

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. e fax 0444-530459 cell. 329 3088834
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 72/2016 R.G.

Promossa da

RETTORE MARISA titolare di CONFEZIONI ERREMME

contro

ROANA ALESSANDRO

Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Pitinari.



SCHEDA SINTETICA E INDICE

a) *Procedura es. imm. n. 72/2016 R.G.*

b) *Giudice dott.ssa Sara Pitinari*

c) *Udienza ex art. 569 c.p.c. Del 08.04.2018*

d) *Esperto arch. Marina Amaglio*

e) *Diritto pignorato: Proprietà per 1/2 (pag. 5)*

f) *Tipologia bene : appartamento al P.1 con garage al P.I. e laboratorio artigianale al P.I. e T. (pag. 11)*

g) *Ubicazione: Castelgomberto località Pechiaro n. 4-5-6 (pag. 5)*

h) *dati catastali attuali: (pag. 5) Comune di Castelgomberto – Catasto fabbricati – Fg. 15*

- m.n. 313 sub 4 – Cat. A/10 - Cl. U – vani 4,5 – Sup. Cat. mq. 97 – Rend. € 1.138,79 – via Fantoni – P.T.
- m.n. 313 sub 7 – Cat. A/3 - Cl. 3 – vani 8 – Sup. Cat. Tot.mq. 149 – escluse aree scoperte mq. 140 – Rend. € 640,41 – via Fantoni – P.S1.T.1
- m.n. 313 sub 9 – Cat. C/6 - Cl. U – Cons. mq. 29 – Sup. Cat. mq. 29 – Rend. € 47,93 – via Fantoni – P.S1.
- m.n. 313 sub 10 – Cat. C/3 - Cl. 1 – Cons. 267 – Sup. Cat. mq. 283 – Rend. € 372,31 – via Fantoni – P.S1.
- m.n. 313 sub 14 – Cat. D/1 – Rend. € 46,00 – via Fantoni – P.T.

I mappali hanno diritto ai seguenti Beni Comuni Non Censibili:

m.n. 313 sub 3 - Piani T-1-S1 - B.C.N.C. Ai sub 4-7-9-10 – vano scala ingresso

m.n. 313 sub 8 - Piani 1 - B.C.N.C. Ai sub 7-17 – terrazza

m.n. 313 sub 11 - Piani T-S1 - B.C.N.C. Ai sub 5-10 – ascensore-montacarichi

m.n. 313 sub 13 - Piani T - B.C.N.C. A tutti i sub escluso il sub 14 – corte locale C.T.

m.n. 313 sub 16 - Piani T-1-S1 - B.C.N.C. Ai sub 5-10-17 – vano scala ingresso

Tutti i fabbricati insistono su di un terreno di pertinenza catastalmente identificato in Comune di Castelgomberto al C.T. fg. 15 m.n. 313 Ente Urbano di are 29,50.

i) *Superficie: mq. 526,67 commerciali lordi (pag. 21)*



- j) Stato: sufficiente (pag. 13)*
- k) Situazione urbanistico/edilizia: vi sono abusi sanabili (pag. 24)*
- l) Valore di mercato, OMV : € 269.000,00 (pag. 33)*
- m) Date/valori comparabili reperiti : non vi sono valori comparabili (pag. 36)*
- n) valori medi aggiudicazioni precedenti: non vi sono valori comparabili (pag. 19-20)*
- o) Valore di vendita forzata proposto : € 96.000,00 quota di proprietà dell'esecutato (pag. 34)*
- p) Vendibilità: scarsa (pag. 35)*
- q) Possibili interessati: non vi sono state manifestazioni di interesse*
- r) Iniziative di vendita : siti specializzati: astalegale.net; ww.asteannunci.it;
ww.astagiudiziaria.com; ww.asteimmobili.it*
- s) Occupazione: Roana Alessandro e la moglie (pag. 27)*
- t) Titolo di occupazione: proprietari (pag. 28)*

ALLEGATI:

- 1 – Rilievo fotografico
- 2 – Visure catastali storiche per immobile
- 3 – Estratto di mappa 1:2000
- 4 – Planimetrie catastali
- 5 – Planimetria delle difformità
- 6 – Planimetrie dello stato attuale degli immobili
- 7 – Copie autorizzazioni edilizie
- 8 – Copie degli atti di provenienza
- 9 - Certificati di residenza – stato di famiglia
- 10 – Attestato di prestazione energetica
- 11 – Ricevute spedizioni



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 03.08.2017, successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica,
- reperimento certificati all'ufficio Anagrafe e Stato Civile dei Comuni di Castelgomberto e Gambugliano
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- raccolta e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate,
- sopralluogo ai beni immobili,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione,
- predisposizione APE

Il dettaglio dello svolgimento temporale di ciascuna delle suddette operazioni, omesso dalla presente relazione per questioni di spazio, potrà essere fornito e dimostrato in ogni momento.



IL TECNICO: Arch. Marina Amaglio via Riviera Berica, 561 Vicenza

RELAZIONE TECNICA

BENI IN CASTELGOMBERTO (VI)

LOCALITA' PECHIARO N. 4-5-6

LOTTO 1

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

Roana Alessandro, nato a Gambugliano il 15.01.1944 per la proprietà di 500/1000

Fanni Lucia, nata a Cornedo Vicentino (VI) il 19.03.1949 per la proprietà di 500/1000 di:

Comune di Castegomberto – Catasto fabbricati – Fg. 15

- m.n. 313 sub 4 uffici al piano terra
- m.n. 313 sub 7 appartamento al piano interrato, terra e primo
- m.n. 313 sub 9 garage al piano interrato
- m.n. 313 sub 10 laboratorio e magazzino al piano interrato
- m.n. 313 sub 14 cabina elettrica

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Roana Alessandro, nato a Gambugliano il 15.01.1944

Fanni Lucia, nata a Cornedo Vicentino (VI) il 19.03.1949

Comune di Castegomberto – Catasto fabbricati – Fg. 15

- m.n. 313 sub 4 – Cat. A/10 - Cl. U – vani 4,5 – Sup. Cat. mq. 97 – Rend. € 1.138,79 – via Fantoni – P.T.



Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 313 sub 5; m.n. 313 sub 13- sub 7; m.n. 313 sub 7-sub 13; m.n. 313 sub 13.

- m.n. 313 sub 7 – Cat. A/3 - Cl. 3 – vani 8 – Sup. Cat. Tot.mq. 149 – escluse aree scoperte mq. 140 – Rend. € 640,41 – via Fantoni – P.S1.T.1

Confini in senso N.E.S.O. Al piano S1: m.n. 313 sub 12; muri perimetrali su due lati; m.n. 313 sub 10; m.n. 313 sub 12.

Confini in senso N.E.S.O. Al piano T.: m.n. 313 sub 13 su due lati; m.n. 313 sub 4; m.n. 313 sub 5.

Confini in senso N.E.S.O. Al piano 1.: m.n. 313 sub 17; muri perimetrali su due lati; m.n. 313 sub 8.

- m.n. 313 sub 9 – Cat. C/6 - Cl. U – Cons. mq. 29 – Sup. Cat. mq. 29 – Rend. € 47,93 – via Fantoni – P.S1.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 313 sub 10; muri perimetrali su due lati; m.n. 313 sub 3 – sub 10 su due lati.

- m.n. 313 sub 10 – Cat. C/3 - Cl. 1 – Cons. 267 – Sup. Cat. mq. 283 – Rend. € 372,31 – via Fantoni – P.S1.

Confini in senso N.E.S.O.: muro perimetrale; m.n. 313 sub 12 – sub 7; muro perimetrale - m.n. 313 sub 16 - sub 9 – sub 3; muro perimetrale.

- m.n. 313 sub 14 – Cat. D/1 – Rend. € 46,00 – via Fantoni – P.T.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 953; m.n. 858 – m.n. 857; m.n. 317; m.n. 313 sub 13.

I mappali hanno diritto ai seguenti Beni Comuni Non Censibili:

m.n. 313 sub 3 - Piani T-1-S1 - B.C.N.C. Ai sub 4-7-9-10 – vano scala ingresso

m.n. 313 sub 8 - Piani 1 - B.C.N.C. Ai sub 7-17 – terrazza

m.n. 313 sub 11 - Piani T-S1 - B.C.N.C. Ai sub 5-10 – ascensore-montacarichi

m.n. 313 sub 13 - Piani T - B.C.N.C. A tutti i sub escluso il sub 14 – corte locale C.T.

m.n. 313 sub 16 - Piani T-1-S1 - B.C.N.C. Ai sub 5-10-17 – vano scala ingresso



Tutti i fabbricati insistono su di un terreno di pertinenza catastalmente identificato in Comune di Castelgomberto al C.T. fg. 15 m.n. 313 Ente Urbano di are 29,50.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

C.T. FG. 15 M.N. 313

All'impianto meccanografico del 31.03.1974 il mappale 313 era un seminativo arborato di are 6,63.

Con tipo mappale n. VI0229424 del 14.09.2004 per corrispondenza e con tipo mappale n. VI0183171 del 15.09.2004 i mm.nn.:

- 314 di are 6,31;
- 316 di are 13,70;
- 813 di are 1,46;
- 845 di are 1,40;

vengono soppressi ed uniti al m.n. 313 Ente Urbano che prende la consistenza di are 29,50.

C.F. FG. 15 MM.NN. 313 sub 4-7-9-10-14

A) Il mappale n. 313 sub 4 risulta per impianto meccanografico del 30.06.1987.

- In data 12.12.1985 viene attribuito il classamento automatico
- In data 01.01.1992 con variazione del quadro tariffario viene aggiornata la rendita.
- In data 24.11.2014 n. VI0248683 vi è variazione di toponomastica.
- In data 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.

B) I mappali n. 313 sub 7, sub 9, sub 10, risultano per impianto meccanografico del 30.06.1987.

- In data 12.12.1985 viene attribuito il classamento automatico
- In data 01.01.1992 con variazione del quadro tariffario viene aggiornata la rendita.
- In data 06.08.2014 n. VI0148964 variazione per codifica piano incoerente.
- In data 24.11.2014 n. VI0248683 vi è variazione di toponomastica.



- In data 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.

C) Il mappale n. 313 sub 14 risulta per unità afferenti edificate su aree di corte del 27.09.2004 n. VI0240636.

- In data 09.09.2015 n. VI0187815 vi è variazione nel classamento

- In data 24.11.2014 n. VI0248692 vi è variazione di toponomastica.

1.4 PROVENIENZA DEI BENI

M.N. 314

Atto di compravendita n. 42609 rep. Notaio Eugenio Lupi di Valdagno (VI) del 07.10.1972, trascritto a Vicenza il 26.10.1972 ai nn. 9693 R.G. E 7698 R.P. I mm.nn. 314 di are 6,31 e 246 di are 2,05 del Fg. II Sez. C del Comune di Castelgomberto, passano in proprietà al signor Roana Alessandro, nato a Gambugliano il 15.01.1944 per l'intera proprietà, dai signori Tessaro Claudio, Tessaro Antonio, Tessaro Damiano, Tessaro Guglielmo e Tessaro Clara.

M.N. 813

Atto di compravendita n. 43933 rep. Notaio Eugenio Lupi di Valdagno (VI) del 27.01.1973, trascritto a Vicenza il 07.02.1973 ai nn. 2633 R.G. E 2382 R.P. il m.n. 813 di are 1,46 del Fg. II Sez. C del Comune di Castelgomberto, passano in proprietà al signor Roana Alessandro, nato a Gambugliano il 15.01.1944 per l'intera proprietà, dalla signora Giuriato Caterina, nata a Castelgomberto il 06.11.1891.

M.N. 313

Atto di compravendita n. 27854 rep. Notaio Franco Tibaldo di Montecchio Maggiore (VI) del 07-10.11.1975, trascritto a Vicenza il 04.12.1975 ai nn. 9140 R.G. E 7540 R.P. i mm.nn. 313 di are 6,63 e 245 di are 1,40 del Fg. II Sez. C del Comune di Castelgomberto, passano in proprietà alla signora Fanni Lucia, nata a Cornedo Vicentino il 19.03.1949 per l'intera proprietà, dai signori



Mattiello Gio Batta, nato a Castelgomberto il 06.03.1913 e Mattiello Antonio, nato a Castelgomberto il 28.02.1918.

La signora Fanni Lucia dichiara di essere coniugata da data anteriore all'entrata in vigore della legge e di non avere stipulato convenzioni matrimoniali.

M.N. 316

Atto di compravendita n. 71932 rep. Notaio Eugenio Lupi di Valdagno (VI) del 09.01.1981, trascritto a Vicenza il 23.01.1981 ai nn. 1060 R.G. e 916 R.P. il m.n. 316 di are 13,70 del Fg. II Sez. C del Comune di Castelgomberto, passano in proprietà ai signori Roana Alessandro, nato a Gambugliano il 15.01.1944 e Fanni Lucia, nata a Cornedo Vicentino il 19.03.1949, coniugi in separazione dei beni per l'intera proprietà, dal signor Cariolato Antonio, nata a Castelgomberto il 28.03.1913.

M.N. 845

Atto di compravendita n. 74990 rep. Notaio Eugenio Lupi di Valdagno (VI) del 19.10.1981, trascritto a Vicenza il 10.11.1981 ai nn. 12346 R.G. e 9820 R.P. il m.n. 845 di are 1,40 del Fg. II Sez. C del Comune di Castelgomberto, passano in proprietà ai signori Roana Alessandro, nato a Gambugliano il 15.01.1944 e Fanni Lucia, nata a Cornedo Vicentino il 19.03.1949, coniugi in separazione dei beni per l'intera proprietà, dalla signora Comparin Lucia, nata a Isola Vicentina il 23.06.1923.

NOTA :

A seguito del reperimento degli atti di provenienza, i diversi appezzamenti di terreno, poi fusi nel nuovo mappale 313, risultano essere stati in parte acquistati, in tempi diversi, dal solo Roana Alessandro; in parte e sempre in tempi diversi, acquistati dalla moglie di quest'ultimo ed in parte acquistati da entrambi i coniugi;

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, è risultato che l'odierno esecutato aveva contratto matrimonio il 24.04.1971 e che "*con atto in data 14.09.1977 dell'Ufficiale di Stato*



Civile di Gambugliano lo sposo Roana Alessandro ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228, della legge 19.05.1975 n. 151".

Visto quanto sopra, ho ritenuto opportuno rivolgermi al custode IVG che - per il tramite del proprio legale incaricato - ha fatto pervenire alla sottoscritta proprio parere sul regime patrimoniale dei coniugi relativamente al terreno sul quale gli stessi hanno poi edificato l'immobile oggetto di pignoramento:

"a) relativamente ai mappali acquistati prima del 1975 (mapp. 314 e 813): i mappali in questione hanno continuato a rimanere di proprietà individuale a Roana Alessandro, in quanto acquistati prima della riforma del diritto di famiglia;

b) relativamente ai mappali acquistati dopo la riforma del diritto di famiglia e successivamente anche alla dichiarazione del 1977 (mapp. 316 e 845), si ritiene vigere sempre il regime della separazione dei beni;

Il problema potrebbe porsi per il mapp. 313, acquistato dopo l'entrata in vigore della Legge 19.05.1975, n. 151 (avvenuta il 20.09.1975) e prima della dichiarazione del 1977.

Tuttavia, per le famiglie costituite prima del 1975 e rispetto ai beni acquistati da uno dei due coniugi dopo l'entrata in vigore della riforma e prima del termine assegnato per l'espressione di una volontà contraria al regime di comunione (16.01.1978), la comunione si verificava ex nunc a partire da detta scadenza in mancanza di volontà contraria.

Alla luce delle considerazioni che precedono, quindi, si ritiene che anche il mappale 313 fuoriesca dal regime della comunione legale.

Ritenendo, peraltro, che sia praticamente impossibile stabilire a quale quota effettiva di proprietà corrispondano i vari mappali poi fusi nel mappale 313, si ritiene di concludere nel senso che in assenza di prova contraria, si presume che le quote di appartenenza del mappale 313 siano al 50% in piena proprietà a ciascun coniuge, in regime di separazione dei beni."

1.5 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

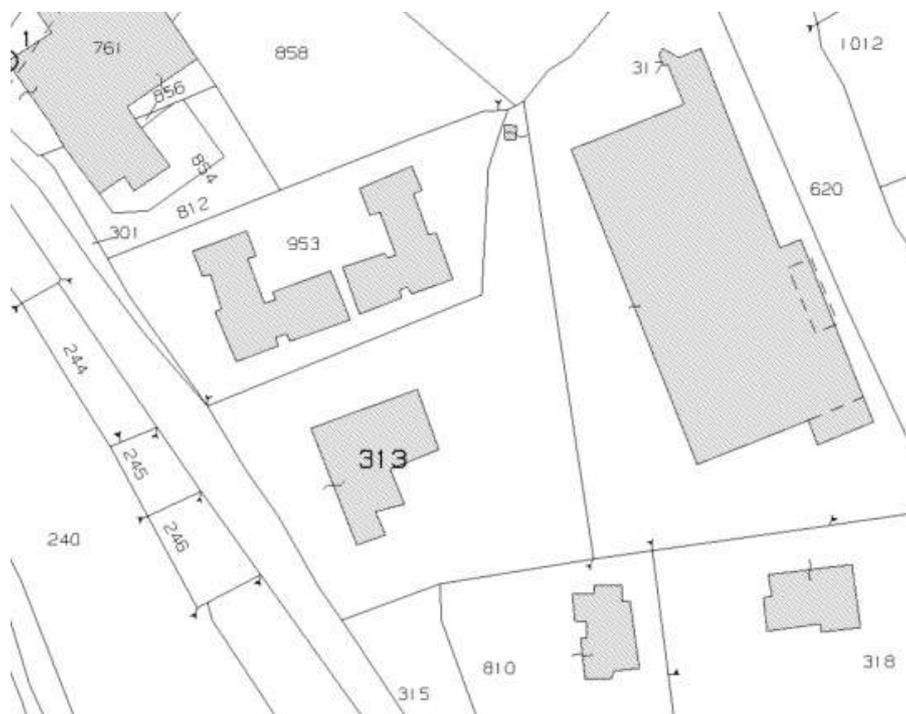
Le provenienze dei terreni sui quali sono stati costruiti gli immobili oggetto di esecuzione sono antecedenti il ventennio.



ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE

FABBRICATO ARTIGIANALE CON APPARTAMENTO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Castelgomberto, in località Pechiaro, in un'area a carattere prevalentemente agricolo, ma con la presenza di fabbricati ad uso commerciale e artigianale, lungo la strada comunale di Peschiera dei Muzzi.

Il fabbricato è inserito in un ampio lotto in parte di pertinenza dello stesso ed in parte, con accessi separati, utilizzato anche come accesso dal fabbricato industriale retrostante di altra proprietà.

Nell'area esterna è posizionato anche il manufatto adibito a cabina elettrica.

L'intero complesso edilizio è composto da due corpi di fabbrica addossati con sviluppo su due piani, uno interrato e due fuori terra, con il piano primo a destinazione residenziale, il piano terra con destinazione mista artigianale e residenziale, il piano interrato con destinazione artigianale e autorimessa.

Il fabbricato, essendo il risultato di ampliamenti successivi nel tempo, è stato costruito con strutture portanti miste c.a. e laterizio, i solai sono in latero cemento e la copertura è a falde.

Il fabbricato ha accessi separati: il piano terra ha diversi accessi diretti dallo spazio esterno, il piano interrato e primo hanno accesso da due scale interne.

Il piano terra ed interrato sono suddivisi in molti vani in parte originariamente utilizzati per l'attività artigianale ed ora vuoti ed in parte da locali di servizio alla residenza posta al piano primo (cucina, centrale termica, cantina e garage). Al piano primo vi è un appartamento costituito da un ingresso, un vano di soggiorno, una cucina – pranzo, tre stanze ed un bagno che si affacciano su di un corridoio.

L'appartamento si affaccia su di un ampio terrazzo.



STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo dell'intero edificio è risultato di medio livello anche se necessita, soprattutto nelle parti esterne, di un intervento di ristrutturazione.

Il fabbricato ad uso residenziale ha serramenti in legno e vetro camera, tapparelle in plastica, pavimenti in piastrelle, legno e marmo, porte interne in legno.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti.

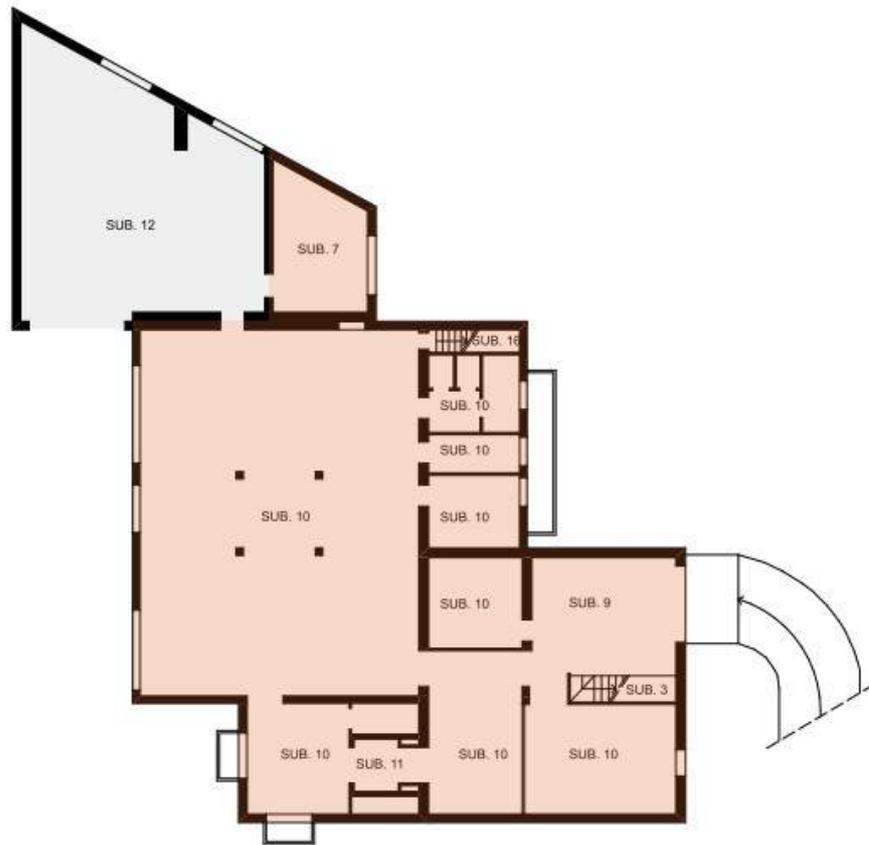
L'impianto di riscaldamento è presente ed è costituito da generatore di calore con caldaia a metano e terminali di riscaldamento a radiatori in acciaio.

L'area artigianale ha pavimento in piastrelle e serramenti esterni parte in alluminio e vetro ed in ferro, l'impianto elettrico è presente.

PIANO INTERRATO



PLANIMETRIA ATTUALE PIANO INTERRATO



STATO ATTUALE

PIANO INTERRATO - LOTTO 1

1:200

LEGENDA

- LOTTO 1 (sub. 4-7-9-10-14)
- LOTTO 2 (sub. 5-12-17)



PIANO TERRA



PLANIMETRIA ATTUALE PIANO TERRA



STATO ATTUALE PIANO TERRA - LOTTO 1 1:150

LEGENDA

- LOTTO 1 (sub. 4-7-9-10-14)
- LOTTO 2 (sub. 5-12-17)



PIANO PRIMO



PLANIMETRIA ATTUALE PIANO PRIMO



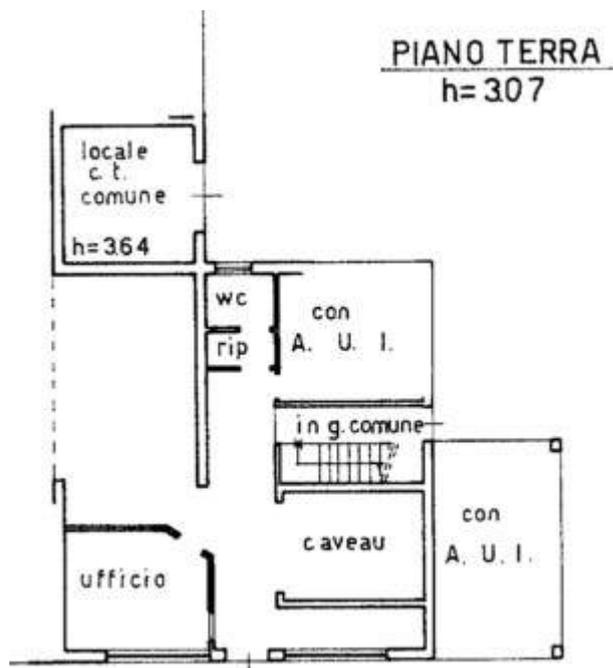
STATO ATTUALE PIANO PRIMO - LOTTO 1 1:150

LEGENDA

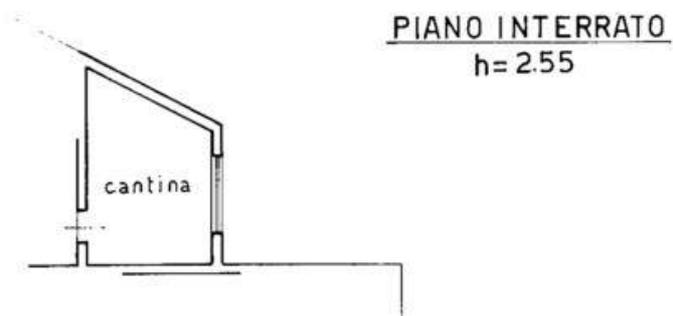
- LOTTO 1 (sub. 4-7-9-10-14)
- LOTTO 2 (sub. 5-12-17)

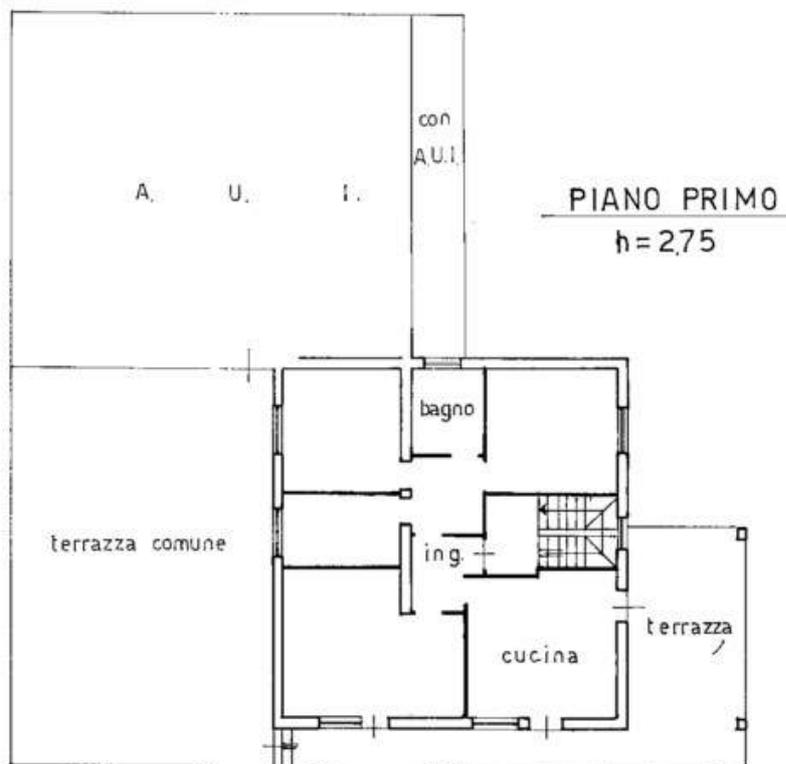
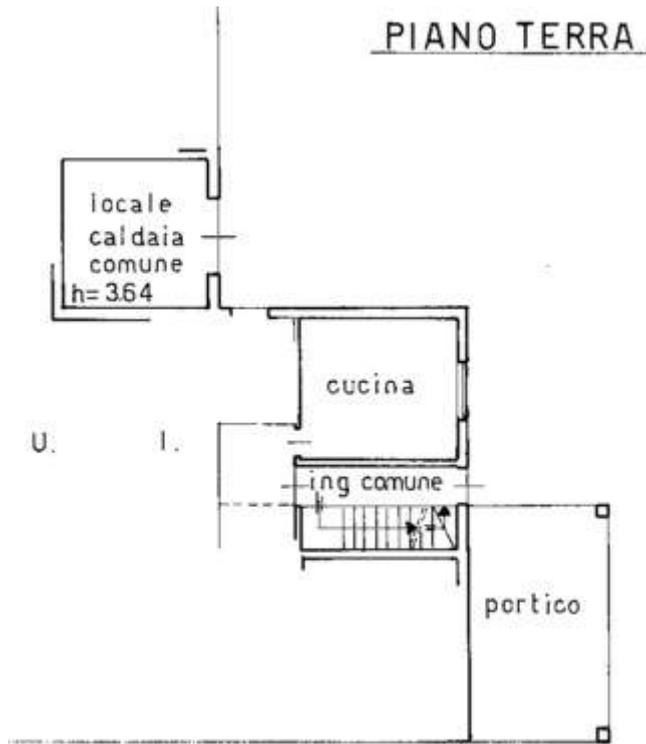


PLANIMETRIA CATASTALE SUB 4

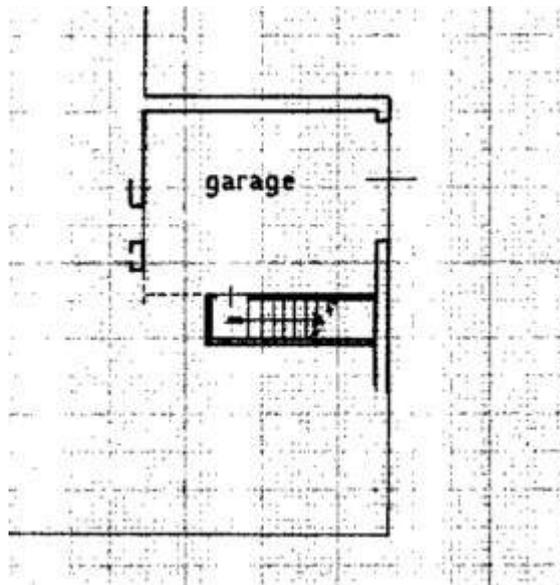


PLANIMETRIE CATASTALI SUB 7

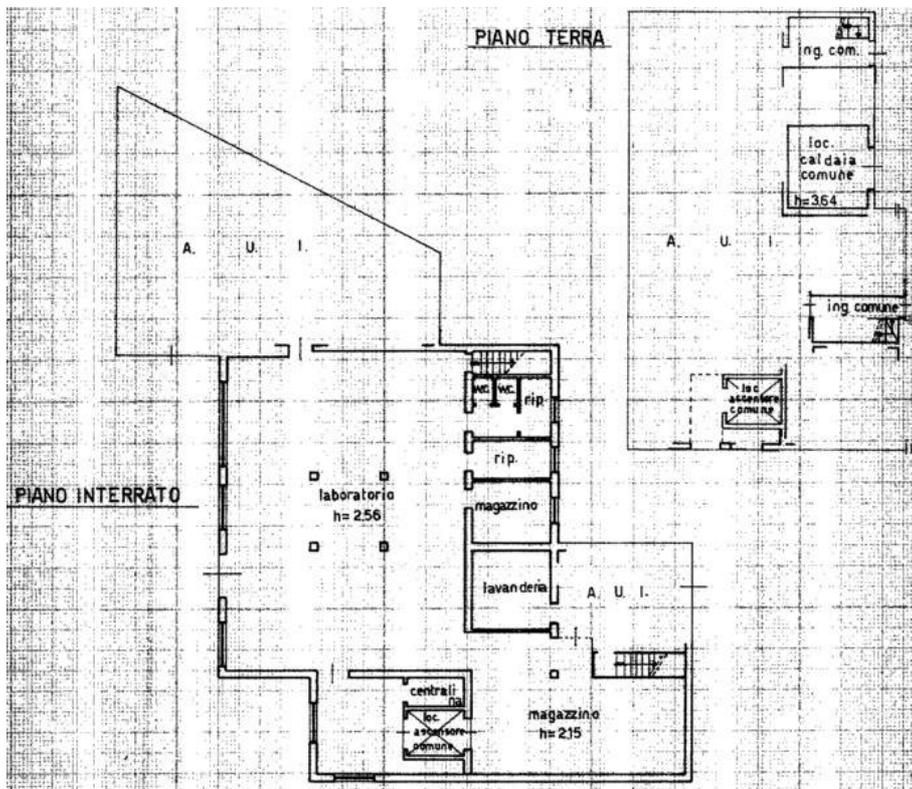




PLANIMETRIA CATASTALE SUB 9



PLANIMETRIA CATASTALE SUB 10

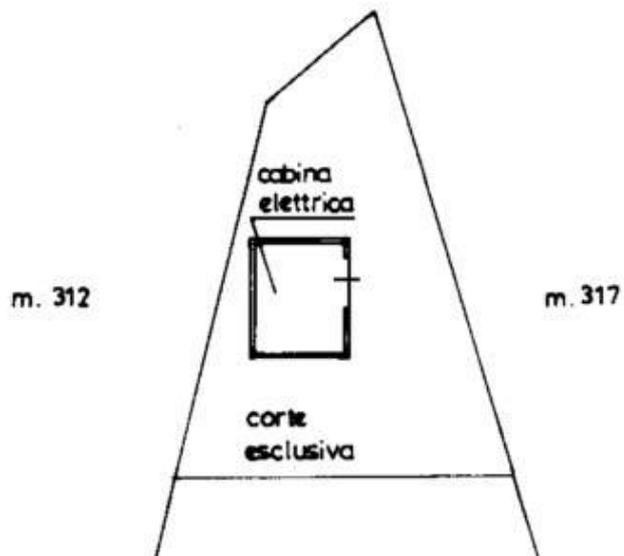


CABINA ELETTRICA



PLANIMETRIA CATASTALE SUB 14

PIANO TERRA h. 2.40



2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Destinazione d'uso	Sup. lorda (circa)	RSM	Sup. commerciale
Laboratorio e accessori al P.I-Sub. 10	mq. 346	0,5	mq. 173
Uffici e servizi al P.T. - Sub 4	mq. 95	1	mq. 95
Cabina elettrica – sub 14	mq. 6	1	mq. 6
Appartamento al P.T.1. - Sub 7	mq. 136	1	mq. 136
Cantina al P.I – Sub 7	mq. 27	0,5	mq. 13,5
Terrazza al P.1 – Sub 7	mq. 46	0,3	mq. 13,8
Portico al P.T. - Sub 7	mq. 21	0,3	mq. 6,3
Garage al P.I. Sub 9	mq. 34	0,5	mq. 17
Bene comune ai sub 4-7-9-10: ingresso – sub 3	mq. 26,88	1	mq. 26,88
Bene comune ai sub 7-17: terrazza – sub 8 - Quota di 1/2	mq. 74,07	0,3	mq. 22,22
Bene comune ai sub 5-10: ascensore – sub 11 – Quota di 1/2	mq. 7,14	0,5	mq. 3,57
Bene comune a tutti i sub escluso sub 14: centrale termica – sub 13– Quota di 1/2	mq. 8,8	0,5	mq. 4,4
Bene comune ai sub 5-10-17: vano scala ingresso – sub 16 - Quota di 1/3	mq. 9,0	1	mq. 9,0
TOTALE	mq. 836,89		mq. 526,67

CAP. 3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente aggiornato con D.C.C. n. 27 del 28.07.2016, l'area viene individuata in parte in ZTO residenziale di completamento B3/47 con i seguenti indici:

Df 2,2 mc/mq.

Rc 40%

H ml. 9,00

P.A. N° 3

Nelle Norme Tecniche Attuative all'art. 7 vi sono inoltre le seguenti prescrizioni:



3.2 REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero edificio risulta edificato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza edilizia n. 956 reg. e 2884 prot. rilasciata al signor Roana Alessandro dal Comune di Castelvetro in data 03.10.1973 per "la costruzione di un fabbricato urbano da adibirsi ad uso civile abitazione con annesso negozio"
- Permesso di abitabilità n. 956 rilasciato il 09.12.1974.
- Licenza edilizia n. 1047 reg. e 4638 prot. rilasciata al signor Roana Alessandro dal Comune di Castelvetro in data 29.01.1975 per "la costruzione di un fabbricato urbano da adibirsi ad uso cabina elettrica.
- Concessione edilizia n. 50 e 2607 prot. rilasciata ai signori Fanni Lucia e Roana Alessandro dal Comune di Castelvetro in data 18.08.1977 per "la esecuzione di ampliamento di laboratorio artigianale.
- Concessione edilizia n. 136 e 1421 prot. rilasciata ai signori Fanni Lucia e Roana Alessandro dal Comune di Castelvetro in data 18.07.1978 per "la esecuzione di ampliamento di laboratorio artigianale.
- Concessione edilizia n. 386 e 1204 prot. rilasciata ai signori Fanni Lucia e Roana Alessandro dal Comune di Castelvetro in data 23.06.1981 per "la esecuzione di ampliamento di laboratorio artigianale ai sensi L. 73/78.
- Concessione edilizia n. 418 reg. e 2287 prot. rilasciata al signor Roana Alessandro dal Comune di Castelvetro in data 24.08.1981 per "la esecuzione di una cabina elettrica prefabbricata.
- Concessione edilizia n. 466 e 3144 prot. rilasciata al signor Roana Alessandro dal Comune di Castelvetro in data 27.01.1982 per "la esecuzione di variante alla concessione edilizia approvata in data 10.04.1981".
- Concessione edilizia n. 601 rilasciata al signor Roana Alessandro dal Comune di Castelvetro in data 02.05.1983 per "l'esecuzione dei lavori di recinzione di parte della proprietà e costruzione di un capitello di devozione".



- Permesso di costruire n. 90 rilasciata in data 14.01.2004 per "la costruzione di una cabina elettrica prefabbricata in c.a.v."
 - D.I.A. n. 12115 del 24.09.2004 per "la costruzione di una cabina elettrica prefabbricata in c.a.v."
 - Permesso di costruire n. 973 rilasciato in data 21.02.2011 per "parziale ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del piano terra di un fabbricato residenziale-artigianale."
- Per tale pratica vi è l'inizio lavori, ma i lavori non sono mai stati eseguiti.

3.3 DIFFORMITA'

Dal confronto tra le planimetrie autorizzate dal Comune di Castelgomberto in sede di autorizzazioni edilizie, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi verificato nel corso dei due sopralluoghi, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) il vano cantina al piano interrato (sub 7) non risulta essere mai stato autorizzato.
- 2) Vi sono variazioni interne rispetto ai progetti autorizzati a tutti e tre i piani: interrato, terra e primo.
- 3) Non è stata reperita alcuna agibilità/abitabilità per il piano terra ed il piano interrato.

E' stato valutato nel corso di tre differenti confronti con i tecnici del comune di Castelgomberto che tali difformità possono essere sanate con una pratica di sanatoria.

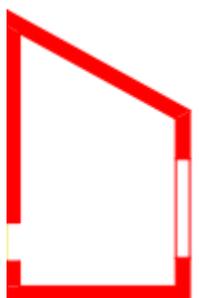
Il costo di tale pratica di sanatoria, comprensiva di sanzione, oneri comunali e spese tecniche è valutabile in € 3.000,00 circa.

Devono essere aggiornate anche le planimetrie catastali.

Il costo dell'aggiornamento catastale è valutabile in € 2.000,00.



PIANTA DELLE DIFFORMITA' SUB 7 P.I.



DEMOLIZIONI 
RICOSTRUZIONI 

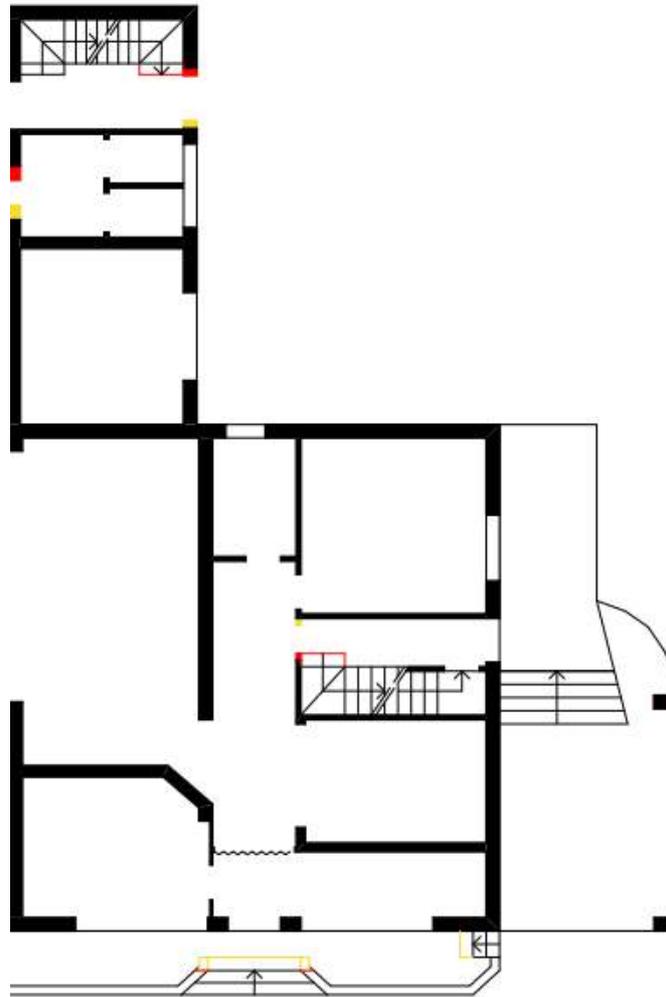
PIANTA DELLE DIFFORMITA' SUB 3-9-10-11-16 P.I.



DEMOLIZIONI 
RICOSTRUZIONI 



PIANTA DELLE DIFFORMITA' SUB 3-4-7-11-13-16 P.T.



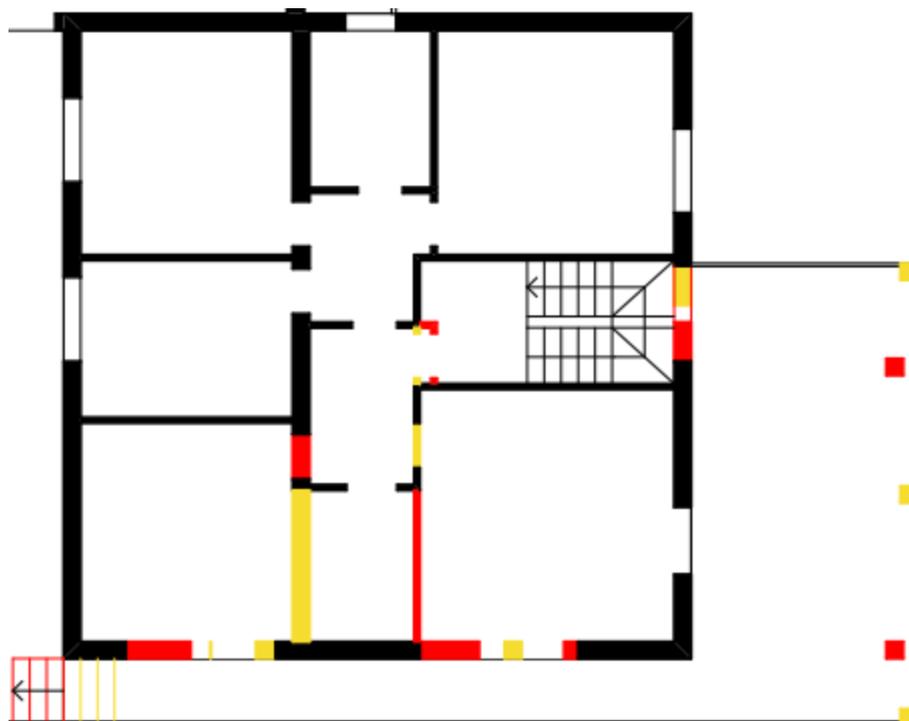
DEMOLIZIONI



RICOSTRUZIONI



PIANTA DELLE DIFFORMITA' SUB 3-7 P.1.



DEMOLIZIONI



RICOSTRUZIONI



CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

Dalle informazioni reperite presso il Comune di Castelgomberto Ufficio Anagrafe risulta che in località Pechiaro n. 4 risulta iscritta la seguente famiglia:

Roana Alessandro, nato a Gambugliano il 15.01.1944,

Fanni Lucia, nata a Cornedo Vicentino il 19.03.1949.

Gli immobili con destinazione produttiva all'atto del sopralluogo non sono risultati attivi.



CAP. 5 INFORMAZIONI STATO CIVILE

5.1 DATI ANAGRAFICI

Dalle informazioni reperite presso il Comune di Gambugliano Ufficio Anagrafe risulta che il signor Roana Alessandro, nato a Gambugliano il 15.01.1944 è coniugato con Fanni Lucia, nata a Cornedo Vicentino il 19.03.1949.

Con atto in data 14.09.1977 dell'Ufficiale di Stato Civile di Gambugliano lo sposo Roana Alessandro ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228 della legge 19.05.1975 n. 151.

CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 25.02.2016 ai n.ri 3.338 R.G. E 2.428 R.P. derivante da atto di pignoramento immobiliare del 27.01.2016 al n. 672 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Rettore Marisa, nata a Veronella (VR) il 12.04.1957.

A carico di : Roana Alessandro, nato a Gambugliano (VI) il 15.01.1944.

Beni immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/2:

Comune di Castegomberto – Catasto fabbricati – Fg. 15

- m.n. 313 sub 4 A/10
- m.n. 313 sub 5 C/3
- m.n. 313 sub 7 A/3
- m.n. 313 sub 9 C/6
- m.n. 313 sub 10 C/3
- m.n. 313 sub 12 C/6
- m.n. 313 sub 14 D/1
- m.n. 313 sub 17 A/3



Comune di Gambugliano – Catasto Terreni – Fg. 5

- m.n. 161 di are 13,41
- m.n. 162 di are 9,18
- m.n. 362 di are 11,04
- m.n. 363 di are 1,70

Comune di Gambugliano – Catasto Terreni – Fg. 6

- m.n. 147 di are 13,20.

6.2 SERVITU'

1) Trascrizione di servitù di passaggio eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 21.12.2000 ai n.ri 26.954 R.G. E 19.000 R.P., atto del 15.12.2000 n. 28689 rep. del notaio Vito Guglielmi di Arzignano a favore di F.V.F. Torneria s.n.c. Di Fortuna Valeriano & C. con sede in Castelgomberto e a carico di Roana Alessandro e Fanni Lucia.

“I coniugi Roana Alessandro e Fanni Lucia, proprietari dell'unità immobiliare censita nel catasto del comune di Castelgomberto, fg. 15, con il m.n. 313 sub 1, costituiscono a carico della stessa ed a favore dell'unità immobiliare censita nel catasto del predetto comune fg. 15, con il m.n. 317 sub 7 di proprietà della società F.V.F. Torneria snc di Fortuna Valeriano & C., che accetta, una servitù di passaggio con ogni mezzo e senza alcuna limitazione da esercitarsi lungo una striscia di terreno della larghezza di metri lineari cinque posizionata sul lato sud-ovest del mappale n. 317 sub 9 e sul lato sud del mappale n. 313 sub 1 al fine di assicurare al fondo dominante il collegamento con la strada provinciale di Peschiera dei Muzzi.”

2) Trascrizione di servitù di passaggio eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 21.12.2000 ai n.ri 26.955 R.G. E 19.001 R.P., atto del 15.12.2000 n. 28689 rep. del notaio Vito Guglielmi di Arzignano a favore di AGRILEASING – Banca per il leasing delle banche di Credito Cooperativo/Casse Rurali ed Artigiane – S.p.a. con sede in Roma e a carico di Roana Alessandro e Fanni Lucia.



“I coniugi Roana Alessandro e Fanni Lucia, proprietari dell'unità immobiliare censita nel catasto del comune di Castelgomberto, fg. 15, con il m.n. 313 sub 1, costituiscono a carico della stessa ed a favore dell'unità immobiliare censita nel catasto del predetto comune fg. 15, con il m.n. 317 sub 8 di proprietà della società AGRILEASING – Banca per il leasing delle banche di Credito Cooperativo/Casse Rurali ed Artigiane – S.p.a., che accetta, una servitù di passaggio con ogni mezzo e senza alcuna limitazione da esercitarsi lungo una striscia di terreno della larghezza di metri lineari cinque posizionata sul lato sud-ovest del mappale n. 317 sub 9 e sul lato sud del mappale n. 313 sub 1 al fine di assicurare al fondo dominante il collegamento con la strada provinciale di Peschiera dei Muzzi.”

CAP. 7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non avendo reperito tra i documenti l'attestato di prestazione energetica dell'edificio, è stato da me redatto ed inviato con codice identificativo: 20908/2018 e risulta valido fino alla data del 06/03/2028 (vedi allegati).

Per tale caldaia si è resa necessaria la predisposizione del libretto digitale e l'assegnazione del numero di catasto impianti alla Regione Veneto.

CAP. 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 METODO DI VALUTAZIONE

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento, data la particolarità degli immobili costituiti da una palazzina su due piani a carattere misto residenziale e produttivo il tutto inserito in uno spazio scoperto di pertinenza, in assenza di un numero sufficiente di immobili comparabili nell'area circostante, verificata su diversi fogli catastali del comune di Castelgomberto per immobili simili per destinazione (nello stesso



immobile abbiamo sia la destinazione residenziale che produttiva), per epoca, tipologia costruttiva e per posizione geografica (una piccola frazione esterna al paese, in area agricola, ma lungo una direttrice di collegamento stradale), è stato utilizzato un metodo basato sulla analisi ed il confronto tra gli unici dati certi disponibili ovvero:

A) IMMOBILE RESIDENZIALE

– Osservatorio del Mercato Immobiliare

periodo di riferimento 1° semestre 2017 – zona agricola collinare

abitazioni civili con stato conservativo ottimo

valore da 1150 €/mq. a 1350 €/mq.

• Listino prezzi Camera di Commercio di Vicenza

periodo di riferimento 2° semestre 2016- territorio di Castelgomberto

abitazioni ristrutturate a nuovo

Valore da 1300 €/mq. a 1450 €/mq.

Il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, della posizione rispetto all'accesso e della struttura costruttiva.

I valori reperiti sono riferiti a situazioni di immobili nuovi o in condizioni ottime.

Per adeguarli all'immobile oggetto di stima è stato calcolato un valore di deprezzamento per vetustà che tiene conto del tempo trascorso dall'edificazione dell'immobile.

Pertanto in considerazione dell'ubicazione in una contrada lontana dal centro del paese di Castelgomberto, della posizione lungo una strada a medio traffico veicolare, della promiscuità della destinazione dell'edificio che presenta ai piani interrato e terra spazi destinati ad attività produttiva, ho scelto di considerare come valore di partenza a nuovo il valore unitario minimo di € 1.150/mq.

Applicando a tale valore il deprezzamento calcolato si ottiene il valore unitario attuale dell'immobile a destinazione residenziale di € 655/mq che applicato alla superficie commerciale dell'immobile è così quantificata:



Destinazione d'uso	Sup. lorda (circa)	RSM	Sup. commerciale	Valore unitario €/mq	Valore di stima
Appartamento al P.T.1. - Sub 7	mq. 136	1	mq. 136	655	89080
Cantina al P.I – Sub 7	mq. 27	0,3	mq. 13,5	655	8842
Terrazza al P.1 – Sub 7	mq. 46	0,3	mq. 13,8	655	9039
Portico al P.T. - Sub 7	mq. 21	0,3	mq. 6,3	655	4126
Garage al P.I. Sub 9	mq. 34	0,5	mq. 17	655	11135
Bene comune ai sub 4-7-9-10: ingresso – sub 3	mq. 26,88	1	mq. 26,88	655	17606
Bene comune ai sub 7-17: terrazza – sub 8 - Quota di 1/2	mq. 74,07	0,3	mq. 22,22	655	14554
Bene comune a tutti i sub escluso sub 14: centrale termica – sub 13– Quota di 1/2	mq. 8,8	0,5	mq. 4,4	655	2882
TOTALE			240,1	655	157268

B) IMMOBILE ARTIGIANALE

– Osservatorio del Mercato Immobiliare

periodo di riferimento 1° semestre 2017 – zona agricola collinare

Laboratori con stato conservativo normale

valore da 560 €/mq. a 670 €/mq.

Il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, della posizione rispetto all'accesso e della struttura costruttiva.

I valori reperiti sono riferiti a situazioni di immobili con stato conservativo normale, pertanto ho scelto di considerare come valore di partenza il valore unitario medio di € 615/mq. .

Per adeguarli all'immobile oggetto di stima è stato calcolato un valore di deprezzamento per vetustà che tiene conto del tempo trascorso dall'edificazione dell'immobile.

Applicando a tale valore il deprezzamento calcolato si ottiene il valore unitario attuale dell'immobile a destinazione artigianale di € 390/mq che applicato alla superficie commerciale dell'immobile è così quantificata:



Destinazione d'uso	Sup. lorda (circa)	RSM	Sup. commerciale	Valore unitario €/mq	Valore di stima
Laboratorio e accessori al P.I-Sub. 10	mq. 346	0,5	mq. 173	390	67470
Uffici e servizi al P.T. - Sub 4	mq. 95	1	mq. 95	390	37050
Bene comune ai sub 5-10: ascensore – sub 11 – Quota di 1/2	mq. 7,14	0,5	mq. 3,57	390	1392
Bene comune ai sub 5-10-17: vano scala ingresso – sub 16 – Quota di 1/3	mq. 9	1	mq. 9	390	3510
TOTALE			mq. 280,57	390	109422

C) CABINA ELETTRICA

Destinazione d'uso	Sup. lorda (circa)	RSM	Sup. commerciale	Valore unitario €/mq	Valore di stima
Cabina elettrica – sub 14	mq. 6	1	mq. 6	390	2340

Valore complessivo: **A** (immobile residenziale) + **B** (immobile artigianale) + **C** (cabina elettrica) :

€157.268,00 + € 109.422,00 + € 2.340,00 = **€ 269.000,00** arr.

Valore della quota pignorata di ½ di proprietà di Roana Alessandro € 134.500,00

8.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In ossequio alle indicazioni del Tribunale che richiede:

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



viene proposto un abbattimento del valore di mercato del 25% calcolato in **€ 33.625,00** che tiene conto della scarsa richiesta di mercato di immobili analoghi, dello stato degli immobili e della vendita di una sola quota.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 100.875,00** (centomilaottocentosestantacinque)

CAP. 9 PREZZO D'ASTA PROPOSTO DEGLI IMMOBILI

Il valore totale degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano viene valutato per la quota di proprietà di 1/2:

Comune di Castelgomberto – Catasto fabbricati – Fg. 15

- m.n. 313 sub 7 appartamento ai piani terra e primo
- m.n. 313 sub 4 uffici e servizi al piano terra
- m.n. 313 sub 10 laboratorio al piano interrato
- m.n. 313 sub 9 autorimessa al piano interrato
- m.n. 313 sub 3 - Bene comune ai sub 4-7-9-10: ingresso
- m.n. 313 sub 8 – Quota di 1/2 - Bene comune ai sub 7-17: terrazza
- m.n. 313 sub 11 – Quota di 1/2 - Bene comune ai sub 5-10: ascensore
- m.n. 313 sub 13 – Quota di 1/2 Bene comune a tutti i sub escluso sub 14: c. termica
- m.n. 313 sub 16 - Quota di 1/3 – Bene comune ai sub 5-10-17: vano scala ingresso
- m.n. 313 sub 14 – cabina elettrica

VALORE TOTALE € 101.000,00 arr.

Costi di regolarizzazione edilizia : € 3.000,00

Costi di regolarizzazione catastale : € 2.000,00

PREZZO D'ASTA PROPOSTO € 96.000,00



10.1 VENDIBILITA'

I beni immobili pignorati per le caratteristiche strutturali e l'ubicazione in una zona agricola ma lungo la strada comunale, presentano una vendibilità ridotta soprattutto in conseguenza alla proprietà dei beni della sola quota di 1/2 e non dell'intero.

10.2 RIDUZIONE DEL PIGNORAMENTO

Con istanza dell'avvocato dell'esecutato Andrea Biasia, presentata in data 30.11.2017, viene richiesta la riduzione del pignoramento liberando i seguenti beni dal vincolo del pignoramento:

1. Immobili siti in Castelgomberto – catasto Fabbricati:

- Foglio 15 particella 313 sub 4
- Foglio 15 particella 313 sub 7
- Foglio 15 particella 313 sub 9
- Foglio 15 particella 313 sub 14

con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

2. Tutti gli immobili (terreni) siti in Gambugliano – catasto dei Terreni :

- Foglio 5 particella 161
- Foglio 5 particella 162
- Foglio 5 particella 362
- Foglio 5 particella 363
- Foglio 5 particella 595
- Foglio 6 particella 147

Con decreto del 25.01.2018 il giudice dott. Giulio Borella *"manda all'esperto perché, nell'elaborato peritale, si esprima anche sulla stessa, precisando se ve ne siano i presupposti"*

Valutata la richiesta dell'avvocato dell'esecutato e del giudice, è mia opinione che i beni oggetto di pignoramento possano essere suddivisi in più lotti per una loro più comoda vendibilità e più



precisamente per gli immobili in Castelgomberto in due lotti distinti, per gli immobili in Gambugliano in tre lotti distinti.

E' inoltre mia opinione che una possibile riduzione del pignoramento possa essere effettuata mantenendo il pignoramento sul solo **secondo lotto** da me predisposto sui seguenti beni immobili:

Comune di Castelgomberto – Catasto Fabbricati – Fg. 15

- **m.n. 313 sub 5 laboratorio al piano terra**
- **m.n. 313 sub 12 garage al piano interrato**
- **m.n. 313 sub 17 appartamento al piano primo**

Con spazio esterno di pertinenza in comunione con il lotto 1.

In tal modo gli immobili risulterebbero completamente svincolati dagli altri beni del primo lotto, con possibilità di accesso separato e quindi più facilmente vendibili.

Devo precisare comunque che il mappale 595 del C.T. Fg. 5 Comune di Gambugliano che viene inserito nella richiesta di riduzione di pignoramento non può essere inserito in quanto non viene riportato nella trascrizione del pignoramento e non risulta essere in proprietà al signor Roana Alessandro, come già specificato nelle relazioni.

CAP. 11 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE

Reperiti i dati delle aggiudicazioni delle aste immobiliari degli ultimi anni, nel comune di Castelgomberto, ed effettuata un'analisi puntuale della natura e posizione degli immobili aggiudicati, è emerso che gli immobili oggetto di aste nel comune di Castelgomberto risultano essere appartamenti in condominio o villette uni-bifamiliari poste nel centro abitato del comune di Castelgomberto.

In zona esterna agricola, nell'area prossima agli immobili oggetto di relazione e per immobili con eguale destinazione, non sono risultati esservi immobili compresi nelle aste pubbliche.

Pertanto non è stato possibile calcolare un valore medio di aggiudicazione che fosse raffrontabile con i valori della perizia di stima oggetto di questa relazione.



Vicenza, li 20.04.2018

L'esperto stimatore
arch. Marina Amaglio

