

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) – accesso attuale da proprietà di terzi (non legittimato)

LOTTO 2 di 2

Compendio di tre unità immobiliari

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



SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO

Diritto: Nuda proprietà per l'intero relativamente al m.n. **615 sub 6** (p.T) – **Proprietà per l'intero** relativamente ai mm.nn. **615 sub 8** (p.1) e **615 sub 14** (p.S1)

Tipologia beni: Appartamenti ai piani terra e primo – Locale di deposito al p. primo sottostrada

Ubicazione: Comune di Fara Vicentino (VI), con accesso concesso **provvisoriamente** da terzo da Via Rialto civ. 50/D (non legittimato)

Dati Catastali attuali:

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

Mappale n. 615 sub 6 – categoria A/7 – consistenza 4 vani – sup. cat.le totale 92 mq – piano T

Mappale n. 615 sub 8 – categoria A/7 – consistenza 4 vani – sup. cat.le totale 96 mq – piano 1

Mappale n. 615 sub 14 – categoria C/2 – consistenza 91 mq – sup. cat.le totale 127 mq – piano S1

costituiscono B.C.N.C.:

Mappale n. 615 sub 4 – portico ingresso e scale – piani S1-T

Mappale n. 615 sub 13 – corte – piano T

Superficie commerciale:

m.n. **615/6** circa 98,22 mq

m.n. **615/8** circa 96,81 mq

m.n. **615/14** 127 mq (catastali – compreso lo scivolo)

Stato: Buono (m.n. 615 sub 6) – Mediocre (m.n. 615 sub 8) - Scarso (m.n. 615 sub 14)

Difformità catastali: presenti solo relativamente al m.n. 615 sub 14 (p.S1)

Difformità catastali: presenti solo relativamente al m.n. 615 sub 14 (p.S1)

Valore di mercato per l'intero: € 187.915,00=

Prezzo base d'asta: € 133.000,00=

Occupazione: il m.n. 615 sub 6 è occupato dall'usufruttuaria; liberi da persone i mm.nn. 615 subalterni 8 e 14

A.P.E.: predisposti a cura dell'esperto per i mm.nn. 615 sub 6 e 615 sub 8

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



INDICE ALLEGATI

- All. 1** – Documentazione fotografica
- All. 2** – Documentazione catastale
- All. 3** – Titoli Edilizi
- All. 4** – Provenienze
- All. 5** – Ortofoto
- All. 6** – Stato di fatto e sovrapposizioni
- 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 era [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)

Accesso provvisoriamente concesso da Via Rialto civ. 50/D (non legittimato)

LOTTO 2 di 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Nuda proprietà per l'intero relativamente ad **appartamento** al piano terra (m.n. **615 sub 6**);

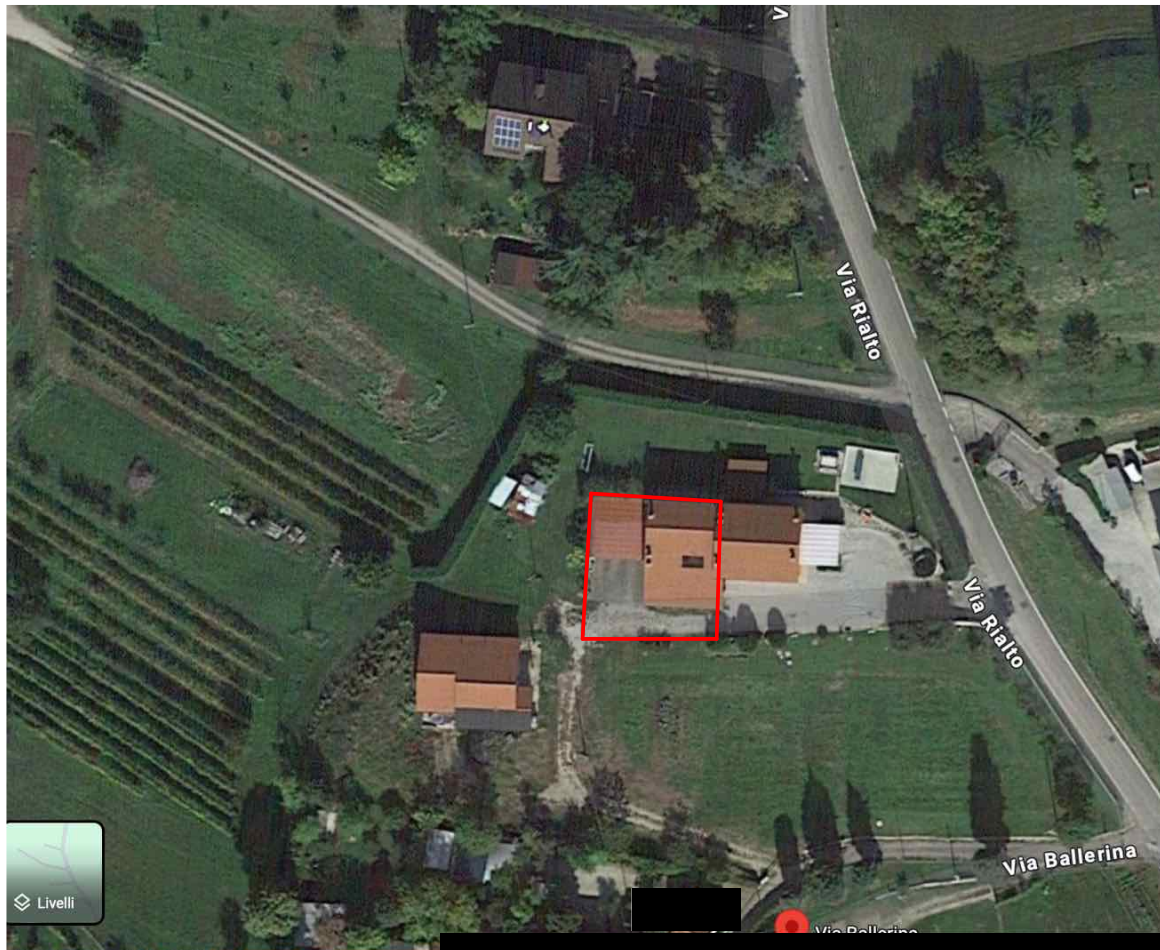
Piena proprietà per l'intero relativamente ad **appartamento** al piano primo (m.n. **615 sub 8**) e a **locale di deposito** al piano interrato (m.n. **615 sub 14**), ubicati in Comune di Fara Vicentino, con accesso provvisoriamente concesso* da Via Rialto civ. 50/D.

*L'attuale accesso provvisorio da Via Rialto civ. 50/D non è legittimato ed è su proprietà di terzi.

Caratteristiche zona: Area a prevalente destinazione agricola

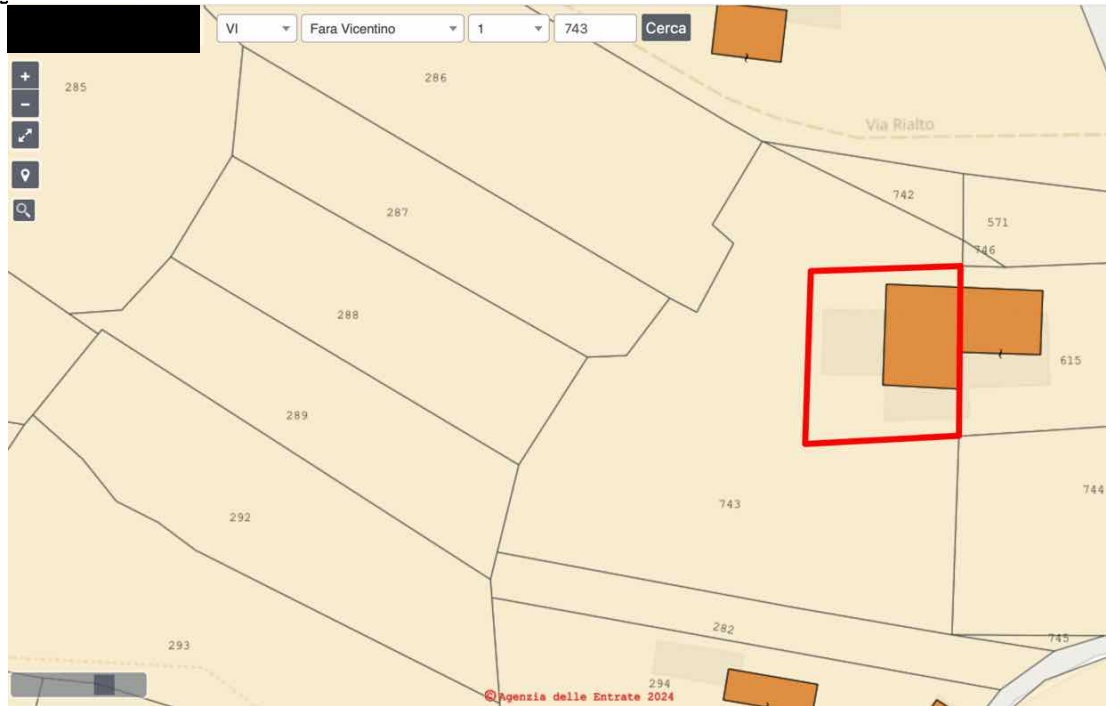
Caratteristiche zone limitrofe: Zone agricole

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

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

- Mappale n. 615 sub 6 – categoria A/7 – classe 1 – consistenza 4 vani – superficie catastale totale 92 mq – superficie catastale totale escluse le aree scoperte 84 mq - R.C. € 320,20 – piano T – Via Rialto civ. 50 – intestato a [REDACTED] **per la nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;** [REDACTED] per l'usufrutto ½ in regime di comunione dei beni; [REDACTED] per l'usufrutto ½ in regime di comunione dei beni.

*de cuius

**Si segnala la necessità di aggiornare l'intestazione catastale del bene a seguito del decesso del sig. [REDACTED], in virtù del quale l'usufrutto è passato in capo alla signora [REDACTED] per l'intero.

Coerenze

Relativamente all'Elaborato planimetrico, in senso orario, a pT, il **m.n. 615 sub 6 confina con:** m.n. 615/13; m.n. 615/14; m.n. 615/13; mm.nn. 615/16-615/8-615/4 (salvo i più precisi).

- Mappale n. 615 sub 8 – categoria A/7 – classe 1 – consistenza 4 vani – superficie catastale totale 96 mq – superficie catastale totale escluse le aree scoperte 92 mq - R.C. € 320,20 – piani T-1 – Via Rialto civ. 50 – intestato a [REDACTED] **per la piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;**



*de cuius

Coerenze

Relativamente all'Elaborato planimetrico, in senso orario, il **m.n. 615 sub 8 confina con:** a p.T, m.n. 615/6; m.n. 615/16; m.n. 615/4 – a p.1 muri perimetrali su tre lati; m.n. 615 sub 16 (salvo i più precisi).

- Mappale n. 615 sub 14 – categoria C/2 – classe U – consistenza 91 mq – superficie catastale totale 127 mq – R.C. € 79,90 – piano S1 – Via Rialto – intestato a [REDACTED] per la piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

*de cuius

Coerenze

Relativamente all'Elaborato planimetrico, in senso orario, il **m.n. 615 sub 14 confina con:** m.n. 615/13 (corte comune); m.n. 615/16; m.n. 615/4 16 (salvo i più precisi).

I beni insistono su parte dell'area identificata catastalmente come segue:

C.T. – Comune di Vicenza – Foglio 1

Mappale n. 615 – qualità ENTE URBANO – superficie 1.431 mq

Coerenze

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 615 confina con:** mm.nn. 743-746-571- Via Rialto-mm.nn. 744-743 (salvo i più precisi).

Costituiscono **dotazioni condominiali** tutte le aree comuni interne ed esterne, secondo l'art. 1117 del Codice Civile, ed in particolare:

Mappale n. 615 sub 4 – B.C.N.C. - portico ingresso e scale – piani S1-T – Via Rialto n. 50

Mappale n. 615 sub 13 – B.C.N.C. - corte – piano T – Via Rialto

STORIA CATASTALE

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 615** (Ente Urbano con superficie di 1.431 mq):

- Alla data dell'impianto meccanografico 31/12/1974 era ricompresa nella particella m.n. 281 – seminativo arborato di 5.847 mq;
- A seguito di frazionamento del 24/06/1996 (n. 1891.1/1996 ha assunto l'identificativo di m.n. 612 -seminativo arborato di 1.431 mq;
- Con tipo mappale del 25/06/1996 (n. 3307.1/1996) ha assunto l'attuale identificativo catastale m.n. 615 – Ente Urbano di 1.431 mq



Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 615/6
deriva per frazionamento e fusione del 27.07.2005 pratica VI0164925 (n. 2596.1/2005) dall'ex m.n.
615/2

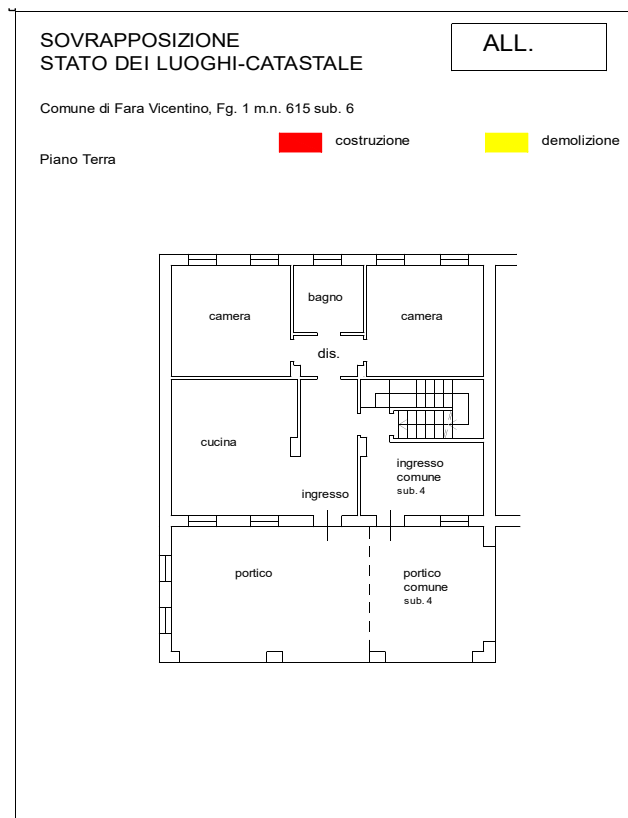
Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 615/8
deriva per frazionamento e fusione del 27.07.2005 pratica VI0164925 (n. 2596.1/2005) dall'ex m.n.
615/2

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 615/14
deriva per Variazione del 14.03.2014 pratica VI0034052 (n. 7956.1/2014) Divisione – Diversa
distribuzione degli spazi interni - dall'ex m.n. 615/3

CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra le planimetrie catastali e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rileva quanto segue:

- Relativamente all'unità a piano terra (**m.n. 615/6**) non vi sono difformità catastali sostanziali



- Relativamente all'unità a piano primo (**m.n. 615/8**) non vi sono difformità catastali sostanziali



SOVRAPPOSIZIONE
STATO DEI LUOGHI-CATASTALE

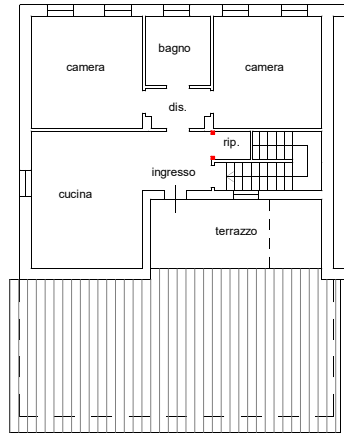
ALL.

Comune di Fara Vicentino, Fg. 1 m.n. 615 sub. 8

Piano Primo

costruzione

demolizione



- Relativamente all'unità a piano interrato (**m.n. 615/14**) vi sono alcune difformità catastali (delle quali una non sanabile, riguardante la tettoia abusiva)

SOVRAPPOSIZIONE
STATO DEI LUOGHI-CATASTALE

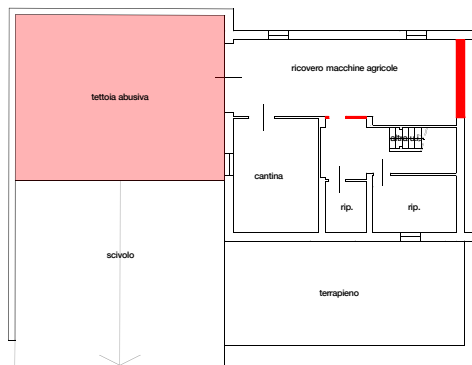
ALL.

Comune di Fara Vicentino, Fg. 1 m.n. 615 sub. 14

Piano Interrato

costruzione

demolizione



Nota: Le rappresentazioni grafiche di cui sopra sono puramente indicative.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima:

- relativamente a quelle dell'unità **m.n. 615 sub 14:**
 - Si rende necessario il ripristino dei luoghi mediante l'**abbattimento della tettoia abusiva** (in rosso) e smaltimento dei materiali secondo la normativa vigente, dopo aver consultato il



Comune in merito alla necessità o meno di presentazione di apposita pratica edilizia autorizzativa;

- Occorre presentare una planimetria catastale aggiornata per le restanti difformità, dopo aver ottenuto il titolo edilizio in sanatoria a seguito presentazione di apposita richiesta in Comune.

Poiché non si conosce con certezza l'ammontare dei costi di cui sopra, si effettuerà un abbattimento del valore di stima del 20% anziché del 15%. La somma dell'abbattimento comprenderà anche eventuali altri costi non preventivabili a priori.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si premette che trattasi di un compendio di tre unità immobiliari:

- **2.1** appartamento al piano terra (**m.n. 615 sub 6**), con portico in parte esclusivo (m.n. 615 sub 6), in parte comune (m.n. 615 sub 4) e con corte promiscua (m.n. 615 sub13);
- **2.2** appartamento al piano primo (**m.n. 615 sub 8**), con portico comune (m.n. 615 sub 4) e con corte comune (m.n. 615 sub13);
- **2.3** locale di deposito al piano primo sottostrada (**m.n. 615 sub 14**), con portico comune (m.n. 615 sub 4) e con corte comune (m.n. 615 sub13);

Descrizione sommaria 2.1 (m.n. 615 sub 6)

Si tratta di un **appartamento al piano terra**, cui si accede sia attraverso un ingresso comune (m.n. 615 sub. 4) che attraverso un ingresso esclusivo (m.n. 615/6). L'unità si compone di cucina con angolo soggiorno e vano di disimpegno che conduce alla zona notte, in cui sono presenti due camere e un bagno.

Secondo l'elaborato planimetrico ultimo (del 16.03.2022 prot. VI0028791) una parte del portico risulta essere attribuita in esclusiva all'unità di cui trattasi, mentre la restante parte risulta essere comune.

Le finiture sono buone, come da foto allegate. L'altezza è di circa 2,70 m.

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia posizionata in bagno e alimentazione a GPL, il cui serbatoio è interrato nella proprietà contigua di proprietà di terzi. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni. Al momento del sopralluogo il riscaldamento della zona giorno era garantito da una stufa a pellet.

Non sono noti la corrispondenza alla normativa vigente dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.





portico



ingresso esclusivo



zona giorno



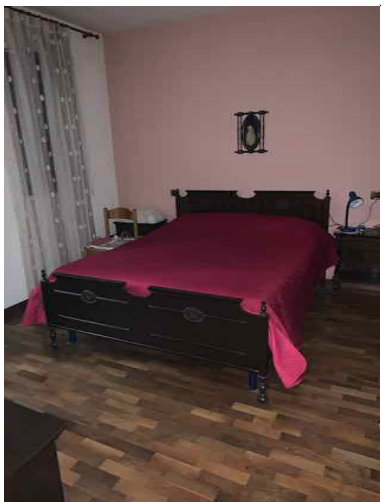
cucina



cameretta



bagno



camera



corridoio



porta verso parte comune

I beni in oggetto sviluppano complessivamente una **superficie commerciale** pari a circa 98,22 mq.
Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno **stato di conservazione buono**.



L'Attestato di Prestazione Energetica era mancante ed è stato predisposto a cura dell'esperto. L'unità abitativa rientra in Classe energetica "G".

Descrizione sommaria 2.2 (m.n. 615 sub 8)

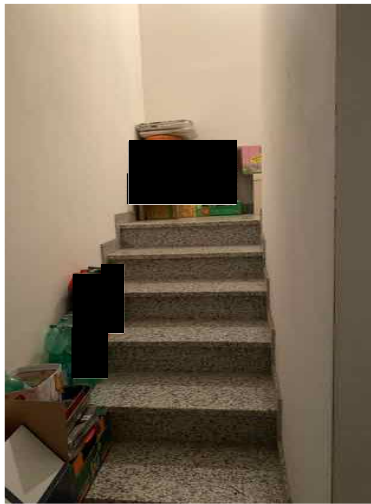
Si tratta di un **appartamento al piano primo**, cui si accede da piano terra attraverso un ingresso comune (m.n. 615 sub. 4), che è raggiungibile direttamente anche da parte dell'abitazione a piano terra (m.n. 615 sub 6), e attraverso una scala esclusiva che conduce al piano primo. L'unità si compone di un piccolo ingresso, cucina, sgabuzzino, disimpegno, due camere e un bagno. E' presente anche un terrazzo cui si accede dal locale di ingresso al p1. Le finiture sono mediocri, come da foto allegate.

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a GPL, il cui serbatoio è interrato nella proprietà contigua di terzi. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni.

Non sono noti la corrispondenza alla normativa vigente dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.



portico con ingresso comune



scala esclusiva



camera



camera



cucina



bagno





sgabuzzino



terrazza



criticità serramenti esterni



particolare della copertura



criticità in camera



criticità in camera

Si segnala la presenza di infiltrazioni dal coperto in più punti (v. foto) e lo scrostamento degli infissi esterni.

I beni in oggetto sviluppano complessivamente una **superficie commerciale** pari a circa 96,81 mq.

Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno **stato di conservazione mediocre**.

L'Attestato di Prestazione Energetica era mancante ed è stato predisposto a cura dell'esperto. L'unità abitativa rientra in Classe energetica "G".

Descrizione sommaria 2.3 (m.n. 615 sub 14)

Si tratta di un **locale di deposito al piano primo sottostrada** (S1), raggiungibile da entrambe le unità abitative attraverso il locale di ingresso comune e una scala interna (m.n. 615 sub 4) ma anche esternamente da un ingresso esclusivo attraverso uno scivolo, con copertura non autorizzata (tettoia),



non sanabile né autorizzabile (in quanto ricadente in area soggetta a vincolo ambientale / paesaggistico).

L'unità si compone di scivolo esterno, ricovero macchine agricole, cantina, due ripostigli, terrapieno, disbrigo con vano scala* (*scala identificata con il m.n. 615 sub 4).

Le finiture sono scarse, come da foto allegate. L'altezza media è di circa 2,50 m.

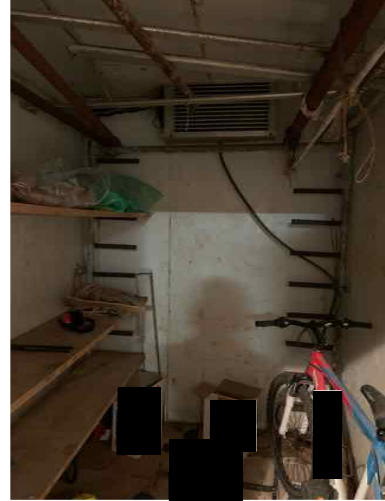
Non sono noti la corrispondenza alla normativa vigente dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.



scala ingresso comune



Ingresso esterno esclusivo



ripostiglio



ripostiglio



ingresso esclusivo (dall'interno)



cantina





?

*particolare cantina**finiture**particolare copertura**finiture**finiture*

A causa della difficoltà a rilevare le misure dei vari locali, dovuta alla presenza di numeroso e voluminoso materiale, si assume la **superficie catastale** - pari a 127 mq (scivolo compreso).

Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno **stato di conservazione scarso**.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

- Appartamento a piano terra (**m.n. 615 sub 6**) occupato dall'**usufruttuaria** (estranea alla procedura di cui trattasi);
- Appartamento a piano primo (**m.n. 615 sub 8**) **libero da persone**;
- Locale di deposito al piano primo sottostrada (**m.n. 615 sub 14**) **libero da persone**.

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: **Non risultano** iscrizioni che colpiscano i beni in oggetto

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 separarli fisicamente**, ad esempio mediante recinzione, previo ottenimento di titolo edilizio autorizzativo.
- La corte con accesso da/alla pubblica Via Rialto al civico 50/D (m.n. 615/16) è di proprietà esclusiva di un fratello del de cuius e non risulta essere gravata da diritto di passaggio a favore dei beni in questione. Questo fatto comporta che **le unità immobiliari che costituiscono il compendio del lotto 2 insistano su un “fondo intercluso”**.

Purtroppo, la venuta meno [REDACTED] ha comportato l'interruzione dei lavori



- di costruzione sia del nuovo fabbricato che del nuovo accesso dalla vicina via Ballerina, rimasto a servizio esclusivo di detto immobile;
- L'immobile a piano primo (**m.n. 615 sub 8**) risulta essere **privo di abitabilità** (in sanatoria);
 - **La tettoia a copertura dello scivolo** (m.n. 615/14) è **abusiva e non sanabile** in quanto ricadente in area soggetta a vincolo ambientale: pertanto va rimossa per la messa in pristino dei luoghi (**successivamente all'autorizzazione da parte del competente ufficio comunale**).
 - L'impianto fognario dei beni in oggetto scarica in una vasca Imhoff non essendo collegato alla pubblica rete: questo comporta la necessità di svuotamento annuale a opera di ditta specializzata in autospurghi.
 - Il serbatoio del GPL (per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento dei beni di cui trattasi) è interrato nella proprietà di un fratello del de cuius ed è vetusto.
 - Il coperto del fabbricato di cui sono parte le tre unità immobiliari del compendio non è provvisto di guaina e i coppi scivolano sotto le sollecitazioni degli eventi atmosferici (v. foto). Ne consegue che l'unità immobiliare posta al primo piano (ricavata da un ex fienile) non risulta essere sufficientemente coibentata, presentando muffe in più punti a livello del soffitto.
 - Parecchi infissi esterni, in particolare quelli che si trovano sulla facciata ovest del fabbricato, presentano rigonfiamenti (v. foto) così come la facciata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

- Dell'unità immobiliare identificata al C.F. fog. 1 di Fara Vicentino con il **m.n. 615 sub 6** l'ultimo nudo proprietario (1/1) risulta essere stato [REDACTED] e usufruttuaria (1/1) risulta essere [REDACTED] (in forza dell'atto di donazioni in data 27/3/2014 rep.110091* del notaio dr. [REDACTED] (trascritto a Bassano del Grappa il 24/4/2014 ai nn. 3019 RG/2279 RP) e a seguito della successiva morte di [REDACTED]);
- Relativamente ai beni identificati al C.F. fog. 1 di Fara Vicentino con i **mm.nn. 615 sub 8 – 615 sub 14** (e relative quote di comproprietà sulle parti comuni 615 sub 4 e 615 sub 13) – **742** e al C.T. fog. 1 di Fara Vicentino con i **mm.nn. 282-288-743-745** l'ultimo proprietario risulta essere stato [REDACTED] per l'intero (in forza dell'atto di donazioni anzidetto).

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

- Con Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Vicenza, C.F., in data 14 marzo 2014 prot. VI0034052, sono state soppresse (per divisione, diversa distribuzione



- degli spazi interni) le unità immobiliari mm.nn. 615 subalterni 10-11, dando origine ai mm.nn. 615 subalterni 12-13-14-15;
- Con Tipo di Frazionamento/ Atto di aggiornamento approvato dall'Agencia 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'Agencia 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'Agencia del Territorio di Vicenza in data 18 marzo 2014 prot. VI0035443, è stata costituita l'unità immobiliare (area urbana) m.n. **742**;
 - Il fabbricato insistente sul m.n. 615 è stato costruito in base alla C.E. n. 1931 del 15.07.1993 e successiva VARIANTE n. 1931/V1 del 18.01.1995. In data 28.08.2007 è stata rilasciato Permesso di Costruire IN SANATORIA n. 4558

PRECEDENTI PROPRIETARI

Relativamente alle unità immobiliari identificate al C.F. fog. 1 di Fara Vicentino con i **mm.nn. 615 sub 6 – 615 sub 8 – 615 sub 14** (e relative quote di comproprietà sulle parti comuni 615 sub 4 e 615 sub 13) – **742** e al C.T. fog. 1 di Fara Vicentino con i **mm.nn. 282-743-745** i precedenti proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno – e complessivamente per l'intero – risultano essere stati i signori [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita in data 23/6/1992 rep. 46914 del notaio dr. [REDACTED] (trascritto a Bassano del Grappa il 16/7/1992 ai nn. 4644 RG/3524 RP)

Relativamente al bene identificato al C.T. fog. 1 di Fara Vicentino con il **m.n. 288** i precedenti proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno – e complessivamente per l'intero – risultano essere stati i signori [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita in data 13/1/2005 rep. 91482 del notaio dr. [REDACTED] (trascritto a Bassano del Grappa il 5/2/2005 ai nn. 1308 RG/ 891 RP)

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



7. ZONA URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi in vigore:

- Il m.n. 615 ricade in “Zona Agricola – Art. 21 NTO” (v. CDU allegato)



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 accesso agli atti in presenza durante il quale le pratiche messe a disposizione sono le seguenti:

- **Concessione Edilizia n. 1931** rilasciata in data **15.07.1993** – **prot. 4746 del 11.11.1992** alla [redacted] per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE in Via Ballerina, Fara Vicentino, Fog. 1, mm.nn. 281-571 (poi m.n. 615).

Condizioni particolari: Vincolo di inedificabilità (art. 8 L.R. 24/85); Vincolo di destinazione d’uso (art. 6 L.R. 24/85). Con comunicazione prot. 4285 del 14.12.1994 il Tecnico comunale comunicava ulteriori prescrizioni: Impianto fognario sub-irrigazione (Relazione geologica);

- **Concessione Edilizia n. 1931/V1** rilasciata in data **18.01.1995** – **prot. 4285 del 21.10.1994** alla [redacted] per lavori di VARIANTE IN SANATORIA alla C.E. n. 1931 del 15.07.1993 in Via Ballerina, Fara Vicentino, Fog. 1, mm.nn. 281-571 (poi m.n. 615).

Condizioni particolari: La Concessione in Sanatoria relativa all’ampliamento dell’annesso rustico è subordinata al Vincolo di destinazione d’uso (nota di trascrizione nn. 2535 RG/1960 RP del 24.04.1993);



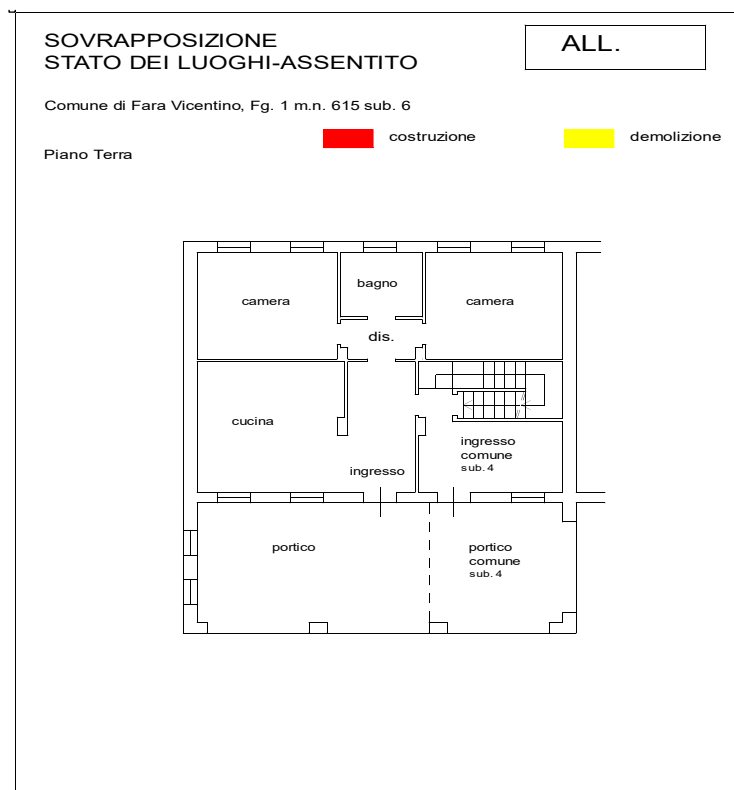
- **Certificato di Abitabilità/Agibilità** in data **28.03.1997** alla [REDACTED] relativo a civile abitazione e annessi rustici sul m.n. 615 del fog 1 (Costruzione di un fabbricato di cui alle C.E. 1931 del 15.7.1993 e C.E. n. 1931/V1 del 18.1.1995). Inizio lavori dichiarato il 01.03.1994 e ultimazione lavori dichiarata il 25.02.1997;
- **Permesso di Costruire IN SANATORIA n. 4558** del **28.8.2007** rilasciato ai [REDACTED] per *“la realizzazione di un cambio di destinazione d’uso da rurale e modifiche interne e prospettiche in un fabbricato residenziale in Via Rialto, Fara Vicentino, Fog. 1, m.n. 615”*;

NOTA: non è presente nella pratica edilizia l’**Abitabilità in sanatoria** (l’unità al piano primo è stata oggetto di cambio di destinazione d’uso da “fienile” a unità residenziale. Manca la relativa “abitabilità in sanatoria”).

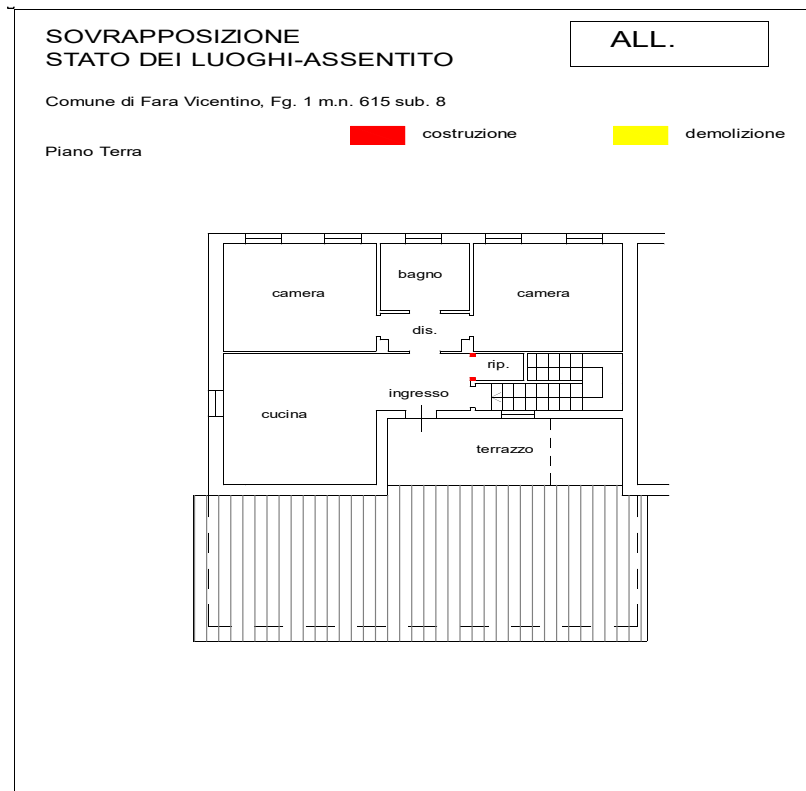
CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dal confronto tra l’ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo risulta quanto segue:

- Relativamente all’unità a piano terra (**m.n. 615 sub 6**) non si rilevano difformità sostanziali;



- Relativamente all'unità a piano primo (**m.n. 615 sub 8**) non si rilevano difformità sostanziali;



- Relativamente all'unità a piano interrato (**m.n. 615 sub 14**) si rilevano alcune difformità;



Per la **regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima:

- Relativamente all'unità al piano interrato (m.n. 615 sub 14), l'ammontare dei costi necessari per la regolarizzazione potrà essere determinato con precisione dall'Ufficio Tecnico competente a seguito della presentazione di una pratica corredata da elaborati grafici, **il cui onere non è in capo alla Procedura.**

I costi ed eventuali aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 20%.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO

Critero di Stima

Data la peculiarità dei beni su fondo intercluso, si ritiene che non siano rinvenibili 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).

Nella valutazione si è tenuto conto della scarsissima appetibilità di beni ricadenti su fondi interclusi, oltre ad aver considerato il loro stato di manutenzione e la presenza di difformità anche sostanziali.

La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato e/o recentemente compravenduti, unitamente alle informazioni assunte presso alcuni operatori immobiliari della zona.

Nota: Si precisa che la valutazione dei beni comprende, per quota parte di competenza, il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

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.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: FARA VICENTINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	OTTIMO	1100	1400
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	920
Ville e Villini	OTTIMO	1200	1550

Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **925**

Valore medio

Euro **1.015**

Valore massimo

Euro **1.104**



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **733**

Valore medio

Euro **854**

Valore massimo

Euro **974**





Magazzini

Valore minimo

Euro **245**

Valore medio

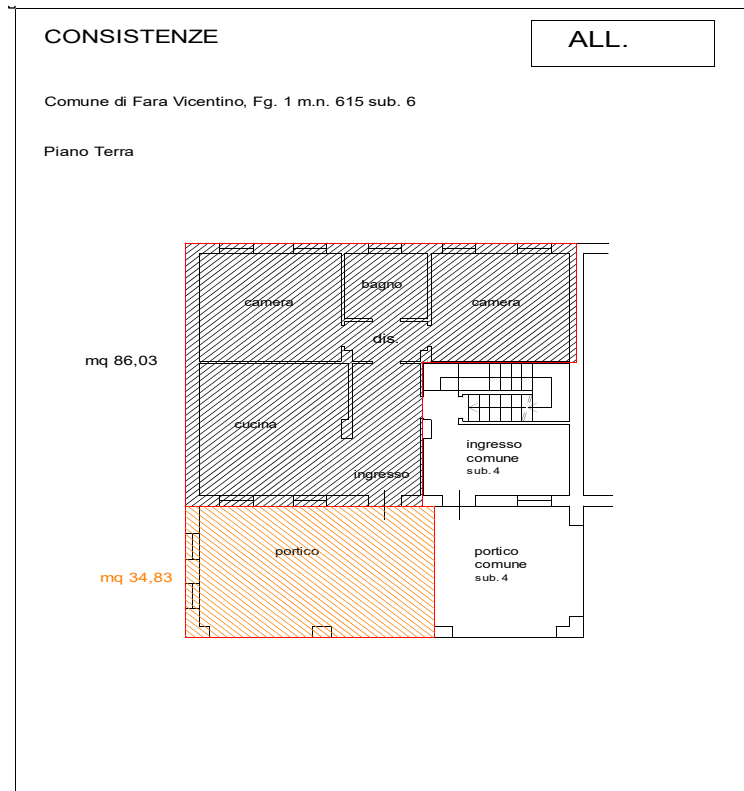
Euro **337**

Valore massimo

Euro **429**

CONSISTENZE DEGLI IMMOBILI

La consistenza dei beni è stata computata sulla scorta delle planimetrie catastali, dell'ultimo progetto approvato e dei rilievi effettuati sul posto, servendosi dei coefficienti mercantili riportati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari ([REDACTED]). Per il m.n. 615 sub 4 si è assunta la superficie catastale.



CONSISTENZE

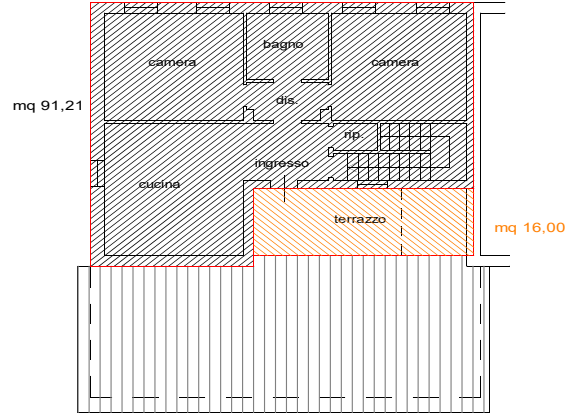
ALL.

Comune di Fara Vicentino, Fg. 1 m.n. 615 sub. 8

Piano Terra

costruzione

demolizione



SOVRAPPOSIZIONE
STATO DEI LUOGHI-CATASTALE

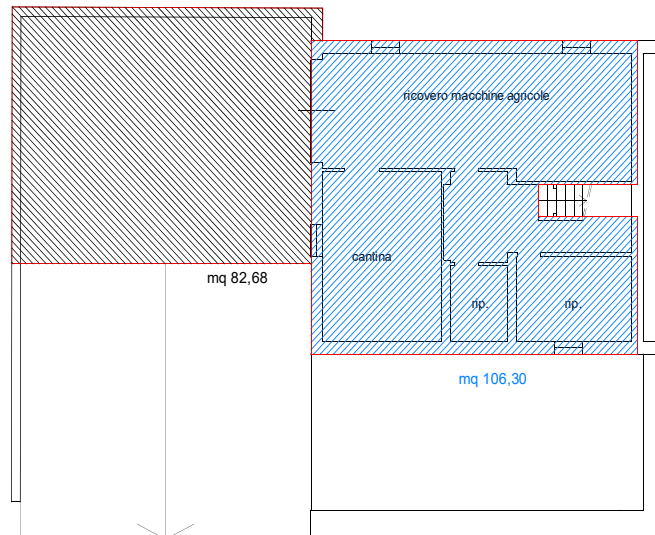
Comune di Fara Vicentino, Fg. 1 m.n. 615 sub. 14

Piano Interrato

costruzione

demolizione

ALL.



Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff. Mercantili	Sup. Comm. mq
Piano terra – appartamento	circa 86,03	1,00	86,03
Piano terra – portico esclusivo	circa 34,83	0,35	12,19
Piano terra – appartamento			98,22
Primo primo – appartamento	circa 91,21	1,00	91,21
Piano primo – terrazzo	circa 16,00	0,35	5,60
Piano primo – appartamento			96,81
Piano interrato – locale di deposito (scivolo compreso)	127,00 (catastali)		127,00
TOTALE superficie commerciale p.T			98,22
TOTALE superficie commerciale p.1			96,81
TOTALE superficie catastale p.S1			127,00

VALUTAZIONE DI STIMA**Valutazioni delle superfici commerciali**

Nota: per il solo appartamento a piano terra (mn 615 sub 6) il calcolo del valore del bene in capo al [REDACTED] è calcolato al netto del valore dell'usufrutto in capo alla [REDACTED].

Da tabella allegata, avendo la signora compiuto 83 anni, la percentuale di usufrutto è pari al 20%.

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

Anno di riferimento: 2024 ↕

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00



Destinazione	Sup. Comm. mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
Piano terra – appartamento	98,22	900,00	88.398,00
Piano primo – appartamento	96,81	700,00	67.767,00
Piano interrato – locale di deposito	127 (catastale)	250,00	31.750,00
VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO		circa	187.915,00

VALUTAZIONE DEL VALORE DI USUFRUTTO (solo mn 615/6)

Riduzione del valore del 20% su € 88.398,00	€ 17.679,60
---	--------------------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per i costi per le regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 37.583,00
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 del compendio (n. 3 unità immobiliari), <u>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</u> è di circa:	€ 132.652,40
---	---------------------

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a: **€ 133.000,00**

Giudizio di vendibilità: Trattandosi di beni su fondo intercluso la vendibilità è molto ristretta

Possibili interessati: i proprietari confinanti

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

Torri di Quartesolo, 26 luglio - 21 ottobre 2024

Lo stimatore
ing. Raffaella Panizzon

