

TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

R.G.E.: 106/2022

Giudice: dott. Prendini Luca

Immobile: Perizia di stima di un'unità immobiliare residenziale unifamiliare, ubicata al piano interrato, terra, primo e secondo, sita in via Paolo Renier n°8 nel Comune di Thiene (VI), di proprietà di **Omissis**, **Omissis** e **Omissis**.

Data conferimento

incarico: 02/05/2022

Data Giuramento: 06/05/2022

Data udienza: 06/09/2022

Esperto: Geometra Marzio Dal Toso, iscritto al collegio dei geometri di Vicenza al n. 2128, con studio in Vicenza viale B. D'Alviano n°21

PERIZIA DI STIMA

(aggiornata con la registrazione della Voltura n. 1267.1/2023 – Pratica n. VI0006181 in atti dal 20/01/2023 per “Riunione diritti per morte usufruttuario” in morte di **Omissis**)

Redatta secondo metodo di confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) secondo gli standard internazionali (IVS)

Agosto 2022-Aggiornamento Febbraio 2023



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. **106/2022** R.G., Giudice *dott. Prendini Luca* promossa da:

Omissis

quale mandataria di

Omissis

contro

Omissis

Omissis

Omissis

Diritto (pag. 8-9):	<p>Omissis Usufruttuario per 1/1 in regime di separazione dei beni</p> <p>Omissis Nudo Proprietario per 1/2</p> <p>Omissis Nuda Proprietaria per 1/2</p>
----------------------------	---



Beni (pag. 9):	Unità unifamiliare sita al Piano interrato, Terra, Primo e Secondo con ampio giardino esclusivo
Ubicazione (pag. 11):	Comune di Thiene (VI) Via Paolo Renier n° 8
Stato (pag. 19):	Condizioni appena Sufficienti
Dati Catastali attuali (pag. 9):	Comune di Thiene, Fg. 7, Mappale 259: Cat. A/1, Cl 2, vani 13, Piano S1-PT-P1°, Rend. 2.182,02
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 23):	Catastalmente l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Via Paolo Renier n°8 e non in Via degli Olmi n°6. Dovrà essere presentata una rettifica catastale toponomastica in fase di aggiornamento della planimetria catastale.
Situazione catasto (pag. 24-25):	<p><u>Mappale 259 - Abitazione</u></p> <p>Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 10/07/2006. La planimetria catastale risulta essere NON conforme a quanto rilevato. Le difformità rilevate sono:</p> <p><i>Piano interrato:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversa rappresentazione della scala; - Diversa rappresentazione delle finestre; - Diversa realizzazione dei muri perimetrali. <p><i>Piano terra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di una veranda a chiusura della scala ubicata nel portico; - Realizzazione di una botola delimitata da un muro basso di accesso alla cantina a chiusura della scala di collegamento del piano terra con il piano interrato; - Traslazioni dei fori esterni; - Lieve traslazioni dei muri divisorii interni; - Diverso spessore dei muri portanti interni ed esterni; <p><i>Piano primo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Traslazioni dei fori esterni; - Lieve traslazioni dei muri divisorii interni; - Diverso spessore dei muri portanti interni ed esterni; - Mancata indicazione di gradini ubicati uno in prossimità della porta di accesso della camera a sud e uno in prossimità della porta che divide i due corridoi. <p><i>Piano secondo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Traslazioni dei fori esterni; - Lieve traslazioni dei muri divisorii interni; - Diverso spessore dei muri portanti interni ed esterni; - Realizzazione di una finestra nel bagno; - Diversa realizzazione rampa della scala di accesso alla soffitta.



	<p>In fase di presentazione della Variazione catastale Docfa dovranno essere aggiornati i riferimenti toponomastici dell'immobile pignorato poiché attualmente l'immobile è ubicato in Via Paolo Renier n°8 e non in Via degli Olmi n°6.</p> <p>La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € 1.200,00 + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.</p> <p><u>Si precisa che come richiesto dal Giudice, si è provveduto ad eseguire un aggiornamento catastale della Ditta intestataria, mediante deposito di Voltura Catastale n. 1267.1/2023 – Pratica n. VI0006181 in atti dal 20/01/2023 per “Riunione diritti per morte usufruttuario” in morte di Omissis.</u></p>
<p>Situazione urbanistico/edilizia (pag. 28-29):</p>	<p>Da ricerca documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Thiene (VI) fornendo i dati catastali e il protocollo di una pratica edilizia, sono stati trovati progetti iniziali e successive variazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale.</p> <p>La documentazione reperita è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Concessione Edilizia n. 42-85-1 del 19/03/1985 (progetto prima ristrutturazione);</i> - <i>Concessione Edilizia n. 42-85-1-V1 del 16/09/1985 (variante alla prima ristrutturazione);</i> - <i>Concessione Edilizia n.110-88-1 del 24/06/1988 (ultimazione lavori alla C.E. 42-85-1-V1 DECADUTA);</i> - <i>Concessione Edilizia n. 77-99-1 del 20/05/1999 (sanatoria + variante alla C.E. 42-85-1-V1 DECADUTA);</i> - <i>Concessione Edilizia n. 008-04-1 del 27/01/2004 (sanatoria + variante alla C.E. 42-85-1-V1 DECADUTA);</i> - <i>Concessione Edilizia n. 106-04-1 del 06/09/2004 (sanatoria + variante alla C.E. 42-85-1-V1);</i> <p><u>Mappale 259 - Abitazione</u> <u>Situazione non regolare:</u></p> <p><i>Piano interrato:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversa rappresentazione della scala; - Diversa rappresentazione della finestra a Nord Est; <p><i>Piano terra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversa destinazione d'uso dei locali ubicati a Nord Est; - Diversa rappresentazione della botola di accesso alla cantina interrata; - Traslazioni dei fori esterni; - Lieve traslazioni dei muri esterni e dei divisori interni; - Diverso spessore e rappresentazione dei muri della stanza a Sud Ovest. <p><i>Piano primo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Traslazioni dei fori esterni; - Lieve traslazioni dei muri divisori interni; - Lieve traslazioni dei muri esterni e dei divisori interni; - Diverso spessore e rappresentazione dei muri della stanza a Sud Ovest.



	<p><i>Piano secondo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Traslazioni dei fori esterni; - Lieve traslazioni dei muri divisorii interni; - Diverso spessore dei muri portanti interni ed esterni; - Diversa realizzazione rampa della scala di accesso alla soffitta. - Diverso spessore e rappresentazione dei muri della stanza a Sud Ovest. <p><u>L'immobile è privo di AGIBILITA'. Si precisa che La Corte di Cassazione, nella sentenza n. 2294 del 30 gennaio 2017, ha stabilito che l'immobile privo del certificato di abitabilità non può essere messo in commercio. Infatti la legge stabilisce che la mancanza della certificazione di agibilità/abitabilità dell'immobile inficia in maniera sostanziale la potenziale compravendita. Si demanda al Giudice competente la legale possibilità di commercializzazione dell'immobile.</u></p> <p>La situazione urbanistica dell'unità è regolarizzabile mediante presentazione di Permesso a Costruire o SCIA in sanatoria per legittimare urbanisticamente, con costo stimato, di circa, € 3.516,00 + cassa professionale ed IVA (con costo già detratto dal prezzo a base d'asta). L'Ufficio Tecnico Comunale valuta di applicare una sanzione economica di € 516,00, già compresa nel costo precedentemente stimato.</p>
<p><u>Impianto GAS e Termoidraulico:</u> (pag. 14)</p>	<p><u>Abitazione Mapp. 259 – piano interrato/terra/primo/secondo</u></p> <p>L'impianto è costituito da radiatori in acciaio lamellare collegati a caldaia autonoma alimentata a gasolio, vocata anche alla produzione di acqua calda. Attualmente la caldaia non risulta essere funzionante ed il riscaldamento dei locali avviene mediante l'utilizzo di stufe a legna e a pellet (non a norma), mentre la produzione di acqua calda avviene mediante l'utilizzo di uno scaldacqua esterno collegato ad una bombola di gpl. Nei locali dove sono ubicate le stufe mancano i fori di areazione. L'immobile non è allacciato alla conduttura del gas comunale.</p> <p>Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto termoidraulico ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i..</p> <p>L'impianto non risulta pertanto essere normato e dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.</p>
<p><u>Impianto ELETTRICO :</u> (pag. 14)</p>	<p><u>Abitazione Mapp. 259 – piano interrato/terra/primo/secondo</u></p> <p>L'impianto elettrico dell'unità residenziale risulta essere in un sufficiente stato manutentivo. L'impianto risale alla prima ristrutturazione (1985); presenta componentistica mista con prevalenza della Marca Vimar serie 7000; non sono presenti impianto citofonico, telefonico ed elettrificazione dei cancelli, è presente impianto TV. Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i..</p> <p>L'impianto non risulta pertanto essere normato e dovrà essere manutentato ed adeguato mediante conformità, da tecnico specializzato in base ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.</p>



Valore di mercato (pag. 49):	€ 294.762,00 (diconsi Euro duecentonovantaquattromilasettecentosessantadue,00)
Valore a base d'asta (pag. 50):	€ 246.550,00 (diconsi Euro duecentoquarantaseimilacinquecentocinquanta/00)
Valore mutui (precetto) (pag. -):	€ 568.019,50 (Euro cinquecentosessantottomiladiciannove/50)
Valore immobile in atto notarile (All. 1):	Non essendo in possesso della copia del VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Rg 48/2006, ma solo della nota di trascrizione del 20/09/2006 Rg n. 2462 Rp n. 1661, non è fattibile indicare il valore dell'immobile. La pratica di richiesta di disarchiviazione e successiva copia atto, è stata presentata il 13/07/2022 e secondo l'ufficio cancelleria Famiglia (Tribunale di Vicenza) necessiterà di circa 3-4 mesi per essere evasa.
Vendibilità:	MEDIA
Pubblicità:	Siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale.
Occupazione (pag. 37):	Occupato
Titolo di occupazione (pag. 37):	Occupato dai nudi proprietari e dall'usufruttuario. Contratto di Locazione n. 962 serie 3T registrato l'11/02/2019 con scadenza il 31/01/2027.
Oneri (pag. 44):	<ul style="list-style-type: none"> - eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli; - adeguamento fori ventilazione impianti, realizzazione ringhiera scala, rimozione accessori abusivi (con costo compreso nella riduzione del 15%); - adeguamento degli impianti elettrico, gas e termosantario ai sensi al DM. 37/08 e s.m.i. e ripristino dell'impianto di riscaldamento; - manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile; - <u>difformità catastali</u>, aggiornamento toponomastico, con un costo stimato di € 1.200,00 + cng ed iva decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura; - <u>difformità urbanistico edilizie</u>, vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato di € 3.515,00 (€ 2.000,00 + 516,00 sanzione) + cng ed iva decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura; - redazione pratica di Agibilità.
Spese condominiali:	Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non è costituito in condominio in quanto edificio unifamiliare.
APE (pag. 19):	Si realizzata da Ausiliario Esperto Perito Estimatore. Classe energetica G (all. 6)
Problemi: (pag. -):	- REDAZIONE DI PRATICHE CATASTALI PER AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA, AGGIORNAMENTO DEI DATI TOPONOMASTICI



	<p>DELL'IMMOBILE, CON COSTI PARI A €. 1.200,00 DECURTATI DAL PREZZO DI VENDITA;</p> <ul style="list-style-type: none">- REDAZIONE DI PRATICA URBANISTICA DI SANATORIA CON COSTI PARI A €. 3.516,00 DECURTATI DAL PREZZO DI VENDITA;- REDAZIONE PRATICA DI AGIBILITA';- ADEGUAMENTO DELL'IMPIANTO TERMOIDRAULICO , GAS ED ELETTRICO AI SENSI DEL D.M. 37/08 E S.M.I. E RIPRISTINO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO;- INSTALLAZIONE RINGHIERA DI PROTEZIONE SULLA SCALA DI COLLEGAMENTO DELLA CAMERA A SUD EST CON LA SOFFITTA (CON COSTI COMPRESI NELLA RIDUZIONE DEL 15%);- DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO IN PUBBLICA DISCARICA DEGLI ACCESSORI ABUSIVI REALIZZATI NEL CORTILE (CON COSTI COMPRESI NELLA RIDUZIONE DEL 15%);- ADEGUAMENTO IMPIANTI CON OPPORTUNI FORI DI AEREAZIONE (CON COSTI COMPRESI NELLA RIDUZIONE DEL 15%).
--	---

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina del Giudice, dott. *Prendini Luca* del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Dal Toso Marzio ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 02/05/2022 e prestando giuramento in forma telematica in data 06/05/2022;

Per la redazione della presente perizia sono state eseguite le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;
- verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica, telematica, sempre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia, della nota di trascrizione del VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI del 20/09/2006 RG n. 2462 RP n. 1661, e, attraverso lo studio notarile Fiengo, dell'Atto di Compravendita Rp 43406 e Rc 7075 del 21/07/1998 del Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene (VI) trascritto a Schio (VI) il 25/07/1998 ai n° 5572 Rg e 4140 Rp, e registrato a Thiene (VI) il 29/07/1998 al n. 371 serie 1V, con il quale gli esecutati hanno ricevuto i beni. Si precisa che per l'ottenimento della copia del verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni è stata richiesta in data 13/07/2022 la disarchiviazione dell'RG 48/2006 di riferimento, e, secondo l'Ufficio Cancelleria Famiglia (Tribunale di Vicenza) necessiterà di circa 3-4 mesi per essere evasa;



- attraverso accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Thiene (VI), verifica dalla quale è emersa la presenza di progetti iniziali:

- *Concessione Edilizia n. 42-85-1 del 19/03/1985 (progetto prima ristrutturazione);*
- *Concessione Edilizia n. 42-85-1-VI del 16/09/1985 (variante alla prima ristrutturazione);*
- *Concessione Edilizia n. 110-88-1 del 24/06/1988 (ultimazione lavori alla C.E. 42-85-1-VI **DECADUTA**);*
- *Concessione Edilizia n. 77-99-1 del 20/05/1999 (sanatoria + variante alla C.E. 42-85-1-VI **DECADUTA**);*
- *Concessione Edilizia n. 008-04-1 del 27/01/2004 (sanatoria + variante alla C.E. 42-85-1-VI **DECADUTA**);*
- *Concessione Edilizia n. 106-04-1 del 06/09/2004 (sanatoria + variante alla C.E. 42-85-1-VI);*

In data 20/03/1985 ai numeri Rg 1425 e Rp 1137 è stato trascritto a favore del Comune di Thiene e contro al Sig. **Omissis** la Costituzione di Vincolo di non edificazione sulla particella oggetto di Perizia.:

- attraverso accesso diretto presso gli Uffici Stato Civile e Anagrafe del Comune di Thiene (VI) sono stati ottenuti opportuni certificati, sia per gli Esecutati sia per eventuali altri soggetti che occupavano l'immobile pignorato (vedi All. 5);

- eseguito sopralluogo: è stato eseguito un sopralluogo in data 10/06/2022 con inizio delle operazioni peritali alle ore 9.00 e termine, circa, ore 12.30, alla presenza di una esecutata. La stessa, durante il sopralluogo, ha fornito l'adeguata assistenza e tutte, per quanto a loro noto, le informazioni; nell'occasione venne verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo plani/altimetrico dei beni oggetto di procedura così come un rilievo fotografico, e richiesta documentazione urbanistico-catastale, degli impianti, condominiale (parti comuni) ed APE;

- eseguita verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bassano del Grappa, con richiesta presentata in data 10/05/2022, dalla quale risulta che è registrato un contratto di locazione a nome degli esecutati (Contratto di Locazione n. 962 serie 3T registrato l'11/02/2019). (vedi All. 4);

- eseguite ricerche presso ufficio anagrafe del Comune Thiene (VI): da ricerche presso l'ufficio anagrafe del Comune di Thiene (VI), ad oggi risultano esserci residenti all'interno delle unità immobiliari oggetto di perizia i signori **Omissis, Omissis, Omissis** (esecutati);

- eseguite ricerche per esistenza condominio: il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non è costituito in condominio, in quanto edificio unifamiliare.

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

Omissis

Usufruttuario per 1/1 in regime di separazione dei beni



Omissis

Nudo Proprietario per 1/2

Omissis

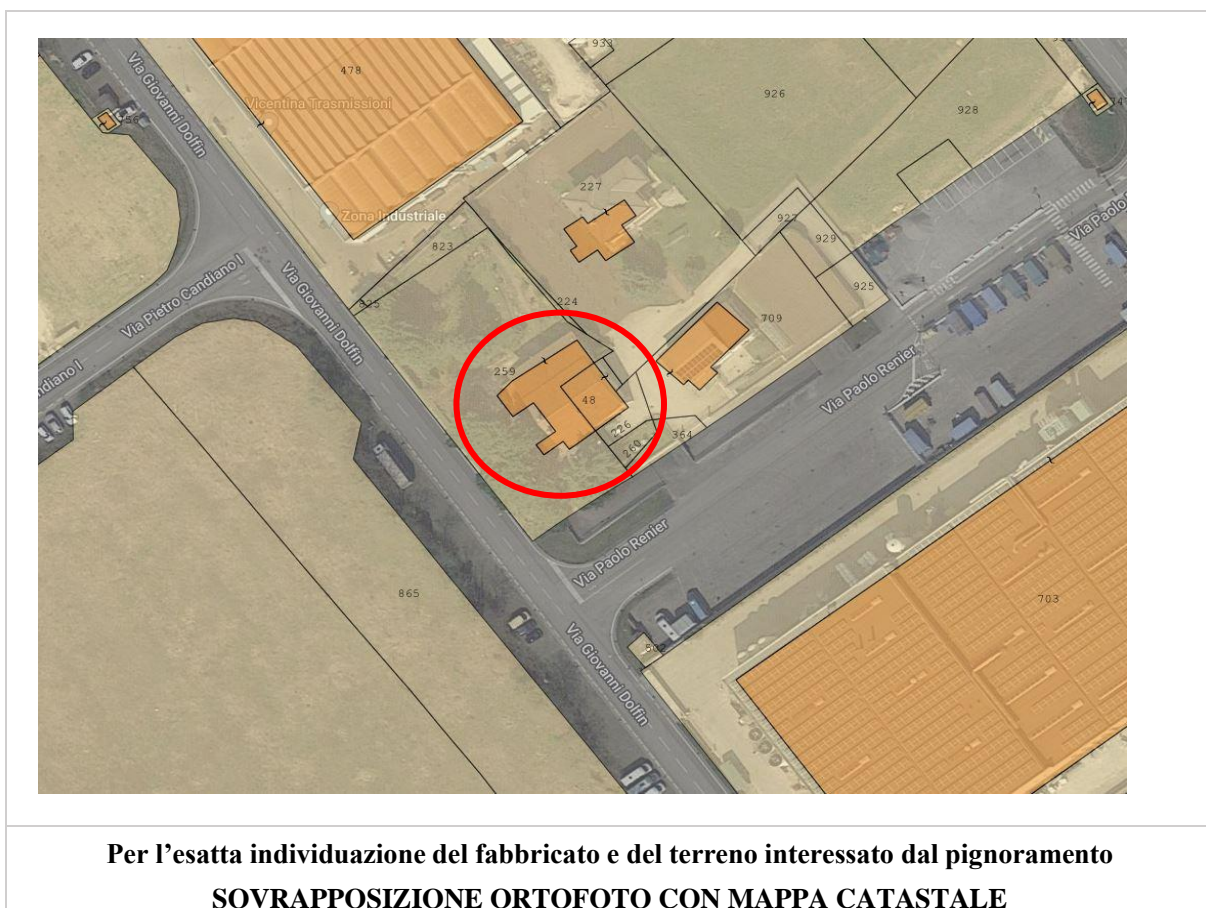
Nuda Proprietaria per 1/2

di VILLINO UNIFAMILIARE SITO AL PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO e SECONDO, posto nel Comune Thiene (VI) in Via Paolo Renier n° 8.

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:

Il bene pignorato per quanto indicato nell' Atto di Pignoramento, risulta identificato con (Vedi All. 2):
NCEU del Comune di Thiene (VI):

- Fig. 7, Mappale 259, cat. A/1, Cl 2, vani 13 Piano S1- PT - P1° - P2° ; Rend. € 2.182,03



Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessato dalla presente procedura;



- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da una sola unità Immobiliare residenziale con autorimessa e area urbana di pertinenza;

il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali:

- l'intera particella identificata con Comune di Thiene (VI), Fg. 7 mapp. 259, confina:

A Nord Est con le particelle identificate con il Fg. 7 Mapp. 224, 227, 48,

A Sud Est con le particelle identificate con il Fg. 7 Mapp. 227, 48, 606,226, 260, 364;

A Sud Ovest con la particella identificate con il Fg. 7 Mapp. 606;

A Nord Ovest con le particelle identificate con i Fg. 7 Mapp. 825, 823;

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Thiene (VI), Fg. 7, Mapp. 259 confina, per:

La parte prettamente residenziale che si sviluppa al piano interrato, terra, primo e secondo del complesso pluri-famigliare:

A Nord Est:	Piano Interrato confina con terrapieno	Mapp. 259;
	Piano Terra confina con la corte esclusiva	Mapp. 259;
	confina con a.u.i. – altra Ditta	Mapp. 48;
	Piano Primo si affaccia sulla corte esclusiva	Mapp. 259;
	confina con a.u.i. – altra Ditta	Mapp. 48;
	Piano Secondo confina con a.u.i. – altra Ditta	Mapp. 48;
A Sud Est:	Piano Interrato confina con terrapieno	Mapp. 259;
	Piano Terra confina con a.u.i. – altra Ditta	Mapp. 48;
	confina con la corte esclusiva	Mapp. 259;
	Piano Primo si affaccia con la corte esclusiva	Mapp. 259;
	Piano Secondo si affaccia con la corte esclusiva	Mapp. 259;
A Sud Ovest:	Piano Interrato confina con terrapieno	Mapp. 259;
	Piano Terra confina con la corte esclusiva	Mapp. 259;
	Piano Primo confina con a.u.i. – altra Ditta	Mapp. 259;
	Piano Primo si affaccia con la corte esclusiva	Mapp. 259;
	Piano Secondo si affaccia con la corte esclusiva	Mapp. 259;
A Nord Ovest:	Piano Interrato confina con terrapieno	Mapp. 259;
	Piano Terra confina con la corte esclusiva	Mapp. 259;
	Piano Primo confina con a.u.i. – altra Ditta	Mapp. 259;
	Piano Primo si affaccia con la corte esclusiva	Mapp. 259;
	Piano Secondo si affaccia con la corte esclusiva	Mapp. 259.



2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;

2.1 Beni e ubicazione:

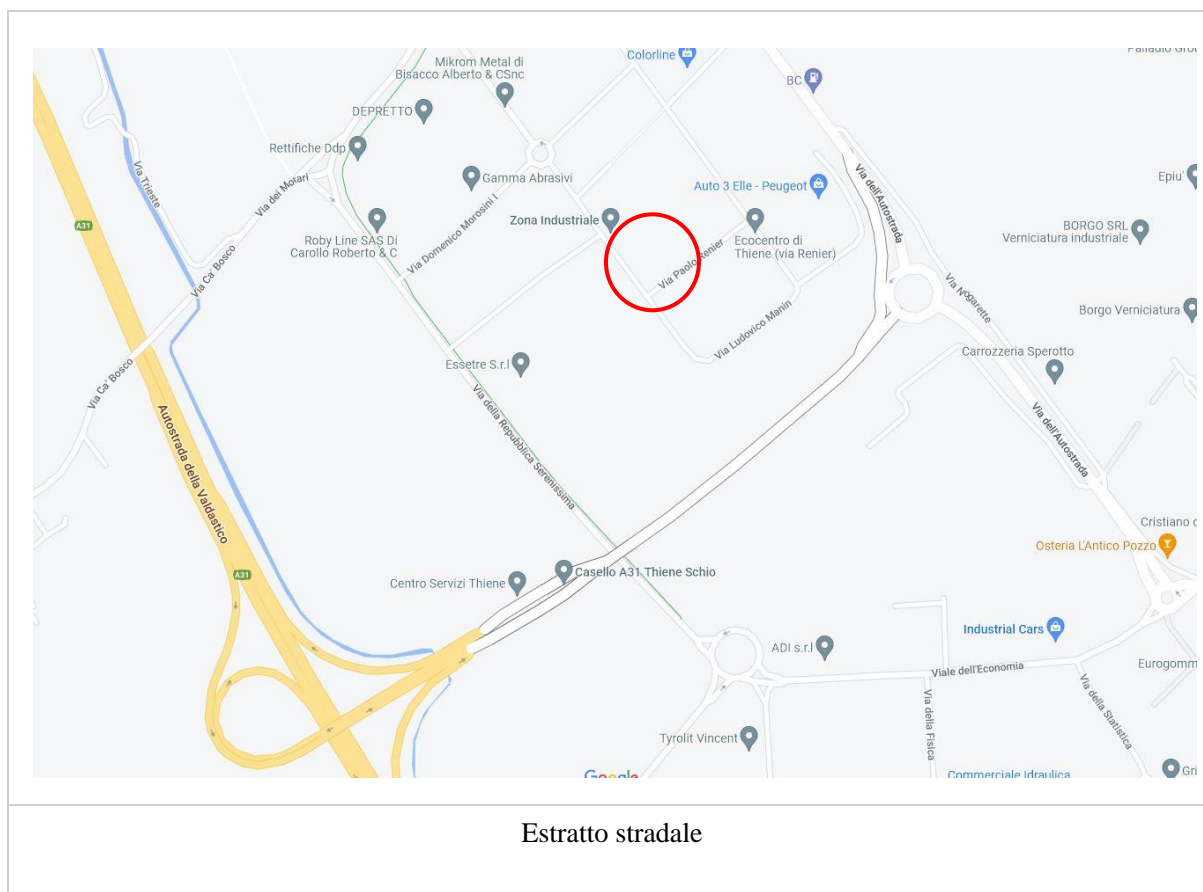
L'oggetto della presente relazione è costituita da un edificio unifamiliare residenziale sviluppato su quattro piani, situato nel Comune di Thiene (VI). La residenza si sviluppa al piano interrato, terra, primo e secondo con scoperto di proprietà perimetrante parte della costruzione; la stessa confina ad Est con un'altra unità immobiliare. Non sono presenti autorimessa o posti auto coperti L'unità abitativa ha accesso da Via Paolo Renier n° 8.



Foto n 1 – fabbricato residenziale unifamiliare

Il villino, è situato in zona periferica e precisamente è ubicato nella zona industriale di Thiene. L'intero edificio è attorniato da capannoni destinati ad attività artigianali ed industriali. In particolare si mette in rilievo la vicinanza a circa 100 mt con una conceria e con l'ecocentro. I primi servizi quali Chiesa Parrocchiale, trattoria, scuola materna, bar, banca, alimentari, farmacia, pizzerie, Municipio, scuole elementari ecc. distano a circa km 1,5. Anche le prime fermate dell'autobus SVT distano a circa 1 km. La strada principale più vicina al fabbricato oggetto di perizia è la SP 349. Il casello autostradale più vicino, è il casello di Thiene e dista circa 400 mt.





Il bene Immobiliare interessato dalla presente procedura, unità unifamiliare residenziale Foglio 7 Mapp. 259 comprendono la proporzionale quota di comproprietà, sull'area scoperta e coperta comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C. con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù, accessioni e pertinenze, precisando che:

- è presente un giardino scoperto perimetrante tre lati dell'immobile con costruzioni abusive miste ed accessori in muratura da sanare parzialmente (vedi planimetria allegata);

- il cortile ha unico accesso (carraio) avente civ. 8, collegato a Via Paolo Renier con uno scivolo.

Non è presente regolamento condominiale che espone l'utilizzo delle parti comuni in quanto unità unifamiliare.

Non risultano essere presenti lungo Via Paolo Renier posti macchina pubblici esterni in adiacenza alla proprietà identificati con apposita segnaletica stradale orizzontale.

Nell'edificio, con accesso da Via Paolo Renier, in cui sono inserite le U.I. oggetto di procedura, non risultano presenti, sulla base della documentazione catastale, altre unità immobiliari oltre quella citata.

L'immobile non è dotato di ascensore.

L'immobile presenta struttura portante in muratura e cemento armato e tamponatura in laterizio, solai misti in laterocemento o legno, cornici in calcestruzzo, superfici verticali ed orizzontali esterne intonacate e tinteggiate, copertura a unica falda.

L'intero complesso è edificato su di un lotto di circa, mq. 1823,00 (da visura storico catastale).



2.2 Descrizione delle parti generali:

L'immobile è dotato di cortile esterno esclusivo perimetrante; parte del cortile presenta area di manovra in ghiaio, porzione è utilizzato come orto/giardino, sullo stesso insistono costruzioni abusive miste ed accessori in muratura da sanare parzialmente (vedi planimetria allegata):

L'intero proprietà risulta essere recintato da zoccolatura in c.a. e rete metallica. A sud est del cortile è presente una rampa (asfaltata) che collega l'immobile con Via Paolo Renier, poiché l'immobile insiste su terreno con dislivello maggiore rispetto le strade limitrofe.

Le condizioni manutentive dell'intero complesso, valutate a vista (tetto escluso), considerata la data di realizzazione dello stesso e l'epoca della ristrutturazione avvenuta nel 1985, risultano complessivamente **appena sufficienti**.

2.3 Descrizione delle Unità Immobiliare mapp. 259:

- **per la parte prettamente residenziale**, sviluppata su quattro piani si precisa che:

- *Piano Primo Sottostrada*: cantina;
- *Piano Terra*: ripostiglio, lavanderia, portici, ingresso, bagno, cucina, salotto, accessori tecnici esterni;
- *Piano Primo*: n°3 ripostigli, n°2 corridoi, n°2 camere, bagno;
- *Piano Secondo*: bagno, n°2 soffitte.

L'immobile presenta i seguenti dati tecnici:

- ha una altezza interna utile da 2,35 a mt. 2,60;
- ha superficie netta, escluso portico di circa, mq. 197.30;
- ha superficie lorda, escluso portico di circa, mq. 325.64;
- ai fini dell'esposizione solare ha pareti esterne con superfici vetrate lungo i lati Sud Est, Sud Ovest e Nord Ovest;

è stato utilizzato, per la determinazione della superficie commerciale, il coefficiente pari a 1.

Completano le dotazioni della U.I.:

- i portici e la soffitta ubicati a Nord Ovest, Sud Est - Ovest :
 - con superficie, complessiva, netta di, circa, mq. 107,91;
 - con superficie, complessiva, lorda di, circa, mq. 141,20;

per i quali è stato utilizzato, al fine della determinazione della superficie commerciale, un coefficiente pari a 0,50;

- La cantina ed i locali tecnici ubicati a Nord Ovest, Sud Ovest :
 - con superficie, complessiva, netta di, circa, mq. 17.72;
 - con superficie, complessiva, lorda di, circa, mq. 25.14;

per i quali è stato utilizzato, al fine della determinazione della superficie commerciale, un coefficiente pari a 0,33;

- Il cortile esterno :

con superficie di 208,00 per il quale è stato utilizzato, al fine della determinazione della superficie commerciale, un coefficiente pari a 0,1

e con superficie di 1407,00 per il quale è stato utilizzato, al fine della determinazione della superficie commerciale, un coefficiente pari a 0,02;



L'Unità Immobiliare residenziale, in questione, ha pareti interne in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate con idropittura semi lavabile. La pavimentazione della zona giorno e del sottotetto è in ceramica mentre quella della zona notte è in parte in ceramica e in parte in legno; i rivestimenti dei bagni, della lavanderia e della cucina sono in ceramica. Le scale interne hanno rivestimento di marmo e di legno, si precisa che la scala di collegamento tra il corridoio del piano primo con la soffitta è priva di parapetto. I serramenti esterni sono di legno con vetrocamera, protetti da balconi in legno, ad esclusione della finestra di un ripostiglio al piano primo che è in alluminio anodizzato. E' presente inoltre un serramento in alluminio anodizzato che chiude il sottoscala ubicato nel portico. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, così come le porte di accesso al fabbricato (legno tamburato + vetro). I bagni sono dotati dei normali accessori sanitari in vetrochina (lavabo, w.c, bidet e vasca/doccia) e relative rubinetterie in ottone cromato. I rubinetti di alimentazione acqua e scarico per la lavatrice sono posizionati nella lavanderia al Piano Terra.

-Impianti:

Impianto Elettrico-citofonico-antenna

L'impianto elettrico dell'unità residenziale risulta essere in un precario stato manutentivo. L'impianto risale alla prima ristrutturazione (1985); presenta componentistica mista con prevalenza della Marca Vimar serie 7000; non sono presenti impianto citofonico, telefonico ed elettrificazione dei cancelli, è presente impianto TV. Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i..

L'impianto non risulta pertanto essere normato e dovrà essere manutentato ed adeguato mediante conformità, da tecnico specializzato in base ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.

Impianto termoidraulico-fognario

Abitazione Mapp. 259 – piano interrato/terra/primo/secondo

L'impianto è costituito da radiatori in acciaio lamellare serviti da caldaia autonoma alimentata a gasolio, vocata anche alla produzione di acqua calda me posta in un vano tecnico esterno. Attualmente la caldaia non risulta essere funzionante ed il riscaldamento dei locali avviene mediante l'utilizzo di stufe a legna e a pellet (non a norma), mentre la produzione di acqua calda avviene mediante l'utilizzo di uno scaldacqua esterno collegato ad una bombola di gpl (non a norma). Nei locali dove sono ubicate le stufe mancano i fori di areazione. L'immobile non è allacciato alla condotta del gas comunale.

Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto termoidraulico ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i.. **L'impianto non risulta pertanto essere normato e dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.**

E' presente vasca Imhoff nella quale sono convogliate acque bianche e nere. L'impianto di smaltimento non è collegato alla fognatura pubblica (secondo informazioni della Proprietà).





Foto n. 2 – Cucina



Foto n. 3 – Salotto



Foto n. 4 – Lavanderia



Foto n. 5 – Ripostiglio





Foto n. 6 – Bagno P.T.



Foto n. 7 – Portico



Foto n. 8 – Cantina

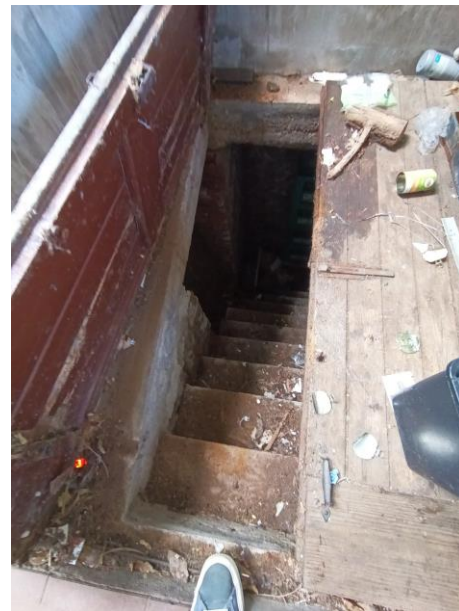


Foto n. 9 – Ingresso cantina





Foto n. 10 – Camera



Foto n. 11 – Ripostiglio P1



Foto n. 12 – Ripostiglio P1



Foto n. 13 – Corridoio P1





Foto n. 14 – Camera P1



Foto n. 15 – Bagno P1



Foto n. 16 – Sottotetto



Foto n. 17 – Sottotetto





Foto n. 18 – Cortile



Foto n. 19 – Accessori esterni



Foto n. 20 – Rampa Ingresso



Foto n. 21 – Orto

Le condizioni manutentive dell'unità residenziale Mapp. 259, complessivamente, **risultano appena sufficienti.**

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stata verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato ne di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), pertanto si è provveduto alla redazione di APE attraverso un tecnico ausiliario.

APE: Dal documento in questione risulta che l'unità oggetto della procedura, per le loro caratteristiche, è in **Classe Energetica G.**

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale (Vedi All. 2):

I beni oggetto di procedura risultano identificati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con:



- Comune di Thiene, Fg. 7 mapp. 259, Categoria A/1, Classe 2, Consistenza vani 13, R.C. € 2.182,03, Via Degli Olmi n. 6 (oggi via Renier n°8), piano: S1-T-1 - 2;

Omissis

Diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni

Omissis

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2

Omissis

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

E' stato acquisito l'estratto in questione Wegis (Vedi All. 2).

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

Sono state acquisite le planimetrie catastali dei beni oggetto di procedura (Vedi All. 2).

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:

Premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 21/03/2022 ai nn. 2079 Rp – 2814 Rg;
 - il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 16/03/2002;
 - a ritroso di venti anni il secondo atto di acquisto anteriore di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento, ha data 21/07/1998:
atto compravendita terreno redatto dal Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene (VI) del 21/07/1998 Rep. 43.406 Rc 7075, registrato a Thiene il 29/07/1998 n° 371 Serie IV e trascritto a Schio (VI) il 25/07/1998 ai nn. 5572/4141 Rg/Rp;
 - l'anno di meccanizzazione del Catasto Fabbricati è il 1987;
- il sottoscritto non rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto (considerato il ventennio), ma con data successiva alla meccanizzazione del catasto, produce l'estratto catastale storico.

3.5 Storia catastale:

Il sottoscritto esperto, specificando che il Catasto non é probatorio ai fini dei Diritti Reali, di seguito, ricostruisce la **storia catastale secondo le visure storiche presenti al catasto fabbricati e terreni**, indicando, per il bene



pignorato le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

Mapa D'Impianto:

Presso la Sezione Catasto Vicenza la mappa d'impianto (Vedi All. 2) identifica la particella iniziale con Comune di Thiene Fg. 7 sez. A mapp. 45-46-47 risultante mappa d'impianto del 1890/1900;

Da visura storica Fg. 7, Mapp. 259 (da visura storica del Catasto Terreni):

• **Dal'impianto al 18/04/1992**

Comune di THIENE (L157) (VI)

Foglio 7 Particella 46

Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 514 m²

• **Dal 18/04/1992 al 05/05/1992**

Comune di THIENE (L157) (VI)

Foglio 7 Particella 46

Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 450 m²

FRAZIONAMENTO in atti dal 18/04/1992 (n. 8.1/1977)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: THIENE (L157) (VI)

Foglio 7 Particella 226

• **Dal 05/05/1992 al 22/07/1992**

Comune di THIENE (L157) (VI)

Foglio 7 Particella 259

Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 396 m²

FRAZIONAMENTO in atti dal 05/05/1992 (n. 50.3/1983)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: THIENE (L157) (VI)

Foglio 7 Particella 260

Foglio 7 Particella 46

• **dal 22/07/1992 al 22/07/1992**

Comune di THIENE (L157) (VI)

Foglio 7 Particella 259

Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 789 m²

VARIAZIONE CON PARTICELLA in atti dal 22/07/1992

(n. 903112.3/1985)

Annotazioni: comprende i mappali 258 e 261 fog. 7

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: THIENE (L157) (VI)

Foglio 7 Particella 258

Foglio 7 Particella 261

• **Dal 22/07/1992 al 22/06/2006**

Comune di THIENE (L157) (VI)



Foglio 7 Particella 259

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 789 m²

DA TERRENI A URBANO in atti dal 22/07/1992 (n.903112.4/1985)

• **Dal 22/06/2006**

Comune di THIENE (L157) (VI)

Foglio 7 Particella 259

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.823 m²

Tipo Mappale del 22/06/2006 Pratica n. VI0131750 in atti dal 22/06/2006 (n. 131750.1/2006)

Annotazione di immobile: comprende il fg. 7 n. 46,47,228,610,611

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: THIENE (L157) (VI)

Foglio 7 Particella 611

Foglio 7 Particella 228

Foglio 7 Particella 46

Foglio 7 Particella 610

Foglio 7 Particella 47

Alla luce della suddetta ricostruzione storica catastale, considerato che il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di esecuzione è attualmente censito presso la Sezione Catasto Fabbricati (C.F.), si precisa che la particella sul quale è stato edificato il sopracitato "complesso", presso il Catasto Terreni, è il numero 259.

Il mapp. 259 deriva dall'originaria particella identificata con Comune di Thiene al Fg. 7 sez. A mapp. 45, 46, 47 più volte, nel tempo, interessati da aggiornamenti catastali (frazionamenti e tipi mappali).

Storia degli intestatari (da visura storica del Catasto Fabbricati): (Vedi All. 2)

Situazione degli intestati al 30/06/1987

Omissis

Proprieta' per 1000/1000

Situazione degli intestati al 09/08/1995

Omissis

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Situazione degli intestati al 21/07/1998

Omissis deceduta

Proprieta' per 1000/1000

Situazione degli intestati dal 16/08/2006

Omissis



Usufrutto per 1/2

Omissis

Nuda proprieta' per 1/2

Omissis

Usufrutto per 500/1000

Omissis

Nuda proprieta' per 1/2

Situazione degli intestati dal 20/08/2019

Omissis

Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni

Situazione degli intestati dal 20/08/2019 con voltura del 20/01/2023

Si precisa che come da richiesta Giudice, si è provveduto ad eseguire un aggiornamento catastale della Ditta intestataria mediante deposito di Voltura Catastale n. 1267.1/2023 – Pratica n. VI0006181 in atti dal 20/01/2023 per “Riunione diritti per morte usufruttuario” in morte di **Omissis**.

Si riporta di seguito la situazione degli intestati aggiornata.

Omissis

Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni

Omissis

Nuda proprieta' per 1/2

Omissis

Nuda proprieta' per 1/2

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:

i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti. Si precisa solo che catastalmente l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Via



Paolo Renier n°8 e non in Via degli Olmi n°6. Dovrà essere presentata una rettifica catastale toponomastica in fase di aggiornamento della planimetria catastale.

3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 10/07/2006. La planimetria catastale risulta essere **NON** conforme a quanto rilevato. Le difformità rilevate sono:

Piano interrato:

- Diversa rappresentazione della scala;
- Diversa rappresentazione delle finestre;
- Diversa realizzazione dei muri perimetrali.

Piano terra:

- Realizzazione di una veranda a chiusura della scala ubicata nel portico;
- Realizzazione di una botola delimitata da un muro basso di accesso alla cantina a chiusura della scala di collegamento del piano terra con il piano interrato;
- Traslazioni dei fori esterni;
- Lieve traslazioni dei muri divisorii interni;
- Diverso spessore dei muri portanti interni ed esterni;

Piano primo:

- Traslazioni dei fori esterni;
- Lieve traslazioni dei muri divisorii interni;
- Diverso spessore dei muri portanti interni ed esterni;
- Mancata indicazione di gradini ubicati uno in prossimità della porta di accesso della camera a sud e uno in prossimità della porta che divide i due corridoi.

Piano secondo:

- Traslazioni dei fori esterni;
- Lieve traslazioni dei muri divisorii interni;
- Diverso spessore dei muri portanti interni ed esterni;



- Realizzazione di una finestra nel bagno;
- Diversa realizzazione rampa della scala di accesso alla soffitta.

In fase di presentazione della Variazione catastale Docfa dovranno essere aggiornati i riferimenti toponomastici dell'immobile pignorato poiché attualmente l'immobile è ubicato in Via Paolo Renier n°8 e non in Via degli Olmi n°6.

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € **1.200,00** + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

Si precisa che richiesto dal Giudice, si è provveduto ad eseguire un aggiornamento catastale della Ditta intestataria mediante deposito di Voltura Catastale n. 1267.1/2023 – Pratica n. VI0006181 in atti dal 20/01/2023 per “Riunione diritti per morte usufruttuario” in morte di Omissis.

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDE SINTETICA

Si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (da Certificazione Notarile)

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti Esecutati (Vedi All.1):

Soggetti:

Omissis deceduta

nata a THIENE (VI) il 12/06/1955 - Usufrutto per 1/2

Omissis

Nuda proprietà per 1/2

Omissis

Usufrutto per 500/1000

Omissis

Nuda proprietà per 1/2

Titolo: Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni – atto giudiziario – Tribunale di Vicenza del 16/08/2006, Rep. 2584, trascritto all’Agenzia del Territorio di Vicenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 20/09/2006 al n. 11953 Rg e n. 7769. (*)

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Thiene (VI), Fg. 7, mapp. 259.

(*) nell’atto Giudiziario del 16/08/2006 (separazione consensuale con assegnazione dei beni) il sig. Omissis ha ceduto a titolo gratuito alla moglie Omissis l’usufrutto indiviso, con diritto di accrescimento reciproco, oltre alla quota di ½ ciascuno della nuda proprietà ai figli Omissis.



5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

Si riportano di seguito gli atti precedenti nel ventennio:

Soggetti:

Omissis

Proprietà per 1000/1000

Titolo: Atto di compravendita stipulato dal Notaio Fiengo Anna Maria di Thiene (VI) il 21/07/1998, Rep. 43406 Racc. 7075 e trascritto alla conservatoria Imm. di Schio (VI) il 25/07/1998 ai nn. 5572/4140 Rg/Rp.;

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Thiene (VI), Fg. 7, mapp. 259.

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:

Considerato che il bene interessato dalla presente procedura è una residenza unifamiliare sviluppata al piano interrato, terra, primo e secondo, la particella di terreno su cui insiste il fabbricato in questione, risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Terreni, del Comune di Thiene, Fg. 7, mapp. 259.

Si allega (Vedi All.2) foglio di mappa (Wegis) con evidenziata la particella in questione.

6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

L'edificio è stato realizzato presumibilmente fine 1800 con primo progetto di ristrutturazione risalente al 1985.

L'edificio è privo di agibilità.

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

Per l'immobile oggetto di perizia sono stati trovati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- *Concessione Edilizia n. 42-85-1 del 19/03/1985 (progetto prima ristrutturazione);*
- *Concessione Edilizia n. 42-85-1-VI del 16/09/1985 (variante alla prima ristrutturazione);*
- *Concessione Edilizia n.110-88-1 del 24/06/1988 (ultimazione lavori alla C.E. 42-85-1-VI **DECADUTA**);*
- *Concessione Edilizia n. 77-99-1 del 20/05/1999 (sanatoria + variante alla C.E. 42-85-1-VI **DECADUTA**);*
- *Concessione Edilizia n. 008-04-1 del 27/01/2004 (sanatoria + variante alla C.E. 42-85-1-VI **DECADUTA**);*
- *Concessione Edilizia n. 106-04-1 del 06/09/2004 (sanatoria + variante alla C.E. 42-85-1-VI);*

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

Da ricerca documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Thiene (VI) fornendo i dati catastali e il protocollo di una pratica edilizia, sono stati trovati progetti iniziali e successive variazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La documentazione reperita è la seguente:



- Concessione Edilizia n. 42-85-1 del 19/03/1985 (progetto prima ristrutturazione);
- Concessione Edilizia n. 42-85-1-V1 del 16/09/1985 (variante alla prima ristrutturazione);
- Concessione Edilizia n. 110-88-1 del 24/06/1988 (ultimazione lavori alla C.E. 42-85-1-V1 **DECADUTA**);
- Concessione Edilizia n. 77-99-1 del 20/05/1999 (sanatoria + variante alla C.E. 42-85-1-V1 **DECADUTA**);
- Concessione Edilizia n. 008-04-1 del 27/01/2004 (sanatoria + variante alla C.E. 42-85-1-V1 **DECADUTA**);
- Concessione Edilizia n. 106-04-1 del 06/09/2004 (sanatoria + variante alla C.E. 42-85-1-V1);

In data 20/03/1985 ai numeri Rg 1425 e Rp 1137 è stato trascritto a favore del Comune di Thiene e contro al Sig. **Omissis** la Costituzione di Vincolo di non edificazione sulla particella oggetto di Perizia. A tal proposito con sentenza del Consiglio di Stato - Sez. IV del 5.5.2017 – si evince quanto segue:

“ Secondo la giurisprudenza si può evincer che questo Consiglio di Stato “L'atto di asservimento, per cui un fondo viene destinato a servire al computo dell'edificabilità di un'altra area, costituisce una fattispecie negoziale avente effetti obbligatori, in cui la qualità edificatoria di un fondo viene posta a servizio di un altro fondo al fine di incrementare la cubatura realizzabile su quest'ultimo; il conseguente vincolo di inedificabilità che viene ad insistere sul fondo “asservito” è destinato a permanere nel tempo anche in caso di sua successiva alienazione e ciò non solo per la natura oggettiva del vincolo, ma soprattutto perché esso trova il suo fondamento, prima che nel negozio di asservimento, nella disciplina urbanistica che fissa un limite per l'edificabilità dell'area” (Consiglio di Stato sez. VI, sentenza 9 febbraio 2016, n. 547). Chiarisce ulteriormente Consiglio di Stato, sez. V, sentenza 27 giugno 2011, n. 3823 che “L'asservimento a fini edificatori di un fondo ad un altro crea una relazione pertinenziale nella quale viene posta durevolmente a servizio di un fondo la qualità edificatoria di un altro, creando sull'area asservita un vincolo permanente ed irrevocabile con perdita delle sue potenzialità edificatorie e conseguente permanente minorazione della sua utilizzazione da parte di chiunque ne sia il proprietario”. Ciò importa che permanendo il vincolo a tempo indeterminato, l'asservimento continua a seguire il fondo anche nei successivi trasferimenti a qualsiasi titolo intervenuti in epoca successiva, essendo pertanto opponibile ai terzi e a chiunque ne sia il proprietario. Il caso da ultimo deciso, peraltro, ha riguardato una fattispecie del tutto assimilabile a quella per cui è causa, giacché l'acquisto della proprietà del terreno asservito era avvenuto in sede di vendita giudiziaria nell'ambito di una procedura fallimentare. Ciò premesso e considerato, va ulteriormente osservato che questo Consiglio di Stato non ha mancato di sottolineare che, nell'ipotesi in cui l'originario lotto urbanistico abbia acquisito una maggiore potenzialità edificatoria in dipendenza di modifiche alla disciplina urbanistica, “per verificare la sua effettiva potenzialità edificatoria occorre sempre partire dalla considerazione che, in virtù del carattere « unitario » dell'originario lotto interamente asservito alla precedente costruzione, non possono non computarsi le volumetrie realizzate sul lotto urbanistico originario (considerato complessivamente), il quale è l'unico ad aver acquisito e mantenuto una “propria” potenzialità edificatoria; conseguentemente la verifica dell'edificabilità della parte del lotto rimasta



inedificata e la quantificazione della volumetria su di essa realizzabile non può che derivare, per sottrazione, dalla predetta potenzialità (computata alla luce della densità edilizia consentita dalla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio delle concessioni di cui si controverte), diminuita della volumetria dei fabbricati già realizzati sull'unica, complessiva area". Da tale premessa deriva, da un canto, che il vincolo - in quanto qualità oggettiva del bene - rimane cristallizzato nel tempo e, dall'altro, che ciò non implica un limite rispetto alle determinazioni del pianificatore generale, il quale resta libero di dettare una nuova disciplina dell'indice volumetrico relativamente alla zona alla quale l'area si riferisce (Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza 29 luglio 2008, n. 3766).....Pertanto, in assenza dell'adozione, da parte del pianificatore generale, di una nuova disciplina dell'indice volumetrico, non è consentito rinvenire nel nostro ordinamento un principio di diritto positivo da cui inferire che la mera modifica della disciplina urbanistica importi ex novo attribuzione di nuova potenzialità edificatoria ai fondi già utilizzati o gravati da asservimento in favore di altri immobili già realizzati per avere espresso la volumetria consentita. In argomento, ma più restrittivamente, Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza 9 luglio 2011, n. 4134, secondo cui addirittura "L'eventuale modificazione del piano regolatore, che prevede nuovi e più favorevoli indici di edificabilità (n.d.r., ipotesi che comunque non ricorre nel caso di specie, essendo il nuovo indice addirittura inferiore), può interessare, nell'ambito della zona del territorio considerata dallo strumento urbanistico, solo le aree libere, con esclusione, quindi, di tutte le aree comunque già utilizzate a scopo edificatorio, ancorché le stesse si presentino fisicamente libere da immobili; segue da ciò che nel caso di realizzazione di un manufatto edilizio, la cui volumetria è calcolata sulla base anche di un'area asservita o accorpata, l'intera estensione interessata deve essere considerata utilizzata ai fini edificatori, con l'effetto che anche l'area asservita o accorpata non è più edificabile neppure alla stregua degli indici sopravvenuti, anche se è oggetto di un frazionamento o di alienazione separata dall'area su cui insiste il manufatto".

Mappale 259 - Abitazione

Situazione non regolare:

Piano interrato:

- Diversa rappresentazione della scala;
- Diversa rappresentazione della finestra a Nord Est;

Piano terra:

- Diversa destinazione d'uso dei locali ubicati a Nord Est;
- Diversa rappresentazione della botola di accesso alla cantina interrata;
- Traslazioni dei fori esterni;
- Lieve traslazioni dei muri esterni e dei divisorii interni;
- Diverso spessore e rappresentazione dei muri della stanza a Sud Ovest.

Piano primo:

- Traslazioni dei fori esterni;



- Lieve traslazioni dei muri divisorii interni;
- Lieve traslazioni dei muri esterni e dei divisorii interni;
- Diverso spessore e rappresentazione dei muri della stanza a Sud Ovest.

Piano secondo:

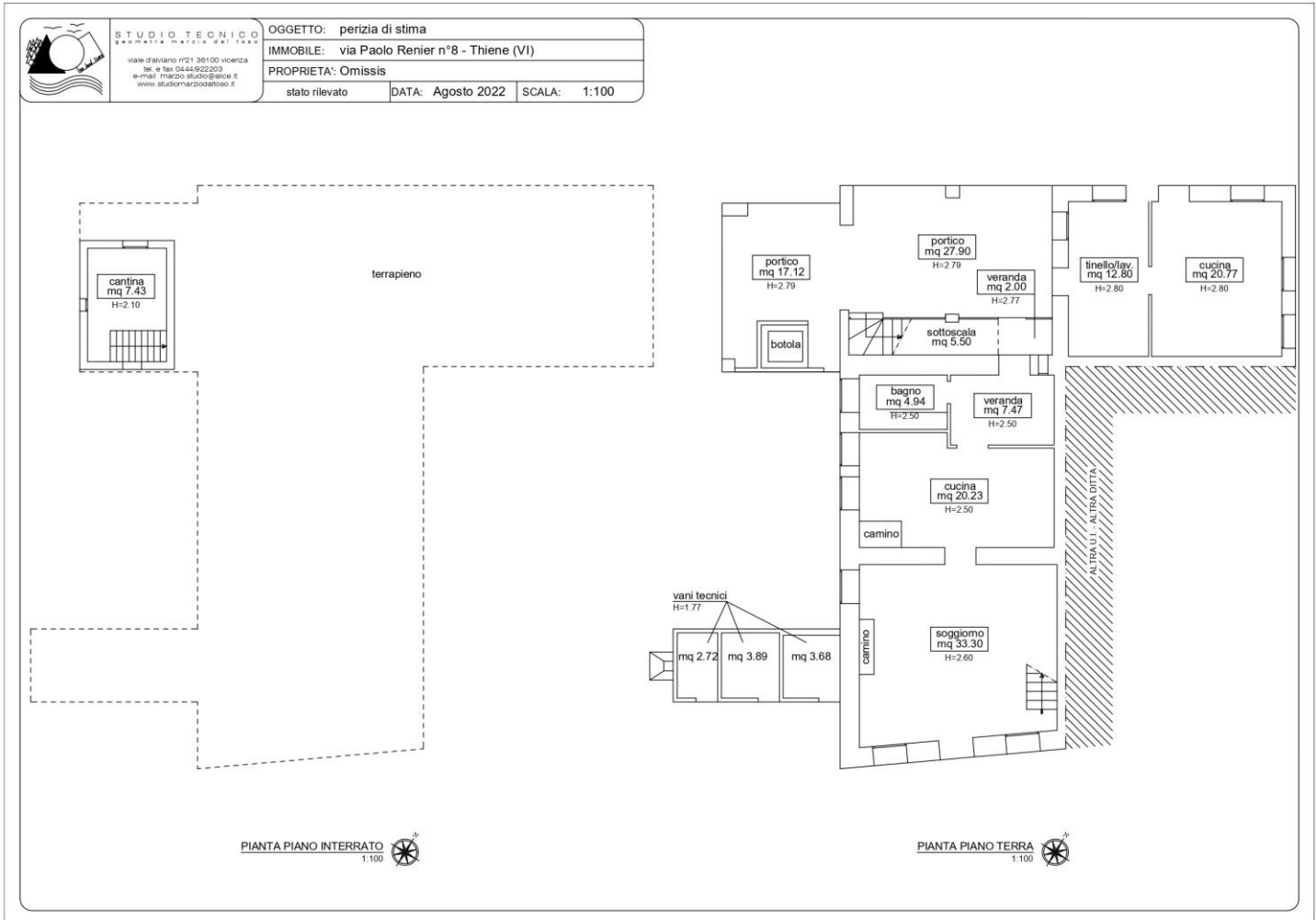
- Traslazioni dei fori esterni;
- Lieve traslazioni dei muri divisorii interni;
- Diverso spessore dei muri portanti interni ed esterni;
- Diversa realizzazione rampa della scala di accesso alla soffitta.
- Diverso spessore e rappresentazione dei muri della stanza a Sud Ovest.

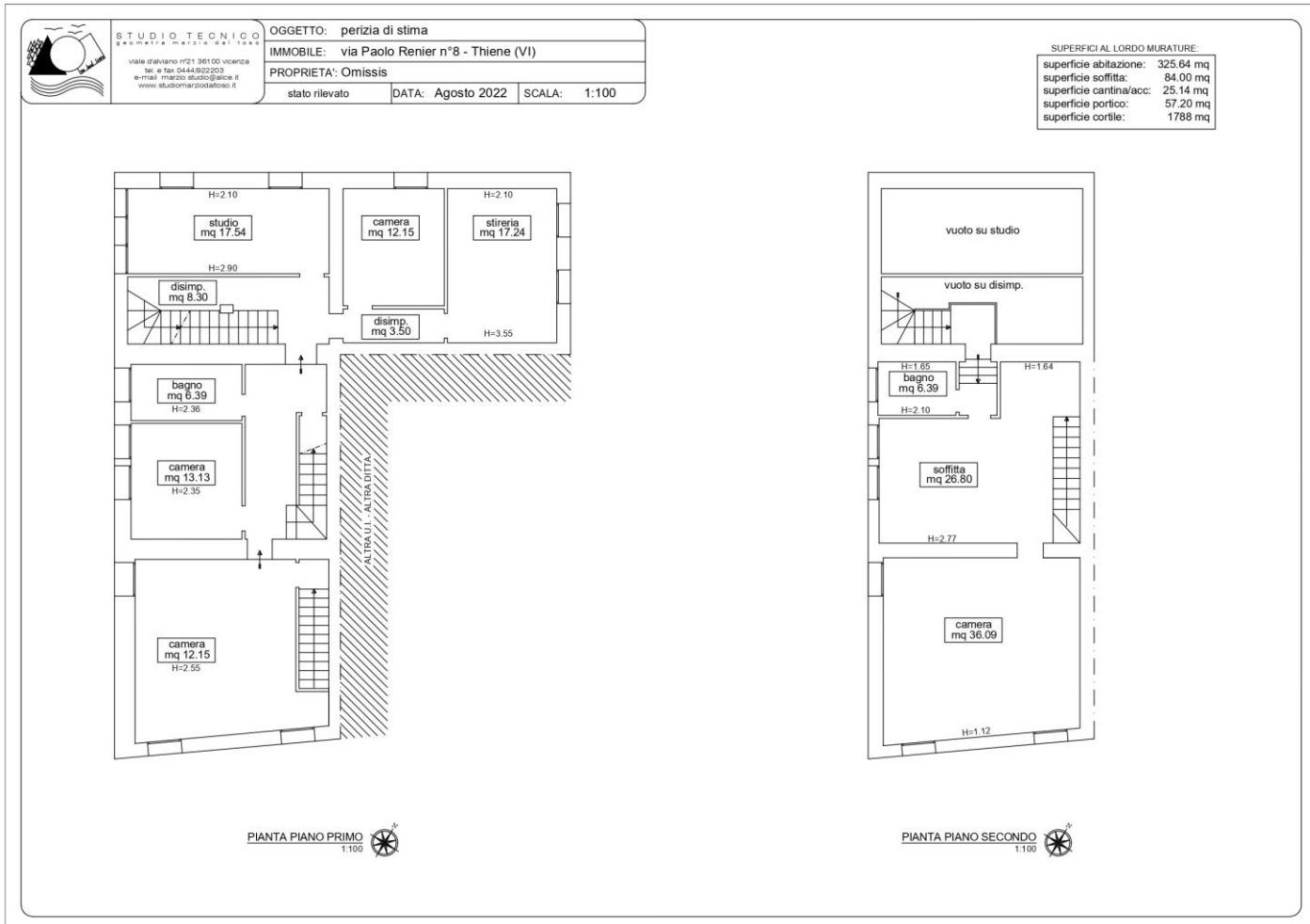
L'immobile è **privo di AGIBILITA'**. Si precisa che La Corte di Cassazione, nella sentenza n. 2294 del 30 gennaio 2017, ha stabilito che l'immobile privo del certificato di abitabilità non può essere messo in commercio. Infatti la legge stabilisce che la mancanza della certificazione di agibilità/abitabilità dell'immobile inficia in maniera sostanziale la potenziale compravendita. Si demanda al Giudice competente la legale possibilità di commercializzazione dell'immobile. La situazione urbanistica dell'unità è regolarizzabile mediante presentazione di Permesso a Costruire o SCIA in sanatoria per legittimare urbanisticamente, con costo stimato, di circa, € **3.516,00** + cassa professionale ed IVA (con costo già detratto dal prezzo a base d'asta). L'Ufficio Tecnico Comunale valuta di applicare una sanzione economica di € **516,00**, già compresa nel costo precedentemente stimato.

Alla luce di quanto sopra la regolarità EDILIZIO/URBANISTICA NON risulta accettata.



A seguito planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato (rilievo del 10/06/2022):



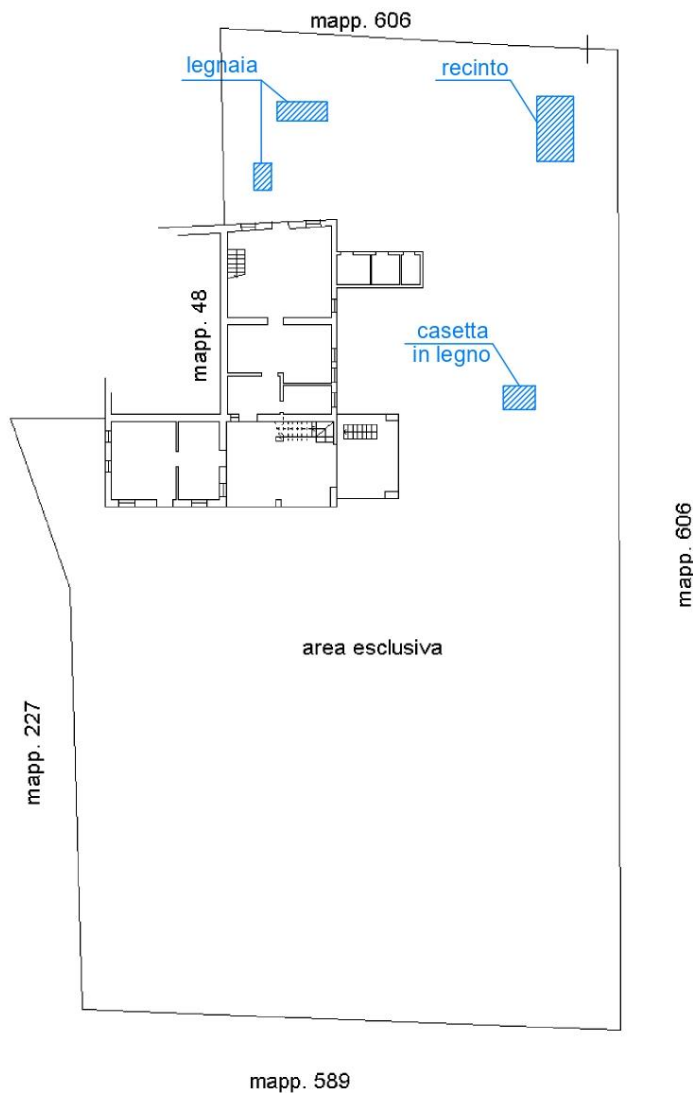


Di seguito planimetria esterna con l'indicazione degli accessori esterni rilevati (abusivi), da demolire indicati con il colore blu.

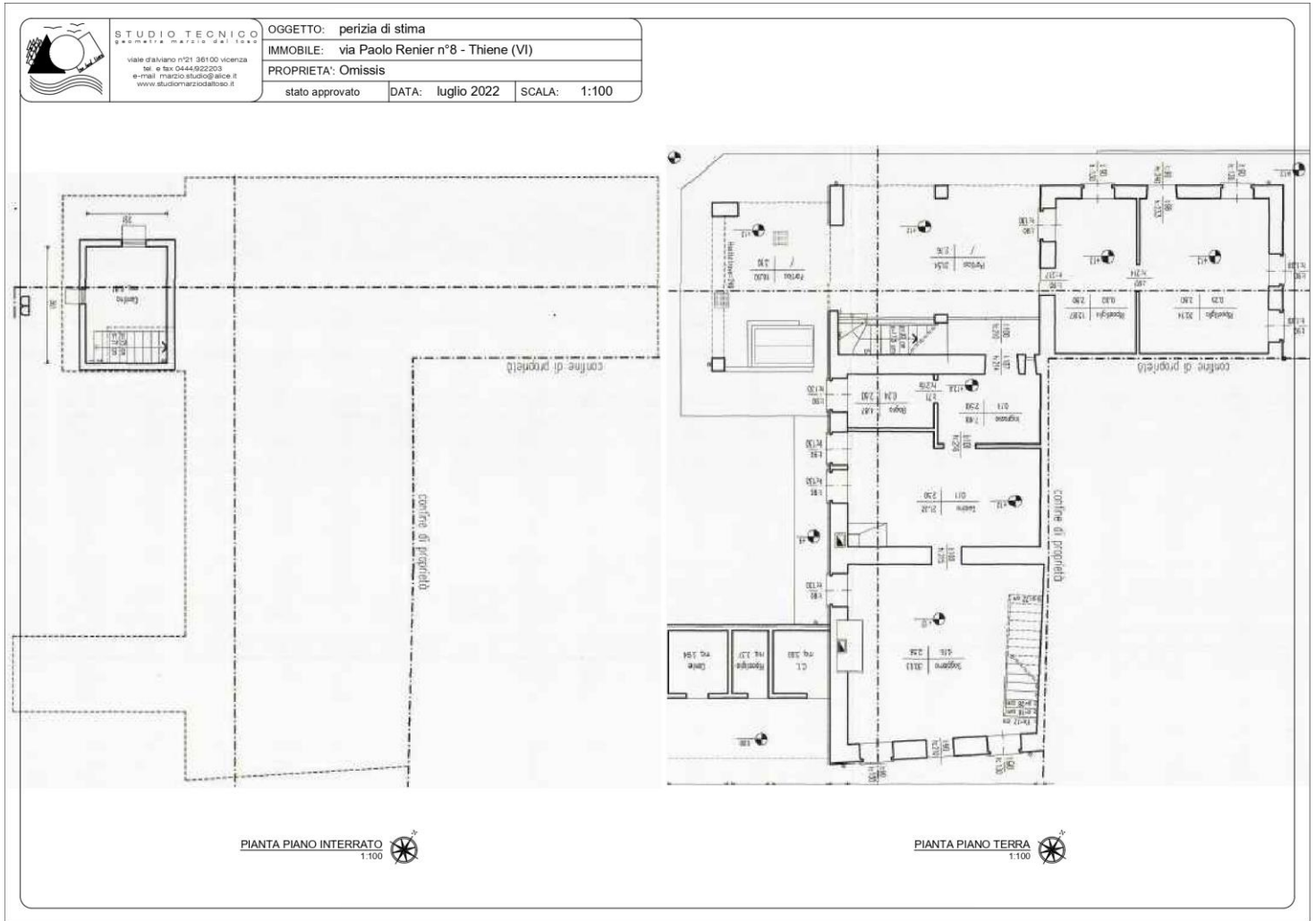


ACCESSORI DA DEMOLIRE

PIANO TERRA



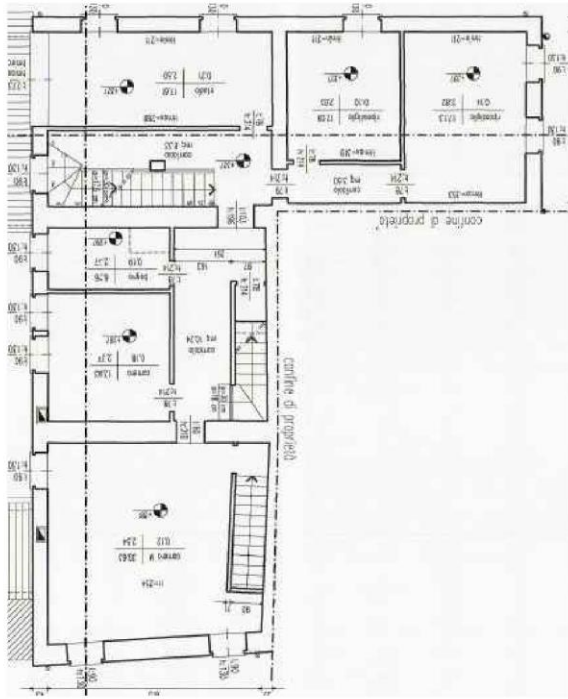
Progetto autorizzato: Concessione Edilizia n. 106-04-1 del 06/09/2004 (sanatoria + variante alla C.E. 42-85-1-V1):



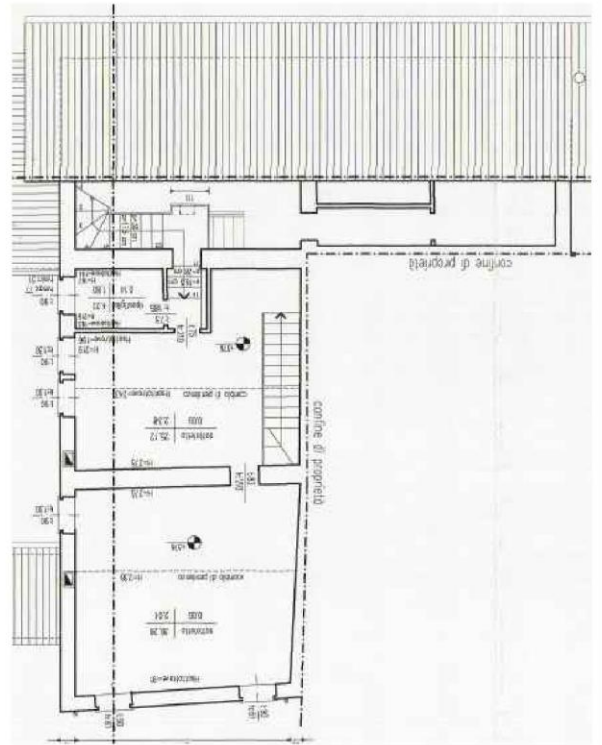


STUDIO TECNICO
geometra marzio dal toso
viale d'albiano n°21 36100 vicenza
tel. e fax 0444.922203
e-mail: marzio.studio@alice.it
www.studiomarziodaloso.it

OGGETTO: perizia di stima
IMMOBILE: via Paolo Renier n°8 - Thiene (VI)
PROPRIETA': Omissis
stato approvato DATA: luglio 2022 SCALA: 1:100



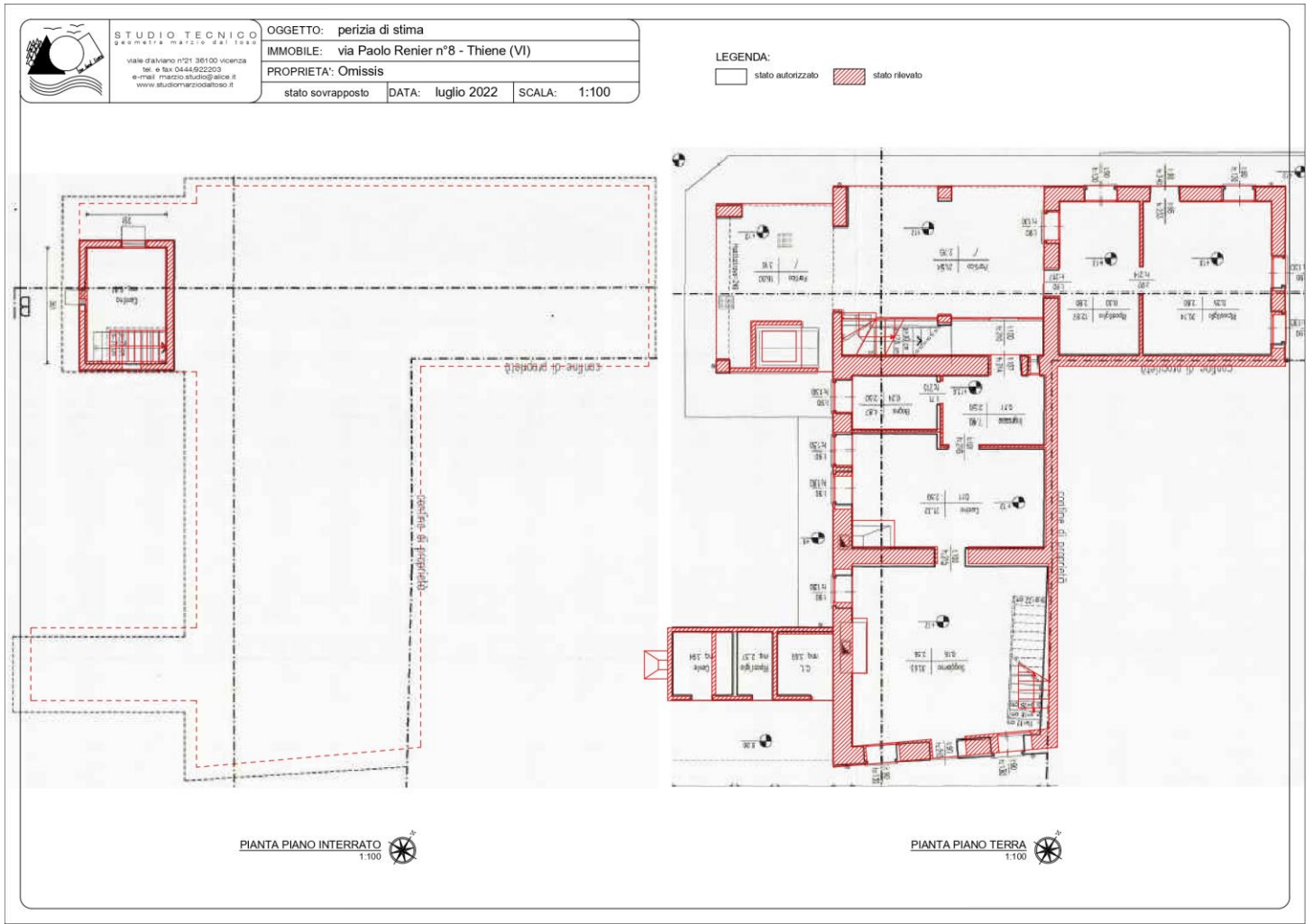
PIANTA PIANO PRIMO
1:100

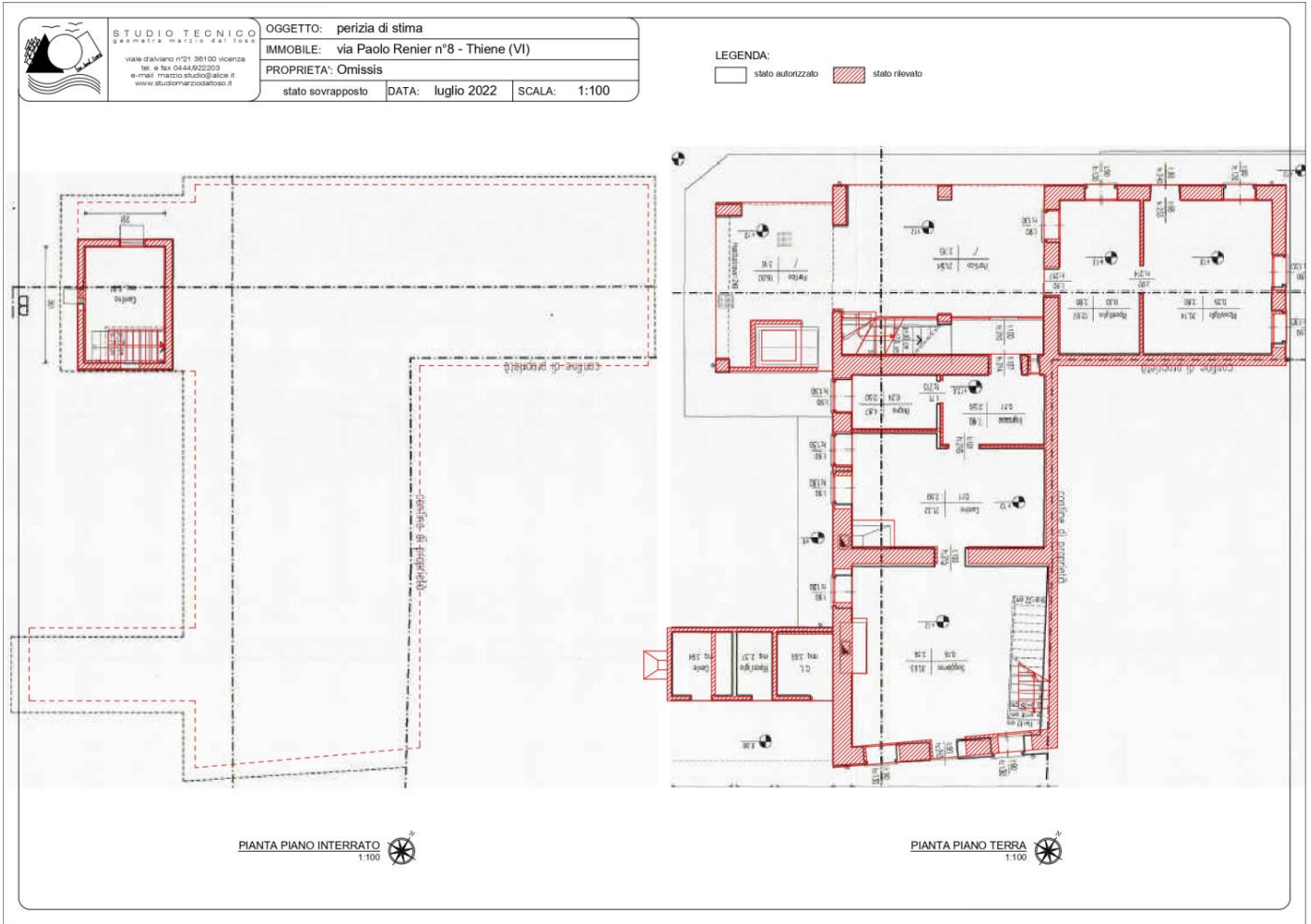


PIANTA PIANO SECONDO
1:100



E' stata predisposta apposita planimetria di sovrapposizione tra stato rilevato e catastale con indicazione grafica delle difformità riscontrate sulla quale in rosso è riportata la situazione reale ed in nero quella di progetto.





6.4 Abitabilità e agibilità:

L'immobile è **privo di AGIBILITA'**. Si precisa che La Corte di Cassazione, nella sentenza n. 2294 del 30 gennaio 2017, ha stabilito che l'immobile privo del certificato di abitabilità non può essere messo in commercio. Infatti la legge stabilisce che la mancanza della certificazione di agibilità/abitabilità dell'immobile inficia in maniera sostanziale la potenziale compravendita. Si demanda al Giudice competente la legale possibilità di commercializzazione dell'immobile.

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

Non è stato acquisito il documento in questione, in quanto considerando l'unità residenziale all'interno di un complesso condominiale ed influente a livello della stima.

Si specifica comunque, che da controlli urbanistici effettuati presso il Comune di Thiene (VI), ufficio urbanistica, risulta che il terreno su cui insiste il Complesso Immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è compreso, nel:

- PI (Piano degli interventi) vigente *in zona D2 – Tessuto Produttivo* soggetto agli Art. 63, 5, 6 delle NTO (Norme Tecniche Operative)

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitori:

Omissis

Omissis

Omissis

7.2 Residenza del Debitore:

I Sigg. **Omissis** sono tutti residenti in Via Paolo Renier n°8 a Thiene (VI)

7.3 Possesso:

I beni pignorati sono occupati dai Proprietari i quali, fra loro, risultano familiari in linea diretta.

Eseguita verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati si attesta: sull'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome dei soggetti proprietari indicati in oggetto, si comunica che in relazione alla richiesta di verifica presso l'ufficio delle entrate di Vicenza DPVI UT Bassano del Grappa con datata 10/05/2022, risulta rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa in data 10/05/2022 la registrazione di un contratto di Locazione n. 962 serie 3T, stipulato in data 01/02/2019 e registrato il 11/02/2019 con scadenza il 31/01/2027, tra i sigg. **Omissis**, **Omissis** (Parte Locatrice) ed i sigg. **Omissis** e **Omissis** (Parte Conduttrice).



7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

Risulta essere registrato tra le parti **Omissis** e **Omissis** (deceduta) “Parte Locatrice” e **Omissis** e **Omissis** “Parte Conduttrice” Contratto di Locazione n. 962 serie 3T registrato l’11/02/2019 con scadenza il 31/01/2027. Il Canone di Locazione convenuto è di €. 6.240,00. Con integrazione della presente Perizia del 13/09/2022 si dimostra che il succitato canone risulta essere congruo ai sensi dell’Art 2923 del Codice Civile.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- Per il Signore **Omissis**

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria:**

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/1985 - Registro Particolare 386 Registro Generale 3739

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

SOGGETTO DEBITORE

Annotazione n. 287 del 07/05/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca Volontaria:**

ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/1985 - Registro Particolare 401 Registro Generale 3996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

SOGGETTO DEBITORE

Annotazione n. 225 del 09/04/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca Volontaria:**

ISCRIZIONE CONTRO del 25/09/1985 - Registro Particolare 497 Registro Generale 4766

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

Annotazione n. 226 del 09/04/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca Volontaria:**

ISCRIZIONE CONTRO del 19/02/1986 - Registro Particolare 120 Registro Generale 1263

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

SOGGETTO DEBITORE

Annotazione n. 214 del 04/04/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)



- **Annotazione a Iscrizione:**

ANNOTAZIONE CONTRO del 04/04/1998 - Registro Particolare 215 Registro Generale 2056
Pubblico ufficiale MENEGATTI UMBERTO Repertorio 58516 del 28/09/1995
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE

- **Ipoteca Volontaria:**

ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/1998 - Registro Particolare 885 Registro Generale 5573
Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 43408 del 21/07/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in THIENE(VI)
SOGGETTO DEBITORE
Annotazione n. 213 del 19/02/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca Legale:**

ISCRIZIONE CONTRO del 09/12/2004 - Registro Particolare 2713 Registro Generale 13917
Pubblico ufficiale CONCESSIONE RISCOSSIONE TRIBUTI PROVINCIA VICENZA Repertorio
507/2004 del 06/12/2004
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE A RUOLO
Immobili siti in THIENE(VI)
SOGGETTO DEBITORE
Annotazione n. 199 del 17/02/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca Volontaria:**

ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2009 - Registro Particolare 270 Registro Generale 1717
Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 60162/11188 del 02/02/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in THIENE(VI)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Annotazione n. 297 del 01/04/2016 (PROROGA DI MUTUO IPOTECARIO)

- **Ipoteca Giudiziale:**

ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2013 - Registro Particolare 658 Registro Generale 5613
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1788/2013 del 17/06/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in THIENE(VI)
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONI

- **Contratto di finanziamento:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/1980 - Registro Particolare 2691 Registro Generale 3148



Pubblico ufficiale MARIO VELO Repertorio 47496 del 02/05/1980
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in MARANO VICENTINO(VI)

- **Costituzione di Vincolo:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/1985 - Registro Particolare 1137 Registro Generale 1425
Pubblico ufficiale TESSARO FORTUNATO Repertorio 103465 del 13/03/1985
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

- **Atto Giudiziario:**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/1995 - Registro Particolare 7120 Registro Generale 9207
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 19/12/1995
ATTO GIUDIZIARIO - ATTO GIUDIZIARIO
Annotazione n. 540 del 23/07/1998 (CANCELLAZIONE)

- **Verbale di pignoramento immobili:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2006 - Registro Particolare 1661 Registro Generale 2462
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 225/2006 del 23/01/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2006 - Registro Particolare 7769 Registro Generale 11953
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2584 del 16/08/2006
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI
Immobili siti in THIENE(VI)

- **Costituzione dei diritti reali a titolo gratuito:**

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/09/2006 - Registro Particolare 7770 Registro Generale 11954
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2584 del 16/08/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in THIENE(VI)

- **Denuncia di successione:**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2020 - Registro Particolare 4592 Registro Generale 6249
Pubblico ufficiale VICENZA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 205027/88888 del 21/07/2020
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in THIENE(VI)

- **Verbale di pignoramento immobili:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2022 - Registro Particolare 2079 Registro Generale 2814
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 868 del 24/02/2022



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in THIENE(VI)

Note a piè pagina ispezione ipotecaria:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1975

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'.

- Per il Signore **Omissis**

ISCRIZIONI

• **Ipoteca Volontaria:**

ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2009 - Registro Particolare 270 Registro Generale 1717

Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 60162/11188 del 02/02/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in THIENE (VI)

SOGGETTO DEBITORE

Annotazione n. 297 del 01/04/2016 (PROROGA DI MUTUO IPOTECARIO)

• **Ipoteca Giudiziale:**

ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2013 - Registro Particolare 658 Registro Generale 5613

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1788/2013 del 17/06/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in THIENE(VI)

SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONI

• **Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni:**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/2006 - Registro Particolare 7769 Registro Generale 11953

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2584 del 16/08/2006

ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

Immobili siti in THIENE(VI)

• **Denuncia di successione:**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2020 - Registro Particolare 4592 Registro Generale 6249

Pubblico ufficiale VICENZA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 205027/88888 del 21/07/2020

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



Immobili siti in THIENE(VI)

- **Verbale di pignoramento immobili:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2022 - Registro Particolare 2079 Registro Generale 2814

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 868 del 24/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in THIENE(VI)

Note a piè pagina ispezione ipotecaria:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1975

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'.

- *Per il Signore Omissis*

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria:**

ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2009 - Registro Particolare 270 Registro Generale 1717

Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 60162/11188 del 02/02/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in THIENE (VI)

SOGGETTO DEBITORE

Annotazione n. 297 del 01/04/2016 (PROROGA DI MUTUO IPOTECARIO)

- **Ipoteca Giudiziale:**

ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2013 - Registro Particolare 658 Registro Generale 5613

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1788/2013 del 17/06/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in THIENE(VI)

SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONI

- **Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni:**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/2006 - Registro Particolare 7769 Registro Generale 11953

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2584 del 16/08/2006

ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

Immobili siti in THIENE(VI)



- **Denuncia di successione:**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2020 - Registro Particolare 4592 Registro Generale 6249
Pubblico ufficiale VICENZA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 205027/88888 del 21/07/2020
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in THIENE(VI)

- **Verbale di pignoramento immobili:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2022 - Registro Particolare 2079 Registro Generale 2814
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 868 del 24/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in THIENE(VI)

Note a piè pagina ispezione ipotecaria:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1975
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'.

Si precisa che, come richiesto dal Giudice, si è provveduto ad eseguire un aggiornamento catastale della Ditta intestataria mediante deposito di Voltura Catastale n. 1267.1/2023 – Pratica n. VI0006181 in atti dal 20/01/2023 per “Riunione diritti per morte usufruttuario” in morte di **Omissis**.

In data 07/02/2023 è stata eseguita una nuova ispezione ipotecaria a nome della sig.ra **Omissis** con esito negativo.

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

Considerato che il bene oggetto di procedura è un complesso immobiliare unifamiliare, non esiste documentazione specifica, in quanto non prevista.

Conseguentemente si informa:

- che non è stato nominato l'Amministratore Condominiale;
- non risulta esistente un Regolamento condominiale;
- non risulta nessun Regolamento Condominiale trascritto.

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli;
- adeguamento fori ventilazione impianti, realizzazione ringhiera scala, rimozione accessori abusivi (con costo compreso nella riduzione del 15%);
- adeguamento degli impianti elettrico e termosanitario ai sensi al DM. 37/08 e s.m.i. e ripristino dell'impianto di riscaldamento;
- manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile;
- difformità catastali e aggiornamento toponomastico con un costo stimato di € 1.200,00 + cng ed iva decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura;



- difformità urbanistico edilizie, vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato di € 3.515,00 (€ 2.000,00 + 516,00 sanzione) + cng ed iva decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura;
- redazione pratica di Agibilità.

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura **non** è costituito in condominio; lo stesso è privo di Amministratore Condominiale.

Le spese ordinarie (pulizia e manutenzione varie) sono a carico al 100% tra i proprietari.

Le spese di gestione sono riassumibili come segue:

- manutenzioni ordinarie e straordinarie immobile e relativi impianti-
- si precisa che visto lo stato manutentivo del complesso, necessitano di manutenzione e/o adeguamento degli impianti al D.M. 37/08 e s.m.i..

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione:

NON TROVANDO PREZZI COMPARABILI NELLA ZONA **non è stato utilizzato** il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Si precisa che la valutazione sarà riferita alla Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Vicenza, alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ai prezzi di mercato della zona, ed all'esperienza personale.



Ricordando che:

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

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

12.2 Criterio di Stima

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base delle:

- caratteristiche della zona (salubrità, collegamento e vicinanza rispetto al centro, esistenza ed efficienza dei servizi pubblici e degli esercizi, destinazione e stato degli immobili presenti nel contesto di riferimento);
- caratteristiche dell'immobile (aspetto esteriore ed esposizione; disponibilità e fruibilità degli accessi; consistenza e disposizione dei locali con relativi annessi e connessi; grado di finiture interne ed esterne; vetustà, stato di conservazione e di manutenzione; aggiunte e comodi, detrazioni e scomodi, servitù attive e passive);
- condizioni di mercato (tendenze e grado di attività edilizia nella zona, movimento demografico e richiesta di immobili simili, disponibilità di immobili simili, particolare e contingente situazione di mercato).

12.3 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, Camera di Commercio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato Vicentino. Dopo opportuna analisi, sono stati presi in considerazione e ponderati i prezzi di mercato correnti in zona per beni con caratteristiche e tipologia simile, l'attuale valore intrinseco ed il relativo valore commerciale del bene oggetto di stima.



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: THIENE

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1150	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1650	L			
Box	NORMALE	600	830	L			
Ville e Villini	OTTIMO	1350	1700	L			

n. 27

BORSA onLine
IMMOBILIARE

**RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI
IMMOBILI RESIDENZIALI**

Anno 2021

disponibile anche in rete www.borsaimmobiliarevicenza.it

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

THIENE						
1. zona centrale o di pregio	1.475	1.825	575	850	12.000	15.500
2. resto del territorio	1.175	1.475	425	675	6.000	11.000



La colonna in azzurro è riferita a prezzi di mercato per il nuovo (minimo e massimo), quella in giallo per l'usato (mini e massimo), quello in verde per le autorimesse 5x 3 m (minimo e massimo).

12.4 Valore di mercato attribuito:

la premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (residenza Mapp. 259) in quanto economicamente più interessante nella zona rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Premesso che:

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

la "SEL"

non comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica con percentuale variabile dal 10% (corrispondente alla superficie coperta) al 2% area scoperta meno superficie calcolata al 10%;

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

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

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);



- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

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

- definito il “segmento di mercato” ;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL ;

ottenendo come risultato finale utilizzando il metodo Tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie di, circa, **mq. 453,48** risulta essere di

€ 294.762,00 (diconsi Euro duecentonovantaquattromilasettecentosessantadue/00)
pari ad un valore unitario a mq di € 650,00 (di superficie netta)

VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO

Utilizzando il metodo di stima tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, i prezzi di mercato e l’esperienza personale, SI STIMA che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, si precisa quanto segue:

VALORI CATASTALI:

ID	Destinazione	Rendita catastale	Coefficiente	Quota di proprietà (nuda propr. per ½ ciascuno Omissis e Omissis e 1/1 usufrutto Omissis)	Valore diritto e quota
A.1	Abitazione (mapp. 259)	€ 2.182,03	115,50	1/1	€ 252.024,47
TOT. VALORE CATASTALE		€ 2.182,03	115,50	1/1	€ 252.024,47



Calcolo superficie commerciale:**RESIDENZA**

LOCALI		SUPERFICI LORDE		COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE		
Locali abitabili	P.T.	mq.	136,92	x	1,00	=	136,92	
Locali abitabili	P.1°	mq.	176,34	x	1,00	=	176,34	
Locali abitabili	P.2°	mq.	9,72	x	1,00	=	9,72	
Portico		mq.	57,20	x	0,50	=	28,60	
Veranda		mq.	2,66	x	1,00	=	2,66	
Cantina		mq.	12,57	x	0,33	=	4,15	
Locali tecnici		mq.	12,57	x	0,33	=	4,15	
Soffitta		mq.	84,00	x	0,50	=	42,00	
Giardino attiguo		mq.	208,00	x	0,10	=	20,80	
Giardino		mq.	1407,00	x	0,02	=	28,14	
							mq.	453,48

VALORI DI STIMA:

Valutazione riferita alla Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Vicenza, alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato della zona. Per la residenza si stima un valore di **€ 650,00 al mq.** (il valore tiene conto dell'ubicazione dell'immobile in zona industriale, la vicinanza con un capannone adibito a conceria e alla vicinanza con l'ecocentro comunale)

Valore residenza Mapp. 259 mq 453,48 x € 650,00 = € 294.762,00

TOTALE RESIDENZA	€ 294.762,00
-------------------------	---------------------

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto delle spese da sostenere per regolarizzare il bene oggetto di procedura sia dal punto di vista catastale, sia dal punto di vista urbanistico ed, in particolare, **€ 1.200,00 + c.n.p. + iva** per la difformità catastale (presenza muratura interna, vedi quesito 3, punto 3.8) ed **€ 3.516,00 + c.n.p. + iva** per la difformità urbanistica (presenza muratura interna divisoria, modifiche prospettiche, traslazioni murature interne, vedi quesito 6, punto 6.3), per un totale di **€ 3.650,00+ c.n.p. + iva**

Quindi, ricapitolando, considerando che:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo tradizionale è pari ad € 340.953,60;
- il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo Tradizionale, dedotti i costi di regolarizzazione) corrisponde a:

Valore di stima complessivo	€ 294.762,00
costo redazione pratica edilizia sanatoria	€ - 3.516,00
accatastamento (spese comprese)	€ - 1.200,00

Valore di stima complessivo decurtato costi per regolarizzazione € 290.046,00



Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;

• le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):

- la eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi, le caratteristiche costruttive utilizzate, le finiture, ed eventuali difformità urbanistiche imprevedute o non rilevate, ecc. propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d’asta, la riduzione del **15 %** sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotti i costi di regolarizzazione) meno i costi da sostenere di regolarizzazione è pari a **€ 290.046,00** + cng + iva;
- la riduzione, proposta dal perito, IN CANSIDERAZIONE ANCHE DEI Costi dell’agibilità, è del **15%** che corrisponde ad **€ 290.046,00 x 0.15) = € 43.506,90**

$$\text{€ } 290.046,00 - \text{€ } 43.506,90 = \text{€ } 246.539,10$$

arrotondato per eccesso a **€ 246.550,00**

(diconsi Euro duecentoquarantaseimilacinquecentocinquanta /00).

Il sottoscritto Geometra *Marzio Dal Toso* con studio professionale a Vicenza in Viale D’Alviano n°21, iscritto regolarmente all’albo professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza con il numero 2128, dopo i rilievi eseguiti in loco, le opportune valutazioni di mercato, l’esperienza personale e senza vizio alcuno, stima complessivamente gli immobili in:

€ 246.550,00 duecentoquarantaseimilacinquecentocinquanta /00

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il pignoramento considera, sui beni oggetto di procedura, la quota di:

Signor Omissis

Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni



Signor **Omissis**

Nuda Proprietà 1/2

Signor **Omissis**

Nuda Proprietà 1/2

14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Per gli Esecutati è stato richiesto presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Thiene (VI) l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (Vedi All. 5). Dall'unico estratto rilasciato il 04/07/2022 risulta:

che il Sig. **Omissis** (esecutato) è **coniugato** dal 27/04/1985 con la Sig.ra **Omissis** in regime di separazione dei beni.

Annotazioni presenti nell'Estratto:

Con dichiarazione inserita nel presente atto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Thiene, li 29 aprile 1985 L'ufficiale dello Stato Civile f.to Walter Fantin.
Con provvedimento del Tribunale ordinario di Vicenza n. R.G.2854/2006 in data 17/08/2006 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui all'atto di matrimonio controscritto. Thiene, 20/9/2006 L'Ufficiale dello Stato Civile F.to Daniela Zuccollo.
Con dichiarazione resa dinanzi all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Thiene in data 16/02/2009 iscritta nei registri di matrimonio del Comune di Thiene (atto n. 6 II C anno 2009 del Comune di Thiene) i coniugi separati hanno manifestato di essersi riconciliati in data 20/12/2006. Thiene, 16/02/2009 L'Ufficiale dello Stato Civile f.to Daniela Zuccollo.

Si precisa che la Sig.ra **Omissis** è deceduta a **Omissis** ed è stata depositata Voltura Catastale n. 1267.1/2023 – Pratica n. VI0006181 in atti dal 20/01/2023 per “Riunione diritti per morte usufruttuario”

Vicenza, li 10/02/2023

IL CTU Esperto Estimatore Incaricato
(*Geometra Marzio Dal Toso*)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



ALLEGATI:

- 1 Atto notarile di COMPRAVENDITA**
- 2 Visure storiche, Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico, Estratto Wegis, Mappe storiche**
- 3 Copia di documenti rilasciati dal comune**
- 4 Affitti e comodati: Richiesta e Risposta accesso agli atti Agenzia delle Entrate di Vicenza**
- 5 Documenti anagrafici**
- 6 Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
- 7 Grafici Situazione reale/sovrapposizione**
- 8 Visure ipotecarie**
- 9 Voltura catastale, visura catastale ed ispezione ipotecaria aggiornate**

Vicenza, lì 10/02/2023

IL CTU Esperto Estimatore Incaricato
(*Geometra Marzio Dal Toso*)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

