

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 65/2023

Giudice dr.ssa
Curatore dr.ssa



RAPPORTO DI STIMA

Beni in Fara Vicentino (VI) (fabbricato in corso di costruzione con accesso carraio esclusivo autorizzato da completare) in Via Ballerina snc

LOTTO 1 di 2

Fabbricato con titolo edilizio in corso di validità e autorizzazione di accesso carraio esclusivo (entrambi da completare)

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. [REDACTED]
Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. [REDACTED]

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO

Diritto: Piena proprietà per l'intero

Tipologia bene: Fabbricato residenziale in corso di costruzione con accesso carraio esclusivo autorizzato (da completare)

Ubicazione: Comune di Fara Vicentino (VI), accesso autorizzato da Via Ballerina snc

Dati Catastali attuali:

Nota: il fabbricato in corso di costruzione NON è accatastato. Insiste sul m.n. 743 del fog. 1 di Fara Vicentino

Superficie commerciale del fabbricato: circa 264 mq

Stato: al grezzo

Difformità catastali: il fabbricato NON è accatastato

Difformità urbanistico edilizie: si rilevano alcune difformità

Valore di mercato per l'intero (fabbricato con terreni): € 240.000,00=

Prezzo base d'asta: € 204.000,00=

Occupazione: libero da persone. Presenza di materiale vario di cantiere e altro.

A.P.E.: Non necessaria la predisposizione

Problemi particolari – informazioni utili – criticità: V. paragrafo 5

INDICE ALLEGATI

All. 1 – Documentazione fotografica (all'interno della relazione)

All. 2 – Documentazione catastale

All. 3 – Titoli Edilizi e “Comunicazione ai sensi dell’art. 10-septies, comma 1, lettera a) Decreto-legge 21/2022 e ss.mm. – Proroga straordinaria di 30 (trenta) mesi del termine di inizio e/o ultimazione lavori”

All. 4 – Provenienze

All. 5 – Ortofoto (all'interno della relazione)

All. 6 – Stato di fatto e sovrapposizioni (all'interno della relazione)

All. 7 – Relazione Epurata

La Curatrice dr.ssa [REDACTED] in data **21.11.2023** ha conferito **incarico** alla sottoscritta ing. Raffaella Panizzon di periziare gli immobili il cui ultimo proprietario è il [REDACTED] (de

cuius), titolare della [REDACTED]. L'autorizzazione con visto del sig. Giudice è del 30/11/2023.

NOTE GENERALI

Si richiamano qui i **contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM** (delibera 11 ottobre 2017 e Buone prassi nel settore delle esecuzioni – Aggiornamento Linee guida - delibera 6 dicembre 2021)

) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici [...] per qualsiasi motivo anche non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Si precisa che non sono state effettuate, o fatte effettuare, **analisi e verifiche chimiche, ambientali** e/o similari relativamente alla **natura del suolo e del sottosuolo*** propri dell'area di sedime del fabbricato di cui sono parte i beni in questione e/o delle aree di pertinenza, ove esistenti, **né** è stato effettuato un **rilievo celerimetrico** topografico delle aree stesse servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**. Al proposito, si specifica che qualora l'aggiudicatario provvedesse alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, occorrerebbe che il rilievo dei luoghi fosse effettuato mediante strumentazione specialistica.

Nel caso di immobile vetusto, seppur dotato di Certificato/Attestato di Abitabilità/Agibilità, potrebbe verificarsi il caso che il bene non rispetti le normative vigenti in materia di tecnica costruttiva, di normativa antisismica, di normativa acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e che vi sia presenza di amianto (occulta e/o visibile).

Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica del fabbricato di cui sono parte i beni in questione**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, ove presente.

*Non si hanno né prova né notizia della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, né della presenza di fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o

nocive o comunque di ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, né della presenza di eternit.

Le consistenze dei beni sono state ricavate basandosi sulle misure ricavate da un rilievo effettuato sul posto, ove possibile, comparate con quelle riportate negli elaborati grafici approvati e contenuti nelle pratiche edilizie e catastali.

Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

Nel caso in cui gli immobili non siano pienamente conformi alle prescrizioni in materia edilizia, urbanistica e catastale, si precisa che gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità eventualmente presenti (segnalate e non nel presente elaborato di stima) sono già stati presi in considerazione nella valutazione del bene e del prezzo a base d'asta, ove possibile, ovvero nell'abbattimento % applicato.

L'ammontare degli oneri per le eventuali regolarizzazioni, nel caso di cui sopra, deve intendersi indicativo e contestualizzato nel presente rapporto di stima.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e 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 comportante rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze devono intendersi come indicativi e non esaustivi e pertanto indicheranno solamente 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 importo in sede di valutazione. Nelle procedure concorsuali e 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, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza degli stessi, ovvero la loro asportazione arrechi loro pregiudizio.

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.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari oggetto di stima, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo pertanto quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza di garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

Infine, si precisa che tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura, non potendo essere impiegati per altri scopi.

RAPPORTO DI STIMA

Beni in Fara Vicentino (VI)

LOTTO 1 di 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Piena proprietà per l'intero relativamente ad un **fabbricato in corso di costruzione a destinazione residenziale**, ubicato in Comune di Fara Vicentino, con accesso autorizzato* come passo carraio in via Ballerina snc, da completare.

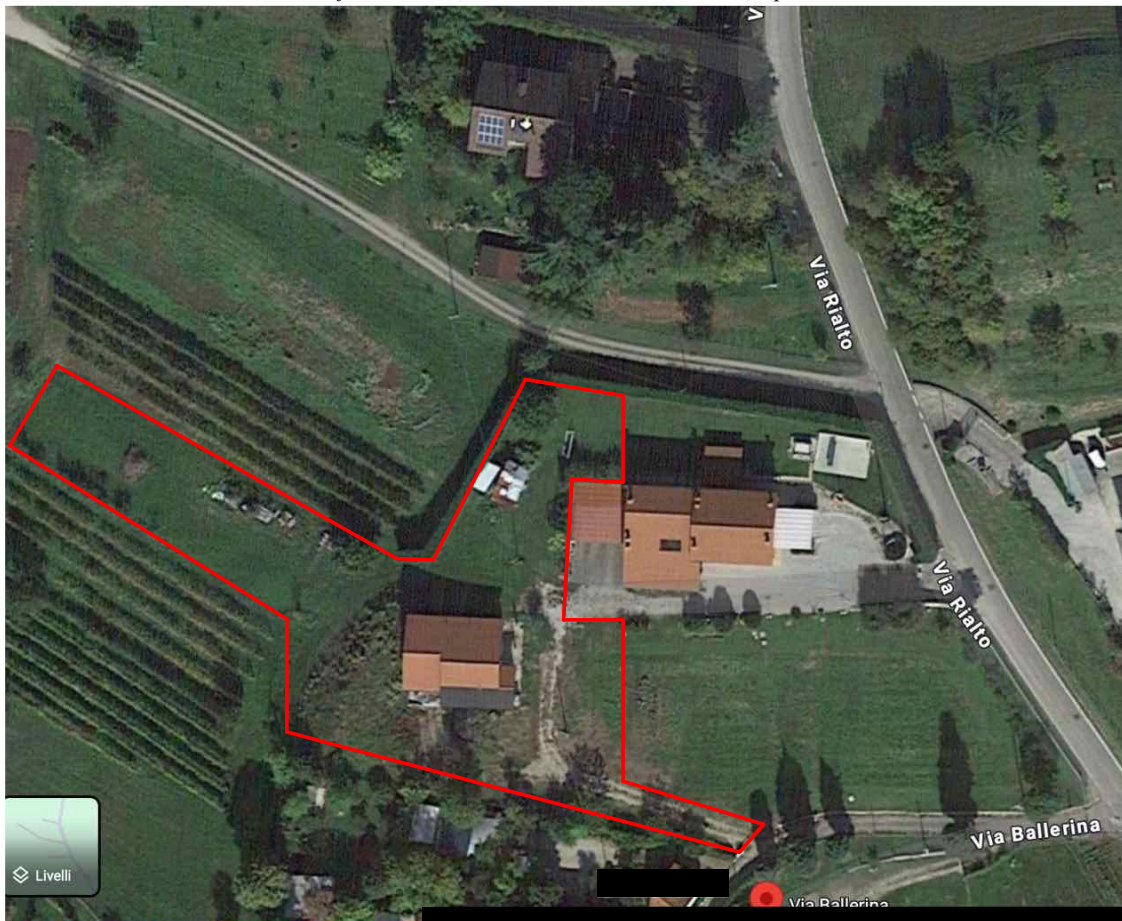
*L'accesso, esclusivo, è previsto con Permesso di Costruire n. 5015/VI in corso di validità fino al 10/10/2024 e **PROROGATO fino al 10/04/2027** con "COMUNICAZIONE ai sensi dell'art. 10-septies, comma 1, lettera a) Decreto-legge 21/2022 e ss.mm. – Proroga straordinaria di 30 (trenta) mesi del termine di inizio e/o ultimazione lavori".

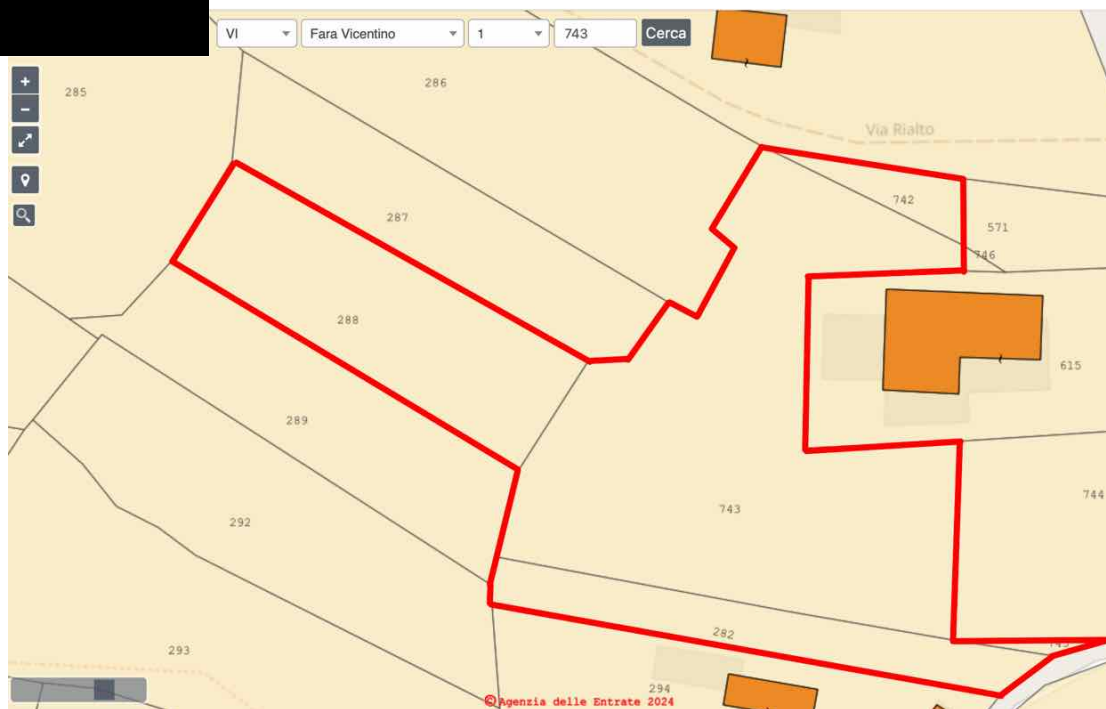
Caratteristiche zona: Area a prevalente destinazione agricola

Caratteristiche zone limitrofe: Zone agricole

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso





Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale– beni nel loro complesso

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali attuali

NOTA: Poiché il fabbricato è in corso di costruzione e risulta essere al grezzo, NON è ancora stato accatastato.

Pertanto, non vi è una sua identificazione catastale al C.F.

Si tratta di **fabbricato in corso di costruzione insistente sul m.n. 743 del fog. 1 di Fara Vicentino.**

I **terreni di pertinenza** di detto fabbricato risultano essere i mm.nn. **282-745-743** (come citati nelle pratiche edilizie approvate) e i mm.nn. **288-742** (confinanti con il m.n. 743), come di seguito catastalmente identificati:

C.T. – Comune di Fara Vicentino – Foglio 1

- **Mappale n. 742**– qualità ENTE URBANO – superficie catastale 132 mq – R.D. // –R.A. //

- **Mappale n. 743**– qualità VIGNETO* – classe 2 – superficie catastale 2.630 mq – R.D. € 26,49 – R.A. € 14,94 – intestato* a [REDACTED] **per la proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.**

*Si segnala che il mappale non è più coltivato a vigneto e che l'intestatario è deceduto.

- **Mappale n. 745**– qualità VIGNETO* – classe 2 – superficie catastale 25 mq – R.D. € 0,25 –R.A. € 0,14 – intestato* a [REDACTED] **per la proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.**

*Si segnala che il mappale non è più coltivato a vigneto e che l'intestatario è deceduto.

- **Mappale n. 282** – qualità VIGNETO* – classe 2 – superficie catastale 519 mq – R.D. € 5,23 –R.A. € 2,95 – intestato* a [REDACTED] **per la proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.**

*Si segnala che il mappale non è più coltivato a vigneto e che l'intestatario è deceduto.

- **Mappale n. 288** – qualità SEMINATIVO ARBORATO – classe 2 – superficie catastale 1.052 mq – R.D. € 8,69 –R.A. € 4,89 – intestato* a [REDACTED] **per la proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.**

*Si segnala che l'intestatario è deceduto.

C.F. – Comune di Fara Vicentino – Foglio 1

- **Mappale n. 742** – categoria F/1 (area urbana) – superficie catastale 132 mq – Rendita // - intestato* a [REDACTED] **per la proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.**

*Si segnala che l'intestatario è deceduto.

Coerenze del compendio nel suo complesso

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **compendio confina con:** mm.nn. 285-287-286-280-571-746-615- 744- via Ballerina – mm.nn. 294-292-289 (salvo i più precisi).

STORIA CATASTALE

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il m.n. 742 (Ente Urbano di superficie pari a 132 mq):

- Alla data dell'impianto meccanografico 31/12/1974 era ricompresa nell'originaria particella m.n. 280 – seminativo arborato di 2.995 mq;
- A seguito di Variazione d'Ufficio del 22/12/1980 (n. 221280) l'originario m.n. 280 ha assunto la superficie di 6.635 mq (nella variazione è stata soppressa la particella m.n. 277);
- A seguito di Variazione d'Ufficio del 22/12/1980 (n. 221280) l'originario m.n. 280 ha assunto la qualità di Ente Urbano di sup. pari a 6.635 mq;
- A seguito di frazionamento in atti dal 05/04/1996 M 97 12608/87 (n. 1.1/1993) il m.n. 280 ha assunto la superficie di 6.463 mq;
- A seguito di frazionamento del 31/03/1992 (n. 1474.1/1992) il m.n. 280 ha generato, tra gli altri, il m.n. 571 Ente Urbano con sup. di 456 mq;

- A seguito di frazionamento del 14/03/2014 (n. 34276.1/2014) Pratica n. VI0034276 il m.n. 571 ha generato, tra gli altri, il **m.n. 742** Ente Urbano con sup. 132 mq;

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 742 (Area Urbana di superficie pari a 132 mq) ha assunto la categoria F/1 e la consistenza di 132 mq a seguito di “Divisione Area Urbana” (n. 767.1/2014) del 18/03/2014 Pratica n. VI0035443;

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il m.n. 743 (vigneto con superficie di 2.630 mq):

- Alla data dell’impianto meccanografico 31/12/1974 era ricompresa nell’originaria particella m.n. 281 – seminativo arborato di 5.847 mq;
- A seguito di frazionamento del 24/06/1996 (n. 1891.1/1996) l’originario m.n. 281 ha generato, tra gli altri, il m.n. 611 - seminativo arborato di 4.416 mq;
- A seguito di “Variazione colturale” eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella L. 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) con Tabella di Variazione del 12.12.2007 Pratica n. VI0487544 Trasmissione dati AGEA ai sensi D.L. 262/2006 (n. 65799.1/2007) il m.n. 611 assumeva: - Porz AA Seminativo arborato classe 3 sup. 316 mq R.D. € 2,28 R.A. € 1,31 – Porz AB Vigneto classe 2 sup. 4.100 mq R.D. €41,29 R.A. € 23,29;
- A seguito di “Variazione di qualità su dichiarazione di parte” con Tabella di Variazione del 10.03.2014 n. 3251.1/2014 Pratica n. VI0031752 il m.n. 611 di 4.416 mq assumeva la qualità di Vigneto classe 2 R.D. € 44,27 R.A. € 25,09;
- A seguito di frazionamento del 14/03/2014 (n. 34276.1/2014) Pratica n. VI0034276 il m.n. 611 ha generato, tra gli altri, il **m.n. 743** qualità Vigneto classe 2 sup. 2.630 mq R.D. € 26,49 R.A. € 14,94;

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il m.n. 745 (Vigneto con superficie di 25 mq):

- Alla data dell’impianto meccanografico del 31/12/1974 era ricompresa nell’originaria particella m.n. 281 – seminativo arborato di 5.847 mq;
- A seguito di frazionamento del 24/06/1996 (n. 1891.1/1996) l’originario m.n. 281 ha generato, tra gli altri, il m.n. 611 - seminativo arborato di 4.416 mq;
- A seguito di “Variazione colturale” eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella L. 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) con Tabella di Variazione del 12.12.2007 Pratica n. VI0487544 Trasmissione dati AGEA ai sensi D.L. 262/2006 (n. 65799.1/2007) il m.n. 611 assumeva: - Porz AA Seminativo arborato classe 3 sup. 316 mq R.D. € 2,28 R.A. € 1,31 – Porz AB Vigneto classe 2 sup. 4.100 mq R.D. €41,29 R.A. € 23,29;

- A seguito di “Variazione di qualità su dichiarazione di parte” con Tabella di Variazione del 10.03.2014 n. 3251.1/2014 Pratica n. VI0031752 il m.n. 611 di 4.416 mq assumeva la qualità di Vigneto classe 2 R.D. € 44,27 R.A. € 25,09;
- A seguito di frazionamento del 14/03/2014 (n. 34276.1/2014) Pratica n. VI0034276 il m.n. 611 ha generato, tra gli altri, il **m.n. 745** qualità Vigneto classe 2 sup. 25 mq R.D. € 0,25 R.A. € 0,14;

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il m.n. 282
(Vigneto con superficie di 519 mq):

- Alla data dell’impianto meccanografico del 31/12/1974 il m.n. 282 aveva assunto la qualità di Prato classe 3 sup. 519 mq R.D. € 2,01 R.A. € 1,47;
- A seguito di “Variazione colturale” eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella L. 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) con Tabella di Variazione del 12.12.2007 Pratica n. VI0487541 Trasmissione dati AGEA ai sensi D.L. 262/2006 (n. 65796.1/2007) il **m.n. 282** assumeva la qualità di Vigneto classe 2 sup. 519 mq R.D. €5,23 R.A. € 2,95;

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il m.n. 288
(Seminativo arborato con superficie di 1.052 mq):

- Dalla data dell’impianto meccanografico del 31/12/1974 il m.n. 288 risultava catastalmente identificato come all’attualità: Seminativo arborato classe 2 sup. 1.052 mq R.D. € 8,69 R.A. € 4,89.

CONFORMITÀ CATASTALE

Il fabbricato – in corso di costruzione – non è ancora accatastato. L’accatastamento (a carico dell’aggiudicatario) dovrà essere effettuato una volta conclusi i lavori e perfezionata l’agibilità.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di un fabbricato in corso di costruzione che si sviluppa su due livelli, di cui uno fuori terra. L’ultimo progetto approvato prevede a **piano terra**: due camere, un bagno, un wc, corridoio e vano scale, due guardaroba, cucina soggiorno, un portico e un pergolato esterni; al **piano interrato**: ampio garage, tunnel coperto, corridoio con vano scale, cantina, ripostiglio, centrale termica-lavanderia, altro ripostiglio.

Allo stato attuale l’immobile si presenta al grezzo, in corso di costruzione, privo di impianti, di serramenti interni ed esterni, di divisori interni, pavimenti e rivestimenti, tinteggiature interne ed esterne, ecc.



vista con ingresso garage p. S1



Via Ballerina



accesso carraio da completare



garage (presenza d'acqua)



ripostiglio (presenza d'acqua)



scala interna (presenza d'acqua)



piano terra



particolare colonna



part. colonna e muro perimetrale



legnaia (abusiva)



wc (abusivo)

Il bene in oggetto sviluppa una **superficie commerciale** pari a circa 264 mq.

L'immobile si presenta **al grezzo**.

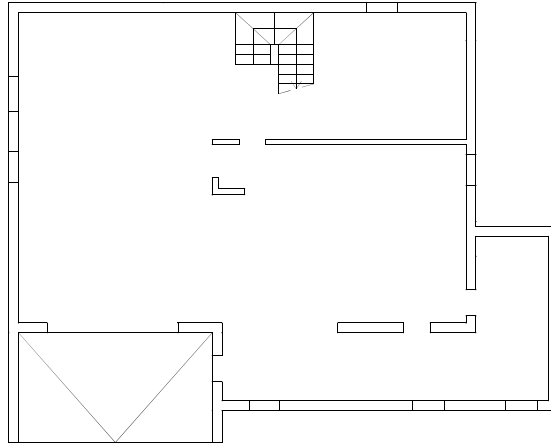
L'Attestato di Prestazione Energetica non è necessario.

SCHEMA PLANIMETRICO
STATO DEI LUOGHI

ALL.

Comune di Fara Vicentino, Fg. 1 m.n. 743

Piano Interrato

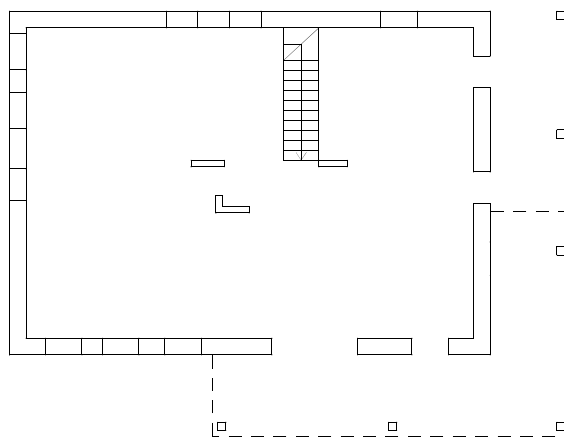


SCHEMA PLANIMETRICO
STATO DEI LUOGHI

ALL.

Comune di Fara Vicentino, Fg. 1 m.n. 743

Piano Terra



3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Il fabbricato al momento dei sopralluoghi risultava libero da persone ma occupato da copioso materiale di cantiere e di altra natura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Una **prima** ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita al sig. [REDACTED]), relativa al periodo informatizzato dal 24.05.1992 al 01.02.2024 presso la C.RR.II. di Bassano del Grappa, è stata effettuata in data 02.02.2024; una **seconda** ispezione, relativa al periodo informatizzato dal 24.05.1992 al 09.05.2024 presso la C.RR.II. di Bassano del Grappa, è stata effettuata in data 09.05.2024

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **08.03.2024** ai nn. **2144 RG/1673 RP** derivante da *ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE* rep. 161 del 08.08.2023 a firma del Tribunale di Vicenza.

A favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]

Beni:

- per l'intero della nuda proprietà: Comune di Fara Vicentino, C.F. fog. 1 m.n. 615 sub 6;
- per l'intero della proprietà: Comune di Fara Vicentino, C.F. fog. 1 mm.nn. 615 sub 8 - 615 sub 14 – 742; C.T. fog. 1 mm.nn. 282 – 288 – 743 – 745.

4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non risultano**

4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano**

4.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

4.5. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE contro** in data **20.11.2018** ai nn. **11868 RG/1782 RP** derivante da *IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO* rep. 2459 del 13.11.2018 a firma del notaio dr. [REDACTED].

A favore di [REDACTED] sede [REDACTED]

Somma capitale: 150.000,00 €

Somma iscritta: 240.000,00 €

Durata: 15 anni

Beni colpiti per l'intero: Comune di Fara Vicentino, C.F. fog. 1 m.n. 743 (terreno di 2.630 mq).

4.6. Pignoramenti: **Non risultano**

4.7. Altri oneri: **Non risultano**

5. PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

- Si rileva che non sono presenti opere fisiche di perimetrazione dei due assegni derivanti dall'atto di donazioni rep. 110091 notaio dr. [REDACTED] in data 27 marzo 2014 con cui, tra gli altri, sono stati assegnati alcuni beni al sig. [REDACTED] e altri, direttamente contigui, ad un fratello.
- Sulla scorta di detto atto, e come rappresentato nell'elaborato planimetrico del 16.03.2022 prot. VI0028791, le due proprietà risultano autonomamente identificate.
- Qualora i due lotti fossero aggiudicati a soggetti diversi, si renderebbe necessario provvedere a recintarli per separarli fisicamente, previo ottenimento di titolo edilizio autorizzativo.
- Sulla scorta dell'atto citato, e come rappresentato nell'elaborato planimetrico del 16.03.2022 prot. VI0028791, i beni ricompresi nel Lotto 1 risultano essere univocamente identificati ma **non raggiungibili dalla pubblica via attraverso un accesso carraio e una strada interna che siano ultimati**, dal momento che le relative opere risultano non completate a seguito del decesso del [REDACTED].
- Purtroppo, la venuta meno del [REDACTED] ha implicato l'interruzione dei lavori di costruzione sia del nuovo fabbricato che del nuovo accesso dalla vicina via Ballerina, a servizio esclusivo di detto immobile.
- L'eredità del [REDACTED] è stata formalmente "non accettata" dalla moglie e dai figli. I successivi chiamati all'eredità (madre e fratelli del de cuius) non si sono espressi, ragion per cui si palesa la condizione di "**eredità giacente**" la cui amministratrice è l'avv. [REDACTED] di Vicenza.
- Sono presenti due opere abusive, per le cui regolarizzazioni si ritengono necessarie le demolizioni (ripristino dei luoghi) i cui costi si ritengono essere ricompresi nell'abbattimento del 15% effettuato. Si tratta della "legnaia" sul lato ovest (v. foto) e di un wc esterno, peraltro fuori servizio (v. foto).
- Si rilevano alcune difformità costruttive rispetto all'ultimo progetto approvato. Si rileva, peraltro, che il fabbricato in questione non è ultimato, risultando essere in corso di costruzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

- Relativamente ai beni identificati al C.F. fog. 1 di Fara Vicentino con il **m.n. 742** e al C.T. fog. 1 di Fara Vicentino con i **mm.nn. 282-288-742-743-745** l'ultimo proprietario risulta essere stato per l'intero il sig. [REDACTED] (de cuius) in forza dell'atto di donazioni del

27 marzo 2014 rep. 110091* del notaio dr. [REDACTED], trascritto in C.RR.II. di Bassano del Grappa il 24.04.2014 ai nn. 3019 RG/ 2279 RP.

*Nell'atto richiamato, tra il resto, è riportato quanto segue:

- Con Tipo di Frazionamento/ Atto di aggiornamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Vicenza il 14 marzo 2014 prot.VI0034276:
- Il m.n. 571 (ex m.n. 280) Ente Urbano di 456 mq è stato variato dando origine al m.n. 742 Ente Urbano di 132 mq e assumendo la superficie pari a 324 mq;
- Il m.n. 611 di 4.416 mq è stato frazionato dando origine ai mm.nn. 743 (ex 611/a) di 2.630 mq – 744 (ex 611/b) di 1.750 mq – 745 (ex 611/c) di 25 mq – 746 (ex 611/d) di 11 mq;
- Con Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Vicenza, C.F., in data 18 marzo 2014 prot. VI0035442, è stata soppressa (per divisione area urbana) l'unità immobiliare m.n. 571 e costituita l'unità immobiliare (area urbana) m.n. 571 (di minore superficie);
- Con successiva Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Vicenza in data 18 marzo 2014 prot. VI0035443, è stata costituita l'unità immobiliare (area urbana) m.n. 742;

PRECEDENTI PROPRIETARI

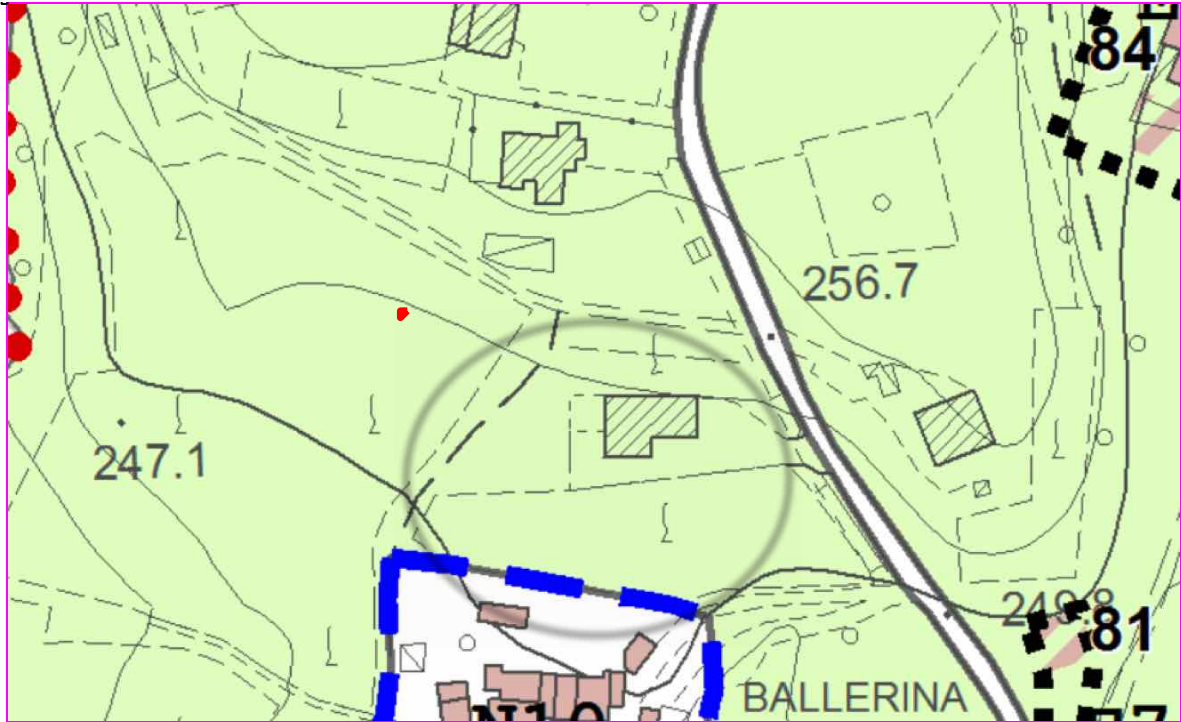
- Dei beni del C.T. fog. 1 Fara Vicentino mm.nn. **282 -742** (ex m.n. 280) – **743** (ex m.n. 281) – **745** (ex m.n. 281) i precedenti proprietari risultano essere stati i signori [REDACTED] [REDACTED] coniugi nel regime patrimoniale della comunione dei beni, in forza di atto di compravendita rep. 46914 del notaio dr. [REDACTED] in data 23.06.1992 – trascritto a Bassano del Grappa il 16.7.1992 ai nn. 4644 RG / 3524 RP;
- Del m.n. **288** (C.T. fog. 1 Fara Vicentino) i precedenti proprietari risultano essere stati i [REDACTED] coniugi nel regime patrimoniale della comunione dei beni, in forza di atto di compravendita rep. 91482 del notaio dr. [REDACTED] in data 13.01.2005 – trascritto a Bassano del Grappa il 05.02.2005 ai nn. 1308 RG / 891 RP. Le danti causa erano le signore [REDACTED] [REDACTED] le quali avevano acquisito il bene di cui trattasi per successione in morte del [REDACTED] in data 16.04.1980 (Denuncia di successione registrata all'U.R. di Thiene Vol. 299 n. 97 – trascritta a Bassano del Grappa il 7.7.1981 ai nn. 2864 RG/ 2367 RP)

Per tutto quanto qui non espressamente riportato, si fa rimando agli atti sopra richiamati.

7. ZONA URBANISTICA

Il vigente Piano degli Interventi n. 4 – Variante, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 27.04.2017, destina i beni oggetto di stima come di seguito:

- **m.n. 282** con destinazione urbanistica “**Nuclei agricoli e contrade – N10 – Art. 22 NTO**”;
- **mm.nn. 288-743-745-742** con destinazione urbanistica “**Zona Agricola . Art. 21 NTO**”.



8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fara Vicentino, trasmessa tramite PEC in data 26.02.2024, in data **28.03.2024** la scrivente ha effettuato un primo accesso agli atti in presenza (seguito da altri in date **11.4.2024** e **17.6.2024**) durante il quale le pratiche messe a disposizione sono le seguenti:

- **Permesso di Costruire n. 5015** rilasciato in data **25.08.2014** al sig. [REDACTED] per lavori di “**AMPLIAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E APERTURA DI UN NUOVO PASSO CARRAIO** ai sensi della L.R. 14/2009 e s.m.i. “Piano casa”” in Via Rialto, Fara Vicentino, Fog. 1, mm.nn. **282-615-743** (ex 611 parte)-**745** (ex 611 parte);
- **Permesso di Costruire n. 5015/V1** rilasciato in data **10.10.2018** al sig. [REDACTED] per lavori di “**COMPLETAMENTO LAVORI RELATIVI ALL’AMPLIAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E**

APERTURA DI UN NUOVO PASSO CARRAIO ai sensi della L.R. 14/2009 e s.m.i. “Piano casa” in Via Rialto, Fara Vicentino, Fog. 1, mm.nn. 282-611-615

Condizioni particolari, tra le altre:

- *“Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l’opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data del rilascio del presente permesso di costruire”.*
- *“Il completamento delle opere oggetto dell’autorizzazione paesaggistica prot. 1478 in data 09/07/2014 dovrà avvenire entro il termine di validità della stessa (5 anni dal 25/08/2014)”.*
- **Proroga straordinaria triennale del permesso di costruire: Comunicazione** in data **01.10.2021** sottoscritta dal [REDACTED] di *“volersi avvalere della proroga prevista dalla legge 11 settembre 2020 n. 120. Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020 n. 76, recante “Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitali (Decreto Semplificazioni) che così recita:*
“4. Per effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del presente comma, sono prorogati rispettivamente di un anno e di tre anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all’art. 15 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, come indicati nei permessi di costruire rilasciati o comunque formati fino al 31 dicembre 2020, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell’interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell’interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati ...”

Nota: nella comunicazione in questione si legge: *“... i lavori scadrebbero in data 10/10/2021.”*

- **Proroga straordinaria di trenta mesi del termine di inizio e/o ultimazione lavori: Comunicazione** in data **05.09.2024** (inviata a mezzo PEC dallo scrivente stimatore e consegnata nella casella di destinazione del Comune di Fara Vicentino il **06.09.2024**) sottoscritta dal Curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale L.G. 65_2023 dr.ssa [REDACTED] di *“volersi avvalere della proroga di trenta mesi prevista dall’art. 10-septies, comma 1, lettera a) Decreto-legge 21/2022 e successive modifiche. (La Legge 11/2024 di conversione del Decreto-legge 181/2023 (Decreto cd. Energia bis) ha esteso da due anni a trenta mesi la proroga straordinaria dei termini dei permessi di costruire, delle SCIA e delle convenzioni urbanistiche già prevista dall’art. 10-septies del Decreto-legge 21/2022. Tale estensione – contenuta nell’art. 4-quater e in vigore dall’8 febbraio 2024 riguarda, tra gli altri, i Permessi di Costruire rilasciati o formati fino al 30 giugno 2024). L’anzidetto art. 10-septies, lettera a) – MISURE A SOSTEGNO DELL’EDILIZIA PRIVATA così recita:*

“1. In considerazione delle conseguenze derivanti dalle difficoltà di approvvigionamento dei materiali nonché dagli incrementi eccezionali dei loro prezzi, sono prorogati di trenta mesi:

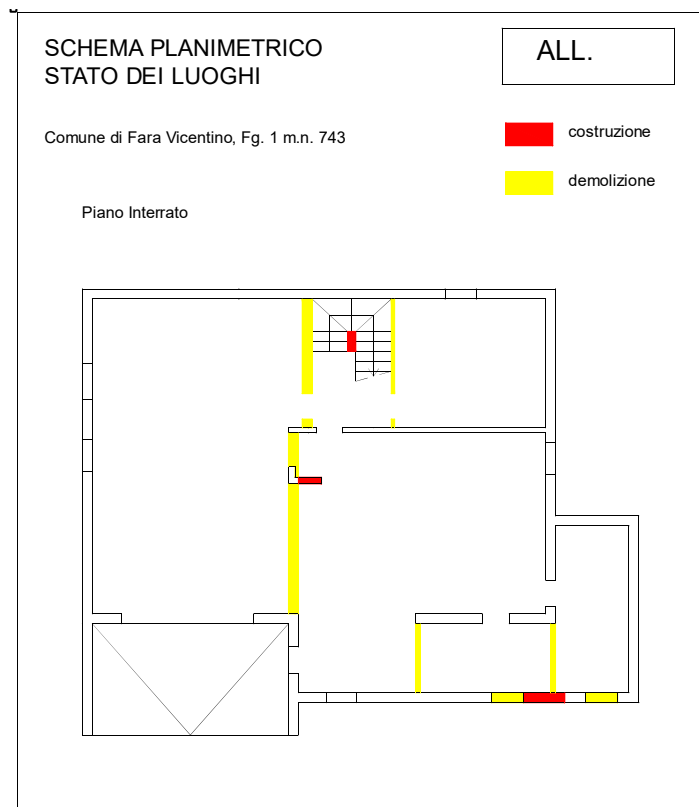
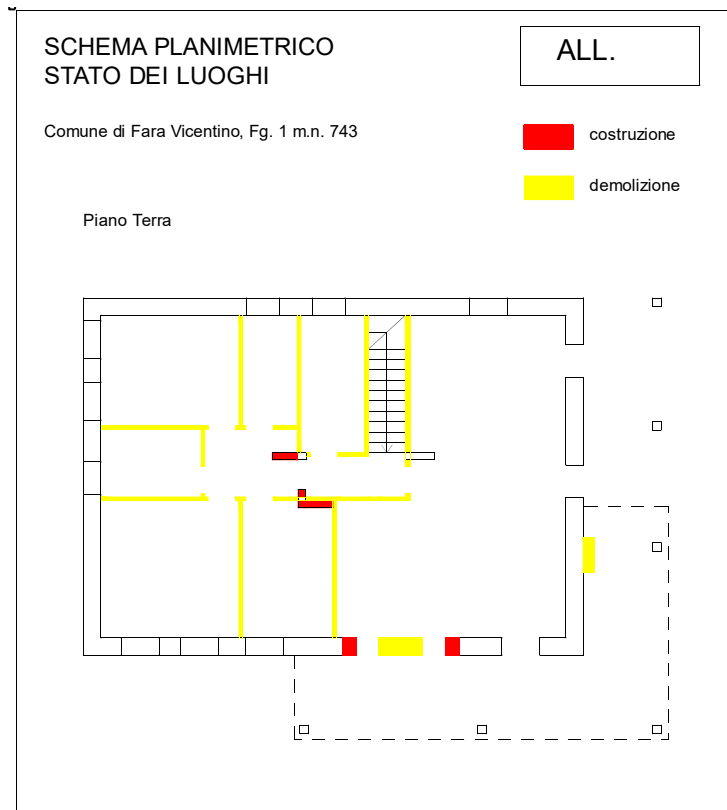
a) i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, di cui all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, relativi ai permessi di costruire rilasciati o formati fino al 30 giugno 2024, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato di volersi avvalere della presente proroga e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione del soggetto medesimo, con nuovi strumenti urbanistici approvati nonché con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La disposizione di cui al periodo precedente si applica anche ai termini relativi alle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), nonché delle autorizzazioni paesaggistiche e alle dichiarazioni e autorizzazioni ambientali comunque denominate. Le medesime disposizioni si applicano anche ai permessi di costruire e alle SCIA per i quali l'amministrazione competente abbia accordato una proroga ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, o ai sensi dell'articolo 10, comma 4, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, e dell'articolo 103, comma 2, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27;

NOTA: per effetto della Comunicazione di cui sopra **il termine di ultimazione lavori è prorogato al 10 aprile 2027**.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dal confronto tra l'ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo risultano ancora non realizzate le pareti divisorie interne, essere presenti alcune difformità forometriche e di altra natura, riportate nelle tavole di sovrapposizione qui di seguito allegate.

Nota: L'elenco qui riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.



Si ribadisce che il fabbricato è in corso di costruzione e che pertanto le difformità finali potranno essere rilevate unicamente a lavori conclusi.

L'ammontare dei costi necessari per l'eventuale regolarizzazione potrà essere determinato dall'Ufficio Tecnico competente a seguito della presentazione di una pratica corredata da elaborati grafici.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di immobili con caratteristiche simili, stipulati nella zona, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – (Ispezioni n. T179158 del 5/9/2024 – fog. 1 e n. 181863 del 5/9/2024 – fog. 2). La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato, limitatamente alle opere realizzate** (v. "Prezzi – tipologie edilizie" a cura Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – Tipografia del Genio Civile anno 2024) valutando anche l'area di stretta pertinenza (come evidenziata nell'ultimo progetto approvato) e i terreni del compendio in questione.

Nota: Si precisa che la valutazione dei beni comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato

Fonti di informazione

Sono stati consultati i dati dei siti on-line: [REDACTED]. Si sono altresì consultate le fonti del Catasto (OMI), il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza e il Portale delle Vendite Pubbliche e si sono sentiti alcuni professionisti del mercato immobiliare della zona.

Quotazioni Comune di Vicenza:

Borsino Immobiliare

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 960	Euro 1.110	Euro 1.260

Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: FARA VICENTINO

Fascia/zona: Extraurbana/AREA%20A%20PREVALENTE%20DESTINAZIONE%20AGRICOLA

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1100	1400	L			

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Consistenze degli Immobili

La consistenza dei beni è stata computata sulla scorta dell'ultimo progetto approvato e dei rilievi effettuati sul posto, servendosi dei coefficienti mercantili riportati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari ().

Consistenze Lorde e Commerciali

Fabbricato	Sup. Lorda mq	Coff. Mercantili	Sup. Comm. mq
Piano terra	circa 150,00	1,00	150,00
Portico	circa 31,00	0,35	10,85
Piano interrato	circa 172,00	0,60	103,20
TOTALE		arrotondati	264,05 264,00

Terreni di stretta pertinenza del fabbricato	Sup. Lorda mq	Coff. Mercantili	Sup. Comm. mq
Porzione mappale 743 – area di stretta pertinenza del fabbricato (escluso il sedime)	circa 25	0,10	2,50
Porzione mappale 743 – area di stretta pertinenza del fabbricato (escluso il sedime)	circa 1.749	0,02	34,98
TOTALE		arrotondati	37,48 37,50

Terreni			Sup. catastale mq
Terreni agricoli			
Porzione m.n. 743			675
m.n. 742			132
m.n. 745			25
m.n. 282			519
m.n. 288			1.052
TOTALE			2.403

VALUTAZIONE DI STIMA

Valutazioni delle superfici commerciali

Si precisa che la quantificazione percentuale delle opere realizzate risulta essere pari a circa il 50% del totale (v. "Prezzi – tipologie edilizie" a cura Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – Tipografia del Genio Civile anno 2024). *Per comodità – unicamente per il fabbricato - si è pertanto applicata tale percentuale al valore di mercato unitario dell'opera finita.

Destinazione	Sup. Comm. mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
Fabbricato	264,00	650,00*	171.600,00
Terreni di stretta pertinenza	37,50	1.300,00	48.750,00
Terreni agricoli	2.403	8,00	19.224,00
VALORE DI MERCATO circa		arrotondati	239.574,00 240.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per i costi per le demolizioni e le eventuali regolarizzazioni edilizie e altri non preventivabili	€ 36.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa: **€ 204.000,00**

PREZZO BASE D'ASTA

€ 204.000,00

Giudizio di vendibilità: Non conosciuta

Possibili interessati: Non noti

Forme di pubblicità: Pubblicità sul sito del Tribunale di Vicenza, [REDACTED], P.V.P.

Torri di Quartesolo, 11 settembre 2024

Lo stimatore
ing. Raffaella Panizzon