TRIBUNALE ORDINARIO VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
223/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA

SISTEMIA S.P.A. quale procuratrice speciale di AMBRA SPV srl e AMCO spa

DEBITORE

****

GIUDICE

dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE

IVG Vicenza

consulenza estimativa giudiziaria

del 28/12/2023

agg.to del 10/05/2024

TECNICO INCARICATO

SANTE LAGO

CF:LGASNT61P02A703M

con studio in TEZZE SUL BRENTA (VI) VIA MASCAGNI, 2/A

telefono: 0424539536

email: studio539536@gmail.com

PEC: sante.lago@geopec.it

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 223/2021 R.G., Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato

promossa da:
SISTEMIA S.P.A. quale procuratrice di AMBRA SPV srl e AMCO spa

Contro
********** ***** **nata a** **il** **C.F.:**

LOTTO UNICO

Diritto (cfr pag. 3-4, 11-12,):	piena proprietà per 1/1
Bene (cfr pag. 3, 4, 11 e segg.):	casa singola ai piani terra e primo e locali accessori al solo piano terra
Ubicazione (cfr pag. 3-4, 11-12 e segg):	Villaga; Via Quargente, 38-40A
Stato (cfr pag. 12 e segg)	sufficiente
Dati Catastali attuali (cfr pag. 4, 11, 20):	Villaga, C.F. fg 18 – Mapp 295 subb 1 e 2 – Mapp 68 sub 7
Metri quadrati: (cfr pag. 4, 18):	197
Diff. rispetto al pign.to (cfr pag. 10):	NO
Irregolarità/abusi (cfr pag. 8-10):	SI (sagoma maggiore rispetto a quanto autorizzato oltre quanto consentito dalla tolleranza, modifiche prospettiche e interne e diversa conformazione copertura locali accessorio)
Valore di stima (cfr pag. 19)	€. 102.500,00.
Valore d'uso (cfr pag. 22)	€. 38.000,00.
Valore mutuo (cfr pag. 5):	€. 267.000,00 (Imp.to ipoteca): €.133.500,00 (Imp.to capitale)
Vendibilità (cfr pag.):	scarsa
Motivo (cfr pag.):	/
Pubblicità (cfr pag.):	/
Occupazione (cfr pag. 4):	libera
Titolo di occupazione (cfr pag. 4):	a disposizione
Date/valori comparabili (cfr pag. 18):	2021 (€ 82.000,00);
Valori medi agg.ni prec.(cfr. All. 23):	334,32 €/mq.; 2173,45 €/mq.; 7014,50 €/mq.
Oneri.(cfr.):	/
Valore vendita forzata prop.(cfr pag. 23):	€ 32.300,00
Varie (cfr pag.):	/
APE (cfr pag. 18 – all. 22):	sì

- ELENCO ALLEGATI

All 01 – Estratto di Mappa.
All 02 – Estratto Catastale CT foglio18 – Mapp 68 e 295
All 03 – Scheda Particella mapp 295 Sub 1
All 04 – Scheda Particella mapp 295 Sub 2
All 05 – Scheda Particella mapp 68 Sub 7
All 06 – Elaborato Planimetrico – Elenco subalterni
All 07 – Ortofoto.
All 08 – Visura soggetto
All 09 – Estratto catastale storico CF mapp 295 sub 1
All 10 – Estratto catastale storico CF mapp 295 sub 2
All 11 – Estratto catastale storico CF mapp 68 sub 7
All 12 – report richiesta agenzia entrate
All 13 – Compravendita 20/04/2007 n. 69018 di rep. notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi
All 14 – Certificato di morte usufruttuaria parziale
All 15 – Licenza edilizia N. 18 del 28/12/1970,
All 16 – Agibilità del 14/11/1972
All 17 – Concessione edilizia in Sanatoria N. 85 del 27/10/1993
All 18 – Concessione edilizia N. C93/106 del 01/03/1994
All 19 – Licenza edilizia pratica N. 22 del 20/05/1975,
All 20 – Stralcio NTO
All 21 – Elaborato Grafico.
All 22 – APE
All 23 – Report asta legale
All 24 – Scheda Sintetica
All 25 – Estratto atto di matrimonio

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 223/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **casa singola** a VILLAGA, Via Quargente 38/40, della superficie commerciale di **181,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** *********)

Casa singola ai piano terra e primo, situata nel comune di Villaga, in Via Quargente, 38/40-A, zona periferica del comune a prevalente utilizzazione agricola destinazione residenziale compresa tra i Colli Euganei a est e quelli Berici a ovest.

Il fabbricato è evidenziato in blu nell'allegato estratto catastale (all. 1), e le particelle, le cui aree scoperte sono invece evidenziate in verde nel medesimo estratto, sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Villaga al foglio 18, rispettivamente mappale n. 295 di are 1.20 e n. 68 di are 2.16 e sono censite come "area di enti urbani e promiscui" così come risulta dall'allegata copia della visura catastale (all. 2).

Le unità immobiliari pignorate come in seguito catastalmente individuate, sono rappresentate graficamente nelle planimetrie di U.I.U. e negli elaborati planimetrici con elenco subalterni del Catasto Fabbricati presentati all'Agenzia del Territorio di Vicenza il 19.03.2007 rispettivamente prot. VI0147947 i mapp. 295 sub 1 e 2 e prot. VI0147962 il mapp. 68 sub 7 e corrispondente elaborato planimetrico (all. 3, 4, 5, 6).

Per una ulteriore individuazione si veda anche a seguire ed in allegato 7) sovrapposizione della ortofoto con la già richiamata (all. 1) mappa catastale.

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

La unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e primo, ha un'altezza interna di mt. 3,00.
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 295 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: Via Quargente, 40/A, piano: T - 1

  Coerenze: Al piano terra: particella mapp. 295 sub 2 e muro perimetrale su tre lati. Al piano primo; muro perimetrale su quattro lati.

  Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. 08) ed estratto catastale storico all. 09)

L'intero edificio sviluppa 2/1 piani, 2/1 piani fuori terra. Immobile costruito come impianto originario anteriormente al 1970

A.1 **rimessa**, sviluppa una superficie commerciale di **15,80** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 295 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: Via Quargente, 40/A, piano: T

  Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. 08) ed estratto catastale storico all. 10)

- foglio 18 particella 68 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: Via Quargente, 38, piano: T

  Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. 08) ed estratto catastale storico all. 11)

  Coerenze: muro perimetrale su due lati, particella mapp. 295 sub 1, muro perimetrale/terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:		**181,20 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:		**15,80 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€.**	**102.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€.**	**86.700,00**
Data della valutazione:		**28/12/2023**

3.STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 30 novembre 2023 coadiuvato dal geom. Eva Sbrissa e con la presenza di incaricato dell'IVG Vicenza, custode nominato, l'immobile risultava libero a disposizione dell'esecutato.

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo stato di iscrizioni e trascrizioni è aggiornato alla data del 18.12.2023 (report. all. 12)

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/07/2007 a firma di dott. Mario Antonio Piovene Porto Godi al nn. 69019 di repertorio, iscritta il 04/05/2007 a Vicenza ai nn. 11999 RG - 3088 RP, a favore di Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per Azioni
contro ********* *****
derivante da Concessione a garanzia di mututo fondiaro.
Importo ipoteca: € 267.000,00
Importo capitale: € 133.500,00
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 14/04/2021 a firma UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA al n. 1501 di repertorio, trascritto il 14/05/2021 a Vicenza ai nn. 10792 RG - 7718 RP, a favore di AMBRA SPV srl,
contro ********* *****

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /
Ulteriori avvertenze:

Trattasi di fabbricato autonomo privo di parti comuni

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La ditta esecutata, alla quale gli immobili sono pervenuti per compravendita 20/04/2007 n. 69018 di rep. notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi trascritto il 04.05.2007 a Vicenza a nn. 11998 RG e 7188 RP (all. 13), corrisponde, relativamente a diritto e quota, alla ditta intestata così come esposta negli atti catastali.

E' doveroso riferire, relativamente alla U.I.U. particella 68 sub 7, l'esistenza sia in visura catastale quanto nell'atto di provenienza, di un usufrutto parziale a favore di tale ***** ********** nata a Grancona il 08.08.1926 ma deceduta a Sossano il 25.10.2008 (all. 14).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

********* ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2007), con atto stipulato il 20/04/2007 a firma di dott. Mario Antonio Piovene Porto Godi ai nn. 69018 di repertorio, trascritto il 04.05.2007 a Vicenza a nn. 11998 RG e 7188 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Relativamente al Mapp. 295 subb. 1 e 2
****** **** fino al 09/05/1971

******** ***** _ ****** ******, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/1971 fino al 20/04/2007), con atto stipulato il 09/05/1971 a firma di dott. Oscher Andriolo al nn.22375 di repertorio, trascritto il 09/06/1971 a Vicenza ai nn. 5281 RG - 4269 RP

Relativamente al Mapp. 68 subb. 7
****** **** per la quota di 1/1 fino al 26/07/1984

****** ******
per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/07/1984 fino al 20/04/2007), con atto n. 35 vol 873 stipulato il 26/07/1984, trascritto il 09/01/1986 a Vicenza ai nn. 270 RG - 241 RP.
****** ********
per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/07/1984 fino al 20/04/2007), con atto n. 35 vol 873 stipulato il 26/07/1984, trascritto il 09/01/1986 a Vicenza ai nn. 270 RG - 241 RP.
***** **********
per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/07/1984 fino al 20/04/2007), con atto n. 35 vol 873 stipulato il 26/07/1984, trascritto il 09/01/1986 a Vicenza ai nn. 270 RG - 241 RP.

****** ******
per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/07/1984 fino al 20/04/2007), con atto n. 35 vol 873 stipulato il 26/07/1984, trascritto il 09/01/1986 a Vicenza ai nn. 270 RG - 241 RP.
****** ****** _ ******** *****
per la quota di 1/3 in piena proprietà in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/1990 fino al 20/04/2007), con atto stipulato il 05/12/1990 a firma di dott. Paolo Brando al nn.15285 di repertorio, trascritto il 20/12/1990 a Vicenza ai nn. 16752 RG - 11894 RP
****** ****** _ ******** *****
per la quota di 1/3 in nuda proprietà in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/1990 fino al 20/04/2007), con atto stipulato il 05/12/1990 a firma di dott. Paolo Brando al nn.15285 di repertorio, trascritto il 20/12/1990 a Vicenza ai nn. 16752 RG - 11894 RP
***** **********
usufrutto per la quota di 1/3, a seguito atto di compravendita (dal 05/12/1990 fino al 20/04/2007), con atto stipulato il 05/12/1990 a firma di dott. Paolo Brando al nn.15285 di repertorio, trascritto il 20/12/1990 a Vicenza ai nn. 16752 RG - 11894 RP

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaga ai fini della verifica della regolarità delle costruzioni di cui fanno parte gli immobili pignorati sono risultate le pratiche edilizie di seguito elencate

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **18**, intestata a ******** *****, per lavori di "ampliamento e adattamento" di "porticato e stalla" ad uso " abitazione civile" del 28/12/1970, agibilità del 14/11/1972
All. 15 e 16)

Concessione edilizia in sanatoria **N. 86** (L.28/2/85 N.47), intestata a ******** *****, per le opere abusive di "COSTRUZIONE ACCESSORIO ABITAZIONE IN ASSENZA DI CONCESSIONE", rilasciata il 27/10/1993
All. 17)

Concessione ad eseguire attività edilizia **N. C93/106**, con il nr. 2116/93 di prot. intestata a ******** ***** – ****** ******, per l'esecuzione di lavori di "RISTRUTTURAZIONE DI ACCESSORIO ABITATIVO", rilasciata il 01/03/1994
All. 18)

Licenza edilizia pratica N. **22**, intestata a ******** *****, per lavori di "recinzione" del 20/05/1975,
All. 19)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente.

Premesso che non è necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto gli immobili oggetto di pignoramento, così come precedentemente identificati, consistono in un fabbricato, questo ricade, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Villaga, in un'area di tipo "C/1 – Residenziale di completamento" così come definita e regolata principalmente dall'art. 38 delle N.T.O. dello stesso strumento urbanistico del comune (P.I.).

Sommariamente si precisa che ai sensi di detto art. 38, trattasi di parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, site al di fuori del Centro Storico, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutrazione singola degli edifici esistenti.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e/o a schiera.

Ancora si aggiunge che la zona trattata ricade all'interno della fascia sottoposta a "VINCOLO PAESAGGISTICO – D.LGS 42/2004 – AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (COLLINA DELLE RIVESELLE) E CORSI D'ACQUA " regolato dall'art. 9 delle N.T.O.

Per una migliore comprensione si allega comunque stralcio delle norme sopra richiamate alle quali si rinvia per i maggiori dettagli (all. 20)

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

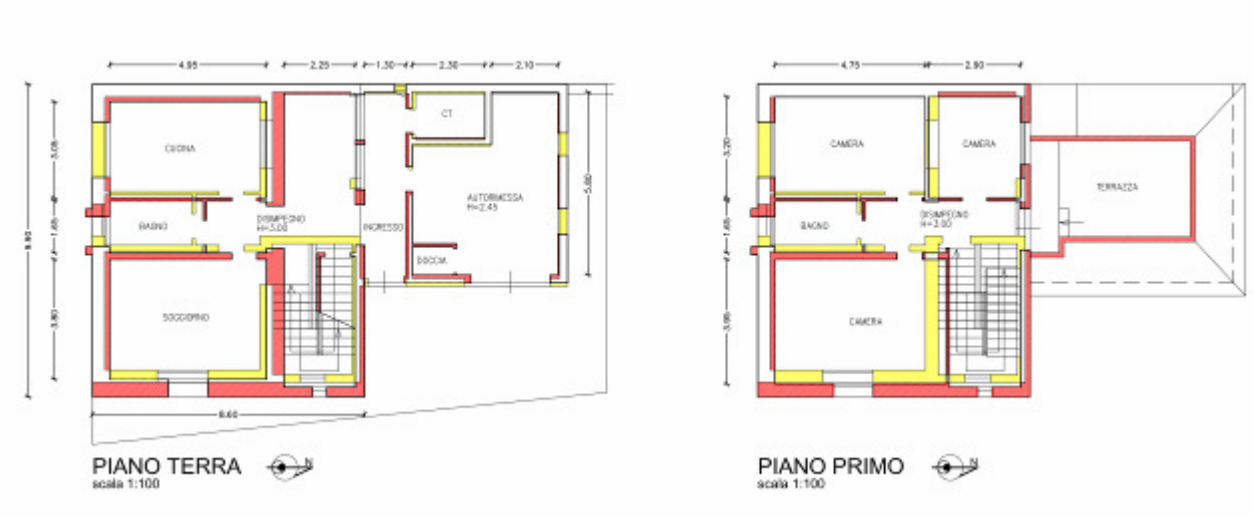
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Quanto sopra precisato, da un raffronto tra gli elaborati di progetto allegati ai più sopra richiamati provvedimenti e quanto effettivamente realizzato, sarebbe emersa una rispondenza preliminare solo di fondo per quanto riguarda sagoma planimetrica ed aspetto architettonico generale del manufatto mentre si sono invece altresì accertate le difformità che si vanno di seguito a descrivere.

Devesi innanzitutto far risultare come il fabbricato in oggetto sia costituito da due corpi sostanzialmente, anche sotto il profilo strutturale, distinti e, sotto un certo punto di vista "autonomi": da una parte l'abitazione vera e propria, il manufatto più datato del compendio, che si sviluppa ai piani terra e primo e, dall'altra, il corpo accessorio che si eleva al solo piano terra ospitando garage, ct ed ingresso, realizzato in aderenza al primo e rimaneggiato in tempi successivi.

Quanto al corpo principale (l'abitazione) precisato che è agli atti una sola pratica edilizia, la L.E. n. 18 e certificato di abitabilità del 14.11.1972, conclusasi con l'emissione del provvedimento autorizzativo mentre altre risultano sospese o, comunque non definite, il progetto (di ampliamento e adattamento) prevedeva come risultato finale un manufatto con dimensioni in pianta di mt. 9,45 x 8,45 ed altezza, all'intradosso dell'ultimo solaio, di mt. 6,18 mentre per il corpo accessorio, sono esistenti una concessione edilizia in sanatoria ed una successiva concessione di ristrutturazione che prevedeva, questa ultima, la realizzazione di un manufatto con dimensioni in pianta di mt. 6,40 x 6,40 ed altezza variabile da un minimo di mt. 2,40 fino ad un massimo di mt. 3,00

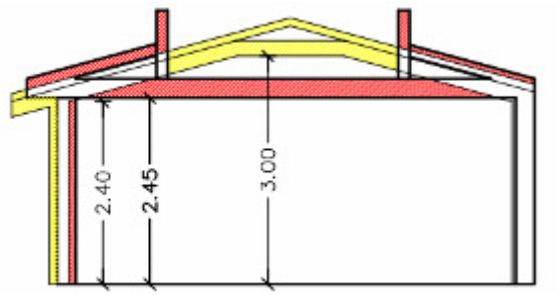
La difformità rilevate sono riconducibili principalmente al corpo principale tant'è che l'ingombro in pianta risulta essere di mt. 9,90 x 8,60 (mq. 85,14 in luogo dei 79,85 autorizzati ed altezza conforme) oltre a difformità interne, conseguenti il diverso ingombro in pianta e consistenti in lievi scostamenti delle pareti divisorie interne e, evidentemente diversità prospettiche, il tutto come anche raffigurato nei grafici in elaborato grafico all. 21) e nello schema che segue.



Per le successive valutazioni, pare ancora necessario precisare che le maggiori dimensioni accertate eccedono i limiti di tolleranza così come stabiliti dall'art. 34bis del dpr 380/2001 determinando quindi un contesto di variazione essenziale dell'immobile.

Quanto al corpo accessorio invece l'ingombro planimetrico risulta essenzialmente conforme (mq. 40,96 autorizzati contro 40,32 realizzati) e tuttavia in questo si sono rilevate delle difformità di altezza essendo attualmente esistente un solaio orizzontale con soprastante terrazza in luogo di solaio inclinato e tetto a due falde (si veda schema a seguire) oltre a, pure in questo corpo, lievi scostamenti delle pareti divisorie interne (rappresentati nello schema che precede).

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46



Premesso che una più precisa analisi deve necessariamente essere rinviata ad una vera e propria richiesta da inoltrare al competente ufficio del Comune di Villaga, l'aspetto dirimente va individuato sulla circostanza che l'immobile ricade all'interno di una fascia soggetta a vincolo paesaggistico per la presenza di un corso d'acqua e, in tale contesto, a parere del sottoscritto la norma di riferimento è l'art. 32 del DPR 380/2001 che così recita:

"1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

…omissis…

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali."

Nel caso specifico quindi, tenuto conto che per l'immobile in oggetto, perlomeno limitatamente alla parte destinata a locali di abitazione, è esistente una licenza risalente al 1970 per "ampliamento e adattamento" mentre se sotto il profilo edilizio, stante che le variazioni eccedono la tolleranza così come stabilita dall'art. 34-bis del già più sopra citato DPR 380/2001 e la parte non conforme non è demolibile senza pregiudizio di quella conforme, si dovrebbe/potrebbe invocare l'istituto della cosiddetta fiscalizzazione (art. 33 comma 2 DPR 380/2001), sotto il profilo ambientale, ad oggi, seppur l'imposizione del vincolo sia successiva alla data di realizzazione della difformità, la norma sembrerebbe non lasciar spazio ad alcun altro intervento diverso da quello che ne preveda la rimozione/demolizione (art. 31).

Per la parte destinata invece a locali accessori, fatta salva anche in questo caso la valutazione da compiere al momento di presentazione dell'eventuale domanda, si è accertato che la variazioni in pianta rientrerebbero nei limiti di tolleranza e che per quelle in altezza parrebbe possibile la rimessa in pristino configurando quindi una situazione ben diversa rispetto all'altra ma che, tuttavia, sembrerebbe essere comunque una strada poco percorribile stante che i costi per la rimessa in pristino supererebbero quelli della demolizione.

A fronte di quanto esposto, ed esclusivamente in via ipotetica, considerata una consistenza complessiva dell'immobile di ca. 650 mc. vengono stimati presunti costi per approssimativi 19.500,00 € (650 mc. x 30,00 €/mc) - comprese spese tecniche - per la demolizione dell'intero fabbricato, cui dovrebbe far seguito la necessaria variazione catastale (peraltro sotto questo aspetto l'immobile sarebbe conforme) per demolizione con un costo stimato comprensivo di spese tecniche e diritti di presentazione catastale (Catasto Terreni e Catasto dei Fabbricati) di € 1.500,00 esclusi oneri fiscali.

A perfezionamento di quanto sopra deve tuttavia ancora essere tenuto in debito conto da un lato di orientamenti non univoci, soprattutto proprio quando trattasi di "abusi" commessi anteriormente l'imposizione del vincolo, da parte degli uffici preposti all'emissione dei pareri e, da un altro, che

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

anche in presenza di accertate difformità non parrebbero sussistere limitazioni ad interventi, qualora ritenuti utili/necessari, limitati alla ordinaria manutenzione e conseguente mantenimento in loco dell'immobile.

A seguire si riassumono comunque eventuali adempimenti e relativi ipotetici costi da sostenere.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si veda descrizione precedente punto 8)
Le difformità sono **non regolarizzabili**
L'immobile risulta **non conforme, non regolarizzabile**.
Costi:

- Demolizione **€. 19.500,00**

Tempi necessari per la adempimento regolarizzazione: 180 gg..

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si veda descrizione precedente punto 8)
L'immobile risulta **conforme,**.
Costi di aggiornamento (in ipotesi di demolizione):

- Spese tecniche, diritti di presentazione catastale (esclusi oneri fiscali): **€.1.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg.

* sotto il profilo dell'intestazione catastale occorre considerare anche la necessità, stante il decesso avvenuto ancora nel 2008 dell'usufruttuario parziale (all. 14), della voltura per riunione dell'usufrutto (parziale relativo alla particella 68 sub. 7) alla nuda proprietà per un costo indicativo di 500,00 €.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: si veda punto 8.1)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

BENI IN VILLAGA VIA QUARGENTE 38-40/A

CASA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

casa singola a VILLAGA, Via Quargente 38/40, della superficie commerciale di **181,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** *********)

Casa singola ai piano terra e primo, situata nel comune di Villaga, in Via Quargente, 38/40-A, zona periferica del comune a prevalente utilizzazione agricola destinazione residenziale compresa tra i Colli Euganei a est e quelli Berici a ovest.

Il fabbricato è evidenziato in blu nell'allegato estratto catastale (all. 1), e le particelle, le cui aree scoperte sono invece evidenziate in verde nel medesimo estratto, sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Villaga al foglio 18, rispettivamente mappale n. 295 di are 1.20 e n. 68 di are 2.16 e sono censite come "area di enti urbani e promiscui" così come risulta dall'allegata copia della visura catastale (all. 2).

Le unità immobiliari pignorate come in seguito catastalmente individuate, sono rappresentate graficamente nelle planimetrie di U.I.U. e negli elaborati planimetrici con elenco subalterni del Catasto Fabbricati presentati all'Agenzia del Territorio di Vicenza il 19.03.2007 rispettivamente prot. VI0147947 i mapp. 295 sub 1 e 2 e prot. VI0147962 il mapp. 68 sub 7 e corrispondente elaborato planimetrico (all. 3, 4, 5, 6).

Per una ulteriore individuazione si veda anche a seguire ed in allegato 7) sovrapposizione della ortofoto con la già richiamata (all. 1) mappa catastale.

La unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e primo, ha un'altezza interna di mt. 3,00.

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 295 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: Via Quargente, 40/A, piano: T - 1

  Coerenze: Al piano terra: particella mapp. 295 sub 2 e muro perimetrale su tre lati. Al piano primo; muro perimetrale su quattro lati.

  Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. 08) ed estratto catastale storico all. 09)

L'intero edificio sviluppa 2/1 piani, 2/1 piani fuori terra. Immobile costruito come impianto originario anteriormente al 1970

DESCRIZIONE DELLA ZONA

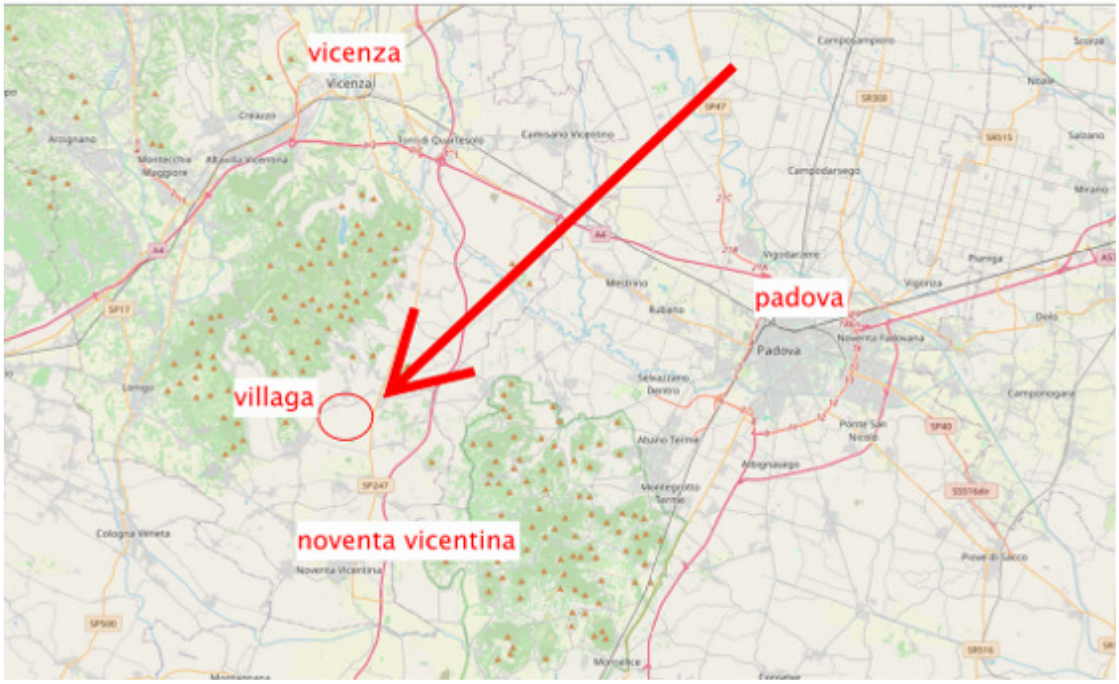
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area rurale, le zone limitrofe si trovano in un'area rurale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della presente relazione è un fabbricato residenziale unifamiliare situato nel Comune di Villaga, località Quargente, in Via Quargente 38-40/A zona periferica del paese, in un'area che conserva ancora il suo impianto rurale caratterizzato da ampie zone destinate alla coltivazione della terra, piccoli nuclei urbani e qualche manufatto isolato (si veda foto che segue)

Più precisamente il fabbricato, si trova a ca 5 km dal centro del comune e a neppure 3 km dal vicino centro di Sossano, è ubicato in una zona piuttosto defilata rispetto ai vari centri abitati contermini ma dista meno di 5 km dall'innesto sulla strada della Riviera Berica, importante via di comunicazione della zona che collega Vicenza a nord con Noventa Vicentina a sud, e a neppure 8 dal casello autostradale sulla A31 di Barbarano-Mossano (si veda anche la mappa toponomastica che segue)

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46



Il detto fabbricato che insiste sui terreno catastalmente contraddistinto al foglio 18, mappali 295 e 68 rispettivamente di catastali are 1.20 il primo ed are 2.16 il secondo, è individuato con tratteggio blu nell'estratto catastale in scala 1:2000 nell'allegato elaborato grafico all. 21) mentre il tratteggio verde negli estratti catastale e di PRG individua invece l'area scoperta dei detti mappale 295 e 68.

Più in dettaglio trattasi di un manufatto risalente come epoca di costruzione presumibilmente ai primi anni '50 del secolo scorso con sagoma planimetrica regolare che si eleva fino due piani fuori terra e che ospita una unica unità abitativa

Considerato nel suo insieme il complesso, comprensivo di area scoperta, confina in senso NESO con il mapp. 68 sub 5, Via Quargente sulla quale vi è l'accesso e con i mappali 296 e 64

L'area esterna, di dimensioni piuttosto ridotte, è recintata ed è destinata quasi esclusivamente a spazio per l'accesso pedonale e carraio.

Esternamente il fabbricato, di semplice composizione plani-volumetrica che, come più sopra riferito, si sviluppa su due piani completamente fuori terra per la parte abitativa ed al solo piano terra per quella ad uso garage e indicato con la freccia nella foto che segue

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

si presenta finito in ogni sua parte, intonacato e parzialmente tinteggiato e, per quanto è dato da vedere, si trova in uno stato di conservazione e manutenzione scadente anche in relazione alla sua vetustà (si vedano foto che seguono)

Dal punto di vista distributivo il fabbricato si compone al piano terra di ingresso, ct, rimessa e doccia nella parte al solo piano terra e, nella parte a due piani, di ampio disimpegno, cucina, soggiorno e bagno al piano terra, pure ampio disimpegno, tre camere e bagno al piano primo collegati da scala a due rampe così come raffigurato nelle piante in scala 1:100 in elaborato grafico all. 21) e nello schema che segue

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

Le finiture sono di livello popolare
- i pavimenti sono in ceramica in tutti i locali;
- i rivestimenti sono costituiti da piastrelle di ceramica nelle pareti del bagno mentre tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate
- il portoncino d'ingresso è in legno e anche le porte interne sono in legno tamburato; le finestre e/o porte-finestre hanno telaio in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc all'esterno, e doppio serramento esterno in allumino.

L'abitazione in oggetto, che si trova in stato di semiabbandono e stato di conservazione e manutenzione scadente (foto a seguire) è dotato dei necessari impianti tecnici, quale impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo tuttavia privo di caldaia, e con corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio e di condizionamento a "split" al piano primo; non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti in quanto nel fabbricato non sono attive le forniture dei vari servizi (energia elettrica, gas, acqua) ma, per quanto riferito dall'esecutato, risulterebbero funzionanti.

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

Dal punto di vista strutturale inoltre si può ritenere, precisato che non sono state eseguite verifiche specifiche né sondaggi, che il fabbricato, nel suo complesso, abbia struttura portante costituita da murature portanti in pietrame/laterizio mista a travi in cls armato e da solai in latero-cemento, copertura a padiglione con manto in coppi per la parte a due piani e a terrazza piana per la parte ad un solo piano e, per quanto è stato possibile accertare dall'esame visivo, non si sono notati problemi dal punto di vista statico

La consistenza dell'immobile pignorato è determinata in complessivi arrotondati mq. 197 lordi convenzionali, calcolati applicando alle diverse superfici (locali accessori, balconi, pertinenze), adeguati coefficienti correttivi necessari a renderle tra loro omogenee così come si rileva anche nello schema di calcolo riportato nell'allegato elaborato grafico (all. 21).

Dal punto di vista energetico l'unità, come di seguito indicato, è classificata in classe G (vedere APE all. 22)

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

CLASSE ENERGETICA:

G [381,78 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 134533/2023 registrata in data 13/12/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	181,20	x	100 %	=	181,20
Totale:	**181,20**				**182,20**

ACCESSORI:

rimessa, sviluppa una superficie commerciale di **15,80** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 295 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: Via Quargente, 40/A, piano: T

  Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. 08) ed estratto catastale storico all. 10)

- foglio 18 particella 68 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: Via Quargente, 38, piano: T

  Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. 08) ed estratto catastale storico all. 11)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo:*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 17/03/2021
Fonte di informazione: n. 12044 dott. Michele Dal Maso
Descrizione: Appartamento al piano primo con deposito/magazzino al piano terra su compendio comprendente altra abitazione ed altro deposito/magazzino
Indirizzo: Via Quargente
Superfici principali e secondarie: 216
Prezzo: 82.000,00 pari a 380 Euro/mq

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si deve tener conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali possono essere ubicazione, destinazione d'uso e urbanistica, accessibilità, e

- per quanto riguarda i fabbricati posizione di piano ed esposizione, configurazione plani-volumetrica e distributiva, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, presenza di area scoperta

- per quanto riguarda i terreni sfruttabilità, configurazione planimetrica, consistenza dimensionale rispetto all'eventuale vocazione edificatoria

oltre a, sia per i fabbricati quanto per i terreni, ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima.

Nel caso in esame un aspetto da non sottovalutare è quello descritto al precedente punto 8) per cui, ricadendo l'immobile che presenta delle difformità sotto il profilo edilizio in area soggetta a vincolo paesistico, un'applicazione testuale delle norme in materia ne ventilerebbe, in caso di presentazione di istanza di sanatoria, la demolizione e tuttavia, poiché non vi è alcun obbligo in tal senso, si procederà considerando che invece è pure consentito conservare il fabbricato nella situazione in cui ora si trova eventualmente solo effettuando della manutenzione ordinaria.

Ciò premesso, nel caso specifico trattandosi di un fabbricato, il sistema di stima preferibile da adottare sarebbe quello comparativo MCA per valori unitari consistente nel determinare un valore individuato attraverso adeguata ricerca dei beni comparabili, da applicare al parametro "metro quadrato di superficie" e tuttavia, tale ricerca non ha prodotto risultati sufficienti stante che per la zona considerata e per quelle contigue, per la categoria catastale di appartenenza dell'immobile ed assimilabili (A/2, A/3, A/4), sul foglio catastale ove l'immobile si trova e su quelli immediatamente contigui, per un periodo di oltre 2 anni e ½ è stato reperito un solo rogito, peraltro relativo ad immobile che si troverebbe in condizioni generali piuttosto diverse rispetto a quelle dell'immobile in esecuzione.

Oltre al dati come sopra riferito, sono perciò stati esaminati i valori riportati da fonti come, per esempio, Borsino immobiliare.it ed OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) che per la zona interessata indicano entrambi valori allineati variabili da un minimo appena superiore ai 650 fino a poco oltre 900 €/mq. e quelli della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza che tuttavia rileva valori riferiti ad immobili di categoria ben superiore inoltre la ricerca è stata poi anche completata attraverso screening di quanto disponibile e proposto sul mercato.

Per quanto esposto, considerato che dall'analisi congiunta dei vari elementi emerge una situazione generale piuttosto "depressa" e di poco interesse, visto l'andamento del mercato immobiliare, tenuto conto dei rilevamenti dei prezzi e considerate le condizioni generali dell'immobile pignorato, sicuramente squalificanti rispetto a quelle ordinarie si è determinato di individuare il più probabile valore di mercato di un metro quadrato di superficie convenzionale degli immobili nella cifra minima dell'intervallo di prezzi rilevato ridotto di un ulteriore 20% proprio in considerazioni delle cattive condizioni dell'oggetto di stima e, più precisamente nel valore di € 520,00 (€ 650,00 – (€ 650,00 x 0,20)) = € 520,00/mq.

Precisato ancora che nella valutazione è già compresa l'incidenza dell'area scoperta si determina il seguente valore

mq. 197,00 x € 520,00/mq. = € 102.440,00
arrotondato in
€ 102.500,00
come di seguito indicato

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale e accessori: 197,00 x 520,00 = **102.440,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	Importo
Arrotondamento	+60,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.500,00**

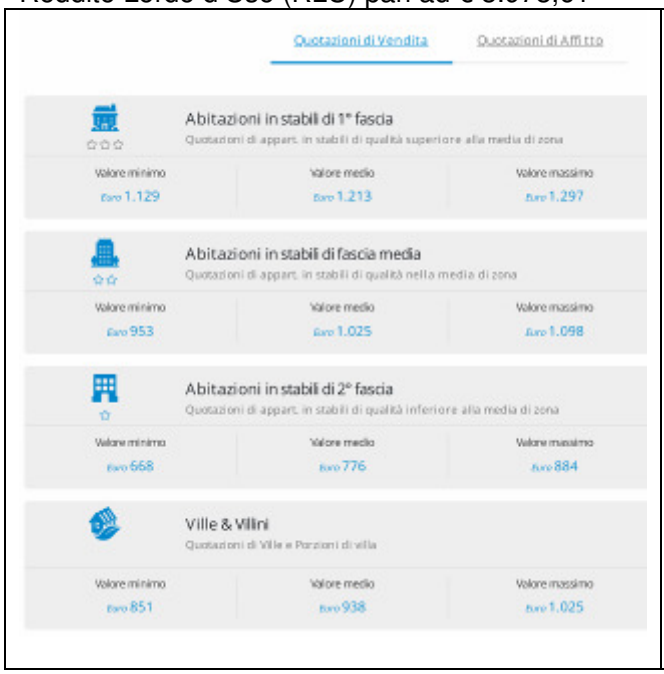
CALCOLO DEL VALORE D'USO:

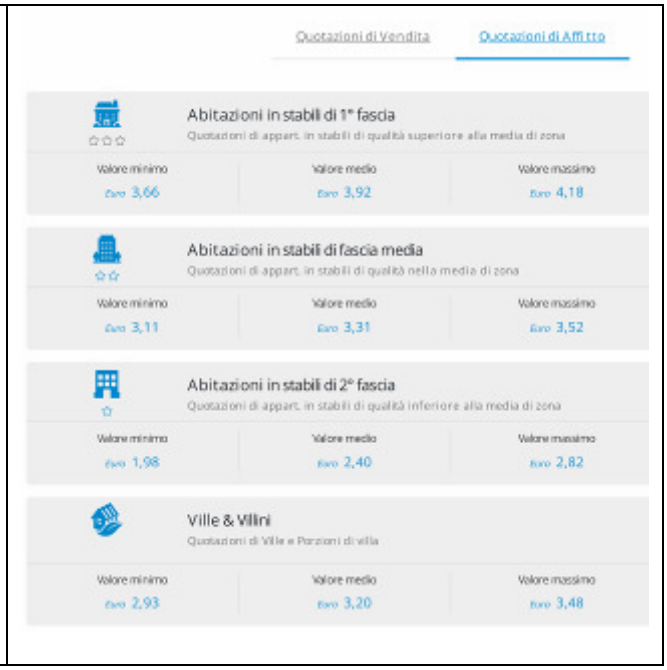
Alla luce di quanto emerso in occasione dell'udienza del 15.04 u.s. nel corso della quale sono state ribadite le problematiche relative alla mancanza di conformità edilizia dell'immobile, considerato che "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali e che tale immobile può quindi essere ugualmente venduto in sede esecutiva, ai fini di una vendita giudiziaria si stabilisce di procedere alla determinazione oltre che del valore di mercato anche di quello del cosiddetto valore d'uso.

Trattasi di valore che sicuramente sarà inferiore al valore di mercato di un immobile regolare poiché trattasi, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, di immobile non sanabile e tuttavia, allo stesso tempo, non ancora gravato da alcun Decreto di Demolizione e che quindi conserva appunto la possibilità di un utilizzo futuro: occorre infatti considerare che un'eventuale abbattimento – rischio ritenuto peraltro piuttosto remoto - non possa comunque avvenire in tempi brevi consentendo a detti immobili un proprio commercio "praeter legem"

Nel caso in esame considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione da parte degli enti competenti nonché la "vita" residua del fabbricato – che risale agli anni '50 del secolo scorso - si presume congruo stimare un Valore d'Uso dell'immobile oggetto di esecuzione per una durata limitata a 15 anni.

Sulla scorta di tali premesse si è quindi innanzitutto proceduto, utilizzando i dati medi del Comune di Villaga ricavati da Borsino Immobiliare, a determinare il tasso di rendimento lordo (TRL) allo scopo di attualizzare il più probabile valore di mercato e individuandolo nel 3,8957% con il conseguente Reddito Lordo d'Uso (RLU) pari ad € 3.973,61





Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

	Canone a m^2 mensile	Canone annuo a m^2
Abitazione 1° fascia	€ 3,92	€ 47,04
Abitazione fascia media	€ 3,31	€ 39,72
Abitazione 2° fascia	€ 2,40	€ 28,80
Ville e villini	€ 3,20	€ 38,40
MEDIA	**€ 3,21**	**€ 38,49**

	Valore a mq. di sup. commerciale SEL
Abitazione 1° fascia	€ 1.213,00
Abitazione fascia media	€ 1.025,00
Abitazione 2° fascia	€ 776,00
Ville e villini	€ 938,00
MEDIA	**€ 988,00**

Il tasso di rendimento lordo (TRL) è infatti dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e quella dei valori di mercato unitari relativi al segmento di mercato degli immobili RESIDENZIALI.

$$TRL = € 38,49/€ 988,00 = 3,8957\%$$

ed essendo
V_M = 102.000,00 € (Valore di mercato)
e
TRL = 3,8957%
Il conseguente RLU (Reddito Lordo d'Uso) è

$$RLU = 102.000,00 * 3,8957\% = 3.973,61 €$$

Per la determinazione del valore d'uso, si è poi ritenuto appropriato adottare il metodo della stima analitica del valore di un immobile che si ottiene con la capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che lo stesso sarà in grado di generare nei successivi quindici anni; a tal proposito è stata utilizzata la formula di accumulazione iniziale di annualità limitate di seguito riportata:

$$Vuso = R_N * (1 - q^{-n})/r_n$$

essendo
V_{USO} = valore attuale dell'immobile del bene
R_N = reddito netto mensile
q = montante unitario
n = le mensilità
r_n = saggio netto mensile equivalente di capitalizzazione

Preliminarmente, partendo dal tasso di rendimento lordo e dal valore di mercato come sopra determinati occorre individuare il Saggio di Capitalizzazione che, considerato il periodo attuale del settore immobiliare, volendo altresì essere il più possibile coerenti con il metodo fiscale, sarà determinato con il procedimento "Mortage and equity components", ovvero, attraverso i saggi della componente mutuo ed in autofinanziamento e quindi applicando la seguente formula:

$$r_L = LTV * rm + (1 - TLV) * re$$

dove
r_L : saggio di capitalizzazione ricercato
r_m: saggio del mutuo pari al 2,500%
r_e: tasso lordo dell'immobile 3,8957%
LTV: % finanziamento del credito 70,00%
(1-LTV): % di autofinanziamento pari a 30,00%

Pertanto

$$r_L = 70\% * 2,5\% + (1 – 70\%) * 3.8957\% = 2,9187\%$$

Tenuto conto che rimangono a carico dell'usuario tutte le spese ordinarie di gestione, la quota ordinaria di manutenzione, assicurazione, amministrazione, sfitto e inesigibilità, servizi, i tributi e interessi passivi, che mediamente incidono per il 25% il Reddito Lordo e a seguire il tasso Lordo vengono diminuiti appunto del 25%,

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

come segue:

RNaU = € 3.973,61€ x (1-0,25) = € 2.980,21 (ed r_n annuo: 2,1890%)
RNmU = € 248,35 (ed r_n mensile: 0,1824%)

dove
RNaU: Reddito Netto annuo Usuario
RNmU: Reddito Netto mensile Usuario

Il valore d'uso dell'immobile, riprendendo la formula già più sopra riportata:

$$Vuso = Rn * (1 - q^{-n})/r_n$$

Sarà quindi il seguente

$$Vuso = 2.980,21 \times (1-1,001824^{-180})/0,0002189 = 38.073,69 €$$

Arrotondato in

€ 38.000,00 € (euro trentottomila/00)

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Oltre alle fonti di informazioni per l'acquisizione dei dati utili alla valutazione a seguire indicate, sono altresì stati acquisiti da Astalegale (all. 23) e adeguatamente valutati/elaborati i dati delle aggiudicazioni delle aste relativamente la zona interessata i cui risultati sono indicati nella scheda sintetica (peraltro anche questa poco significativa stante l'esiguità delle aggiudicazioni)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Villaga, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI e CCIAA, Quotazioni borsini imm.ri, ed inoltre: Rogiti immobili comparabili

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	181,20	15,80	102.500,00	102.500,00
				102.500,00 €	**102.500,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8 (*)): **500,00**

(*) Come ampiamente riferito al cap. 8), l'applicazione stretta della normativa riguardo difformità in immobili siti in area di vincolo paesistico, seppure questo introdotto successivamente l'esecuzione delle opere difformi, prevederebbe, in ipotesi di istanza di sanatoria, la demolizione/rimessa in pristino e tuttavia non sussistendo obblighi in tal senso (di provvedere alla sanatoria) si prevedono come spese solo quelle per la riunione dell'usufrutto parziale alla nuda proprietà come indicate

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.000,00**

VALORE D'USO:

Valore d'Uso (per una durata ipotizzata di 15 anni); **€. 38.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 5.700,00**

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.300,00**

10. PRECISAZIONI FINALI:

Ancora in ordine a quanto emerso in occasione dell'udienza del 15.04 u.s. in relazione alla eventualità di escludere dalla vendita la particella foglio 18, particella 68, sub 7 per essere stata sottoposta a pignoramento "per la quota di 2/3 per il diritto di piena proprietà…" e "per la quota di 1/3 per il diritto di nuda proprietà…" ed essendo accertato l'avvenuto decesso dell'usufruttuario già nel 2008, pur non escludendone la possibilità sotto un profilo strettamente teorico, sotto il profilo pratico si ritiene essere una strada poco percorribile, dato che detta particella si estende senza soluzione di continuità con quella contigua foglio 18, particella 295, sub 2 e costituendo - a piano terra i due sub. - la rimessa del fabbricato condividendone anche la relativa impiantistica;

A seguire si indicano tuttavia i valori di mercato, d'uso e di vendita, calcolati con i criteri adottati per la stima dell'intero, ma escludendo per l'appunto l'incidenza della detta particella foglio 18, mapp. 68 sub. 7 e conseguente riduzione della superficie ad arrotondati mq. 189 e valore ad € 98.280,00

Valore superficie principale e accessori: 189,00 x 520,00 = **98.280,00**

Arrotondamento	+20,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	182,20	6,80	98.300,00	98.300,00
				98.300,00 €	**98.300,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8 (*)): **500,00**

(*) Come ampiamente riferito al cap. 8), l'applicazione stretta della normativa riguardo difformità in immobili siti in area di vincolo paesistico, seppure questo introdotto successivamente l'esecuzione delle opere difformi, prevederebbe, in ipotesi di istanza di sanatoria, la demolizione/rimessa in pristino e tuttavia non sussistendo obblighi in tal senso (di provvedere alla sanatoria) si prevedono come spese solo quelle per la riunione dell'usufrutto parziale alla nuda proprietà come indicate

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.800,00**

VALORE D'USO:
Valore d'Uso (per una durata ipotizzata di 15 anni) arrotondati: **€. 36.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondati: **€. 31.000,00**

data 10/05/2024

il tecnico incaricato
geom. Sante Lago

Firmato Da: LAGO SANTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b48352dd15f5b212cb75e30c1ef2a46