

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Gen. Rep. 576/2018

BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO
CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

contro

Giudice dr. Luca PRENDINI
Custode Giudiziario IVG



RAPPORTO DI STIMA RETTIFICATO

Beni in Mason Vicentino, Via Fosse civ. 23 - int. 2

La presente relazione sostituisce la precedente

LOTTO UNICO

Abitazione a piano terra con portico, cortile esclusivo e area urbana

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172
Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 577
C.F. PNZRFL57D49E864O – P.Iva 01763290242

Con studio in Torri di Quartesolo Via Brescia, 33
Telefono: 0444267471
Fax: 0444267471
Email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it
Pec: raffaella.panizzon@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO

Procedura es.imm. n. **576/2018 R.G.** Giudice dott. Luca Prendini
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 07.01.2020 Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

Diritto pignorato (v. pag. 7): Piena proprietà per la quota di 2/3

Tipologia bene (v. pag. 7): Abitazione a piano terra con portico, cortile esclusivo e area urbana

Ubicazione (v. pag. 7): Comune di Mason Vicentino, Via Fosse civ. 23 – int. 2

Dati Catastali attuali (v. pag. 8):

C.F. – Comune di Mason Vicentino – Foglio 6

- **Mappale n. 18 sub 9** – categoria A/3 – 7 vani – piani S1-T-1 – R.C. € 469,98
- **Mappale n. 18 sub 12** – categoria Area Urbana – consistenza 69 mq – piano T

Superficie commerciale (v. pag. 13): circa 157,99 mq (oltre area urbana di 69 mq catastali)

Stato (v. pag. 13): Medio

Difformità catastali (v. pag. 9): Sussistono alcune difformità

Difformità urbanistico edilizie (v. pag. 20): Sussistono difformità esterne, interne, superficiali

Valore di mercato (v. pag. 24): € 72.123,08

Date/valori comparabili reperiti: Non reperiti comparabili utili

Valori medi aste precedenti: Non rinvenute notizie utili

Valore di vendita forzata proposto - prezzo base d'asta (v. pag. 24): € 37.800,00

Valore mutuo: € 100.000,00

Vendibilità/appetibilità (v. pag. 24): Scarsa (proprietà in quota parte)

Possibili interessati (v. pag. 24): Non noti

Iniziative di vendita (v. pag. 24): Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net, ecc.

Occupazione (v. pag. 14): Occupato dall'esecutato (come riferito in sopralluogo)

Titolo di occupazione: Comproprietà

Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe (v. pag. 18): Acquisite (v. All. 5)

A.P.E. (v. pag. 13): L'immobile rientra in classe energetica F

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (v. pag. 15): Si rilevano alcune criticità

INDICE ALLEGATI

- All. 1** – Documentazione fotografica;
- All. 2** – Documentazione catastale;
- All. 3** – Titoli Edilizi;
- All. 4** – Provenienze;
- All. 5** – Documentazione Ufficio Anagrafe;
- All. 6** – Ricerca comparabili (ispezione ipotecaria del 11.11.2019 n. T115181);
- All. 7** – Sovrapposizione stato di fatto catastale ed edilizio;
- All. 8** – Ortofoto;
- All. 9** – APE;
- All. 10** – Copia elaborato Privacy.

QUESITO E GIURAMENTO

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti”.

Il Giudice dr. Luca Prendini ha **nominato** come **esperto stimatore** la sottoscritta ing. Raffaella Panizzon in data **10.01.2019**, la quale ha effettuato il **giuramento** di rito in data **15.01.2019** (con firma digitale e invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni), accettando l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto ha proceduto con le seguenti operazioni peritali:

Prima di ogni altra attività, controllo della documentazione in atti e successiva compilazione della *check list* unitamente al custode giudiziario IVG (deposito in PCT in data 28.02.2019);

Contattato l'IVG al fine di concordare la data di sopralluogo presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario

Consultazione dei dati ipo-catastali presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio* di competenza (**ex Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari**, mediante *SISTER*) con acquisizione di visure attuali e storiche, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici, ecc., e gravami e atti di vario genere (note e/o titoli – trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – provenienze, ecc..)

Acquisizione dell'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile di Vicenza in data 24.07.2019

Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mason Vicentino in data 28.01.2019, in seguito effettuato in data 14.02.2019

Effettuazione del sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 22.03.2019

Invio all'Ufficio Anagrafe del Comune di Mason Vicentino in data 05.02.2019 della richiesta di aver copia del certificato di residenza storico, del certificato di stato civile e del certificato di matrimonio per estratto, relativi all'esecutato, ricevuti a mezzo PEC il 07.02.2019

Richiesta dei dati delle aggiudicazioni ad Astalegale e risposta in data 20.02.2019

Richiesta degli atti registrati all'Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) in data 20.02.2019 e risposta del 14.03.2019

NOTE GENERALI

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

[...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Si precisa che non sono state effettuate, o fatte effettuare, **analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o** similari relativamente alla **natura del suolo e del sottosuolo*** propri dell'area di sedime del fabbricato de quo, **né** è stato effettuato un **rilevamento celerimetrico** topografico dell'area stessa servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**.

Nel caso di immobile vetusto, seppur dotato di Certificato/Attestato di Abitabilità/Agibilità, potrebbe verificarsi il caso che il bene non rispetti le normative vigenti in materia di tecnica costruttiva, di normativa antisismica, di normativa acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e che vi sia presenza di amianto (occulta e/o visibile).

Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali.

*Non si hanno né prova né notizia della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, né della presenza di fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, né dell'esistenza di materiali costruttivi che richiedano interventi di bonifica (ad esempio amianto).

Inoltre, **non è stato effettuato alcun rilievo celerimetrico delle parti comuni** degli immobili oggetto di valutazione. Si precisa che non è stato possibile verificare lo spessore di tutte le pareti e rilevare tutte le misure interne a causa della copiosa presenza di mobili nei locali. Le misure sono state quindi in parte rilevate dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici, in particolare da quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza e da quelle relative ai titoli abitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La valutazione del bene viene redatta a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura. Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

Nel caso in cui gli immobili non siano pienamente conformi alle prescrizioni in materia edilizia, urbanistica e catastale, si precisa che gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità eventualmente presenti (segnalate e non nel presente elaborato di stima) sono già stati presi in considerazione nella valutazione del bene e del prezzo a base d'asta.

L'ammontare degli oneri per le eventuali regolarizzazioni, nel caso di cui sopra, deve intendersi indicativo e contestualizzato nel presente rapporto di stima.

Infine, si precisa che tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

RAPPORTO DI STIMA

(ex art. 568 c.p.c. e art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Beni in Mason Vicentino (VI)

Via Fosse civ. 23 – int. 2

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà per la quota di **667/1000** relativamente ad un'**abitazione a piano terra** con **accessori, portico, corte e area urbana esclusivi**, ubicata in Comune di Mason Vicentino, con ingresso da Via Fosse civ. 23 – int. 2.

Il bene è costituito da:

- **al piano terra**: corridoio di ingresso, sala-cucina, soggiorno, due camere, un bagno; esternamente si trovano alcuni accessori: lavanderia, w.c., ampio portico, corte esclusiva e area urbana.
- **al piano interrato**: cantina;
- **al piano primo**: esternamente legnaia posta al di sopra della lavanderia-w.c.

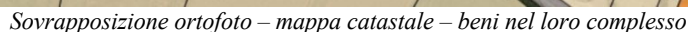
Caratteristiche zona: Zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: Aree residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso



I beni in oggetto insistono sul terreno identificato catastalmente al:

C.T. – Comune di Mason Vicentino – Foglio 6

- Mappale n. 18 – Ente Urbano di **989 mq**

Coerenze

Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 18 confina** con mm.nn. 17, 416, Via Fosse (salvo i più precisi).

1.2. STORIA CATASTALE

Da visura storica per immobile al C.T. risulta che, relativamente alla **particella m.n. 18**, i dati derivino da:

- Impianto meccanografico del 30.06.1974 – Ente Urbano – superficie 989 mq;
- Tipo Mappale del 20.12.1972 protocollo n. 525848 – APP. 16775/2001 (n. 9617.1/1972);
- Tipo Mappale del 22.09.1989 protocollo n. 47434 – SPC 1170/2002 DI APPROV (n. 90252.1/1989);
- Tipo Mappale del 22.09.1989 protocollo n. VI0285948 (n. 90252.1/1989);
- Tipo Mappale del 28.10.2011 protocollo n. VI0382381 PER AMPLIAMENTO (n. 382381.1/2011);

Premesso che l'**originaria particella** che ha generato il m.n. 18 sub 9 risulta essere la **particella m.n. 18 sub 6**, da visura storica per immobile al C.F. risulta che, relativamente alla **particella m.n. 18 sub 9**, i dati derivino da:

- Variazione del 21.12.2005 prot. VI0268095 – DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37546.1/2005);
- Variazione nel classamento del 21.12.2006 prot. VI0304958 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 72094.1/2006);
- Divisione del 20.02.2008 prot. VI0061657 – n. 2762.1/2008 con la quale il m.n. 18 sub 6 ha generato i subalterni 8-9-10;
- Variazione nel classamento del 21.02.2009 prot. VI0056060 – n. 2900.1/2009.

Da visura storica per immobile al C.F. risulta che, relativamente alla **particella m.n. 18 sub 12**, i dati derivino da:

Unità afferenti edificate su aree di corte del 20.02.2008 prot. VI0061638, Variazione n. 955.1/2008 con la quale è stato soppresso il cortile identificato catastalmente con il m.n. 18 sub 5 e creati i subalterni 11-12.

1.3. CONFORMITÀ CATASTALE

Durante il sopralluogo si sono rilevate alcune difformità interne, relative ai beni oggetto di stima, legate alla eliminazione di alcuni tramezzi, alla costruzione di altri tramezzi e al cambio di

destinazione d'uso di un ripostiglio, ora in uso come cucina attrezzata, e di altro ripostiglio ora w.c. (nei locali accessori esterni in aderenza al fabbricato). Inoltre, si sono rilevate alcune difformità forometriche: sono state chiuse la porta di collegamento tra il portico e un'altra unità immobiliare (di terzi), due finestre che erano presenti nel w.c. e lavanderia, mentre è stata ricavata una nuova finestra in quest'ultimo locale. Inoltre, si rileva che al momento del sopralluogo non era già più presente la "serra" che, da informazioni assunte in quella sede, era costituita da un telaio con vetri, demolito nel 2008, mentre compariva nel sottoportico un soppalco ligneo che viene riferito essere stato installato nel 2014 (il soppalco ligneo non è stato rilevato per questioni di sicurezza).
(v. elaborato di sovrapposizione sotto riportato, che deve intendersi come schematico)



Sovrapposizione stato attuale con planimetria catastale – foglio 6 m.n. 18 sub 9

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente perizia, è necessario predisporre l'apposito aggiornamento della planimetria, il cui costo complessivo indicativo si ritiene possa essere pari a **circa € 1.000,00**, oltre oneri fiscali. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori si devono intendere essere ricompresi nell'abbattimento del 15 %.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di una porzione di **abitazione a piano terra** di un fabbricato composto da due unità immobiliari, con **portico**, **accessori** e **area esclusiva** completamente recintata. L'edificazione è degli anni 1968-1969. Il Permesso di Abitabilità è del 30.10.1972. Nel 2008 il bene è stato oggetto di parziale ristrutturazione edilizia. L'abitazione è ubicata in Comune di Mason Vicentino, con ingresso carraio e pedonale da Via Fosse civ. 23 – int. 2.

Il bene è costituito da:

- **al piano terra:** corridoio di ingresso, sala-cucina, soggiorno, due camere, un bagno; esternamente si trovano alcuni accessori: lavanderia, w.c., ampio portico, corte esclusiva e area urbana.

-
- **al piano interrato**: cantina cui si accede dal portico;
 - **al piano primo**: esternamente legnaia posta al di sopra della lavanderia e w.c.

Si accede all'**abitazione** attraverso un doppio accesso, uno che conduce al corridoio di ingresso e un secondo, da sotto il portico, che porta direttamente nella cucina.

I pavimenti dell'abitazione sono in grès porcellanato, ad eccezione di quelli delle camere, che sono in parquet laminato effetto legno. La cucina presenta parziale rivestimento verticale con piastrelle di grès porcellanato in prossimità della parete attrezzata. Il bagno, con porta a scrigno a scomparsa, presenta rivestimento verticale non a tutta altezza in piastrelle di grès porcellanato. Le tinteggiature sono al civile.

I serramenti interni sono rivestiti in legno, quelli esterni sono riparati da avvolgibili in pvc.

Le altezze rilevate sono di circa 2,65 m, con esclusione della zona attrezzata a cucina, dove è presente un controsoffitto, che presenta un'altezza rilevata di circa 2,40 m.

L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, per l'acqua sanitaria, è con bollitore a gas posizionato nel w.c. esterno. L'impianto di riscaldamento è ottenuto mediante stube in maiolica e radiatori. Da informazioni assunte durante il sopralluogo, risulta che gli impianti fognario, parte dell'idrico e parte dell'elettrico siano attualmente ancora in comune con l'altra unità immobiliare. Per l'accesso ai pozzetti di ispezione degli impianti è necessario accedere al giardino della proprietà confinante.

Da sotto il portico si accede ai **locali accessori esterni**, che sono lavanderia e w.c. (con doccia) a piano terra, con soprastante legnaia e cantina posizionata al piano interrato.

La pavimentazione della lavanderia e del w.c. è in grès porcellanato. Il w.c. presenta rivestimento in piastrelle non a tutta altezza, mentre la lavanderia ha pitture al civile. I serramenti sono rivestiti in legno e il riscaldamento è attraverso fan-coil. Le altezze rilevate al piano terra sono leggermente inferiori ai 2,60 m.

La cantina ha pavimentazione in battuto di cemento e presenta altezze variabili.

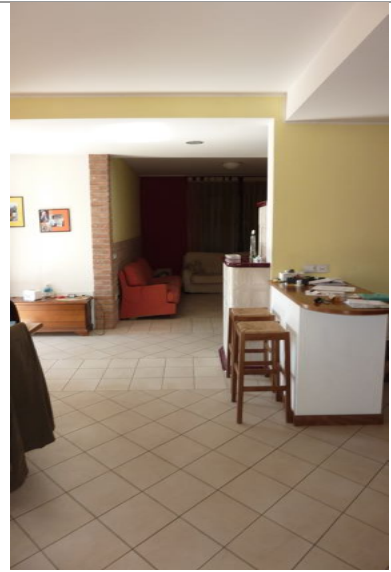
La sottoscritta, per questioni di sicurezza, non ha preso visione diretta della legnaia al piano primo. Infatti, per l'accesso si sarebbe dovuto usare una scala non idonea a garantire il suo uso nel rispetto dei dettami della normativa vigente, pertanto non si sono effettuate misurazioni di alcun tipo. Per lo stesso motivo, non si è effettuato l'accesso al soppalco ligneo, le cui dimensioni non sono state rilevate.



corridoio di ingresso



ingresso dal sottoportico



pranzo-cucina



cucina attrezzata



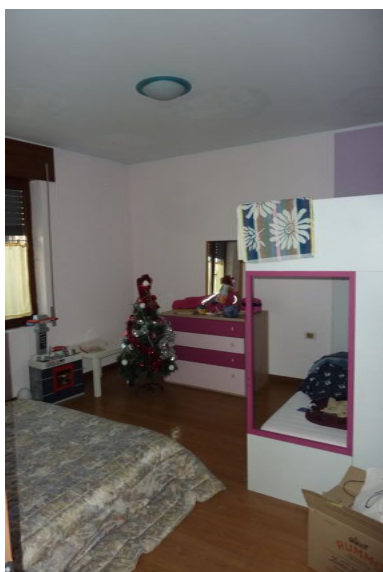
sala



corridoio



bagno



camera



camera



portico



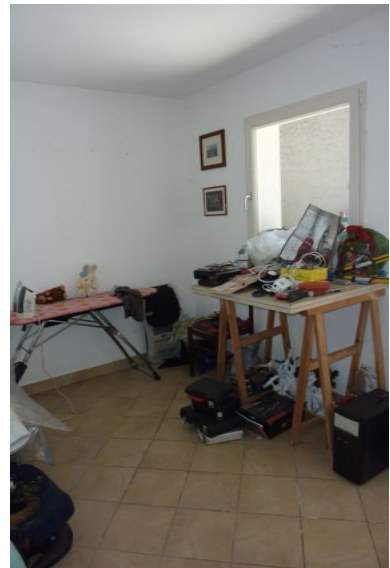
accesso alla legnaia



accesso lavanderia-w.c.



w.c.



lavanderia

Il bene nel suo complesso sviluppa una **superficie commerciale** di circa **157,99 mq** (oltre area urbana di 69 mq catastali).

Lo **stato di conservazione** dei beni, al momento del sopralluogo, si presentava in medie condizioni d'uso relativamente alla parte abitativa e in sufficienti condizioni relativamente agli accessori esterni.

L'**Attestato di Prestazione Energetica** è stato prodotto in sede di operazioni peritali. L'immobile rientra in classe energetica F.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati dall'esecutato (come in quella sede riferito).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria (nominativa riferita all'esecutato), effettuata presso la C.RR.II. di competenza del luogo di sedime dei beni pignorati è aggiornata alla data del 06.11.2019.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non risultano**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non risultano**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE contro** in data **16.07.2008** ai nn. **6942 RG/1481 RP** derivante da *IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO* rep. 54311/5199 del 18.06.2008 a firma del notaio dr.ssa Ornella Maria De Virgiliis.

A favore di **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO** e contro

Somma capitale: € 100.000,00

Somma iscritta: € 200.000,00

Beni colpiti per la quota: Comune di Mason Vicentino, C.F. fog 6, mm.nn. 18/9-18/12.

- **ISCRIZIONE contro** in data **29.05.2014** ai nn. **4043 RG/550 RP** derivante da *IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO* rep. 56937/6366 del 28.05.2014 a firma del notaio dr.ssa Ornella Maria De Virgiliis.

A favore di **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO** e contro

Somma capitale: € 40.000,00

Somma iscritta: € 60.000,00

Beni colpiti per la quota: Comune di Mason Vicentino, C.F. fog 6, mm.nn. 18/9-18/12.

- **ISCRIZIONE contro** in data **14.07.2017** ai nn. **6245 RG/978 RP** derivante da *IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO* rep. 1531 del 14.04.2017 a firma del Tribunale di Vicenza.

A favore di **BASSANO BANCA – CRED. COOP. DI ROMANO E S. CATERINA** e contro

Somma capitale: € 7.858,65

Somma iscritta: € 15.000,00

Beni colpiti per la quota, tra gli altri: Comune di Mason Vicentino, C.F. fog 6, mm.nn. 18/9-18/12.

- **ISCRIZIONE contro** in data **17.11.2017** ai nn. **10255 RG/1648 RP** derivante da *IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO* rep. 1863/12417 del 14.11.2017 a firma dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione. A favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** e contro

Somma iscritta: € 109.821,24

Beni colpiti per la quota: Comune di Mason Vicentino, C.F. fog 6, mm.nn. 18/9.

4.2.2. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **06.12.2018** ai nn. **12467 RG/8687 RP** derivante da *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* rep. 7625 del 05.11.2018 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza.

A favore di **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.** e contro

Beni colpiti per la quota: Comune di Mason Vicentino, C.F. fog 6, mm.nn. 18/9-18/12.

4.2.3. Altri oneri: Non risultano

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non si tratta di condominio.

5.2 PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

Il bene in oggetto risulta far parte di un fabbricato (che è stato riferito essere nato originariamente come monofamiliare) comprendente un'altra abitazione posta ai piani primo e secondo, con accessori e corte esclusivi di proprietà di terzi, estranei alla presente procedura esecutiva. Questa situazione determina l'esistenza di alcune promiscuità di un certo peso, tra le quali il fatto che alcune finestre, presenti lungo i lati sud e ovest, permettano la veduta direttamente sull'area di pertinenza esclusiva in capo e terzi.



Inoltre, durante il sopralluogo è stato riferito e mostrato che gli impianti fognario, parte dell'idrico e parte dell'elettrico risultano attualmente ancora in comune con l'altra abitazione. Infatti, il contatore elettrico dell'unità abitativa in questione è posizionato accanto a quello dell'altra unità immobiliare ed è ubicato nell'ingresso di quest'ultima.



ingresso di terzi



contatori elettrici



La particolarità maggiore è senza dubbio il fatto che **l'esecutato sia proprietario di solamente una quota del bene pignorato (pari alla piena proprietà per 2/3)**, bene che andrà in asta per la medesima quota.

Relativamente alla proprietà in capo alla restante quota di 1/3, l'esecutato riferisce che originariamente tale quota risultava in capo a [REDACTED], fratello del di lui nonno, emigrato all'estero sin dal 1919, di cui si sono perse le tracce nonostante ricerche ripetute effettuate nel corso degli anni. Ad oggi l'esecutato non è a conoscenza di chi siano gli eredi di [REDACTED], ragion per cui, l'acquisto effettuato nel 2008 non ha potuto essere per l'intero, bensì per la quota pari a 2/3.

Non da ultimo, si rileva l'esistenza di alcune difformità (interne, esterne e superficiali) per le quali si renderà necessaria la regolarizzazione edilizia e catastale. Per conoscere l'ammontare degli oneri fiscali complessivi necessari **per la regolarizzazione urbanistico-edilizia si renderà necessario presentare preventivamente un progetto finalizzato ad una pratica in sanatoria, non essendo possibile su basi puramente teoriche preventivare attualmente l'ammontare stesso.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietario per la **quota di 2/3*** a seguito di **atto di compravendita rep. 54310 del notaio dr.ssa Ornella Maria De Virgiliis in data 18.06.2008** – registrato a Bassano del Grappa il 14.07.2008 al n. 5212 Mod. 1T e ivi trascritto in data 16.07.2008 ai nn. 6941 RG/4440 RP.

***Relativamente alla proprietà in capo alla restante quota di 1/3, l'esecutato riferisce che originariamente tale quota risultava in capo a [REDACTED], fratello del di lui nonno, emigrato all'estero sin dal 1919, di cui si sono perse le tracce nonostante ricerche ripetute effettuate nel corso degli anni. Ad oggi l'esecutato non è a conoscenza di chi siano gli eredi di [REDACTED], ragion per cui, l'acquisto effettuato nel 2008 non ha potuto essere per l'intero, bensì per la quota pari a 2/3.**

Tra il resto, nell'atto è riportato che:

- La vendita, che viene fatta e accettata a corpo e non a misura, comprende accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive ed avviene nello stato di fatto e di diritto noto alla parte cessionaria così come pervenuto alla parte cedente e da questa posseduto (*art. 2*);
- La parte cedente dichiara che gli impianti degli immobili in oggetto sono funzionanti, ma che non è in grado di affermare né la conformità né la non conformità degli impianti alle norme di sicurezza attualmente applicabili agli stessi. La parte cessionaria dichiara di non aver eccezioni e/o riserve al riguardo e che in caso di non conformità degli impianti provvederà, a sue cura e spese, essa medesima ai necessari lavori di adeguamento (*art. 2*);
- Per effetto dell'intervenuto acquisto, il sig. [REDACTED], già titolare di diritti pari a 26/504 in piena proprietà sul mappale 18 sub 9 e di diritti pari a 13/504 in piena proprietà sul mappale 18 sub 12, oggi diventa proprietario di diritti pari a 336/504 in piena proprietà su entrambi i subalterni (*art. 4*);
- La parte cedente [...] attesta che le opere relative al fabbricato sono state iniziate anteriormente al 01.09.1967** e che successivamente sono stati rilasciati dal Sindaco di Mason Vicentino i seguenti provvedimenti edilizi: Licenza di Costruzione in data 01.02.1968; Permesso di Abitabilità in data 30.10.1972***; Concessione/Autorizzazione in Sanatoria n. 44/196 in data 05.10.1990.

La parte cedente dichiara altresì che il fabbricato oggetto del presente atto non è stato oggetto di ulteriori opere comunque sanzionabili, che non presenta alcuna irregolarità di carattere urbanistico e che è stato costruito nel rispetto dei diritti dei terzi, garantendone la libera alienabilità, ai sensi della vigente normativa (*art. 8*).

****NOTA:** A seguito dell'Accesso agli atti effettuato in data 14.02.2019 presso il competente Ufficio Comunale è stata messa a disposizione la prima pratica edilizia (relativa alla costruzione dell'immobile) dell'anno 1968. Risulterebbe, pertanto, che il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non sia stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

*****NOTA:** A seguito dell'Accesso agli atti effettuato in data 14.02.2019 presso il competente Ufficio Comunale si rileva altresì che agli atti è stata rinvenuta una Dichiarazione/Certificazione del 11.11.1971, a firma del Sindaco del Comune di Mason Vicentino, che riporta: *inizio lavori in data 12.02.1968; fine lavori in data 20.04.1969; abitabilità in data 30.12.1969*. Peraltro, in atti è presente altresì una Certificazione in data 30.10.1972 a firma del medesimo Sindaco, in cui si legge: *inizio lavori in data 12.02.1968; ultimazione costruzione in data 13.04.1969; abitabilità in data 30.12.1969*.

6.2. CERTIFICAZIONI UFFICIO ANAGRAFE

Per il dettaglio vedere All. 5.

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio)

L'elenco di seguito riportato si riferisce unicamente alla quota di 2/3 in capo all'esecutato con rimando al punto 6.1. pag. 17 (*) per la restante quota di 1/3.

- Successione a [REDACTED] apertasi in data 20.11.1986, giusta denuncia n. 31 Vol. 430 presentata all'Ufficio del Registro di Bassano del Grappa in data 20.05.1987 ed ivi trascritta in data 11.07.1987 ai nn. 4162 RG/3222 RP;
- Successione a [REDACTED] apertasi in data 31.12.1990, giusta denuncia n. 81 Vol. 458 presentata all'Ufficio del Registro di Bassano del Grappa in data 19.06.1991 ed ivi trascritta in data 10.10.1991 ai nn. 5862 RG/4366 RP.

Per tutto quanto qui non espressamente riportato, si fa rimando agli atti sopra richiamati.

7. ZONA URBANISTICA

I beni oggetto di stima ricadono in “ZTO C1.2 – Zone residenziali di completamento”, regolate dall'art. 50 del Piano degli Interventi del Comune di Mason Vicentino e in grado di intervento 5 (art. 44).

Le Zone C1.2 comprendono gli insediamenti realizzati lungo strade rurali preesistenti, dove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- If = indice di edificabilità fondiario = 1,00 mc/mq
- P = numero dei piani = 2
- Hmax = altezza massima = 7,50 ml

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare le indicazioni planivolumetriche, tipologiche ed edilizie contenute nei sussidi operativi di cui all'art. 78 delle presenti norme.



8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mason Vicentino, trasmessa a mezzo PEC in data 28.01.2019, effettuato in data **14.02.2019** presso il competente Ufficio Comunale, le Pratiche Edilizie messe a disposizione sono state le seguenti:

- **P.E. n. 9/1968 – Licenza Edilizia** del 01.02.1968 – rilasciata al signor [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE CON STALLA DI UNA CASA RURALE in Via Fosse snc, a seguito di richiesta in data 15.12.1967. Relativo **Permesso di Abitabilità** in data 30.10.1972.
Nota: Si rileva che agli atti è stata rinvenuta una Dichiarazione/Certificazione del 11.11.1971, a firma del Sindaco del Comune di Mason Vicentino, che riporta: *inizio lavori in data 12.02.1968; fine lavori in data 20.04.1969; abitabilità in data 30.12.1969*. Peraltro, in atti è presente altresì una Certificazione in data 30.10.1972 a firma del medesimo Sindaco, in cui si legge: *inizio lavori in data 12.02.1968; ultimazione costruzione in data 13.04.1969; abitabilità in data 30.12.1969*. Da ultimo, nel Permesso di Abitabilità del 30.10.1972, a firma del medesimo Sindaco, si legge: *licenza edilizia in data 01.02.1968; inizio lavori in data 12.02.1968; fine lavori in data 13.04.1969; abitabilità in data 30.12.1969*.
- **P.E. n. 52/1986 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 44/196** in data 05.10.1990 – rilasciata al signor [REDACTED], a seguito di richiesta in data 17.01.1986 265/86 P.G., per lavori di SANATORIA EDILIZIA *in seguito a domanda di condono secondo la L. n. 47/85 e ss.mm., L.R. n. 52/85*. Secondo il MOD. 47-85-D la Sanatoria è stata chiesta per le seguenti opere abusive: cantina seminterrata, portico e fienile al di sopra della cantina, legnaia/fienile al piano primo (epoca di realizzazione delle opere abusive anno 1973).
- **P.E. n. 51/1995 – Autorizzazione Gratuita per MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLA COPERTURA n. 51/95 prot. 2255/95** in data 10.06.1995 rilasciata alla signora [REDACTED], a seguito di richiesta in data 05.05.1995.
- **P.E. n. 11/2000 – Denuncia Inizio Attività** presentata da [REDACTED] in data 13.05.2000 al prot. 2591, per lavori di INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI (impianto di smaltimento delle acque nere per subirrigazione).
- **P.E. n. 40/2008 – Permesso di Costruire n. P40/08** in data 04.03.2009 – rilasciato ai signori [REDACTED] e [REDACTED], a seguito di richiesta in data 17.11.2008 prot. 8918, per lavori di RISTRUTTURAZIONE E PARZIALE DEMOLIZIONE DI ALCUNI ACCESSORI ALLA RESIDENZA.

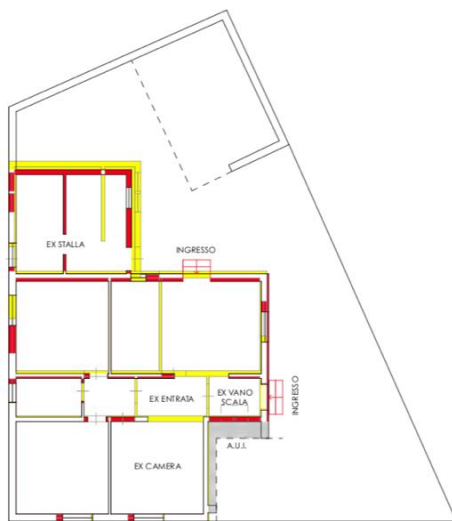
8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Confrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con i progetti approvati di cui P.E. 9/1968 e P.E. 40/2008 le difformità rilevate sono le seguenti (v. elaborato di sovrapposizione sotto riportati, che deve intendersi come schematico):

- dove è stata assentita una stalla, posta in aderenza al fabbricato abitativo, è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso con opere e sono stati ricavati una lavanderia e un w.c. mediante chiusura di quattro finestre, apertura di una finestra, trasformazione di un foro porta in foro finestra, divisione interna in due vani mediante la costruzione di un tramezzo e ricavo di un soppalco ligneo (non rilevato per mancanza di sicurezza). Inoltre, secondo le misure rilevate sul posto, la superficie del costruito risulterebbe essere inferiore rispetto a quella assentita;
- è stato eliminato il tramezzo che divideva il cucinino dalla sala da pranzo, con l'apertura di un accesso da quest'ultima verso l'esterno (ora portico);
- è stato aperto un ulteriore accesso dal cortile esclusivo, dove era stata assentita una finestra;
- è stato chiuso il collegamento interno tra il vano scala comune e il corridoio di ingresso a piano terra per rendere indipendenti gli accessi alle due unità immobiliari. Inoltre, sono stati eliminati i tramezzi assentiti tra ex vano scala ed entrata e tra entrata e corridoio zona notte;
- è stato eliminato il tramezzo tra entrata ed ex camera, con cambio di destinazione d'uso da camera a salotto e la chiusura della porta assentita;
- relativamente alle forometrie, si sottolinea che, secondo quanto rilevato in sopralluogo, sussistono alcune lievi difformità di posizione rispetto al progetto assentito, con unica esclusione della finestra della camera confinante con la ex stalla, che ha una posizione che si discosta da quella assentita.

Si precisa che, relativamente al progetto di cui P.E. 40/2008, è stata assentita la chiusura della porta di collegamento tra il portico e altre unità immobiliari confinanti, di proprietà di terzi.

Nota: A fronte dell'esistenza delle difformità sia esterne che interne sopracitate e della difformità superficaria, si rende necessario presentare preventivamente presso il competente Ufficio Comunale un progetto finalizzato alla pratica in sanatoria, al fine di conoscere l'esatto ammontare degli oneri complessivi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, **non essendo possibile su basi puramente teoriche preventivare attualmente l'ammontare stesso.**



Sovrapposizione stato attuale con ultimo progetto approvato – foglio 6 m.n. 18 sub 9

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nella zona, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione). La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile valore di mercato, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato, unitamente alle informazioni assunte presso operatori immobiliari della zona.

NOTA: Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle eventuali aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

Fonti di informazione

Oltre ad aver preso in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. (cui sono stati applicati gli opportuni coefficienti di vetustà) e quelle pubblicate dalla Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza, sono stati consultati i dati disponibili sui siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it, unicreditsubitocasa.it.

Si sono altresì consultati il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza, i dati forniti da Astalegale.net e le fonti del Catasto. Peraltro, si sono assunte informazioni presso alcuni operatori del mercato immobiliare locale.

Quotazioni Comune di Mason Vicentino:

- Borsino Immobiliare

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali				Quotazioni & Rendimenti (novembre 2019)				
Comune		Mason_Vicentino						
Zona		Periferia						
Abitazioni e Ville		Valori di Vendita Eulmg			Valori di Locazione Eulmg/mese		Rendimento	
		2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)		400	490	580	1,6	1,6	1,6	3,8%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)		400	490	580	1,6	1,6	1,6	3,8%
Ville e Villini (In buono stato)		447	537	627	1,6	2,0	2,4	4,4%

- Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
MASON VICENTINO						
zona unica	1.000	1.250	450	600	5.500	8.000

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: MASON VICENTINO

Fascia/zona: Suburbana/VILLARASPA E LIMITROFA AREA ARTIGIANALE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	OTTIMO	1100	1300	L		
Ville e Villini	OTTIMO	1150	1400	L		

Consistenze degli Immobili

A causa della presenza di mobilia nella maggior parte dei locali interni e di materiale vario nei locali accessori, tenuto conto che per ragioni di sicurezza non si è presa visione diretta della legnaia e del soppalco ligneo, la consistenza dei beni è stata computata sulla scorta delle planimetrie catastali. I coefficienti mercantili sono tratti da "Borsa Immobiliare" a cura della Camera di Commercio e da "Il Borsino Immobiliare".

Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. Mercantili	Sup. Comm. mq
Abitazione al piano terra	112,15	1,00	112,15
Accessori esterni (cantina, w.c. e lavanderia, legnaia)	82,02	0,20	16,40
Portico	73,86	0,35	25,85
Cortile esclusivo	25,00	0,10	2,50
	54,59	0,02	1,09
TOTALE abitazione con accessori esterni e cortile esclusivo	347,62		157,99

Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. Mercantili	Sup. Comm. mq
Area urbana	69,00	1,00	69,00
TOTALE area urbana	69,00		69,00

VALUTAZIONE DI STIMA

Valutazioni delle superfici commerciali

Destinazione	Sup. Comm. mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
Abitazione con accessori esterni e cortile esclusivo	157,99	490,00	71.433,08
Area urbana	69,00	10,00	690,00
VALORE DI MERCATO circa			72.123,08

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 10.818,46
Riduzione del valore del 5% per immobile in proprietà per quota parte	€ 3.606,15
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge
Oneri per la regolarizzazione catastale (valore indicativo oltre oneri fiscali)	€ 1.000,00
Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia	attualmente non quantificabili

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa: **€ 56.698,47**

PREZZO BASE D'ASTA PER QUOTA DI DIRITTO (2/3) **€ 37.798,98**

PREZZO BASE D'ASTA (per quota di diritto) arrotondato a: **€ 37.800,00**

Giudizio di vendibilità: Scarsa (proprietà per quota parte)

Possibili interessati: Non noti

Forme di pubblicità: Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net

Torri di Quartesolo, 18 Novembre 2019 – 5 Febbraio 2020

Lo stimatore
ing. Raffaella Panizzon