



Studiosiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

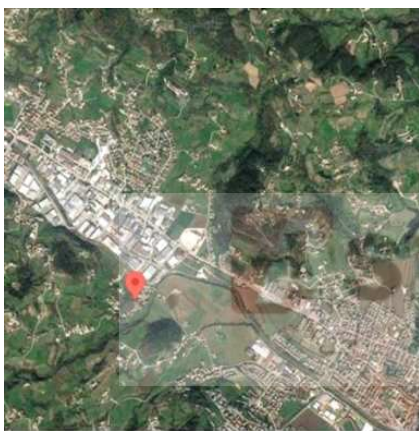
Proc. n. 390/2012 RGE + 66/2022 RGE
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 390/2012 + 66/2022 R.G delle Esecuzioni Civili

Giudice : dott. Luca PRENDINI



Nel processo di esecuzione promosso da:

Esperto arch. M. Vianello



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@studiosia.com

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



Il G.E. affidava al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti:

1. *Identificazione diritti e beni oggetti del pignoramento;*
 2. *Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale;*
 3. *Identificazione catastale dei beni pignorati;*
 4. *Predisposizione della scheda sintetica;*
 5. *Ricostruzione atti di provenienza;*
 6. *Regolarità edilizia e urbanistica;*
 7. *Stato di possesso e occupazione;*
 8. *Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene;*
 9. *Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale;*
 10. *Esistenza di pesi e oneri di altro tipo;*
 11. *Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso;*
 12. *Valutazione e stima dei beni;*
 13. *Valutazione della quota;*
 14. *Acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;*
- *ALLEGHI l'esperto alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la visura catastale attuale e storica, il certificato energetico previsto dall'art. 6 d.lgs. 2005 n.193 e s.m.i. solo se rinvenuto, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- *INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.*
- *ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;*
- *RIFERISCA immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.*



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **390/2012 + 66/2022** R.G.E. Giudice dott. Luca PRENDINI promossa da:

Diritto: (cfr. pag.4) **FG. 23 mapp. 185/10 (A/7)** risulta di proprietà per la quota di 6/9
per la quota di 1/9 di

– per La quota di 1/9 di

– per la quota di 1/9

L'esperto evidenzia che nel corso della procedura esecutiva è stato instaurato un procedimento ex art. 702 bis, rubricato al n. di RG 4338/2018 il quale si è concluso con ordinanza del 01.02.2019 in cui al Giudice ha accertato la volontà di di non accettare l'eredità della madre e, pertanto, ha dichiarato unico erede della predetta per la quota intera di 1/1 del diritto di proprietà il

FG. 23 mapp. 185/5 (C/6) con diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni individuati dal **FG. 23 mapp. 185/4 (corte)** bene comune non censibile risulta di proprietà per la quota di 1/1

Bene: (cfr. pag. 6) Abitazione affiancata PT e P1° - Autorimessa interrata.

Ubicazione: (cfr. pag.6) Via Bioli Bassi n. 49/A – Chiampo (VI)

Stato: (cfr. pag.9) Discreto.

Lotti: (cfr. pag.6) No

Dati catastali pignoramento: (cfr. pag.10) I dati catastali derivanti dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio di Vicenza coincidono con quelli identificati nell'atto di pignoramento del 11/06/2012.

Dati catastali attuali: (cfr. pag.10) Foglio 23 mappale 185 subalterno 10, in Via Bioli Bassi n. 49, piano T-1, cat. A/7, cl.1, vani 10,5, R.C. Euro 1.111,67; Foglio 23 mappale 185 subalterno 5, in Via Bioli Bassi n. 49, piano S1, cat. C/6, cl.1, 138 mq, R.C. Euro 256,58;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag.15) si - Al piano terra la trasformazione con cambio di destinazione d'uso del locale deposito attrezzi, mediante la costruzione di divisori interni, ricavando una camera, uno studio, un bagno e un disimpegno in ampliamento della parte uso abitazione, trasformata anch'essa, mediante la demolizione dei divisori interni, da studio, due camere e disimpegno in un unico locale uso cucina - soggiorno. Anche la sagoma del fabbricato e le forometrie esterne risultano diverse rispetto il progetto assentito a seguito della costruzione di un volume avente una superficie di 31,35 mq ad uso ingresso, taverna – soggiorno. Il piano primo che accoglie tre camere, due ripostigli, un bagno ed un disimpegno è stato realizzato con la sopraelevazione del piano primo in totale difformità della C.E. in quanto non previsto nel progetto assentito dall'U.T.C. Le suddetti irregolarità non risultano sanabili, pertanto, si dovrà dare corso al ripristino dello stato dei luoghi. L'importo sommario complessivo delle spese di demolizione/ripristino ammontano a complessive € 73.000,00.

Valore di mercato: (cfr. pag.19) **€ 56.300,00 (diconsi Euro Cinquantaseimilatrecento/00)** al netto dei costi di demolizione/ripristino e delle spese tecniche.

Vendibilità: (cfr. pag.19) Scarsa.

Motivo: (cfr. pag. 19) sostanziali difformità rispetto il progetto concessionato e la necessità di procedere con il ripristino dello stato dei luoghi.

Occupazione: (cfr. pag.16) al momento del sopralluogo risultavano abitate

Locazione: (cfr. pag.16) no.

Oneri: (cfr. pag.16) condominiali no. Demolizione dei volumi edilizi non sanabili

Varie: si allega A.P.E. del 28.09.2015 relativa all'unità abitativa.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Svolgimento delle operazioni.

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili di cui al procedimento n. RG 390/2012 è stato affidato in data 09.06.2015 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa Paola CAZZOLA, con successiva nomina in data 17.02.2022 da parte del Giudice dott. Luca PRENDINI relativamente alla procedura riunita rubricata al n. di RG 66/2022 a seguito di aggiornamento delle quote di proprietà dei beni pignorati.

Per lo svolgimento sono state svolte ricerche presso:

In data 15.06.2015 il sottoscritto si recava all'Ufficio Tecnico del Comune di Chiampo (Vi) per presentare richiesta di accesso agli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e richiesta di Certificato di destinazione urbanistica.

In data 15.07.2015 il CTU si recava presso l'U.T.C. del Comune di Chiampo per ritirare le copie delle varie autorizzazioni edilizie unitamente alla copia dell'atto di compravendita e del Certificato di Destinazione Urbanistica al fine di accertare la conformità edilizia degli immobili. Nella stessa data venivano acquisiti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Chiampo i Certificati di Stato di Famiglia

In data 24.07.2015, il CTU ha trasmesso agli esecutati e agli intervenuti per raccomandata A/R, o tramite posta certificata, la data del sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali.

In data 06.08.2015, alle ore 10.00, come stabilito si recava nel Comune di Chiampo in via Bioli Bassi n. 49/A e sul posto erano presenti

quali hanno consentito l'accesso al CTU alle unità immobiliari.

Le operazioni ebbero per oggetto una completa ricognizione dei luoghi verificandone la rispondenza alle diverse pratiche edilizie depositate presso l'U.T.C. attraverso la raccolta di dati metrici e la documentazione fotografica.

In data 17.08.2015 eseguiva un'ispezione ipotecaria on-line al fine di verificare eventuali altre iscrizioni o trascrizioni inerenti i soggetti coinvolti nel pignoramento.

In data 06.10.2015 il CTU ha interpellato il responsabile del settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Chiampo, l'arch. Bevilacqua Franco, relativamente alla sanabilità dell'aumento di volume del fabbricato riscontrato durante il sopralluogo.

In data 07.04.2022 ed il 07.06.2022 sono stati eseguiti nuovi sopralluoghi ed in data 21.06.2022 una nuova verifica dello stato edilizio urbanistico presso l'UTC di Chiampo VI.

Alla data dei sopralluoghi l'immobile è risultato occupato dall'esecutato

Esperiti gli accertamenti, eseguiti i rilievi e le indagini, raccolti gli elementi necessari, il sottoscritto espone di seguito i risultati delle operazioni.





Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 390/2012 RGE + 66/2022 RGE
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via Bioli Bassi al civico 49/A nel Comune di Chiampo VI così censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 23:

⇒ **Mapp. 185 sub 10 (A/7) Abitazione PT-P1, Cl. 1, Consistenza 10,5 vani, Rendita Euro 1.111,67;**
Confinata a NESO - nord: mapp. 834, ad Est: mapp. 85 sub 4, sub 1, sub 9, a Sud: mapp. 185 sub 4; ad Ovest: mapp. 834, mapp. 846, mapp. 837; (salvo più precisi);

Alla data del 21.06.2022 risultano, in qualità di eredi

intestate a:



All'uopo, l'esperto precisa che nel corso della procedura esecutiva è stato instaurato un procedimento ex art. 702 bis, rubricato al n. di RG 4338/2018, per l'accertamento della qualità di eredi il quale si è concluso con ordinanza del 01.02.2019 in cui al Giudice ha accertato la volontà

di non accettare l'eredità della madre

e, pertanto, ha dichiarato unico erede della predetta per la quota intera di 1/1 del diritto di proprietà il sig.:

•

⇒ **Mapp. 185 sub 5 (C/6) S1, Cl. 1, Consistenza 138 mq, Rendita Euro 256,58;**
Confinata a NESO - nord: interrato, ad Est: mapp. 185 sub 1, sub 2, mapp. 185 sub 4, a Sud: interrato; ad Ovest: interrato; (salvo più precisi);

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 al sig.:

•

Ai suddetti beni compete il diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni individuati dal FG. 23 mapp. 185/4 (corte comune a tutti i sub BCNC)

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 4

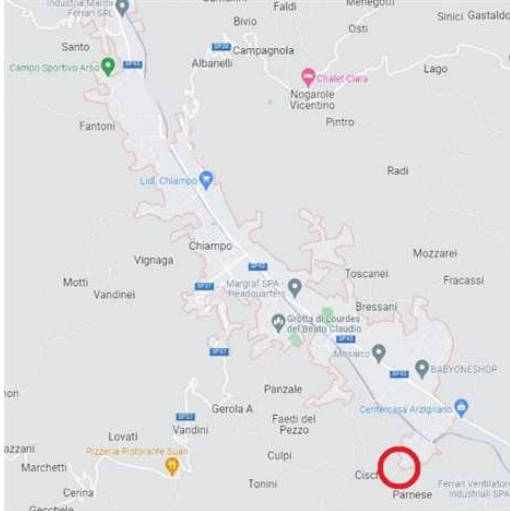




Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 390/2012 RGE + 66/2022 RGE
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Beni e ubicazione:



Trattasi di intera proprietà di due unità immobiliari, la prima ad uso abitativo, posta ai piani terra e primo, e la seconda ad uso autorimessa, posta a livello interrato di una porzione di fabbricato bifamiliare di recente costruzione con annesso giardino.

Le suddette unità immobiliari poste a livelli differenti sono collegate tra loro mediante scala interna in muratura.

I beni immobili oggetto di Esecuzione sono situati in via Bioli Bassi n. 49/A nel Comune di Chiampo (VI), a circa 29 km dal Capoluogo di Provincia e a circa 4 km dal centro storico cittadino.

L'ambito in cui insistono i beni ricade in zona agricola pedecollinare ed è servito da una viabilità interna comunale che si stacca dalla strada provinciale S.P. n. 43.

L'accesso all'abitazione e all'autorimessa avviene attraverso una corte comune di servizio alle due unità abitative incluse nella particella n. 185.

I servizi primari quali farmacie, scuole, supermercati, bar e servizi pubblici non sono comodamente accessibili ed il servizio di trasporto pubblico è situato sulla S.P. 43.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'abitazione con corte esclusiva è costituita al piano terra da un piccolo ingresso, cucina – soggiorno open space, due camere, un wc, un portico e un vano scala; al piano primo da tre camere, un disimpegno, due ripostigli e un bagno.

L'autorimessa al piano interrato è costituita da un ampio garage, una lavanderia, un ripostiglio e un disimpegno che immette su una scala di collegamento con l'abitazione soprastante.

Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con tamponamenti in laterizio, le tramezzature interne sono sempre in laterizio intonacate al civile e tinteggiate.

Le strutture portanti orizzontali sono costituite da travi in c.a. e da solai in lastre predalles (1° impalcato) e da solai in latero – cemento (2° impalcato).

La copertura a falde presenta una struttura a vista in travi di legno con manto in tegole e lattonerie in rame.

La scala di distribuzione interna è in muratura rivestita in marmo.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





Proc. n. 390/2012 RGE + 66/2022 RGE
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

All'esperto non risulta sia stata depositata la pratica dei cementi armati, né in comune, né al genio civile. Altresì non risulta sia stato eseguito il collaudo statico delle strutture dell'edificio.

Esternamente l'immobile è intonacato al civile con modanature in mattoncini di laterizio nelle finestre e in alcuni pilastri.

Le pareti interne sono intonacate al civile, mentre quelle dei bagni fino ad una altezza di circa 150 cm sono rivestite in marmo.

Le porte interne sono in legno tamburato ad un battente mentre i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e balconi alla vicentina in legno verniciato come il portoncino d'ingresso.

La pavimentazione al piano terreno è costituita da piastrelle di ceramica, i bagni hanno una pavimentazione in marmo, mentre al piano primo è in parquet di legno.

I bagni sono completi di sanitari in porcellana bianca.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti tecnologici autonomi (privi di certificazioni di conformità); elettrico, idraulico e idrico con acqua potabile e citofonico.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale a gas metano e da scaldia acqua ubicata nel ripostiglio del piano interrato; i corpi scaldanti sono tubolari in alluminio tipo Irsap.

L'autorimessa al piano interrato/seminterrato, presenta una pavimentazione in battuto di cemento, murature perimetrali in calcestruzzo a vista, serramenti esterni in P.V.C., porte interne REI ed è priva di basculante.

I locali interrati sono dotati di solo impianto elettrico realizzato con linee esterne.



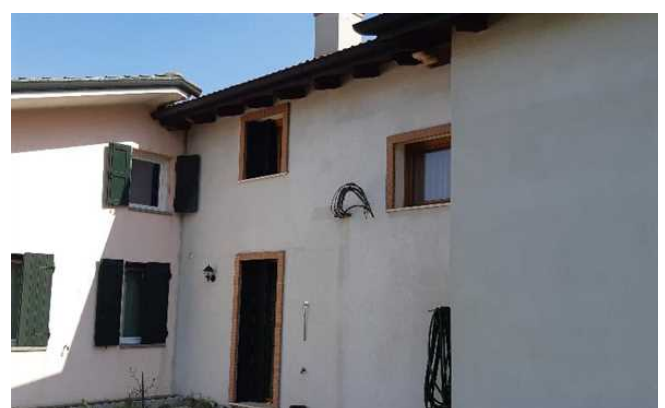
Vista del fabbricato da Sud Est



Vista del portico rivolto a Sud



Vista del fabbricato da Sud Ovest



Vista del fabbricato da Ovest

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 390/2012 RGE + 66/2022 RGE
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del soggiorno pranzo



Vista della camera 1 al PT



Vista del bagno al PT



Vista della camera 2 al PT



Vista della scala interna



Vista della camera 1 al P1

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 390/2012 RGE + 66/2022 RGE
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della camera 2 al P1



Vista della camera 3 al P1



Vista del bagno al P1



Vista del bagno al P1



Vista della lavanderia al p. S1



Vista dell'autorimessa al p. S1

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	105,00	1,00	mq	105,00
Locali accessori	mq	17,50	0,50	mq	8,75
Autorimessa	mq	121,00	0,50	mq	60,50
TOTALE				mq	174,25

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

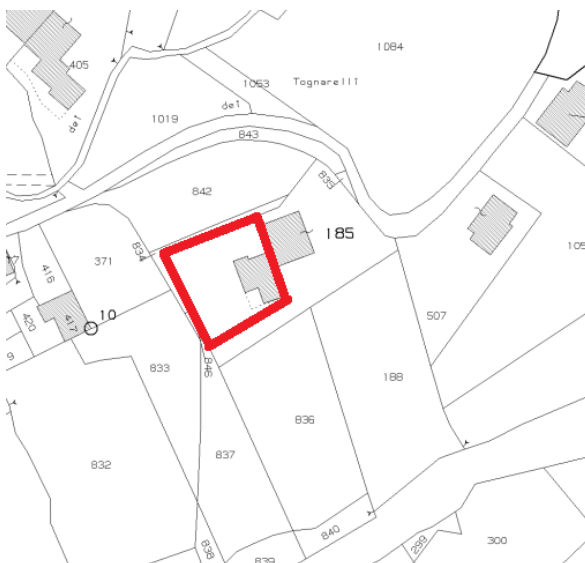
Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente "discreto" alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

L'esperto, comunque evidenzia diffuse micro-fessurazioni e cavillature nelle strutture del piano primo e la presenza di umidità di risalita nel piano interrato.

Certificazione energetica.

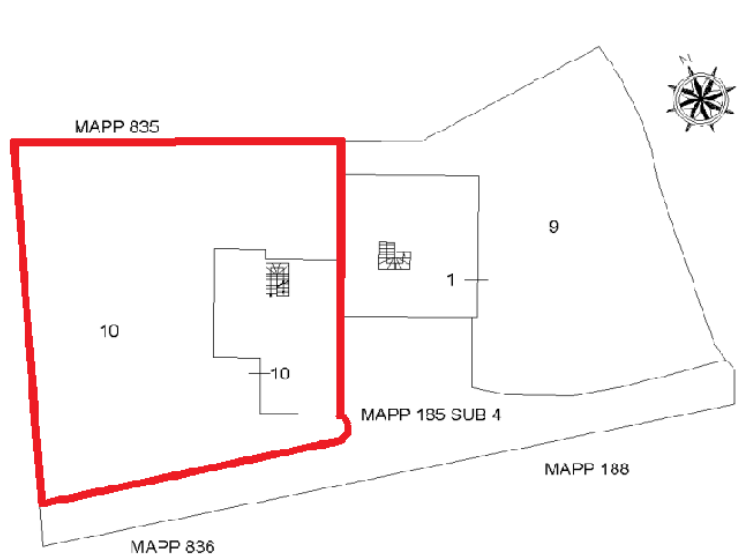
In assegni di certificazione energetica, l'esperto ha comunque provveduto alla redazione dell'A.P.E. in data 28.09.2015.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa

✉ architettovianellomarco@virgilio.it



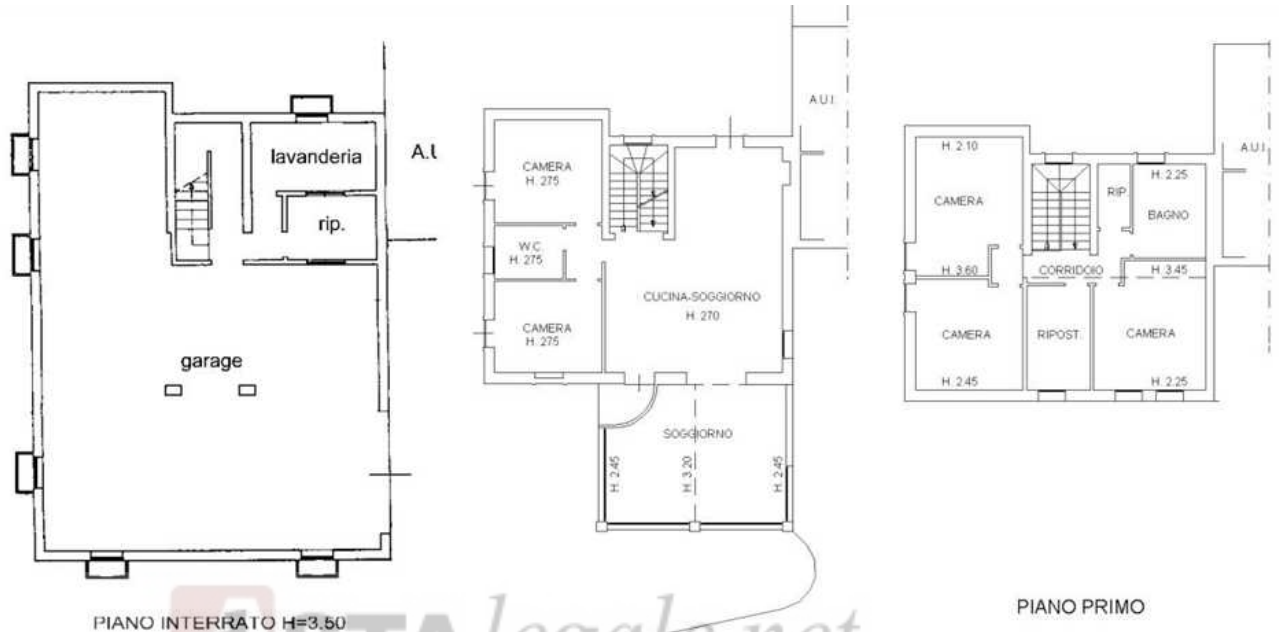
Elaborato planimetrico

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





Proc. n. 390/2012 RGE + 66/2022 RGE
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Planimetrie catastali particella 185 sub 5 autorimessa – sub 10 abitazione

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati, così come risultano dalle visure catastali allegate, corrispondono ai seguenti dati identificativi:

- Abitazione** - Comune di Chiampo, Foglio 23 mappale 185 subalterno 10, in Via Bioli Bassi n. 49, piano T-1, cat. A/7, cl.1, vani 10,5, R.C. Euro 1.111,67;
- Autorimessa** - Comune di Chiampo, Foglio 23 mappale 185 subalterno 5, in Via Bioli Bassi n. 49, piano S1, cat. C/6, cl.1, 138 mq, R.C. Euro 256,58;

Intestazione (vedi note)

a)

b)





Nota

L'esperto evidenzia che nel corso della procedura esecutiva è stato instaurato un procedimento ex art. 702 bis, rubricato al n. di RG 4338/2018, per l'accertamento della qualità di eredi il quale si è concluso con ordinanza del 01.02.2019 in cui al Giudice ha accertato la volontà

di non accettare l'eredità della madre

pertanto, ha dichiarato unico erede della predetta per la quota intera di 1/1 del diritto di proprietà il sig.:

•

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle schede del 03/08/2005 (abitazione) e 19/09/2002 (autorimessa) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 185 sub 10.

- VARIAZIONE del 03/08/2005 Pratica n. VI0169354 in atti dal 03/08/2005 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 26384.1/2005);
- VARIAZIONE del 01/08/2006 Pratica n. VI0164449 in atti dal 01/08/2006 CLASS. E REND. RETTIF.(D.M. 701/94) (n. 36426.1/2006);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2014 Pratica n. VI0256014 in atti dal 27/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148255.1/2014);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Particella 185 sub 5.

- (ALTRE) del 04/03/2002 Pratica n. 66642 in atti dal 04/03/2002 NUOVE UNITA` E AREE DI CORTE (n. 827.1/2002)
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 19/09/2002 Pratica n. 273655 in atti dal 19/09/2002 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 11719.1/2002)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0051491 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4698.1/2005)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2014 Pratica n. VI0256012 in atti dal 27/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148253.1/2014)

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente CTU ha verificato che l'immobile, così come realizzato, presenta delle difformità rispetto quanto rappresentato nelle attuali schede catastali del 03/08/2005 redatte dal geom. Ferraro Roberto anche.

In particolare nei disegni si riscontra la chiusura del portico con serramenti.

L'esperto evidenzia che le planimetrie riportano graficamente lo stato corrispondente al costruito ma non corrispondente ad un titolo abilitativo rilasciato dal Comune, pertanto, in presenza di opere abusive, prima di procedere con la pratica di variazione catastale è necessario adeguare l'immobile alla normativa urbanistico-edilizia vigente.





Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 185 sub 10 (A/7) Abitazione PT-P1;**

Confinate a NESO - nord: mapp. 834, ad Est: mapp. 85 sub 4, sub 1, sub 9, a Sud: mapp. 185 sub 4; ad Ovest: mapp 834, mapp. 846, mapp. 837; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 185 sub 5 (C/6) S1;**

Confinate a NESO - nord: interrato, ad Est: mapp. 185 sub 1, sub 2, mapp. 185 sub 4, a Sud: interrato; ad Ovest: interrato; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Con atto di compravendita in data 23/12/2002 n. rep. 124750 del Notaio Colasanto Michele

per la quota di ½ in regime di separazione dei beni

per la quota di ½ in regime di separazione dei beni gli immobili di censiti al catasto fabbricati al Fg. 23, particella n. 185 sub 6 (abitazione) sub 7 (magazzini e locali deposito) sub 8 (ente urbano consistenza 780 mq) sub 4 (ente comune).

Con atto per causa di morte - certificato di denunciata successione del 18/06/2008 rep. n. 20/182 i suddetti beni passavano agli attuali proprietari.

Con atto di compravendita in data 23/12/2002 n. rep. 124750 del Notaio Colasanto Michele

ha venduto

l'immobile di cui al Fg. 23, particella n. 185 sub 5 (autorimessa). Con atto di compravendita in data 02/10/2007

ha venduto l'immobile di cui al Fg. 23, particella n. 185 sub 5 (autorimessa)

per la quota di 1/1 bene personale, attuale proprietario.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di CHIAMPO.

Titoli edilizi.

➤ **CONCESSIONE EDILIZIA N. 207/81**

Oggetto: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione

Committente:

Ubicazione Via Bioli Bassi – Foglio 23 Mappale 185

Rilascio C.E. 12/01/1982

➤ **CONCESSIONE EDILIZIA N. 96C/0806**

Oggetto: Condono Edilizio ai sensi della L.47/85

Committente:





Proc. n. 390/2012 RGE + 66/2022 RGE
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Ubicazione Via Bioli Bassi – Foglio 23 Mappale 185
Rilascio C.E. 15/09/1997
Rilascio Abitabilità: 27/08/1998 (mapp. 185 sub. 1-2)

➤ **CONCESSIONE EDILIZIA N. 99/00465**

Oggetto: Ampliamento di un fabbricato residenziale e realizzazione di un annesso rustico ai sensi dell'art. 4 e 6 della L.R. 24/85

Committente:

Ubicazione Via Bioli Bassi – Foglio 23 Mappale 185
Rilascio C.E. 15/09/1997
Rilascio Abitabilità: 27/08/1998 (mapp. 185 sub. 1-2)

Note: l'intervento prevede l'ampliamento del fabbricato precedentemente oggetto di condono, mediante la realizzazione di una parte interrata adibita a garage e di una porzione al piano terra in parte agricola ed in parte residenziale.

➤ **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 2002/317**

Oggetto: Variante alla C.E. 99/00465 per modifiche interne

Committente:

Ubicazione Via Bioli Bassi – Foglio 23 Mappale 185
Rilascio 25/11/2002
Abitabilità/Agibilità

➤ **CONDONO EDILIZIO N. 2004/522 (Cambio d'uso)**

Oggetto: Condono Edilizio ai sensi della L.R. 21/2004 per la realizzazione di un portico adibito a taverna-soggiorno e cambio d'uso di una porzione agricola al piano terra.

Committente:

Ubicazione Via Bioli Bassi – Foglio 23 Mappale 185 sub. 7
Note Condono non definito (ma evadibile)

➤ **CONDONO EDILIZIO N. 2004/523 (Sopraelevazione ed ampliamento)**

Oggetto: Condono Edilizio ai sensi della L.R. 21/2004 per la sopraelevazione del fabbricato con realizzazione di un piano primo adibito ad uso residenziale.

Committente:

Ubicazione Via Bioli Bassi – Foglio 23 Mappale 185 sub. 6 – 7 - 8
Note Preavviso di rigetto in data 21/11/2006

➤ **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2006/395**

Oggetto: Sanatoria in via ordinaria ai sensi della L.R. 18/2006.

Committente:

Ubicazione Via Bioli Bassi – Foglio 23 Mappale 185 sub. 6 – 7 - 8
Note Nessun provvedimento emesso dall'U.T.C. fino alla data del 21.06.2022;

Abitabilità e agibilità:

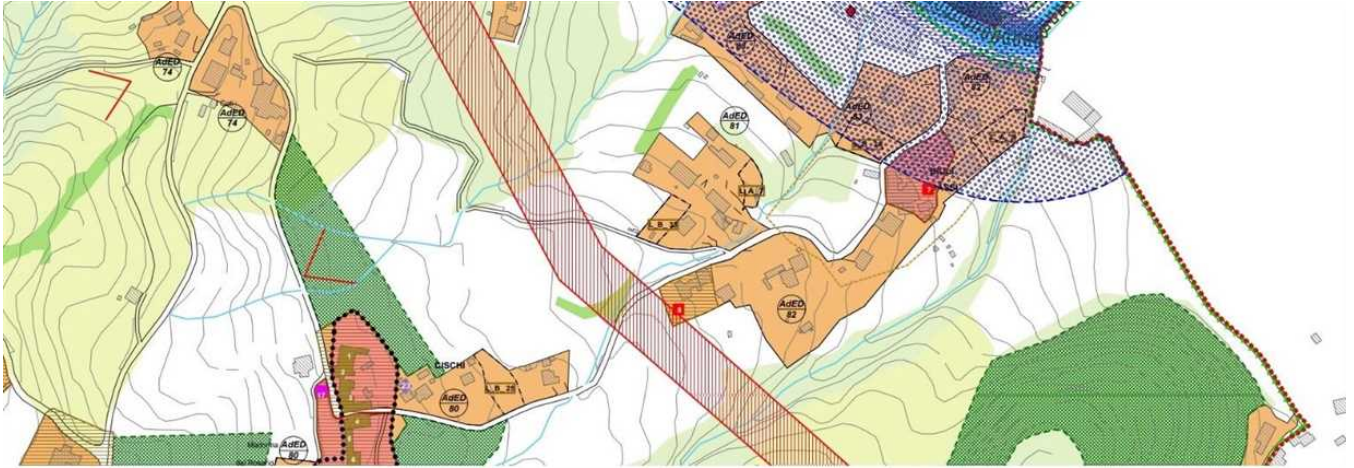
- Certificato di Agibilità n.2002/317 – C.E. 99/00465 - D.I.A. 2002/317 del 25.11.2002 prot- n. 023608/EP intestato relativo al fabbricato sito sul terreno distinto in mappa al foglio 23, Mappali n. 185-188-836-840-844-845.

Dalle verifiche eseguite presso l'U.T.C. di Chiampo, oltre alle suddette pratiche edilizie, non risultano altri permessi di costruire o autorizzazioni relative all'immobile in oggetto.





Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Chiampo

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 185 ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo "AdED – "Ambito di Edificazione diffusa" per cui valgono le norme specifiche di cui all'art. 35 delle NTA del PI.

Relativamente al P.A.T.I. "Valle del Chiampo" risulta, nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, sottoposto a Vincolo Idrogeologico Forestale (art. 12 delle NN.TT.AA), e, secondo la Carta delle Fragilità, l'area in cui ricade è classificata di livello 3 per la scarsa proprietà geotecnica (art. 40 delle NN.TT.AA).

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 185 sub 10 così come realizzato presenta "sostanziali difformità" rispetto agli elaborati progettuali assentiti di cui alla C.E. N. 99/00465 e D.I.A. N. 2002/317, per cui in data 25.11.2002 fu rilasciato dall'U.T.C. di Chiampo il Certificato di Agibilità n. 2002/317.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Al piano terra la trasformazione con cambio di destinazione d'uso del locale deposito attrezzi, mediante la costruzione di divisori interni, ricavando una camera, uno studio, un bagno e un disimpegno in ampliamento della parte uso abitazione, trasformata anch'essa, mediante la demolizione dei divisori interni, da studio, due camere e disimpegno in un unico locale uso cucina - soggiorno. Anche la sagoma del fabbricato e le forometrie esterne risultano diverse rispetto il progetto assentito a seguito della costruzione di un volume avente una superficie di 31,35 mq ad uso ingresso, taverna – soggiorno.
- Il piano primo che accoglie tre camere, due ripostigli, un bagno ed un disimpegno è stato realizzato con la sopraelevazione del piano terra in totale difformità della C.E. in quanto non previsto nel progetto assentito dall'U.T.C.



Sanabilità e costi:

A seguito dei diversi colloqui intercorsi con il responsabile del settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Chiampo, l'arch. Bevilacqua Franco, appare sanabile il cambio di destinazione d'uso del deposito attrezzi da agricolo a residenziale, mediante l'evasione del condono.

Mentre non appaiono sanabili i volumi edilizi in ampliamento ed in sopraelevazione dell'abitazione.

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chiampo in data 15/07/2015, prot. N. 0013589, il fabbricato in questione ricade in zona E2 – (Agricola) del vigente P.R.G. (attualmente in ZTO AdED) e del P.A.T.I. "Valle del Chiampo" e risulta, nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, sottoposto a Vincolo Idrogeologico Forestale (art. 12 delle NN.TT.AA), e, secondo la Carta delle Fragilità, l'area in cui ricade è classificata di livello 3 per la scarsa proprietà geotecnica (art. 40 delle NN.TT.AA).





Considerata la natura prescrittiva dei suddetti vincoli viene evidenziata, dallo stesso responsabile del settore Urbanistica ed Edilizia privata dell'U.T.C., la non sanabilità dell'aumento di volume relativo sia alla costruzione al piano terreno dei locali ingresso e taverna-soggiorno, che alla costruzione in sopraelevazione dell'intero piano primo nonostante che, quest'ultima, non incida per aumento di sagoma sul vincolo, ciò in base a quanto previsto dalla L.R. Veneto n. 21/2004.

Pertanto, si dovrà dare corso al ripristino dello stato dei luoghi secondo i volumi edilizi del progetto assentito e/o assentibile dall'Ufficio Tecnico Comunale il cui costo sommario viene di seguito stimato dall'esperto:

- ⇒ Volumi edilizi abusivi non sanabili previsti in demolizione mc 347,00;
- ⇒ Costo stimato per la demolizione € 120/mc;
- ⇒ Superfici da ricostruire con nuova copertura mq 105,00
- ⇒ Costo stimato per i ripristini e la costruzione della copertura € 220/mq
- ⇒ Spese tecniche per trasformazione edilizia, dd.II – sicurezza, autorizzazioni ecc. €

Totale importo demolizioni € 120/mc x 347 mc = € 41.640,00

Totale importo ricostruzione € 220/mq x 105 mq = € 23.100,00

Totale spese tecniche.....= € 8.260,00

L'importo complessivo dei costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio ammonta a complessive € **73.000,00**.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata **OCCUPATA** dal debitore

Titolo di occupazione: no
Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati.
Comodato: no.
Assegnazione al coniuge: no.
Affitto azienda: no.
Sine titolo: no.
Opponibilità: no.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Parti comuni e pertinenze: All'unità immobiliare pignorata compete una quota di comproprietà sulla particella 185 sub 4 (BCNC).

- Corte comune;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.





Proc. n. 390/2012 RGE + 66/2022 RGE
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Convenzioni edilizie: no.
Vincoli storico artistici: no.
Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.
Vincolo idrogeologico: SI
Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.
Prelazione agraria: no
Regolamento condominiale: no.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Nessuna.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno

Procedimenti giudiziari in corso.

Non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

9. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati, siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2003 – Registro Particolare 331 Registro Generale 2064 Pubblico Ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 124751 del 23/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/2006 – Registro Particolare 7173 Registro Generale 28894 Pubblico Ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 12887/1502 del 06/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2007 – Registro Particolare 7217 Registro Generale 27380 Pubblico Ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 150232/29802 del 02/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2003 – Registro Particolare 1861 Registro Generale 8761 Pubblico Ufficiale EQUITALIA NOMOS S.P.A. Repertorio 280/12411 del 18/04/2011 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO;



- ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2011 – Registro Particolare 2717 Registro Generale 12495 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1647 del 23/05/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2012 – Registro Particolare 9176 Registro Generale 12172 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3253/2012 del 11/06/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il criterio di stima adottato ai fini della valutazione delle sole parti di fabbricato assentite e/o assentibili comprensive dell'area scoperta pertinenziale si è basato sul procedimento di tipo diretto o comparativo.

I parametri utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle quotazioni medie dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Il valore di mercato normale secondo le quotazioni attuali corrisponde ad € 950,00 al mq per l'unità adibita a civile abitazione e ad € 500,00 al mq per l'unità adibita ad autorimessa.

Ai fini della valutazione il calcolo si è basato sull'ipotesi di valori di mercato riferiti ad immobili della medesima tipologia di quello oggetto di esecuzione immobiliare.

Tenuto conto delle particolarità, sia positive che negative, dell'immobile (ubicazione, vetustà, dimensioni, stato di conservazione, inesistenza di un contratto di locazione, costi per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale come sopra determinati) ed ogni altro fattore capace di influenzare la stima, preso atto della realtà del mercato locale, della crisi economica che investe il mercato immobiliare ed eseguiti i necessari conteggi di valutazione del caso, lo scrivente giudica ed attribuisce all'abitazione comprensiva di area pertinenziale ed autorimessa interrata un valore di:

Destinazione d'uso	Sup. mq		Coeff. Equiv.		Coeff. Vetustà		Coeff. Conserv		Coeff. Locaz.		Sup. Equiv.		€/mq	Valore
a) Sup. comm. Abitazione	105,00	X	1,00	X	0,87	X	0,95	X	1,00	X	86,78	X	€ 950,00	€ 82.443,38
b) Sup. comm. Locali accessori	17,50	X	0,50	X	0,87	X	0,95	X	1,00	X	7,23	X	€ 950,00	€ 6.870,28
b) Sup. comm. Autorimessa	121,00	X	1,00	X	0,87	X	0,95	X	1,00	X	100,01	X	€ 500,00	€ 50.003,25
Importo stimato al lordo delle decurtazioni													€ 139.316,91	





STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA	
VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE	€ 139.316,91
Detrazione dell'importo complessivo dei costi di adeguamento dell'immobile per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.	€ 73.000,00
Totale parziale	€ 66.316,91
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 9.947,54
TOTALE	€ 56.369,37
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 56.300,00

Euro Cinquantaseimilatrecento/00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi bassa poiché trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo con abusi edilizi non interamente sanabili.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:

- Publicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- Publicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- Publicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.





Studioidia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 390/2012 RGE + 66/2022 RGE
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Osservazioni finali

Il sottoscritto perito evidenzia che l'immobile presenta difformità sostanziali di natura volumetrica in ampliamento ed in sopraelevazione rispetto le Concessioni Edilizie e l'Agibilità rilasciate dall'U.T.C. di Chiampo (VI) per le quali, sentito l'UTC, non pare ammissibile la sanatoria poiché l'immobile risulta essere sottoposto a Vincolo Idrogeologico Forestale.

Vicenza li, 21/06/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 390/2012 RGE + 66/2022 RGE
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ALLEGATI:

1. Relazione fotografica;
2. Copia di richiesta al Comune di Chiampo di visione/rilascio di atti documenti amministrativi;
3. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data del 15/07/2015;
4. Visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico e schede catastali;
5. Copia atto di compravendita del 23/12/2002 n. rep. 124750 del Notaio Colasanto Michele;
6. Concessione edilizia n. 207/81
7. Certificato abitabilità n. 96c/0806
8. Concessione edilizia n. 99/00465
9. Certificato di agibilità n. 2002 /317 - denuncia di inizio attività n. 2002/317
10. Frontespizio condono edilizio n. 2004/522
11. Frontespizio condono edilizio n. 2004/523
12. Domanda permesso di costruire in sanatoria n. 2006/395
13. Certificati di stato di famiglia
14. Ricevuta consegna copie della perizia

Vicenza li, 21/06/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello

