



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

262/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Luca Prendini

CUSTODE:
I.V.G. di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Oscar Brunello

CF:BRNSCR68E05L840B
con studio in BRENDOLO (VI) Piazza del Mercato 19
telefono: 0444601112
fax: 04441830620
email: oscar.brunello@gmail.com
PEC: oscar.brunello@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 262/2022

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura Es.Imm. n. 262/2022 R.G.

Giudice: dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/05/2024

Esperto: arch. Oscar Brunello

Diritto pignorato (pag.4): Proprietà per la quota di 1/1 del Foglio 16 Mapp. 1014 Sub.2

Tipologia bene (pag.4): Abitazione di corte ai piani terra, primo, secondo e terzo

Ubicazione (pag.4): Cornedo Vic.no (Vi), Via Gonzati n. 22

Dati Catastali attuali (pag.5): Comune di Cornedo Vic.no (Vi)

Catasto Fabbricati

Foglio 16 Mappale 1014 Sub. 2, cat. A/3, cl. 1°, cons. 4 vani, rendita 227,24 €

Stato (pag.4): Scarso

Situazione urbanistico/edilizia (pag.11): Non conforme ma sanabile, costo regolarizzazione pari a 5.500,00 €circa

Valore di mercato OMV (pag.18): 35.240,72 €

Date/valori comparabili reperiti (pag.16): Comp.A 2021 (609,76 €/mq), Comp.B 2019 (592,11 €/mq).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag./): nessun dato di aggiudicazioni precedenti utile al confronto.

Valore di vendita forzata proposto (pag.18): 29.954,00 €

Valore mutuo (pag./): /

Vendibilità/appetibilità (pag./): Scarsa

Possibili interessati (pag./): Attualmente non vi sono richieste

Iniziative di vendita (pag./): www.astalegale.net , www.asteannunci.it

Occupazione (pag.6): al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal sig. *** DATO OSCURATO *** .

Titolo di occupazione (pag.6): Contratto d'affitto stipulato in data 15/05/2023 (successivamente l'atto di pignoramento).

Osservazioni (pag./): /

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore: L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, 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 gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di

strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

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, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione. In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 262/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione di corte a CORNEDO VICENTINO VIA GONZATI 22, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di:

1/1 di piena proprietà

a carico del sig. *** DATO OSCURATO ***

Il presente Lotto, sito nel Comune di Cornedo Vic.no (Vi) in Via Gonzati n.22, è composto da un'abitazione cielo/terra inserita all'interno di un complesso di fabbricati di tipo "a corte", identificanti una classica contrada ex rurale presente nel territorio agricolo comunale. La stessa è situata in zona collinare periferica ed i vari servizi alla persona (scuole, uffici, ecc) ed i negozi al dettaglio non sono presenti nelle strette vicinanze; per accedervi bisogna raggiungere il centro paese che dista circa 1,5 Km. La contrada è caratterizzata da una grande corte comune (mappale 234), accessibile direttamente da Via Gonzati, a servizio di varie proprietà e dalla quale si accede alle diverse unità immobiliari esistenti. Si precisa che su tale corte comune non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio; ciò nonostante si evidenzia che, dalle visure catastali, l'abitazione oggetto di stima risulta avere il diritto d'uso comune su tale corte mappale 234.

Attraverso la suddetta area comune (mappale 234) si raggiunge un portico il cui uso è condiviso con una seconda abitazione (mappale 1014 sub. 3); da qui si accede al fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva. Tale immobile, avente quattro piani fuori terra e nessun piano interrato, è costituito da una residenza affiancata su due lati e con due affacci liberi, uno dei quali sul portico comune a sud. Al piano terra, l'abitazione è composta da una cucina/soggiorno (14,00 mq circa) ed un bagno finestrato (6,00 mq circa). Con scala interna si raggiunge il piano primo dove si trovano un piccolo disimpegno (3,00 mq circa) e la prima camera da letto (11,00 mq circa). Al piano secondo sono siti un altro disimpegno (3,00 mq circa) e la seconda camera da letto (12,00 mq circa). Infine, al piano terzo, è presente un locale ad uso soffitta (16,50 mq circa). Tra le parti comuni vi è anche un giardino posto sul retro e non direttamente comunicante (mappale 1014 sub. 1) avente una superficie catastale di circa 130 mq e il cui utilizzo è condiviso con il mappale 1014 sub. 3 (altra proprietà). Si precisa che su una porzione di tale giardino è presente una recinzione con zoccolatura in calcestruzzo e rete metallica plastificata che delimita un'area a nord/ovest; non è chiaro chi e a quale scopo utilizzi la suddetta area.

Si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il bagno al piano terra risulta privo di autorizzazione edilizia. Ne consegue che lo stesso risulta abusivo e, nella presente relazione peritale, se ne prevede la sua completa demolizione. Senza un bagno l'abitazione risulterà non agibile pertanto la parte aggiudicataria dovrà provvedere alla realizzazione di un nuovo bagno e di tutto quanto necessario per ottenere il certificato di agibilità.

L'immobile, presubimilmente edificato in origine nella prima metà del '900, presenta strutture in pietra e tetto in legno, solai in laterocemento e legno ed il bagno, dotato di vasca, presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni, ad eccezione di quello in bagno che è in alluminio, sono in legno ed alcuni di essi sono dotati di balconi oscuranti. Tali serramenti si presentano in condizioni scadenti e non termicamente isolanti.

In generale l'abitazione si presenta in condizioni manutentive molto scarse, con evidenti problematiche igienico-sanitarie ed è palese la mancanza di una regolare manutenzione ordinaria e/o

straordinaria. Infatti si sono rilevate diffuse e consistenti aree di umidità e di muffa sia a parete che a soffitto in tutti i locali, con intonaci e controsoffitti deteriorati, pavimenti in parte rovinati, infissi logori e impianti vetusti. E' evidente dunque la necessità di effettuare dei lavori di risanamento e di rinnovamento dell'intero immobile, una manutenzione straordinaria che interessi i pavimenti, i serramenti interni ed esterni, gli impianti (idrico, elettrico e termico), gli intonaci, gli isolamenti, la copertura e le finiture in genere (rasature, tinteggiature, ecc.). Inoltre, come detto in precedenza, l'immobile è da considerarsi privo di un bagno in quanto quello esistente non risulta urbanisticamente autorizzato e se ne indica la demolizione. Dovrà pertanto essere prevista anche la realizzazione di un nuovo bagno, con opere connesse, senza il quale l'abitazione non sarà abitabile. Al momento del sopralluogo l'unità si trovava completamente arredata ma la mobilia presente, visto il pessimo stato conservativo, sarà in gran parte destinata alla discarica, cucina compresa.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1014 sub. 2 (catasto fabbricati)

categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro

indirizzo catastale: VIA GONZATI

piano: T-1-2-3

intestato a *** DATO OSCURATO *** (piena proprietà per la quota di 1/1)

derivante da VARIAZIONE del 19/11/2002 Pratica n. 352845, in atti dal 19/11/2002, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15003.1/2002)

Coerenze: In senso N.E.S.O.: Mapp.1014 Sub.1 (corte comune), Mapp.1014 Sub.3 (abitazione altra ditta), Mapp.1014 Sub.1 (portico comune), Mapp.1115

- Al Catasto Terreni, l'attuale Mapp. 1014 ("Ente Urbano" di 201 mq) deriva dal Mapp. 230 ("Fabb. Rurale" di 201 mq) a seguito di Tipo Mappale del 08/01/2002 Pratica n. 548395, in atti dal 08/01/2002 (n. 209.1/2002). Il Mapp. 230 ("Fabb. Rurale" di 201 mq) deriva dal Mapp. 230 ("Fabb. Rurale" di 45 mq) a seguito di Variazione del 08/01/2002 Pratica n. 548395, in atti dal 08/01/2002 (n. 209.1/2002). Il Mapp. 230 ("Fabb. Rurale" di 45 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Si precisa che l'originario Mapp. 230, e pertanto anche il derivato Mapp. 1014, hanno diritto sulla corte comune censita al Foglio 16 Mapp. 234.

- Al Catasto Fabbricati il Mapp. 1014 Sub. 2 è stato in origine censito con COSTITUZIONE del 11/03/2002 Pratica n. 75531, in atti dal 11/03/2002 (n. 967.1/2002). In seguito è stato oggetto di VARIAZIONE del 19/11/2002 Pratica n. 352845, in atti dal 19/11/2002, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15003.1/2002) e di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0052769, in atti dal 08/03/2005, per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5976.1/2005).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.240,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.954,00
Data della valutazione:	30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto stipulato il 15/05/2023 e con scadenza il 14/05/2027, registrato il 17/05/2023 a Valdagno (Vi) ai nn. 1250 serie 3T, con l'importo dichiarato di 300,00 €/mese.

Si precisa che il suddetto contratto d'affitto, avente una durata di 4 anni prorogabile per altri 4 anni, è stato stipulato in data successiva alla data di pignoramento.

Inoltre, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è stato rilevato anche un contratto di Comodato d'Uso gratuito stipulato il 14/08/2019 e registrato a Valdagno (Vi) il 14/08/2019 al n.1164.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 21/07/2005 a firma del notaio Giovanni Muraro nn. 31.692/5.870 Rep./Racc., iscritta il 02/08/2005 a Vicenza (Vi) ai nn. 20.516/4.864 R.G./R.P.

a favore di

- BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SCRL - SOCIETA'
COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Verona (Vr), cod. fisc. 03231270236, domicilio ipotecario eletto a Vicenza (Vi) in Corso San Lazzaro n. 74

contro

- *** DATO OSCURATO ***

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 180.000,00 €

Importo capitale: 90.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni

L'ipoteca grava anche sul bene comune non censibile identificato al Foglio 16 Mapp. 1014 Sub. 1 (portico e cortile comuni ai Sub. 2 e 3 del Mapp. 1014) e su altri beni non oggetto della presente procedura.

Si precisa che il soggetto esecutato, sig. *** DATO OSCURATO *** , ha acquistato i beni oggetto della procedura esecutiva dal citato sig. *** DATO OSCURATO *** ed il pagamento è avvenuto con accollo del debito residuo della presente Ipoteca (atto di compravendita del 13/04/2006 n. 34.173 di Rep. a firma del notaio Giovanni Muraro).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **Pignoramento**, stipulato il 11/05/2022 dal Tribunale di Vicenza al n. 2.789 di Rep., trascritto il 26/07/2022 a Vicenza (Vi) ai nn. 17.432/12.406 R.G./R.P.

a favore di

- *** DATO OSCURATO ***

contro

- *** DATO OSCURATO ***

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Il presente pignoramento colpisce anche il bene comune non censibile identificato al Foglio 16 Mapp. 1014 Sub. 1 (portico e cortile comuni ai Sub. 2 e 3 del Mapp. 1014) ed altri beni non oggetto della presente procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà relativamente al Foglio 16 Mapp. 1014 Sub. 2

oltre alla proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile censito al Foglio 16 Mapp. 1014 Sub. 1

in forza di atto di compravendita stipulato il **13/04/2006** a firma di notaio Giovanni Muraro ai nn. 34.173/6.944 Rep./Racc., trascritto il 10/05/2006 a Vicenza (Vi) ai nn. 12.791/7.711 R.G./R.P.

Si precisa che la compravendita ha riguardato anche la comproprietà per 1/2 dell'accessorio censito al Foglio 16 Mapp. 762 Sub. 1, 2 e 3 ma lo stesso non è ricompreso nella presente procedura esecutiva

Le quote sui beni sono state acquistate dal sig. *** DATO OSCURATO *** .

Si rileva che nell'Atto di Compravendita il soggetto esecutato si dichiarava di stato civile libero. Dalla ricerche effettuate presso il Comune di Cornedo Vic.no, lo stesso comunicava che non risulta registrato alcun atto di matrimonio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 4/6 di piena proprietà in capo alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** e per la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno in capo ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** (da ante ventennio al 20/11/2002)

in forza di Denuncia di Successione registrata il 20/03/2002 all'Ufficio del Registro di Roma ai nn. 28 Vol. 17.987/98, trascritta il 25/08/2008 a Vicenza (Vi) ai nn. 18.481/11.865 R.G./R.P.

Denuncia di Successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** e deceduto il **02/04/1998**.

Si evidenzia che in data 21/09/2021 ai nn. 21.698/15.336 risulta trascritta un'*Accettazione tacita di Eredità*, nascente da atto del notaio Giovanni Muraro del 20/11/2002 n.18.836 Rep., trascritto a Vicenza (Vi) il 06/12/2002 ai nn. 29.014/19.492 R.G./R.P.

Dalla relativa nota di trascrizione, si evince però che nella Sezione B-Immobili è indicato solo il Mapp. 1014 Sub. 3, unità negoziabile di altra ditta non oggetto della presente procedura, mentre non sono riportati i beni di cui la presente esecuzione immobiliare. Nel quadro D-Ulteriori Informazioni è comunque indicato che, citando testualmente, "...L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'...". Nella certificazione notarile tale dettaglio non è indicato.

Si precisa che, al momento del decesso del sig. *** DATO OSCURATO *** , la sig.ra *** DATO OSCURATO *** era già comproprietaria dei beni per la quota di 3/6 (in comune con il de cuius) a seguito di **Atto di Compravendita** a firma del notaio Eugenio Lupi, stipulato il **28/03/1981** al n. 72.902 di Rep., trascritto a Vicenza (Vi) il 13/04/1981 ai nn. 4.428/3.587 R.G./R.P.

Con tale Atto del 1981 i sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** avevano acquistato il bene in comproprietà per 1/2 ciascuno.

- *** DATO OSCURATO *** (dal 20/11/2002 al 21/07/2005)

per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà relativamente al Foglio 16 Mapp. 1014 Sub. 2

oltre alla proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile censito al Foglio 16 Mapp. 1014 Sub. 1

in forza di Atto di Compravendita stipulato il **20/11/2002** a firma di notaio Giovanni Muraro ai nn. 18.836 Rep., trascritto il 06/12/2002 a Vicenza (Vi) ai nn. 29.013/19.491 R.G./R.P.

Si precisa che la compravendita ha riguardato anche la comproprietà per 1/2 dell'accessorio censito al Foglio 16 Mapp. 762 Sub. 1, 2 e 3 ma lo stesso non è ricompreso nella presente procedura esecutiva.

Le quote sui beni sono state acquistate dai sig.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** .

- *** DATO OSCURATO *** (dal 21/07/2005 al 13/04/2006)

per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà relativamente al Foglio 16 Mapp. 1014 Sub. 2

oltre alla proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile censito al Foglio 16 Mapp. 1014 Sub. 1

in forza di Atto di Compravendita stipulato il **21/07/2005** a firma di notaio Giovanni Muraro ai nn. 31.691/5.869 Rep./Racc., trascritto il 02/08/2005 a Vicenza (Vi) ai nn. 20.515/12.990 R.G./R.P.

Si precisa che la compravendita ha riguardato anche la comproprietà per 1/2 dell'accessorio censito al Foglio 16 Mapp. 762 Sub. 1, 2 e 3 ma lo stesso non è ricompreso nella presente procedura esecutiva.

Le quote sui beni sono state acquistate dal sig. *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. **9786/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , inerente lavori di ristrutturazione edificio esistente per opere interne e adeguamento funzionale ed igienico, presentata il 06/06/2003 con il n. 9786 di protocollo.

Il fabbricato originario è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967.

Si precisa che con comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale del 12/06/2007, si informava che i termini per l'esecuzione dei lavori in oggetto sono scaduti. Per la prosecuzione degli stessi dovrà essere presentata una nuova pratica D.I.A. e/o Permesso di Costruire. Qualora i lavori siano stati ultimati, si dovrà presentare istanza di Fine Lavori ed eventuale pratica di Variante nel caso di modifiche rispetto il progetto originario. Si comunicava infine che, qualora ne ricorra la necessità, dovrà essere richiesto il Certificati di Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del P.I. - piano degli interventi vigente, in forza di delibera n. 64 del 29/12/2020, l'immobile ricade in zona **A2 di interesse architettonico ed ambientale (Nucleo Storico n. 42)**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 18 - ZONE DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE (A)

1. Riguardano le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali. Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso. Gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione nelle aree indicate nelle tavole del PI come appartenenti al Centro Storico sono subordinati o alla presenza di uno Strumento Attuativo Vigente (Piano di Recupero) o alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero, nell'ambito di individuate aree di degrado, regolato dalle seguenti norme di carattere generale. Gli edifici compresi nelle suddette aree sono classificati a mezzo di schede, secondo il valore di arte, di storia, di cultura, o, semplicemente, di ambiente urbanistico tradizionale.

2. Il PI individua le seguenti sottozone:

- Zona A1 Centro Storico: comprendono gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, antecedente alla data di impianto del catasto italiano, aventi originariamente carattere urbano
- Zona A2 "Nuclei storici": comprendono i nuclei minori di valore ambientale, antecedenti alla data di impianto del catasto italiano, aventi originariamente carattere agricolo. Sono costituiti dagli edifici più le relative aree di pertinenza individuati e già regolati da apposita normativa.
- A/3 - Ville e complessi monumentali: comprendono sia gli edifici isolati di valore architettonico, con annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata, sia i soli parchi, giardini o ambienti di particolare valore naturale e paesaggistico, annessi ad edifici privi di valore formale.

3. Tipologie di intervento

3.2) ZONE A2 - NUCLEI STORICI

Il P.I. si attua nel seguente modo:

a) mediante I.E.D.:

- sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti dal grado di protezione assegnato e, se previsto, di ampliamento in misura non superiore a 30 mc per unità abitativa per adeguamento igienico/sanitario o funzionale;

- nuova edificazione nel rispetto dei parametri edificatori e delle modalità precisate nell'allegato A alle NTO all'interno degli ambiti di edificabilità indicati negli elaborati Schede puntuali d'intervento per le zone A2 e A3

b) mediante P.U.A.:

- sui fabbricati esistenti è ammessa la variazione fino ad un grado dei gradi di protezione nn. 3, 4 e 5; in caso di ristrutturazione urbanistica i parametri edificatori sono:

- a. densità edilizia: gli indici di utilizzazione fondiaria non devono superare il 50% del valore medio della zona, e comunque non devono superare 2,25 mc/mq.
- b. altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o storico-ambientale.
- c. nuova edificazione nel rispetto dei parametri edificatori precisati nell'allegato A alle NTO con possibilità di riorganizzare la volumetria prevista all'interno del nucleo storico.

3.2.1) Aree libere

Nelle aree libere individuate seguendo i criteri contenuti nell'allegato Prontuario degli interventi e non vincolate a spazi pubblici:

1. mediante I.E.D. non sono ammesse nuove costruzioni fuori terra;
2. mediante P.U.A. sono ammessi interventi di nuova costruzione (NE) nel rispetto delle indicazioni plani volumetriche, tipologiche ed architettoniche contenute nel "Prontuario", che in questo caso rivestono valore orientativo e nel rispetto degli indici previsti al precedente punto 3.2/b.

3.2.2) Annessi rustici e allevamenti domestici

Sui fabbricati esistenti è ammessa la conservazione delle attività connesse all'agricoltura, con le seguenti prescrizioni:

- a) mediante I.E.D. sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento ricorrendone i presupposti ai sensi degli artt. 43 e 44 della LR 11/04;
- b) mediante P.U.A. possono essere ammessi tutti gli altri interventi nel rispetto dei limiti fissati dalla LR 11/04; è ammessa la trasposizione del volume verso le zone agricole contigue, se consentito dalla disciplina di zona e ricorrendone le condizioni per la nuova edificazione in zona agricola ai sensi del titolo V della LR 11/04;

3.2.3) Percorsi

Sono individuati all'interno dei nuclei storici i percorsi matrice e i percorsi di impianto in riferimento a quanto contenuto nel "Prontuario degli interventi". In sede di progettazione definitiva il tracciato del percorso può essere marginalmente modificato purché sia garantita la comunicazione tra i punti iniziali e finali dell'itinerario, nel tratto considerato: prima dell'approvazione del progetto definitivo eventuali interventi interferenti con il tracciato indicato, devono essere espressamente autorizzati dal comune che ne verificherà la compatibilità.

Allegato A delle N.T.O. Art. 4 - GRADO DI PROTEZIONE E CATEGORIA DI INTERVENTO

1. Ai fabbricati esistenti individuati nelle planimetrie di Piano è stato assegnato il grado di protezione al quale corrispondono le categorie di intervento in applicazione dell'art. 15 del PAT; il grado di protezione è attribuito all'edificio nel suo complesso e determina le possibilità di intervento (categorie di intervento) che saranno oggetto del titolo edilizio secondo le definizioni di legge.

2. Per i volumi confermati sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria; è altresì ammesso il restauro e risanamento conservativo, previa rimozione o ridefinizione delle superfetazioni, baracche e tettoie, servizi pensili o accostati, elementi impropri (mensole in ferro, sostegni diversi...) frutto di sedimentazione nel tempo, al fine di ripristinare l'originario aspetto dell'edificio o ricondurre i diversi elementi dissonanti a forme e tipologie consone con quelle originarie del centro storico. È ammessa la demolizione e fedele ricostruzione di quelle parti di edificio di cui è prevista la conservazione ma che inderogabili motivi di staticità certificati da idonea perizia, ne rendono impossibile il recupero.

Grado di protezione n. 3: edifici di buon valore ambientale, di cui interessa la conservazione di tutti gli elementi esterni, per le caratteristiche Storico-Artistiche e per il rapporto con il contesto ambientale circostante.

Categoria d'intervento: l'intervento ammesso e la ristrutturazione edilizia con vincolo

planivolumetrico totale senza aumento di volume né di superficie di calpestio. È prescritto il restauro di tutti gli elementi interni ed esterni morfologicamente rilevanti, con le modalità dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001. Sono consentite demolizioni parziali per le parti originarie e/o prive di pregio.

Destinazione d'uso ammissibile: uso abitativo e/o servizi pubblici e usi compatibili previo analisi giustificative.

3. Tramite delibera di Giunta è ammessa la modifica fino ad un grado di protezione relativo a ciascun fabbricato, esclusi quelli riconosciuti di valore architettonico elevato o significativo e assoggettati ad intervento di restauro e di risanamento conservativo, qualora sia dimostrabile una diversa valutazione degli elementi originari costitutivi del fabbricato, tramite:

- documentazione archivistica (mappe, fotografie, documenti in genere);
- rilievo morfologico (caratteristiche costruttive e tipologiche);
- indagine stratigrafica (tesa a documentare le trasformazioni intervenute)

4. Per gli edifici tutelati di valore storico-monumentale del PRG/PI, si rimanda ai gradi di protezione e relative categorie d'intervento del presente articolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- lievi modifiche interne ed esterne all'abitazione;
- bagno privo di autorizzazione edilizia.

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- S.C.I.A. in Sanatoria per la regolarizzazione delle difformità interne ed esterne;
- Demolizione completa del bagno esistente per ripristino stato autorizzato, compreso lo smaltimento in discarica del materiale di risulta.

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in Sanatoria: €3.000,00
- Demolizione bagno: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- al Catasto Fabbricati, la planimetria dell'abitazione non risulta conforme allo stato esistente e allo stato urbanisticamente autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica Docfa al Catasto Fabbricati per aggiornamento planimetrico

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €750,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: _____

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: _____

BENI IN CORNEDO VICENTINO VIA GONZATI 22

ABITAZIONE DI CORTE

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione di corte a CORNEDO VICENTINO VIA GONZATI 22, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di:

1/1 di piena proprietà

a carico del sig. *** DATO OSCURATO ***

Il presente Lotto, sito nel Comune di Cornedo Vic.no (Vi) in Via Gonzati n.22, è composto da un'abitazione cielo/terra inserita all'interno di un complesso di fabbricati di tipo "a corte", identificanti una classica contrada ex rurale presente nel territorio agricolo comunale. La stessa è situata in zona collinare periferica ed i vari servizi alla persona (scuole, uffici, ecc) ed i negozi al dettaglio non sono presenti nelle strette vicinanze; per accedervi bisogna raggiungere il centro paese che dista circa 1,5 Km. La contrada è caratterizzata da una grande corte comune (mappale 234), accessibile direttamente da Via Gonzati, a servizio di varie proprietà e dalla quale si accede alle diverse unità immobiliari esistenti. Si precisa che su tale corte comune non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio; ciò nonostante si evidenzia che, dalle visure catastali, l'abitazione oggetto di stima risulta avere il diritto d'uso comune su tale corte mappale 234.

Attraverso la suddetta area comune (mappale 234) si raggiunge un portico il cui uso è condiviso con una seconda abitazione (mappale 1014 sub. 3); da qui si accede al fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva. Tale immobile, avente quattro piani fuori terra e nessun piano interrato, è costituito da una residenza affiancata su due lati e con due affacci liberi, uno dei quali sul portico comune a sud. Al piano terra, l'abitazione è composta da una cucina/soggiorno (14,00 mq circa) ed un bagno finestrato (6,00 mq circa). Con scala interna si raggiunge il piano primo dove si trovano un piccolo disimpegno (3,00 mq circa) e la prima camera da letto (11,00 mq circa). Al piano secondo sono siti un altro disimpegno (3,00 mq circa) e la seconda camera da letto (12,00 mq circa). Infine, al piano terzo, è presente un locale ad uso soffitta (16,50 mq circa). Tra le parti comuni vi è anche un giardino posto sul retro e non direttamente comunicante (mappale 1014 sub. 1) avente una superficie catastale di circa 130 mq e il cui utilizzo è condiviso con il mappale 1014 sub. 3 (altra proprietà). Si precisa che su una porzione di tale giardino è presente una recinzione con zoccolatura in calcestruzzo e rete metallica plastificata che delimita un'area a nord/ovest; non è chiaro chi e a quale scopo utilizzi la suddetta area.

Si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il bagno al piano terra risulta privo di autorizzazione edilizia. Ne consegue che lo stesso risulta abusivo e, nella presente relazione peritale, se ne prevede la sua completa demolizione. Senza un bagno l'abitazione risulterà non agibile pertanto la parte aggiudicataria dovrà provvedere alla realizzazione di un nuovo bagno e di tutto quanto necessario per ottenere il certificato di agibilità.

L'immobile, presubimilmente edificato in origine nella prima metà del '900, presenta strutture in pietra e tetto in legno, solai in laterocemento e legno ed il bagno, dotato di vasca, presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni, ad eccezione di quello in bagno che è in alluminio, sono in legno ed alcuni di essi sono dotati di balconi oscuranti. Tali serramenti si presentano in condizioni scadenti e non termicamente isolanti.

In generale l'abitazione si presenta in condizioni manutentive molto scarse, con evidenti problematiche igienico-sanitarie ed è palese la mancanza di una regolare manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Infatti si sono rilevate diffuse e consistenti aree di umidità e di muffa sia a parete che a soffitto in tutti i locali, con intonaci e controsoffitti deteriorati, pavimenti in parte rovinati, infissi logori e impianti vetusti. E' evidente dunque la necessità di effettuare dei lavori di risanamento e di rinnovamento dell'intero immobile, una manutenzione straordinaria che interessi i pavimenti, i serramenti interni ed esterni, gli impianti (idrico, elettrico e termico), gli intonaci, gli isolamenti, la copertura e le finiture in genere (rasature, tinteggiature, ecc.). Inoltre, come detto in precedenza,

l'immobile è da considerarsi privo di un bagno in quanto quello esistente non risulta urbanisticamente autorizzato e se ne indica la demolizione. Dovrà pertanto essere prevista anche la realizzazione di un nuovo bagno, con opere connesse, senza il quale l'abitazione non sarà abitabile. Al momento del sopralluogo l'unità si trovava completamente arredata ma la mobilia presente, visto il pessimo stato conservativo, sarà in gran parte destinata alla discarica, cucina compresa.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1014 sub. 2 (catasto fabbricati)

categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro

indirizzo catastale: VIA GONZATI

piano: T-1-2-3

intestato a *** DATO OSCURATO *** (piena proprietà per la quota di 1/1)

derivante da VARIAZIONE del 19/11/2002 Pratica n. 352845, in atti dal 19/11/2002, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15003.1/2002)

Coerenze: In senso N.E.S.O.: Mapp.1014 Sub.1 (corte comune), Mapp.1014 Sub.3 (abitazione altrà ditta), Mapp.1014 Sub.1 (portico comune), Mapp.1115

- Al Catasto Terreni, l'attuale Mapp. 1014 ("Ente Urbano" di 201 mq) deriva dal Mapp. 230 ("Fabb. Rurale" di 201 mq) a seguito di Tipo Mappale del 08/01/2002 Pratica n. 548395, in atti dal 08/01/2002 (n. 209.1/2002). Il Mapp. 230 ("Fabb. Rurale" di 201 mq) deriva dal Mapp. 230 ("Fabb. Rurale" di 45 mq) a seguito di Variazione del 08/01/2002 Pratica n. 548395, in atti dal 08/01/2002 (n. 209.1/2002). Il Mapp. 230 ("Fabb. Rurale" di 45 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Si precisa che l'originario Mapp. 230, e pertanto anche il derivato Mapp. 1014, hanno diritto sulla corte comune censita al Foglio 16 Mapp. 234.

- Al Catasto Fabbricati il Mapp. 1014 Sub. 2 è stato in origine censito con COSTITUZIONE del 11/03/2002 Pratica n. 75531, in atti dal 11/03/2002 (n. 967.1/2002). In seguito è stato oggetto di VARIAZIONE del 19/11/2002 Pratica n. 352845, in atti dal 19/11/2002, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15003.1/2002) e di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0052769, in atti dal 08/03/2005, per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5976.1/2005).

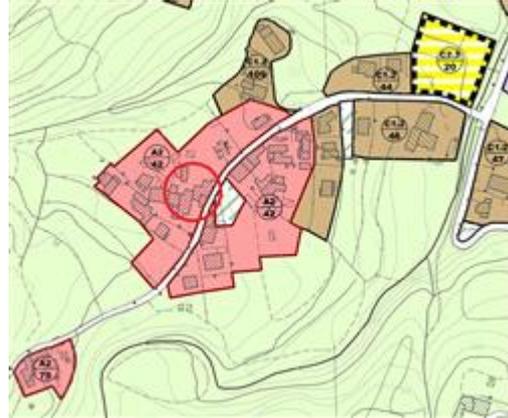


DESCRIZIONE DELLA ZONA

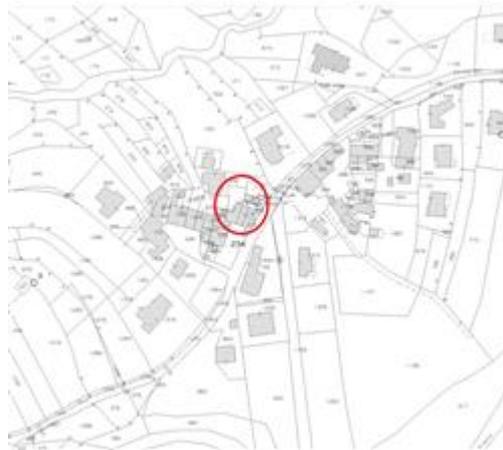
I beni sono ubicati in zona periferica/collinare, il traffico nella zona è locale ed i parcheggi sono scarsi.



Ortofoto



Estratto Piano degli Interventi



Mappa catastale

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 Km
 autostrada distante 20 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:
 idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da



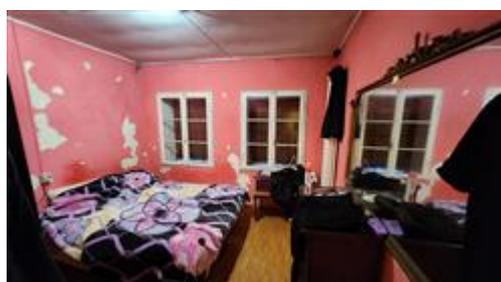
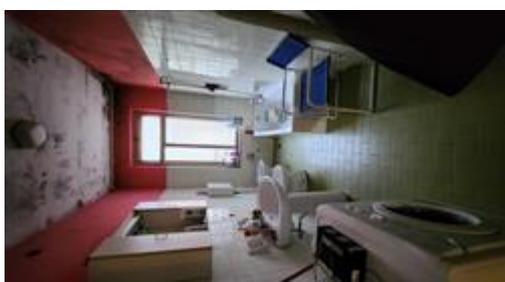
rete comunale, conformità non rilevabile

elettrico: misto (sottotraccia/cavi a vista)
con tensione 220V, conformità non rilevabile

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con termosifoni a
parete, conformità non rilevabile

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:



[155,78 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 141275/2023 registrata in data 27/12/2003

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali d'abitazione (piani terra, primo e secondo)	64,00	x	100 %	=	64,00
Locale soffitta (piano terzo, parte con Hmin > 1,5 m)	12,00	x	66,667 %	=	8,00
Totale:	76,00				72,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/05/2021

Fonte di informazione: STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari)

Descrizione: Abitazione al piano terra, primo e secondo con autorimessa esclusiva

Indirizzo: Cornedo Vic.no (Vi), Via Gonzati n.18

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 103.050,00 pari a 609,76 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/08/2019

Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)

Descrizione: Abitazione al piano secondo con corte comune

Indirizzo: Cornedo Vic.no (Vi), Via Serraglio n.10

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 592,11 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	103.050,00	45.000,00
Consistenza	72,00	169,00	76,00
Data [mesi]	0	36,00	58,00
Prezzo unitario	-	609,76	592,11

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,08	-85,88	-37,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	592,11	592,11

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	103.050,00	45.000,00
Data [mesi]	-3.091,50	-2.175,00
Prezzo unitario	-57.434,21	-2.368,42
Prezzo corretto	42.524,29	40.456,58

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **41.490,43**
 Divergenza: 4,86% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 576,26 = **41.490,72**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.490,72**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.490,72**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza (Vi), ufficio del registro di Vicenza (Vi), conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza (Vi), ufficio tecnico di Cornedo Vicentino (Vi), osservatori del mercato immobiliare STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari), DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili), ed inoltre: ASTALEGALE.net (aste aggiudicate), OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione di corte	72,00	0,00	41.490,72	41.490,72
				41.490,72 €	41.490,72 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.250,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 35.240,72

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): €. 5.286,11

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 0,61

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 29.954,00

data 30/04/2024

il tecnico incaricato
Arch. Oscar Brunello