



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura promossa da:

IQERA ITALIA Spa, in qualità di procuratrice di AMCO S.p.A.

contro

--- e ---

PROCEDURA N. 152/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Esperto incaricato: **Ing. Sergio Fantinato**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/12/2022**

ELABORATO PERITALE

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

Identificazione beni

Beni in Villaga (VI), Via Carlotto, 24

Dati Catastali: Comune di Villaga (VI)

NCEU foglio 16, p.lla 397, sub. 2 (A7), sub. 4 (C6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

L'Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Vicenza al 2447

con studio in Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini, 79

telefono: 0424-524593 - fax: 0424-231631

email: sergio@giupi.it - email (pec): sergio.fantinato@ingpec.eu



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 152/2022, promossa da: **IQERA ITALIA Spa, in qualità di procuratrice di AMCO S.p.A.** contro --- e ---

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/12/2022

Esperto: Ing. Sergio Fantinato

Diritto pignorato (pag. 9): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene pignorato (pag. 11): abitazione con pertinenza ed area scoperta di proprietà esclusiva

Ubicazione (pag. 11): Comune di Villaga (VI), Via Carlotto, 24

Dati catastali attuali dei beni (pag. 31): Comune di Villaga (VI) – NCEU foglio 16, p.lla 397, sub. 2 (A7), sub. 4 (C6)

Metri quadri (pag. 12) - superfici lorde*: abitazione piano terra 70 m² circa, abitazione piano primo 70 m² circa, abitazione piano interrato 37 m² circa, autorimessa piano interrato 33 m² circa, porticato piano terra 15 m² circa (* le superfici fanno riferimento alle consistenze ed alle destinazioni d'uso approvate)

Stato (pag. 12): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 33): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 39): presenza di abusi edilizi in parte sanabili con opere di rimessa in pristino, costo 25.000 € per regolarizzazione urbanist./edilizia compreso costo opere di rimessa in pristino; 2.500 € per regolarizzazione catastale

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 52): € 186.000

Date/valori comparabili reperiti (pag. 52): 29/10/2019, € 262.000; 24/06/2020, € 90000; 13/09/2021, € 47.000 – i valori reperiti in parte fanno riferimento al periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere tutti valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag. 55): si sono riscontrate nel Comune di Villaga, dal 2015 al 2020, 8 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2009 al 2014, aggiudicate dal 4° al 8° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 16% ed il 94% del prezzo a base d'asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 37% del prezzo a base d'asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli

Valore di vendita forzata proposto (pag. 52): € 135.000,00

Valore debito: € 117.340,14 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento



Vendibilità/appetibilità (pag. 55): buona

Possibili interessati (pag. 55): privati, investitori immobiliari

Iniziative di vendita (pag. 56): siti internet per annunci immobiliari, quotidiani, riviste di settore

Occupazione (pag. 47): immobile occupato dagli esecutati e dai loro famigliari

Titolo di occupazione (pag. 47): proprietà

Oneri (pag. 47):

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche mediante opere di rimessa in pristino, per le opere di demolizione e smaltimento per i manufatti non regolarizzabili esistenti fuori terra, per la modifica di destinazione d'uso del garage in vani accessori, e per la chiusura della rampa di accesso al piano interrato con una soletta orizzontale emergente dal piano campagna, con al di sotto dei vani accessori non autorizzati.
2. Oneri a carico dell'aggiudicatario per l'adempimento degli obblighi stabiliti dalla Convenzione di lottizzazione autenticata dal Notaio Giuseppe Muraro di Vicenza in data 24/06/1998, rep. 2586 racc. 383, sopra citata, dato che le "aree a standard urbanistico" ad oggi non sono ancora state cedute al comune.
3. Nell'atto di provenienza dei beni pignorati veniva riportato quanto segue: "GLI ACQUIRENTI SONO A CONOSCENZA DELLA TRASCRIZIONE IN DATA 10 LUGLIO 1998 AI N.RI 12488/8942 A SEGUITO DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE RISULTANTE DA ATTO AUTENTICATO IN DATA 24 GIUGNO 1998 CON IL N. 2586 DI REP. DAL NOTAIO GIUSEPPE MURARO DI VICENZA, IVI REGISTRATO IL 9 LUGLIO 1998 AL N. 1849 ATTI PRIVATI, E CON LA PREVISIONE DEL SEGUENTE PATTO PARTICOLARE: - GLI ACQUIRENTI SI IMPEGNANO A RISPETTARE LE SCELTE DEL DIRETTORE DEI LAVORI PER QUANTO RIGUARDA I SERRAMENTI ESTERNI CHE DOVRANNO ESSERE SCURI ALLA "---NA" IN LEGNO OCUME' LACCATI DI COLORE VERDE (RAL 6004) LISCI NELLA PARTE ESTERNA E CON FRESATURE ORIZZONTALI VERSO L'INTERNO. VIENE, INOLTRE, DATO ATTO: - CHE GLI IMMOBILI ACQUISTATI GODONO DI SERVITU' DI SOTTOSERVIZI PER LINEA TELEFONICA E GASDOTTO COSTITUITA A CARICO DEL MAPPALE N.RO 397 SUB. 1 (ora sub. 5, n.d.r.) CON ATTO IN DATA 26 MARZO 2002 N. 50.473 REP. NOTAIO MARIO PIOVENE, REGISTRATO A VICENZA IL 9 APRILE 2002 AL N. 943 ATTI PUBBL. VAL. E TRASCRITTO A VICENZA IL 4 APRILE 2002 AI N.RI 7574/5069; - CHE SOTTO L'AREA SCOPERTA DI PERTINENZA DELLE UNITA' ACQUISTATE PASSANO LE FOGNATURE, LE CONDOTTE ELETTRICHE E DELL'ACQUA POTABILE A SERVIZIO ANCHE DELLE UNITA' INDIVIDUATE CON I MAPPALI N.RO 397 SUB. 1 E SUB. 3 (ora sub. 5 e 6)"
4. Si precisa che con ATTO NOTARILE PUBBLICO, Data 26/03/2002 Numero di repertorio 50473, Notaio PIOVENE PORTO GODI MARIO ANTONIO Codice fiscale, Sede VICENZA, per COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, LA SOCIETA' "IMPRESA EDILE ARTIGIANA F.LLI FRANCHIN S.N.C. DI FRANCHIN GEOM. VALTER E C.", "RISERVA A



FAVORE DEI MAPPALI N.RO 397 SUB. 2 E SUB. 4, DI SUA PROPRIETA', E A CARICO DEL MAPPALE N.RO 397 SUB. 1, SERVITU' DI SOTTOSERVIZI PER LINEA TELEFONICA E GASDOTTO”.

5. Si segnala la presenza di alcuni “vizi edilizi” come illustrati nei relativi paragrafi.
 6. Si segnala che l’esecutata ha riferito che il piano interrato in passato (all’incirca nel 2014) si è allagato a causa del mal funzionamento/blocco delle pompe di sicurezza per l’espulsione delle acque meteoriche.
 7. Il valore di stima fa riferimento anche a compravendite di immobili “comparabili” del periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno.
- e altri oneri al par. 9.2 e quanto indicato al paragrafo 17.

APE (pag. 31): sì, immobile in classe F

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 57): vedasi cap. 17. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2; inoltre quanto segue.

Lotti (pag. 57): unico

Precisazioni sull’incarico dell’Esperto Stimatore: l’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso agli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni, le aree scoperte, i perimetri e le consistenze, queste derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell’immobile e fotografate in sede di sopralluogo.

In ordine alle caratteristiche strutturali, impiantistiche ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	QUESITO	7
3.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	8
4.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE	9
4.1	Diritto pignorato	9
4.2	Bene e ubicazione	11
4.3	Descrizione tecnico-edilizia	12
4.4	Rispondenza degli impianti alla vigente normativa	30
4.5	Necessità di interventi manutentivi urgenti	30
4.6	Certificazione energetica	31
5.	STORIA CATASTALE	31
5.1	Dati catastali attuali	31
5.2	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati	31
5.3	Variazioni storiche al Catasto Terreni	32
5.4	Intestatari catastali storici	32
5.5	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	33
5.6	Giudizio di regolarità planimetrie e mappa catastale	33
5.7	Confini N-E-S-O	39
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	39
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	39
7.	REGOLARITA' URBANISTICA	39
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	39
7.2	Abusi	40
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	44
7.4	Certificato di destinazione urbanistica	46
8.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	47
8.1	Possesso	47
8.2	Titolo di occupazione	47



8.3	Canone di mercato ed indennità di occupazione.....	47
9.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	48
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	48
9.2	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	48
9.3	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 09/09/2022).....	49
9.4	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	50
9.5	Altri vincoli o oneri.....	50
10.	SUOLO DEMANIALE.....	50
11.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO (USO CIVICO O LIVELLO).....	51
12.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	51
13.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	51
13.1	Metodo di valutazione.....	51
13.2	Stima del valore lordo di mercato.....	52
13.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	54
13.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	55
13.5	Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni.....	55
13.6	Giudizio di vendibilità'.....	56
13.7	Forme di pubblicità.....	56
14.	COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA.....	56
14.1	Giudizio.....	56
15.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	56
15.1	Debitori eseguiti.....	56
15.2	Residenza del debitore.....	56
15.3	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	56
16.	LOTTE.....	57
17.	OSSERVAZIONI FINALI.....	57
18.	ELENCO ALLEGATI.....	59



2. QUESITO

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 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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Consapevole delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000.

Dichiara inoltre

di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;

di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;

di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;

di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;

di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;

di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;

di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;

di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni);

di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;

di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;

di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t..



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 30/06/2022, a seguito di comunicazione dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto, Ing. Sergio Fantinato, ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 23/06/2022, mediante procedura di giuramento telematico.

Per la redazione della presente perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list, in data 28/07/2022;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico dell'esecutato;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile dell'esecutato;
- previa richiesta di accesso agli atti inviata via pec all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villaga, si è ottenuto copia della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo all'immobile;
- in data 29/08/2022, veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile;
- successivamente si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per l'immobile in esame;
- nei mesi successivi si eseguivano ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.



4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

4.1 Diritto pignorato

Il diritto pignorato con l'atto di pignoramento è il seguente: piena proprietà per la quota di 1/1 per i seguenti beni così catastalmente individuati, Comune di Villaga (VI) – NCEU foglio 16, p.lla 397, sub. 2 (A7), sub. 4 (C6); trattasi in particolare di un'abitazione unifamiliare (sub. 2, A7) disposta su di un piano interrato e due fuori terra, con area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva (che costituisce la porzione est di un edificio bifamiliare), dotata di una pertinenza (sub. 4, C6), approvata urbanisticamente e censita catastalmente come autorimessa, posta al piano interrato, ma di fatto adibita a vani accessori interrati, quali cantine e ripostigli;

“oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile”.

I beni sono situati in Villaga (VI), Via Carlotto, 24, e la titolarità dei diritti reali pignorati sopra indicati risulta attualmente in capo a: --- nato a --- (---) il ---, c.f. --- e --- nata a --- (---) il ---, c.f. ---, in regime di comunione legale dei beni tra loro, e complessivamente per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli eseguiti alla data del pignoramento, in forza degli atti trascritti a loro favore.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento si allega nel seguito, la sovrapposizione tra ortofoto ed un estratto della mappa catastale e dell'elaborato planimetrico.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere raggruppati in un unico lotto di vendita.

4.2 Bene e ubicazione

L'oggetto della presente relazione riguarda un'abitazione unifamiliare (sub. 2, A7) disposta su di un piano interrato e due fuori terra, con area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva (che costituisce la porzione est di un edificio bifamiliare), dotata di una pertinenza (sub. 4, C6), approvata urbanisticamente e censita catastalmente come autorimessa, posta al piano interrato, ma di fatto adibita a vani accessori interrati, quali cantine e ripostigli; il tutto sito in Villaga (VI), Via Carlotto, 24.

L'accesso pedonale e carraio ai beni avviene da Via Carlotto, dal lato est della p.lla 397.

Si evidenzia in particolare che le p.lle 376-378 che costituiscono il sedime di via Carlotto, dei relativi parcheggi pubblici e delle aree verdi, non sono ancora state cedute all'amministrazione Comunale dalla ditta lottizzante, e ad oggi sono ancora intestate ad una società privata, come anche confermato dall'ufficio tecnico comunale. In base alla Convenzione di lottizzazione autenticata dal Notaio Giuseppe Muraro di Vicenza in data 24/06/1998, rep. 2586 racc. 383 (di cui si allega copia), tali aree, e le opere di urbanizzazione su di esse realizzate, devono essere cedute e trasferite gratuitamente al comune, con oneri e spese a carico dei lottizzanti. Inoltre, rimangono vigenti tutti gli altri obblighi previsti nella convenzione sopra citata, validi fino al trasferimento delle aree all'amm.ne comunale. Per maggiori dettagli si rimanda alla convenzione allegata.

In aggiunta, come previsto dalla convenzione, gli acquirenti delle aree convenzionate (tra le quali anche le aree su cui insistono i beni in esame) ne accettano gli effetti "formali e sostanziali" ed i relativi oneri, in quanto tale convenzione era espressamente richiamata nell'atto di provenienza dei beni.

Con rif.to all'iter amm.vo della lottizzazione sopra citata, l'ufficio tecnico comunale ha riferito che è stato redatto ed approvato il collaudo tecnico-amministrativo della lottizzazione, ma manca l'atto notarile finale di cessione delle aree (strade, aree verdi a parcheggi) i cui oneri sono a carico dei lottizzanti.

Da quanto sopra ne consegue che l'aggiudicatario dei beni in esame, potrà essere chiamato alla compartecipazione degli oneri necessari all'adempimento degli obblighi stabiliti dalla convenzione di lottizzazione sopra citata.

Si precisa che nell'atto di provenienza dei beni pignorati veniva riportato quanto segue:

"GLI ACQUIRENTI SONO A CONOSCENZA DELLA TRASCRIZIONE IN DATA 10 LUGLIO 1998 AI N.RI 12488/8942 A SEGUITO DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE RISULTANTE DA ATTO AUTENTCATO IN DATA 24 GIUGNO 1998 CON IL N. 2586 DI REP. DAL NOTAIO GIUSEPPE MURARO DI VICENZA, IVI REGISTRATO IL 9 LUGLIO 1998 AL N. 1849 ATTI PRIVATI, E CON LA PREVISIONE DEL SEGUENTE PATTO PARTICOLARE: - GLI ACQUIRENTI SI IMPEGNANO A RISPETTARE LE SCELTE DEL DIRETTORE DEI LAVORI PER QUANTO RIGUARDA I SERRAMENTI ESTERNI CHE DOVRANNO ESSERE SCURI ALLA "---NA" IN LEGNO OCUME' LACCATI DI COLORE VERDE (RAL 6004) LISCI NELLA PARTE ESTERNA E CON FRESATURE ORIZZONTALI VERSO L'INTERNO. VIENE, INOLTRE, DATO ATTO: - CHE GLI IMMOBILI ACQUISTATI GODONO DI SERVITU' DI SOTTOSERVIZI PER LINEA TELEFONICA E GASDOTTO COSTITUITA A CARICO DEL MAPPALE



N.RO 397 SUB. 1 (ora sub. 5, n.d.r.) CON ATTO IN DATA 26 MARZO 2002 N. 50.473 REP. NOTAIO MARIO PIOVENE, REGISTRATO A VICENZA IL 9 APRILE 2002 AL N. 943 ATTI PUBBL. VAL. E TRASCritto A VICENZA IL 4 APRILE 2002 AI N.RI 7574/5069; - CHE SOTTO L'AREA SCOPERTA DI PERTINENZA DELLE UNITA' ACQUISTATE PASSANO LE FOGNATURE, LE CONDOTTE ELETTRICHE E DELL'ACQUA POTABILE A SERVIZIO ANCHE DELLE UNITA' INDIVIDUATE CON I MAPPALI N.RO 397 SUB. 1 E SUB. 3 (ora sub. 5 e 6)".

Si precisa inoltre che con ATTO NOTARILE PUBBLICO, Data 26/03/2002 Numero di repertorio 50473, Notaio PIOVENE PORTO GODI MARIO ANTONIO Codice fiscale, Sede VICENZA, per COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, LA SOCIETA' "IMPRESA EDILE ARTIGIANA F.LLI FRANCHIN S.N.C. DI FRANCHIN GEOM. VALTER E C.", "RISERVA A FAVORE DEI MAPPALI N.RO 397 SUB. 2 E SUB. 4, DI SUA PROPRIETA', E A CARICO DEL MAPPALE N.RO 397 SUB. 1, SERVITU' DI SOTTOSERVIZI PER LINEA TELEFONICA E GASDOTTO".

Si evidenzia che nell'area scoperta di proprietà sono presenti dei manufatti in legno e metallo, in ampliamento rispetto al sedime ed alla volumetria approvata (sia a nord che a sud), che dovranno essere demoliti e smaltiti con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, in quanto non regolarizzabili.

Si evidenzia inoltre che la pertinenza posta al piano interrato ed identificata al sub. 4 (C6) è stata approvata urbanisticamente e censita catastalmente come autorimessa, ma di fatto è adibita a vani accessori interrati, quali cantine e ripostigli, mediante la realizzazione di una serie di opere interne eseguite in difformità allo stato approvato; inoltre, la rampa carrabile di accesso al piano interrato, diversamente da quanto approvato nelle pratiche edilizie, è stata tamponata con una soletta orizzontale emergente dal piano campagna e, al di sotto di essa, sono stati ricavati dei vani accessori, in parte ancora allo stato grezzo. Tali opere, in quanto non sanabili/regolarizzabili, dato che non rispettano le c.d. "distanza legali" dovranno essere demolite, rimosse e smaltite, con il ripristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto approvato, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, al fine della regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni che è a suo carico, ai sensi dell'art. 46 c. 5 del DPR 380/2001. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo relativo alla verifica della conformità edilizio-urbanistica dei beni.

4.3 Descrizione tecnico-edilizia

Il fabbricato in esame è stato realizzato mediante una concessione edilizia del 1999, ed è stato poi ultimato negli anni successivi, con rilascio dell'abitabilità nel 2003.

Dal punto di vista costruttivo l'abitazione presenta le caratteristiche indicate nel seguito:

- strutture portanti verticali in muratura di mattoni semipieni di laterizio intonacati, per i piani fuori terra, ed in c.a. al piano interrato;
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio;
- solai in latero-cemento;
- copertura in latero-cemento con tetto "a nido d'ape", e con manto i tegole di laterizio;
- pavimenti: al piano terra in gres porcellanato, al piano primo in parte in gres porcellanato ed in parte in legno, al piano interrato in parte in gres porcellanato ed in parte in "laminato" plastico;
- scale rivestite in marmo;



- finestre con telaio in legno con vetrocamera, con scuri in legno, e con inferiate metalliche scorrevoli all'interno delle murature esterne;
- porte interne in legno tamburato.

L'abitazione, presenta affacci verso nord, sud ed est; i locali attualmente presenti sono: al piano terra cucina, soggiorno, ingresso, bagno, ed un porticato; al piano primo: tre camere (previa demolizione della parete divisoria del ripostiglio interno alla camera s-e, al fine del raggiungimento della superficie minima di 9 m²), bagno, disbrigo, ripostiglio; al piano interrato: cantina, ripostigli e c.t.-w.c..

La superficie lorda dei locali di abitazione al piano terra è di 70 m² circa, ed al piano primo di 70 m² circa, (esclusi eventuali porticati, logge, verande e terrazzi), il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale è uguale a 1.0.

La superficie lorda dei terrazzi è di 2 m² circa, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale è uguale a 0.25.

La superficie lorda dei porticati è di 15 m² circa, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale è uguale a 0.35.

La superficie lorda delle cantine approvate, escluse le porzioni non autorizzate, è di 37 m² circa, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale è uguale a 0.50.

La superficie lorda del garage approvato, escluse le porzioni non autorizzate, è di 33 m² circa, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale è uguale a 0.50.

Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda agli allegati alla presente relazione.

L'abitazione risulta dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario (allacciato alla fognatura pubblica), di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano e con pannelli radianti a pavimento ai piani terra e primo, e con ventilconvettori al piano interrato, e di climatizzazione estiva con due pompe di calore esterne ed unità ad espansione diretta interne.

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano buone vista la recente epoca di costruzione; si segnala, però, per quel che riguarda lo stato di manutenzione, quanto segue:

- vi sono delle crepe e delle fessurazioni in alcune zone delle pareti;
- in alcune delle murature vi sono segni di umidità;
- alcune murature presentano segni di umidità di risalita;
- in alcuni locali vi sono segni di muffe;
- le pavimentazioni in legno al piano primo presentano segni di usura in alcune zone;
- in alcune zone gli intonaci esterni presentano segni di degrado e di distacco parziale, in particolare nell'intorno dei fori di finestre e porte esterne;
- alcuni locali al piano interrato sono ancora "al grezzo";
- non si esclude la presenza di infiltrazioni nei vani interrati al grezzo, in particolare nella zona della ex rampa carraia di accesso al piano interrato;
- gli infissi in legno presentano segni di vetustà dovuti agli agenti atmosferici;
- l'esecutata ha riferito che il piano interrato in passato (all'incirca nel 2014) si è allagato a causa del mal funzionamento/blocco delle pompe di sicurezza per l'espulsione delle acque meteoriche.

Si allegano nel seguito le planimetrie dello stato reale dei luoghi redatte dal sottoscritto sulla base di un rilievo eseguito sul posto ed una serie di foto interne ed esterne.





Figura 4. Planimetria piano terra.

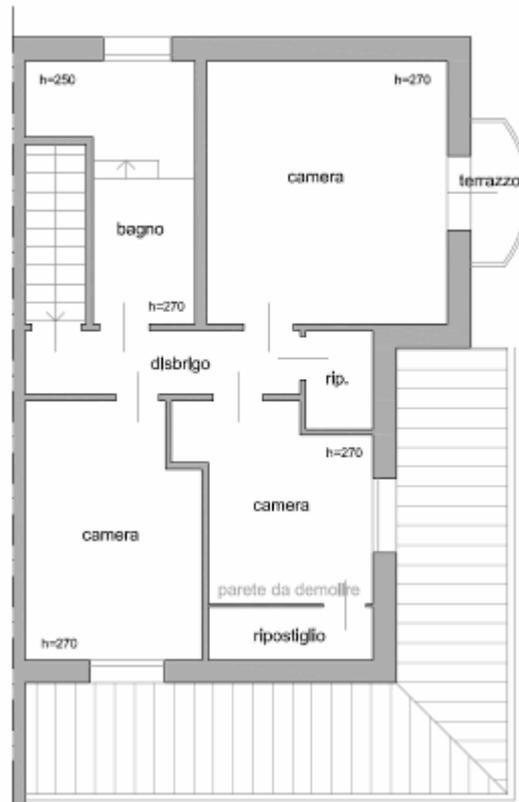


Figura 5. Planimetria piano primo.



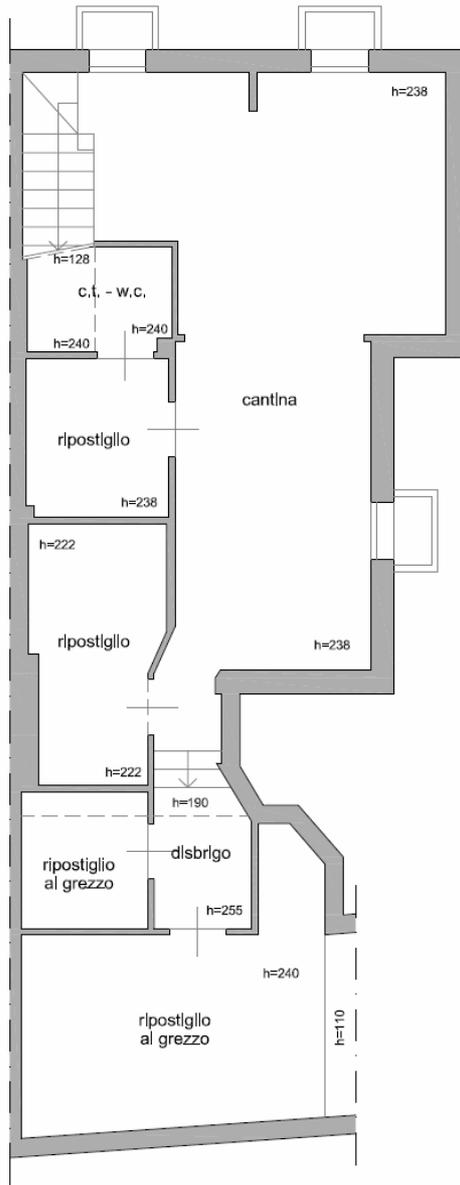


Figura 6. Planimetria piano interrato.





Figura 7. Vista est.



Figura 8. Vista nord-est.



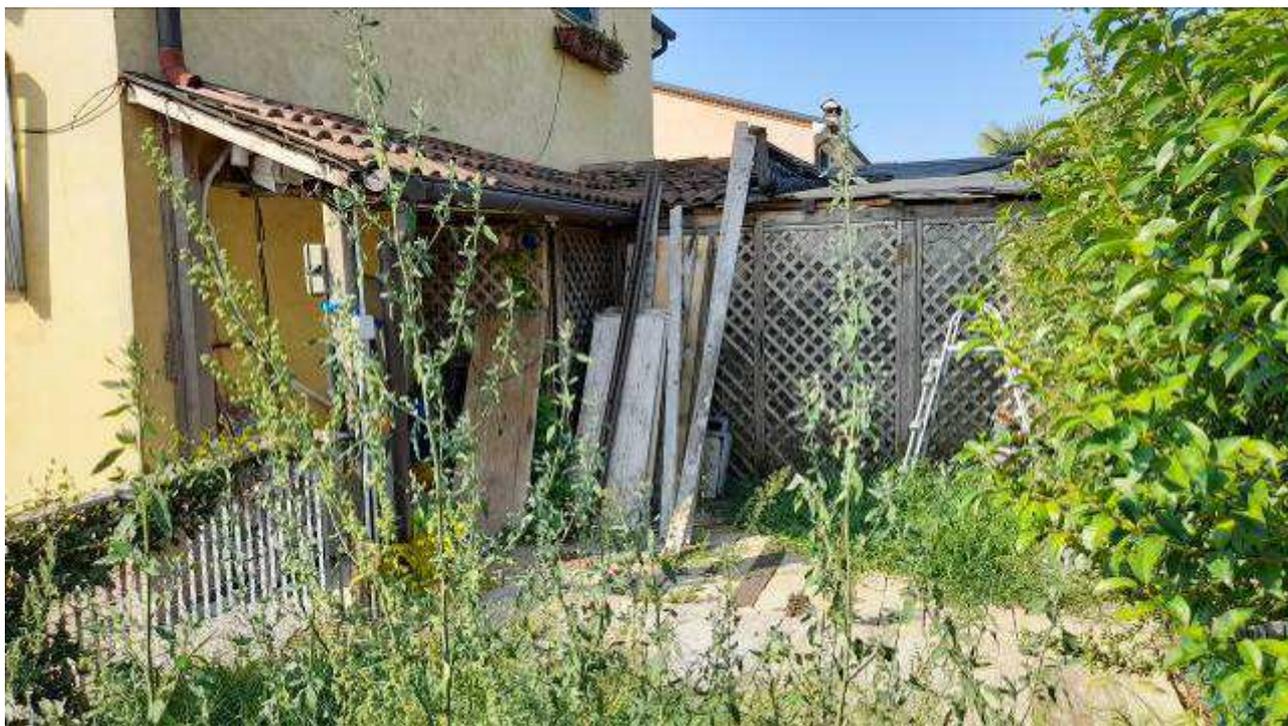


Figura 9. Vista area esterna nord e manufatti non autorizzati.



Figura 10. Vista area esterna est.





Figura 11. Porticato.



Figura 12. Manufatti non autorizzati, lato sud.





Figura 13. Manufatti non autorizzati, lato sud.



Figura 14. Accessi carroia e pedonale.





Figura 15. Cucina.

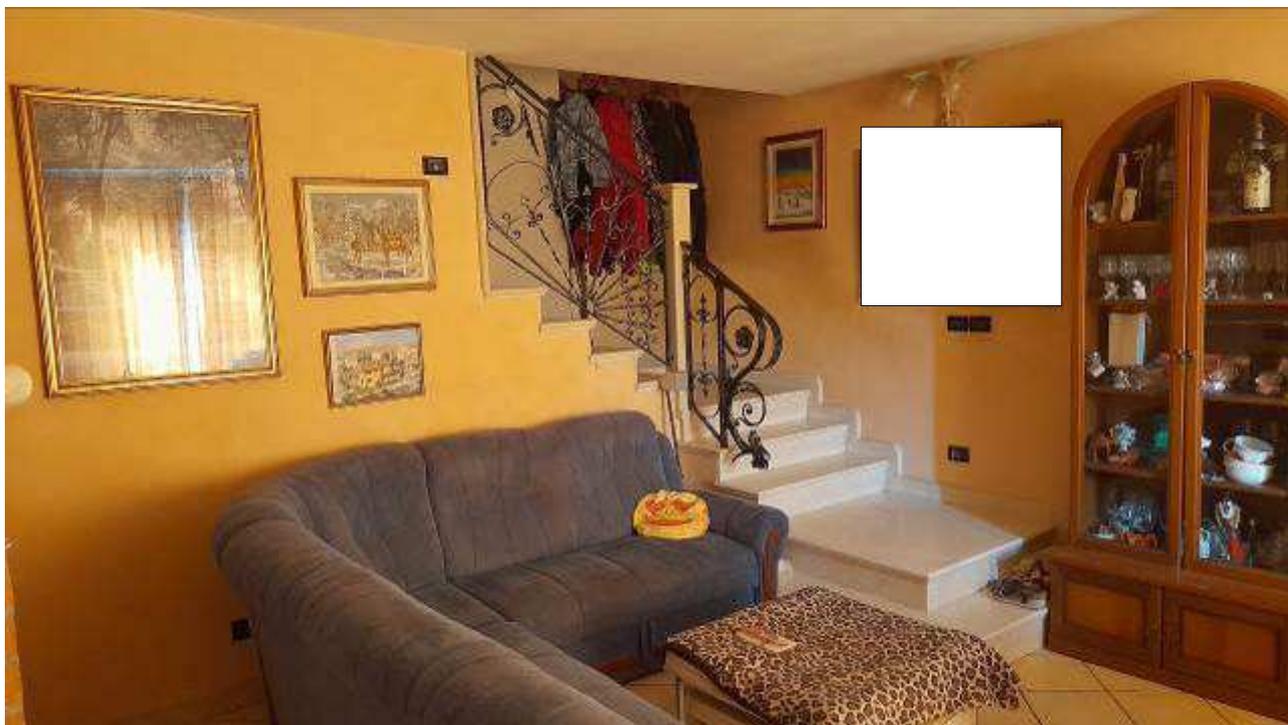


Figura 16. Soggiorno.





Figura 17. Bagno piano terra.



Figura 18. Bagno piano primo.





Figura 19. Camera.



Figura 20. Camera.





Figura 21. Camera.



Figura 22. Disbrigo e ripostiglio.





Figura 23. Scale di accesso al piano interrato.



Figura 24. Cantina.





Figura 25. Cantina.



Figura 26. Ripostiglio.





Figura 27. C.t. - w.c..



Figura 28. Disbrigo e ripostiglio.





Figura 29. Vani al grezzo.



Figura 30. Vani al grezzo.





Figura 31. Vizi.



Figura 32. Vizi.



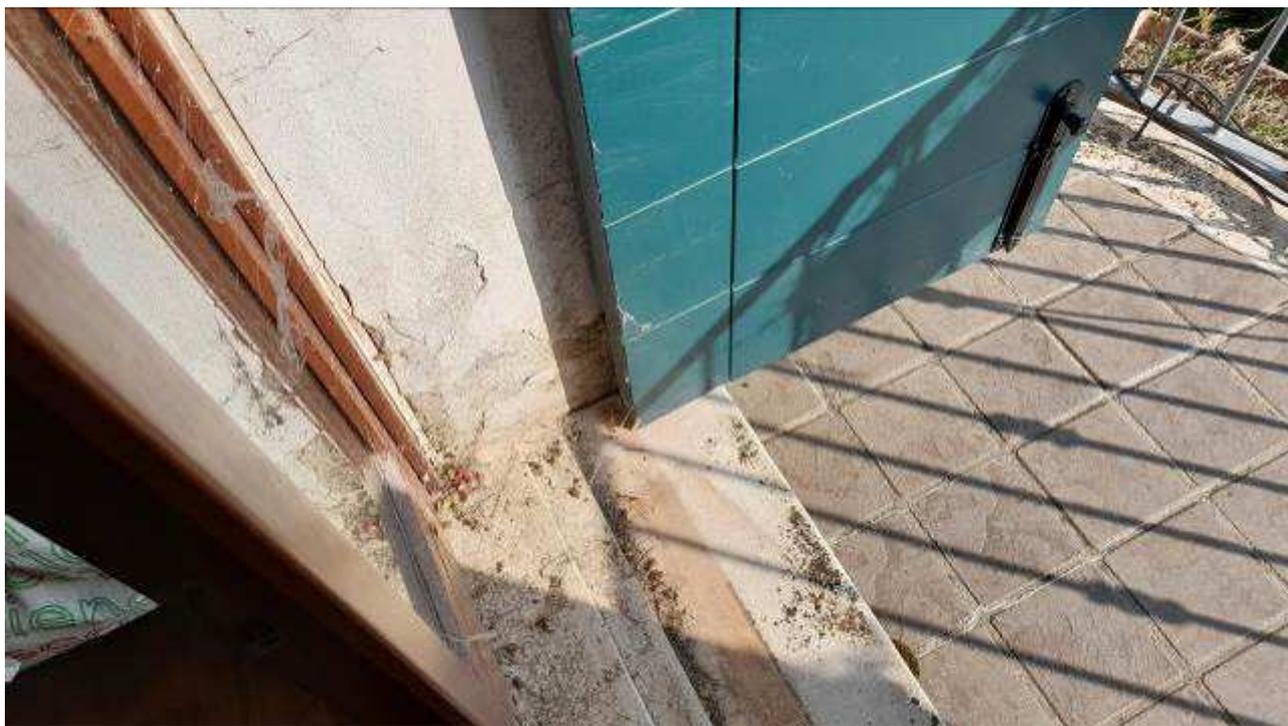


Figura 33. Vizi.



Figura 34. Vizi.





Figura 35. Vano non autorizzato al p.t. lato sud.

4.4 Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata al comune di Villaga si sono ottenuti i certificati di conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, risalenti al 2002.

Non è possibile asserire se tali impianti siano rispondenti alle attuali normative tecniche vigenti, in quanto hanno subito con molta probabilità delle modificazioni per la realizzazione dei vani in ampliamento non autorizzati ai piano terra ed interrato, come già descritto ai paragrafi precedenti, e non sono stati reperiti eventuali certificati di conformità per tali opere, essendo state eseguite in assenza di progetti e/o autorizzazioni.

In ogni caso, con la presente non si rilascia o attesta alcuna garanzia in merito alla sicurezza, e all'effettivo e corretto funzionamento degli stessi impianti.

4.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente buone; non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti, salvo la presenza dei vizi illustrati ai paragrafi precedenti.



4.6 Certificazione energetica

Non avendo riscontrato in loco la presenza di un attestato di prestazione energetica (A.P.E.), se ne è provveduto alla redazione; l'unità risulta classificata in classe energetica F.

5. STORIA CATASTALE

5.1 Dati catastali attuali

I beni oggetto di pignoramento, così come riportato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - Catasto Fabbricati sono identificati come segue:

Comune di Villaga (VI) – NCEU foglio 16, p.lla 397, sub. 2 (A7), classe U, 8 vani, rendita Euro 661,06, Via Palladio Piano S1-T - 1

Comune di Villaga (VI) – NCEU foglio 16, p.lla 397, sub. 4 (C6), classe 2, 29 m², rendita Euro 23,96, Via Palladio Piano S1

5.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

NCEU – foglio 16, p.lla 397, sub. 2 (A7)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0312495 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 111125.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0051289 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4499.1/2005)
- VARIAZIONE del 09/09/2002 Pratica n. 260137 in atti dal 09/09/2002 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 11233.1/2002)
- COSTITUZIONE del 04/01/2002 Pratica n. 1695 in atti dal 04/01/2002 COSTITUZIONE (n. 24.1/2002)

NCEU – foglio 16, p.lla 397, sub. 4 (C6)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0312497 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 111127.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0051289 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4499.1/2005)
- VARIAZIONE del 09/09/2002 Pratica n. 260137 in atti dal 09/09/2002 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 11233.1/2002)
- COSTITUZIONE del 04/01/2002 Pratica n. 1695 in atti dal 04/01/2002 COSTITUZIONE (n. 24.1/2002)



5.3 Variazioni storiche al Catasto Terreni

- NCT, foglio 16, p.lla 397 (ente urbano di 578 m²), ex p.lla 386, ex p.lla 370, ex p.lla 269, ex p.lla 107**
- Tipo Mappale del 20/01/2016 Pratica n. VI0005408 in atti dal 20/01/2016 presentato il 20/01/2016 (n. 5408.1/2016)
 - Tipo Mappale del 30/11/2001 Pratica n. 444152 in atti dal 30/11/2001 (n. 18450.1/2001)
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/04/1998 in atti dal 27/07/1999 (n. 12654.T01/1999)
 - FRAZIONAMENTO del 10/06/1999 in atti dal 10/06/1999 (n. 2985.2/1999)
 - FRAZIONAMENTO del 21/03/1998 in atti dal 21/03/1998 (n. 1916.3/1998)
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/04/1978 in atti dal 21/12/1995 SEGN.ERR.300/95 (n. 8814.1/1980)
 - REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 07/09/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 8102.2/1990)
 - FRAZIONAMENTO in atti dal 27/02/1986 (n. 478)
 - Impianto meccanografico del 31/03/1974

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure catastali storiche allegata alla presente.

5.4 Intestatari catastali storici

NCEU, foglio 16, p.lla 397, sub. 2 (A7) e sub. 4 (C6)

Situazione degli intestati dal 15/05/2002

--- nato a --- (---) il ---, c.f. ---, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ---
--- nata a --- (---) il ---, c.f. ---, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ---

Situazione degli intestati dal 04/01/2002

IMPRESA EDILE ARTIGIANA F.LLI FRANCHIN S.N.C. DI FRANCHIN GEOM. VALTER E C.,
sede in VICENZA (VI), c.f. 02054150244, proprietà 1/1 fino al 15/05/2002

Prima della costituzione al NCEU del fabbricato, era solamente censito al NCT il terreno della p.lla 397, ex p.lla 386. Per gli intestatari storici del terreno antecedenti alla costituzione del fabbricato vedasi nel seguito.

NCT, foglio 16, p.lla 397 (ente urbano di 578 m²), ex p.lla 386

Situazione degli intestati dal 15/07/1999

IMPRESA EDILE ARTIGIANA F.LLI FRANCHIN S.N.C. DI FRANCHIN GEOM. VALTER E C.,
sede in VICENZA (VI), c.f. 02054150244

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure catastali storiche allegata alla presente.



5.5 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali dei beni (foglio, p.lla, sub.) e degli esecutati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

Non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso, salvo quanto indicato nel seguito.

5.6 Giudizio di regolarità planimetrie e mappa catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali del NCEU e nella mappa catastale del NCT sono state riscontrate alcune difformità, per i beni in esame.

Le difformità delle planimetrie e della mappa catastale dovranno essere corrette nell'ambito della regolarizzazione catastale dei beni a cura e spese dell'aggiudicatario, e, qualora necessario, anche con l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

In particolare si evidenzia che nelle planimetrie vi sono alcune modifiche interne ai locali, e che nella mappa catastale non è indicata con "tratteggio" la zona del porticato al piano terra. Inoltre, le planimetrie catastali non riportano i locali eseguiti al piano interrato in luogo del garage e quelli in ampliamento ai piani terra ed interrato; in ogni caso, come sopra anticipato, tali opere dovranno essere rimesse in pristino in conformità al progetto approvato.

Inoltre, si segnala che nelle visure catastali dei sub. 2-4 compare ancora l'indicazione del nome della via esistente prima della realizzazione della lottizzazione (Via Palladio), in luogo dell'attuale indirizzo "Via Carlotto, 24".

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali "DOCFA" al NCEU per modifica/correzione delle planimetrie catastali ed eventualmente dell'elaborato planimetrico, e "PREGEO" per correzione della mappa catastale al NCT, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta dei beni, sono preventivabili pari a circa € 2.500 comprese spese catastali, iva, oneri previdenziali (costi che comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione delle pratiche catastali).

Si allegano nel seguito un estratto delle planimetrie catastali degli immobili pignorati, la sovrapposizione tra lo stato attuale (in rosso) e le planimetrie catastali, ed un estratto dell'elaborato planimetrico e della mappa catastale del catasto Terreni.



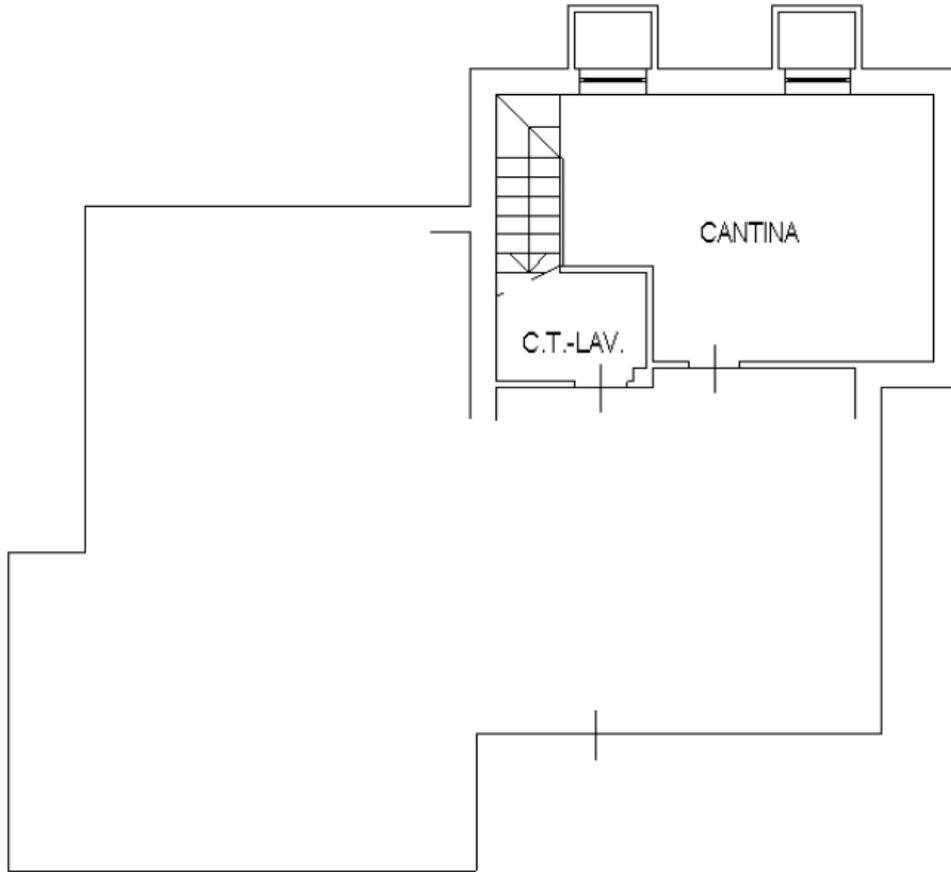


Figura 36. Estratto della planimetria catastale – sub. 2, p.int.

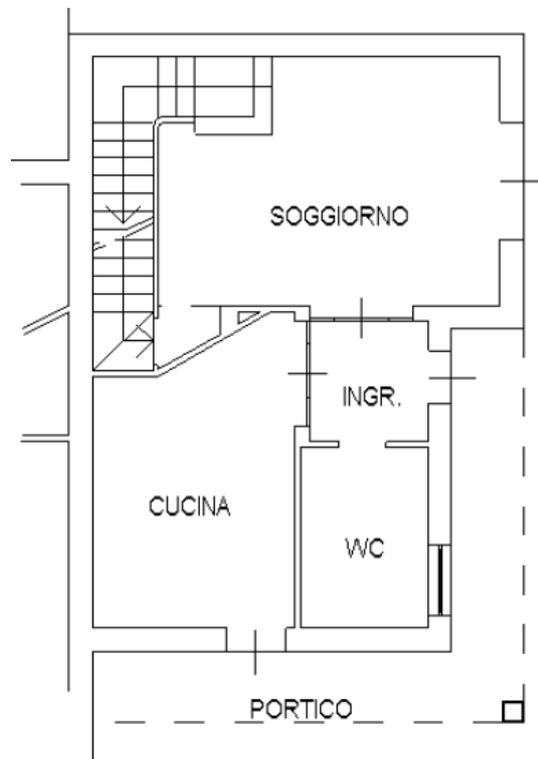


Figura 37. Estratto della planimetria catastale – sub. 2, p.t.



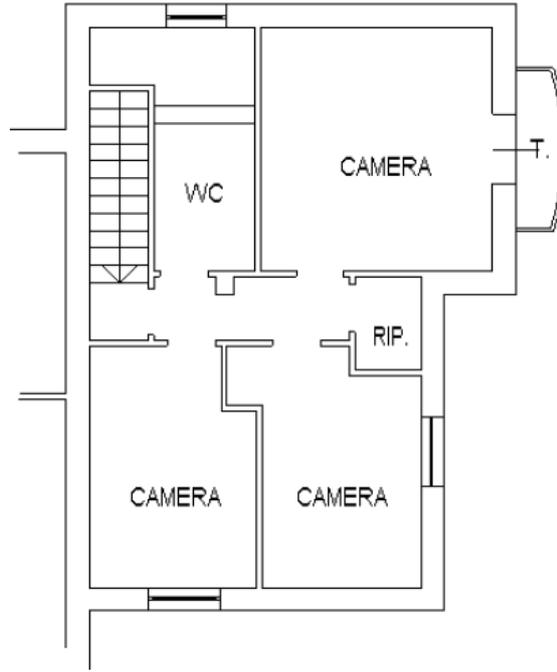


Figura 38. Estratto della planimetria catastale – sub. 2, p.p.

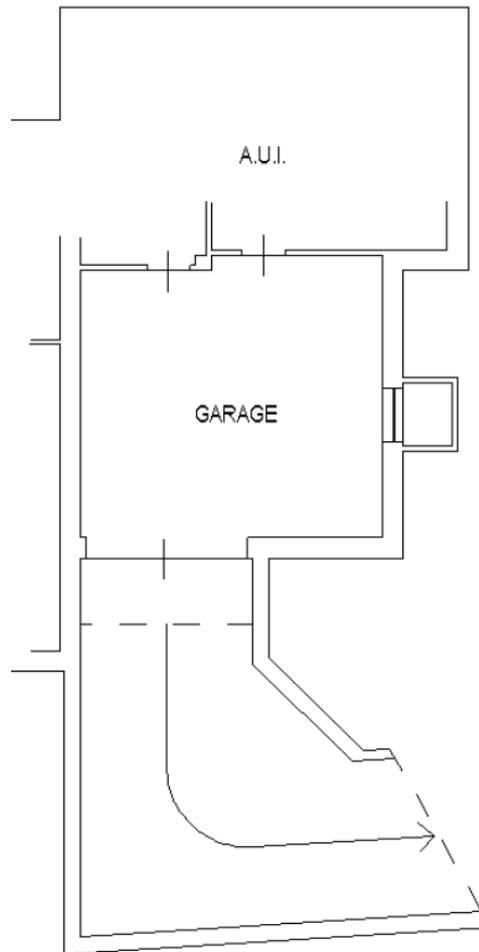


Figura 39. Estratto della planimetria catastale – sub. 4, p.int.



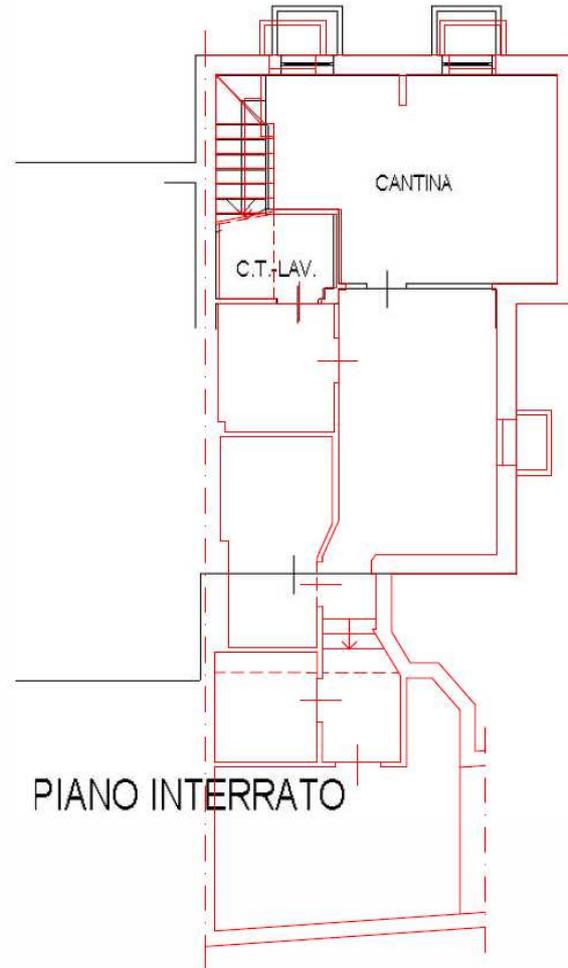


Figura 40. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale sub. 2, p.int.



Figura 41. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale sub. 2, p.t.



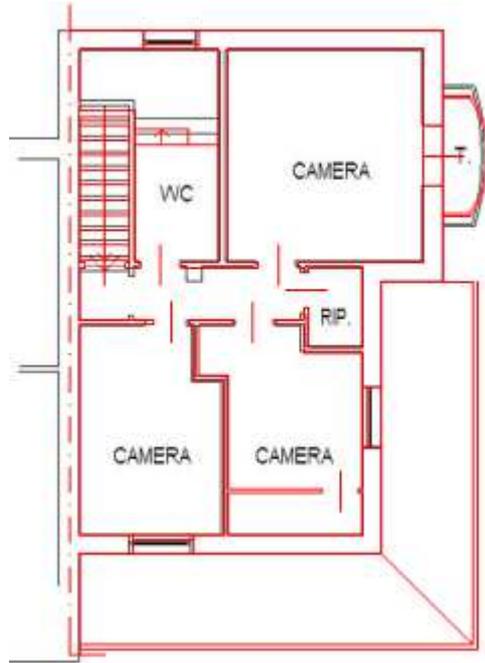


Figura 42. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale sub. 2, p.p.

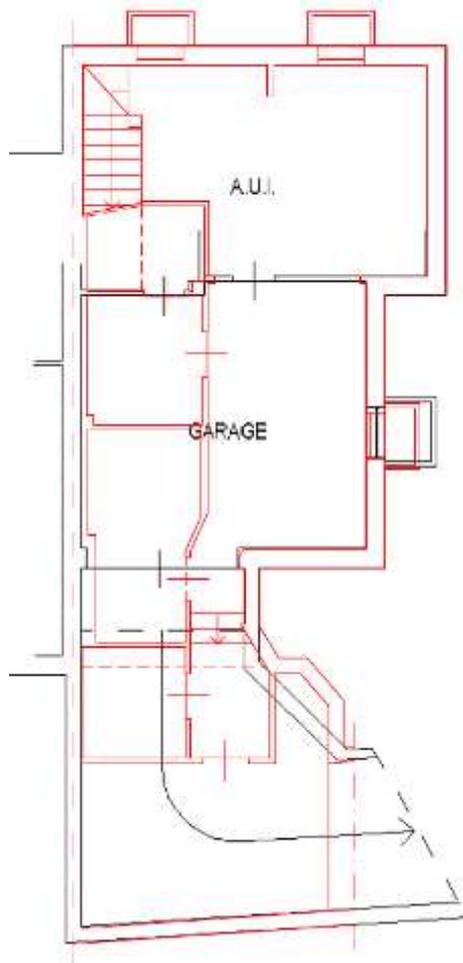
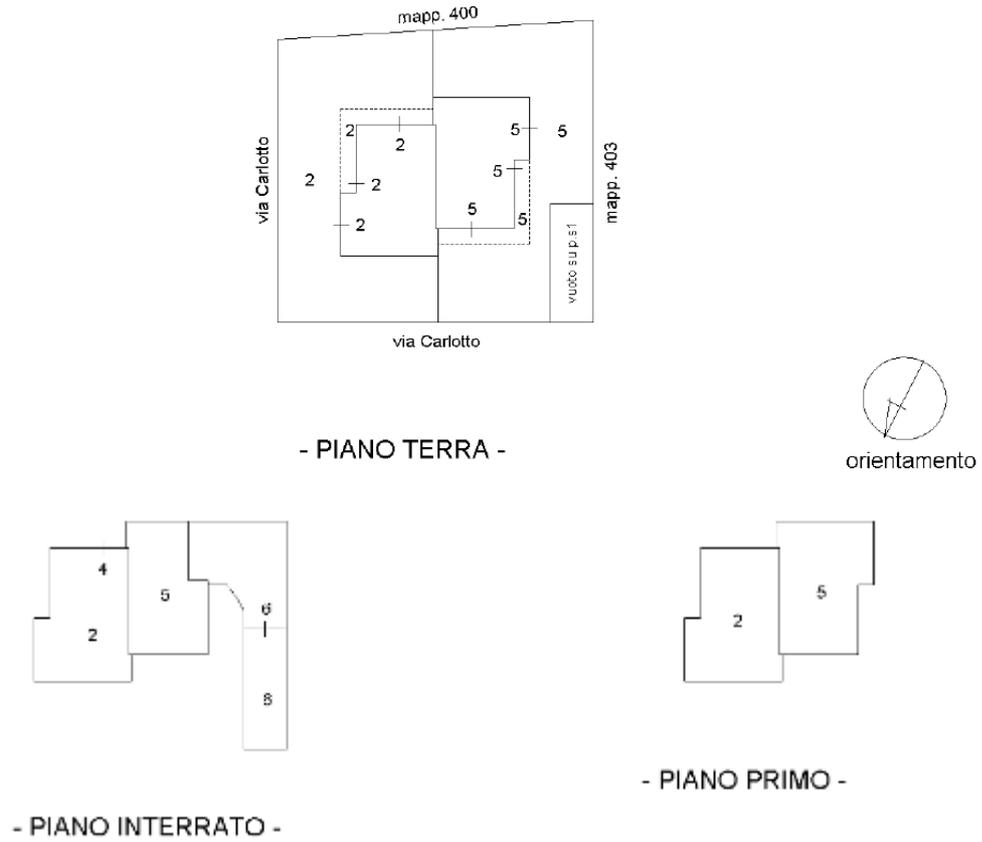


Figura 43. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale sub. 4, p.int.





5.7 Confini N-E-S-O

NCEU foglio 16 p.lla 397, sub. 2-4, confini N-E-S-O:
Via Carlotto (p.lla 378), p.lla 400, sub. 5 della p.lla 397.
Salvo più precisi.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Situazione degli intestati dal 15/05/2002

--- nato a --- (---) il ---, c.f. ---, proprietà in regime di comunione legale dei beni con ---
--- nata a --- (---) il ---, c.f. ---, proprietà in regime di comunione legale dei beni con ---

Titolo:

TRASCRIZIONE del 22/05/2002 - Registro Particolare 7722 Registro Generale 11511 - Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO GODI MARIO ANTONIO Repertorio 50996 del 15/05/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 15/07/1999 (ex p.lla 386 soppressa da cui deriva la p.lla 397)

IMPRESA EDILE ARTIGIANA F.LLI FRANCHIN S.N.C. DI FRANCHIN GEOM. VALTER E C., sede in VICENZA (VI), c.f. 02054150244, proprietà 1/1 fino al 15/05/2002

Titolo:

TRASCRIZIONE del 26/07/1999 - Registro Particolare 12654 Registro Generale 18091 Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO GODI MARIO ANTONIO Repertorio 38514 del 15/07/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. REGOLARITA' URBANISTICA

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle ricerche eseguite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaga, si apprende che per gli immobili in esame sono stati emessi i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. C99/078 pratica n. 2064 del 30/11/1999, per "costruzione complesso residenziale a tipologia bifamiliare per 6 alloggi", con le seguenti prescrizioni particolari:
 - a. la comunicazione fra garage e locali c.t. - lavanderia sia eseguita con porta REI;
 - b. sia presentato progetto a parte per recinzione, accessi, sistemazioni esterne, ecc.
- Denuncia Inizio Attività n. 3383 del 03/07/2002, per variante alla Concessione edilizia n. C99/078 pratica n. 2064 del 30/11/1999.
- Autorizzazione di abitabilità prot. n. 4819 pratica n. 2064/V01 del 24/01/2003, per fabbricato di civile abitazione con id. cat. foglio 16 p.lla 397 sub. 2-4.



7.2 Abusi

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

Le difformità riscontrate tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, relativamente ai beni pignorati, sono per quelle più evidenti, e riscontrabili in pianta, riportate nei grafici nel seguito (si rimanda in ogni caso alla successiva istanza di sanatoria a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione).

Si precisa in particolare quanto segue.

- a. Sono presenti alcune modifiche interne e prospettiche "minori".
- b. Al piano primo, all'interno della camera approvata all'angolo s-e, è stato ricavato un ripostiglio, mediante la realizzazione di una parete divisoria interna; con riduzione della superficie netta del locale ad un valore minore di 9 m², non compatibile con la destinazione d'uso a camera che richiede una superficie di almeno 9 m².
- c. Alcuni locali al piano interrato presentano una altezza minore della minima richiesta di 2.4 m, a causa della realizzazione di alcuni rivestimenti a soffitto e di controsoffitti.
- d. Nell'area scoperta di proprietà sono presenti dei manufatti in legno e metallo, in ampliamento rispetto al sedime ed alla volumetria approvata (sia a nord che a sud).
- e. La pertinenza posta al piano interrato ed identificata al sub. 4 (C6) è stata approvata urbanisticamente e censita catastalmente come autorimessa, ma di fatto è adibita a vani accessori interrati, quali cantine e ripostigli, mediante la realizzazione di una serie di opere interne eseguite in difformità allo stato approvato; quindi ad oggi non è più presente l'autorimessa.
- f. La rampa carrabile di accesso al piano interrato, diversamente da quanto approvato nelle pratiche edilizie, è stata tamponata con una soletta orizzontale emergente dal piano campagna e, al di sotto di essa, sono stati ricavati dei vani accessori, in parte ancora allo stato grezzo.
- g. La concessione edilizia del 1999 aveva la seguente prescrizione "*sia presentato progetto a parte per recinzione, accessi, sistemazioni esterne, ecc.*", ma nella documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale, a seguito di richiesta di accesso agli atti, non è presente una specifica pratica edilizia e la relativa autorizzazione per tali opere.

Si riportano nel seguito le planimetrie "comparative" con l'evidenziazione delle difformità riscontrate tra lo stato approvato e lo stato attuale (con indicato in rosso il rilievo dello stato attuale dei luoghi ed in nero lo stato approvato), e copia delle piante dello stato approvato.



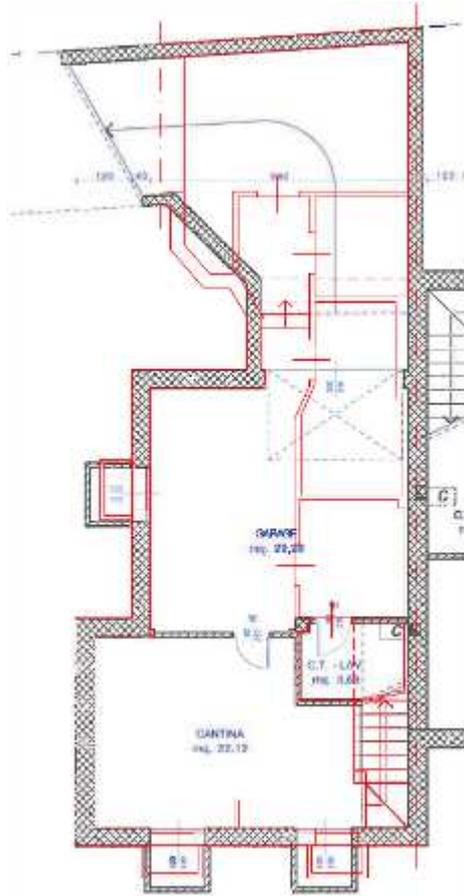


Figura 46. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.int.

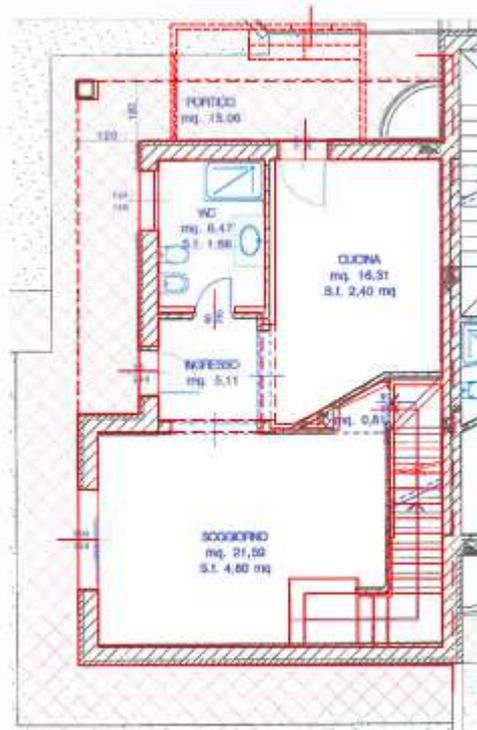


Figura 47. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.t.



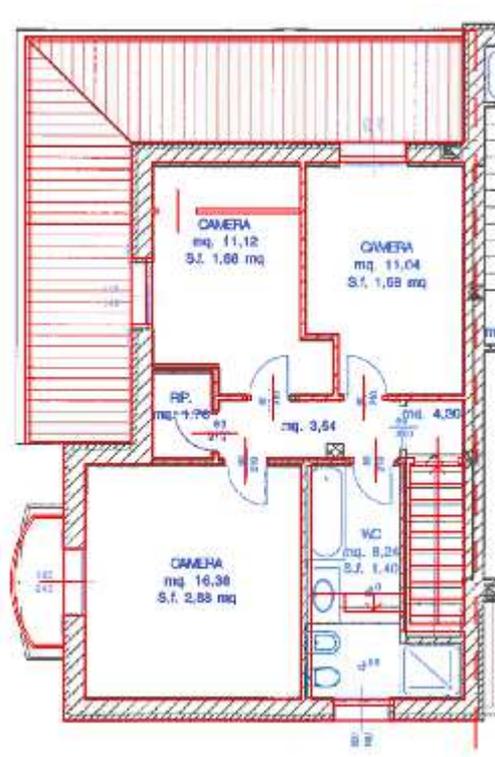


Figura 48. Comparazione stato attuale – stato approvato – p.p.

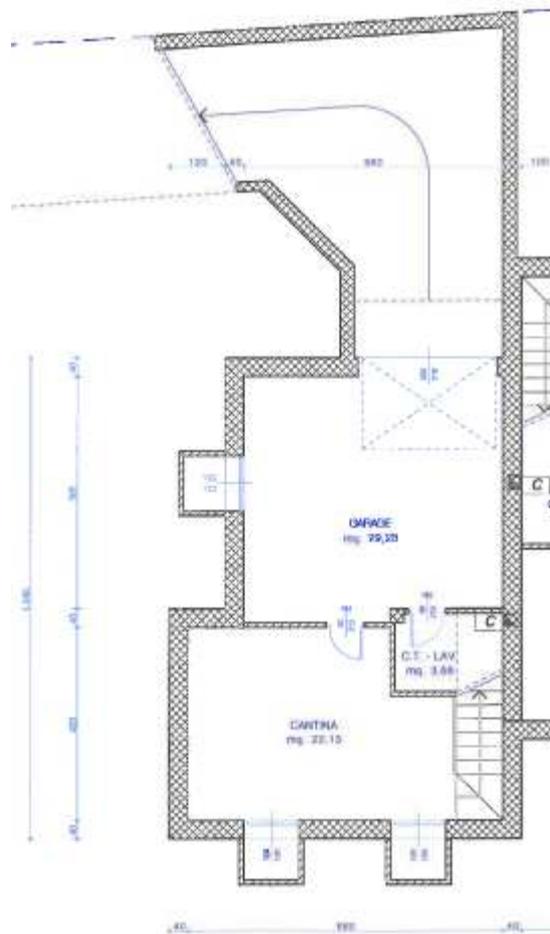


Figura 49. Stato approvato – p.int.



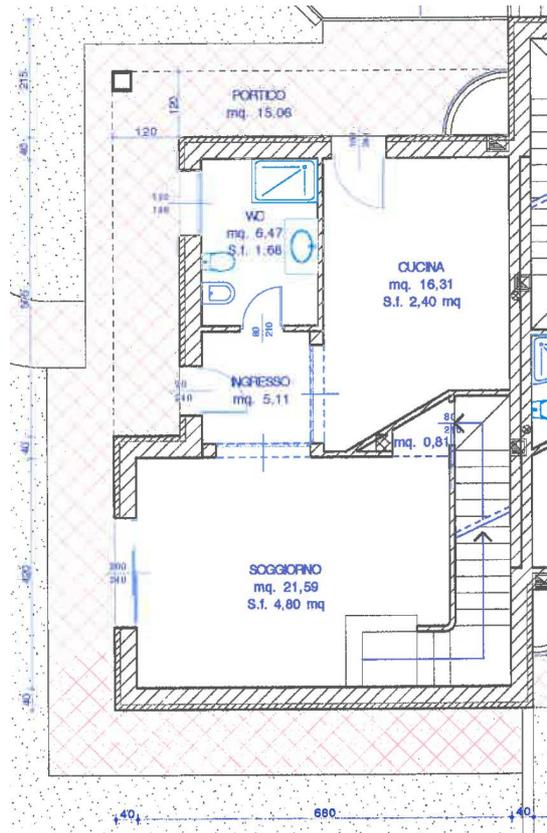


Figura 50. Stato approvato – p.t.

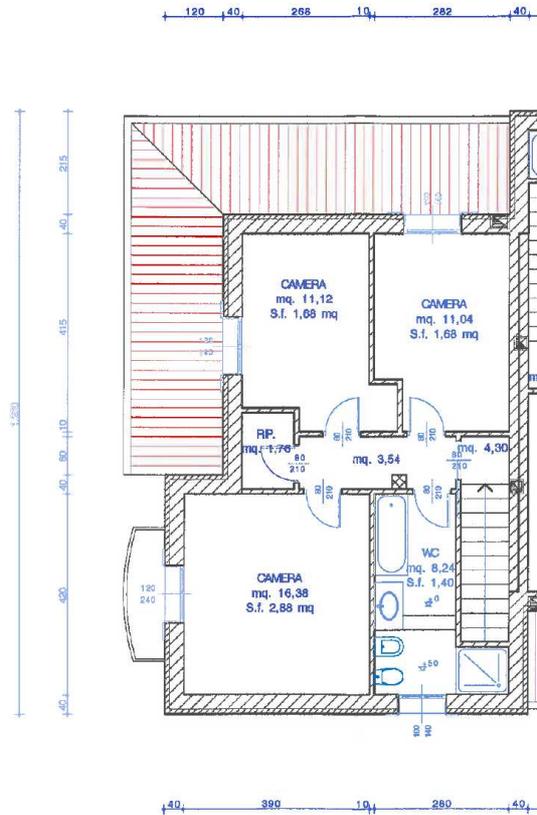


Figura 51. Stato approvato – p.p.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Sulla base di quanto sopra evidenziato, relativamente ai beni pignorati in esame, per la verifica della possibilità di regolarizzazione delle difformità evidenziate, per quanto applicabili, sono da prendere in considerazione i seguenti riferimenti normativi di cui DPR n. 380/2001 e s.m.i..

a. Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività.

b. Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

c. Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.



2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

d. Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

...

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Inoltre, ai fini della regolarizzazione delle opere non realizzate in conformità al progetto approvato, resta in ogni caso possibile eventualmente la rimessa in pristino in conformità ai provvedimenti autorizzativi, ove necessario.

In particolare, con rif.to alle difformità evidenziate al paragrafo precedente, si riportano nel seguito alcune valutazioni preliminari.

- a. Per quel che riguarda le modifiche interne e prospettiche "minori", queste sono regolarizzabili mediante quanto previsto agli art. 36-37 del DPR 380/01 con la presentazione di una istanza di sanatoria.
- b. Per quel che riguarda la parete divisoria interna della camera s-e, questa deve essere demolita e rimossa per garantire una superficie minima di almeno 9 m² alla camera.
- c. Per i locali al piano interrato con altezza minore di 2.4 m devono essere rimossi i rivestimenti ed i controsoffitti al fine di avere una altezza netta interna di almeno 2.4 m.
- d. I manufatti in legno e metallo, realizzati a nord ed a sud dell'abitazione nell'area scoperta pertinenziale, devono essere demoliti e rimossi in quanto non sanabili dato che comportano un incremento di volume rispetto a quello approvato e non rispettano le distanze dai confini.
- e. Le opere eseguite in difformità al piano interrato con la creazione di vani accessori in luogo del garage ed il tamponamento della rampa carrabile di accesso al piano interrato con una soletta orizzontale emergente dal piano campagna, al di sotto della quale sono stati ricavati dei vani accessori, devono essere demolite e rimosse, in quanto non sanabili dato che non rispettano le distanze dai confini e comportano l'assenza del garage per l'abitazione, e quindi dei parcheggi privati minimi previsti dalla L. 122/89 e dalle NTO del PI comunale.
- f. Per quel che riguarda la mancanza di una specifica pratica edilizia con relativa autorizzazione per recinzione, accessi, sistemazioni esterne, ecc., come prescritto nella concessione del 1999,



considerato che tali opere sono state eseguite in assenza di autorizzazione, dovrà essere presentata istanza di sanatoria ai sensi degli art. 36-37 del DPR 380/01.

Gli oneri e le spese delle sanatorie e le sanzioni amministrative da corrispondere all'Amministrazione Comunale, ai sensi del DPR n. 380/2001, dovranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento incaricato all'interno dell'Ufficio tecnico Comunale, che stabilirà l'esatto importo solo in sede di rilascio del provvedimento sanatoria e/o regolarizzazione.

Inoltre, a tutto ciò dovranno essere sommati i costi tecnico professionali per la redazione delle relative pratiche edilizie relative ai beni in esame (con rilievo e restituzione grafica dell'immobile) per la sua regolarizzazione edilizio-urbanistica ed inoltre gli eventuali costi per la redazione della documentazione necessaria per l'ottenimento di nuovi certificati di agibilità.

L'importo complessivo di sanzioni, oneri comunali, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, considerate le molteplici variabili in gioco, oltre alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione nell'ambito della valutazione dell'importo degli oneri e delle sanzioni, possono essere stimati complessivamente dell'ordine di circa € 25000, comprensivo anche degli oneri per le opere di rimessa in pristino, con demolizioni e smaltimenti.

I valori esatti di sanzioni e contributi/oneri comunali dovranno essere quantificati esclusivamente e puntualmente dall'ufficio tecnico comunale, e potranno subire delle variazioni in sede di istanza di regolarizzazione, rispetto a quanto sopra stimato.

I costi sopra indicati, sono da considerarsi in via preliminare, esclusivamente al fine di determinare un possibile valore a base d'asta, con una stima di larga massima, considerato che l'incarico assegnato non prevede la redazione di specifici computi metrici estimativi per la quantificazione economica dei lavori da eseguirsi.

Analogamente a quanto sopra tali costi saranno a carico dell'aggiudicatario e saranno detratti dal valore di stima per la determinazione del valore a base d'asta.

Si precisa infine che i costi sopra indicati, considerate le molteplici variabili in gioco, sia per l'esecuzione delle opere, che per le tipologie i prodotti/materiali utilizzabili, oltre che alla variabilità dei prezzi nel tempo, in fase esecutiva potranno subire delle variazioni rispetto a quanto sommariamente stabilito.

I costi sopra indicati, sono da considerarsi in via preliminare, esclusivamente al fine di determinare un possibile valore a base d'asta, con una stima di larga massima.

Infine, si segnala che, come già indicato ai paragrafi precedenti, l'aggiudicatario dei beni in esame, potrà essere chiamato alla compartecipazione degli oneri necessari all'adempimento degli obblighi stabiliti dalla convenzione di lottizzazione sopra citata, dato che le "aree a standard urbanistico" ad oggi non sono ancora state cedute al comune. Non avendo in questa sede parametri/indicazioni per valutare l'incidenza di tali oneri, si considera tale incidenza ricompresa all'interno della riduzione applicata per la determinazione del valore a base d'asta per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

7.4 Certificato di destinazione urbanistica

Come richiesto dal quesito, è stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaga, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.



Dal CDU risulta che la p.lla 397 ricade in zona "C2 - Zone residenziali di espansione".
Per maggiori dettagli si rimanda al CDU allegato alla presente.

8. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

8.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo, come comunicato dall'esecutata, risultava occupato dagli esecutati e dai propri famigliari (tre figlie).

8.2 Titolo di occupazione

Immobile occupato in base del diritto di proprietà.

Inoltre, a seguito di istanza avanzata dal sottoscritto all'Agenzia Entrate in merito alla verifica dell'esistenza di contratti registrati per il godimento dei beni in concessione a terzi, è stato comunicato quanto segue:

"Oggetto: RICHIESTA PRESENZA ATTI REGISTRATI

Esecuzione immobiliare RG N. 152/2022

--- (CF ---)

--- (CF ---)

Buongiorno,

a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento agli atti stipulati dai signori --- E ---, si comunica che non risultano atti privati registrati relativamente agli immobili come di seguito catastalmente identificati:

NCEU

Comune di VILLAGA (VI)

Foglio 16 Particella 397 sub 2 cat A/7

Foglio 16 Particella 397 sub 4 cat C/6.

A disposizione per ulteriori eventuali necessari chiarimenti in merito a quanto sopra indicato, si inviano cordiali saluti".

Vedasi documenti allegati.

8.3 Canone di mercato ed indennità di occupazione

Non pertinente per il caso in esame.



9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni immobili oggetto di pignoramento non risultano facenti parte di un edificio condominiale.

9.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche mediante opere di rimessa in pristino, per le opere di demolizione e smaltimento per i manufatti non regolarizzabili esistenti fuori terra, per la modifica di destinazione d'uso del garage in vani accessori, e per la chiusura della rampa di accesso al piano interrato con una soletta orizzontale emergente dal piano campagna, con al di sotto dei vani accessori non autorizzati.
2. Oneri per l'adempimento degli obblighi stabiliti dalla Convenzione di lottizzazione autenticata dal Notaio Giuseppe Muraro di Vicenza in data 24/06/1998, rep. 2586 racc. 383, sopra citata, dato che le "aree a standard urbanistico" ad oggi non sono ancora state cedute al comune.
3. Si precisa che nell'atto di provenienza dei beni pignorati veniva riportato quanto segue: "GLI ACQUIRENTI SONO A CONOSCENZA DELLA TRASCRIZIONE IN DATA 10 LUGLIO 1998 AI N.RI 12488/8942 A SEGUITO DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE RISULTANTE DA ATTO AUTENTCATO IN DATA 24 GIUGNO 1998 CON IL N. 2586 DI REP. DAL NOTAIO GIUSEPPE MURARO DI VICENZA, IVI REGISTRATO IL 9 LUGLIO 1998 AL N. 1849 ATTI PRIVATI, E CON LA PREVISIONE DEL SEGUENTE PATTO PARTICOLARE: - GLI ACQUIRENTI SI IMPEGNANO A RISPETTARE LE SCELTE DEL DIRETTORE DEI LAVORI PER QUANTO RIGUARDA I SERRAMENTI ESTERNI CHE DOVRANNO ESSERE SCURI ALLA "---NA" IN LEGNO OCUME' LACCATI DI COLORE VERDE (RAL 6004) LISCI NELLA PARTE ESTERNA E CON FRESATURE ORIZZONTALI VERSO L'INTERNO. VIENE, INOLTRE, DATO ATTO: - CHE GLI IMMOBILI ACQUISTATI GODONO DI SERVITU' DI SOTTOSERVIZI PER LINEA TELEFONICA E GASDOTTO COSTITUITA A CARICO DEL MAPPAL N.RO 397 SUB. 1 (ora sub. 5, n.d.r.) CON ATTO IN DATA 26 MARZO 2002 N. 50.473 REP. NOTAIO MARIO PIOVENE, REGISTRATO A VICENZA IL 9 APRILE 2002 AL N. 943 ATTI PUBBL. VAL. E TRASCRITTO A VICENZA IL 4 APRILE 2002 AI N.RI 7574/5069; - CHE SOTTO L'AREA SCOPERTA DI PERTINENZA DELLE UNITA' ACQUISTATE PASSANO LE FOGNATURE, LE CONDOTTE ELETTRICHE E DELL'ACQUA POTABILE A SERVIZIO ANCHE DELLE UNITA' INDIVIDUATE CON I MAPPALI N.RO 397 SUB. 1 E SUB. 3 (ora sub. 5 e 6)"
4. Si precisa che con ATTO NOTARILE PUBBLICO, Data 26/03/2002 Numero di repertorio 50473, Notaio PIOVENE PORTO GODI MARIO ANTONIO Codice fiscale, Sede VICENZA, per COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, LA SOCIETA' "IMPRESA EDILE ARTIGIANA F.LLI FRANCHIN S.N.C. DI FRANCHIN GEOM. VALTER E C.", "RISERVA A



FAVORE DEI MAPPALI N.RO 397 SUB. 2 E SUB. 4, DI SUA PROPRIETA', E A CARICO DEL MAPPALE N.RO 397 SUB. 1, SERVITU' DI SOTTOSERVIZI PER LINEA TELEFONICA E GASDOTTO".

5. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.
6. Si segnala che l'esecutata ha riferito che il piano interrato in passato (all'incirca nel 2014) si è allagato a causa del mal funzionamento/blocco delle pompe di sicurezza per l'espulsione delle acque meteoriche.

Nessun altro particolare onere o vincolo a carico dell'acquirente, risultante dalle "visure ipotecarie" sui beni pignorati, oltre a quanto sopra, a carico dell'aggiudicatario, ed oltre a quanto indicato al paragrafo successivo.

La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario; il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

9.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 09/09/2022)

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2002 - Registro Particolare 2426 Registro Generale 11512, Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO GODI MARIO ANTONIO Repertorio 50997 del 15/05/2002, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in VILLAGA (VI), Catasto FABBRICATI foglio 16, p.lla 397, sub. 2-4, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, Sede VICENZA (VI), Codice fiscale 00204010243, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro ---, nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2, e ---, nata il --- a --- (---), Sesso F Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 1610 del 29/04/2022

ISCRIZIONE presentata il 29/04/2022 Servizio di P.I. di VICENZA

Registro particolare n. 1610 Registro generale n. 9680

Tipo di atto: 0676 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2013 - Registro Particolare 323 Registro Generale 3206, Pubblico ufficiale FASSANELLI GIORGIO Repertorio 78134/31080 del 07/02/2013, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in VILLAGA (VI), Catasto FABBRICATI foglio 16, p.lla 397, sub. 2-4, a favore di BANCA DEI COLLI EUGANEI - CREDITO COOPERATIVO - LOZZO ATESTINO - SOCIETA' COOPERATIVA, Sede LOZZO ATESTINO (PD), Codice fiscale 00331090282, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro



- , nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2, e ---, nata il --- a --- (---), Sesso F Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2
- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2022 - Registro Particolare 5417 Registro Generale 7534, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1296 del 17/03/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in VILLAGA (VI), Catasto FABBRICATI foglio 16, p.lla 397, sub. 2-4, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Sede NAPOLI (NA), Codice fiscale 05828330638, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro ---, nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con ---, e ---, nata il -- a --- (---), Sesso F Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con ---
- ISCRIZIONE CONTRO del 29/04/2022 - Registro Particolare 1610 Registro Generale 9680, Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO GODI MARIO ANTONIO Repertorio 50997 del 15/05/2002, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in VILLAGA (VI), Catasto FABBRICATI foglio 16, p.lla 397, sub. 2-4, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, Sede VICENZA (VI), Codice fiscale 00204010243, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di -, e a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Sede NAPOLI (NA), Codice fiscale 05828330638, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro ---, nato il --- a --- (---), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2, e ---, nata il --- a --- (---), Sesso F Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2
Formalità di riferimento: Servizio di PI di VICENZA - Iscrizione Numero di registro particolare 2426 del 22/05/2002

9.4 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 9.3.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 9.2.

9.5 Altri vincoli o oneri

Nessun altro particolare vincolo/onere rilevato dalle visure ipotecarie sui beni pignorati oltre a quelli indicati ai paragrafi precedenti.

10. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.



11. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO (USO CIVICO O LIVELLO)

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

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

L'immobile in esame non fa parte di un condominio.

Dalle ricerche ipotecarie eseguite, non risultano eventuali altri procedimenti in corso sui beni in esame.

13. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

13.1 Metodo di valutazione

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

Ricordando che:

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

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

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

“l'ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;



“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un’adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Il metodo M.C.A.

- permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

13.2 Stima del valore lordo di mercato

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa. Ai fini dell’applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.



Premesso che:

il termine “prezzo marginale” indica il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata”

il termine “superficie esterna lorda (SEL)” indica “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

la “SEL” comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;

non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine “rapporto mercantile” indica “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”;

con il termine “segmento di mercato” viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile

il “segmento di mercato” in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov’è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, si quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;



- calcolato le superfici commerciali, utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi/terrazzi;
- sono stati definiti i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative estimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, comprensivo anche del valore delle eventuali parti comuni, con una superficie commerciale di circa 200 m² (che considera esclusivamente le superfici approvate, e non considera i vani/manufatti non autorizzati e da demolire), risulta essere di:

€ 186.000,00 (diconsi Euro centoottantaseimila/00), pari a circa 928 €/m².

Il valore di stima fa riferimento a compravendite di immobili “comparabili” anche del periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno.

13.3 Determinazione del valore a base d’asta

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

- | | |
|--|----------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € 2.500 |
| - costi per la regolarizzazione edilizia: | € 25.000 |
| - spese condominiali non pagate nell’ultimo biennio: | - |

(le correzioni della stima per lo stato d’uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Ora considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile



(deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- le incertezze nella valutazione degli oneri per la regolarizzazione edilizia dei beni, anche con opere di rimessa in pristino;
- la possibilità che l'aggiudicatario debba sostenere per quota parte gli oneri per l'assolvimento degli obblighi indicati nella convenzione di lottizzazione di cui fa parte la p.lla in esame;

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando si ha quanto indicato nella tabella che segue:

Descrizione	Valore
Valore lordo complessivo di mercato	€ 186.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 25.000,00
oneri di regolarizzazione catastale	-€ 2.500,00
stato manutenzione ed uso (già considerato nella stima IVS-MCA)	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
altro:	€ -
Totale Valore	€ 158.500,00
Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max.)	-15% -€ 23.775,00
Valore a base d'asta	€ 134.725,00
Valore a base d'asta arrotondato (quota 1/1 della piena proprietà)	€ 135.000,00
Valore offerta minima alla prima asta (-25% valore base d'asta)	€ 101.250,00

Il prezzo a base d'asta arrotondato è pari a: **€ 135.000,00 (diconsi Euro centotrentacinquemila/00).**

13.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Gli esecutati acquistarono gli immobili in esame in data 15/05/2002, al prezzo di € 92.962,24, ma allo stato c.d. "grezzo", privi di impianti, finiture, serramenti ed opere esterne, quindi non è possibile fare un confronto diretto con il valore attualmente stimato.

13.5 Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale Spa, e depurati da quelli con dati incompleti, non aggiudicati o non pertinenti per il caso in esame, si deduce quanto segue.

Si sono riscontrate nel Comune di Villaga, dal 2015 al 2020, 8 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2009 al 2014, aggiudicate dal 4° al 8° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 16% ed il 94% del prezzo a base d'asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 37% del prezzo a base d'asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.



13.6 Giudizio di vendibilità'

Buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per la tipologia edilizia, ubicazione dell'immobile, lo stato di conservazione.

13.7 Forme di pubblicità

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali (se ritenuto opportuno), le forme di pubblicità commerciali (quando serve).

14. COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA

14.1 Giudizio

Gli immobili pignorati non risultano comodamente ed utilmente divisibili in quanto trattasi della piena proprietà di una abitazione unifamiliare.

15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

15.1 Debitori esegutati

---- nato a --- (---) il ---, c.f. ---.

---- nata a --- (---) il ---, c.f. ---.

15.2 Residenza del debitore

Dalle dichiarazioni dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Villaga, si è appreso che gli esegutati risiedono a --- (VI) in Via ---, --- (---).

15.3 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio prodotto dal Comune di ---, ed allegato alla presente, si evince che gli esegutati comproprietari dei beni pignorati hanno contratto matrimonio in data ---, e che dallo stesso non risulta alcuna annotazione relativamente al regime patrimoniale scelto dagli sposi. Inoltre, gli esegutati in sede di atto di compravendita dei beni in esame del 15/05/2002 hanno dichiarato di essere entrambi coniugati in regime di comunione legale dei beni.



16. LOTTI

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere raggruppati in un unico lotto di vendita.

17. OSSERVAZIONI FINALI

Si sottolineano gli “Oneri e vincoli a carico dell’acquirente” elencati al paragrafo 9.2; inoltre, si sottolinea quanto segue.

8. Oneri a carico dell’aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche mediante opere di rimessa in pristino, per le opere di demolizione e smaltimento per i manufatti non regolarizzabili esistenti fuori terra, per la modifica di destinazione d’uso del garage in vani accessori, e per la chiusura della rampa di accesso al piano interrato con una soletta orizzontale emergente dal piano campagna, con al di sotto dei vani accessori non autorizzati.
9. Oneri a carico dell’aggiudicatario per l’adempimento degli obblighi stabiliti dalla Convenzione di lottizzazione autenticata dal Notaio Giuseppe Muraro di Vicenza in data 24/06/1998, rep. 2586 racc. 383, sopra citata, dato che le “aree a standard urbanistico” ad oggi non sono ancora state cedute al comune.
10. Nell’atto di provenienza dei beni pignorati veniva riportato quanto segue: “GLI ACQUIRENTI SONO A CONOSCENZA DELLA TRASCRIZIONE IN DATA 10 LUGLIO 1998 AI N.RI 12488/8942 A SEGUITO DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE RISULTANTE DA ATTO AUTENTICATO IN DATA 24 GIUGNO 1998 CON IL N. 2586 DI REP. DAL NOTAIO GIUSEPPE MURARO DI VICENZA, IVI REGISTRATO IL 9 LUGLIO 1998 AL N. 1849 ATTI PRIVATI, E CON LA PREVISIONE DEL SEGUENTE PATTO PARTICOLARE: - GLI ACQUIRENTI SI IMPEGNANO A RISPETTARE LE SCELTE DEL DIRETTORE DEI LAVORI PER QUANTO RIGUARDA I SERRAMENTI ESTERNI CHE DOVRANNO ESSERE SCURI ALLA “---NA” IN LEGNO OCUME' LACCATI DI COLORE VERDE (RAL 6004) LISCI NELLA PARTE ESTERNA E CON FRESATURE ORIZZONTALI VERSO L'INTERNO. VIENE, INOLTRE, DATO ATTO: - CHE GLI IMMOBILI ACQUISTATI GODONO DI SERVITU' DI SOTTOSERVIZI PER LINEA TELEFONICA E GASDOTTO COSTITUITA A CARICO DEL MAPPAL N.RO 397 SUB. 1 (ora sub. 5, n.d.r.) CON ATTO IN DATA 26 MARZO 2002 N. 50.473 REP. NOTAIO MARIO PIOVENE, REGISTRATO A VICENZA IL 9 APRILE 2002 AL N. 943 ATTI PUBBL. VAL. E TRASCRITTO A VICENZA IL 4 APRILE 2002 AI N.RI 7574/5069; - CHE SOTTO L'AREA SCOPERTA DI PERTINENZA DELLE UNITA' ACQUISTATE PASSANO LE FOGNATURE, LE CONDOTTE ELETTRICHE E DELL'ACQUA POTABILE A SERVIZIO ANCHE DELLE UNITA' INDIVIDUATE CON I MAPPALI N.RO 397 SUB. 1 E SUB. 3 (ora sub. 5 e 6)”
11. Si precisa che con ATTO NOTARILE PUBBLICO, Data 26/03/2002 Numero di repertorio 50473, Notaio PIOVENE PORTO GODI MARIO ANTONIO Codice fiscale, Sede VICENZA, per COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, LA SOCIETA' "IMPRESA EDILE ARTIGIANA F.LLI FRANCHIN S.N.C. DI FRANCHIN GEOM. VALTER E C.", “RISERVA A



FAVORE DEI MAPPALI N.RO 397 SUB. 2 E SUB. 4, DI SUA PROPRIETA', E A CARICO DEL MAPPALE N.RO 397 SUB. 1, SERVITU' DI SOTTOSERVIZI PER LINEA TELEFONICA E GASDOTTO”.

12. Si segnala la presenza di alcuni “vizi edilizi” come illustrati nei relativi paragrafi.
13. Si segnala che l’esecutata ha riferito che il piano interrato in passato (all’incirca nel 2014) si è allagato a causa del mal funzionamento/blocco delle pompe di sicurezza per l’espulsione delle acque meteoriche.
14. Il valore di stima fa riferimento anche a compravendite di immobili “comparabili” del periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno.
15. Precisazioni sull’incarico dell’Esperto Stimatore: l’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso agli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni, le aree scoperte, i perimetri e le consistenze, queste derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell’immobile e fotografate in sede di sopralluogo.
16. In ordine alle caratteristiche strutturali, impiantistiche ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Bassano del Grappa, lì 09/09/2022

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



18. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Verbale del sopralluogo dell'esperto
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

