trasferimento del 26.05.2006 Tribunale di Vicenza, Rep.1160, trascritto il 06.06.2006 ai nn.9506 rp. e 15656 rg., da potere di XXX nato ad Altissimo il 05.09.1967.

Al Sig. XXX la quota pari ad 1/4 della piena proprietà proviene per le sopra citate trascrizioni dell'08.08.1998 ai nn.10765 rp. e 15056 rg. in morte di XXX e del 19.09.1998 ai nn.11915 rp. e 16702 rg. in morte di XXX.

Nota: la scrivente non ha trovato rispondenza fra le ulteriori provenienze riportate in relazione notarile e quanto desumibile dalle visure catastali.

Si è proceduto con una ispezione ipotecaria presso la conservatoria dei registri immobiliari e, relativamente alle provenienze in capo al sig XXX è emerso quanto segue:

05.07.1963 Compravendita
Rep. 10269 Notaio Mario Pagani di Arzignano
Trascriz. 5283/4630 del 1963 - Registrato a Arzignano il 05.07.1963 n. 13

Contro:

XXX

a Favore:

XXX

Immobili a Altissimo

fg. B/5 m. 231/a complessive are 8.25 (ora mn 231)

15.01.1965 Compravendita
Rep. 7257/2398 Notaio Bruno Zambon di Arzignano

Trascriz. 1283/1084 del 1965 - Registrato a Arzignano il 09.02.1965 n. 92 vol 19

Contro:

XXX

a Favore:

XXX

Immobili a Altissimo

fg. B/5 m. 439 e 230 complessive are 15.30 (ora mn 230 e 659)

19.02.1971 Compravendita

Rep. 29162 Notaio Mario Pagani di Arzignano

Trascriz. 2713/2270 del 1971 - Registrato a Arzignano il 03.03.1971 n. 619

a Favore:

XXX

Contro:

XXX

Immobili a Altissimo

fg. B/5 m. 556/b totali are 4.20 (ora mn 231, ex mn 629 di are 3,90)

16.02.1973 Compravendita

Rep. 34407 Notaio Mario Pagani di Arzignano

Trascriz. 3838/3281 del 1973 - Registrato a Arzignano il 01.03.1973 n.165

a Favore:

XXXi

Contro:

XXX

Immobili a Altissimo

fg. B/5 m. 283

fg. B/5 m. 286 totali are 43.63 (ora mn 658, mn 657)

Contro:

XXX

Immobili a Altissimo

fg. B/5 m. 451 totali are 2.60

10-11.05.1985 Compravendita

Rep. 14917-14918 / 2814 Notaio Michele Colasanto di Arzignano

Trascriz. 6380/4818 del 1985 - Registrato a Arzignano il 24.06.1985 n. 703 serie 2

Contro:

XXX

a Favore:

XXX

Immobili a Altissimo

fg. 14 m. 661 ex 229/b are 0.95 (ora mn 231)

Contro:

XXX

a Favore:

XXX

Immobili a Altissimo

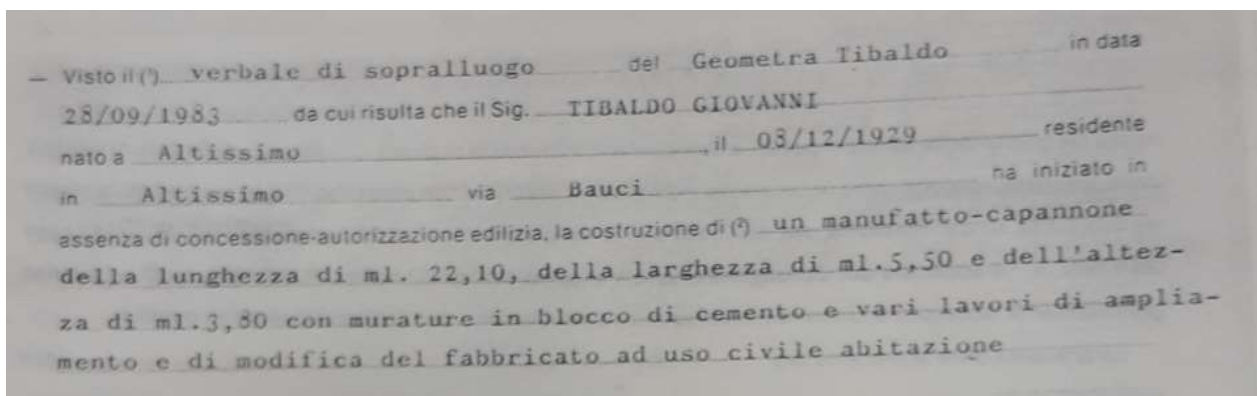
fg. 14 m. 660 ex 556/b are 0.81 (ora mn 231)

NOTA: Si dà atto che per il map. 231 non è verificata la differenza di superficie tra quanto acquistato nel 1963 (825 mq) e la superficie da visura d'impianto (mq 839).

6.REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Altissimo è stata visionata presso l'ufficio Tecnico la seguente documentazione:

- **Abitabilità per la residenza del sig XXX fg. 5 m.n. 231/a prot. 1326 in data 20.06.1967** con lavori iniziati in data 30.03.1965 e ultimati in data 23.12.1966. Collaudo in data 24.02.1967, verbale di visita dell'Ufficiale sanitario in data 15.05.1967;
- **Relazione per accertamento attività edilizia abusiva in data 11.03.1983; Verbale di sopralluogo per constatazione delle opere abusive datata 28.09.1983;**
- **Ordinanza di demolizione opere eseguite in assenza di concessione -autorizzazione n. 66 del 29.11.1983:**



- **Delibera Consiglio Comunale n. 65 del 21.09.1984, prot. n. 2625, e Stato di consistenza prot. n. 628 del 08.03.1985:**

DELIBERA

1)-le opere abusive di cui all'ordinanza del Sindaco in data 29/01/1983, nr. 66 -in premessa riportata- contrastano con rilevanti interessi urbanistici-ambientali e non possono essere utilizzate a fini pubblici;

2)-incaricare il Sindaco a provvedere ai sensi del 6° comma dell'art. 92 della Legge Regionale 2/5/1980, nr. 40, ad ordinare l'acquisizione delle aree sulle quali insistono le opere abusive oggetto dell'ordinanza del Sindaco sopra riportata, nonché all'esecuzione d'ufficio della demolizione di tutte le opere abusive inasistenti su tali aree, ponendo a carico del contravventore Sig. Tibaldo Giovanni le relative conseguenti spese.-

- Licenza edilizia n. 187 del 10.05.1974 per la costruzione di 6 vasche per allevamento trote con prescrizioni:

9) SIA RISPETTATA LA LEGGE 5/11/1971 N.1086 RIGUARDANTE LE OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO NORMALE, PRECOMPRESSO ED A STRUTTURA METALLICA;

10) NESSUN LAVORO DI SCAVO E DI MURATURA PUG' ESSERE AVVIATO FINO A CHE LA S.V. NON AVRA' OTTENUTO IL NULLA OSTA DA PARTE DELL'ISPettorato RIPARTIMENTALE DELLE FORESTE DI VICENZA;

- Richiesta di condono edilizio n. 111 del 21.05.1986 a nome di XXX. **CONDONO NON CONCLUSO E, ALLA DATA DI ACCESSO AGLI ATTI, NON RILASCIATA LA RELATIVA AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA.** All'interno della pratica edilizia sono stati reperiti: parere favorevole servizio forestale Regione Veneto in data 20.02.1990 per vincolo idrogeologico, richiesta di integrazioni da parte del Comune in data 22.04.1988 prot. 1485 e in data 09.01.1990 prot. 111, determina di accoglimento di condono edilizio da parte della Provincia di Vicenza per il vincolo beni ambientali prot. 3720/89/BA in data 20.04.1990 con le seguenti prescrizioni e comunicazione della Sovrintendenza prot. 4651/48:

- Considerato che appare opportuno non procedere alla demolizione per inesistenza del danno ambientale, in quanto si ritiene compatibile con la tipologia edilizia esistente nella zona interessata.

D E T E R M I N A

di accogliere la richiesta di condono edilizio per i lavori abusivi eseguiti con le seguenti condizioni:

- 1) CHE LE COPERTURE ESISTENTI IN ETERNIT VENGANO SOSTITuite CON NUOVE COPERTURE IN LATEROCEMENTO E MANTO IN TEGOLE
- 2) CHE LE PARTI DI MURATURA AL GREZZO VENGANO INTONACATE E TINTEGGIATE CON COLORI TENUI

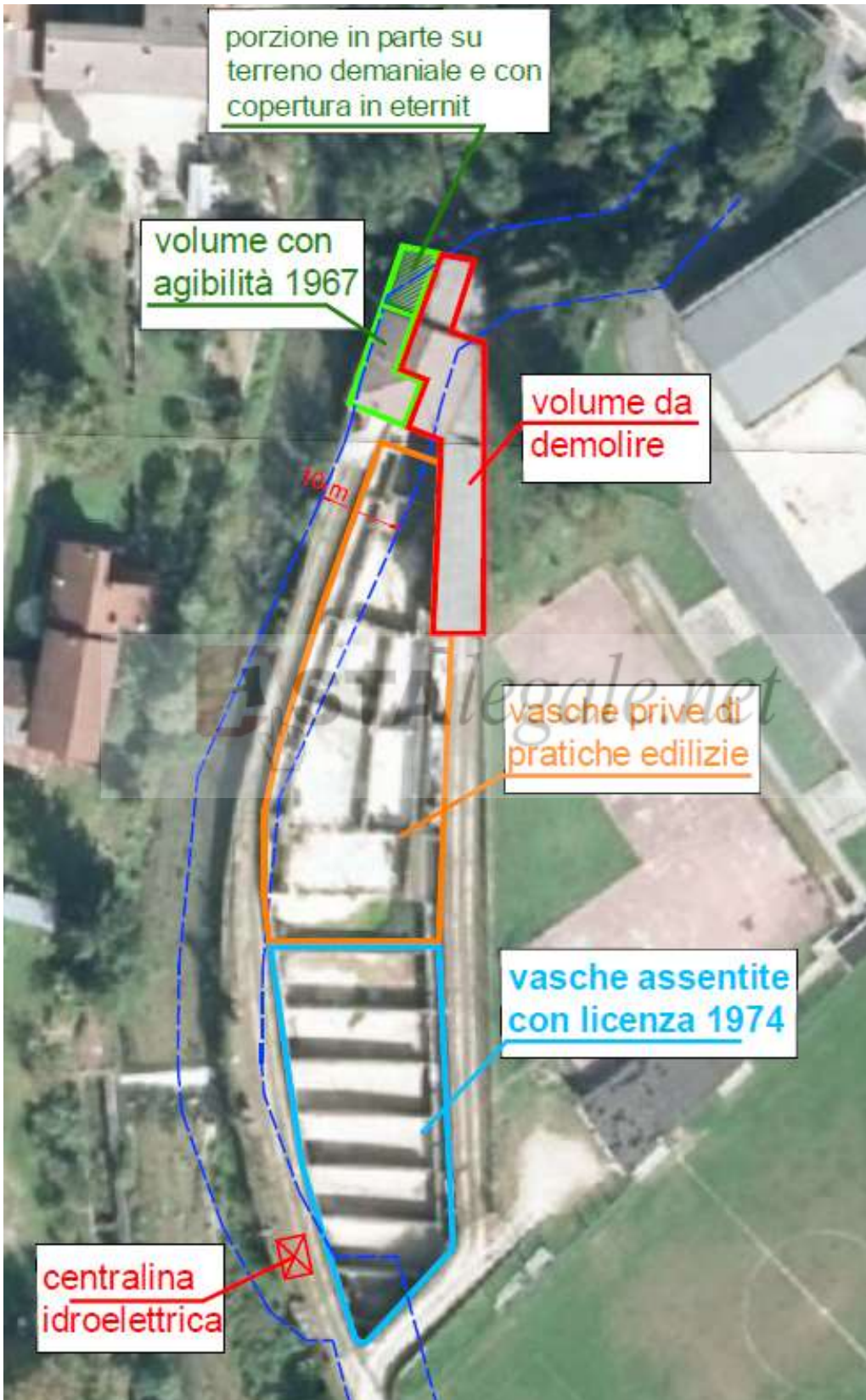
Il tutto è riportato in [all 10](#).

Dall'accesso agli atti presso il Genio Civile di Vicenza sono stati visionati i seguenti documenti ([all 10.1](#)):

- **Progetto di sistemazione centralina idroelettrica sul sedime del m.n. 451;**
- **Autorizzazione scarico acque reflue produttive** dall'attività di piscicoltura nel torrente Chiampo del **22.10.2012 prot. n. 80487 reg 143/acqua/2012;**
- **Autorizzazione scarico acque reflue produttive** dall'attività di piscicoltura nel torrente Chiampo del **05 06 2007 prot. n. 39020 reg 68/acqua/2007;**
- **Concessione n. 21 derivazione d'acqua dal torrente Chiampo**, ad uso produzione forma motrice del **16.07.1987** per anni 30, con relativo disciplinare;
- **Istanza in data 08.04.1969 per concessione in sanatoria di derivare dal torrente Chiampo e dalla Valle del Righello** acqua ad uso ittiologico con restituzione integrale al corso d'acqua primitivo nella stessa località – integrazione del 18.07.1997 – **CONCESSIONE NON RILASCIATA**
- **Autorizzazione del corpo forestale dello stato per la costruzione di 6 vasche per allevamento di trote** prot 5924 del 09 06 1974

È allegato alla presente stima il CDU. ([all 11](#)).

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE



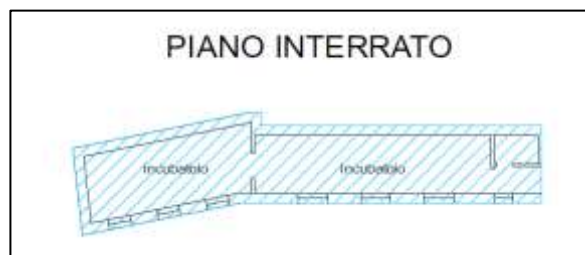
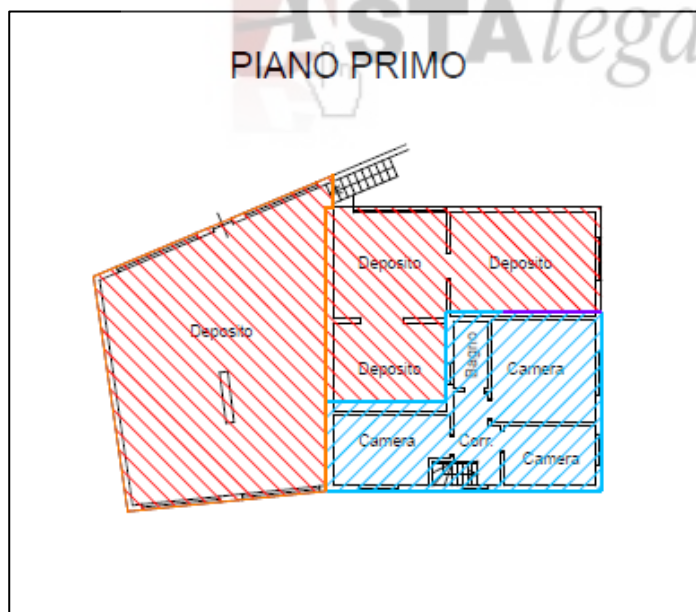
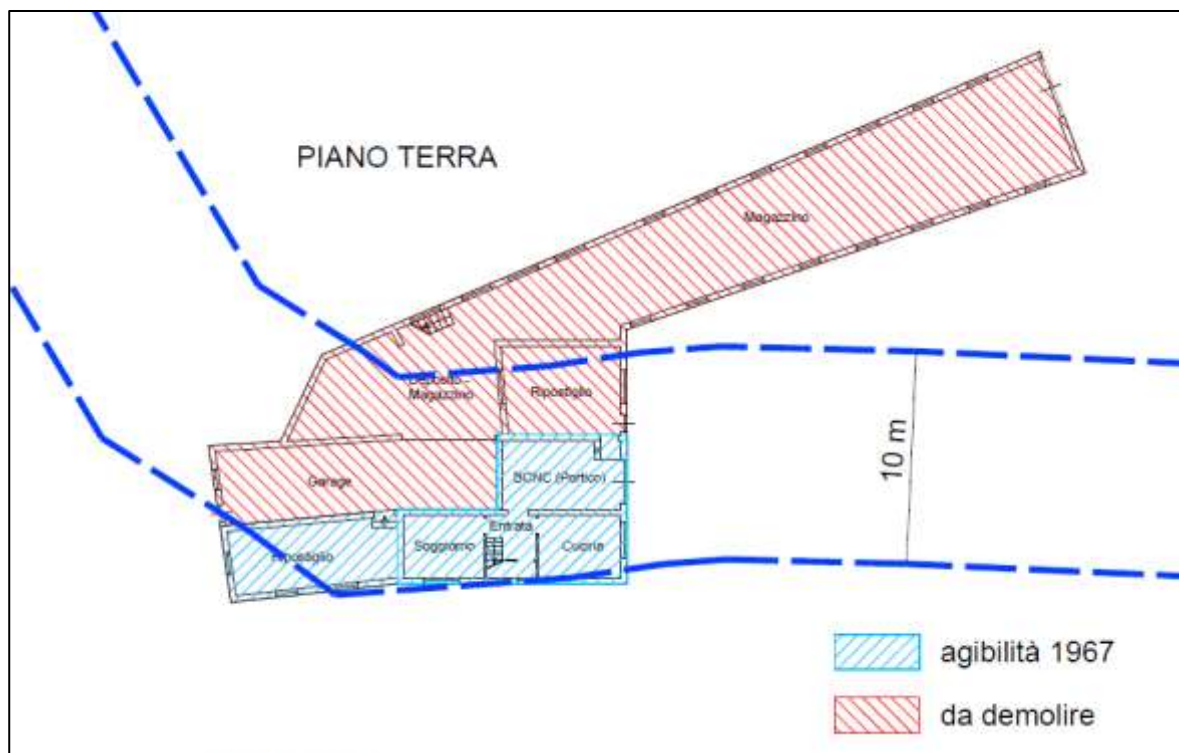
Dall'accesso agli atti presso il Comune di Altissimo è stata reperita l'agibilità (1967) e il collaudo della porzione residenziale del compendio, ma non sono state reperite tavole grafiche rappresentanti i luoghi. Per individuare lo stato assentito quindi si è applicato il D.P.R. 380/2001 all'art. 9 bis comma 1 bis (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) che riporta quanto segue:
<<Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

l-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.>>

La scrivente ha provveduto a confrontare lo stato attuale dei luoghi con le tavole di impianto catastale, con le tavole grafiche allegate alla richiesta di condono: si vedano gli allegati 9.1. Lo stato dei luoghi ha alcune difformità sia con l'accatastamento di primo impianto, sia con le tavole di condono edilizio.

La richiesta di condono – anno 1986- è, alla data di accesso agli atti, non conclusa in quanto incompleta (sono state richieste integrazioni con nota prot 111 del 09 01 1990 e non tutte risultano depositate). Ulteriormente parte dei manufatti oggetto di richiesta di condono sono gravati da un ordine di demolizione e di acquisizione delle aree emesso nell'anno 1983.

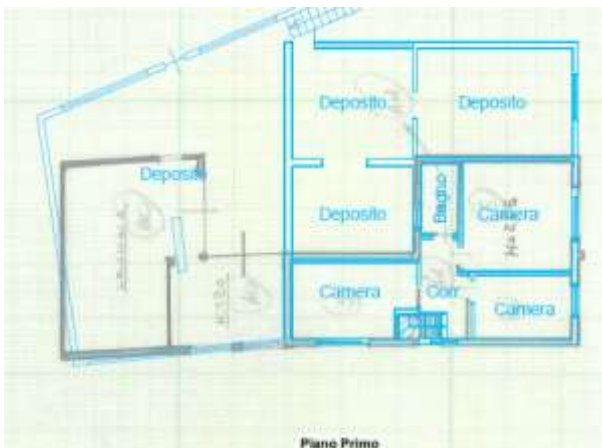
Da tutti questi confronti, è emerso che la sola porzione non oggetto di ordine di demolizione e acquisizione e non oggetto di domanda di condono, è la porzione costruita nell'anno 1967, di cui alla citata agibilità, come sotto rappresentata in colore azzurro.



Si evidenzia che tale costruito ricade per l'intero nella fascia di 10 m di rispetto del vincolo idraulico ai sensi dell'art 96 lettera f del RD 523 del 1904. Dalle ricerche presso il genio Civile non risulta sia stata rilasciata l'autorizzazione idraulica per la costruzione dell'immobile a distanza inferiore di 10 m dal corso d'acqua.

Ulteriormente una porzione di tale costruito ricade all'interno del demanio e, come già evidenziato presenta delle difformità con quanto rappresentato nelle tavole grafiche di primo impianto catastale. Si riportano di seguito estratti all 9.1. (piano interrato, terra e primo e secondo). Relativamente al piano secondo, sottotetto, non è stato oggetto di sopralluogo e allo stato, dall'esterno non sono visibili le

finestre che sono indicate in planimetria catastale, né è stato individuato in corso di sopralluogo l'accesso a tale sottotetto: è presumibile che il coperto sia stato modificato negli anni.





Esternamente sono state autorizzate – anno 1974- le 6 vasche finali dell’impianto di allevamento e, da indagini presso il Genio Civile non risulta stata depositata la pratica CAEM, come prescritto in licenza edilizia.

Non è nota l’epoca di realizzazione delle ulteriori vasche presenti nell’impianto e non è stata reperita alcuna autorizzazione (né in Comune né presso il Genio Civile), di conseguenza, non è possibile valutare la doppia conformità per una eventuale sanatoria. Anche tali vasche ricadono parzialmente nella fascia di 10 m, come sopra descritta e non risulta sia stata rilasciata l’autorizzazione idraulica per la costruzione delle stesse.

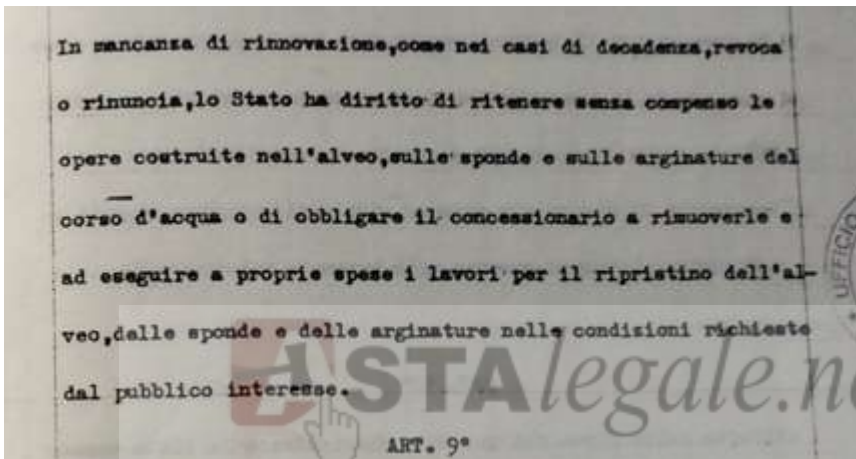
Non è stata reperita alcuna autorizzazione (né presso il Comune né presso il Genio) della recinzione e dei cancelli presenti nel lotto; la recinzione è posta, nel lato ovest, a distanza inferiore dei 10 m dal torrente Chiampo. La strada comunale che conduce fino all’ingresso dell’abitazione è stata chiusa con un cancello posto fra i mn 657 e 451, e viene utilizzata, di fatto, come accesso privato dell’esecutato.

La baracca posta sul lato ovest dell’immobile verso il fiume ricade all’interno del demanio è coperta con amianto e non risulta assentita. – vedi foto sottoriportata-: tale baracca non è sanabile.



Le condotte e paratie poste a nord e atte a captare l'acqua per alimentare le vasche di itticoltura non risultano assentite con pratica edilizia. Parte di tali condotte insistono sulla roggia dei Centomini, in suolo demaniale. Non sono state reperite concessioni per la costruzione del canale per la captazione dell'acqua dalla valle del Righello. In merito si osserva che tale condotta insiste sul demanio (torrente Chiampo) ovvero sul mn 395 di proprietà di terzi.

Sul mn 451 è stata realizzata una centralina idroelettrica: non è stato reperito il progetto edilizio e relativa autorizzazione per la sua costruzione. Presso il Genio Civile è stata reperita la **Concessione n. 21 derivazione d'acqua dal torrente Chiampo**, ad uso produzione forma motrice **del 16.07.1987** per anni 30, con relativo disciplinare. In base a questo disciplinare all'art 8 è previsto, in caso di decadenza quanto segue:



Sono state reperite le autorizzazioni per lo scarico delle acque reflue produttive dell'allevamento ittico nel Torrente Chiampo, ma non è stata reperita l'autorizzazione alla derivazione d'acqua per l'allevamento medesimo.

La scrivente ha provveduto a richiedere la possibilità di deroga alla inedificabilità prevista dal RD 1904 a meno di 10 m dal corso d'acqua, sia al genio Civile per quanto attiene il torrente Chiampo che al Servizio Forestale competente per la valle dei Centomini: entrambi gli Uffici hanno confermato che non sono previste deroghe (vedi all 15)

In conclusione, la maggior parte degli immobili facenti parte del compendio sono oggetto di ordine di demolizione e acquisizione emesso nell'anno 1983. Per parte di tali immobili è stato richiesto il condono edilizio, ma la pratica non è conclusa. Non conoscendo gli esiti della istruttoria di condono, ed essendo stato emesso un ordine di demolizione, la scrivente valuterà questi beni quantificando il valore del suolo e i costi di demolizione delle opere abusive indicate nell'ordine di demolizione del 1983.

La residenza risulta dotata di agibilità nell'anno 1967, ma per la medesima non è mai stata richiesta l'autorizzazione idraulica. La norma prevede l'inedificabilità a meno di 10 m dal corso d'acqua sia dalla parte del torrente Chiampo che da parte della roggia dei Centomini. Il bene, quindi, non risulta sanabile: ne sarà valutato il valore d'uso come espresso in cap 12. Si rileva ulteriormente che il bene risulta, allo stato, con delle difformità rispetto alla planimetria di primo impianto – vedi sovrapposizioni sopra riportate-

Per la valutazione delle vasche di allevamento ittico, si rimanda alla relazione del pi Povolo (all 16)

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, sarà applicata una decurtazione percentuale per tenere conto delle ulteriori problematiche sopra elencate, come consentito da vademecum ed in via puramente indicativa.

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dall'esecutato.

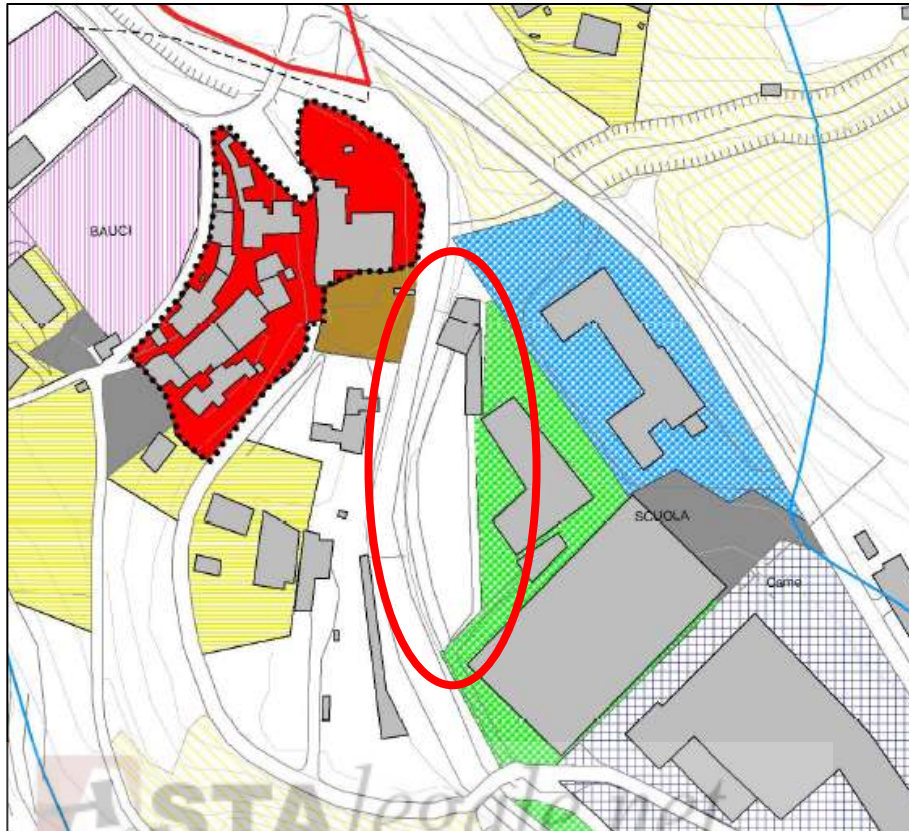
Le vasche al momento del sopralluogo erano vuote e, dalla vegetazione cresciuta al loro interno, si deduce che non siano in funzione da diverso tempo.

Il sig XXX durante il sopralluogo ha informato che non svolge più l'attività di allevamento trote.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- A) **Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** dalle indagini esperite non risultano altri pignoramenti;
- B) **Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** dalle indagini esperite non risultano;
- C) **Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** dalle indagini esperite non risultano;
- D) **Vincoli storico artistici:** Non risultano. Si rimanda a quanto indicato in CDU. (vincolo idrogeologico forestale, vincolo sismico, vincolo paesaggistico, rispetto idraulico, etc). Una porzione del lotto ricade in zona F3.

Si riportano di seguito gli estratti delle tavole relative al Piano degli Interventi del Comune di Altissimo, reperibili dal sito internet istituzionale:



Elaborato D2 Zone significative – P.I.
(l'ellisse di colore rosso individua i luoghi oggetto della presente relazione)

E) Regolamento condominiale: non presente;

F) Atti impositivi di servitù: all'interno del compendio lungo la strada comunale sono presenti dei pali della corrente. Uno di questi pali, al momento del sopralluogo era rotto.

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: non risultano

Convenzioni matrimoniali: vedi quanto indicato in 8C

Altri pesi e/o Limitazioni d'uso: come descritti in narrativa e indicati in all 16, vedi prelazione agraria.

Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo: si vedano i vincoli indicati in CDU e le relative norme NTO indicate ([all 11](#)). Una porzione del lotto ricade in zona F3. In merito, con e mail in data 21 02 2022 l'UT del Comune di altissimo ha specificato che:

“In questo momento l'Amministrazione non ha in programma di intervenire sull'area F3 adiacente alla proprietà oggetto del CDU, se non con manutenzioni ordinarie, e quindi non è interessata all'acquisizione della porzione limitata di area privata che, in base al Piano degli Interventi, ricade nella stessa zona F3.”

SEZIONE B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, alla data del 15.02.2022:

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/08/2011 - Registro Particolare 3710 Registro Generale 17302 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 46295/15771 del 04/08/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: BANCA POPOLARE DI VERONA S. GEMINIANO E S. PROSPERO Spa – Verona (VR) C.F. 03689960239 (domicilio eletto Piazza Nogara n. 2)
Soggetto debitore: XXX
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2021 - Registro Particolare 7477 Registro Generale 10468
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1340 del 09/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: LEVITICUS Spv Srl – Roma CF.14978561000
Contro: XXX

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Parte dell'edificio (sub 5 piano sottostrada e piano primo e sub 6 piano terra) ricadono su suolo demaniale. Ricadono su suolo demaniale ulteriormente paratie e canalizzazioni per la captazione d'acqua. In merito alla richiesta inoltrata presso il demanio in data 18 02 2022 se fossero presenti nei loro archivi autorizzazioni, ovvero provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso, per la costruzione dell'abitazione, e delle vasche/canalizzazioni, pareri di competenza o quant'altro necessario ai sensi dei legge per assentire lo stato dei luoghi, l'Ufficio del demanio in data 21 02 2022 ha riferito quanto segue: *“con riferimento alla sua richiesta, si rappresenta che agli atti della Scrivente non sono presenti documenti inerenti l'immobile indicato.”*

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano. Con e mail in data 21 02 2022 l'UT del Comune di Altissimo ha specificato che:

“con riferimento al CDU 7578 del 08/11/2021, si comunica che presso gli archivi del Comune non sono reperibili registri su diritti di usi civici, censi e livelli, pertanto si può considerare che gli immobili siano liberi da tali gravami.”

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

Non si tratta di condominio

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): non note;

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia: /

Eventuali dotazioni condominiali: /

Eventuali cause in corso: non note;

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

Per la definizione del valore di mercato dei beni è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), il quale:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati ricercati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Dalla ricerca effettuata presso il portale dell'Agenzia del Territorio non è risultata la presenza di atti di compravendita riguardanti unità immobiliari di categoria catastale A/4, aventi superfici e rendita simili, da poter quindi comparare, con il bene oggetto di stima (subject) - Ispezione n. T414844 del 21/02/2022.

Non essendo stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di beni con caratteristiche simili stipulati nella zona la valutazione viene fatta con riferimento ad immobili simili recentemente immessi nel mercato nella stessa area.

Fonti di informazione

Sono state prese in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. a cura dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, le informazioni tratte da "Borsa Immobiliare – Rilevazione dei beni immobili residenziali" a cura della Camera di Commercio Vicenza, le informazioni reperite dal sito Borsino Immobiliare; è stata inoltre effettuata una ricerca sugli avvisi di vendita per immobili simili nella stessa zona presso siti internet specializzati (immobiliare.it, casa.it, ...).

La superficie commerciale convenzionale (desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) viene riportata nella seguente tabella.

Note sulle superfici considerate:

- sono state considerate esclusivamente le porzioni di costruito corrispondenti all'abitazione con portico, in quanto i magazzini e il garage, pur comparando nelle planimetrie di primo impianto, risultano, da un lato ricadere in parte in demanio, dall'altro sono difformi da quanto rappresentato in primo impianto e per gli stessi, a seguito della rilevazione di tali difformità è stato emanato ordine di demolizione e successivamente richiesto il condono (alla data dell'accesso agli atti, non rilasciato).

Consistenze Lorde e Commerciali Subject riferito agibilità 1967

Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. Mercantili	Sup. Comm. mq
Piano Interrato			
Locali incubatoio	75	0,25	18,75
Piano Terra			
Abitazione originaria con agibilità 1967	59	1,00	59,00
Piano Primo			
Abitazione originaria con agibilità 1967	59	1,00	59,00
TOTALE	193		137

Volumi da demolire

Destinazione	Sup. Lorda mq	Altezza m	Volume mc
Piano Terra			
Garage, deposito, ripostiglio	146	2,80	408,80
Ripostiglio con agibilità 1967 ricadente su demanio e con copertura in amianto	29	2,80	81,20
Magazzino	120	3,52	422,40
Piano Primo			
Deposito 1	61	2,74	167,14

Deposito 2	92	2,97	273,24
TOTALE	448		1.353

Quotazione tratta da "O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Territorio":

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1
Provincia: **VICENZA**
Comune: **ALTISSIMO**
Fascia/zona: **Suburbana/LOCALITA' MOLINO (ZONA OVEST DI ALTISSIMO)**
Codice zona: **E1**
Microzona: **0**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1300	L			

Quotazione tratta da "Borsino Immobiliare":

 **Abitazioni** in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 717	Valore medio Euro 834	Valore massimo Euro 950	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---

Valore medio per appartamenti da ristrutturare: 834,00 €/mq

Quotazione tratta da "Borsa Immobiliare – Rilevazione dei beni immobili residenziali – Camera di Commercio Vicenza":

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
CHIAMPO						
zona unica	1.125	1.400	350	575	9.000	11.000

Nota: non presenti i dati per i Comuni di Altissimo e Crespadoro

Valore medio per appartamenti da ristrutturare: 462,50 €/mq

Inoltre, consultando siti specializzati quali immobiliare.it e casa.it, sono stati reperiti annunci di vendita relativi ad immobili di tipo abitativo simili al subject situati nella stessa zona, le cui risultanze sono riassunte nella seguente tabella:

	Prezzo Vendita	Superficie	€/mq
Annuncio 1	87.000,00	168,00	517,86
Annuncio 2	109.000,00	100,00	1.090,00
		MEDIA	803,93

I dati delle quotazioni tratte da O.M.I. si riferiscono solamente ad immobili con stato conservativo "Ottimo". Considerato lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di perizia così come evidenziato nei precedenti capitoli vengono quindi esclusi tali valori di quotazione per il calcolo del più probabile valore di mercato.

Tutto ciò premesso, la media tra i dati reperiti è pari a 700,14 €/mq arrotondati a 700,00 €/mq.

I terreni agricoli sono stati valutati in €/mq 1,50, come da indicazioni del Pi Povolo (all 16)

Si ottiene quindi:

(mq)	Valore unitario (€/mq)	Totale (€)
Superficie commerciale 137	700,00	95.900,00
Mappali 230 + 451 tot 614 mq catastali	1,50	921,00
Sedime aree demolite 295 mq	1,50	442,50
	TOTALE	97.263,50
	TOTALE arrotondato	97.000,00

Più probabile valore di mercato immobile residenza € 97.000,00

A cui devono essere detratti i seguenti costi:

Demolizioni 1.353 mc x 22,00 €/mc = 29.766,00 € arrotondato € 30.000,00

Rimozione e smaltimento di lastre di cemento amianto ondulate o piane	€ 8.000,00
Totale detrazioni	€ 38.000,00

Richiamando quanto analizzato nel capitolo 6 relativamente alla situazione urbanistico edilizia degli immobili oggetto di stima, essi sono parzialmente colpiti da ordine di demolizione emesso dal Comune di Altissimo nel 1983 e parzialmente autorizzati con agibilità del 1967 (fabbricato originario) ma ricadenti per l'intero nella fascia di 10 m di rispetto del vincolo idraulico ai sensi dell'art 96 lettera f del RD 523 del 1904.

Non risulta sia stata rilasciata l'autorizzazione idraulica dal Genio Civile per la costruzione dell'immobile a distanza inferiore di 10 m dal corso d'acqua.

A fronte di quanto esposto, si valutano i beni secondo le indicazioni riportate nel Vademecum Esperto: *“Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:*

*nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;*

*nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.”*

Si procede pertanto con il calcolo del “Valore d' Uso” dell'immobile originario, dotato di agibilità del 1967, costruito a distanza inferiore di 10 m dal corso d'acqua (immobile non sanabile e non gravato, alla data di accesso agli atti presso il Comune di Altissimo da un ordine di Demolizione).

Si può ipotizzare che l'uso si protragga per circa 20 anni.

Per la determinazione del valore d'uso, si utilizza la stima analitica del valore di un immobile mediante capitalizzazione dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni, ad un opportuno saggio.

Si utilizza la formula per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Vf = a ((q^n) - 1)/r$$

Dove:

- Vf il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

r: per determinare il saggio di capitalizzazione si utilizzano le ultime tabelle OMI indicanti i valori di mercato e di locazioni dei beni nella zona oggetto di stima.

Provincia: VICENZA
 Comune: ALTISSIMO
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	840	L	2,3	3,2	N
Autorimesse	NORMALE	360	530	L	1,6	2,4	N
Box	NORMALE	360	530	L	1,6	2,4	N
Ville e Villini	NORMALE	560	840	L	2,3	3,2	N

Da cui deriva $r = 0,047143$ ovvero 4,7143%

Per il calcolo del reddito netto annuo si utilizza il valore di mercato precedentemente determinato per l'immobile originario dotato di agibilità del 1967 ricavando:

$$a = V_m \times r = 95.900,00 / 0,047143 = 4.521,01 \text{ € / anno}$$

si assume infine un montante unitario q pari a 1,02, considerando 20 annualità.

$$a = 4.521,01 \text{ €}$$

$$q = 1,02$$

$$n = 20$$

$$r = 4,7143\%$$

$$V_f = a \cdot ((q^n) - 1) / r = 46.605,28 \text{ €}$$

Per le aree in cui è stato emesso ordine di demolizione, si quantifica il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive.

	Importi (€)
Valore d'uso	46.605,28
Mappali 230 + 451 tot 614 mq catastali	921,00
Sedime aree demolite 295 mq	442,50
Costi di demolizione delle opere abusive	-38.000,00
TOTALE	9.968,78

A tale valore deve essere aggiunto il più probabile valore di mercato delle vasche di piscicoltura, nonché dei terreni agricoli facenti parte del compendio, così come valutate dal P. agrario Povolo in all 16

€ 38.850,00

Inoltre considerato:

- che la presente stima ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
 - che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
 - le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia alle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
 - le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE; inoltre vi potrebbero essere ulteriori difformità nell’immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap 6;
- etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell’Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d’asta e al fine di considerare le problematiche urbanistico-edilizie sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 30%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato/uso dei beni pari a (€ 38850 + € 9968,78) € 48.818,78
- riduzione, proposta, 30% pari a - € 14.645,63
- Costi relativi alle difformità catastali - € 2.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato/uso stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti corrisponde a

€ 32.173,15

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in

€ 32.000,00

Giudizio di vendibilità:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità scarsa. Non noti possibili acquirenti.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Non c'è quota

14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Si allegano il **certificato di residenza**, il **certificato di residenza storico**, il **certificato anagrafico di stato civile** e l'**estratto per riassunto del registro atti degli atti di matrimonio** relativi all'esecutato, nonché atto di **accordo per la cessazione degli effetti civili del matrimonio**.

Il tutto è riportato in [all 13](#).

Trissino, 23.03.2022



L'Esperto stimatore

Ing. Ludovica Guerrato Trissino