

TRIBUNALE DI VICENZA

Procedimento R.G.E. N° 240/2014, promosso da:

(con Avv.to Giuseppe F.M. La Scala e Paola Strada)

contro

Giudice: Dott.ssa Pitinari Sara
Esperto: Simone Bucco Geometra

PERIZIA DI STIMA – LOTTO N. 1

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

Quesito:

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al N° 2249, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, nominato Esperto nella presente procedura in data 08/01/2016, compariva davanti al Funzionario Giudiziario Stefano Titomanlio in data 05/05/2016 e, previa accettazione dell'incarico, prestava giuramento sulla formula di rito.

Il Giudice gli affidava il quesito di seguito riportato:

- *Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli incompleti, mancanti o inidonei (vd vademecum esperto – controllo preliminare); l'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in PCT la relativa check list;*
- *Identificare i diritti reali e gli immobili oggetto di pignoramento, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd – vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire la sovrapposizione effettuata sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa;*
- *Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa), purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;*

- *Precisare se vi siano **discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso**, specificando se dette discrasie importino incertezza nell'individuazione dei beni colpiti dal pignoramento;*
- *Descrivere gli immobili medesimi (vd vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*
- *Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;*
- *Determinare il valore del compendio pignorato (vd – vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;*
- *Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali congruagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;*
- *Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- *Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;*
- *Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum - quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;*
- *Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);*
- *Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vd vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);*

Fornisca

1. *Altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vd vademecum – quesito 11):*
 - *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- *Eventuali cause in corso.*

Alleghi

2. *Il perito alla relazione di stima ampio compendio fotografico del bene, nonché la documentazione raccolta di cui sopra (tra cui la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, la documentazione inerente il regime patrimoniale familiare, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione).*

Depositi

3. *La perizia in PCT almeno 30 giorni prima dell'udienza, contestualmente depositando copia di cortesia cartacea per il giudice in Cancelleria, inviando contestualmente al deposito della perizia una copia della stessa alle parti, presso i rispettivi difensori, all'indirizzo pec dagli stessi dichiarato all'atto della costituzione, nonché al Custode;*

Riferisca

4. *Immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.*

Formuli

5. *Tempestiva istanza proroga e contestuale rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì a darne comunicazione alle parti (tenendo conto che potrà essere concessa, salvo casi eccezionali, una sola proroga, per massimo 60 giorni; per le proroghe successive si applicherà al compenso la decurtazione di cui all'art. 52 DPR 115/2002).*

Il Giudice autorizza l'esperto

6. *Ex art. 213 c.p.c. ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";*
 7. *A richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;*
 8. *Ad avvalersi di ausiliari, sotto la propria responsabilità, rappresentando comunque che il compenso liquidato sarà sempre e solo quello di cui alle tabelle concordate con l'Interprofessionale;*
 9. *All'utilizzo del mezzo proprio;*
- Ad eccedere a luoghi ex art. 68-262 c.p.c., anche avvalendosi della forza pubblica e del fabbro.*

Svolgimento delle operazioni:

A seguito dell'affidamento dell'incarico il sottoscritto iniziava a reperire la documentazione necessaria alla redazione dell'elaborato peritale inviando dapprima la richiesta degli atti di provenienza e vincoli (in data 9 e 10/05/2016).

In data 11/05/2016 inviavo richiesta di accesso agli atti e di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Bolzano Vicentino, nonché richiesta dei certificati anagrafici e di stato civile oltre che, la richiesta di accertamento sull'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati sugli immobili oggetto di esecuzione all'Agenzia delle Entrate. Lo stesso giorno inviavo all'esecutato comunicazione di primo sopralluogo fissandolo per il 26/05/2016 ore 8:30.

Ottenute le copie di parte degli atti richiesti, in data 17/05/2016 inoltravo richiesta di accesso agli atti al Comune di Vicenza.

Nei giorni seguenti mi perveniva comunicazione da parte dell'esecutato con la quale mi riferiva che a causa di gravi problemi familiari non era possibile procedere con il sopralluogo sino alla data del 20/06/2016.

In data 23/05/2016 mi recavo presso il Comune di Vicenza dove eseguivo la richiesta di accesso agli atti.

In data 27/05/2016, in accordo con il Custode Giudiziario (I.V.G.), fissavo nuovamente il primo sopralluogo per il giorno 27/06/2016 alle ore 9:30.

Nella data stabilita (27/06/2016), nonostante la raccomandata di avviso di sopralluogo non fosse stata ritirata dall'esecutato, coadiuvato dal Custode Giudiziario, mi recavo presso gli immobili oggetto di esecuzione a partire da quelli di Bolzano Vicentino.

In presenza dell'esecutato e del Custode Giudiziario, esperivo sopralluogo sia interno che esterno agli immobili, eseguivo documentazione fotografica, il rilievo delle dimensioni dei vani costituenti gli immobili e chiedevo le informazioni necessarie alla redazione della presente. Dopo aver preso visione dei fabbricati di Bolzano Vicentino e del terreno, ci recavamo presso gli immobili di Vicenza dove anche qui si eseguiva sopralluogo completo di documentazione fotografica, rilievo delle dimensioni e informazioni relative alle unità.

Nei giorni successivi mi pervenivano le risposte da parte dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza in merito alla richiesta di accertamento sull'esistenza di contratti di locazione e/o comodato.

In data 29/07/2016 mi perveniva comunicazione da parte dell'esecutato riferendo di essere assente dalla propria abitazione per tutto il mese di agosto.

In data 23/08/2016 inviavo comunicazione tramite posta certificata all'esecutato, chiedendogli di fornirmi copia dei libretti delle caldaie degli immobili di Bolzano Vicentino e di Vicenza.

In data 30/08/2016, previo appuntamento, mi recavo presso il Comune di Bolzano Vicentino dove ritiravo la documentazione relativa all'accesso agli atti, il Certificato di Destinazione Urbanistica ed i certificati anagrafici.

In data 05/09/2016 inviavo richiesta all'amministratore del condominio in cui sono site le unità immobiliari di Vicenza per ottenere copia della documentazione relativa alle spese condominiali.

In data 16/09/2016 inviavo richiesta al Comune di Monticello Conte Otto al fine di ottenere gli ulteriori certificati di stato civile dell'esecutato.

Non avendo ancora ottenuto alcuna comunicazione da parte dell'esecutato circa la documentazione richiesta, l'Esperto si metteva nuovamente in contatto con lo stesso senza però che egli fornisse la copia dei libretti degli impianti aggiornati.

In data 11/10/2016 riuscivo ad accedere nuovamente all'immobile di Bolzano Vicentino al fine di verificare alcune misurazioni e per ottenere i dati relativi alla caldaia, ed all'immobile di Vicenza, dove facevo eseguire, da un tecnico da me incaricato, la manutenzione della caldaia per il successivo censimento della stessa.

Sentivo poi telefonicamente le ditte installatrici per la caldaia presente nell'immobile di Bolzano Vicentino e provvedevo a far censire l'impianto.

Con i dati forniti, provvedevo a redigere gli Attestati di Prestazione Energetica.

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Vicenza e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico redige la seguente relazione peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento, suddivisione in lotti**
- 2) Identificazione catastale dei beni pignorati**
- 3) Descrizione materiale di ciascun lotto**
- 4) Valutazione dei beni pignorati**
- 5) Schema sintetico-descrittivo dei lotti**
- 6) Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati**
- 7) Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati**
- 8) Ricostruzione dei passaggi di proprietà**
- 9) Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati**
- 10) Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso per i beni pignorati**
- 11) Acquisizione dei certificati anagrafici degli esecutati**
- 12) Osservazioni finali**

1) IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SUDDIVISIONE IN LOTTI

La presente esecuzione riguarda più immobili, in particolare:

- un fabbricato in comune di Bolzano Vicentino, in via Santa Cristina al civico n. 2, che attualmente è suddiviso in due unità immobiliari anche se quella al piano terra non è abitabile per assenza dei requisiti igienico sanitari. Al fabbricato sono annessi dei terreni circostanti di cui parte lasciati a giardino e parte quali aree di manovra/passaggio. L'esecutato, su questi immobili, detiene la quota di 1/1 di piena proprietà, e tale situazione è confermata sia dall'atto di provenienza che nell'intestazione catastale.
- Un terreno edificabile posto a poca distanza dal fabbricato di Bolzano Vicentino e prospiciente Via Crosara tra i numeri civici 60 e 62. L'esecutato, su questo immobile, detiene la quota di 1/2 di piena proprietà, e tale situazione è confermata sia dall'atto di provenienza che nell'intestazione catastale. Trattasi del mappale 22 del N.C.T. foglio 6° del Comune di Bolzano Vicentino.
- Un appartamento con due autorimesse in un condominio a Vicenza, in via Borgo Casale n. 156. L'esecutato, su tali immobili, detiene la quota di 1/1 di piena proprietà, e tale situazione è confermata sia dall'atto di provenienza che nell'intestazione catastale.

In riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ed alla loro corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Bolzano Vicentino N.C.E.U., **foglio 6° mappale 15 sub. 2**, categoria C/6. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.E.U., **foglio 6° mappale 15 sub. 3**, categoria A/7. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Vicenza N.C.E.U., **foglio 8° mappale 222 sub. 32**, categoria A/2. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Vicenza N.C.E.U., **foglio 8° mappale 222 sub. 13**, categoria C/6. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Vicenza N.C.E.U., **foglio 8° mappale 222 sub. 19**, categoria C/6. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 824**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 825**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 832**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 834**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 835**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 833**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.E.U., **foglio 6° mappale 17 sub. 3**, categoria A/2. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Si precisa però che il mappale 17 sub. 3 è graffiato al mappale 368.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.E.U., **foglio 6° mappale 368**, categoria A/2. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Si precisa però che il mappale 368 è graffiato al mappale 17 sub. 3.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 823**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 831**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 22**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Nella proprietà degli immobili è compresa anche la quota sulle parti comuni e condominiali come riportato anche negli atti di provenienza ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra le mappe catastali dei vari immobili e le rispettive foto satellitari; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che le sagome dei fabbricati e dei terreni, corrispondono in modo preciso (vedasi allegato n. 3 alla presente).

Preso cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale e valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in lotti separati i quali avranno una maggiore appetibilità rispetto alla vendita in un unico lotto.

I lotti saranno quindi così composti:

Lotto N. 1:

Abitazione di testa facente parte di fabbricato in linea, attualmente costituita da due unità di cui quella al piano terra parzialmente non regolare in quanto priva, in alcuni vani, dei requisiti igienico sanitari, completa di area di pertinenza esterna di cui parte a giardino con piscina interrata (irregolare dal punto di vista urbanistico) e parte ad area di manovra/passaggio.

L'edificio è di vecchia epoca di costruzione ristrutturato una prima volta nel 1971 ed una seconda volta nel 2010.

Catastalmente il lotto è costituito da due unità e da una serie di mappali costituenti le aree esterne. Tale situazione dovrà essere catastalmente aggiornata in base allo stato attuale.

Nelle aree esterne è stata realizzata anche una tettoia ad uso autorimessa irregolare dal punto di vista edilizio urbanistico.

L'edificio sorge in via Santa Cristina al civico n. 2 in Comune di Bolzano Vicentino, a circa 1,5 Km a nord ovest dal centro del comune stesso.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 15 subalterni 2 e 3, mappale 17 sub. 3 graffato al mappale 368 confinante a nord in parte con il bene comune non censibile mappale 15 sub. 1, ed in parte con altro foglio di mappa, ad est con il mappale 18, a sud con area di pertinenza ad uso area di manovra/passaggio di cui al bene comune non censibile mappale 15 sub. 1 e ad ovest con l'area esterna di cui al bene comune non censibile mappale 15 sub. 1, salvo più precisi.

N.C.T. del Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappali 823 e 831 (area esterna a giardino) confinanti a nord in parte con il mappale 830 ed in parte con altro foglio di mappa, ad est con il mappale 15 sub. 1, a sud con i mappali 824, 834 e 832 e ad ovest con i mappali 828, 830 e 822, salvo più precisi.

N.C.T. del Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappali 832, 834, 824, 825, 835 e 833 (area esterna a passaggio/manovra) confinanti a nord con i mappali 831 e 823, ad est con i mappali 15 sub. 1 e 14, a sud con il mappale 810, ad ovest con il mappale 828, salvo più precisi.

Lotto N. 2:

Lotto di terreno edificabile per la piena proprietà di 1/2, delimitato da recinzione, prospiciente la pubblica via Crosara tra i civici 60 e 62, a Bolzano Vicentino, a circa 1Km a nord ovest rispetto al centro del Comune.

Trattasi di un lotto pianeggiante ben servito, con buona esposizione, di complessivi 1672 mq di superficie catastale con indice fondiario di 1,5 mc/mq.

Il terreno è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 22 e confina a nord con il mappale 666, ad est con il mappale 843, a sud con il mappale 422 e ad ovest con la pubblica via, salvo più precisi.

Lotto N. 3:

Appartamento bicamere disposto in duplex ai piani secondo e terzo del condominio "I Palazzetti" in Borgo Casale n. 156 a Vicenza, posto a circa 1,5 Km ad est del centro storico del Comune.

L'appartamento è sito in un condominio ristrutturato ed ampliato nella prima metà degli anni '90 con finiture di buona qualità e con riscaldamento autonomo. Nel lotto sono inoltre comprese due autorimesse al piano interrato del condominio di cui una doppia ed una singola.

L'appartamento è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 subalterno 32 confinante a nord con il vano scala bene comune non censibile sub. 9, ad est in parte con l'esterno ed in parte con altra unità immobiliare sub. 31, a sud con l'esterno e ad ovest con l'esterno, salvo più precisi.

L'Autorimessa doppia è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 subalterno 19 confinante a nord con altra autorimessa sub. 20, ad est con l'area di manovra di cui al sub. 10, a

sud in parte con il vano scala comune di cui al sub. 9, in parte con altra autorimessa di cui al sub. 18 ed in parte con l'esterno e ad ovest con l'esterno, salvo più precisi.

L'Autorimessa singola è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 subalterno 13 confinante a nord in parte con l'area di manovra di cui al sub. 10 ed in parte con altra autorimessa sub. 12, ad est con l'esterno, a sud in parte con l'esterno ed in parte con altra autorimessa di cui al sub. 14 e ad ovest con l'area di manovra comune di cui al sub. 10, salvo più precisi.

LOTTO N. 1

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 2 alla presente):

- Comune di Bolzano Vicentino N.C.E.U., foglio 6° **mappale 15 sub. 2**, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 35,33, Via S. Cristina, Piano T. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da costituzione del 09/08/1990 in atti dal 30/09/1997 (n. 7011/1990). Successivamente sono intervenute variazioni del quadro tariffario, di toponomastica e di inserimento dei dati di superficie. Tali variazioni non hanno comportato modifiche ai dati identificativi catastali principali. Si precisa che il mappale 15 era presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 e derivava da frazionamento del 12/03/1974 in atti dal 02/10/1980 (n. 18079). Successivamente per variazione d'ufficio del 19/12/1989 in atti dal 28/07/1998 (n. 122282.1/1989) ricomprendeva i mappali 16 e parte del mappale 14 ottenendo la medesima superficie dello stato attuale. Per variazione identificativi per allineamento mappe del 19/12/1989 protocollo n. VI0018694 in atti dal 31/01/2006 (n. 122282.1/1989) diveniva ente urbano. Il mappale 15 era presente nelle mappe di impianto.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.E.U., foglio 6° **mappale 15 sub. 3**, categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 198 mq, totale escluse aree esterne 196 mq, rendita € 929,62, Via S. Cristina, Piano T-1. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da costituzione del 09/08/1990 in atti dal 30/09/1997 (n. 7011/1990). Successivamente sono intervenute variazioni del quadro tariffario, di toponomastica e di inserimento dei dati di superficie. Tali variazioni non hanno comportato modifiche ai dati identificativi catastali principali. Si precisa che il mappale 15 era presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 e derivava da frazionamento del 12/03/1974 in atti dal 02/10/1980 (n. 18079). Successivamente per variazione d'ufficio del 19/12/1989 in atti dal 28/07/1998 (n. 122282.1/1989) ricomprendeva i mappali 16 e parte del mappale 14 ottenendo la medesima superficie dello stato attuale. Per variazione identificativi per allineamento mappe del 19/12/1989 protocollo n. VI0018694 in atti dal 31/01/2006 (n. 122282.1/1989) diveniva ente urbano. Il mappale 15 era presente nelle mappe di impianto.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.E.U., foglio 6° **mappale 17 sub. 3 graffato al mappale 368**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 120 mq, totale escluse aree esterne 120 mq, rendita € 637,82, Via S. Cristina, Piano T-1-2. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da costituzione del 17/03/1993. Successivamente sono intervenute variazioni per classamento automatico e di toponomastica. Tali variazioni non hanno comportato modifiche ai dati identificativi catastali principali. Si precisa che il mappale 17 era presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 e censito quale fabbricato rurale. È divenuto ente urbano a seguito di tipo mappale del 13/11/2003 protocollo n. 87899 in atti dal 13/11/2003 (n. 33446.1/2003). Il mappale 17, nelle mappe di impianto era esistente e corrispondenza a porzione di fabbricato (le mappe di impianto risalgono alla fine del 1800). Il mappale 368 era presente quale fabbricato rurale fin dall'impianto meccanografico del

31/12/1974 e derivante da frazionamento del 12/03/1974 in atti dal 02/10/1980 (n. 18079). A seguito di tipo mappale del 13/11/2003 protocollo n. 87899 in atti dal 13/11/2003 (n. 33446.1/2003) diveniva ente urbano.

- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., foglio 6° **mappale 823**, qualità seminativo, classe 3, superficie 205 mq, reddito dominicale € 1,43, reddito agrario € 0,90. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da frazionamento del 02/10/2006 protocollo n. VI0201479 in atti dal 02/10/2006 (n. 201479.1/2006). Il mappale 823 è derivante da vari frazionamenti avvenuti negli anni. Dapprima derivava dal mappale 13 esistente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 e ancor prima rappresentato nelle mappe di impianto; con variazione d'ufficio del 19/01/1982 in atti dal 15/01/1986 (n. 190182) i cui dati corrispondono al frazionamento, il mappale 13 diminuiva la propria superficie generando il mappale 579. Per variazione d'ufficio del 19/01/1982 protocollo n. 154554 in atti dal 07/05/2001 frazionamento n. 2/82 (n. 2.1/1982) il mappale 13 veniva soppresso ed veniva costituito il mappale 632 con la medesima superficie. Il mappale 632 veniva frazionato originando il mappale 633 con frazionamento del 30/03/1993 protocollo n. 353778 in atti dal 19/11/2002 (n. 1180.1/1993). I mappali 632 e 633 venivano soppressi con frazionamento del 13/01/2003 protocollo n. 221112 in atti dal 13/01/2003 (n. 240.1/2003) originano tra gli altri il mappale 770. Con frazionamento del 12/12/2003 protocollo n. 478683 in atti dal 12/12/2003 (n. 22515.1/2003) veniva originato, tra gli altri, il mappale 773. Infine il mappale 773 veniva frazionato costituendo il mappale 823.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., foglio 6° **mappale 831**, qualità seminativo, classe 3, superficie 294 mq, reddito dominicale € 2,05, reddito agrario € 1,29. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da frazionamento del 02/10/2006 protocollo n. VI0201479 in atti dal 02/10/2006 (n. 201479.1/2006). Il mappale 831 è derivante da vari frazionamenti avvenuti negli anni. Dapprima derivava dal mappale 13 esistente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 e ancor prima rappresentato nelle mappe di impianto; con variazione d'ufficio del 19/01/1982 in atti dal 15/01/1986 (n. 190182) i cui dati corrispondono al frazionamento, il mappale 13 diminuiva la propria superficie generando il mappale 579. Per variazione d'ufficio del 19/01/1982 protocollo n. 154554 in atti dal 07/05/2001 frazionamento n. 2/82 (n. 2.1/1982) il mappale 13 veniva soppresso ed veniva costituito il mappale 632 con la medesima superficie. Il mappale 632 veniva frazionato originando il mappale 633 con frazionamento del 30/03/1993 protocollo n. 353778 in atti dal 19/11/2002 (n. 1180.1/1993). I mappali 632 e 633 venivano soppressi con frazionamento del 13/01/2003 protocollo n. 221112 in atti dal 13/01/2003 (n. 240.1/2003) originano tra gli altri il mappale 768. Con frazionamento del 12/12/2003 protocollo n. 478683 in atti dal 12/12/2003 (n. 22515.1/2003) veniva originato, tra gli altri, il mappale 771. Il mappale 771 veniva nuovamente frazionato con frazionamento del 11/05/2004 protocollo n. VI0115773 in atti dal 11/05/2004 (n. 115773.1/2004) originando il mappale 783 che con frazionamento del 12/09/2005 protocollo n. VI0187988 in atti dal 12/09/2005 (n. 187988.1/2005) originava il mappale 807. Infine il mappale 807 veniva frazionato costituendo il mappale 831.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., foglio 6° **mappale 824**, qualità seminativo, classe 3, superficie 30 mq, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,13. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da frazionamento del 02/10/2006 protocollo n. VI0201479 in atti dal 02/10/2006 (n.

201479.1/2006). Il mappale 824 è derivante da vari frazionamenti avvenuti negli anni. Dapprima derivava dal mappale 13 esistente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 e ancor prima rappresentato nelle mappe di impianto; con variazione d'ufficio del 19/01/1982 in atti dal 15/01/1986 (n. 190182) i cui dati corrispondono al frazionamento, il mappale 13 diminuiva la propria superficie generando il mappale 579. Per variazione d'ufficio del 19/01/1982 protocollo n. 154554 in atti dal 07/05/2001 frazionamento n. 2/82 (n. 2.1/1982) il mappale 13 veniva soppresso ed veniva costituito il mappale 632 con la medesima superficie. Il mappale 632 veniva frazionato originando il mappale 633 con frazionamento del 30/03/1993 protocollo n. 353778 in atti dal 19/11/2002 (n. 1180.1/1993). I mappali 632 e 633 venivano soppressi con frazionamento del 13/01/2003 protocollo n. 221112 in atti dal 13/01/2003 (n. 240.1/2003) originano tra gli altri il mappale 770. Con frazionamento del 12/12/2003 protocollo n. 478683 in atti dal 12/12/2003 (n. 22515.1/2003) veniva originato , tra gli altri, il mappale 773. Infine il mappale 773 veniva frazionato costituendo il mappale 824.

- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., foglio 6° **mappale 825**, qualità seminativo, classe 3, superficie 30 mq, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,13. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da frazionamento del 02/10/2006 protocollo n. VI0201479 in atti dal 02/10/2006 (n. 201479.1/2006). Il mappale 825 è derivante da vari frazionamenti avvenuti negli anni. Dapprima derivava dal mappale 13 esistente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 e ancor prima rappresentato nelle mappe di impianto; con variazione d'ufficio del 19/01/1982 in atti dal 15/01/1986 (n. 190182) i cui dati corrispondono al frazionamento, il mappale 13 diminuiva la propria superficie generando il mappale 579. Per variazione d'ufficio del 19/01/1982 protocollo n. 154554 in atti dal 07/05/2001 frazionamento n. 2/82 (n. 2.1/1982) il mappale 13 veniva soppresso ed veniva costituito il mappale 632 con la medesima superficie. Il mappale 632 veniva frazionato originando il mappale 633 con frazionamento del 30/03/1993 protocollo n. 353778 in atti dal 19/11/2002 (n. 1180.1/1993). I mappali 632 e 633 venivano soppressi con frazionamento del 13/01/2003 protocollo n. 221112 in atti dal 13/01/2003 (n. 240.1/2003) originano tra gli altri il mappale 770. Con frazionamento del 12/12/2003 protocollo n. 478683 in atti dal 12/12/2003 (n. 22515.1/2003) veniva originato, tra gli altri, il mappale 773. Infine il mappale 773 veniva frazionato costituendo il mappale 825.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., foglio 6° **mappale 832**, qualità seminativo, classe 3, superficie 69 mq, reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,30. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da frazionamento del 02/10/2006 protocollo n. VI0201479 in atti dal 02/10/2006 (n. 201479.1/2006). Il mappale 832 è derivante da vari frazionamenti avvenuti negli anni. Dapprima derivava dal mappale 13 esistente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 e ancor prima rappresentato nelle mappe di impianto; con variazione d'ufficio del 19/01/1982 in atti dal 15/01/1986 (n. 190182) i cui dati corrispondono al frazionamento, il mappale 13 diminuiva la propria superficie generando il mappale 579. Per variazione d'ufficio del 19/01/1982 protocollo n. 154554 in atti dal 07/05/2001 frazionamento n. 2/82 (n. 2.1/1982) il mappale 13 veniva soppresso ed veniva costituito il mappale 632 con la medesima superficie. Il mappale 632 veniva frazionato originando il mappale 633 con frazionamento del 30/03/1993 protocollo n. 353778 in atti dal 19/11/2002 (n. 1180.1/1993). I mappali 632 e 633 venivano soppressi con frazionamento

del 13/01/2003 protocollo n. 221112 in atti dal 13/01/2003 (n. 240.1/2003) originano tra gli altri il mappale 768. Con frazionamento del 12/12/2003 protocollo n. 478683 in atti dal 12/12/2003 (n. 22515.1/2003) veniva originato, tra gli altri, il mappale 771. Il mappale 771 veniva nuovamente frazionato con frazionamento del 11/05/2004 protocollo n. VI0115773 in atti dal 11/05/2004 (n. 115773.1/2004) originando il mappale 783 che con frazionamento del 12/09/2005 protocollo n. VI0187988 in atti dal 12/09/2005 (n. 187988.1/2005) originava il mappale 807. Infine il mappale 807 veniva frazionato costituendo il mappale 832.

- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., foglio 6° **mappale 833**, qualità seminativo, classe 3, superficie 37 mq, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,16. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da frazionamento del 02/10/2006 protocollo n. VI0201479 in atti dal 02/10/2006 (n. 201479.1/2006). Il mappale 833 è derivante da vari frazionamenti avvenuti negli anni. Dapprima derivava dal mappale 13 esistente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 e ancor prima rappresentato nelle mappe di impianto; con variazione d'ufficio del 19/01/1982 in atti dal 15/01/1986 (n. 190182) i cui dati corrispondono al frazionamento, il mappale 13 diminuiva la propria superficie generando il mappale 579. Per variazione d'ufficio del 19/01/1982 protocollo n. 154554 in atti dal 07/05/2001 frazionamento n. 2/82 (n. 2.1/1982) il mappale 13 veniva soppresso ed veniva costituito il mappale 632 con la medesima superficie. Il mappale 632 veniva frazionato originando il mappale 633 con frazionamento del 30/03/1993 protocollo n. 353778 in atti dal 19/11/2002 (n. 1180.1/1993). I mappali 632 e 633 venivano soppressi con frazionamento del 13/01/2003 protocollo n. 221112 in atti dal 13/01/2003 (n. 240.1/2003) originano tra gli altri il mappale 768. Con frazionamento del 12/12/2003 protocollo n. 478683 in atti dal 12/12/2003 (n. 22515.1/2003) veniva originato, tra gli altri, il mappale 771. Il mappale 771 veniva nuovamente frazionato con frazionamento del 11/05/2004 protocollo n. VI0115773 in atti dal 11/05/2004 (n. 115773.1/2004) originando il mappale 783 che con frazionamento del 12/09/2005 protocollo n. VI0187988 in atti dal 12/09/2005 (n. 187988.1/2005) originava il mappale 807. Infine il mappale 807 veniva frazionato costituendo il mappale 833.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., foglio 6° **mappale 834**, qualità seminativo, classe 3, superficie 59 mq, reddito dominicale € 0,41, reddito agrario € 0,26. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da frazionamento del 02/10/2006 protocollo n. VI0201479 in atti dal 02/10/2006 (n. 201479.1/2006). Il mappale 834 è derivante da vari frazionamenti avvenuti negli anni. Dapprima derivava dal mappale 13 esistente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 e ancor prima rappresentato nelle mappe di impianto; con variazione d'ufficio del 19/01/1982 in atti dal 15/01/1986 (n. 190182) i cui dati corrispondono al frazionamento, il mappale 13 diminuiva la propria superficie generando il mappale 579. Per variazione d'ufficio del 19/01/1982 protocollo n. 154554 in atti dal 07/05/2001 frazionamento n. 2/82 (n. 2.1/1982) il mappale 13 veniva soppresso ed veniva costituito il mappale 632 con la medesima superficie. Il mappale 632 veniva frazionato originando il mappale 633 con frazionamento del 30/03/1993 protocollo n. 353778 in atti dal 19/11/2002 (n. 1180.1/1993). I mappali 632 e 633 venivano soppressi con frazionamento del 13/01/2003 protocollo n. 221112 in atti dal 13/01/2003 (n. 240.1/2003) originano tra gli altri il mappale 768. Con frazionamento del 12/12/2003 protocollo n. 478683 in atti dal 12/12/2003 (n. 22515.1/2003)

veniva originato, tra gli altri, il mappale 771. Il mappale 771 veniva nuovamente frazionato con frazionamento del 11/05/2004 protocollo n. VI0115773 in atti dal 11/05/2004 (n. 115773.1/2004) originando il mappale 783 che con frazionamento del 12/09/2005 protocollo n. VI0187988 in atti dal 12/09/2005 (n. 187988.1/2005) originava il mappale 807. Infine il mappale 807 veniva frazionato costituendo il mappale 834.

- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., foglio 6° **mappale 835**, qualità seminativo, classe 3, superficie 43 mq, reddito dominicale € 0,30, reddito agrario € 0,19. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da frazionamento del 02/10/2006 protocollo n. VI0201479 in atti dal 02/10/2006 (n. 201479.1/2006). Il mappale 835 è derivante da vari frazionamenti avvenuti negli anni. Dapprima derivava dal mappale 13 esistente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 e ancor prima rappresentato nelle mappe di impianto; con variazione d'ufficio del 19/01/1982 in atti dal 15/01/1986 (n. 190182) i cui dati corrispondono al frazionamento, il mappale 13 diminuiva la propria superficie generando il mappale 579. Per variazione d'ufficio del 19/01/1982 protocollo n. 154554 in atti dal 07/05/2001 frazionamento n. 2/82 (n. 2.1/1982) il mappale 13 veniva soppresso ed veniva costituito il mappale 632 con la medesima superficie. Il mappale 632 veniva frazionato originando il mappale 633 con frazionamento del 30/03/1993 protocollo n. 353778 in atti dal 19/11/2002 (n. 1180.1/1993). I mappali 632 e 633 venivano soppressi con frazionamento del 13/01/2003 protocollo n. 221112 in atti dal 13/01/2003 (n. 240.1/2003) originano tra gli altri il mappale 768. Con frazionamento del 12/12/2003 protocollo n. 478683 in atti dal 12/12/2003 (n. 22515.1/2003) veniva originato, tra gli altri, il mappale 771. Il mappale 771 veniva nuovamente frazionato con frazionamento del 11/05/2004 protocollo n. VI0115773 in atti dal 11/05/2004 (n. 115773.1/2004) originando il mappale 783 che con frazionamento del 12/09/2005 protocollo n. VI0187988 in atti dal 12/09/2005 (n. 187988.1/2005) originava il mappale 807. Infine il mappale 807 veniva frazionato costituendo il mappale 835.

Il lotto comprendente tutti i mappali sopra elencati confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con altri mappali ricadenti su altro foglio di mappa, e con i mappali 18, 272, 14, 810, 828, 830 e 822, salvo più precisi.

Il sottoscritto, durante il sopralluogo esperito ha rilevato in modo preciso le unità oggetto di esecuzione al fine di poter fare una corretta sovrapposizione con le planimetrie catastali presenti in atti all'Agenzia delle Entrate Servizio Territoriale.

Dal rilievo, dalla restituzione dello stesso e dalla successiva sovrapposizione (vedasi allegato n. 8 alla presente) sono state rilevate numerose discrepanze; le planimetrie non sono state aggiornate dopo la ristrutturazione degli immobili avvenuta nel 2010. Le differenze vengono così di seguito elencate:

- il mappale 15 sub. 2 ovvero l'autorimessa, ad oggi non è più un'autorimessa in quanto all'interno della stessa sono stati ricavati un bagno ed una camera;
- il mappale 15 sub. 3 ha modificato la propria conformazione in modo sostanziale in quanto si è unito di fatto all'unità di cui al mappale 17 sub. 3 graffata al mappale 368. Il piano terra delle due unità è divenuto un

unico appartamento variando le destinazioni dei vani riportate nelle planimetrie catastali. Sono state eliminate le scale di collegamento tra il piano terra dell'unità di cui al mappale 17 sub. 3 graffiato al mappale 368 ed i sovrastanti piani. La scala di collegamento tra il piano terra del mappale 15 sub. 3 è stata separata dai vani attraverso una porta ed una parete creando un accesso per l'appartamento ricavato al piano primo. Al piano primo del mappale 15 sub. 3 è stato ricavato un appartamento che comprende anche i piani primo e secondo del mappale 17 sub. 3 graffiato al mappale 368. Le destinazioni dei vani presenti nelle planimetrie catastali sono pertanto state oggetto di modifica. È stato creato un collegamento tra il piano primo dell'ex unità mappale 17 sub. 3 ed il piano secondo della medesima unità. L'esperto non ha avuto accesso al piano secondo in quanto la scala non è ancora stata messa in opera e, pertanto, non risulta accessibile.

Inoltre è stata creata una porzione di piano interrato che non è rappresentata nelle planimetrie catastali.

- Sui mappali 823 ed 831 è stata realizzata una piscina.
- Al di sopra dei mappali 835 ed 825 è presente una tettoia con struttura in legno quale ricovero degli autoveicoli. Tale struttura non è autorizzata urbanisticamente e dovrà essere rimossa in quanto non sanabile.

Le differenze sopra riportate dovrebbero essere regolarizzate sia mediante la presentazione di una pratica di tipo mappale per l'inserimento della sagoma del piano interrato sia di una pratica di variazione docfa per la diversa distribuzione degli spazi interni e nel contempo si potrebbe provvedere vista l'unicità della ditta intestataria della fusione delle unità mappale 15 e mappale 17. Va precisato che non sarà possibile però creare due unità abitative così come presenti allo stato attuale in quanto non per tutti i vani al piano terra è presente l'altezza minima prevista dalla normativa igienico sanitaria (2,70 ml per i vani abitabili). Gli altri vani con altezza inferiore ai 2,70 ml dovranno quindi avere necessariamente destinazione di vani accessori.

In riferimento alla piscina va precisato che per la stessa, per una corretta procedura dovrebbe essere eseguito un tipo mappale per riportare i mappali su cui la stessa ricade all'urbano ed una successiva pratica docfa per l'accatastamento della stessa. Essendo stata costruita abusivamente e non essendone possibile la sanatoria edilizio urbanistica, non viene considerato alcun costo per la regolarizzazione catastale.

Il costo per la sistemazione della situazione catastale, comprensivo di diritti di segreteria, onorario del tecnico IVA e Cassa Previdenziale, risulterà pari ad € 4.000,00 circa.

3) DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Descrizione della zona.

Gli immobili oggetto di esecuzione e di cui al presente lotto sono siti nel Comune di Bolzano Vicentino, in una zona di prima periferia a circa 1,5 Km a nord ovest dal centro del Comune.

L'accesso avviene da una strada privata che incrocia la pubblica via Crosara. La strada serve sia le unità in esame che quelle confinanti ed è pertanto soggetta a traffico veicolare limitato.

La zona in questione è dotata di tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi.

Il comune di Bolzano Vicentino offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parco giochi, asili nido, scuole materne, scuole primarie, secondarie, cinema, teatro, stadio, palestre, campi di calcio, piscine, ecc.. Per le scuole superiori è necessario spostarsi a Vicenza che dista circa 13 Km. L'ospedale più vicino è quello di Vicenza.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con stazione a circa 1 Km. Gli autobus collegano Bolzano Vicentino a Vicenza ed agli altri comuni limitrofi. Da Vicenza sono raggiungibili tutti i principali centri.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Vicenza, adiacente alla stazione bus e posta a circa 13 Km dal lotto in esame.

Il casello autostradale più vicino è quello di Vicenza nord a circa 5 Km.

Qualità e rating interno immobile.

L'immobile è costituito da un'abitazione di testa di fabbricato in linea sviluppato su due piani fuori terra, una porzione di sottotetto ed una porzione di interrato.

Trattandosi di abitazione di testa l'affaccio avviene sui lati nord, sud ed ovest, con ingresso alle unità sul lato ovest. L'area a giardino si sviluppa sui lati ovest e nord mentre sul lato sud l'area di pertinenza corrisponde ad area di manovra/passaggio.

L'immobile è sito ai confini dell'area agricola e pertanto gode di discreta panoramicità per quanto concerne i lati nord ed ovest mentre sul lato sud è presente un capannone produttivo.

I vani sono dotati di ampie forometrie e pertanto godono di una buona luminosità ed aerazione naturale.

Gli impianti sono quelli tipicamente presenti nelle abitazioni e rientrano nella qualità media prevista per le unità realizzate nella stessa epoca di costruzione.

L'immobile è in condizioni di manutenzione buone.

I servizi dell'unità sono nella media.

Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto.

L'impianto originario dello stabile risale alla fine del 1800, ma nel 1971 è stata eseguita una profonda ristrutturazione della parte principale del fabbricato dandone l'attuale conformazione, una successiva ristrutturazione è avvenuta nel 2010 ma ha per lo più riguardato opere interne o prospettiche ma di lieve entità.

Le fondazioni, presumibilmente, sono del tipo continuo, dalle quali si elevano murature perimetrali e portanti in laterizio. I solai intermedi sono in parte in laterocemento ed in parte in legno mentre il solaio di copertura è in laterocemento; dalla documentazione fotografica di cui all'allegato n. 1 si possono vedere le differenti tipologie di solai. Il solaio della porzione di piano interrato è stata realizzata in laterocemento.

La porzione di immobile ricadente sui mappali 17 e 368 (ovvero dove è presente la cucina al piano primo e due camere, disimpegno e bagno al piano terra, è di vecchio impianto e parte delle murature perimetrali est ed ovest sono presumibilmente in pietra; prova ne sarebbe la presenza, sulla parete di divisione tra soggiorno pranzo del piano terra e disimpegno, di una porzione priva di intonaco che lascia a vista della pietra.

Il tetto è del tipo a doppia falda con colmo parallelo alla direzione est/ovest, il manto è in coppi e le lattonerie sono in rame.

Le tramezze interne sono in laterizio forato per lo più dello spessore di cm 10.

È stata creata una terrazza sul lato nord che corrisponde al solaio sovrastante una porzione di unità che si sviluppa sul solo piano terra. Attualmente tale terrazza si presenta coperta con guaina bituminosa ed è priva di parapetti.

Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture dell'unità di cui alla presente sono variabili da zona a zona.

La pavimentazione dei vani al piano terra è di seguito elencata l'ingresso al piano terra, la cucina, il soggiorno ed il disimpegno antistante il w.c./lavanderia, è in cotto (vedasi allegato n. 1 foto nn. 7, 8 e 9), in grès è la pavimentazione dei servizi igienici (vedasi allegato n. 1 foto nn. 8, 10 e 12), le camere ed il disimpegno notte sono pavimentate in legno (vedasi allegato n. 1 foto nn. 11 e 13). I battiscopa, presenti dove non c'è il rivestimento, sono in legno.

I rivestimenti dei servizi igienici e della cucina sono in piastrelle di grès (vedasi allegato n. 1 foto nn. 10 e 12).

La pavimentazione dei vani al piano primo è in grès nella cucina/pranzo e nel servizio igienico della camera (vedasi allegato n. 1 foto nn. 23 e 26), in legno nei vani camera, nel soggiorno e nel ripostiglio (vedasi allegato n. 1 foto nn. 21, 22 e 24).

La pavimentazione ed il rivestimento del servizio igienico principale sono in mosaico (vedasi allegato n. 1 foto n. 20).

I battiscopa sono in legno.

La scala di collegamento tra piano terra e piano primo, con struttura in cls è rivestita in legno.

Il piano interrato ha pavimentazione in cotto (vedasi allegato n. 1 foto nn. 30 e 31). Le scale che conducono al piano interrato hanno struttura in cemento armato e rivestimento in cotto.

Le pareti interne sono intonacate a greggio e fino e tinteggiate a civile; solo la parete della zona giorno al piano primo, per una piccola parte ha un rivestimento in pietra (vedasi allegato n. 1 foto n. 27).

Le pareti esterne sono in parte intonacate e tinteggiate a civile ed in parte solo intonacate.

Va anche precisato che la porzione sottoposta a ristrutturazione nel 2010, dove sono state apportate modifiche ai fori esterni, soglie e davanzali sono state poste in modo tale da permettere la messa in opera di un cappotto esterno (vedasi allegato n. 1 foto nn. 1 e 2).

Le porte interne sono in legno tamburato; la porta di ingresso al piano terra è del tipo blindato con parte centrale in vetro (vedasi allegato n. 1 foto n. 33). La porta che conduce al piano interrato è in alluminio.

I fori porta e finestra esterni sono chiusi da serramenti in legno completi di vetrocamera (vedasi allegato n. 1 foto nn. 32 e 34). Le forometrie sono dotate di avvolgibili in PVC. Al piano terra i fori porta e finestra sono dotati anche di inferriata in ferro battuto.

Soglie e davanzali sono in marmo bianco.

I fori finestra del piano interrato sono chiusi da serramenti in alluminio.

Impianti.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia e sono stati oggetto di manutenzione straordinaria con la ristrutturazione dell'immobile del 2010 e pertanto, vista la recente epoca sono da considerarsi rispettosi della normativa vigente in materia.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrotermosanitario, telefonico, videocitofonico e di condizionamento.

L'immobile è allacciato alla rete Enel, all'acquedotto comunale, alla rete del gas metano ed alla pubblica fognatura.

La caldaia serve entrambe le attuali unità immobiliari ed è funzionante a pellets; trattasi di impianto recente (vedasi allegato n. 1 foto n. 36). L'esecutato ha fornito copia del libretto di manutenzione aggiornato senza codici.

I corpi scaldanti sono costituiti per lo più da termosifoni del tipo tubolare (vedasi allegato n. 1 foto nn. 14 e 20).

L'immobile è dotato di piscina sull'area esterna il cui locale pompa ed impianti è posto nel piano interrato (vedasi allegato n. 1 foto nn. 4 e 31).

Descrizione dettagliata.

L'immobile di cui al presente lotto, è sito in una zona periferica ai confini con la zona agricola ed a nord di un fabbricato produttivo.

Trattasi di una porzione di testa di un fabbricato in linea, catastalmente costituito da due unità abitative con autorimessa, ma nella realtà costituito da sole due unità abitative distribuite diversamente rispetto a quanto previsto nelle planimetrie catastali.

Il fabbricato originario risale alla fine del 1800 in quanto presente nelle mappe catastali di impianto ed è stato profondamente ristrutturato nel 1971.

La tipologia della parte principale del fabbricato è appunto quella tipica degli anni '70.

I prospetti sono semplici, dotati di una tettoia che corre lungo il perimetro del fabbricato, per lo più a sbalzo, sostenuta da una struttura in legno con lattonerie in rame e manto di copertura in tegole. La tettoia diventa poi portico sul lato nord del fabbricato dove è anche presente un camino realizzato con rivestimento in mattoni pieni con lavorazione a faccia vista (vedasi allegato n. 1 foto nn. 1, 2 e 3).

L'edificio è poi dotato di ampia area esterna sulla quale è stata edificata una piscina; l'area si sviluppa sulla zona ovest dell'edificio.

La pianta del fabbricato è pressochè rettangolare con una "punta" su porzione del lato nord.

Al piano terra è stato ricavato un appartamento nonostante solo tre vani abbiano altezza minima pari a 2,70 ml prevista dalla normativa igienico sanitaria. L'ingresso avviene sul lato ovest.

Al piano primo è ricavato un secondo appartamento con caratteristiche igienico sanitarie conformi alla normativa vigente; l'accesso a tale appartamento è comune a quello del piano terra e avviene poi attraverso una scala che collega il piano terra al piano primo.

Il piano terra è costituito da ingresso comune ai piani terra e primo di circa 1,50 mq, da un ingresso di circa 15 mq, la cucina di circa 14 mq, un anti w.c. di circa 4 mq, un w.c. di circa 4 mq, la centrale termica di circa 5 mq, un soggiorno di circa 17 mq, zona pranzo di circa 18 mq, una camera di circa 10 mq con bagno di circa 7 mq, un disimpegno di circa 5 mq, una camera di circa 21 mq affacciata ad un piccolo disimpegno con la sala pranzo di circa 2 mq, un bagno di circa 6 mq con ripostiglio di 2 mq ed una camera di circa 10 mq. Esternamente è presente un portico di circa 8 mq.

L'altezza dei vani al piano terra è variabile da un minimo di 2,25 ml della zona ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno, ad un'altezza di 2,30 ml del w.c., anti w.c. e C.T., ad un'altezza di 2,85 ml della zona pranzo con solaio in legno, all'altezza di 2,70 ml di camera, disimpegno bagno e ripostiglio, ed un'altezza media di 2,70 ml con solaio in andamento nella camera e nel disimpegno.

Il piano primo è costituito da un disimpegno di ingresso di circa 8 mq, un bagno di circa 10 mq, una camera di circa 12 mq con w.c. di circa 2 mq, una camera di circa 17 mq, un ripostiglio di circa 14 mq, un soggiorno di circa 17 mq e la cucina di circa 26 mq. Esternamente è presente un'ampia terrazza di circa 37 mq ed un vano tecnico impianti di circa 2 mq.

Il piano primo ha altezza pari a 2,85 ml nella zona notte ad esclusione del corridoio che ha altezza pari a 2,50 ml per la realizzazione di un controsoffitto, e pari a 2,70 ml nella cucina con solaio in legno.

Relativamente al terrazzo del piano primo, va precisato che momentaneamente è lasciato con guaina impermeabilizzante a vista, senza alcun parapetto e con diversi dislivelli tra le varie zone. Per un utilizzo effettivo dello stesso quale terrazzo dovrebbe essere regolarizzato nella pavimentazione e dovrebbe essere messo in opera un parapetto rispondente alla normativa vigente.

Il vano tecnico contiene parti di impianto della caldaia a pellets.

Il solaio della cucina del piano primo presenta un foro a predisposizione dell'installazione di una scala per l'accesso al piano sottotetto.

Il sottoscritto non ha avuto accesso al sottotetto ma a quanto riferito è allo stato grezzo .

Il piano interrato è per lo più stato costruito a servizio della piscina esterna, ha forma irregolare ed è suddiviso in due parti, una essenzialmente ad uso vano tecnico contenente tutte le parti di impianto della piscina di circa 18 mq ed uno a corridoio disimpegno di circa 8 mq.

Nel piano interrato l'altezza è pari a 1,95 ml nella zona disimpegno e 2,05 ml nella zona vano tecnico.

Altresì, sull'area esterna a sud ovest del fabbricato è stata costruita una tettoia con struttura in legno chiusa su tre lati dal fabbricato produttivo confinante (lati sud, est ed ovest), utilizzata quale rimessa per gli autoveicoli.

Una porzione di tale tettoia è chiusa anche sul lato nord da un portone in alluminio (vedasi allegato n. 1 foto n. 37).

I vani sono spaziosi e danno possibilità di essere facilmente arredati.

Non sono stati segnalati particolari fatti che possano incidere sul valore dell'immobile.

Nel complesso si può quindi affermare che le unità in esame sono in condizioni di manutenzione buone.

Per quanto concerne la certificazione energetica non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica.

L'Esperto, ha pertanto provveduto a far eseguire da proprio tecnico incaricato, il censimento dell'impianto ed ha poi redatto l'APE.

Dall'APE con validità fino al 11/11/2026, risulta una classe energetica "A1". In tal senso si precisa che dalle calcolazioni relative all'Attestato di Prestazione Energetica, la caldaia esistente non risulta dimensionalmente sufficiente a riscaldare entrambe le unità; questo, unito al fatto che la caldaia è funzionante a pellet considerato energia rinnovabile, porta la classe energetica dell'edificio ad un livello più alto.

4) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero 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. Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; per quanto concerne la zona limitrofa a quella in cui sono site le unità oggetto della presente, negli ultimi due anni non sono state eseguite compravendite attendibili al fine della presente. L'esperto ha quindi esteso la ricerca alla zona limitrofa, più centrale rispetto a quella in questione e ha trovato degli atti di compravendita di immobili che possono essere ritenuti simili a livello di tipologia e siti in zone residenziali.

Sulla scelta dei comparabili si sono quindi tenuti in considerazione i seguenti aspetti:

- lo stato di manutenzione degli immobili compravenduti, facendo una valutazione economica della stessa;
- la posizione rispetto all'immobile di cui alla presente valutazione;
- la tipologia degli stessi. Va infatti detto che uno è relativo ad una porzione di testa di fabbricato a schiera (comparabile B) ed uno è una porzione di testa di fabbricato in linea molto simile a quello in esame (comparabile A);
- entrambi i comparabili sono dotati di area esterna;
- gli atti sono relativamente recenti in quanto i comparabili sono stati compravenduti nell'ultimo anno e mezzo;

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni pignorati tramite I.V.S., si rimanda al calcolo analitico di cui all'allegato n. 14 alla presente.

Per la determinazione del valore finale di vendita della piena proprietà eseguita, vanno altresì tenuti in considerazione:

- il fatto che l'immobile risulta attualmente occupato direttamente dall'esecutato e dalla propria famiglia;
- la posizione dell'immobile rispetto i comparabili utilizzati;
- la presenza di umidità di risalita su alcune delle pareti portanti del piano terra;
- le dimensioni dell'unità e l'esposizione;
- la possibilità di creare due distinte unità immobiliari;
- la mancanza di autorimessa in quanto quella esistente è a carattere abusivo;
- l'attuale situazione economica.

Per la determinazione del valore finale di vendita della quota in proprietà all'esecutata, va applicato l'abbattimento forfettario stabilito come da quesito pari al 15% dell'importo stimato.

Il valore di vendita della piena proprietà esecutata risulta quindi pari a:

Lotto Unico, quota di 1/1 di piena proprietà di abitazione di testa su fabbricato in linea completa di area esterna:

€ 335.000,00 - (€ 335.000,00 X 0,15) - € 4.000,00 (pratica catastale) - € 3.500,00 (sanatoria edilizia) - (€ 12.000,00 (ripristino opere abusive) = € 265.250,00 arrotondato ad € 265.000,00

Per quanto concerne l'abitazione in esame, si ritiene sia utile eseguire pubblicità su siti internet e giornali, non essendo visibile dalla strada si sconsiglia la pubblicità all'esterno della proprietà.

5) SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

Lotto n. 1:

Abitazione di testa facente parte di fabbricato in linea, attualmente costituita da due unità di cui quella al piano terra parzialmente non regolare in quanto priva, in alcuni vani, dei requisiti igienico sanitari, completa di area di pertinenza esterna di cui parte a giardino con piscina interrata (irregolare dal punto di vista urbanistico) e parte ad area di manovra/passaggio.

L'edificio è di vecchia epoca di costruzione ristrutturato una prima volta nel 1971 ed una seconda volta nel 2010.

Nelle aree esterne è stata realizzata anche una tettoia ad uso autorimessa irregolare dal punto di vista edilizio urbanistico.

L'edificio sorge in via Santa Cristina al civico n. 2 in Comune di Bolzano Vicentino, a circa 1,5 Km a nord ovest dal centro del comune stesso.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 15 subalterni 2 e 3, mappale 17 sub. 3 graffiato al mappale 368 (il fabbricato) confinante a nord in parte con il bene comune non censibile mappale 15 sub. 1, ed in parte con altro foglio di mappa, ad est con il mappale 18, a sud con area di pertinenza ad uso area di manovra/passaggio di cui al bene comune non censibile mappale 15 sub. 1 e ad ovest con l'area esterna di cui al bene comune non censibile mappale 15 sub. 1, salvo più precisi.

N.C.T. del Comune di Bolzano foglio 6° mappali 823 e 831 (area esterna a giardino) confinanti a nord in parte con il mappale 830 ed in parte con altro foglio di mappa, ad est con il mappale 15 sub. 1, a sud con i mappali 824, 834 e 832 e ad ovest con i mappali 828, 830 e 822, salvo più precisi.

N.C.T. del Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappali 832, 834, 824, 825, 835 e 833 (area esterna a passaggio/manovra) confinanti a nord con i mappali 831 e 823, ad est con i mappali 15 sub. 1 e 14, a sud con il mappale 810, ad ovest con il mappale 828, salvo più precisi.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e dovranno essere regolarizzate le pratiche sia al catasto terreni che al catasto fabbricati. La definizione delle pratiche catastali porterà alla creazione di nuovi dati identificativi catastali.

In riferimento alle pratiche edilizie, l'edificio di impianto originario antecedente il 01/09/1967 è stato ristrutturato a seguito di Licenza Edilizia n. 444 del 01/06/1971, Concessione/Autorizzazione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 86 del 23/08/1987, Concessione/Autorizzazione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 88 del 23/08/1987, Concessione Edilizia n. 72 del 28/04/1989, D.I.A. prot. 2134 del 12/03/2010 P.E. n. 52/10.

Non stati trovati certificati di agibilità/abitabilità.

L'immobile, dal punto di vista edilizio, risulta non conforme e solo parzialmente sanabile. La tettoia ad uso autorimessa e la piscina dovranno essere demolite con il ripristino ante opere dello stato dei luoghi.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica l'unità rientra in classe energetica "A1"

Prezzo base € 265.000,00

6) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bolzano Vicentino e per quanto concerne l'immobile oggetto della presente sono state recuperate le seguenti pratiche edilizie (vedasi allegato n. 5 alla presente):

- Licenza Edilizia n. 444 del 01/06/1971 rilasciata a _____ per sostanziale riforma interna di una casa ad uso civile abitazione.
- Concessione/Autorizzazione in sanatoria n. 86 del 23/08/1987 rilasciata a _____ per ampliamento di fabbricato ad uso abitazione.
- Concessione/Autorizzazione in sanatoria n. 88 del 23/08/1987 rilasciata a _____ per ampliamento di fabbricato ad uso abitazione.
- Concessione Edilizia n. 72 del 28/04/1989 rilasciata ai Sig.ri _____, _____ ed _____ per il tombamento di fossato lungo Via S. Cristina.
- Denuncia Inizio Attività prot. 2134 del 12/03/2010 P.E. n. 52/10 richiesta da _____ per ristrutturazione dell'immobile per spostamento partizioni interni, rifacimento di parte di solai e copertura, e modifiche prospettiche.

Per la verifica della conformità edilizio urbanistica delle unità in esame sono stati considerati gli elaborati allegati all'ultima Denuncia di Inizio Attività.

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto ed il progetto approvato (vedasi allegato n. 7 alla presente), risultano varie differenze:

- le scale che collegano il piano interrato al piano terra sono state realizzate in modo differente;
- il piano terra presenta una lieve differenza in diminuzione nelle dimensioni della sagoma che rientrano nelle tolleranze del 2% previste dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- differenze prospettiche e nelle partizioni interne del piano terra;
- diverse destinazioni d'uso per vari vani del piano terra;
- il piano primo presenta una lieve differenza in diminuzione nelle dimensioni della sagoma che rientrano nelle tolleranze del 2% previste dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- differenze prospettiche e nelle partizioni interne del piano primo;
- realizzazione di un vano tecnico esterno al piano primo, sulla terrazza;
- attuale mancanza di collegamento tra piano primo e piano sottotetto;
- realizzazione di una piscina sull'area esterna;
- realizzazione di una tettoia esterna uso autorimessa.

Le difformità relative alle partizioni interne e quelle relative alle differenze prospettiche sono facilmente sanabili in quanto non modificano i parametri edilizio-urbanistici. La sanatoria può avvenire mediante presentazione di una S.C.I.A. a sanatoria con il pagamento di una sanzione minima prevista. Il costo complessivo di oneri, diritti di segreteria e spese tecniche complete di accessori (I.V.A. e Cassa Previdenziale) possono essere stimate in € 3.500,00.

Dall'accesso agli atti non è emerso alcun certificato di agibilità/abitabilità che dovrà necessariamente essere richiesto a conclusione dell'iter delle pratiche edilizio urbanistiche di sanatoria. Tale richiesta è subordinata alla definizione delle pratiche catastali ed è già compresa nel costo sopra indicato.

Per quanto concerne le differenze sulla sagoma, trattandosi di differenze che rientrano nella tolleranza non sono da considerarsi difformità.

Il vano tecnico al piano primo è sanabile in quanto vista la destinazione non è da computarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Non può essere sanata la diversa destinazione d'uso di alcuni vani al piano terra in quanto non hanno l'altezza minima dei 2,70 ml previsti dalla normativa igienico sanitaria per i vani utili abitabili. Non è quindi possibile mantenere le due unità abitative così come presenti allo stato attuale. Si dovrà provvedere con la messa in pristino delle destinazioni precedenti e l'uso della maggior parte dei vani al piano terra quali vani accessori. Le due unità residenziali potrebbero essere costituite modificando l'uso delle stanze in cui l'altezza minima è pari o superiore a 2,70 ml al piano terra al fine di creare la seconda unità abitativa. La creazione della seconda unità comporterebbe il pagamento di oneri ed il reperimento degli standard (parcheggio) in quanto il progetto approvato prevede un'unica unità abitativa.

La costruzione della piscina in zona agricola è ammessa solo per unità immobiliari residenziali a carattere turistico e per attività turistico ricettive. L'immobile di cui trattasi non ha caratteristiche turistico ricettive e pertanto la piscina è stata edificata abusivamente e non può essere sanata. La mancata sanatoria della piscina comporta una rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente la realizzazione della stessa. I costi per la rimessa in pristino prevedono la demolizione del manufatto, il riporto di terreno a riempimento dell'area e la sistemazione a giardino. Il costo previsto per tali operazioni è pari ad € 10.000,00.

La tettoia ad uso autorimessa, ricade completamente in zona agricola ed è stata edificata a ridosso di fabbricato produttivo in parte intestato attualmente ad una ditta di leasing ed in parte ad altra ditta collegata all'esecutato. Nelle zone agricole non è prevista la costruzione di manufatti di tali dimensioni e con tale destinazione d'uso, altresì essendo costruita in completa aderenza ad altri fabbricati avrebbe la necessità di ottenere parere dalle ditte confinanti.

Vista la situazione risulta che la sanatoria non è possibile, ciò comporta la demolizione della stessa e la messa in pristino della situazione dei luoghi ante costruzione. La demolizione comporta la rimozione della struttura verticale costituita da pilastri in legno e del sovrastante solaio. La pavimentazione invece è già corrispondente a quella precedente le opere. Il costo previsto per tale operazione è pari ad € 2.000,00.

In riferimento alla situazione edilizio urbanistica, il sottoscritto, essendo il lotto in questione composto anche da terreni, ha provveduto a richiedere il certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Bolzano Vicentino.

Dal certificato rilasciato, del 18/05/2016, si evince che tutti i mappali individuati quali terreni sono ricadenti in zona agricola E/2 con vincolo sismico ed i mappali 831, 832 e 833 sono ricadenti anche in fascia di rispetto stradale.

Altresì i mappali 825, 831, 832, 833, 834 e 835 ricadono nell'ambito della scheda n. 4 dell'allegato B del primo piano degli interventi (disciplina delle Attività Produttive fuori zona). In particolare i mappali indicati, sulla base della planimetria allegata alla scheda n. 004, ricadono all'interno del verde privato vincolato.

Per ogni maggior dettaglio e chiarimento si rimanda alla visione dell'allegato n. 4 alla presente.

L'edificio con la propria area esterna (solo mappali 15, 17 e 368) ricade invece in Z.T.O. "B2" con vincolo sismico. Si tratta della medesima zona in cui ricade il terreno di cui al lotto n. 2 e le normative sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

7) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 11/11/2016 gli immobili oggetto di pignoramento di cui al presente lotto sono intestati al Sig. _____ nato a _____ (___) il _____, C.F. _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Durante il sopralluogo è emerso che all'interno dell'appartamento al piano terra sono residenti il Sig. _____ con la propria famiglia, mentre nell'appartamento del piano primo sono residenti la figlia del Sig. _____ con la sua famiglia. Non sono stati stipulati contratti e la figlia vive nell'appartamento senza pagamento alcuno di canoni di locazione.

L'Esperto ha eseguito una ricerca anche presso l'Agenzia delle Entrate e dalle dichiarazioni rilasciate dagli uffici di Bassano del Grappa, Vicenza 1 e Vicenza 2 non sono emersi contratti di locazione e/o comodato.

All'allegato n. 10 alla presente sono riportate le dichiarazioni rilasciate dall'Agenzia delle Entrate.

8) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Le unità oggetto della presente sono in proprietà all'esecutato a partire dal 1971 ovvero oltre il ventennio antecedente il pignoramento ed ha subito i seguenti passaggi (vedasi atti all'allegato n. 9 alla presente):

- con atto del 14/06/1971 rep. 71.779 racc. 23.479 del Notaio Dott. Mario Boschetti di Vicenza il Sig. _____ nato a Bolzano Vicentino il 02/07/1908 vendeva al Sig. _____ nato a _____ () il _____ i mappali 15, 16, 14, 273 e 333 mantenendo l'usufrutto sulla quota di ½ (il Sig. _____ è deceduto e l'usufrutto decaduto). L'atto è stato registrato a Vicenza il 15/06/1971 al n. 1904 e trascritto a Vicenza in data 22/06/1971 R.G. 5785 R.P. 4686.
- con atto di compravendita del 15/12/2006 rep. 194.501 racc. 34.065 del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, trascritto a Vicenza in data 02/01/2007 R.G. 51 R.P. 32, la società _____ con sede in Bolzano Vicentino (VI), C.F. 00715450243 vendeva al Sig. _____ nato a _____ () il _____, C.F. _____ i mappali 823, 824, 825, 831, 832, 833, 834 e 835.
- Con atto di compravendita del 30/04/2003 rep. 54.520 racc. 5.486 del Notaio Dott. Domenico Pulejo di Vicenza, registrato a Vicenza in data 19/05/2003 al n. 1481 atti pubblici e trascritto a Vicenza in data 03/07/2003 R.G. 16529 R.P. 11292 la Ipab Proti Salvi Trento con sede in Vicenza, C.F. 03056680246 vendeva _____ con sede in Bolzano Vicentino (VI), C.F. 00715450243, i terreni di cui ai mappali 768 e 770.
- Ipab Proti Salvi Trento con sede in Vicenza, C.F. 03056680246 è divenuta proprietaria dei beni precedentemente in proprietà del Conservatorio Proti di Vicenza a seguito di Decreto del Dirigente della Direzione Servizi Sociali della Giunta Regione Veneto n. 2 del 14/01/2003 ai sensi dell'art. 12 della Legge Regione Veneto n. 55/1982;
- a Conservatorio Proti Vicenza gli immobili erano pervenuti per atto di devoluzione emesso dalla Regione del Veneto del 18/11/1998, trascritto a Vicenza il 29/01/1999 R.G. 1993 R.P. 1400 precedentemente in proprietà a Istituto Proti Vajenti Malacarne
- a Istituto Proti Vajenti Malacarne gli immobili sono pervenuti con atti antecedenti il 1963.
- Con atto di compravendita del 15/12/2006 rep. 194.504 racc. 34.067 del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, trascritto a Vicenza in data 02/01/2007 R.G. 52 R.P. 33 i Sig.ri _____ nato a _____ (), il _____, C.F. _____ e _____ nata a _____ (), il _____, C.F. _____, vendevano al Sig. _____ nato a _____ () il _____, C.F. _____, il mappale 17 sub. 3 graffato al mappale 368;
- Ai Sig.ri _____ e _____ gli immobili erano pervenuti per successione testamentaria in morte del Sig. _____ nato il 13/02/1915 e deceduto in data 26/09/1979, testamento olografo in data 23/03/1969, pubblicato con verbale in data 25/02/1980 rep. 19.536 del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza e trascritto a Vicenza in data 03/03/1980 R.G. 2849 R.P. 2309. La dichiarazione di Successione è stata registrata all'Ufficio Registro di Vicenza in data 25/03/1980, al n. 63 vol. 805 e trascritta a Vicenza in data 29/12/1980 R.G. 15659 R.P. 12521 e per atto di compravendita autenticato dal Notaio Dott. Ottaviano Giarolo di Piovene Rocchette in data 12/03/1974 rep. 12.146, registrato a Schio in data 25/03/1974 al n. 2457 vol. 189, trascritto a Vicenza in data 04/04/1974 R.G. 3523 R.P. 2989.

9) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Bolzano Vicentino, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto concerne il Piano Urbanistico gli immobili sono sottoposti a vincolo sismico. Le aree di cui ai mappali 831, 832 e 833 ricadono in fascia di rispetto stradale.

Per quanto concerne gli atti di provenienza si rilevano servitù e/o altri vincoli:

- Convenzione Amministrativa rep. 55.665 racc. 6092 del 14/09/2004 del Notaio Dott. Domenico Pulejo di Vicenza, registrata a Vicenza in data 13/10/2004 al n. 4786 serie 1T e trascritta a Vicenza in data 14/10/2004 R.G. 24943 R.P. 15895, stipulata tra la _____ e il Comune di Bolzano Vicentino sulla base della quale sono riportati i dati nella scheda 4 citata al precedente paragrafo n. 6. La convenzione riguarda alcuni dei mappali originari dell'attuale area esterna (vedasi allegato n. 9 alla presente).

Dalle ricerche ipotecarie è emersa la costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza rep. 196.199 racc. 34.871 del 26/11/2007 eseguito dai Sig.ri _____ nata a _____ () il _____, C.F. _____ e _____ nato a _____ () il _____, C.F. _____ i quali hanno costituito fondo patrimoniale sulle unità oggetto di pignoramento e di cui al presente lotto, ai sensi dell'art. 167 del Codice Civile destinato a far fronte ai bisogni della famiglia, autorizzati con Decreto del Tribunale di Vicenza in data 04/10/2007 n. 3442/Cron e n. 1278/06 R.R., trascritto a Vicenza in data 30/11/2007 R.G. 31346 e 31347 R.P. 18496 e 18497. Il fondo patrimoniale è stato poi sciolto con annotazioni a trascrizione per atto del Notaio Dott. Domenico Pulejo di Vicenza del 21/07/2009 rep. 57463/7377, con annotazioni del 10/08/2009 R.G. 17744 e 17745 R.P. 2828 e 2829 (vedasi allegato n. 9 alla presente).

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare del certificato Notarile, ha eseguito ulteriori verifiche in data 26/05/2016 ed in data 12/11/2016 aggiornata a tutto il 11/11/2016 (vedasi allegato n. 12 alla presente). Sulla base del Certificato Notarile e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

Iscrizione in data 01/06/2010 R.G. 11928 ed R.P. 2408

Favore: Banca di Credito Cooperativo di Quinto Vicentino – Società Cooperativa con sede in Quinto Vicentino (VI), C.F. 01272990241;

Banca Popolare di Marostica – Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Marostica (VI), C.F. 00145380242;

Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per azioni con sede in Vicenza (VI), C.F. 00204010243.

Unicredit Corporate Banking S.p.a. – con sede in Verona (VR), C.F. 03656170960.

Contro: _____ nato a _____ () il _____, C.F. _____ e
 _____ nata a _____ () il _____, C.F. _____,
 oltre ad altri per unità negoziali non relative alla presente procedura esecutiva.

Debitore non datore di ipoteca _____ con sede in Bolzano Vicentino (VI), C.F.
 _____.

Per: Atto pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Domenico Pulejo di Vicenza del 28/05/2010 rep. 57919/7760, per un importo capitale di € 1.500.000,00 ed un importo totale di € 3.000.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 17, sub. 3 graffato al mappale 368, categoria A2, consistenza 6,5 vani, Via Santa Cristina, piano T, mappale 15 sub. 3 categoria A7, consistenza 7,5 vani, Via Santa Cristina, piano T, mappale 15 sub. 2, categoria C6, consistenza 19 mq, Via Santa Cristina, piano T, N.C.E.U. Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 sub. 32 categoria A2, consistenza 6 vani, Borgo Casale piano 2, subalterno 19 categoria C6, consistenza 32 mq, Borgo Casale, piano INT, subalterno 13 categoria C6, consistenza 16 mq, Borgo Casale, piano INT, N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 823, terreno, consistenza 2 are 5 centiare, mappale 831, terreno, consistenza 2 are 94 centiare, mappale 15, ente urbano, consistenza 3 are 51 centiare, mappale 22, terreno, consistenza 16 are 72 centiare, oltre ad altri non oggetto di esecuzione.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 35,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa che rimarranno a carico della procedura.

Iscrizione in data 02/07/2012 R.G. 12096 ed R.P. 1638

Favore: Banco Popolare S.C. con sede in Verona (VR), C.F. 03700430238.

Contro: _____ nato a _____ () il _____, C.F. _____, oltre ad altri per unità negoziali non relative alla presente procedura esecutiva.

Per: Atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 27/06/2012 rep. 1896/2012, per un importo capitale di € 151.706,06 ed un importo totale di € 200.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 15 sub. 2, categoria C6, consistenza 19 mq, Via S. Cristina, piano T, mappale 15 sub. 3 categoria A7, consistenza 7,5 vani, Via S. Cristina, piano T-1, mappale 17, sub. 3 graffato al mappale 368, categoria A2, consistenza 6,5 vani, Via S. Cristina, piano T12, N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 823, terreno, consistenza 2 are 5 centiare, mappale 824, terreno, consistenza 30 centiare, mappale 825, terreno, consistenza 30 centiare, mappale 831, terreno, consistenza 2 are 94 centiare, mappale 832, terreno, consistenza 69 centiare, mappale 833, terreno, consistenza 37 centiare, mappale 834, terreno, consistenza 59 centiare, mappale 835, terreno, consistenza 43 centiare, N.C.E.U. Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 subalterno 13 categoria C6, consistenza 16 mq, Borgo Casale, piano S1, subalterno 19 categoria C6, consistenza 32 mq, Borgo Casale, piano S1, sub. 32

categoria A2, consistenza 6 vani, Borgo Casale piano 2-3, N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 22, terreno, consistenza 16 are 72 centiare, oltre ad altri non oggetto di esecuzione.

Note: per la cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 1.094,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa che rimarranno a carico della procedura. Si precisa che trattandosi di restrizione di immobili l'imposta potrebbe essere differente in quanto pagata sul valore di vendita delle unità, se inferiore al valore dell'ipoteca.

Iscrizione in data 14/08/2012 R.G. 15644 ed R.P. 2173

Favore: Banca San Giorgio Quinto Valle Agno Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Fara Vicentino (VI), C.F. 00232120246.

Contro: _____ nato a _____ () il _____, C.F. _____, oltre ad altri per unità negoziali non relative alla presente procedura esecutiva.

Per: Atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 09/08/2012 rep. 2712, per un importo capitale di € 132.891,30 ed un importo totale di € 160.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 15 sub. 2, categoria C6, consistenza 19 mq, Via Santa Cristina, piano T, mappale 15 sub. 3 categoria A7, consistenza 7,5 vani, Via Santa Cristina, piano T-1, N.C.E.U. Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 sub. 32 categoria A2, consistenza 6 vani, Borgo Casale piano 2-3, subalterno 13 categoria C6, consistenza 16 mq, Borgo Casale, piano S, subalterno 19 categoria C6, consistenza 32 mq, Borgo Casale, piano S, N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 824, terreno, consistenza 30 centiare, mappale 825, terreno, consistenza 30 centiare, mappale 832, terreno, consistenza 69 centiare, mappale 834, terreno, consistenza 59 centiare, mappale 835, terreno, consistenza 43 centiare, mappale 833, terreno, consistenza 37 centiare, N.C.E.U. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 17, sub. 3 graffato al mappale 368, categoria A2, consistenza 6,5 vani, Via Santa Cristina, piano T1-2, N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 823, terreno, consistenza 2 are 5 centiare, mappale 831, terreno, consistenza 2 are 94 centiare, mappale 22, terreno, consistenza 16 are 72 centiare, oltre ad altri non oggetto di esecuzione.

Note: per la cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 894,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa che rimarranno a carico della procedura. Si precisa che trattandosi di restrizione di immobili l'imposta potrebbe essere differente in quanto pagata sul valore di vendita delle unità, se inferiore al valore dell'ipoteca.

Trascrizione in data 12/05/2014 R.G. 7476 ed R.P. 5695

Favore: Banca San Giorgio Quinto Valle Agno Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Fara Vicentino (VI), C.F. 00232120246.

Contro: _____ nato a _____ () il _____, C.F. _____.

- Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 11/04/2014 rep. 4252/2014 del Tribunale di Vicenza.
- Immobili: N.C.E.U. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 15 sub. 2, categoria C6, consistenza 19 mq, Via Santa Cristina, piano T, mappale 15 sub. 3 categoria A7, consistenza 7,5 vani, Via Santa Cristina, piano T-1, N.C.E.U. Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 sub. 32 categoria A2, consistenza 6 vani, Borgo Casale piano 2 3, subalterno 13 categoria C6, consistenza 16 mq, Borgo Casale, subalterno 19 categoria C6, consistenza 32 mq, Borgo Casale, N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 824, terreno, consistenza 30 centiare, mappale 825, terreno, consistenza 30 centiare, mappale 832, terreno, consistenza 69 centiare, mappale 834, terreno, consistenza 59 centiare, mappale 835, terreno, consistenza 43 centiare, mappale 833, terreno, consistenza 37 centiare, N.C.E.U. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 17, sub. 3 graffato al mappale 368, categoria A2, consistenza 6,5 vani, Via Santa Cristina, piano T 1 2, N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 823, terreno, consistenza 2 are 5 centiare, mappale 831, terreno, consistenza 2 are 94 centiare, mappale 22, terreno, consistenza 16 are 72 centiare.
- Note: per la riduzione/cancellazione del pignoramento l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa che rimarranno a carico della procedura.

10) SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO PER I BENI PIGNORATI

I beni oggetto di cui alla presente non sono costituiti in condominio in quanto pur essendoci due unità vi sono contatori unici e viene considerata come un'unica abitazione. Le spese di gestione sono pertanto quelle tipiche di abitazioni singole.

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto non sono emersi procedimenti in corso.

11) ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI ANAGRAFICI DEGLI ESECUTATI

Il sottoscritto ha provveduto a chiedere i Certificati Anagrafici e di stato civile dell'esecutato e della moglie, ai Comuni di Bolzano Vicentino e Monticello Conte Otto.

Dai Certificati rilasciati risulta che:

- _____ nato a _____ () il _____, è iscritto all'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Bolzano Vicentino in via S. Cristina n. 2, per immigrazione da Vicenza a far data dal 23/03/2007.
- _____ nata a _____ () il _____, è iscritta all'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Bolzano Vicentino in via S. Cristina n. 2, per immigrazione da Monticello Conte Otto a far data dal 21/03/1973.
- _____ nato a _____ () il _____ e _____ nata a _____ () il _____, hanno contratto matrimonio in data 17/02/1973 nel Comune di Monticello Conte Otto. Con atto in data 19/09/1979 del Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni. Con atto in data 26/11/2007 rep. 196.199 del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza i coniugi hanno costituito fondo patrimoniale. Con atto in data 21/07/2009 rep. 57.463 del Notaio Dott. Domenico Pulejo di Vicenza è stato sciolto il fondo patrimoniale.

I Certificati sopra menzionati sono riportati all'allegato n. 11 alla presente.

12) OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto nei precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- l'oggetto della presente corrisponde ad un'abitazione di testa di un edificio in linea, suddivisa in due unità abitative di cui quella al piano terra parzialmente priva dei requisiti igienico sanitari di legge;
- l'abitazione è completa di area esterna in parte a giardino ed in parte a manovra/passaggio;
- sull'area esterna a giardino è presente una piscina abusiva mentre su parte dell'area di manovra/passaggio insiste una tettoia abusiva;
- lo stabile originario è risalente ancora alla fine del 1800 ed ha subito una profonda ristrutturazione nel 1971 ed una successiva nel 2010;
- l'unità attualmente è occupata dalla famiglia dell'esecutato, dalla figlia dello stesso e dalla famiglia di quest'ultima
- l'unità ha una discreta appetibilità;
- viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1 dell'intero lotto.

Il prezzo a base d'asta è stato calcolato in € 265.000,00.

Marostica, li 15 Novembre 2016

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
4. Documentazione urbanistica/C.D.U.
5. Copia provvedimenti edilizi
6. Rilievo dello stato attuale del fabbricato
7. Sovrapposizione tra stato di fatto e progetto approvato
8. Sovrapposizione tra stato di fatto e schede catastali
9. Copia atti di provenienza/vincoli
10. Documentazione dell'Agenzia delle Entrate relativa ai contratti di locazione/comodato
11. Certificati anagrafici
12. Visure ipotecarie aggiornate
13. APE
14. Tabelle per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.), comparabili