

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 167/2022

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

ELABORATO PERITALE con parziali aggiornamenti

LOTTO 1 di 1



nota: immagine fotografica del 2022

Perito stimatore incaricato: arch. Monica Berlato
iscritta all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Vicenza al n. 784 sez. A/a
iscritta all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 438
con studio in Vicenza - Contrà Carpagnon, 11
arch.monicaberlato@gmail.com
monica.berlato@archiworldpec.it
t 0444 1450043

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito: arch. Monica Berlato
1 di 21



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. 167/2022 R.G. –
Giudice **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**;
Udienza ex. art. 569 c.p.c del 22/12/2022 e successive;
Esperto **arch. Monica Berlato**.

LOTTO 001

Diritto pignorato (cfr pag. 3): piena proprietà per la **quota di 1/1**;

Tipologia bene (cfr pag. 3): unità a destinazione abitativa, internamente completamente al grezzo, posta al primo piano di un fabbricato bifamiliare, con scoperto esclusivo.

Ubicazione (cfr pag. 3 e 5): Comune di Sarcedo (VI), via San Giuseppe, snc (desumibile n. civico 46);

Stato (cfr pag. 8): unità abitativa completamente al grezzo, priva di chiusure esterne ad escusione della porta d'ingresso;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 12): Piena proprietà per la **quota di 1/1** del bene censito al C.F., Comune di Sarcedo (VI) foglio 5, mapp. 422 sub 8 cat. A/2, intestato a:

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 13): risultano differenze, si veda quanto esposto in relazione;

Situazione urbanistico/edilizia e catastale (cfr pag. 15): risultano difformità, si veda quanto esposto in relazione;

Valore di stima (cfr pag. 19): € 41.700,00 al netto di adeguamenti e decurtazioni;

Valore mutuo (cfr pag. 18): importo capitale € 67.000,00, totale € 120.600,00;

Occupazione (cfr pag. 18): l'unità è al grezzo e non abitabile;

APE: no;

Problemi (cfr pag. 8-12 e all.ti 15 e 16): L'unità abitativa in oggetto è completamente al grezzo e non abitabile. In sede di sopralluogo sono state rilevate problematiche della copertura del fabbricato (porzione della quale è stata interessata inoltre, in data 7/2/2023, da un incendio a causa del surriscaldamento di una canna fumaria), e in data 19/1/2024 è stata depositata una "Relazione tecnica sulle strutture della copertura" a firma dell'ing. Massimo Di Girolamo, che si allega al presente elaborato peritale. Risultano inoltre problematiche meglio riportate in relazione da pag. 8 a pag. 12. Si evidenzia la necessità, da parte dei potenziali acquirenti, di consultare attentamente la relazione a seguire e la documentazione allegata e di effettuare approfondite e specifiche valutazioni in merito a quanto esposto, necessariamente con l'ausilio di un professionista abilitato del settore, al fine di individuare gli interventi da porre in opera, in accordo e collaborazione con gli altri proprietari dell'immobile.

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
- 1.a Integrazione di documentazione fotografica;
2. Visura catastale attuale;
3. Visure catastali storiche;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetrie catastali;
6. Elaborati planimetrici;
7. Nota atto trasferimento e Copia atto di compravendita;
8. Note ispezioni ipotecarie effettuate, copia certificazione notarile sostitutiva e risultanze Agenzia Entrate;
9. Schema dello stato dei luoghi;
10. Titoli edilizi;
11. Documentazione anagrafica e di stato civile;
12. Documentazione consegnata in sede di sopralluogo;
13. Rapporto valutazione dei beni - metodo M.C.A.;
14. Attestazione di trasmissione alle Parti;
15. Relazione tecnica sulle strutture;
16. Documentazione "Incendio porzione di tetto";
17. Attestazione di trasmissione alle Parti.



PERIZIA DI STIMA

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

QUESITO

Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta arch. Monica Berlato, iscritta all'Albo degli Architetti di Vicenza al n. 784 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vicenza al n. 1068, con studio in Vicenza in Contrà Carpagnon 11, prestava giuramento ed accettava l'incarico di perito stimatore nella procedura in epigrafe, in data 31/5/2022;

La scrivente effettuava i sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, in particolare:

Veniva effettuato sopralluogo con il Custode I.V.G., in data 30/8/2022, e successivi; Venivano effettuate ricerche presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile dei Comuni di Sarcedo e Thiene, richiesta accesso agli atti e valutazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarcedo, visure ed ispezioni presso l'Agenzia del Territorio e dei Registri Immobiliari di Vicenza, ricerche presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza.

In sede di udienza del 6/3/2023 veniva segnalato al G.E. la necessità di una perizia in ordine alla statica della copertura, nel frattempo interessata da un incendio in corrispondenza di una canna fumaria (all.to 16). In sede di udienza del 6/10/2023 il G.E. autorizzava le indagini suppletive con riferimento alla copertura del fabbricato, ed in data 19/1/2024 veniva depositata "Relazione tecnica sulle strutture della copertura" a firma dell'ing. Massimo Di Girolamo (all.to 15).

In sede di udienza del 15/7/2024 veniva disposto di verificare l'esistenza di problematiche addotte dal proprietario del piano terra, in particolare l'esistenza di un loro effettivo collegamento causale con lo stato dell'immobile oggetto di esecuzione, relazionando, all'esito, la procedura. Tale relazione, depositata in data 11/10/2024, viene integrata nella presente relazione e le immagini fotografiche aggiunte alla documentazione fotografica allegata.

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

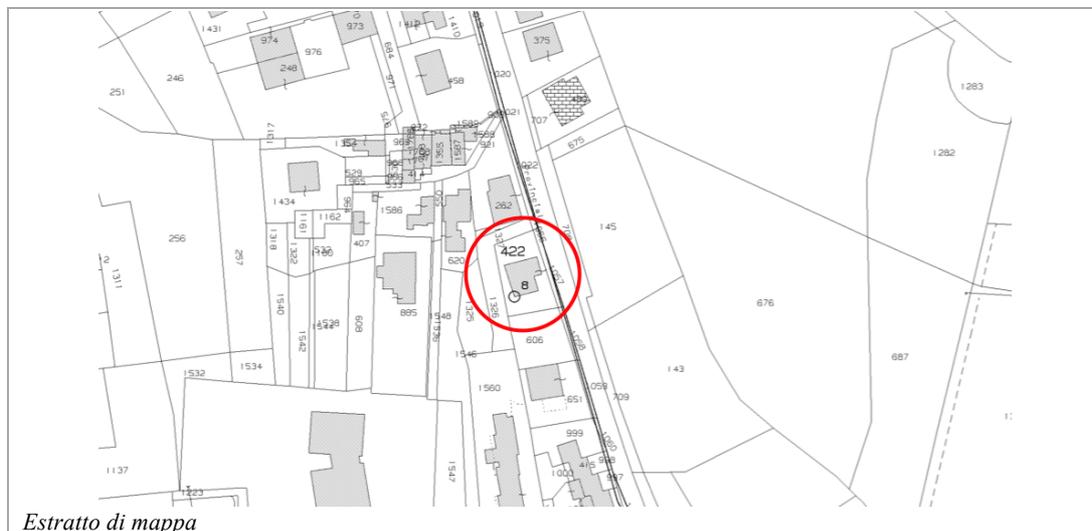
Trattasi di **Lotto n. 1** composto della quota di 1/1 di unità residenziale al grezzo posta al primo piano con scoperto esclusivo, in Comune di Sarcedo (VI), via San Giuseppe, snc (desumibile n. civico 46). Indirizzo catastale via Cà Bonate, 8.

Diritto

Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Sarcedo (VI) foglio 5, mapp. 422 sub 8 cat. A/2 intestati a



Confini del mapp. 422 sub 8 in senso N.E.S.O., piano primo: pareti perimetrali su quattro lati, salvo più precisi e aggiornati.



Estratto di mappa



Viste dell' immobile da via San Giuseppe (immagini fotografiche del 2022)



Viste dell' immobile da sud-ovest e da nord-ovest (immagini fotografiche del 2022)





Viste dell' immobile da sud-ovest e da nord-ovest (immagini fotografiche del 2023)

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Individuazione e descrizione

Trattasi della quota di 1/1 di lotto composto da una unità a destinazione abitativa, internamente e con scala e terrazzi completamente al grezzo, posta al primo piano di un fabbricato bifamiliare con scoperto esclusivo, in Comune di Sarcedo (VI), via San Giuseppe, snc (desumibile n. civico 46). Indirizzo catastale via Cà Bonate, 8. A breve distanza risultano attività commerciali, scuole, servizi comuni e zone a parcheggio. La zona risulta provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista della zona nelle quale è posto l' immobile, dei servizi e delle attività ubicati nelle vicinanze

Dimensioni significative

Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde¹ complessive (dedotte dagli elaborati

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



grafici reperiti e da misurazioni sommarie della consistenza degli immobili oggetto di esecuzione):

- unità abitativa al primo piano: circa mq 125, con altezza interna (al grezzo) di circa ml 2,90;

- terrazze e scala esterna: circa mq 37.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Unità abitativa	Sup. reale lorda	125,00	1,00	125,00
Terrazze e scala	Sup. reale lorda	37,00	0,30	11,10
Scoperto esclusivo	Sup. dedotta da doc. catastale, circa	132,00	0,10	13,20
Totale				149,30



Viste esterne: viste da sud-est e da nord-ovest, terrazzo esterno (immagini fotografiche del 2022)



Viste interne dell' unità al grezzo al primo piano (immagini fotografiche del 2022)





Viste interne dell' unità al grezzo al primo piano, vista della copertura (immagini fotografiche del 2022)



Viste esterne: riparazione porzione copertura (immagini 2023)

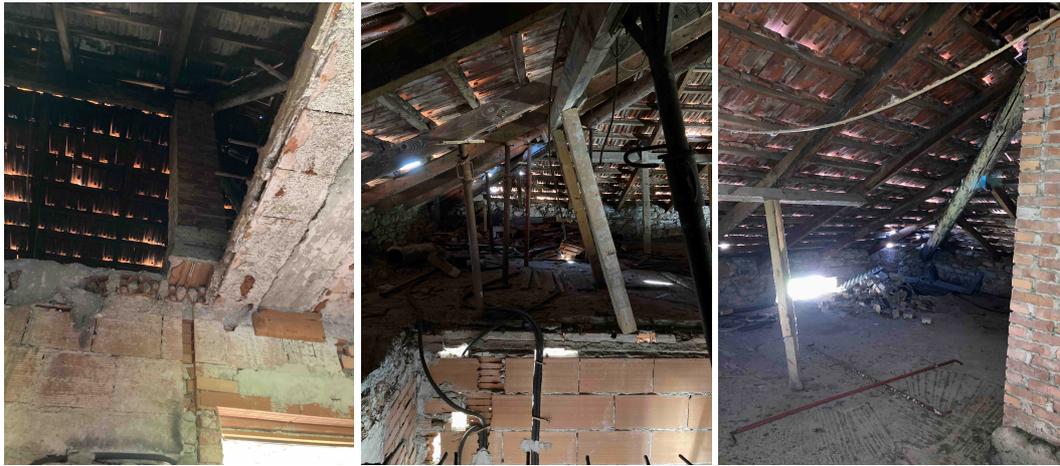


Vista esterna: scala di accesso all' unità al primo piano e vista interna della copertura (immagini 2022)

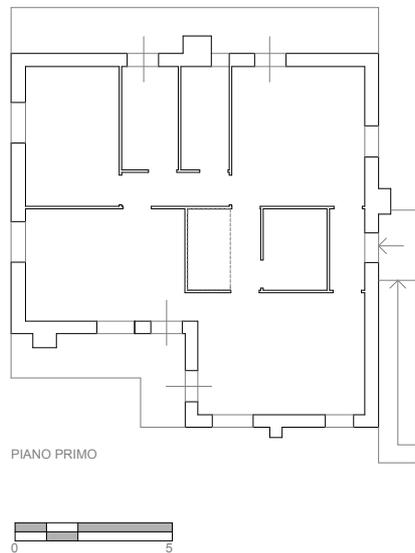


Viste interne della copertura (immagini 2023)





Viste interne della copertura (immagini 2023)



Rappresentazione schematica dello stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo. Possono risultare modeste difformità di misurazione trattandosi di vani interni completamente al grezzo, con murature non intonacate e privi di superfici finite; forature esterne indicate schematicamente - elaborato non in scala

Descrizione analitica

Il fabbricato bifamiliare nel quale è posto il compendio in oggetto si sviluppa catastalmente su due piani fuori terra ed uno seminterrato. Al piano terra risulta una unità abitativa, al piano seminterrato due vani catastalmente censiti come autorimesse ed altri vani ad uso esclusivo dell'abitazione al piano terra, mentre al primo piano è posta l'unità in oggetto, completamente al grezzo.

L'accesso a quest'ultima avviene da via San Giuseppe, non è segnalato alcun civico, ma si presume possa essere il n. 46. Si attraversa poi parte dello scoperto esclusivo per accedere ad una scala esterna che conduce al primo piano.

Come detto l'unità si presenta internamente completamente al grezzo, priva di tutte le finiture, della quasi totalità degli impianti, dei serramenti esterni ed interni, ad esclusione del portoncino d'ingresso. Anche la scala esterna e le terrazze sono al



grezzo e dotate, quali dispositivi di protezione, di vetusti parapetti di cantiere. L'unità appare predisposta per essere suddivisa nei seguenti vani: ingresso, due vani giorno, una porzione centrale con un disbrigo ed un servizio, un corridoio di distribuzione, due camere, un ulteriore servizio, un ripostiglio e due terrazze. Risulta demolita una porzione di solaio dalla quale sono visibili un soprastante sottotetto, (privo di una scala fissa di accesso) e l'intradosso della struttura di copertura (si veda doc. fotografica allegata).

Il fabbricato bifamiliare risulta edificato nella prima metà degli anni '50. Successivamente, presso il Comune di Sarcedo, sono risultate depositate pratiche edilizie riguardanti l'intero fabbricato nel 2004, 2005, 2021 e 2022.

I fronti esterni si presentano intonacati e tinteggiati, fatta esclusione per una porzione sotto la cornice di copertura sul retro. Le murature esterne sono in pietra e laterizio, in laterizio i divisori interni, la copertura è a padiglione con struttura in legno, pilastri centrali in laterizio e manto in coppi. Solai in laterocemento, terrazze e scala esterna in c.a. Come detto i vani al primo piano si presentano completamente al grezzo. Risulta abitato l'appartamento posto ai sottostanti piani terra/seminterrato.

Lo scoperto esclusivo, parzialmente recintato, risulta per buona parte occupato da materiali edili, rifiuti vari ed attrezzature di cantiere. Dato quanto comunicato in sede di sopralluogo una porzione dello scoperto risulta attraversata da una condotta della rete fognaria comunale.

Per quanto riguarda gli impianti, nell'unità in oggetto risultano solo alcune parziali predisposizioni. Dato quanto comunicato in sede di sopralluogo risultano presenti i contatori civili di energia elettrica, acqua e gas, comunicato non attivi da oltre 15 anni.

Stato di conservazione e necessità di interventi di manutenzione urgenti

In occasione dei sopralluoghi effettuati, come detto, l'immobile è risultato al grezzo, con opere da completare, privo di chiusure e/o protezioni a finestre e portefinestre (risulta chiuso solo l'ingresso con un portoncino). La scala e le terrazze in c.a., anch'esse al grezzo, presentano diffusi annerimenti, scrostature delle finiture all'intradosso, ove esistenti, e dotate di vetusti parapetti di cantiere.

Nel corso del sopralluogo effettuato con il Custode I.V.G. il marito dell'esecutata ha comunicato in merito a problematiche di infiltrazioni dalla copertura che causano "danni ai muri perimetrali e all'abitazione sita al piano terra" e la necessità di "definire il rifacimento della copertura" (si veda quanto esposto in tal senso a seguito delle disposizioni in sede di udienza del 15/7/2024).

Nel corso del sopralluogo si è potuto osservare, attraverso una porzione demolita del solaio dell'unità al primo piano, il soprastante intradosso della copertura con manto in coppi posta in opera su datata struttura lignea e pilastri centrali in laterizio (si veda doc. fotografica all.to 1). Inoltre, in data 7/2/2023, è risultato si sia sviluppato "un incendio di porzione in legno del tetto (...) causato dal surriscaldamento del condotto fumario a servizio di una stufa alimentata a legna". Si allegano alla presente perizia il Verbale di intervento ed il Verbale provvedimenti urgenti, redatto dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Vicenza, ed una successiva dichiarazione di conformità di impianto alla regola d'arte per esecuzione di "canna fumaria" (all.to 16). Come esposto a pag. 3 è stata disposta dal G.E. e redatta dall'ing. Massimo Di Girolamo una "Relazione tecnica sulle strutture di copertura" (all.to 15). Nella



medesima, a seguito di descrizione della copertura, di azioni e carichi, effettuate le verifiche del caso, esposte criticità e carenze osservate, si conclude principalmente che:

- gli elementi lignei di copertura, ad eccezione dei listelli, hanno evidenziato una ridotta e non adeguata capacità di resistenza a flessione, per carichi gravitazionali (pesi propri e permanenti) e azioni di servizio (neve e vento), rispetto ai livelli di sicurezza per le nuove costruzioni richiesti dalle vigenti norme tecniche, con maggiore criticità per arcarecci e cantonali.

Si rileva, inoltre, che le tre colonne in muratura non proseguono al piano inferiore ma si interrompono al solaio piano in latero-cemento, sul quale sono presenti dei basamenti in calcestruzzo alla base di ciascuna colonna. Tale situazione, piuttosto critica dal punto di vista statico, espone l'ultimo solaio piano in latero-cemento ad un rischio di cedimento potenzialmente elevato, soprattutto se ulteriormente carico.

Al termine della Relazione viene fortemente raccomandato di:

- non aggiungere ulteriori carichi sia sulla copertura sia sull'ultimo solaio piano in latero-cemento;

- valutare e realizzare in tempi brevi interventi di messa in sicurezza per la rimozione delle criticità e delle carenze strutturali rilevate.

Si evidenzia pertanto la necessità, da parte dei potenziali acquirenti, di consultare attentamente detta “Relazione tecnica sulle strutture di copertura”, (all.to 15) e di effettuare approfondite e specifiche valutazioni in merito a quanto esposto, necessariamente con l'ausilio di un professionista abilitato del settore, al fine di individuare gli interventi da porre in opera, in accordo e collaborazione con gli altri proprietari dell'immobile.

Date le disposizioni in sede di udienza del 15/7/2024, è stata inoltre redatta una ulteriore relazione, che qui a seguire viene riportata ed integrata.

Dette disposizioni riguardavano la verifica dell'esistenza di problematiche addotte dal proprietario del piano terra, in particolare l'esistenza di un loro effettivo collegamento causale con lo stato dell'immobile oggetto di esecuzione, tali “problematiche” sono quelle riferite con comunicazione trasmessa

da parte di in data 7/10/2021 (all.to 12).

Tale comunicazione, con allegati un preventivo di spesa (non datato e privo dei riferimenti del professionista e/o impresa che lo ha redatto), un contratto d'appalto sottoscritto dalla sola società proprietaria del piano terra ed immagini fotografiche, è stata consegnata alla scrivente ed al Custode dal marito dell'esecutata

in occasione del primo sopralluogo effettuato (all.to 12).

Ciò premesso, data la “Relazione tecnica sulle strutture della copertura” in data 18/1/2024, redatta dall'ing. Di Girolamo, e dato quanto riportato nella relazione peritale successivamente depositata in data 17/4/2024, è stato eseguito un ulteriore sopralluogo, in data 1/8/2024, con il Custode I.V.G. Tale sopralluogo, come tutti i precedenti, si è svolto alla presenza del marito dell'esecutata

entrambi residenti al piano terra del fabbricato bifamiliare, che ha illustrato in loco quanto rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla suddetta raccomandata, con riferimento alle problematiche in questa addotte. Premettendo la pessima qualità e leggibilità di buona parte delle immagini allegate si è potuto, sommariamente, dedurre che le stesse avrebbero rappresentato quanto segue:

- le immagini 1, 4, e 6 l'angolo nord-ovest del fabbricato e porzione del soffitto di



una camera al piano terra posta in corrispondenza di tale angolo;

- le immagini 2, 10, 11 e 29 una porzione ammalorata della cornice del tetto, con rottura di una porzione del tavolato;
- le immagini 3, 5, 12, 15 e 30 porzioni della cornice del tetto;
- l'immagine 9 un frammento di una tegola in cotto, a terra;
- le immagini 7, 8, 13 e 14 una porzione della cornice del tetto, in corrispondenza del fronte principale;
- le immagini 16 e 20 una porzione della cornice del tetto e della canna fumaria in corrispondenza del fronte principale, foto 26 vista da maggiore distanza;
- le immagini 17, 18, 19, 21 e 22 sempre porzioni della cornice del tetto;
- le immagini 23, 24 e 25 ammaloramenti dell'intonaco all'intradosso del terrazzo del primo piano, sul fronte principale;
- le immagini 27 e 30 porzioni, con ingrandimento, del fronte principale a ridosso della cornice;
- l'immagine 28 è stata scattata vicino alla porta d'ingresso al primo piano, con porzioni da completare.

Pertanto, dato quanto rappresentato nelle immagini fotografiche sopradescritte, sono state scattate, in data 1/8/2024, immagini fotografiche delle medesime porzioni di fabbricato (all.to 1.a).

Dato quanto potuto osservare gli ammaloramenti segnalati alla cornice del tetto permangono tuttora. Ciò fatta eccezione per la porzione a ridosso della canna fumaria sul fronte principale, come detto interessata da incendio in data 7/2/2023, e successivamente parzialmente sistemata.

Date le immagini allegate alla succitata comunicazione, alcuni deterioramenti rappresentati potrebbero trovare miglioramento a seguito della sistemazione della copertura (cornice del tetto, grondaie, pluviali, etc.). Ciò, si evidenzia, sempre come specificato nella "Relazione tecnica sulle strutture di copertura" redatta dall'ing. Di Girolamo (all.to 15).

La presenza di tracce di muffa nel vano interno dovranno essere verificate successivamente alla sistemazione della copertura, potendoci essere concause derivanti da altri fattori (ad esempio una scarsa/errata aerazione della stanza, insufficiente isolamento termico, elevata presenza di umidità all'interno dell'abitazione).

Altre problematiche però, delle quali è stata allegata immagine fotografica riferite al deterioramento dell'intradosso della terrazza sul fronte principale, potranno non progredire ulteriormente ponendo in opera interventi, di carattere provvisorio, sulle terrazze stesse tuttora al grezzo, senza pavimentazione né alcuna protezione agli agenti atmosferici.

La circostanza che l'intero piano primo sia completamente abbandonato, al grezzo, con le forature di finestre e portefinestre completamente aperte, oltre che le terrazze prive di alcun tipo di protezione, è motivo di alcuni degli ammaloramenti rappresentati nelle immagini di cui alla succitata comunicazione.

Pertanto al presente capitolo "Stato di conservazione e necessità di manutenzioni urgenti", oltre a quanto già riportato con riferimento alla copertura del fabbricato, dato il protrarsi della procedura ed il conseguente, ulteriore, deterioramento della porzione al grezzo del fabbricato, si dovranno prevedere delle opere di protezione di alcune parti, non correttamente poste in atto dall'esecutata a tempo debito.

Osservate le immagini attuali, condivise anche con l'ing. Di Girolamo, si ritiene che



le forature del primo piano debbano essere protette con chiusura provvisoria in teli di nylon fissati su listelli in legno grezzo, e le terrazze, compreso il pianerottolo al primo piano della scala esterna, con soprastante stesura di guaina debitamente fissata e risvoltata (interventi da ritenersi chiaramente di carattere provvisorio e temporaneo).

Si evidenzia ad ogni modo come, permanendo completamente al grezzo il primo piano, non si possano in alcun modo escludere ammaloramenti al piano sottostante, che potranno trovare miglioramento, o quantomeno non progredire, solamente a seguito del completamento delle opere (si precisa che le opere qui proposte sono di carattere provvisorio e dovranno essere necessariamente sostituite dalle opere di completamento definitive).



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali

Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Sarcedo (VI) foglio 5, mapp. 422 sub 8 cat. A/2 intestati a:

Censiti al C.F., Comune di Sarcedo (VI) foglio 5:

- mapp. **422 sub 8**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie cat.: 136 mq, totale escluse aree scoperte: 121 mq, rendita € 383,47, via Cà Bonate, 8, piani T-1.

Variazioni storiche

Questi i passaggi riscontrati dalle visure storiche del mapp. 422 sub 8 (si vedano all.ti

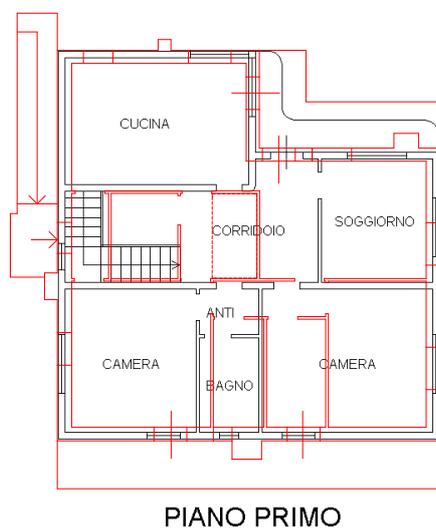


2 e 8):

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 08/03/2005 Pratica n. VI0060294 in atti dal 08/03/2005 (n. 13497.1/2005);
- Variazione toponomastica del 13/07/2004 Pratica n. VI0180318 in atti dal 13/07/2004 (n. 14831.1/2004);
- Variazione del 18/12/2003 Pratica n. VI0486375 in atti dal 18/12/2003 DIVISIONE-FUSIONE (n. 139681.1/2003);

Giudizio di regolarità

Indicazione sommaria di sovrapposizione, tra lo schema dello stato dei luoghi e la planimetria catastale del mapp. 422 subalterni 8 - (elaborato non in scala):



Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale reperita presso la banca dati Sister risultano diverse difformità. Presentano difformità di rappresentazione e di altezza la planimetria catastale del sub 8, e difformità di rappresentazione del medesimo sub 8 nell'ultimo elaborato planimetrico reperito in banca dati Sister (redatto in data 27/07/2022). Risulta inoltre errato l'indirizzo riportato nelle visure. Regularizzabili mediante: redazione di nuova planimetria catastale, correzione dell'elaborato planimetrico e dei dati in visura.

Oneri complessivi comprese spese tecniche si possono stimare, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell'asta: circa € 2.500,00.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati citati dal pignoramento corrispondono a quanto presente in Agenzia del Territorio, con riferimento ai mappali oggetto della presente perizia di stima, alla data del pignoramento stesso.

In particolare si precisa che l'atto di pignoramento colpiva i beni in ditta a



censiti al foglio 5 del Comune di Sarcedo, via Cà Bonate mapp. 422 sub 8, cat. A/2, vani 5,5, piani T-1 e mapp. 422 sub 10, cat. C/6, consistenza cat. mq 23, piano S1. Lo stesso titolo esecutivo, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 02/11/2011, indica i medesimi dati degli immobili colpiti, con allegate le medesime planimetrie catastali attualmente reperite dalla scrivente in banca dati Sister.

Si evidenzia che in data 18/7/2024 è stata depositata Rinuncia parziale agli atti esecutivi con la quale dichiara di rinunciare agli atti esecutivi limitatamente all' immobile in Comune di Sarcedo, C.F., mapp. 422 sub 10, cat. C/6.

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

- , i diritti della piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, degli immobili di cui alla presente procedura, sono pervenuti in forza di decreto di trasferimento immobili a firma del Tribunale di Vicenza rep. 3319/2011 in data 15/09/2011, trascritto il 20/09/2011 ai nn.ri 8912/6275, da

Relativamente a: immobili censiti al C.F. foglio 5 del Comune di Sarcedo, mapp. 422 sub 8, cat. A/2, P. T-1, e mapp. 422 sub 10, cat. C/6, P. S1.

Nota: in particolare il suddetto decreto trasferisce a la piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al primo piano, internamente al grezzo, libero, con accesso indipendente e garage, anch' esso indicato al grezzo.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

- per i diritti di 1/1 della piena proprietà, in regime di bene personale, gli immobili di cui alla presente procedura sono pervenuti in forza di atto di compravendita del 19/01/2004, rep. 88715/18519 del notaio Cornelio Lorettu, trascritto il 28/01/2004 ai nn.ri 970/715, da

Relativamente a: immobili censiti al C.F. foglio 5 del Comune di Sarcedo, mapp. 422 sub 8, cat. A/2, P. T-1, e mapp. 422 sub 10, cat. C/6, P. S1.

- per i diritti di 1/1 della nuda proprietà, gli immobili di cui alla presente procedura, oltre ad altri, sono pervenuti in forza di atto di donazione del 09/05/1979, rep. 2964 del notaio Luigi Lafasciano, trascritto il 07/06/1979 ai nn.ri 3172/2621, da

Relativamente a: immobili censiti al C.F. foglio 5 del Comune di Sarcedo, mapp. 422 subb. 1, 2 e 3.

Ricongiungimento di usufrutto del 04/09/1980 in morte

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli edilizi e abitabilità

Da una ricerca effettuata dai Tecnici Comunali presso l' archivio dell' Ufficio Tecnico del Comune di Sarcedo è stata dagli stessi reperita la seguente documentazione:



- Dichiarazione del Comune di Sarcedo, in data 08/05/1964, n. 80 Reg. Nuove Costruzioni, anno 1953, con la quale il Comune dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione di proprietà sono stati iniziati in data 09/12/1953 e terminati in data 07/12/1954. Autorizzazione di abitabilità in data 08/12/1954;

- Permesso di Costruire n. 12/2004, prot. 1222, per eseguire lavori di ristrutturazione edificio plurifamiliare, intestato a rilasciato in data 30/04/2004;

- Comunicazione di Denuncia di Inizio Attività prot. 4950 del 29/06/2004 intestata a per lavori di variante in corso d'opera al P.C. n. 12/2004 del 30/04/2004;

- Comunicazione di Denuncia di Inizio Attività prot. 1091 del 03/02/2005 intestata a per lavori di variante in corso d'opera al P.C. n. 12/2004 del 30/04/2004;

- Comunicazione di Denuncia di Inizio Attività prot. 4818 del 31/05/2005 intestata a per lavori di variante n. 3 in corso d'opera al P.C. n. 12/2004 del 30/04/2004;

I lavori di cui alle succitate pratiche edilizie, depositate dal 2004 al 2005, sono stati parzialmente ultimati in data 08/06/2005. Risultano essere stati ultimati i soli lavori relativi all' unità abitativa posta ai piani terra-interrato, con relativa autorimessa, con rilascio di certificato di agibilità parziale, dei mapp. 422 sub 11 e 9, in data 18/07/2005. Non sono risultate ultimate le opere relative all' unità oggetto della presente procedura, tuttora al grezzo. I suddetti titoli non risultano pertanto più efficaci per tale unità;

- S.C.I.A. in sanatoria per opere ultimate (ex art. 37 DPR 380/01) pratica , data protocollo 16/12/2021, intestazione con dichiarazione di assenso per sanatoria di “interventi eseguiti in difformità al permesso di costruire”;

- S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire pratica data protocollo 01/03/2022, intestazione con dichiarazione di assenso di per “opere di manutenzione straordinaria per ristrutturazione di un edificio”. Nella documentazione ricevuta dall' Ufficio Tecnico Comunale non è stata reperita la relativa comunicazione di inizio lavori.

Giudizio di conformità urbanistico/edilizia

Data la documentazione reperita e trasmessa dall' Ufficio Tecnico Comunale, con riferimento all' unità abitativa posta al primo piano oggetto della presente procedura, la stessa risulta confrontabile con quanto rappresentato nell' elaborato grafico “Stato di fatto” allegato alla S.C.I.A. in sanatoria per opere ultimate in data 16/12/2021.

Da un confronto visivo sul posto, tenendo presente che l' immobile è completamente al grezzo, pertanto privo di superfici finite, risultano una modesta difformità della dimensione del pianerottolo della scala esterna, ed altre modeste difformità dimensionali che appaiono rientrare nei limiti di tolleranza previsti.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Per tali regolarizzazioni viene prudenzialmente proposta una decurtazione, in ragione di sanzioni e spese tecniche, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini

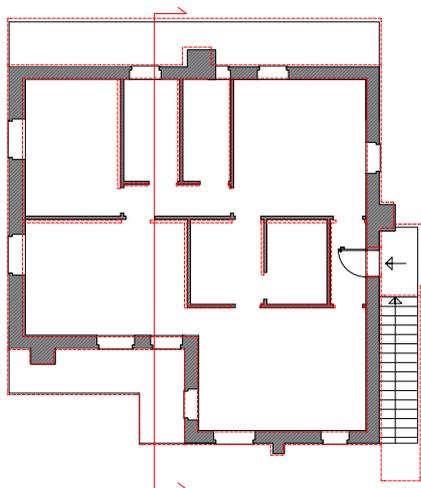


dell' asta (escluse eventuali opere) sull' ordine dei € 5.000,00 circa.

Con riferimento all' ultima pratica depositata in data 01/03/2022 non risulta che, relativamente alla stessa, sia stata presentata comunicazione di inizio lavori né, per quanto riguarda le unità in oggetto, siano state effettuate opere riferite a tale pratica.

Indicazione sommaria di sovrapposizione, con indicazione delle principali difformità che si sono potute osservare tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici come in precedenza esposto: piano primo - elaborato non in scala

Piano Primo



Nota: si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate. Possono risultare modeste difformità di misurazione trattandosi di vani interni completamente al grezzo, con murature non intonacate e completamente privi di superfici finite.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare il prezzo a base d' asta dell' immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull' immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall' Amministrazione Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 12/10/2022, senza poter verificare la completa corrispondenza tra titoli rilasciati, e documenti messi a disposizione.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze evidenziano solo le principali difformità riscontrate e hanno il solo scopo di rendere visivamente le problematiche rilevate. L' importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.

Si precisa inoltre che con riferimento agli immobili in oggetto non sono stati eseguiti rilievi topografici, di distanze dai confini, strutturali, prospettici, impiantistici, di parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali fotografiche e a vista. E' stata solamente redatta, per le motivazioni esposte nella relazione che precede, l' allegata "Relazione tecnica sulle strutture della copertura". Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti resi disponibili e reperiti dall'Amministrazione comunale e non



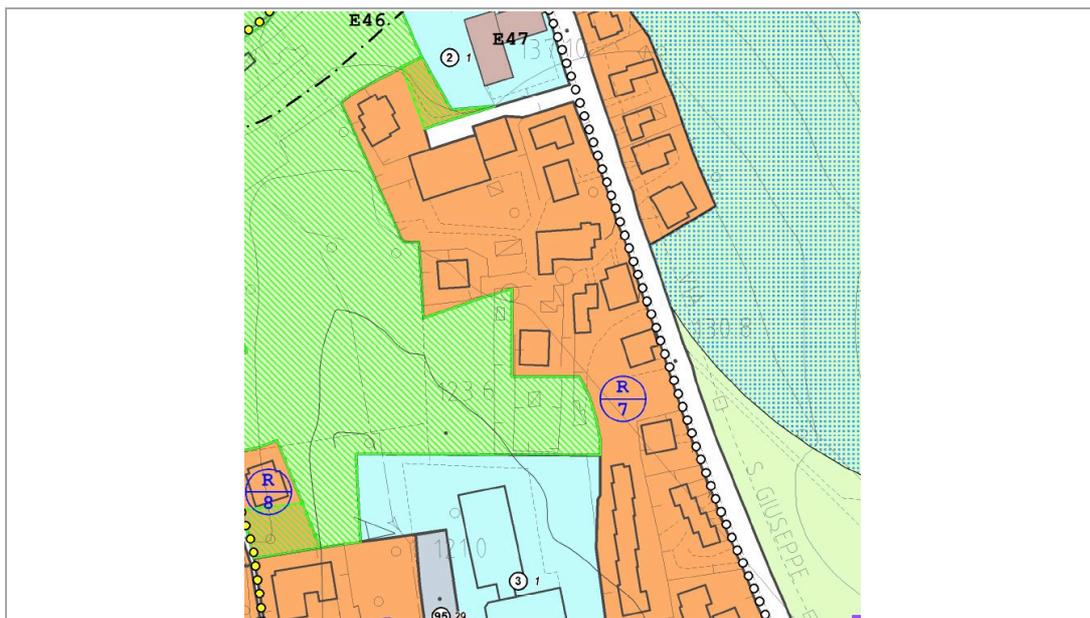
comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; ciò in quanto è stato eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

La verifica delle misure interne è stata limitata alle misure interne nette dell'unità immobiliare pignorata e la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata. Tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi e/o altri manufatti non facilmente rimovibili.

L'eventuale diminuzione di valore conseguente a regolarizzazioni di difformità non riscontrate, o non determinate, sulla base delle assunzioni sopra espresse, deve intendersi ricompresa nella riduzione del 30% per adeguamenti e correzioni della stima proposti.

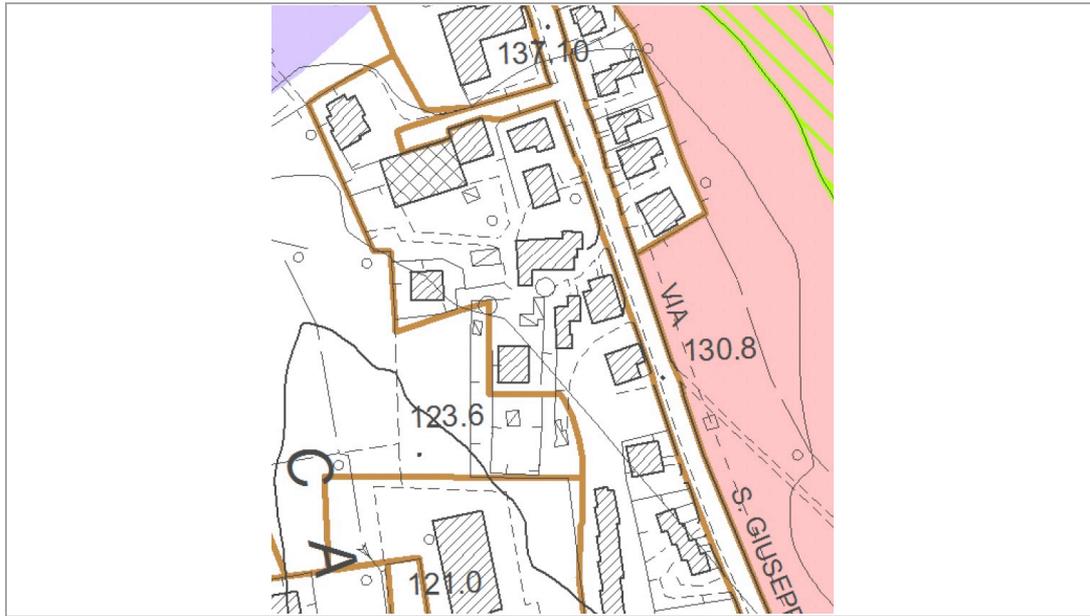
Destinazione urbanistica

Nella Tavola di Zone Significative del Piano degli Interventi del Comune di Sarcedo, reperita sul sito istituzionale del Comune, l'immobile è ubicato in Zona residenziale R/7 soggetta ad Intervento Edilizio Diretto (art.12 N.T.O.).



Estratto Piano degli interventi del Comune di Sarcedo reperito sul sito istituzionale del Comune – Zone significative





Estratto Piano degli interventi del Comune di Sarcedo reperito sul sito istituzionale del Comune - Vincoli

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L' unità abitativa in oggetto, come detto, è al grezzo e pertanto non abitabile.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali: non si è conoscenza della trascrizione di tali oneri;

Atti di asservimento urbanistici: non si è conoscenza della trascrizione di tali oneri.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non si è a conoscenza della trascrizione di tali oneri;

Altri pesi o limitazioni d'uso: Dato quanto comunicato in sede di sopralluogo una porzione dello scoperto risulta attraversata da una condotta della rete fognaria comunale.

Non si è a conoscenza della trascrizione di altri pesi o limitazioni oltre a quanto riportato.

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: non si è a conoscenza dell'esistenza di tali provvedimenti, fatta eccezione per eventuali vincoli indicati nei vigenti strumenti urbanistici.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di

derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 5456/2967 del notaio Patrizia Cardarelli in data 02/11/2011, iscritta in data 17/11/2011, ai nn.ri 10787/1915; importo capitale: € 67.000, totale: € 120.600,00.

Relativamente a: immobili censiti al C.F. foglio 5 del Comune di Sarcedo, mapp. 422 sub 8 e mapp. 422 sub 10.



- Ipoteca giudiziale a favore di

derivante da decreto ingiuntivo, atto in data 07/12/2011 rep. 1416/2011 del Tribunale di Vicenza, iscritta in data 13/12/2011, ai nn.ri 11657/2044; importo capitale: € 175.596,91, totale: € 250.000,00.

Relativamente a: immobili censiti al C.F. foglio 5 del Comune di Sarcedo, mapp. 422 sub 8 e mapp. 422 sub 10.

Annotazione presentata il 24/06/2019 nn. 6878/1165 – Restrizione di beni omissis.

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 30/03/2022 rep. 1642 a favore

trascritto in data 22/04/2022, ai nn.ri 4253/3194.

Relativamente a: immobili censiti al C.F. foglio 5 del Comune di Sarcedo, mapp. 422 sub 8 e mapp. 422 sub 10.

Nota: si allegano l'elenco formalità reperito presso il portale Sister e copia della certificazione notarile sostitutiva, in atti, per l'elenco completo delle rimanenti formalità pregiudizievoli sugli immobili in oggetto, cancellate (all.to 8).

VERIFICARE SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni ricadano in suolo demaniale.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

Non sono stati rilevati altri pesi e oneri a carico dei beni pignorati, oltre a quanto esposto.

SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non è stata rilevata la trascrizione di ulteriori procedimenti, oltre a quanto sinora citato.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Metodo di valutazione:

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la consistenza, lo stato di conservazione ed il livello di finitura, l'epoca di costruzione, il tipo di zona in cui l'immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi e al centro, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare. Per quanto riguarda la determinazione della stima dei beni si veda allegato rapporto di valutazione con procedura estimativa M.C.A. (Metodo del Confronto di Mercato), all.to 13.

Valore di mercato attribuito:

Ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato pari a: € 106.003,00



arrotondato in:

€ 106.000,00

Giudizio di vendibilità:

Vendibilità assai scarsa dato lo stato dell' immobile e le problematiche esposte nell' elaborato che precede.

Adeguamenti e correzioni della stima proposti:

- Riduzione del valore del 30% in considerazione della mancata immediata disponibilità dell' immobile alla data dell' aggiudicazione, delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, per eventuali costi per opere e/o regolarizzazioni per differenze non riscontrate, ulteriori opere di protezione provvisorie, ed in ragione delle problematiche delle quali è dato riscontro nella "Relazione tecnica sulle strutture della copertura" (all.to 15). In particolare nella conclusione della suddetta relazione viene riportato che:

- *gli elementi lignei di copertura, ad eccezione dei listelli, hanno evidenziato una ridotta e non adeguata capacità di resistenza a flessione, per carichi gravitazionali (pesi propri e permanenti) e azioni di servizio (neve e vento), rispetto ai livelli di sicurezza per le nuove costruzioni richiesti dalle vigenti norme tecniche, con maggiore criticità per arcarecci e cantonali.*

- *si rileva, inoltre, che le tre colonne in muratura non proseguono al piano inferiore ma si interrompono al solaio piano in latero-cemento, sul quale sono presenti dei basamenti in calcestruzzo alla base di ciascuna colonna. Tale situazione, piuttosto critica dal punto di vista statico, espone l' ultimo solaio piano in latero-cemento ad un rischio di cedimento potenzialmente elevato, soprattutto se ulteriormente carico.*

Al termine della Relazione viene fortemente raccomandato di:

- *non aggiungere ulteriori carichi sia sulla copertura sia sull'ultimo solaio piano in latero-cemento;*

- *valutare e realizzare in tempi brevi interventi di messa in sicurezza per la rimozione delle criticità e delle carenze strutturali rilevate.*

Si veda precisamente quanto esposto nella "Relazione tecnica sulle strutture della copertura" e quanto riportato nelle pagine da 8 a 10 della relazione che precede:

€ 31.800,00

- Spese per regolarizzazione edilizia e catastale, premesso quanto esposto in relazione peritale, possono essere stimate in circa:

€ 7.500,00

- Riduzione proposta in ragione di un costo stimabile per il rifacimento del coperto, per la quota indicativamente assegnata al compendio oggetto della presente relazione, di circa:

€ 20.000,00

- Riduzione proposta in ragione di opere di protezione provvisoria, come esposte nella relazione che precede, di circa:

€ 5.000,00



Prezzo a base d' asta:

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per quelle decurtazioni appena indicate, si ritiene il più probabile prezzo a base d' asta in:

€ 41.700,00

Note: si precisa che la stima è stata eseguita sull' immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale, fatta eccezione a quanto precedentemene esposto, ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti. Né è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell' area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né dei confini. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

COMODA DIVISIBILITA'

Il presente lotto è in proprietà per l' intero.

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL' UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**Problemi particolari, informazioni utili, criticità:**

Si veda quanto ampiamente riportato ed esposto nella relazione che precede e nella documentazione allegata.

Il perito stimatore:
arch. Monica Berlato



Vicenza, 22 novembre 2022

Con parziali aggiornamenti in data 15 aprile 2024 e 15 novembre 2024

