



# TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G. n. 111/2024

**(Lotto 1)**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



Giudice: dr. Nitti Marialuisa

Creditore procedente: Caretta Valentina

Esecutato: [REDACTED];

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/01/2025 ore 9.00

Identificazione beni: Sarcedo Via Cà Bosa

Dati Catastali: C.F. Sarcedo F. 1 mapp. 293 per il diritto di proprietà di  $\frac{1}{4}$ ;

Esperto stimatore: geom Borgo Francesco - Via Marconi 17 - Isola Vic. [geom.borgo@gmail.com](mailto:geom.borgo@gmail.com) tel: 0444.977585

Custode Giudiziario: IVG



**Titolo di occupazione**

(cfr. pag. 19):

**Oneri**

(cfr. pag. 19): no

**APE**

(cfr. pag. 15): SI - immobile in classe energetica "G" 587,2 kWh/m<sup>2</sup> anno

**Vendibilità**

(cfr. pag. 32): Sufficiente

**Motivo**

(cfr. pag. 32): l'unità abitativa identificata al F. 1 mapp. 293 è interessata per la sola di quota di 1/5 su un edificio abitativo vecchio e con necessità di interventi in contesto di corte. La zona risulta tranquilla ma periferica e poco servita.

**Lotti**

(cfr. pag. 32): UNO

**Varie/criticità**

(cfr. pag. 32):

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

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

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

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

## Sommario

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.....	7
IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE STORIA CATASTALE .....	15
STATO DI POSSESSO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	19
RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	21
REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.....	21
VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	24
LOTTI .....	30
COMODA DIVISIBILITA' .....	30
OSSERVAZIONI FINALI .....	31
ALLEGATI .....	32

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 07/06/2024** Giuramento telematico inviato alla Cancelleria del Tribunale di Vicenza, inerente il conferimento dell'incarico per la valutazione del compendio oggetto della Esecuzione Immobiliare.
- 07/06/2024** Accesso Ufficio del Territorio per visure su immobili
- 27/11/2024** Accesso Agenzia delle Entrate per ispezioni ipotecarie
- 07/06/2024** Richiesta certificati anagrafici al Comune competente
- 14/12/2024** Richiesta copia atto di compravendita alle Studio Notarile.
- 07/06/2024** Richiesta accesso atti presso archivio edilizio comunale
- 18/06/2024** Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check-list preliminare
- 19/06/2024** Decreto di sospensione attività peritale
- 22/10/2024** Verbale di ripresa attività peritali
- 11/12/2024** Ricerca comparabili mediante sistema telematico di consultazione
- 11/11/2024** Accesso ai beni, verifica dello stato dei luoghi, rilievo metrico e fotografico
- 14/12/2024** Redazione APE
- 24/12/2024** Ultimazione relazione con allegati e trasmissione alla cancelleria del Tribunale di Vicenza mediante PCT
- 18/02/2025** A seguito di Istanza del precedente il Giudice autorizzava in data 04/02/2025 la riorganizzazione della perizia già depositata in lotto unico con due nuovi elaborati atti a dividere in due lotti l'abitazione ed i terreni. Tale autorizzazione, mai pervenuta all'esperto estimatore a mezzo C.T.P. è stata comunicata mediante invio in copia dall'avvocato del precedente.

## DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### Diritto

proprietà, per la quota  $\frac{1}{5}$  relativamente al bene pignorato F. 1° mapp. 293

- [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. all. 1).

### Bene e ubicazione

L'immobile oggetto di valutazione è situato in Sarcedo Via Cà Bosa , consiste in un'abitazione disposta su 4 piani con accesso da Via Cà Bosa

L'abitazione si compone come un corpo in linea edificato in adiacenza ad altri fabbricati ad uso abitativo o rurale. Il tutto fronteggia una corte di accesso alle suddette unità, parte di questa corte risulta essere di proprietà esclusiva dell'abitazione stessa come pure una porzione posta a retro verso nord che separa il fabbricato da Via Cà Bosa.

Il fabbricato abitativo ha il proprio accesso dalla corte esclusiva volta a sud, e si sviluppa in quattro piani di cui tre fuoriterza e un piano interrato ad uso cantina.

La viabilità pubblica per giungere all'insediamento di cui l'unità oggetto di procedura costituisce parte è una strada comunale asfaltata denominata Cà Bosa, strada di campagna a doppio senso di marcia caratterizzata da carreggiata di larghezza insufficiente, che obbliga i veicoli a uscire sulla banchina in caso di incrocio, tuttavia si tratta di una strada praticata quasi esclusivamente dai residenti e quindi può essere definita a scarso traffico.

Il fabbricato è quindi in zona rurale rispetto il centro abitato del comune di Sarcedo, la zona gode di limitati servizi di urbanizzazione primaria, mentre i servizi sono dislocati ad una sensibile distanza, la zona si caratterizza per la presenza radi insediamenti di tipo abitativo misto al rurale. L'area circostante risulta totalmente vocata all'attività agricola.

### Caratteristiche strutturali e di finitura generale dell'intero fabbricato

La tipologia costruttiva dell'edificio è così desunta:

Trattasi di un corpo edilizio ad uso residenziale disposto su 3 livelli fuori terra, il fabbricato è stato realizzato 1954 e successivamente non è più stato interessato da rilascio di provvedimenti che ne legittimassero modifiche. Strutturalmente si ipotizza sia realizzato in una struttura muraria portante mista, parte in sasso e parte in laterizio, gli impalcati sono costituiti da solai in laterocemento in appoggio su setti murari portanti per tutti i piani fuori terra. Tutti i paramenti esterni risultano intonacati e tinteggiati, l'accesso all'edificio avviene da corte esclusiva collegata ad ulteriori corti e successivamente a strada pubblica. Il fabbricato risulta edificato in adiacenza ad altre unità immobiliari sui lati est ed ovest.

### Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata nella tipologia a capanna con colmo in mezzeria, la struttura è composta da travi in legno e soprastante orditura secondaria sempre in legno, tavelloni in laterizio e coppi. Le cornici esterne verso i due fronti nord e sud sono in calcestruzzo. La struttura appare in ordine priva di infiltrazioni ed evidenti ammaloramenti.

### Esterni.

Gli spazi esterni esclusivi si compongono in due aree di corte prospettanti i due fronti liberi, la corte nord a forma trapezoidale e delimitata da una recinzione che la separa dalla strada mentre e dal fabbricato stesso, ai lati invece confina con unità immobiliari intestate a terzi. La stessa risulta sostanzialmente incolta e presenta una siepe verso strada mentre per il tratto adiacente il fabbricato presenta un piccolo marciapiede. Per accedere a questa porzione di area esclusiva non esistono accessi diretti dal fabbricato né dalla strada, l'unico accesso avviene transitando sullo scoperto del l'attiguo mappale 208 intestato a terzi. All'area di corte posta a sud si accede da Via Ca' Bosa attraverso un portone carraio ricadente sul mappale 130 di terzi e successivamente su corte esclusiva del mappale 208 sul quale sembra esserci una servitù di passaggio. A giudicare dai veicoli stazionati, la stessa corte esclusiva del mappale 293 sarebbe gravata da servitù veicolare e pedonale di fatto a favore di ulteriori mappali attigui.

### **Caratteristiche descrittive e componenti edilizie dell'appartamento.**

L'unità abitativa si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato, consiste complessivamente in una superficie lorda (SEL) complessiva di **mq 176,07** (comprese superfici accessorie raggte).

L'altezza interna utile media dei due piani abitabili (T- 1°) è pari a ml 2,79 .

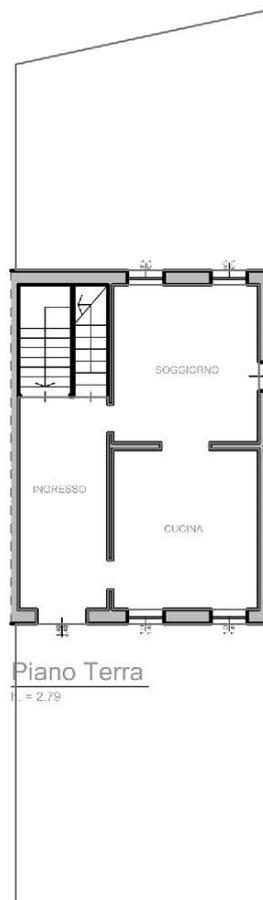
L'unità immobiliare disposta su 4 livelli presenta al piano interrato un locale accessorio ad uso cantina, al piano secondo un ampio locale soffitta con la copertura in andamento. I restanti piani terra e primo sono destinati all'uso abitativo quindi al piano terra è presente l'ampio ingresso, con a lato il locale cucina, collegato al locale soggiorno, dal vano scala si accede al piano primo in cui sono presenti due ampi ambienti ad uso camera e un locale a servizio igienico, i suddetti locali sono serviti da un ampio corridoio. L'abitazione possiede affacci orientati a nord e sud, nei rimanenti lati risulta adiacente ad altre unità immobiliari. La rappresentazione grafica è quella indicata nelle planimetrie di pagina seguente.

Le finiture che conformano l'unità abitativa sono le seguenti:

- portoncino di ingresso in legno e specchiature vetrate, la produzione è sicuramente datata;
- porte interne a volata di tipologie diverse alcune di vecchia fattura altre sostituite e più recenti;
- finestre con invetriate in legno verniciato dotate di vetro camera nei locali di soggiorno al piano terra mentre al piano primo sono presenti le invetriate originarie dotate di vetro semplice;
- oscuri alla vicentina in legno
- le pavimentazioni presenti sono di tipologie diverse, si riscontrano pavimentazioni composte da marmette e piastrelle nei locali al piano terra mentre al piano primo è prevalente la pavimentazione in parquettina o linoleum nelle camere mentre bagno e corridoio presentano piastrelle. La cantina è priva di pavimentazione mentre la soffitta è dotata di pavimentazione in cemento;
- le pareti e soffitti sono intonacate in malta al greggio e fino e tinteggiatura civile, ad esclusione dei locali soffitta e cantina che invece presentano una sola intonacatura al grezzo.
- il bagno presenta sanitari in ceramica a terra, costituiti da bidet, water, lavabo, vasca di vecchia fattura;
- la terrazza presenta parapetti in muratura e pavimentazioni in piastrelle;
- L'impianto di riscaldamento è presente sui locali abitabili ai piani terra e primo con radiatori a radiatori tubolari o in alluminio posti generalmente sottofinestra o a parete, tuttavia non è stato individuato il generatore che serve l'unità immobiliare. Al piano soffitta è visibile un generatore parzialmente smontato che, da quanto deducibile dalle tubazioni a vista, forniva

esclusivamente acqua sanitaria al bagno sottostante. Non sono stati individuati collettori di distribuzione del vettore termico ai radiatori, le tubazioni sono parzialmente visibili e collegano anche unità immobiliari adiacenti appartenenti a terzi. In conclusione si può affermare che, anche in presenza degli elementi radianti, l'unità immobiliare può definirsi priva di impianto per assenza del generatore.

- impianto elettrico è del tipo sottotraccia tradizionale di vecchia realizzazione, con interruttori, prese e placche di diversa fattura e prevalentemente in plastica bianca.



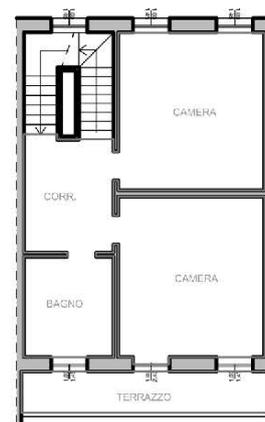
Piano Terra

h. = 2.79



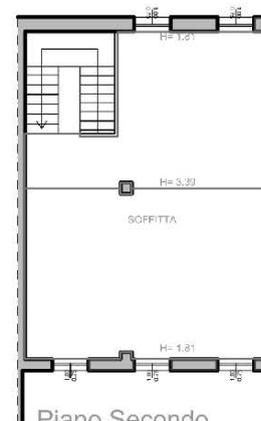
Piano Interr.

h. = 2.25



Piano Primo

h. = 2.79



Piano Secondo

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



VISTA INGRESSO



VISTA LOCALE INGRESSO



VISTA CUCINA



VISTA CUCINA



VISTA CUCINA



VISTA SOGGIORNO



VISTA SOGGIORNO



PAVIMENTO P.T.



VISTA CAMERA 1



VISTA CAMERA 1



VISTA CAMERA 2



VISTA 2 CAMERA 2



VISTA BAGNO



VISTA 2 BAGNO



VISTA CORRIDOIO P.1°



VISTA 2 CORRIDOIO P. 1°



VISTA SCALA ALLA SOFFITTA



VISTA SCALA ALLA SOFFITTA



COPERTURA SOFFITTA



VISTA SOFFITTA



VISTA SOFFITTA



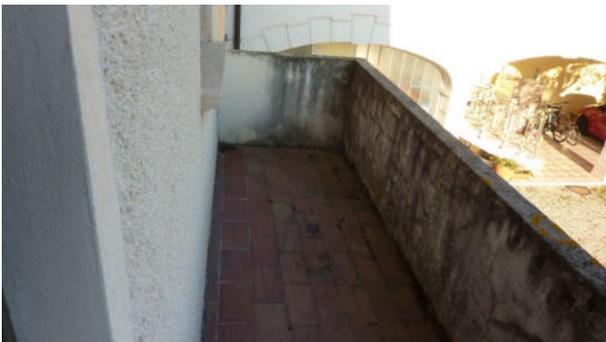
VISTA SOFFITTA



VISTA CANTINA



VISTA CANTINA



VISTA POGGIOLO



VISTA FRONTE S-E



VISTA FRONTE N-O



VISTA CORTE RETRO

### **Considerazioni sullo stato generale dei beni pignorati**

Edificio Abitativo: Esternamente il fabbricato si presenta privo di lesioni strutturali evidenti, tutte le superfici esposte presentano i fenomeni di ordinario decadimento dovuto alla vetustà, i balconi risultano scrostati, i paramenti murari esposti risultano macchiati dalle intemperie, deterioramenti nei trattamenti superficiali visibili nel fianco Nord Est. L'intero fabbricato quindi si può definire in SCARSO stato manutentivo. Il livello delle finiture presenti nell'abitazione nelle parti accessorie, così come evidenziato nelle foto, è da ritenersi di modesta qualità, vetusto e in stato conservativo

ordinario. Per quanto sopra esposto, lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente SCARSO.

### **Necessità di interventi manutentivi**

In considerazione che attualmente l'unità abitativa risulta "non utilizzata a residenza", non si ritiene urgente alcun intervento manutentivo, i terreni appaiono in ordine culturale.

### **Certificazione energetica**

Nel corso del sopralluogo presso l'unità abitativa, non è stato individuato un generatore che serva l'abitazione, le canalizzazioni degli elementi radianti presentavano evidenti interventi di manomissione e modifiche, per tutti questi motivi è predisposto un APE calcolato in modalità simulata che ha definito la classe "G" – 587,20 kWh/m<sup>2</sup> anno.

A seguito dei necessari interventi di modifica impiantistica di rilevanza energetica il suddetto documento dovrà essere necessariamente riformulato.

L'impianto non risulta registrato presso il CIRCE (DGRV 2569/2014).

## **IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE STORIA CATASTALE**

**Diritto** al sig.

- **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** dal 27/03/2006 per i beni:  
C.F. SARCEDO F. 1 mapp. 293 (abitazione) per la **quota di ½**  
C.T. SARCEDO F. 1 mapp. 16 – 129 – 138 (terreni) per la **quota di ½**

### **Dati catastali attuali** ([cfr. all. 4](#))

- Unità abitativa censita come segue:

Comune di Sarcedo - C.F. Sarcedo F. 1 mapp. 293 - Categoria A/3 - classe 3 - consistenza 6 vani - superficie catastale mq 192 e mq 180 con esclusione delle aree scoperte - rendita € 464,81 - piano S1-T-1-2 – Via Cà Bosa

## Confini

Unità abitativa F. 1 mapp. 293: in senso N.E.S.O. – mapp. 199 – 128 – 374 – 130 – 208.

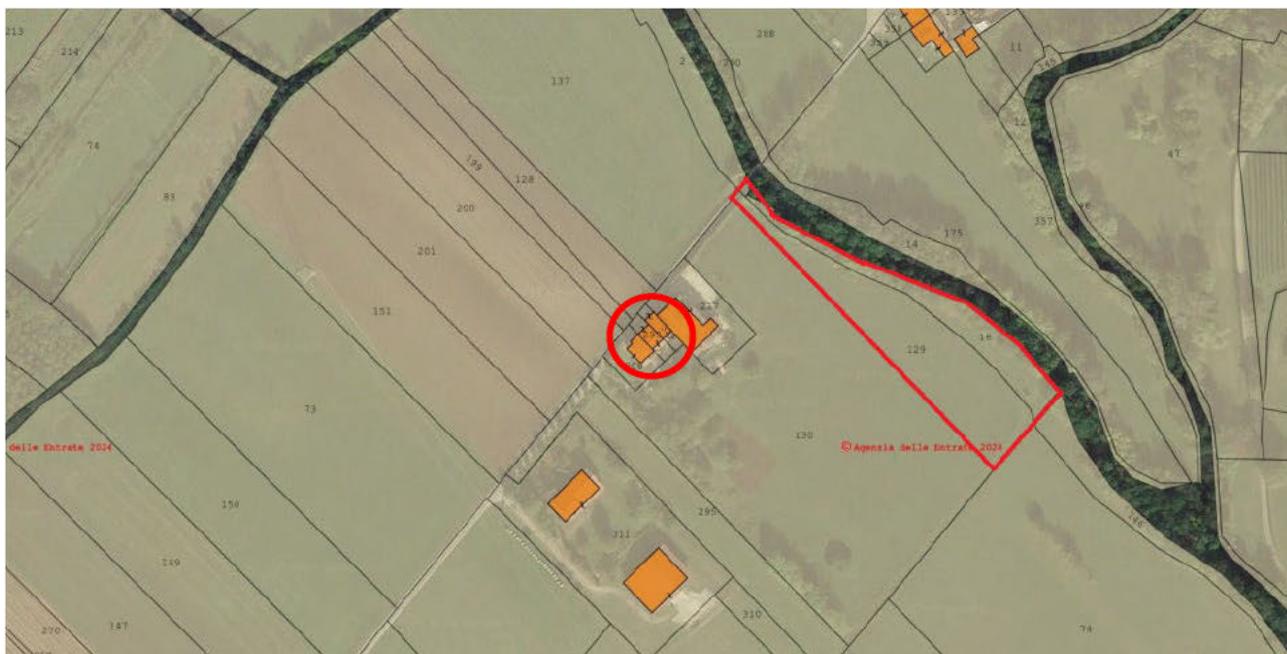
## Variazioni storiche

### F. 1° Mappale n. 293 – Unità abitativa

#### Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel Classamento del 08/03/2005 Pratica n. VI0058996 in atti dal 08/03/2005
- Variazione Toponomastica del 13/07/2004 Pratica n. VI0180314 in atti dal 13/07/2004
- Costituzione del 22/10/2003 Pratica n. 350859 in atti dal 22/10/2003 Costituzione (n. 5519.1/2003)

## Sovrapposizione fra mappa catastale ed ortofoto



Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio dove sono ubicati i beni della ditta eseguita, si riscontra la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale. Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.

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

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto rispetto alle risultanze catastali attuali e all'atto di provenienza.

### **Giudizio di regolarità / DOCFA**

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi come rilevata e la situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate, si riscontra una sostanziale conformità, unica differenza riguarda la presenza della porta di collegamento ad un'attigua unità immobiliare di terzi F. 1 mapp. 374.

Non è accertabile la sostenibilità di un diritto sul predetto bene.

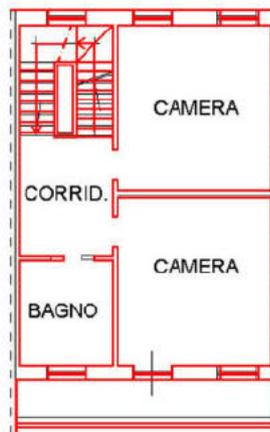
La regolarizzazione necessita della presentazione di una pratica di variazione DOCFA. Le prestazioni tecniche inerenti la predetta pratica si quantificano in circa € 582,40 compresa c.p.g. Iva e spese vive.

SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIE CATASTALI e STATO RILEVATO

PIANTA PIANO TERRA H=280



PIANTA PIANO PRIMO H=270



LEGENDA

- SPAZI NON INTERESSATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
- STATO RILEVATO
- PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO SECONDO Hm=255



PIANTA PIANO INTERRATO H=225



PLANIMETRIA mapp. 293

## STATO DI POSSESSO- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### **Stato di possesso**

Debitore: SI ma dallo stesso non utilizzato.

Locazione: NO

Comodato: NO

Assegnazione al coniuge: NO

Affitto azienda: NO

Altro:

Sine titolo: NO (vedi punto precedente)

Opponibilità (art. 2923 c.c.): NO

### **Vincoli e oneri giuridici**

Usufrutto, uso, abitazione: NESSUNO

Servitù trascritte: NO

Convenzioni edilizio-urbanistico: NO

Vincoli storico-artistici: NO

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: NESSUNO

Prelazione agraria: NO

Suolo demaniale: gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale

Altri vincoli (usi civici, livelli, ecc.) o oneri: NESSUNO

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Non si tratta di condominio

## Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

### Iscrizioni (cfr. all. 6)

- iscrizione in data 08.11.2010 ai nn. 10.853 R.G. e 1.988 R.P. a favore di Caretta Valentina, a carico de [REDACTED] per capitale € 5.000,00

#### Beni colpiti:

Comune di Sarcedo (VI), C. F. Foglio 1° mappale n. 293.

- Iscrizione in data 15/05/2014 ai nn. 3.889 R.G. e 463 R.P. a favore di Campana Robertino e contro [REDACTED] Decreto Ingiuntivo Rep. 2.896/2013 del 10/12/2013 per capitale di € 15.000,00

#### Beni colpiti:

Comune di Sarcedo (VI), C. F. Foglio 1° mappale n. 293.

Comune di Sarcedo (VI), C.T. Foglio 1 mappali 16,129,138

### Trascrizioni (cfr. all. 6)

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 03.04.2024 ai nn. 3162 R.G. e 2520 R.P. a favore di Caretta Valentina C.F. CRTVNT54S42L157L e a carico di [REDACTED] [REDACTED] in forza di **verbale pignoramento immobili** del 21/03/2024 n. 241/2024 di rep.
- Beni colpiti:

Comune di Sarcedo (VI), C. F. Foglio 1° mappale n. 293

C.T. F. 1 mappali 16-129-138

**Elenco delle formalità che verranno cancellate:** Le iscrizioni e la trascrizione indicate nei paragrafi precedenti, saranno cancellate nel contesto della procedura.

## RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### **Titolo di acquisto** [\(all. 7\)](#)

Relativamente al bene C.F. F. 1 mapp. 293 (abitazione)

- [REDACTED] [REDACTED] :
- successione [REDACTED] registrata il 20/02/2004 Rep. 82/449 e trascritta il 02/03/2004 R.G. 2663 R.P. 2012.

### Trasferimenti precedenti a copertura del ventennio

Relativamente al bene C.F. F. 1 mapp. 293 (abitazione)

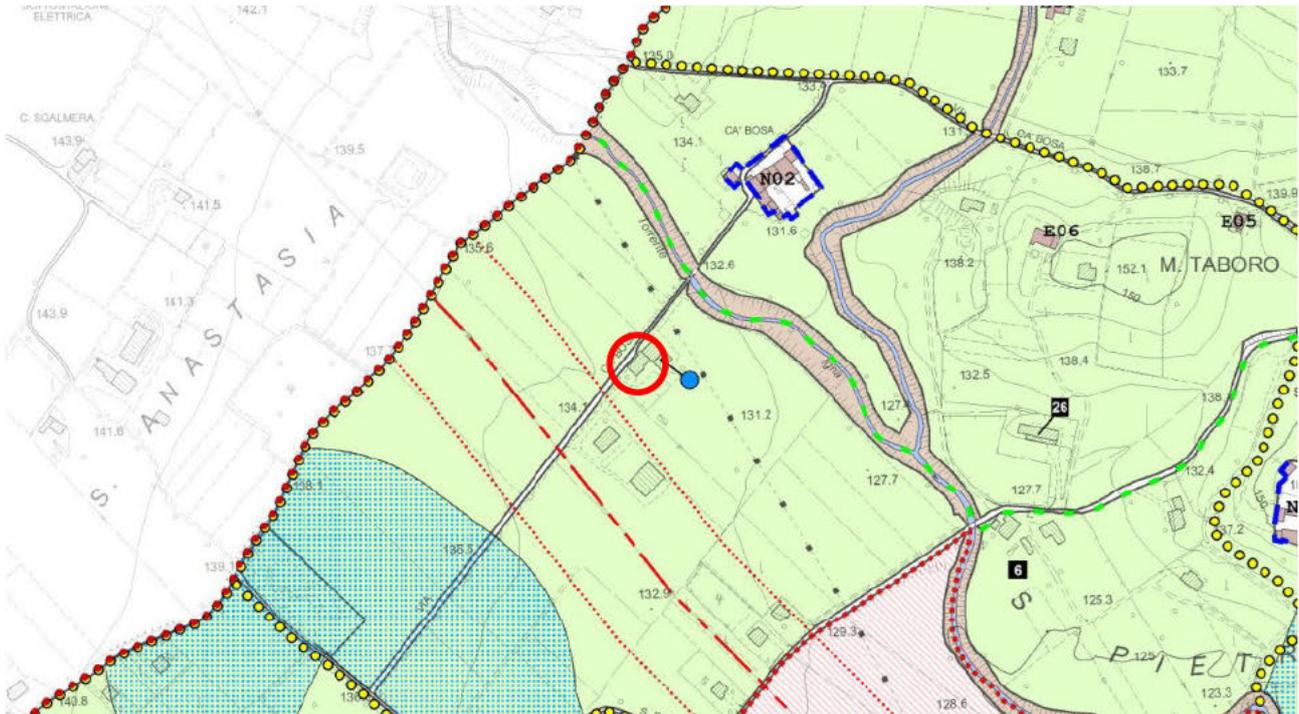
- A [REDACTED] per la quota di 1/1 in forza di atto di cessione quote e divisione del 26/04/1991 Rep. 40259 Notaio Loretto Cornelio trascritto il 20/05/1991 R.G. 3683 R.P. 2936
- A [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 11/10/1990, accettazione tacita di eredità trascritta in data 21/08/2004 R.G. 8638 R.P. 6794.

## REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

### **Inquadramento urbanistico**

L'individuazione urbanistica dei beni è avvenuta consultando sul portale istituzionale del Comune di Sarcedo e acquisendo la documentazione e gli elaborati grafici costituenti il Piano degli Interventi Vigente. Secondo il contenuto del Piano degli Interventi Vigente, approvato in rinnovo con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 23/04/2020 il fabbricato interessato dalla presente procedura ricade in Z.T.O. "Agricola" art. 21 N.T.O. ricadente nella fascia di rispetto di ml. 150 da corsi di acqua pubblica ai sensi D. Lgs 22.01.2004 n° 42

I terreni relativamente al mappale 138 e parte del 129 ricadono in zona Agricola art. 21 N.T.O. e sono inoltre interessati dalla fascia di rispetto di 150 mt da acque pubbliche, mentre il mappale 138 e la restante parte del mappale 129 ricade in zona definita Corsi d'acqua sempre interessati dalla fascia di rispetto dei 150 mt dalle acque pubbliche.



P.I. VIGENTE

### Titoli abilitativi edilizi

A seguito dell'accesso agli atti richiesto con istanza a mezzo PEC datata 07/06/2024 sono stati reperiti e forniti i seguenti titoli edilizi riguardanti il fabbricato oggetto di esecuzione:

- Nulla Osta per costruzione edili datato 20.12.1954 Nr. 1691 mediante il quale si autorizzava il Sig. [REDACTED] alla costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione.
- Autorizzazione all'abitabilità n° 27 datata 23/07/1956

### Difformità edilizio-urbanistiche/abusi

Si premette che l'allegato grafico che accompagna il titolo edilizio fornito risale al 1954, si tratta di un disegno a firma dell'ing. Ezio Giardino di Sarcedo che rappresenta piante e sezione del fabbricato, sullo stesso disegno non è riportata alcuna quota dimensionale. La sovrapposizione atta ad effettuare il raffronto viene quindi effettuata sulla base di una scansione di un elaborato cartaceo prodotto 70 anni or sono, l'attendibilità del raffronto si considera viziata da possibili dilatazioni del documento originario. Quindi l'esame del raffronto viene valutato sulla base dei presupposti precedenti e soprattutto sulla base delle tolleranze previste dalla disciplina normativa vigente che per quanto attiene al nostro caso è stabilita nel 4 % (art. 34 bis c. 1-bis T.U. 380/01) stante la superficie utile dell'u.i. compresa tra 100 e 300 mq. (mq. 100.35). Si ritengono quindi rientranti nelle tolleranze le lievi

difformità riguardanti le posizioni delle forometrie i limitati scostamenti dei muri perimetrali, di alcune partizioni interne nonché l'altezza complessiva dell'edificio.

Quanto invece evidenziato in difformità riguarda la discordanza causata dall'apertura e chiusura di porte interne di collegamento, della presenza del terrazzo nel prospetto sud-est e di una finestra a bocca di lupo presente nel piano interrato, oltre che la minore dimensione dell'intero piano interrato stesso.

Valutando questi aspetti alla luce della disciplina normativa del T.U. 380/01 oltrechè della normativa regionale L.R. 11 del 23/04/2004 è possibile definire le difformità riscontrate come segue:

- Realizzazione di terrazzo esterno nel prospetto S-E- avente superficie pari a mq. 8,60 e trasformazione di finestra in portafinestra per l'accesso al terrazzo stesso, non sono stati individuati elementi che possano accertare l'epoca di realizzazione delle presenti difformità. Da quanto desumibile sul posto si può presumere che gli stessi possano essere stati realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 10/77 e quindi in questa fattispecie troverebbe applicazione l'art. 34-ter del D.P.R. 380/2001. Per questa fattispecie è prevista la regolarizzazione mediante presentazione di SCIA in sanatoria e pagamento di una oblazione calcolata ai sensi art. 36 bis.

Quantificando ipoteticamente i costi di regolarizzazione come segue avremo:

- 1) Costi professionali lordi per la presentazione della pratica SCIA di regolarizzazione  
€ 1.921,50
  - 2) Oblazione calcolata ai sensi art 36 bis.
    - a) Modifica finestra in portafinestra ritenuta conforme € 516,00
    - b) Terrazzo mq. 8.60 x 0.60 x 2x € 186,01 (delibera C.C. 29/06)= € 1.919,62
- Apertura e chiusura porte interne in difformità al titolo rilasciato, riduzione dimensioni piano cantinato, presenza di pilastro e lesena al piano sottostetto si considerano conformi alla normativa all'epoca di realizzazione e all'attuale, conseguentemente sono inquadrati ai sensi art. 34 bis c.2 tali difformità sono quindi considerate nelle **tolleranze costruttive**.

## VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS - Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, risulta definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare 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.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento)”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);

- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte, i balconi, terrazzi e simili;

- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

- gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;

- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

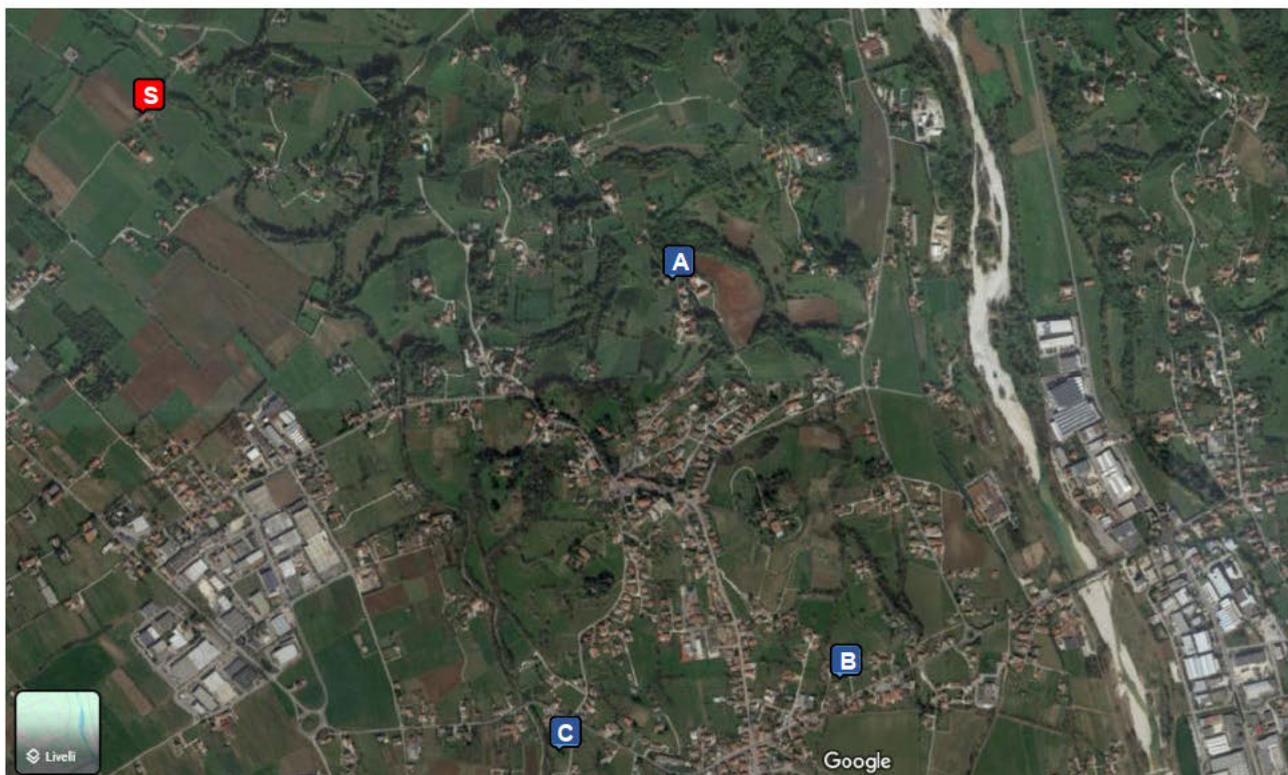
Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, anche per i poggiali è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda.

### **Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA per [Fabbricato abitativo F. 1 mapp. 293](#)**

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto l'individuazione di tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

La tipologia di unità ricercata non ha fornito molti riscontri utili, per tale motivo l'area d'interesse è stata ampliata mantenendo comunque la ricerca entro il territorio comunale e avendo cura di ricercare unità comparabili poste in condizioni simili al Subject per collocazione, contestualità, dimensioni e vetustà. Le unità immobiliari di comparazione individuate possono quindi essere considerate appartenenti allo stesso segmento di mercato.

## INDIVIDUAZIONE COMPARABILI

**Comparabile A** ([cfr. all. 9](#))

Comune di Sarcedo (VI), immobile ubicato in Via Costa n. snc, unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato di corte, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3 m.n. 572 sub. 3 (abitazione).

Unità abitativa con superficie principale (SEL) di mq 110,64 stato di manutenzione sufficiente.

Atto di compravendita in data 30/10/2023 a firma del Notaio Anna Maria Fiengo, rep. n. 71.020 racc. 18.076, Prezzo di vendita € 50.000,00.

**Comparabile B** ([cfr. all. 9](#))

Comune di Sarcedo (VI), immobile ubicato in Via Bassano d. G n. 41, unità abitativa su due piani, censita al Catasto Fabbricati, Foglio 7 m.n. 446 sub. 1 (abitazione).

Unità abitativa con superficie principale (SEL) di mq 90,35 stato di manutenzione scarso.

Atto di compravendita in data 06/04/2024 a firma del Notaio Parisi Lorenzo di Vicenza, rep. n. 1.140 racc. 975, Prezzo di vendita € 32.000,00.

**Comparabile C** ([cfr. all. 9](#))

Comune di Sarcedo (VI), immobile ubicato in Via Cavallara 7, unità abitativa su due piani più soffitta, censito al C. F. Foglio 10 m.n. 603 graff.to 285 (abitazione).

Abitazione con superficie principale (SEL) di mq 88.96 stato di manutenzione scarso.

Atto di compravendita in data 04/06/2024 a firma del Notaio Serena Capotosti di Vicenza, rep. n. 1.945, racc. 1.124. Prezzo di vendita € 16.500,00.

**\*\* N.B.:** le due tabelle riepilogative successive, sono formate da dati desunti dall'allegato n. 9 al quale si rimanda per il dettaglio della valutazione.

### Verifica attendibilità del valore di stima

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%

d% =	$\frac{V_{max}-V_{min}}{V_{min}}$	x 100 < 5%	d% =	$\frac{40.705,64 - 38.760,10}{38.760,10}$	x 100 =	5,0% = < 5,00%
------	-----------------------------------	------------	------	---	---------	----------------

### Sintesi di stima (reconciliation)

Calcolo del valore atteso del Subject (**più probabile valore di mercato**) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

Calcolo del Valore Atteso	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo corretto (v. tabella dei prezzi corretti) [€]	40.593,05	40.705,64	38.760,10	
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3	
Prezzo corretto ponderato [€]	13.531,02	13.568,54	12.920,03	
<b>Valore atteso Subject [€]</b>	13.524,30 + 13.568,57 + 12.917,81 =			<b>€ 40.019,59</b>
	<b>Valore atteso arrotondato (Più probabile valore di mercato)</b>			<b>€ 40.000,00</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima

Per quanto attiene l'edificio abitativo, i valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale
- costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio
- altri costi per rimessa in pristino

Le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione, sono desumibili negli allegati analitici del metodo M.C.A..

Considerato inoltre:

- che la presente perizia 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);
  - a) le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - b) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
  - c) nell'incertezza riguardo i criteri valutativi da parte degli uffici comunali circa lo stato legittimo dell'unità immobiliare e le conseguenti proposte di regolarizzazione rispetto le difformità con particolare riguardo all'applicazione della richiamata normativa “art. 34 bis del T.U. 380/01.”
  - d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione;
  - e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara,

il sottoscritto Esperto, propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo di vendita forzata (a base d'asta), la riduzione del **20%** sul valore di mercato.

**Calcolo del valore di vendita forzata (a base d'asta)**

## TABELLA

Descrizione	Valore
Valore di mercato stimato (più probabile)	€ 40.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 582,40
Oneri di regolarizzazione edilizia	€ 4357.12
Mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max) - 15%	€ 6.000,00
Totale valore a base d'asta	€ 29.060,40
<b>Totale valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>€ 29.100,00</b>

**Determinazione dell'incidenza per metro quadrato del valore di vendita forzata**

L'incidenza del valore di mercato a metro quadrato, in condizione di vendita forzata, riferito al compendio immobiliare oggetto di Esecuzione la cui SEL consiste in mq. 176,07 è pari ad **€ 165.27** (Euro centosessantacinque/27).

**Confronto con trasferimenti pregressi**

Quota del bene pervenuto all'esecutato per successione.

**Valori medi aggiudicazioni precedenti**

Si riporta di seguito tabella contenente i dati forniti da Astalegale, in riferimento alle ultime aggiudicazioni intervenute alle aste giudiziarie nel biennio 2021-2024. I valori medio, minimo e massimo recuperati, riguardano beni siti nel Comune di Vicenza (VI), simili per categoria al bene oggetto del presente Rapporto di Valutazione sono reperibili nella sottostante tabella.



**Divisione totale**

NON necessaria.

**Valore quota**

Abitazione: F 1° mapp. 293 – quota di  $\frac{1}{5}$  – Valore quota € **5.820,00**

OSSERVAZIONI FINALI

Isola Vicentina (VI), lì 18 febbraio 2025

F.to

l'Esperto incaricato dal G.E.

geom. Borgo Francesco

---

## ALLEGATI

1. Certificati anagrafici di residenza storici e di matrimonio
2. Planimetria appartamento e accessori - stato attuale
3. Attestato di Prestazione Energetica
4. Documentazione catastale (visure storiche immobili, planimetrie ed elaborato planimetrico)
5. Verbale sopralluogo ATS
6. Documentazione ipotecaria
7. Atti di provenienza
8. Titoli edilizi
9. Schede/tabelle per calcolo valore subject