



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 6/2012 (ex Tribunale di Bassano del Grappa)

Giudice: **Dott.ssa Paola Cazzola**

Curatore: **Dott. Giancarlo Marin**

Tecnico incaricato: **Ing. Sergio Fantinato**

ELABORATO PERITALE
Lotto 2 di 2

Identificazione beni e diritti reali (lotto 2)

Beni in Colceresa (VI), Via Professor Toaldo, 9-11

Dati Catastali:

Comune di Colceresa (VI) - Sezione Molvena

NCEU, foglio 3, p.lla 672, sub. 3, sub. 4

per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto generale vitalizio

Il tecnico incaricato: Ing. Sergio Fantinato

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

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

telefono: 0424-524593 - fax: 0424-231631

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

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura: FALLIMENTO N. 6/2012,

Giudice: Dott.ssa Paola Cazzola

Curatore fallimentare: Dott. Giancarlo Marin

Tecnico incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Diritto posto in vendita (pag. 9): quota di 1/1 del diritto di usufrutto

Titolari dei diritti reali (pag. 9):

per la quota di 1/1 del diritto di “usufrutto generale vitalizio”;

per la quota di 1/1

del diritto di “nuda proprietà”

Tipologia bene (pag. 11): abitazione p.lla 672 sub. 4, e vani accessori p.lla 672 sub. 3 (il sub. 3 ancorché censito catastalmente con una categoria catastale relativa alle abitazioni ed approvato a livello urbanistico-edilizio come abitazione, non può essere adibito ad abitazione in quanto i suoi locali hanno una altezza netta di circa 2.6 m, inferiore all'altezza minima richiesta per i locali di abitazione pari a 2.7 m (per maggiori dettagli vedasi il paragrafo relativo agli aspetti urbanistici)

Ubicazione (pag. 11): Comune di Colceresa (VI), Via Professor Toaldo, 9 (sub. 3) e 11 (sub. 4)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 26): Comune di Colceresa (VI) – Sezione Molvena, NCEU, foglio 3, p.lla 672, sub. 3 (A7) - porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 3 part. 211 sub. 1 (solo il sub. 3 della p.lla 672 è oggetto della procedura fallimentare e non il sub. 1 della p.lla 211) e NCEU, foglio 3, p.lla 672, sub. 4 (A7) - porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 3 part. 211 sub. 2 (solo il sub. 4 della p.lla 672 è oggetto della procedura fallimentare e non il sub. 2 della p.lla 211)

Metri quadri (pag. 12) - superfici lorde dei locali p.lla 672 sub. 3 (p.t.): locali accessori con altezza 2.6 m sup. 106.9 m² circa, sottoscala 8.7 m² circa, centrale termica 6.5 m² circa; superfici lorde dei locali p.lla 672 sub. 4 (p.p.): locali di abitazione 124.9 m² circa, terrazzi 14.8 m² circa

Stato (pag. 12): buono

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 31): presenza di abusi edilizi e difformità, regolarizzabili con costi di circa: 9.500 € per oneri/sanzioni e spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica, costi di circa 2.500 € per spese tecniche pratiche di regolarizzazione catastale – (a carico del nudo proprietario).

Valore di mercato, OMV (pag. 43): €155.000 per la quota di 1/1 della piena proprietà; €116.000 per la quota di 1/1 dell'usufrutto

Date/valori comparabili reperiti (pag. 43): 15/06/2023, €300.000; 11/11/2021, €235.980; 23/01/2023, €200.000 – i valori reperiti in parte fanno riferimento al periodo antecedente alla “pandemia” c.d.

COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere tutti valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag. 47): si sono riscontrate nel Comune di Colceresa, dal 2018 al 2023, 10 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2013 al 2020, aggiudicate dal 1° al 6° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 35% ed il 177% del prezzo a base d'asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 77% del prezzo a base d'asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli

Valore di vendita forzata proposto (pag. 43): €99.000,00 per la quota di 1/1 dell'usufrutto

Vendibilità/appetibilità (pag. 47): mediocre

Possibili interessati (pag. 47): privati, investitori immobiliari

Iniziative di vendita (pag. 47): siti internet per annunci immobiliari, quotidiani, riviste di settore

Occupazione (pag. 38): immobile occupato dall'esecutato e dai propri familiari

Titolo di occupazione (pag. 38): usufrutto

Oneri (pag. 39):

1. Oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (a carico del nudo proprietario).
2. Il sub. 3 ancorché censito catastalmente con una categoria catastale relativa alle abitazioni ed approvato a livello urbanistico-edilizio come abitazione, non può essere adibito ad abitazione in quanto i suoi locali hanno una altezza netta di circa 2.6 m, inferiore all'altezza minima richiesta per i locali di abitazione pari a 2.7 m (per maggiori dettagli vedasi il paragrafo relativo agli aspetti urbanistici).
3. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.
4. Oneri conseguenti al fatto che le unità imm.ri in esame fanno parte di un edificio con parti ed impianti comuni.
5. L'accesso ai beni avviene mediante strada privata di proprietà di terzi.
6. Si precisa che, come anche desumibile dall'elaborato planimetrico e dalle planimetrie catastali, le aree esterne che circondano il sub. 3 e 4 in esame sono di proprietà di terzi, e che le unità immobiliari in esame non hanno alcuna "pertinenza accessoria" quali depositi, garage, posti auto coperti o scoperti, o aree scoperte
7. Si segnala che nelle p.lle 671-1234 presenti nelle immediate vicinanze verso ovest, rispetto ai beni in esame, sono presenti degli impianti per telecomunicazioni con relative "antenne".
8. Si precisa che gli impianti delle unità imm.ri in esame, ed i relativi contatori, sono in comune con le unità imm.ri della p.lla 211 e p.lle 671-1234 adiacenti alle unità imm.ri in esame verso ovest (quindi anche i relativi consumi, ma senza contabilizzazioni separate), come riferito durante il sopralluogo; pertanto, il locale c.t. al piano terra è di fatto al servizio anche delle unità imm.ri delle p.lle 211-671-1234, con relativa servitù di fatto a loro favore.

9. Si segnala, come si evince dall'elaborato planimetrico e dalle planimetrie catastali, che, sia al piano terra nel sub. 3 che al piano primo nel sub. 4, vi sono delle porzioni di edificio che non sono facente parti della p.lla 672 oggetto di procedura fallimentare, e che quindi non sono poste in vendita. In particolare, al piano terra vi è una porzione del sottoscala che è facente parte del sub. 1 della p.lla 211, ed al piano primo il poggiolo verso nord, la fascia più a nord dell'ingresso ed il porticato all'angolo n-e sono facenti parte del sub. 2 della p.lla 211. Conseguentemente, si vengono a creare delle servitù di fatto a carico della p.lla 672 ed a favore della p.lla 211 per la fruizione di tali spazi.

APE (pag. 25): sì, immobile in classe G

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 48): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2

Lotti (pag. 48): la presente perizia riguarda il lotto 2 di 2

Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore: L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene in esame, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili in esame, 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 od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto 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 o con parti comuni ad altre unità imm.ri, 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, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. Le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

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

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

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	8
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE	9
3.1	Diritto posto in vendita	9
3.2	Bene e ubicazione	11
3.3	Descrizione tecnico-edilizia.....	12
3.4	Rispondenza degli impianti alla vigente normativa.....	25
3.5	Necessità di interventi manutentivi urgenti	25
3.6	Certificazione energetica	25
4.	STORIA CATASTALE.....	26
4.1	Dati catastali attuali	26
4.2	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati.....	26
4.3	Variazioni storiche al Catasto Terreni	27
4.4	Intestatari catastali storici	27
4.5	Giudizio di regolarità planimetrie catastali.....	28
4.6	Confini N-E-S-O.....	31
5.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	31
5.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	31
6.	REGOLARITA' URBANISTICA	33
6.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	33
6.2	Abusi	34
6.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	36
7.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	38
7.1	Possesso.....	38
7.2	Titolo di occupazione	39
7.3	Canone di mercato ed indennità di occupazione.....	39
8.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	39
8.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	39

8.2	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	39
8.3	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 16/10/2023)	40
8.4	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	40
8.5	Altri vincoli o oneri	41
9.	SUOLO DEMANIALE.....	41
10.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO (USO CIVICO O LIVELLO).....	41
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	41
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	41
12.1	Metodo di valutazione	41
12.2	Stima del valore lordo di mercato.....	43
12.3	Stima del valore netto di mercato	44
12.4	Stima del valore dell'usufrutto	45
12.5	Stima del valore a base d'asta.....	46
12.6	Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni.....	47
12.7	Giudizio di vendibilità'	47
12.8	Forme di pubblicità.....	47
13.	COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA.....	48
13.1	Giudizio	48
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	48
14.1	Residenza del debitore.....	48
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	48
15.	LOTTI	48
16.	OSSERVAZIONI FINALI	48
17.	ELENCO ALLEGATI.....	51

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di analizzare i passaggi della titolarità nel ventennio dei beni;
- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di procedura;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico dei titolari dei beni;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile dei titolari dei beni;
- previa richiesta di accesso agli atti inviata via pec all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Colceresa, si è ottenuto copia della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi;
- in data 25/09/2023, veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile;
- si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per l'immobile in esame;
- si eseguiva inoltre un incontro con i tecnici dell'ufficio tecnico comunale per esaminare le problematiche urbanistico-edilizie dell'immobile in esame;
- nei mesi successivi si eseguivano ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto posto in vendita

I diritti reali posti in vendita sono i seguenti: quota di 1/1 del diritto di “usufrutto generale vitalizio” relativamente ai beni in Comune di Colceresa (VI) – Sezione Molvena, NCEU, foglio 3, p.lla 672, sub. 3 (A7) e sub. 4 (A7); oltre alla proporzionale quota sulle parti comuni ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C..

Si precisa che il sub. 3 della p.lla 672 è una porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 3 part. 211 sub. 1, ma solo il sub. 3 della p.lla 672 è oggetto della procedura fallimentare e di vendita, e non il sub. 1 della p.lla 211; analogamente il sub. 4 della p.lla 672 è una porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 3 part. 211 sub. 2, ma solo il sub. 4 della p.lla 672 è oggetto della procedura fallimentare e di vendita, e non il sub. 2 della p.lla 211.

Trattasi per il sub. 4 di una abitazione residenziale al piano primo e per il sub. 3 di vani accessori residenziali al piano terra. Le altre unità imm.ri poste in adiacenza e non sono oggetto della presente procedura (p.lla 211 sub. 1-2) e non sono poste in vendita, sono di proprietà di terzi.

I beni sono situati in Colceresa (VI), Via Professor Toaldo, 9 (p.t.) e 11 (p.p.), e la titolarità dei diritti reali dei beni al NCEU, foglio 3, p.lla 672, sub. 3 (A7) e sub. 4 (A7) risulta in capo a:

- a) per la
quota di 1/1 del diritto di “usufrutto generale vitalizio”;
- b)
per la quota di 1/1 del diritto di “nuda proprietà”.

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



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Successivamente, con atto rep. 187664 Notaio Fietta di Bassano del Grappa del 07/08/2009, trascritto il 24/08/2009 ai n.ri 8172/5056 RG/RP, tale servitù è stata modificata come segue: *“le parti danno atto che i m.n. 990 - 988 - 991 in oggetto sono occupati dalla strada privata esistente, strada che occupa anche i m.n. 996 - 993 - 994 - 1001 - 985 già di proprietà dei signori giusta servitù costituita in data 12.07.1984 n. 83.044 di rep. Notaio Rinaldi dr. Rinaldo di Bassano del Grappa, ivi registrato in data 01.08.1984 al n. 2148 mod. 2, trascritto presso la conservatoria dei rr.ii. di Bassano del Grappa in data 06.08.1984 ai nn. 4694/3928, che viene modificata, per quanto necessario, nei termini sopra precisati essendone stato delineato esattamente il tracciato, a seguito di frazionamento”*.

L'accesso ai beni avviene quindi mediante tale strada privata di proprietà di terzi.

Si precisa che, come anche desumibile dall'elaborato planimetrico e dalle planimetrie catastali, le aree esterne che circondano i sub. 3-4 in esame sono di proprietà di terzi, e che l'unità immobiliare in esame non ha alcuna "pertinenza accessoria" quali depositi, garage, posti auto coperti o scoperti, o aree scoperte.

Si segnala, come si evince dall'elaborato planimetrico e dalle planimetrie catastali, che, sia al piano terra nel sub. 3 che al piano primo nel sub. 4, vi sono delle porzioni di edificio che non sono facente parti della p.lla 672 oggetto di procedura fallimentare, e che quindi non sono poste in vendita. In particolare, al piano terra vi è una porzione del sottoscala che è facente parte del sub. 1 della p.lla 211, ed al piano primo il poggiolo verso nord, la fascia più a nord dell'ingresso ed il porticato all'angolo n-e sono facenti parte del sub. 2 della p.lla 211. Conseguentemente, si vengono a creare delle servitù di fatto a carico della p.lla 672 ed a favore della p.lla 211 per la fruizione di tali spazi.

3.3 Descrizione tecnico-edilizia

I beni in esame sono stati realizzati con licenza edilizia nel 1974, e hanno ottenuto l'abitabilità nel 1975. Poi nel 1988 è stata rilasciata una concessione edilizia per l'ampliamento dell'edificio e la trasformazione da annesso rustico (a destinazione agricola) ad abitazione del piano terra. Nel 1999 poi sono stati autorizzati dei lavori di ampliamento, che non hanno comportato opere per l'immobile in esame salvo l'apertura di una porta di comunicazione con l'ampliamento, e che hanno comportato la realizzazione degli immobili adiacenti a quello in esame, verso ovest, conclusisi con il rilascio dell'agibilità nel 2008.

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

- strutture portanti verticali in parte in c.a. ed in parte in muratura di mattoni semipieni di laterizio intonacati (non coibentate);
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio intonacati;
- solai in latero-cemento;
- copertura in latero-cemento con manto in tegole di laterizio, e tetto del tipo "a nido d'ape" con muretti e tavelloni di laterizio (non coibentata);
- pavimenti in parte in gres porcellanato al p.t., e al p.p. in parte in granito, in parte in gres porcellanato, in parte in legno;
- al piano terra infissi in legno dell'epoca di costruzione con vetrocamera aggiunta successivamente, e con avvolgibili in PVC;
- al piano primo infissi in legno con vetrocamera del 1988, con avvolgibili in PVC;

- porte interne in legno tamburato.

I beni, presentano affacci verso nord, sud, est ed ovest; i locali presenti, considerato che al piano terra non vi sono le altezze minime per adibirli ad abitazione, sono i seguenti, al piano terra: ripostigli, disbrighi, bagni, sottoscala e c.t.; al piano primo: cucina, soggiorno, tre camere, bagno, un w.c., disbrighi, e terrazzo.

Le superfici lorde dei locali sono le seguenti: locali al piano terra 112.1 m² circa, c.t. 6.5 m² circa; locali di abitazione al piano primo 124.9 m² circa, terrazzi 14.8 m² circa.

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

Gli immobili risultano dotati di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario, di riscaldamento con caldaia a gas metano con termosifoni (con una caldaia a servizio del p.t. ed una a servizio del p.p.), e di climatizzazione estiva con unità interne solo nelle camere al piano primo. È presente inoltre un impianto d'allarme, ma solo nei locali al piano primo.

Si precisa che, come riferito dall'usufruttuario in sede di sopralluogo, per l'energia elettrica vi sono due contatori, uno per il p.t. ed uno per p.p., per l'acqua potabile e il gas metano vi è un unico contatore per le utenze al p.t. e al p.p..

Si segnala che gli impianti delle unità imm.ri in esame, ed i relativi contatori, sono in comune con le unità imm.ri della p.lla 211 e p.lle 671-1234 adiacenti alle unità imm.ri in esame verso ovest (quindi anche i relativi consumi, ma senza contabilizzazioni separate), come riferito durante il sopralluogo; pertanto, il locale c.t. al piano terra è di fatto al servizio anche delle unità imm.ri delle p.lle 211-671-1234, con relativa servitù di fatto a loro favore. Si segnalano inoltre gli oneri conseguenti al fatto che l'unità imm.re in esame fa parte di un edificio con più unità immobiliari con parti comuni.

Si segnala che nelle p.lle 671-1234 presenti nelle immediate vicinanze verso ovest, rispetto ai beni in esame, sono presenti degli impianti per telecomunicazioni con relative "antenne".

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente buone.

In particolare, per quel che riguarda lo stato di manutenzione, si segnala quanto segue:

- alcune murature presentano segni di umidità di risalita;
- vi sono alcune crepe nelle pavimentazioni;
- in alcune zone delle murature e dei solai vi sono segni di umidità e muffe;
- gli infissi in parte presentano segni di ammaloramenti e degrado al legno del telaio;
- i pavimenti in legno, in alcune zone, presentano segni di usura;
- le murature esterne presentano gli intonaci esterni allo stato grezzo, senza lo strato di finitura;
- i terrazzi all'intradosso presentano segni di infiltrazioni ed umidità, e degrado con distacchi del copriferro d'armatura.

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

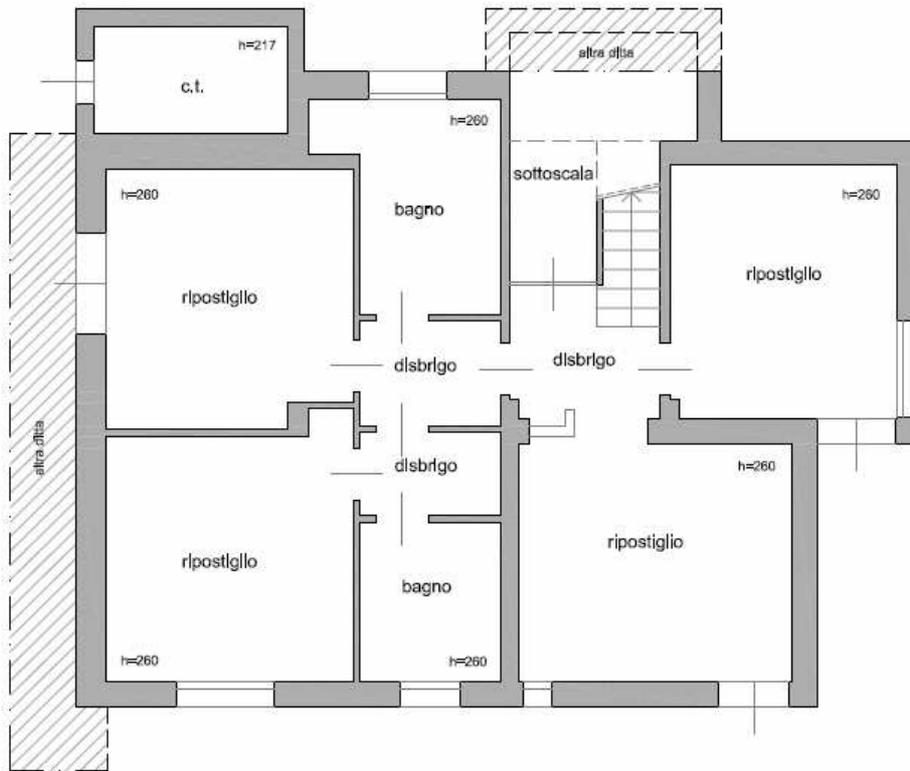


Figura 5. Planimetria piano terra.

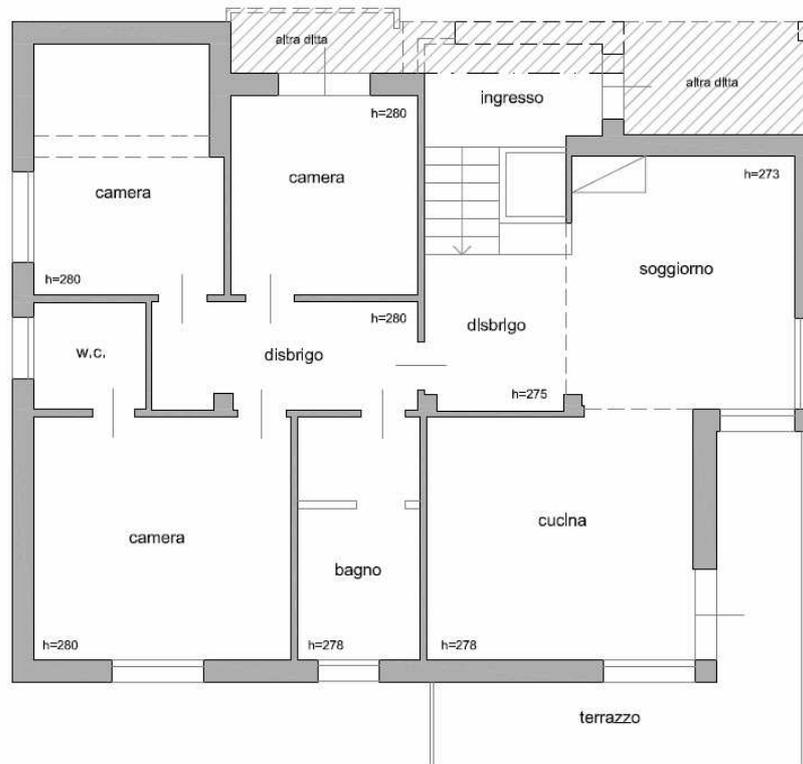


Figura 6. Planimetria piano primo.



Figura 7. Vista sud-est.

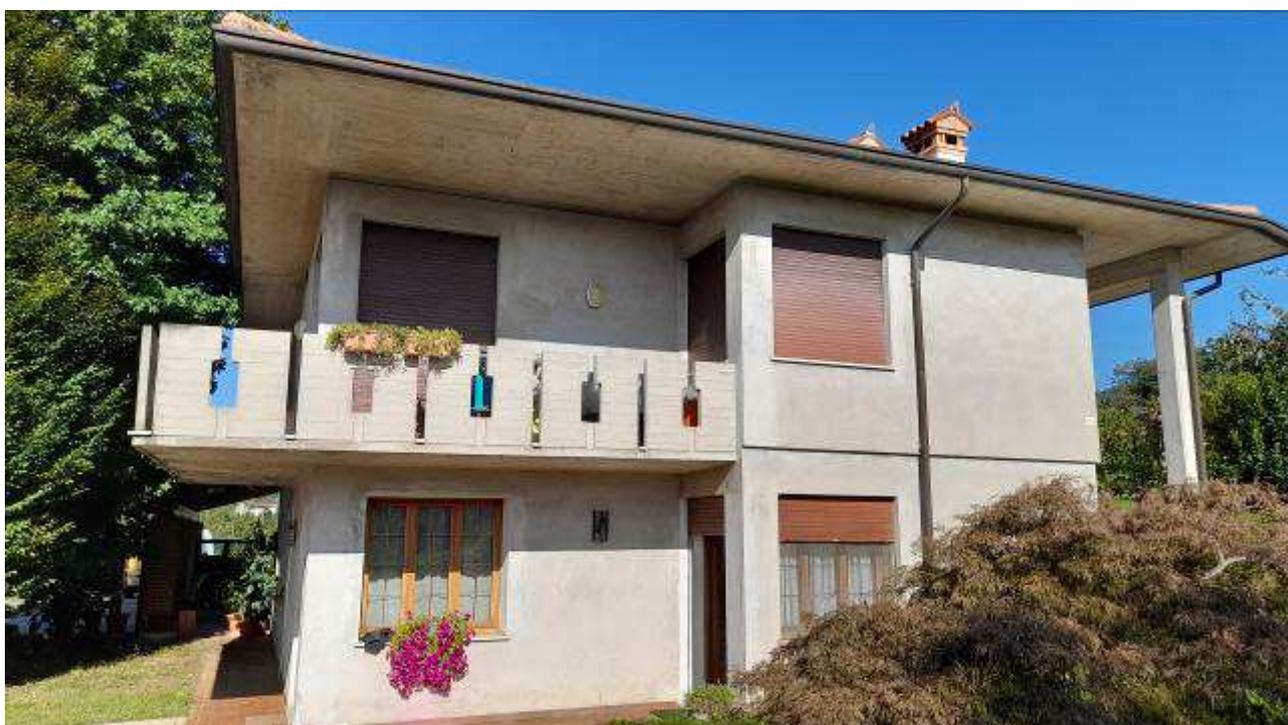


Figura 8. Vista est.



Figura 9. Vista nord-est.



Figura 10. Vista sud-ovest.



Figura 11. Vista nord.



Figura 12. C.t.



Figura 13. Cucina p.t.



Figura 14. Disbrigo e sottoscale p.t.



Figura 15. Bagno p.t.



Figura 16. Ripostiglio p.t.



Figura 17. Bagno p.t.



Figura 18. Ripostiglio p.t.



Figura 19. Ripostiglio p.t.



Figura 20. Terrazzo ammalorato.



Figura 21. Ingresso p.p.



Figura 22. Soggiorno p.p.



Figura 23. Cucina p.p.



Figura 24. Disbrigo e camera p.p.



Figura 25. Bagno p.p.



Figura 26. Camere p.p.



Figura 27. Muri nord con condotte gas per c.t.

3.4 Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata al comune di Colceresa si sono ottenuti dei certificati di conformità degli impianti idraulici ed elettrici per l'immobile in esame, datati 2008.

Non è possibile asserire se gli impianti siano rispondenti alle attuali normative tecniche vigenti.

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

3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente buone, e non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti.

3.6 Certificazione energetica

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

4. STORIA CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali

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

Comune di Colceresa – Sezione di Molvena

NCEU, foglio 3, p.lla 672, sub. 3 (A7), classe 1, 5 vani, rendita Euro 400,25, Via Prof. Toaldo Piano T – Annotazioni: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 3 part. 211 sub. 1 (la visura riporta erroneamente il sub. 2 della p.lla 211 anziché il sub. 1, come rilevabile dalle planimetrie e dall'elaborato planimetrico catastale)

NCEU, foglio 3, p.lla 672, sub. 4 (A7), classe 1, 6 vani, rendita Euro 480,30, Via Prof. Toaldo Piano 1 – Annotazioni: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 3 part. 211 sub. 2 (la visura riporta erroneamente il sub. 1 della p.lla 211 anziché il sub. 2, come rilevabile dalle planimetrie e dall'elaborato planimetrico catastale)

4.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

NCEU, foglio 3, p.lla 672, sub. 3 (A7), ex sub. 1 (C6) e sub. 2 (A7)

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 18/05/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.10 proveniente dal comune di Molvena F306; trasferito al comune di Colceresa sezione Molvena M426R. (n. 13/2021)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2011 Pratica n. VI0039888 in atti dal 04/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 10525.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/2006 Pratica n. VI0134539 in atti dal 21/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30051.1/2006)
- VARIAZIONE del 22/06/2005 Pratica n. VI0139816 in atti dal 22/06/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23560.1/2005)

NCEU, foglio 3, p.lla 672, sub. 4 (A7), ex sub. 1 (C6) e sub. 2 (A7)

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 18/05/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.10 proveniente dal comune di Molvena F306; trasferito al comune di Colceresa sezione Molvena M426R. (n. 13/2021)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2011 Pratica n. VI0039890 in atti dal 04/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 10527.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/2006 Pratica n. VI0134539 in atti dal 21/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30051.1/2006)

- VARIAZIONE del 22/06/2005 Pratica n. VI0139816 in atti dal 22/06/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23560.1/2005)

NCEU, foglio 3, p.lla 672, ex sub. 1 (C6)

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 28/12/1983 in atti dal 16/07/1997 SUBALTERNAZ. (n. 43/1983)

NCEU, foglio 3, p.lla 672, ex sub. 2 (A7)

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 28/12/1983 in atti dal 16/07/1997 SUBALTERNAZ. (n. 43/1983)

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

4.3 Variazioni storiche al Catasto Terreni

NCT, foglio 3, p.lle 672 (ente urbano di 123 m²), ex p.lla 211 (semin. arb. di 2623 m²)

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 18/05/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.10 proveniente dal comune di Molvena F306; trasferito al comune di Colceresa sezione Molvena M426B. (n. 10/2021)
- TIPO MAPPALE del 27/12/1983 Pratica n. 524036 in atti dal 19/11/2001 APP. 16429/2001 (n. 102185.1/1983)
- TIPO MAPPALE del 12/12/1989 in atti dal 05/10/1996 PROG. FINAL.95 (n. 118981.1/1989)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 27/02/1986 (n. 2383)
- Impianto meccanografico del 31/12/1973

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

4.4 Intestatari catastali storici

NCEU, foglio 3, p.lla 672, sub. 3 (A7), ex sub. 1 (C6) e sub. 2 (A7)

Situazione degli intestati dal 29/01/2009

	usufrutto 1/1 nuda
proprietà 1/1	

Situazione degli intestati dal 29/08/2007

	proprietà' 1/1
--	----------------

Situazione degli intestati dal 22/06/2005

	proprietà usufrutto
--	------------------------

Situazione degli intestati dal 01/04/1991

proprietà
usufrutto

Situazione degli intestati dal 28/12/1983

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

4.5 Giudizio di regolarità planimetrie catastali

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali del NCEU sono state riscontrate alcune difformità, per i beni in esame. Le difformità delle planimetrie catastali dovranno essere corrette nell'ambito della regolarizzazione catastale dei beni, e con l'eventuale aggiornamento dell'elaborato planimetrico, ove necessario.

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

Dovranno essere inoltre aggiornate le planimetrie catastali in ragione della regolarizzazione urbanistico-edilizia dei locali al piano terra, non usufruibili come locali d'abitazione, ma solamente come accessori residenziali, vista la loro altezza netta di 2.6 m. Inoltre dovrà essere corretta in visura e nell'elenco subalterni l'errata indicazione dei subalterni uniti di fatto alle unità imm.ri in esame, come già sopra segnalato.

Si allegano nel seguito un estratto delle planimetrie catastali degli immobili e la sovrapposizione tra lo stato attuale (in rosso) e le planimetrie catastali.

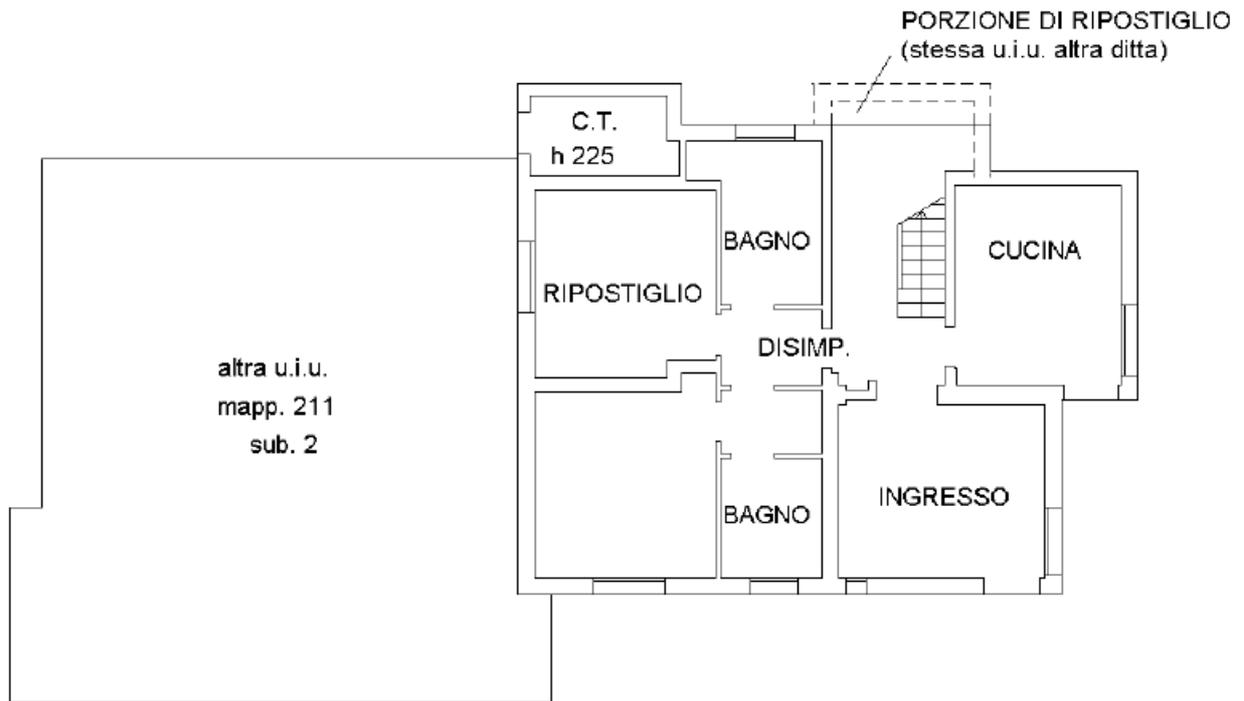


Figura 28. Estratto della planimetria catastale – p.t.



Figura 29. Estratto della planimetria catastale – p.p.

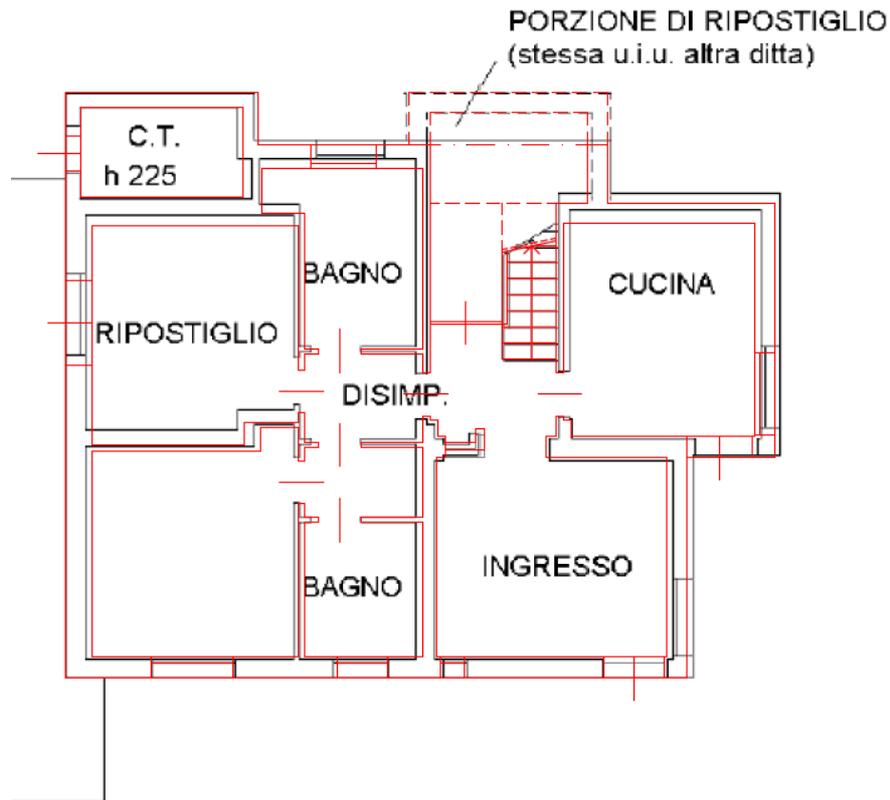


Figura 30. Sovrapposizione planimetria catastale – p.t.

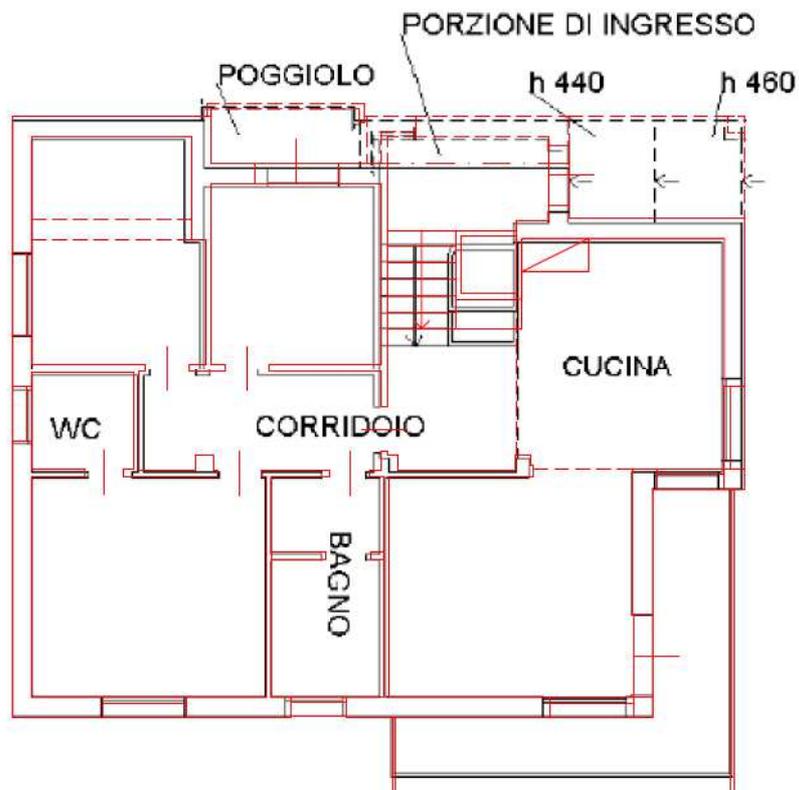


Figura 31. Sovrapposizione planimetria catastale – p.p.

4.6 Confini N-E-S-O

NCEU, foglio 3, p.lla 672, sub. 3-4, confini N-E-S-O:
p.lla 211 sub. 2, p.lla 211 sub. 1.
Salvo più precisi.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

21/05/1971:

Denuncia di successione in morte di

trascritta a Bassano del Grappa il 03/09/1971 ai n.ri 3404/2941 RG/RP; immobili: Comune di Molvena, sez. U, fg. 3, p.lle 205-206-211-215-216-217-309, e sez. A, fg. 5, p.lle 17-21; i beni vengono assegnati a:

piena
proprietà per 1/1

12/07/1984:

TRASCRIZIONE del 06/08/1984 - Registro Particolare 3928 Registro Generale 4694, Pubblico ufficiale Notaio Rinaldo Rinaldi, Repertorio 83.044 del 12/07/1984, COMPRAVENDITA, Immobili siti in MOLVENA (VI)

I coniugi e
in regime di comunione
legale dei beni riservandosi l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento vita loro natural durante:

a) cedono e vendono a

in parti uguali, la nuda proprietà dei beni in Molvena (VI), NCEU fg. 3 p.lle 680 (ex 217/B), 675 (ex 216/c), 679 (ex 215d);

b) cedono e vendono a

la nuda proprietà dei beni in Molvena (VI), NCEU fg. 3 p.lla 672 (ex 211/c);

c) viene costituita a favore delle p.lle 672-680-675-679 servitù incondizionata di passaggio con qualsiasi mezzo attraverso le p.lle 217-673-211-676-309 del fg. 3 di proprietà dei venditori.

01/04/1991:

TRASCRIZIONE del 13/11/1992 - Registro Particolare 5214 Registro Generale 6853, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 70/460 del 07/10/1992, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, in morte di

; i beni in Comune di Molvena, NCT fg. 3 p.lle 205-206-211-217-671-673-674-677 (le p.lle 211 e 217 costituiscono le aree scoperte esterne che circondano rispettivamente le p.lle 672 e 680) vengono assegnati a:

dell'usufrutto per la quota di 1/1

1/2 della nuda proprietà per la quota di

1/2 della nuda proprietà per la quota di

Con la morte

(VI), NCEU fg. 3 p.lle 680 (ex 217/B), 675 (ex 216/c), 679 (ex 215d) e dei beni in Molvena (VI), NCEU fg. 3 p.lle 672 (ex 211/c), rimane

03/10/1991:

TRASCRIZIONE del 03/10/1991 - Registro Particolare 4271 Registro Generale 5737, ATTO PER CAUSA DI MORTE - TESTAMENTO, ACCETTAZIONE DI EREDITA' E ACQUIESCENZA (in morte

Giampietro accettano l'eredità del padre e le 3 sorelle e la madre "*facevano piena ed incondizionata acquiescenza alle disposizioni testamentarie tutte contenute nel testamento olografo del defunto marito e padre ..., senza alcuna eccezione riserva, rinunciando ad ogni azione tendente ad impugnare il testamento stesso*".

29/08/2007:

Muore e termina il relativo diritto di usufrutto sui beni sopra citati.

Quindi i beni in Molvena (VI), NCEU fg. 3 p.lle 672 (ex 211/c), divengono pieni proprietari i signori: per la quota di

1/1 della piena proprietà

29/01/2009:

TRASCRIZIONE del 17/02/2009 - Registro Particolare 979 Registro Generale 1426, Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 184866/58947 del 29/01/2009, COMPRAVENDITA, Immobili siti in MOLVENA (VI)

cede e vende

la nuda proprietà dei seguenti beni in Molvena (VI), NCEU fg. 3 p.lle 672 sub. 3 (A7) e sub. 4 (A7)

Al signor rimane in capo l'usufrutto generale vitalizio relativamente ai beni sopra descritti.

Sezione D: I DATI CATASTALI COME DA DENUNCIA DI VARIAZIONE IN DATA 22.06.2005 PROT. N. VI0139816 (PRESENTATA PER SOPPRESSIONE DELLE UNITA' AL M.N. 672 SUB. 1 E 2 E CREAZIONE DELLE UNITA' IN OGGETTO). LA PARTE VENDITRICE GARANTISCE CHE L'ACCESSO AL FABBRICATO IN OGGETTO POTRA' AVVENIRE UTILIZZANDO LA STRADA PRIVATA ESISTENTE SUI M.N. 996 - 991 - 993 - 988 - 994 - 1001 - 985 - 211 COSI' COME FATTO FINORA.

6. REGOLARITA' URBANISTICA

6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

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

- Licenza edilizia n. 75 del 17/07/1974, per costruzione abitazione p.lla 211
- Vincolo di inedificabilità del 06/08/1974, rep. 74.982 Notaio Eugenio Ziliotto di Bassano del Grappa, per p.lle 215-216-206-205 e parte p.lla 211, fg. 3, fino a che non sarà cambiata la destinazione del terreno da nuovo piano di fabbricazione
- Certificato di abitabilità n. --- del 10/09/1975, per costruzione abitazione, lavori autorizzati in data 17/07/1974 (2 piani, 5 vani, 2 accessori)
- Concessione edilizia n. 752 prot. n. 1337 del 19/04/1988, per lavori di sistemazione ed ampliamento fabbricato ad uso abitazione
- Nulla osta forestale a sanatoria intervento su terreno sottoposto a vincolo idro-geologico prot. n. 2461 IV 2/83 del 25/03/1988, del Servizio Forestale Regionale
- Concessione edilizia in sanatoria pratica n. 74 del 13/04/1988 (rif.to C.E. n. 75 del 17/07/1974), per costruzione centrale termica al piano seminterrato e terrazzo al piano primo, edificio p.lla 672
- Concessione edilizia n. prot. 1752 pratica n. C9800060 del 08/06/1998, per variante alla C.E. n. 752 prot. n. 1337 del 19/04/1988, con modifiche interne e prospettiche senza aumento di superfici o volumi
- Nulla osta forestale prot. n. 2193 del 06/05/1999, per intervento su terreno sottoposto a vincolo idro-geologico allo scopo di ampliamento fabbricato residenziale, p.lle 672-680
- Concessione edilizia n. prot. 2193 pratica n. C9900059 del 09/09/1999, per ampliamento fabbricato residenziale, p.lle 672-680
- Parere ULSS prot. n. 15409 del 04/04/2000 "favorevole"
- Concessione edilizia n. prot. 1056 pratica n. C0000036 del 04/04/2000, per variante alla C.E. n. 59/1999, per ampliamento fabbricato residenziale, p.lle 672-680
- Concessione edilizia n. prot. 2969 pratica n. C0000082 del 27/07/2000, per variante alla C.E. n. 36/2000, per ampliamento fabbricato residenziale, p.lle 672-680
- Parere ULSS prot. n. 33696 del 31/07/2000 "favorevole"

- Denuncia inizio attività n. 78/2006 prot. n. 4753 del 30/08/2006, per variante alle C.E. n. 36/2000, 82/2000, per ampliamento fabbricato residenziale, p.lle 672-680 (modifiche interne e prospettiche)
- Certificato di agibilità pratica n. C0600078 del 07/03/2008, per immobili NCEU foglio 3, p.lla 986 sub. 1-2, p.lla 680 sub. 4, p.lla 211 sub. 1-2, p.lla 672 sub. 3-4, tutti con destinazione residenziale

6.2 Abusi

Per quanto riguarda i beni in esame, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio. In particolare, il p.t. approvato con altezza netta di 2.4 m nel 1974, e poi indicata pari a 2.7 m negli elaborati di progetto successivi, non può essere adibito ad abitazione in quanto i suoi locali hanno una altezza netta di circa 2.6 m, inferiore all'altezza minima richiesta per i locali di abitazione pari a 2.7 m, e maggiore, con aumento di volume, rispetto a quanto approvato nel 1974 con la licenza iniziale.

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

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

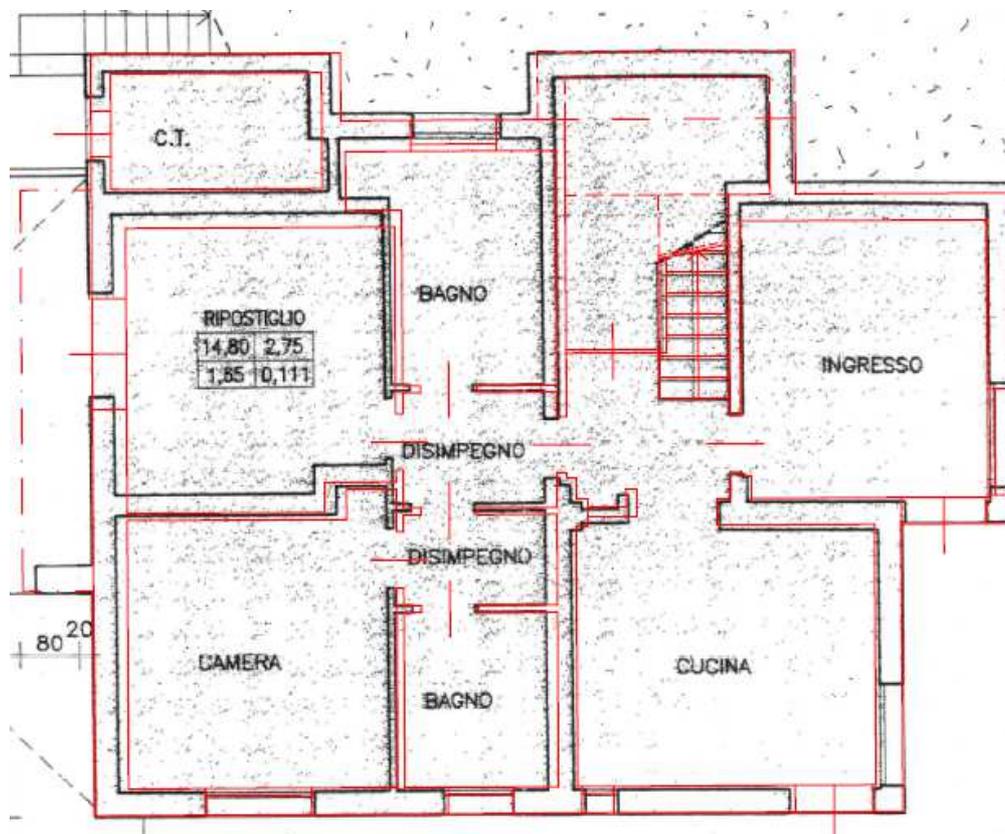


Figura 32. Comparazione stato attuale – stato approvato, p.t.

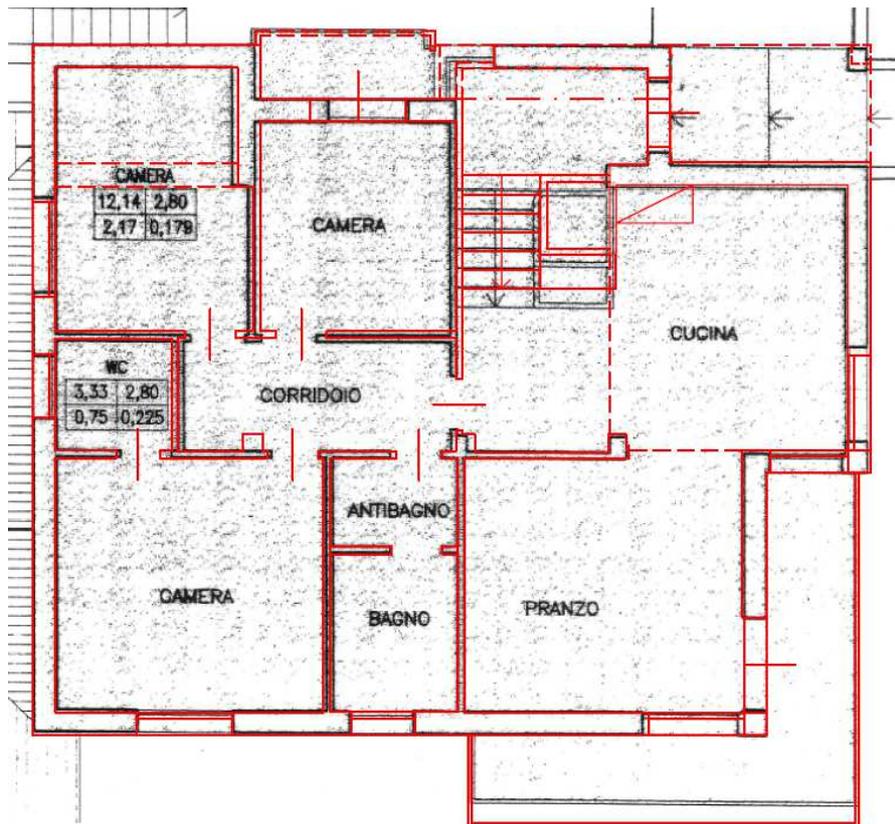


Figura 33. Comparazione stato attuale – stato approvato, p.p.

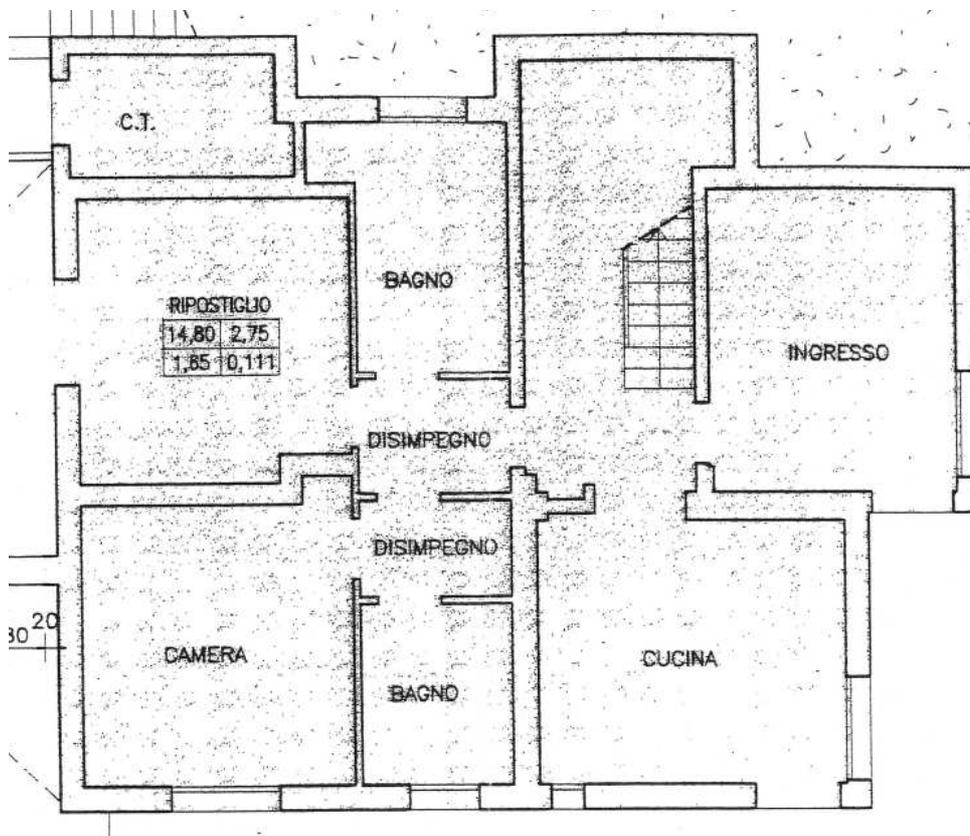


Figura 34. Stato approvato – p.t.

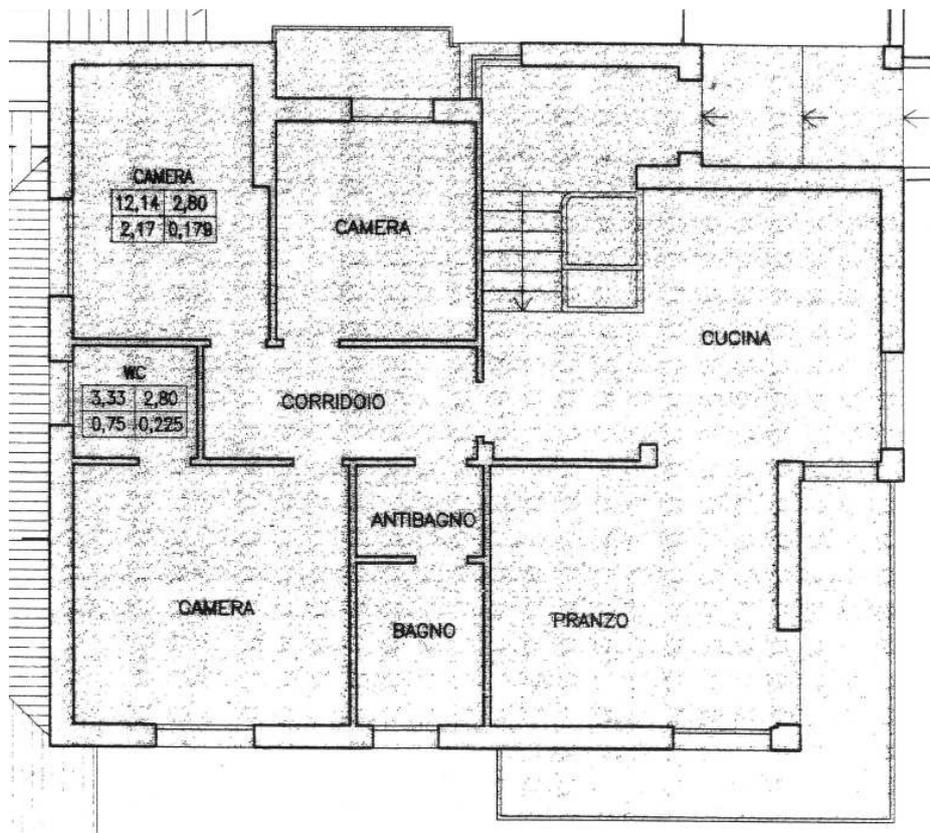


Figura 35. Stato approvato – p.p.

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

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

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

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

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

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

b. Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

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

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

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

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

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

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

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

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

...

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

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

Si precisa che, per la regolarizzazione del piano terra dell'immobile con altezza netta di 2.6 m, nell'ambito della pratica edilizia di sanatoria, dovrà essere inserita anche la variazione da locali di abitazione a locali accessori (quali ripostigli, disbrighi, bagni, ecc.).

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

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

L'importo complessivo di sanzioni (per le difformità presenti e per l'aumento di volume conseguente alla variazione di altezza netta del piano terra da 2.4 m a 2.6 m), oneri comunali, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, considerate le molteplici variabili in gioco, oltre alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione nell'ambito della valutazione dell'importo degli oneri, delle sanzioni, possono essere stimati complessivamente dell'ordine di circa 9.500 €

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

Tutti i costi sopra indicati, sono da considerarsi in via preliminare, con una stima di larga massima.

7. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'usufruttuario e dai propri famigliari.

Inoltre, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratto di locazione o altri contratti registrati per il godimento dei beni in concessione a terzi, si è avanzata istanza all'Agenzia Entrate; a riscontro della stessa è stato comunicato quanto segue.

“Bassano del Grappa, 15/06/2023

Buongiorno,

in riferimento Vs istanza presentata a mezzo pec prot. N. 115472 del 31/05/2023, si comunica che da interrogazione della banca dati degli atti del Registro non risultano in essere contratti di locazione, comodato, preliminari di vendita o altri tipi di atti/contratti registrati negli ultimi 10 anni presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa per gli immobili di Vs. interesse a nome di

Cordiali saluti”.

7.2 Titolo di occupazione

Usufrutto.

7.3 Canone di mercato ed indennità di occupazione

Non pertinente.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni immobili in esame non risultano facenti parte di un edificio condominiale formalmente costituito.

Si segnala in ogni caso il fatto che i beni in esame fanno parte di un edificio con più unità imm.ri, con parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., e quindi potranno esservi spese per le manutenzioni di tali parti e utenze comuni.

8.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (a carico del nudo proprietario).
2. Il sub. 3 ancorché censito catastalmente con una categoria catastale relativa alle abitazioni ed approvato a livello urbanistico-edilizio come abitazione, non può essere adibito ad abitazione in quanto i suoi locali hanno una altezza netta di circa 2.6 m, inferiore all'altezza minima richiesta per i locali di abitazione pari a 2.7 m (per maggiori dettagli vedasi il paragrafo relativo agli aspetti urbanistici).
3. Si segnala la presenza di alcuni “vizi edilizi” come illustrati nei relativi paragrafi.
4. Oneri conseguenti al fatto che le unità imm.ri in esame fanno parte di un edificio con parti ed impianti comuni.
5. L'accesso ai beni avviene mediante strada privata di proprietà di terzi.
6. Si precisa che, come anche desumibile dall'elaborato planimetrico e dalle planimetrie catastali, le aree esterne che circondano il sub. 3 e 4 in esame sono di proprietà di terzi, e che le unità immobiliari in esame non hanno alcuna “pertinenza accessoria” quali depositi, garage, posti auto coperti o scoperti, o aree scoperte.

7. Si segnala che nelle p.lle 671-1234 presenti nelle immediate vicinanze verso ovest, rispetto ai beni in esame, sono presenti degli impianti per telecomunicazioni con relative “antenne”.
8. Si precisa che gli impianti delle unità imm.ri in esame, ed i relativi contatori, sono in comune con le unità imm.ri della p.lla 211 e p.lle 671-1234 adiacenti alle unità imm.ri in esame verso ovest (quindi anche i relativi consumi, ma senza contabilizzazioni separate), come riferito durante il sopralluogo; pertanto, il locale c.t. al piano terra è di fatto al servizio anche delle unità imm.ri della p.lla 211, con relativa servitù di fatto a loro favore.
9. Si segnala, come si evince dall’elaborato planimetrico e dalle planimetrie catastali, che, sia al piano terra nel sub. 3 che al piano primo nel sub. 4, vi sono delle porzioni di edificio che non sono facente parti della p.lla 672 oggetto di procedura fallimentare, e che quindi non sono poste in vendita. In particolare, al piano terra vi è una porzione del sottoscala che è facente parte del sub. 1 della p.lla 211, ed al piano primo il poggiolo verso nord, la fascia più a nord dell’ingresso ed il porticato all’angolo n-e sono facenti parte del sub. 2 della p.lla 211. Conseguentemente, si vengono a creare delle servitù di fatto a carico della p.lla 672 ed a favore della p.lla 211 per la fruizione di tali spazi.

Non risultano altri vincoli dalle “visure ipotecarie” sui beni in esame, oltre a quanto sopra, ed oltre a quanto indicato al paragrafo successivo.

8.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 16/10/2023)

ISCRIZIONE del 20/09/1988 - Registro Particolare 713 Registro Generale 5598

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Pubblico ufficiale Notaio Antonello Antonucci di Bassano del Gr. Rep. 25956 del 02/09/1988

Immobili siti in MOLVENA, ora COLCERESA (VI), NCEU, Sezione di MOLVENA foglio 3, p.lla 672 (ex p.lla 211/C), a favore di

ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2010 - Registro Particolare 776 Registro Generale 3699

Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 190948/63063 del 26/04/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MOLVENA (VI), ora COLCERESA (VI), NCEU, Sezione di MOLVENA, foglio 3, p.lla 672, sub. 3, e altri, a favore

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

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.3.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 8.2.

8.5 Altri vincoli o oneri

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

9. SUOLO DEMANIALE

I beni in esame non ricadano su suolo demaniale.

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

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

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

L'immobile in esame non fa parte di un condominio formalmente costituito con amm.re.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

Ricordando che:

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

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

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

“l'ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per

compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

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

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

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

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

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

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

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

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

ed inoltre:

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

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

Il metodo M.C.A.

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

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

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

12.2 Stima del valore lordo di mercato

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

Premesso che:

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

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

la "SEL" comprende:

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

non comprende:

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

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

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

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

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);

- *tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);*
- *tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);*
- *dimensioni;*
- *caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);*
- *forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);*
- *livello del prezzo (riferimento temporale);*
- *numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);*
- *rapporti mercantili;*

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

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali, utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi/terrazzi;
- sono stati definiti i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato dei beni in esame (sub. 3-4 p.lla 672), comprensivo anche del valore delle eventuali parti comuni, con una superficie commerciale di circa 188 m², risulta essere di:

€186.000,00 (Euro centoottantasei mila/00), pari a circa 990 €/m².

Valore relativo alla quota di 1/1 della piena proprietà.

12.3 Stima del valore netto di mercato

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

In particolare, oltre agli oneri per la regolarizzazione dei beni (urbanistico-edilizia e catastale), si deve considerare un deprezzamento dovuto alla promiscuità degli impianti, alla non completa esclusività dei beni, e alla mancanza di dotazioni accessorie, forfettariamente valutata dell'ordine del 10% del prezzo lordo dei beni.

Si ha quindi quanto segue:

- | | |
|--|---------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | €2.500 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | €9.500 |
| - deprezzamento per promiscuità, non esclusività beni, mancanza accessori: | €18.600 |

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

Tenuto conto di tali caratteristiche il valore netto di mercato relativo alla quota di 1/1 della piena proprietà risulta pari a **€155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00)**, come si evince dalla tabella che segue.

Descrizione	Valore
Valore lordo di mercato	€ 186.000,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 9.500,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione catastale	-€ 2.500,00
stato manutenzione ed uso (già considerato nella stima IVS-MCA)	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
altro: deprezzamento per promiscuità, non esclusività beni, mancanza accessori	-€ 18.600,00
Totale valore netto (quota 1/1 piena proprietà)	€ 155.400,00
Totale valore netto arrotondato (quota 1/1 piena proprietà)	€ 155.000,00

12.4 Stima del valore dell'usufrutto

La stima del valore del diritto di usufrutto corrisponde alla capitalizzazione alla data della stima dei redditi netti annui dell'usufruttuario, per la durata residua del diritto di usufrutto dalla data della stima.

Il reddito dell'usufruttuario corrisponde al canone percepibile dalla locazione dell'immobile in esame; sulla base di una indagine di mercato dei prezzi medi applicati e richiesti nella zona in esame, per immobili simili e con medesima destinazione d'uso, considerate le caratteristiche dei beni, il loro stato di manutenzione, le dotazioni impiantistiche, è possibile riscontrare che può essere considerato un canone (lordo) mensile medio di circa 5 €/m² (riferito alla superficie commerciale dell'immobile), che viene ridotto del 10% per considerare in particolare la mancanza di dotazioni accessorie e l'assenza di posti auto, coperti o scoperti a disposizione per gli immobili in esame, e per considerare le promiscuità presenti nell'immobile, in particolare per gli impianti, e le caratteristiche peculiari del caso in esame.

A tale canone devono essere detratte le spese a carico dell'usufruttuario (per la manutenzione ordinaria) e le imposte, forfettariamente considerate complessivamente con una incidenza del 30%.

I canoni vengono capitalizzati sulla base di un saggio di sconto commerciale (r), assunto pari al 2.5%, per la durata della vita residua dell'usufruttuario, rilevabile quest'ultima dalle Tabelle dell'aspettativa di vita dell'Istat e dalla data di nascita dello stesso.

Sulla base del reddito netto annuo (Rn), del saggio di sconto commerciale (r) e della durata (n) in anni del diritto di usufrutto, il valore dello stesso viene determinato mediante la formula dettata dalla matematica finanziaria (per l'accumulazione iniziale di annualità costanti posticipate limitate) come indicato nel seguito (dove "q" è pari a "1+r"):

$$Vu = Rn (q^n - 1) / (r q^n)$$

Da tale relazione si ricava che il valore del diritto di usufrutto per i beni in esame (arrotondato alle migliaia di euro) pari a **€116.000 (Euro centosedicimila/00)**, come si evince dal dettaglio nel seguito.

Calcolo valore usufrutto con metodo estimativo

inserire età compiuta dell'usufruttuario in anni	63,37	anni
indicare sesso dell'usufruttuario (M o F)	M	
aspettativa di vita da ISTAT	84,5	
vita residua (n) ISTAT (dati 2023)	21,13	anni
inserire saggio di sconto commerciale (r)	2,50%	(per calcolo accumulo redditi annui)

fabbricato

valore stimato = valore piena proprietà	€ 155.000	
superficie commerciale unità imm.re	187,9	m ²
reddito unitario lordo mensile	€ 4,5	€/m ² mese
reddito lordo medio annuo ritraibile	€ 10.147	
oneri, costi, tassazione	30%	
reddito netto medio annuo ritraibile	€ 7.103	
coefficiente accumulazione iniziale	16,26	(q ⁿ -1) / (r q ⁿ)
valore usufrutto	€ 115.507	
valore usufrutto arrotondato	€ 116.000	
percentuale usufrutto	74,8%	
valore nuda proprietà (piena proprietà-usufrutto)	€ 39.000	
percentuale nuda proprietà	25,2%	

formula calcolo valore usufrutto con metodo estimativo

$$Vu = Rn (q^n - 1) / (r q^n)$$

Vu = valore usufrutto

Rn = reddito netto medio annuo ritraibile

r = saggio di rendimento netto medio annuo

(qⁿ - 1) / (r qⁿ) = coefficiente accumulazione iniziale di annualità costanti posticipate limitate

$$q = 1 + r$$

r = saggio di sconto commerciale

n = anni di vita residua usufruttuario

12.5 Stima del valore a base d'asta

Ora considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

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

In tale riduzione si considerano comprese anche eventuali "spese per utenze" non saldate dai proprietari che possano essere in capo all'aggiudicatario.

Quindi ricapitolando si ha quanto indicato nella tabella che segue:

Stima valore a base d'asta (quota 1/1 diritto di usufrutto)		Valore
Totale valore netto (quota 1/1 diritto di usufrutto)		€ 116.000,00
Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max.)	-15%	-€ 17.400,00
Valore a base d'asta		€ 98.600,00
Valore a base d'asta arrotondato beni		€ 99.000,00

Il **prezzo a base d'asta arrotondato** è pari a: **€99.000,00**
(diconsi Euro novantanovemila/00).

12.6 Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni

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

Si sono riscontrate nel Comune di Colceresa, dal 2018 al 2023, 10 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2013 al 2020, aggiudicate dal 1° al 6° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 35% ed il 177% del prezzo a base d'asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 77% del prezzo a base d'asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.

12.7 Giudizio di vendibilità'

Mediocre, viste le caratteristiche dei beni in esame.

12.8 Forme di pubblicità

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

13. COMODA DIVISIBILITA' - VALUTAZIONE DELLA QUOTA

13.1 Giudizio

Non pertinente in quanto non si tratta di beni in quota.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Residenza del debitore

Dalle dichiarazioni degli uffici Servizi Demografici comunali, si è appreso che il sig.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dagli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciati dagli uffici di stato civile comunali, ed allegati alla presente, si evince quanto segue.

15. LOTTI

Per quel che riguarda la procedura fallimentare n. 6/2012, la presente perizia si riferisce al lotto 2 dei due lotti di vendita individuati.

16. OSSERVAZIONI FINALI

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

1. Oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (a carico del nudo proprietario).
2. Il sub. 3 ancorché censito catastalmente con una categoria catastale relativa alle abitazioni ed approvato a livello urbanistico-edilizio come abitazione, non può essere adibito ad abitazione in quanto i suoi locali hanno una altezza netta di circa 2.6 m, inferiore all'altezza minima richiesta per i locali di abitazione pari a 2.7 m (per maggiori dettagli vedasi il paragrafo relativo agli aspetti urbanistici).
3. Si segnala la presenza di alcuni "vizi edilizi" come illustrati nei relativi paragrafi.
4. Oneri conseguenti al fatto che le unità imm.ri in esame fanno parte di un edificio con parti ed impianti comuni.
5. L'accesso ai beni avviene mediante strada privata di proprietà di terzi.

6. Si precisa che, come anche desumibile dall'elaborato planimetrico e dalle planimetrie catastali, le aree esterne che circondano il sub. 3 e 4 in esame sono di proprietà di terzi, e che le unità immobiliari in esame non hanno alcuna "pertinenza accessoria" quali depositi, garage, posti auto coperti o scoperti, o aree scoperte.
7. Si segnala che nelle p.lle 671-1234 presenti nelle immediate vicinanze verso ovest, rispetto ai beni in esame, sono presenti degli impianti per telecomunicazioni con relative "antenne".
8. Si precisa che gli impianti delle unità imm.ri in esame, ed i relativi contatori, sono in comune con le unità imm.ri della p.lla 211 e p.lle 671-1234 adiacenti alle unità imm.ri in esame verso ovest (quindi anche i relativi consumi, ma senza contabilizzazioni separate), come riferito durante il sopralluogo; pertanto, il locale c.t. al piano terra è di fatto al servizio anche delle unità imm.ri delle p.lle 211-671-1234, con relativa servitù di fatto a loro favore.
9. Si segnala, come si evince dall'elaborato planimetrico e dalle planimetrie catastali, che, sia al piano terra nel sub. 3 che al piano primo nel sub. 4, vi sono delle porzioni di edificio che non sono facente parti della p.lla 672 oggetto di procedura fallimentare, e che quindi non sono poste in vendita. In particolare, al piano terra vi è una porzione del sottoscala che è facente parte del sub. 1 della p.lla 211, ed al piano primo il poggiolo verso nord, la fascia più a nord dell'ingresso ed il porticato all'angolo n-e sono facenti parte del sub. 2 della p.lla 211. Conseguentemente, si vengono a creare delle servitù di fatto a carico della p.lla 672 ed a favore della p.lla 211 per la fruizione di tali spazi.
10. 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 in esame, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili in esame, 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 od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto 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 o con parti comuni ad altre unità imm.ri, 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, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. 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. La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. In ordine alle caratteristiche strutturali, impiantistiche ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati. In ordine alle caratteristiche strutturali, impiantistiche ed alle componenti edilizie e costruttive, si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

Bassano del Grappa, lì 22/11/2023

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

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