

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **203/2023.**

LOTTO 001 Proprietà per 1/1.

Edificio ad uso abitativo - agricolo con pertinenze.

Camisano Vicentino (VI),
Via Ponte Napoleone 17

Catastalmente

N.C.T. Fg. 6, mp.li: 505,508,509,510
550,551,552.

N.C.E.U. Fg. 6, mp.li: 550;
552, sub, 1,2,3,



GIUDICE DELEGATO:

Dt.ssa **ROSATO MARIA ANTONIETTA.**

CREDIT. PROCEDENTE:

CUSTODE:

ATS ANVIPES-IVGVI Tel. 0444 / 953553.

ESECUTATO:

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. **SANDRI FRANCESCO,**

CF. SND FNC 78H17 L840Y;

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2729;
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580
Studio Tecnico Associato RS. Piazzetta San Marco 26/A,
- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444 / 349923, Fax 0444 / 278221
e-mail: info@rsassociati.com
e-mail certificata: info@pec.rsassociati.com

- *SCHEDA SINTETICA ED INDICE:*
- *PREMESSA;*
- *MANDATO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO;*

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO,
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE;

QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO;

QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTULI PROCEDIMENTI IN CORSO;

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE;

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE;

FASI - ACCERTAMENTI E INDAGINI;

DUE DILIGENCE;

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE;

SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE;

ANALISI DEL MERCATO;

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

DATI SPECIFICI DEL SUBJET;

CAMPIONE DEI DATI IMMOBILIARI;

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE;

PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO;

MISURAZIONI IMMOBILIARI;

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE;

PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

FONTI CONSULTATE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/ STATO CIVILE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

- 01:** Documentazione fotografica del 14/12/2023- 21/12/2023;
- 02:** Atti di provenienza: **02.1** Rep. 25.758 del 12.02.2003 - Notaio Angiola Giordani;
 02.2 Rep. 25.759 del 12.02.2003 - Notaio Angiola Giordani;

Atto di vincolo: **02.3** Rep. 26.740 del 31.07.2003 - Notaio Angiola Giordani.
- 03:** Documentazione urbanistica:
- 03.1** Tavola del PI vigente;
 03.2 Normativa urbanistica di zona;
 03.3 Certificato di destinazione urbanistica.
- 04:** Ricerca catastale:
- 04.1** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale fg. 6;
 04.2 Catasto Terreni: Visure storiche foglio 6, map.li 505, 508, 509, 510, 550, 551, 552;
 04.3 Catasto Fabbricati: Elaborato planimetrico ed elenco sub. map.le 552;
 04.4 Catasto Urbano: Scheda catastale map.le 552 sub. 1;
 04.5 Catasto Urbano: Scheda catastale map.le 552 sub. 2;
 04.6 Catasto Urbano: Scheda catastale map.le 552 sub. 3;
 04.7 Catasto Urbano: Visura catastale map.le 550 e 552 sub. 1,2,3.
- 05:** Documentazione edilizia:
- 05.1** Concessione edilizia n. 129/2003, n. prot. 6796 del 16.09.2003 per demolizione e costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale- agricolo; (atto di vincolo e fine lavori del 16.09.2006);
 05.2 Permesso di costruire n. 242/2003, n. prot. 13659 del 07.01.2004 per la realizzazione / spostamento di una strada privata uso vicinale;
 05.3 Permesso di costruire n. 134/2005, n. prot. 7894 del 08.05.2006 per la realizzazione di una pompeiana ed accesso carraio di un edificio agricolo- residenziale (opere non eseguite);
 05.4 Permesso di costruire 2006/4/1 del 19/06/2006 per variante alla strada (PC242/2003);
 05.5 Permesso di costruire n. 45/2006, n. prot. 3466 del 01.08.2006 per lo spostamento dell'accesso carraio uso agricolo;
 05.6 D.I.A. n. 202/2006, prot. n. 11026, del 28.07.2006 per nuova realizzazione di stradina inghiaiaata ad uso agricolo e recinzione;
 05.7 Nuovo permesso di costruire n. 203/2006 , prot. 11027 del 09/11/2006 per rinnovo di concessione edilizia n. 129/2003;
 05.8 Attestazione di agibilità prot. 12925 (pratica n. 43/AG/06) del 11/01/2007 e relativa istanza;
 05.9 Permesso di costruire n. 164/2012, prot. 11341 del 21.12.2012 per ristrutturazione ed ampliamento di un edificio residenziale, in parziale sanatoria;
 05.10 D.I.A. piano casa n. 25/2014 del 28.02.2014 per ampliamento interno inizio lavori del 28/05/2014 .
 05.11 Comunicazione V.V.F. per serbatoio interrato (pratica 43369) del 09.11.2006;
- 05.12.1** Ordinanza di demolizione n. 36 del 20.08.2009;
 05.12.2 Decreto decisorio TAR n. 583-21 del 29/09/2021.

06: Attestato di prestazione energetica:

07: Iscrizioni e trascrizioni;

08: Certificati:

08.1 Certificato contestuale residenza, stato civile esecutato;

08.2 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio esecutato.

08.2 Certificato civico 17 Via Ponte Napoleone.

09 Preliminare di compravendita:

09.1 Preliminare di Compravendita trascritto il 18.03.2014;

. **09.2** Trascrizione del 17.03.2015 di atto giudiziario per contratto preliminare non concluso;

PREMESSA:

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- Standard Europei per la Valutazione 2012;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà nazionale;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.

INCARICO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO:

INCARICO: Il giorno 06.10.2023, il Giudice Dot.ssa Rosato Maria Antonietta, nella procedura esecutiva immobiliare n. 203/2023, incaricava lo scrivente Geom. Sandri Francesco, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Sandri Francesco, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n° 2729 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580, con studio in Creazzo (VI), Piazzetta San Marco 26/A, in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

- aver svolto un'attività professionale di valutazioni di cespiti immobiliari ad uso civili abitazione/industriali/terziaria, da oltre un decennio per committenti privati e/o società.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici reali e su base planimetrica.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO: Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e volgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Sandri Francesco a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- **Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online:** al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- **Ufficio tecnico del Comune di Camisano Vicentino:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 31/10/2023 con visione della documentazione in 14/12/2023; rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 10/01/2024;
- **Accesso presso l'immobile:** in data 14/12/2023 sono iniziate le operazioni peritali, con accesso nell'immobile, presa d'atto dello stato di fatto, rilievi di massima e documentazione fotografica. Ulteriore accesso è stato svolto in data 21/12/2023.

NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI:

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso dei sopralluoghi e fino alla data di deposito della presente relazione:

- Non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari, relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
- Non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili;
- Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parte di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
- Le misure ricavate sono state confrontate con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza ed alle tavole di progetto allegate ai titoli autorizzativi ricevuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Camisano Vicentino a seguito della richiesta di accesso atti;
- La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- La vendita è forzata (art. 2919) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza 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 non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
- Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "ONERI" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima), relativi:
 - alla regolarizzazione / ripristini delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazioni e/o adeguamento degli impianti;
 - acquisizione di certificazione in genere;
 - sistemazione di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
- Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti dei quali potranno essere utilizzati solo ai fini della presente relazione, non potendo essere utilizzati per altri scopi;
 - Eventuale altri costi imprevisi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia nei confronti del sottoscritto Perito che della Procedura. Tutte le parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demolite a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato. Ulteriori decurtazioni applicate in perizia finalizzate ad sostenere costi di ripristino per opere e/o pratiche edilizie/catastali vengono applicate solamente ai fini di determinare il prezzo 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 solo a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze sono indicativi e non esaustivi e rappresentano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente. L'importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: nr. 203/2023 R.G.; GIUDICE: dot. ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

PROMOSSA DA:

DEBITORE ESEC:

DIRITTO: Piena proprietà.

BENI: Fabbricato del tipo in villa composto da una parte residenziale con pertinenze, un parte rurale / agricola con pertinenze, area esterna a verde / agricolo oltre a fabbricato esterno oggetto di ordinanza di demolizione. Per tipologia immobiliare ai fini della presente valutazione la consistenza viene suddivisa nei seguenti corpi immobiliari:

A) Area in proprietà occupata da viabilità pubblica:	Mq. 785
B) Area esterna a parco con accesso carraio e viabilità interna (lato sud):	Mq. 14.112
C) Area agricola / coltivabile destinata a vigneto- prato- orto (lato nord):	Mq. 3.487
D) Area esterna pertinenziale ai fabbricati in parte pavimentata (centrale):	Mq. 4.744
E) Fabbricato esterno oggetto di ordinanza di demolizione;	Mq. 186
F) Parte residenziale su due livelli: (50 % cantina interrata di mq. 36):	Mq. 364
G) Garage al piano terra su porticato chiuso:	Mq. 59
H) Parte agricola su due livelli:	Mq. 207

UBICAZIONE: Comune di Camisano (VI), Via Ponte Napoleone 17.

CONSERVAZIONE: Sufficiente.

DATI CATASTALI: All'agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Camisano Vicentino:

Catasto terreni:

Fg. 6, <u>Mp. 505</u> , <u>Qualità</u> Semin Arbor., <u>Classe</u> 3°, <u>Superficie</u> , mq. 6.473, <u>Red. Dom.</u> € 45,13, <u>Red. Agr.</u> € 28,42;
Fg. 6, <u>Mp. 508</u> , <u>Qualità</u> Area Rurale., <u>Classe</u> /, <u>Superficie</u> , mq. 85, <u>Red. Dom.</u> € /, <u>Red. Agr.</u> € /;
Fg. 6, <u>Mp. 509</u> , <u>Qualità</u> Prato Arborato, <u>Classe</u> 2°, <u>Superficie</u> , mq. 1.731, <u>Red. Dom.</u> € 8,94, <u>Red. Agr.</u> € 4,47;
Fg. 6, <u>Mp. 510</u> , <u>Qualità</u> Prato Arborato, <u>Classe</u> 2°, <u>Superficie</u> , mq. 428, <u>Red. Dom.</u> € 2,21, <u>Red. Agr.</u> € 1,11;
Fg. 6, <u>Mp. 550</u> , <u>Qualità</u> Ente Urbano, <u>Classe</u> /, <u>Superficie</u> , mq. 1.104, <u>Red. Dom.</u> € /, <u>Red. Agr.</u> € /;
Fg. 6, <u>Mp. 551</u> , <u>Qualità</u> Semin Arbor., <u>Classe</u> 3°, <u>Superficie</u> , mq. 12.718, <u>Red. Dom.</u> € 88,67, <u>Red. Agr.</u> € 55,83;
Fg. 6, <u>Mp. 552</u> , <u>Qualità</u> Ente Urbano, <u>Classe</u> /, <u>Superficie</u> , mq. 1.115, <u>Red. Dom.</u> € /, <u>Red. Agr.</u> € /;

Totale sviluppo territoriale mq. 23.654, catastali.

Catasto fabbricati:

Fg. 6, <u>Mp. 550, Sub. /</u> , <u>Cat.</u> F/1 - Area Urbana), <u>Cl.</u> /, <u>Ubic.</u> Via Ponte Napoleone. P. T, <u>Con.</u> 1.104 mq, <u>Sup.</u> /, <u>R.</u> € /.
Fg. 6, <u>Mp. 552, Sub. 1</u> , <u>Cat.</u> A/7- Abitazi. in villino, <u>Cl.</u> 3, <u>Ubic.</u> Via Ponte Napoleone. P. T-1, <u>Con.</u> 8,5 V., <u>Sup.</u> 239 mq <u>R.</u> € 1.185,27;
Fg. 6, <u>Mp. 552, Sub. 2</u> , <u>Cat.</u> C/6- Autorimessa, <u>Cl.</u> 3, <u>Ubic.</u> Via Ponte Napoleone. P. T, <u>Con.</u> 30 mq <u>Sup.</u> 43 mq <u>R.</u> € 83,67;
Fg. 6, <u>Mp. 552, Sub. 3</u> , <u>Cat.</u> C/2- Magazzino, <u>Cl.</u> 3, <u>Ubic.</u> Via Ponte Napoleone. P. T-1, <u>Con.</u> 172 mq <u>Sup.</u> 223 mq <u>R.</u> € 266,49.

Ed intestati a:

Annotazioni: N.C.T. Difformità catastali: parte delle particelle 509 e 551 per circa mq. 785 sono occupate della viabilità di uso pubblico; non risulta introdotto in mappa il fabbricato esterno posto a nord del map.le 552 (fabbrica oggetto di

ordinanza di demolizione comunale n. 36/2009). Le colture indicate in visura non sono corrispondenti alle colture in atto e le recinzioni perimetrali all'area sono solo parzialmente corrispondenti ai confini catastali (servirà una azione di accertamento e verifica dei confini ed una azione di rilievo e di frazionamento per identificare le aree all'interno del lotto ed occupate dalla viabilità di uso pubblico). **N.C.E.U.** Difformità catastali: non vi è rappresentazione grafica dell'area urbana map.le 550; le planimetrie catastali delle unità map.le 552, sub. 1,2 e 3 non sono conformi per distributivo interno, destinazione d'uso e consistenza; il fabbricato esterno a nord del map.le 552 non è censito al catasto fabbricati. A definizione con il comune dei procedimenti di sanatoria e di ordinanza di demolizione si dovranno presentare le corrispondenti partiche di aggiornamento catastale. Le attività tecniche catastali vengono preventivate per complessivi e non probatori **euro 7.000** oltre a diritti catastali.

DIFFERENZA RISPETTO AL PIGNORAMENTO: Nessuna. Beni catastali colpiti: Comune di Camisano Vicentino
N.C.T. fg. 6, mp.le 505, 508, 509, 510, 551.
N.C.E.U. fg. 6, mp.le 550, map.le 552 sub. 1,2,3.

SITUAZIONE EDILIZIA: Non conforme. Tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato così come pervenuti ed agli atti del comune di Camisano Vicentino sono state rilevate difformità riconducibili a:

- l'ingresso carraio e la pompeiana prevista nel PC134/2005 non sono stati realizzati;
- la posizione dell'ingresso carraio ad uso agricolo come previsto con PC 45/2006 non è rispondente a dove è stato realizzato; si trova nella realtà traslato verso est di circa 25 ml. (di fatto tale accesso è l'unico al lotto di proprietà con funzione sia per la parte agricola che per la parte abitativa);
- la stradina interna indicata con la D.I.A. n. 202/2006 non è esattamente rispondente al progetto ed ai lavori non c'è stato seguito con comunicazione di fine lavori e collaudo;
- i manufatti esterni realizzati a nord del lotto posti sul "corpo C" ai margini della proprietà non sono ricompresi in alcuna pratica edilizia; sulle aree esterne si individuano porzioni di superfici coperte permeabili non indicate nei progetti;
- per il fabbricato principale (map.le 552): diversa destinazione d'uso dei locali, diversa distribuzione interna degli spazi, modifiche prospettiche, aumento di superficie utile interna per ricavo di soppalchi, diversa altezza utile interna degli ambienti per effetto della non esecuzione di solai di chiusura strutturali con aumento di volume; i provvedimenti edilizi di cui al PC164/2012 e DIA 25.2014 non si sono conclusi con il collaudo, con relativo fine lavori ed istanza di agibilità;
- il fabbricato esterno (posto a nord del map.le 552) non legittimato, coma da ordinanza comunale n. 36 del 20.08.2009 dovrà essere demolito.

Da un confronto con l'area tecnica del comune, solo parte delle opere eseguite in difformità potranno essere sanate. Quanto non sanabile dovrà essere oggetto di ripristino oltre alle demolizioni già previste con l'ordinanza n. 36/2009. A giudizio dello scrivente dovrà essere: ricondotto ad uso garage e ad uso agricolo (accessorio agricolo) tutti i locali diversamente utilizzati; chiudere i collegamenti interni tra la zona agricola e la zona abitativa e rimuovere / trasferire gli impianti non pertinenti alle destinazioni d'uso; rimuovere i soppalchi interni al piano primo e la scala di collegamento; ripristinare dove necessario le altezze di progetto al piano terra e chiudere con elementi strutturali tutta la parte del sottotetto a vista al piano primo al fine di ricondurre le altezze a quanto autorizzato riconfigurando il volume assentito. Contestualmente ai ripristini potrà essere presentato il progetto di sanatoria edilizia per le modifiche interne e relativo anche all'accesso e ad opere esterne / pavimentazioni per quanto sanabili (progetto che dovrà essere compatibile con quanto previsto dalle normative edilizie vigenti sia al momento dell'esecuzione dell'opera e secondo le norme attuali) oltre alla rimozione di piccoli manufatti esterni posti a nord del "corpo C". Conclusi i ripristini ed acquisita la sanatoria per quanto sanabile, dovrà essere presentata istanza di agibilità e fine lavori certificando in particolare la conformità dei lavori iniziati con PC 164/2012 e con D.I.A. 25/2014 ai quali non è seguito il collaudo dell'opera e l'agibilità. All'istanza dovranno essere allegati tutte le necessarie certificazioni di conformità ed i collaudi. Le diverse attività tecniche per l'intervento in sanatoria e tutte le opere di ripristino dovranno essere definite sulla scorta di un puntuale progetto svolto su istanza dell'aggiudicatario concordandone e definendo le consistenze, le modalità ed i tempi con l'area tecnica comunale; i relativi costi restano a carico della parte aggiudicataria e vengono quantificati in via preventiva e non probatoria nella presente stima in misura percentuale forfettaria pari al **10 % sul valore** del fabbricato detraendone il risultato dal valore normale del bene.

Vengono determinati analiticamente i costi per la demolizione del fabbricato esterno (corpo E) ed il ripristino dello stato dei luoghi oggetto di ordinanza n. 36 del 20.08.2009:

demolizione con mezzo meccanico e trasporto in discarica del materiale di risulta del fabbricato esterno incompleto (corpo E) con sviluppo per mq. 186 e per un volume di mc. 549. Intervento comprensivo delle attività di rimozione sezionamento e ripristino di parte degli impianti tecnologici presenti ed a servizio del fabbricato principale. Intervento che si intende eseguito in ottemperanza all'ordinanza; esclusi quindi i costi relativi all'applicazione della procedura forzata di demolizione da parte del comune in caso di accertamento dell'inottemperanza e che nella fattispecie comprende anche l'acquisizione dell'area di sedime e dell'area necessaria per eseguire il ripristino (area stimata nell'ordinanza in mq. 800). Costo dell'opera (preventivata in indicativi e non probatori) **€. 65.000.**

VALORE DI STIMA: €. 750.000,00.

VENDIBILITA': Contenuta

OCCUPAZIONE: Immobile nella disponibilità dell'esecutato ed occupato dalla famiglia.
Immobile libero da contratti di locazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): Per il fabbricato (intero edificio map.le 552 sub. 1,2 e 3): APE codice 105368/2017, chiave 7489db3c74 rilasciato dal geom. Sella Giancarlo del 04/11/2017 valido fino al 04/11/2027, – classe energetica di riferimento C.

ONERI E LIMITAZIONI:

- Con ordinanza n. 36 del 20.08.2009 prot. 11052 del comune di Camisano Vicentino è stato ordinato all'esecutato la demolizione delle opere eseguite in assenza di permesso a costruire e consistente nel fabbricato in muratura con copertura in legno e manto in coppi delle dimensioni di mq. 185,60 e di un volume di mc. 548,64. Il comune con mail del 26/01/2024 trasmetteva al sottoscritto il successivo decreto decisorio n. 583-21 del Tar Veneto pubblicato il 29/09/2021 con il quale si dichiarava l'improcedibilità del ricorso proposto dall'esecutato contro il Comune per l'annullamento dell'ordinanza n. 36/09 (n. 02383/2009 reg. ric.).
- Risulta trascritto in data del 18/03/2014 nn. r.p. 3383 e r.g. 4292 un contratto preliminare di compravendita contro l'esecutato ed in favore della società _____ per i beni in oggetto (oltre ad altri), nonché in data 17/03/2015 nn. r.p. 3389 e r.g. 4499 domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica sempre contro l'esecutato ed in favore della società _____ per i beni in oggetto (oltre ad altri), relativa alla citazione promossa da _____ contro l'esecutato per la non conclusione del contratto preliminare con richiesta di condanna al risarcimento danni.
- Derivanti dalla definizione con il comune (settore lavori pubblici) delle pratiche ed attività tecniche per la cesione del tratto di strada privato di uso pubblico che attraversa il fondo);
- Per servitù costituite e gravanti sul lotto di natura anche urbanistica: quali in particolare:
 - Vincolo urbanistico a favore del Comune di Camisano Vicentino costituito con atto del 31/07/2003 Notaio Angiola Giordani in Camisano Vicentino e trascritto a Vicenza il 08/08/2023 ai nn. 20688/13969 e 20689/13970 redatto ai sensi degli art. 6 e 8 della L.R. 24/85 in relazione alla istanza di concessione per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale- agricolo (C.E. 129/2003) per la non variazione della destinazione d'uso a carico dell'annesso rustico che verrà costruito sul terreno censito ai map.li 504, 505, 508, 509,510,512 e per non edificazione sul medesimo fondo di pertinenza del fabbricato da costruirsi secondo i limiti fissati dagli art. 5 e 6 della legge regionale 24/85. Vincoli che avranno durata fino alla variazione dello strumento urbanistico vigente.
 - Con atto rep. 25759 del 12.02.2003 Notaio Angiola Giordani in Camisano Vicentino viene costituito diritto reale a titolo gratuito (servitù di passaggio) trascritta a Vicenza il 24/02/2003 n. 4956/3400 a favore dei map.li 505, 510, 504, 508, 509, 512 del foglio 6 ed a carico del map.le 416 il cui testo si riporta: la servitù di passaggio già precedentemente costituita con atto del 07.03.2002 n. 23.721 di rep. Notaio Angiola Giordani, trascritto a Vicenza il 14.03.2002 ai nn. 5965/ 4048 a carico del m.n. 416 del foglio 6, che è rimasto di proprietà dei signori _____ viene così modificata: "*...i signori _____ ostituiscono a carico del terreno così censito: Comune di Camisano Vicentino - c.t. - fg. 6, mp. 416, ed a favore degli immobili così censiti: Comune di Camisano Vicentino - c.t. - fg. 6, mp. 505, 510, 504, 508, 509, 512 – Via Ponte Napoleone - p. t-1 - unità collabente, di proprietà del signor _____ che ha accettato, servitù di passaggio pedonale, carraio, per mezzi agricoli e per condutture sotterranee per i sottoservizi, da esercitarsi lungo la carreggiata già esistente e anche a proseguirne il tracciato, con le medesime dimensioni e caratteristiche, fino al confine con il m.n. 92 del medesimo foglio, il tutto come meglio evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata al contratto di compravendita sotto la lettera "b". le parti hanno precisato che detta servitù potrà essere esercitata indipendentemente dal fatto che il fondo dominante ottenga altro accesso dalla via pubblica ..."*.

A evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti del procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, il sottoscritto procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza, relativamente al lotto formato.

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Intera proprietà di beni immobili intestati a:

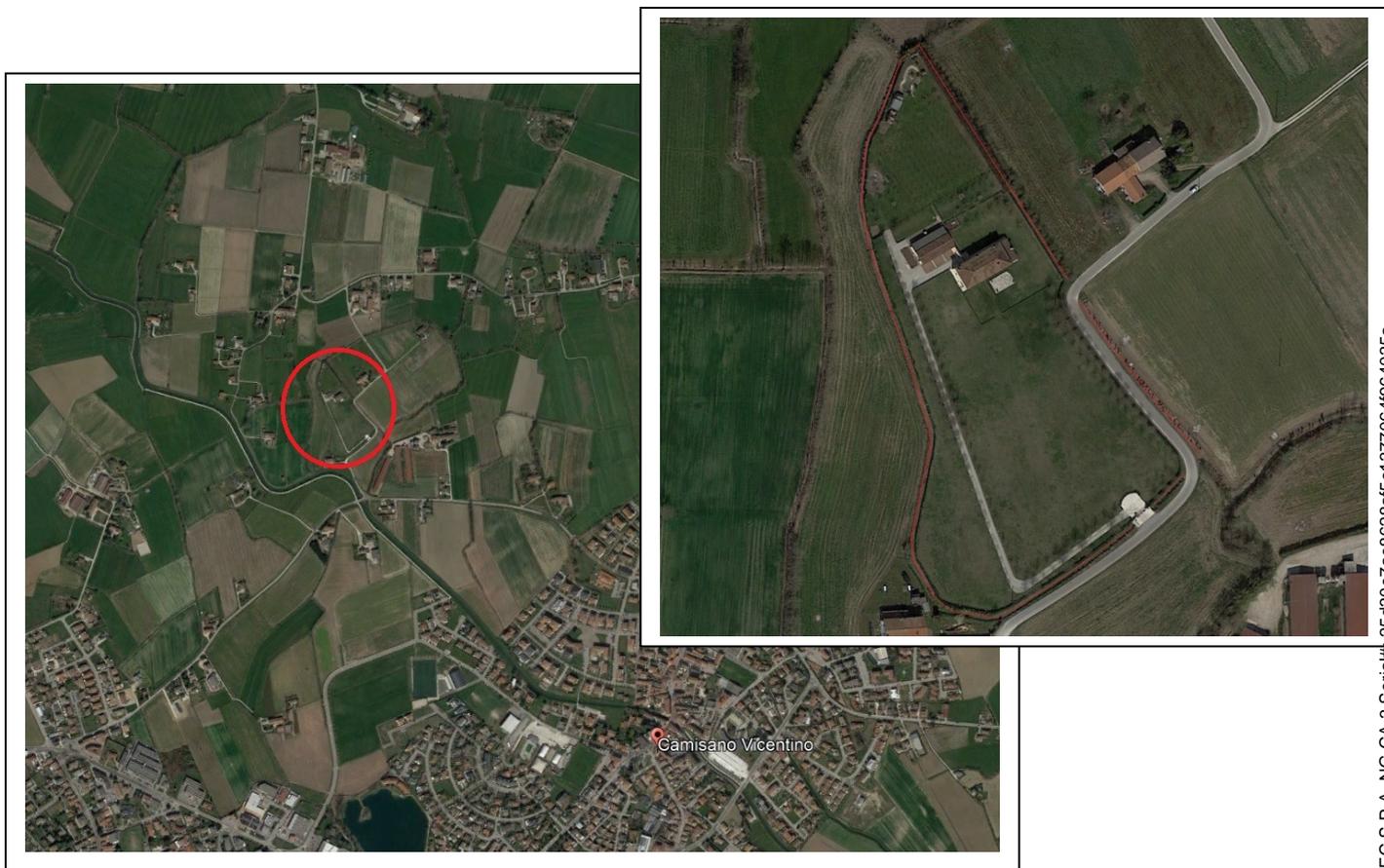
Diritto corrispondente a quello indicato nell'atto di pignoramento ed a quello della titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Beni oggetto di pignoramento: Comune di Camisano Vicentino,

N.C.T. fg. 6, mp.le 505, 508, 509, 510, 551.

N.C.E.U. fg. 6, mp.le 550, map.le 552, sub. 1,2,3.

QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO :

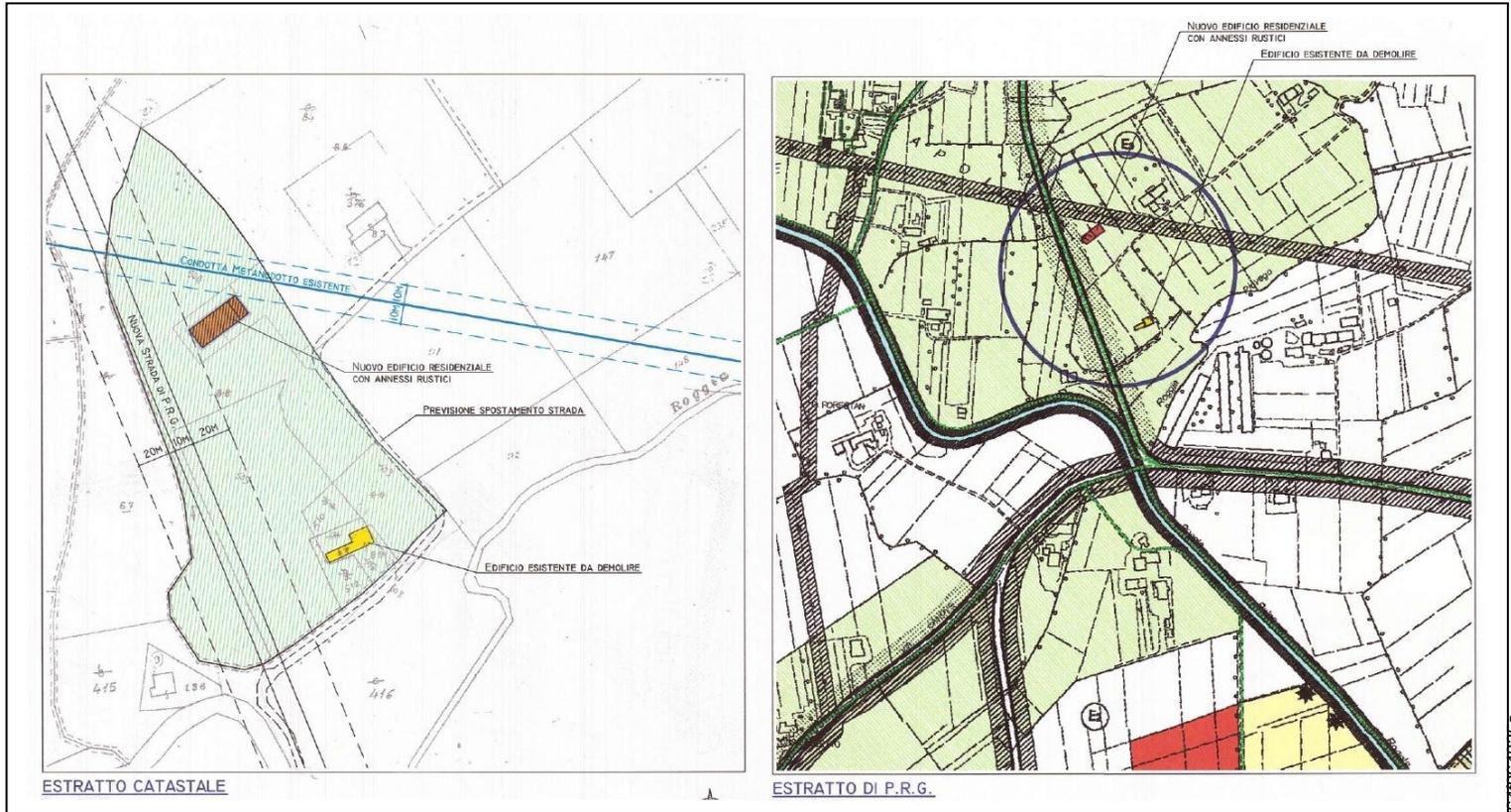


Si opera alla prima periferia nord- ovest del centro comunale di Camisano Vicentino, su area agricola limitatamente urbanizzata caratterizzata dalla presenza di essenziali infrastrutture secondarie con una dotazione solo appena sufficiente di sottoservizi primari. La zona si caratterizza per la presenza di una viabilità secondaria completa solo di alcuni sottoservizi (rete elettrica ed idrica) ed ancora carente di reti tecnologiche di servizio pubblico per fognatura e linea gas. Il tratto di strada prospiciente al lotto è il risultato della modifica della viabilità vicinale preesistente quale strada non ancora acquisita al demanio pubblico ed in parte ricadente all'interno delle particelle catastali costituenti il lotto.

Si opera lontano dai principali servizi pubblici in zona pianeggiante a prevalente indirizzo agricolo, ed in prossimità di allevamento zootecnici intensivi.

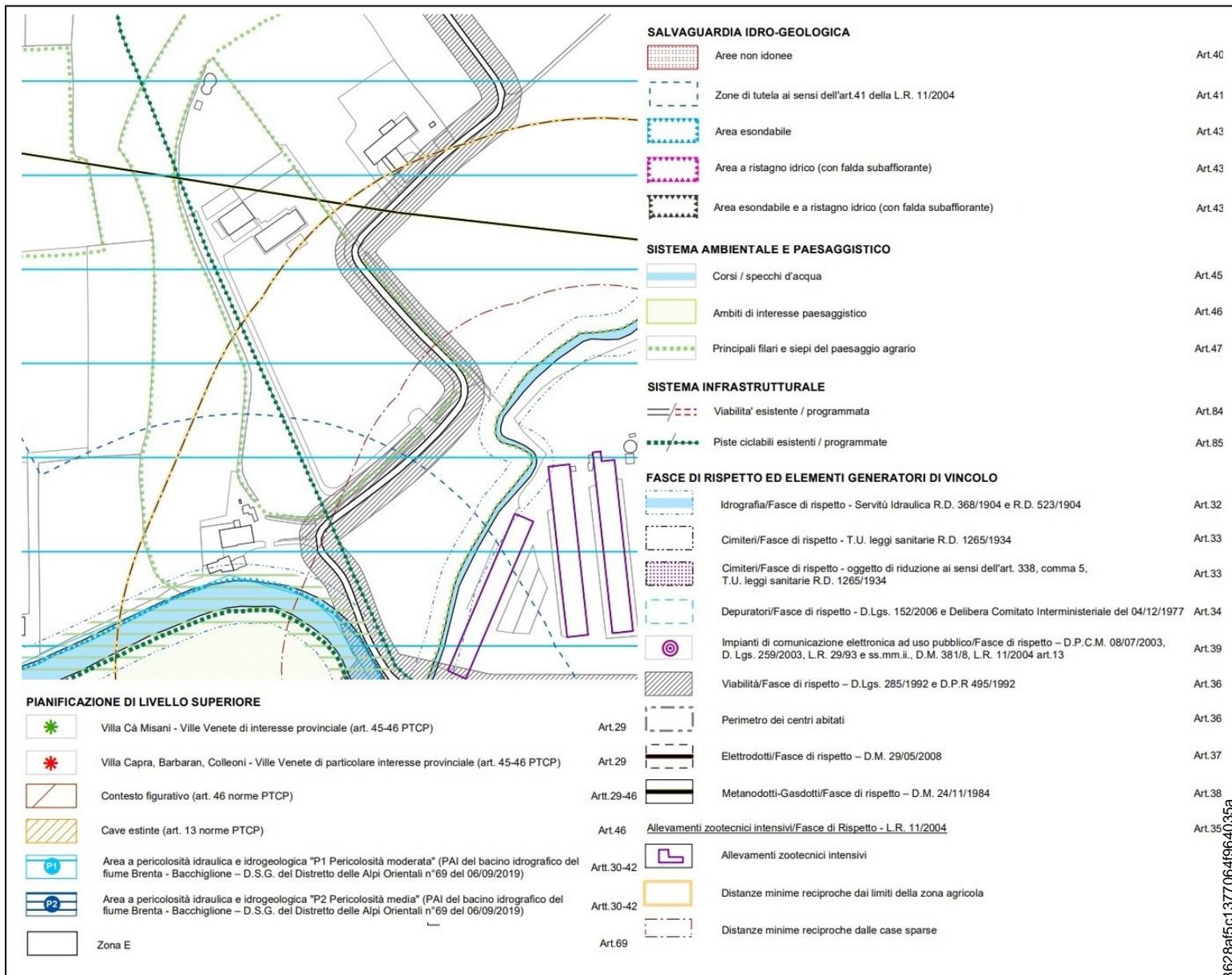
Più nel dettaglio il fabbricato esistente con annesso terreno pertinenziale è il risultato di un progetto di miglioramento fondiario attuato in forza della L.R. 24/85 e della L.R. 35/2002. L'opera è iniziata nel 2003 (con fine lavori a settembre 2006) ha visto la demolizione dell'edificio rurale preesistente e l'edificazione di un nuovo edificio di uguale tipologia in posizione più funzionale all'interno al lotto mantenendo in parte la funzione rurale e recuperando una volumetria a destinata ad abitazione. La posizione del fabbricato è stata prevista in conformità alle distanze di rispetto dal metanodotto esistente che attraversa il lotto e dalla strada di P.R.G. al tempo prevista. L'ammissibilità dell'intervento è avvenuta previa costituzione di vincoli urbanistici previsti dalla L.R. 24/85 come successivamente esposti.

Estratti cartografici allegati al progetto di miglioramento fondiario C.E.129/2003.



Sotto il profilo urbanistico, visto il vigente strumenti di pianificazione territoriale del comune di Camisano Vicentino e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/12/2023 prot. 24.159, l'area in oggetto (N.C.T. map.li 505, 508, 509, 510, 550, 551 e 552) ricadono in Z.T.O. "E", agricola (art. 69 NTO) ed è interessato dai vincoli come sotto esplicitati.

FG	MAPP.	Piano Interventi vigente (Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 22 in data 12.05.2022)	
6	551	Zona E – Zona Agricola con: - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto L.R.11/2004: distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola e da residenze civili concentrate (centri abitati); - Viabilità/Fasce di rispetto – D.Lgs 285/1992 e DPR 495/1992; - Zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004; - Principali filari e siepi del paesaggio agrario; - Piste ciclabili programmate; - Metanodotti – Gasdotti/Fasce di rispetto – DM 24/11/1984; - P1 - Area di Pericolosità idraulica ed idrogeologica moderata in riferimento al PAI Decreto n.69 in data 06/09/2019; - Area esondabile;	550 Zona E – Zona Agricola con: - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto L.R.11/2004: distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola e da residenze civili concentrate (centri abitati); - Viabilità/Fasce di rispetto – D.Lgs 285/1992 e DPR 495/1992; - Zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004; - Principali filari e siepi del paesaggio agrario; - P1 - Area di Pericolosità idraulica ed idrogeologica moderata in riferimento al PAI Decreto n.69 in data 06/09/2019; - Area esondabile;
	552	Zona E – Zona Agricola con: - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto L.R.11/2004: distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola e da residenze civili concentrate (centri abitati); - Principali filari e siepi del paesaggio agrario; - Metanodotti – Gasdotti/Fasce di rispetto – DM 24/11/1984; - P1 - Area di Pericolosità idraulica ed idrogeologica moderata in riferimento al PAI Decreto n.69 in data 06/09/2019; - Area esondabile;	508-50 Zona E – Zona Agricola con: - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto L.R.11/2004: distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola e da residenze civili concentrate (centri abitati); - Viabilità/Fasce di rispetto – D.Lgs 285/1992 e DPR 495/1992; - Principali filari e siepi del paesaggio agrario; - P1 - Area di Pericolosità idraulica ed idrogeologica moderata in riferimento al PAI Decreto n.69 in data 06/09/2019; - Area esondabile;
	505	Zona E – Zona Agricola con: - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto L.R.11/2004: distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola e da residenze civili concentrate (centri abitati); - Viabilità/Fasce di rispetto – D.Lgs 285/1992 e DPR 495/1992; - Zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004; - Principali filari e siepi del paesaggio agrario; - Piste ciclabili programmate; - P1 - Area di Pericolosità idraulica ed idrogeologica moderata in riferimento al PAI Decreto n.69 in data 06/09/2019; - Area esondabile;	510 Zona E – Zona Agricola con: - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto L.R.11/2004: distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola e da residenze civili concentrate (centri abitati); - P1 - Area di Pericolosità idraulica ed idrogeologica moderata in riferimento al PAI Decreto n.69 in data 06/09/2019; - Area esondabile;



QUESITO 2.1: DESCRIZIONE MATERIALE:

Fabbricato del tipo in villa composto da una parte residenziale con pertinenze, un parte rurale con pertinenze, area esterna a verde / agricolo oltre a fabbricato esterno oggetto di ordinanza di demolizione. Per tipologia immobiliare ai fini della presente valutazione la consistenza immobiliare viene suddivisa nei corpi di fabbrica come di seguito descritti:

A) Area in proprietà occupata da viabilità pubblica:	Mq. 785
B) Area esterna a parco con accesso carraio e viabilità interna (lato sud):	Mq. 14.112
C) Area agricola / coltivabile destinata a vigneto- prato- orto (lato nord):	Mq. 3.487
D) Area esterna pertinenziale ai fabbricati in parte pavimentata (centro):	Mq. 4.744
E) Fabbricato esterno oggetto di ordinanza di demolizione;	Mq. 186
F) Parte residenziale su due livelli: (50 % cantina interrata di mq. 36):	Mq. 364
G) Garage / rimedssa al piano terra su portico chiuso:	Mq. 59
H) Parte agricola su due livelli:	Mq. 207

DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO

PIANO INTERRATO

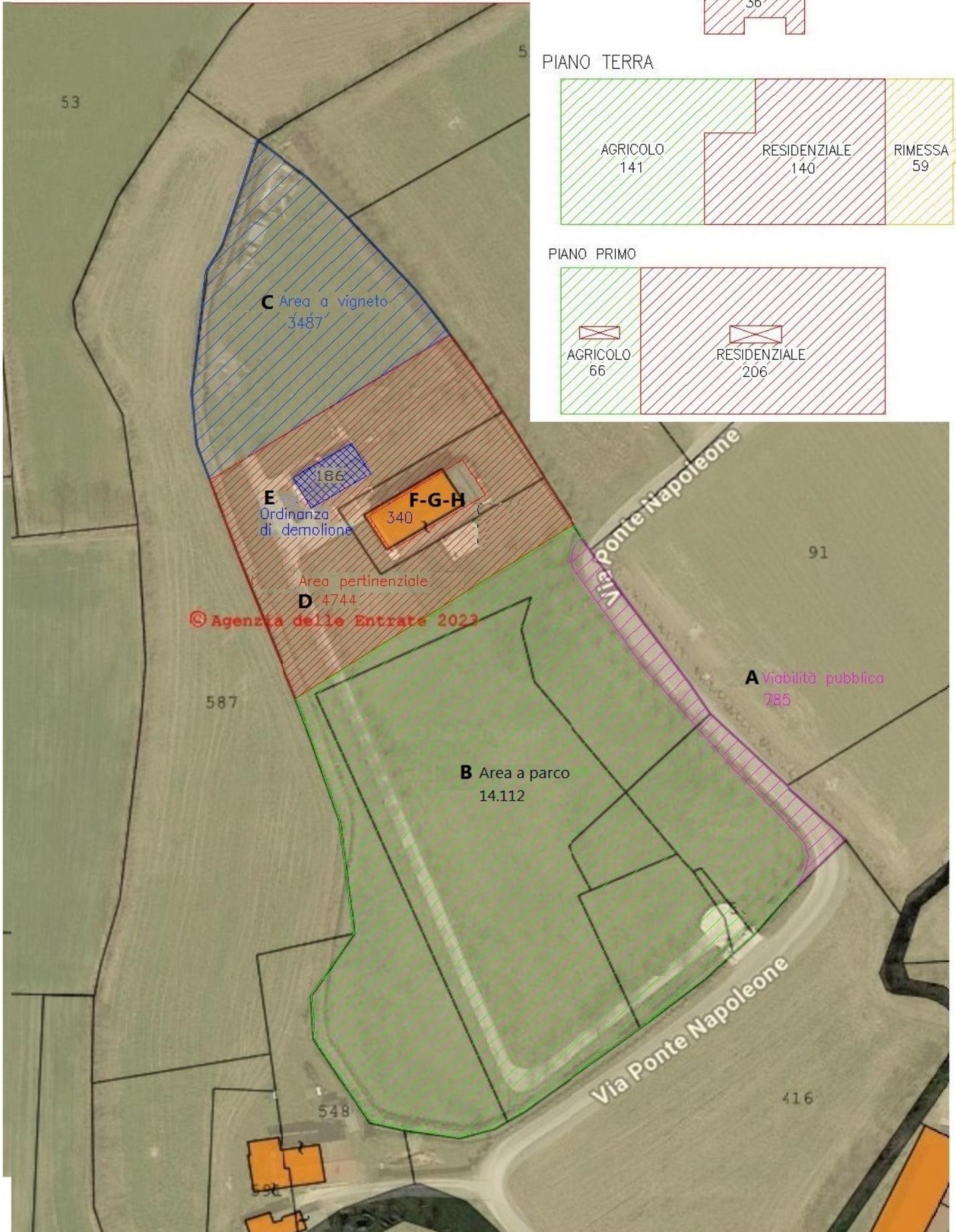


F-G-H

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



A) Area in proprietà occupate da viabilità pubblica:

Aree esterne destinate a viabilità privata di uso pubblico da identificare catastalmente quali porzioni delle particelle catastali 509 e 551 oggetto di pignoramento. Trattasi di superfici già destinate a viabilità pubblica (di fatto corrispondente ad un tratto di Via Ponte Napoleone) esterne ai fossati ed alle recinzioni a protezione della proprietà. La strada è stata definita con il permesso di costruire n. 242/2003 (progetto per lo spostamento di un tratto di strada privata vicinale preesistente e sua variante n. 2006/4/1). Sentito l'ufficio lavori pubblici del comune di Camisano Vicentino la viabilità seppur privata, deriva dallo spostamento di una precedente strada vicinale ed è di fatto di uso pubblico (strada vicinale); per la stessa non è attualmente emesso provvedimento di esproprio.

Dal confronto grafico tra la documentazione catastale e la cartografia area la superficie di proprietà l'interessata dalla viabilità pubblica risulta di circa **mq. 785** (estensione provvisoria e da definire con pratica di frazionamento). Tale consistenza immobiliare essendo di fatto di uso pubblico non viene considerata ai fini della presente valutazione.



B) Area esterna a parco- giardino con accesso carraio e viabilità interna (lato sud):

Aree esterne destinate a parco- giardino e corrispondenti alle particelle catastali nn. 505, 550, 510, 508, e per porzioni delle particelle 509 e 551. E' la parte sud del lotto dal quale avviene l'accesso e che confina con la viabilità e con i fossati esistenti. Comprende il passo carraio con cancello automatizzato a due ante, il vialetto in ghiaio che porta ai fabbricati e le alberature perimetrali. Sul lato est del terreno si individua traccia della viabilità interna originariamente prevista mentre non è stata rilevata la presenza del cancello carraio previsto nell'angolo nord- est del corpo di fabbrica. L'area per la maggior parte destinata a parco- giardino, si completa con impianto di illuminazione esterna e di impianto di irrigazione (impianti da verificare nella loro funzionalità). Il corpo è in parte attraversato nell'angolo sud- ovest del lotto da una linea tecnologica aerea di servizio con relativo pilone di sostegno. Lo sviluppo catastale è di **mq. 14.112** (estensione provvisoria definita cartograficamente per confronto tra la documentazione catastale e la cartografia aerea e da perfezionare con la pratica di frazionamento della viabilità di cui al corpo A.



C) Area agricola / coltivabile destinata a vigneto - prato - orto (lato nord):

Aree esterne destinate a vigneto / prato / orto con la presenza di piccole piante da frutto e corrispondete a porzione della particella catastale 551. E' la parte nord del lotto delimitata dai fossati esistenti ed aperta verso sud con continuità con le aree scoperte pertinentziali ai fabbricati (corpo D). Sulla stessa insiste un vigneto il cui impianto risale al 2010 (vitigni di uva nera) che occupano circa mq. 1.700 di superficie, mentre la restante parte è destinata a prato / orto con presenza di alberi da frutto. Sulla parte nord del corpo immobiliare insistono alcune tettoie provvisorie destinate a ricovero di animali da cortile / legnaia / attrezzi (semplici manufatti di circa mq. 7 / mq. 15) di carattere provvisorio realizzati in legno e lamiera senza alcun titolo edilizio e che dovranno essere rimossi. Nell'angolo nord è infine presente un piccolo laghetto artificiale realizzato senza autorizzazione edilizia impiegando cemento e pietre. Il corpo immobiliare è attraversato in senso est- ovest da una linea interrata di metanodotto (SNAM rete-gas). Lo sviluppo catastale è di **mq. 3.487** (estensione provvisoria definita cartograficamente per confronto tra la documentazione catastale e la cartografia aerea).



D) Area esterna pertinentziale ai fabbricati in parte pavimentata.

Aree esterne strettamente pertinentziali ai fabbricati esistenti e che si sviluppano attorno ad essi occupando parte delle particelle 551 e 552. Comprendono le superfici in ghiaio e pavimentate con cotto e/o gress da esterni poste a ridosso dei fabbricati ed a loro servizio e pertinenza, oltre che tratti di spazi e verde e giardino subito connessi. Sull'area insistono diverse canalizzazioni ed impianti interrati a servizio della parte rustica e della parte abitativa, il sistema di scarico dell'abitazione (indicato per sub-irrigazione dei progetti approvati), un pozzo con relativo impianto per il prelievo dell'acqua di falda (da accertare nella sua conformità) ed il serbatoio interrato della bombola di GPL (pratica VVF 43369). Tutti gli impianti sono da verificare nella loro funzionalità e conformità. L'estensione dell'area al netto delle superfici che determinano il sedime dei fabbricati esistenti è pari a **mq. 4.744**.





N.B. le superficie indicate dei corpi A-B-C e D, ricadono totalmente in zona agricola (ZTO E1) ed il loro sviluppo è stato desunto su base cartografica – catastale. L'estensione delle particelle catastali comprende un corridoio esterno perimetrale che si sviluppa tra i fossati e le reti di delimitazione della proprietà. Servirà una azione di riconfinamento al fine di identificare i vertici di confine dove non materializzati.

E) Fabbricato esterno oggetto di ordinanza di demolizione.

Su parte dell'area esterna di cui al mappale 551 è stato realizzato tra il 2007 ed il 2008 un fabbricato ad uso rimessa che si configura come pertinenza del fabbricato principale. Questo si compone da un unico ambiente destinato al ricovero delle attrezzature e da un piccolo spazio tecnologico che ospita gli impianti a servizio del fabbricato principale (corpi F-G-H). E' realizzato con opere in c.a. complete di elementi in pietre e mattoni con orditura in legno per copertura a due falde. Risulta privo di serramenti di particolari finiture con pavimentazione in cemento (manca il rivestimento) e dotato di una condizione solo essenziale per impianti. Il locale tecnologico ricavato al suo interno ospita impianti a servizio del fabbricato principale (corpo F-G-H-): addolcitore, rete aspirazione aria forzata, macchina per il raffrescamento e l'impianto di irrigazione del giardino. Il fabbricato ricadeva all'interno della fascia di rispetto della strada di PRG prevista con il precedente strumento urbanistico. Lo sviluppo in pianta è di circa **mq. 186** con altezze interne variabili da ml. 2,56 a 4,05. Come da ordinanza del comune n. 36/2009 del 20.08.2009 il fabbricato essendo stato costruito senza titolo edilizio dovrà essere demolito.



F-G-H) Fabbricato principale ad uso residenza con autorimessa e parte rustica (accessorio agricolo).

Corrisponde al fabbricato principale che insiste sul mappale 552 e che si suddivide catastalmente nei subalterni 1 (abitativo), 2 (autorimessa), 3 (magazzino). Il fabbricato è stato dichiarato agibile con certificato rilasciato dal comune il 11.01.2007. In relazione ai progetti successivamente approvati quali in particolare il PC in sanatoria n. 164/2012 e la DIA n. 25/2014 (piano casa) il fabbricato si suddivide per destinazione d'uso in tre parti.

F) Residenziale su tre livelli:

E' la parte abitativa del fabbricato e comprende: al piano terra il locale soggiorno, la zona pranzo e la cucina il disimpegno con bagno e ripostiglio per **mq. lordi 140** ed altezza utile sotto tavolato di ml. 2,82/2,90; al piano primo oltre la scala interna un ampio salone, una camera matrimoniale con guardaroba e bagno comunicante, altra camera con guardaroba, ed ulteriori due camere con disimpegno e bagno per **mq. lordi 206** ed altezza utile sottotetto 2,90 / 4,73 escluso foro scale. Il piano primo in relazione ai progetti approvati dovrebbe risultare controsoffittato con solaio strutturale all'altezza di ml. 2,70 mentre nella realtà è aperto fino alla linea di falda del sottotetto generando un aumento di volume. A ridosso del sottotetto in prossimità della linea colmo sono presenti in due distinte zone due soppalchi interni non autorizzati uno accessibile con scala interna di circa 16,5 mq. ed uno non accessibile (privo di scala) di circa mq. 10,00. Dal piano terra attraverso una scala interna si raggiunge un locale cantina interrato con annesso spazio nel sottoscala il cui sviluppo è di **mq. lordi 36** ed altezza utile di mq. 2,52 (sotto tavolato).

Consistenza immobiliare:	Locali residenziali al piano terra	Mq. 140
	Locali residenziali al piano primo	Mq. 206
	Cantina nel livello interrato	Mq. 36



Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

G) Garage / autorumessa al piano terra su portico chiuso:

Corrisponde al porticato adiacente al lato est del corpo fabbrica principale quale spazio chiuso su tre lati da vetrate in parte scorrevoli completo di camino padronale. L'ambiente censito catastalmente e definito nelle tavole di progetto come garage / autorimessa è nella realtà un ambiente riscaldato adibito a sala in stretta correlazione funzionale con la zona pranzo e la cucina. La sua estensione lorda risulta di **mq. 59** con altezze utili interne di ml. 2,55/3,95 paria ad una h. media interna di circa 3,25 ml. (h. media concessionata ml. 3,00).

Consistenza immobiliare: Locali autorimessa su portico chiuso al piano terra Mq. 59.



H) Parte agricola- rurale su due livelli:

Il fabbricato principale si completa della parte rustica (a destinazione agricola) ricavata su due livelli in adiacenza alla parte abitativa. Come indicato nei progetti approvati si compone al piano terra da un locale rustico (due ambienti uso ingresso - sala), un locale deposito derrate (nella realtà locale tecnico / disimpegno), un locale deposito attrezzature (nella realtà dispensa-lavanderia) ed un w.c. Gli ambienti al piano terra sono messi in relazione e collegamento funzionale con l'adiacente parte abitativa. Lo sviluppo lordo del piano terra risulta di **mq. lordi 141** con altezza utile di circa ml. 3,25. Dal piano terra attraverso una scala interna si accede al piano primo adibito a locale di deposito rustico (sala piano primo) che si sviluppa per **mq. lordi 66** (escluso foro scale) con altezze interne variabili da ml. 3,05 a ml. 4,15. Il foro scale risulta privo di parapetto di protezione.

Consistenza immobiliare: Locali rustici al piano terra Mq. 141
Locali rustici al piano primo Mq. 66



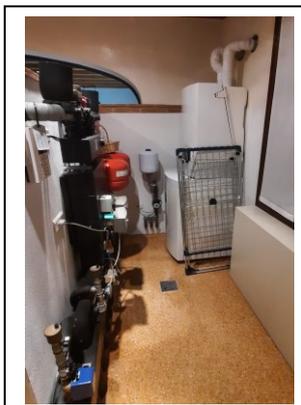
Firmato Da: SANDRI FRANCESCO-Eresseo-Data: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628a15c1377064f964035a



I diversi ambienti del fabbricato principale (corpi F-G-H) sono tutti tra loro collegati in relazione funzionale nonché completi per elementi costruttive, impianti e finiture le cui caratteristiche sono equiparabili al civile. La costruzione dell'edificio (intervento di nuova costruzione in collocazione più idonea all'interno del lotto previa demolizione delle preesistenti) è avvenuta con C.E. del 16/09/2003, suo rinnovo del 09/11/2006 con agibilità attestata il 11/01/2007. Con pratiche edilizie del 2012 e del 2014 oltre a lavori interni minori sono state in parte sanate alcune destinazioni e convertite alcuni volumi da agricolo in residenziale.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato nel suo insieme si possono così riassumere: struttura portante composta da elementi ordinari misti per quanto visibile con opere in c.a. per pilastri travi e cordoli di cemento, elementi di tamponamento portante in muratura di laterizio e solai principali in legno collaborante completi di pacchetto perimetrale e di copertura coibentante (come indicato nell'APE) con travature primarie e secondarie complete di tavole / perlinato a chiusura e/o tabelle in cotto. Divisori interni in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata con rivestimento in sasso / mattoni; finestre e porte finestre principali costituiti prevalentemente da serramenti in legno con vetrocamera e con parti in metallo ed alluminio completi di oscuri alla vicentina, porte interne in legno, rivestimenti / pavimenti in marmo, pietra, legno ed alla veneziana. Presenta impianto elettrico sottotraccia di illuminazione / forza motrice e di messa a terra con quadro generale protezioni impianti completo di rete allarme di tipo volumetrico e con sensori alle finestre, impianto idro-sanitario e di scarico del tipo tradizionale con sistema finale di sub-irrigazione (da verificare), impianto di riscaldamento e di raffrescamento in parte radiante a pavimento ed in parte con ventilconvettori alimentati da generatore a GPL per il riscaldamento e da refrigeratore per il raffrescamento (come riportato nelle certificazioni di conformità e nell'APE). L'edificio è inoltre servito di impianto per l'addolcimento dell'acqua e di impianto di aspirazione forzata per la pulizia. Parte degli impianti sono presenti nella parte agricola del fabbricato e nella parte di edificio oggetto di ordinanza di demolizione. Come riferito dalla proprietà tutti gli impianti servono in forma unitaria sia la parte residenziale che la parte agricola del fabbricato.

Le condizioni generali dell'immobile a 18 anni dalla ultimazione dei lavori sono da ritenersi buone. A corredo dell'istanza di agibilità del 25.10.2006 sono state prodotte le certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, riscaldamento, idrico-sanitario, adduzione GPL); gli impianti devono comunque essere verificati ed accertati nella loro conformità e funzionalità anche a seguito delle pratiche edilizie del 2012 e del 2014 alle quali è mancata l'istanza di agibilità.



QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Vicenza, **N.C.T.** in Comune di Camisano Vicentino:

Catasto terreni:

Fg. 6, Mp. 505, Qualità Semin Arbor., **Classe** 3°, **Superficie**, mq. 6.473, **Red. Dom.** €. 45,13, **Red. Agr.** €. 28,42;
Frazionamento del 12/12/2001 pratica n. 530753.

Fg. 6, Mp. 508, Qualità Area Rurale., **Classe** /, **Superficie**, mq. 85, **Red. Dom.** €. /, **Red. Agr.** €. /;
Variazione identificativo per allineamento del 12.12.2001, pratica VI0220796 e frazionamento del 12/12/2001 pratica n. 530753.

Fg. 6, Mp. 509, Qualità Prato Arborato, **Classe** 2°, **Superficie**, mq. 1.731, **Red. Dom.** €. 8,94, **Red. Agr.** €. 4,47;
Frazionamento del 12/12/2001 pratica n. 530753.

Fg. 6, Mp. 510, Qualità Prato Arborato, **Classe** 2°, **Superficie**, mq. 428, **Red. Dom.** €. 2,21, **Red. Agr.** €. 1,11;
Frazionamento del 12/12/2001 pratica n. 530753.

Fg. 6, Mp. 550, Qualità Ente Urbano, **Classe** /, **Superficie**, mq. 1.104, **Red. Dom.** €. /, **Red. Agr.** €. /;
Tipo mappale del 29/06/2006 pratica VI0140253 e tipo mappale del 10.01.2002 pratica n. 2582.

Fg. 6, Mp. 551, Qualità Semin Arbor., **Classe** 3°, **Superficie**, mq. 12.718, **Red. Dom.** €. 88,67, **Red. Agr.** €. 55,83;
Frazionamento del 29/06/2006 pratica VI0140289 e frazionamento del 12/12/2001 pratica n. 530753.

Fg. 6, Mp. 552, Qualità Ente Urbano, **Classe** /, **Superficie**, mq. 1.115, **Red. Dom.** €. /, **Red. Agr.** €. /;
Tipo mappale del 29/06/2006 pratica VI0140289, fraz. del 29/06/2006 pratica VI0140289 e fraz. del 12/12/2001 pratica n. 530753.

Totale sviluppo territoriale mq. 23.654 catastali.

Catasto fabbricati:

Fg. 6, Mp. 550, Sub. /, Cat. F/1 - Area Urbana), **Cl.** /, **Ubic.** Via Ponte Napoleone. **P. T,** **Con.** 1.104 mq, **Sup.** /, **R.** €. /.
Variazione del 27/05/2014 pratica VI0073805, denuncia di demolizione del 04/06/2016 pratica VI0167336, costituzione di unità collabente del 11/02/2002 pratica 40159

Fg. 6, Mp. 552, Sub. 1, Cat. A/7- Abitazi. in villino, **Cl.** 3, **Ubic.** Via Ponte Napoleone. **P. T-1, Con.** 8,5 V., **Sup.** 239 mq. **R.** €. 1.185,27;

Fg. 6, Mp. 552, Sub. 2, Cat. C/6- Autorimessa, **Cl.** 3, **Ubic.** Via Ponte Napoleone. **P. T,** **Con.** 30 mq. **Sup.** 43 mq. **R.** €. 83,67;

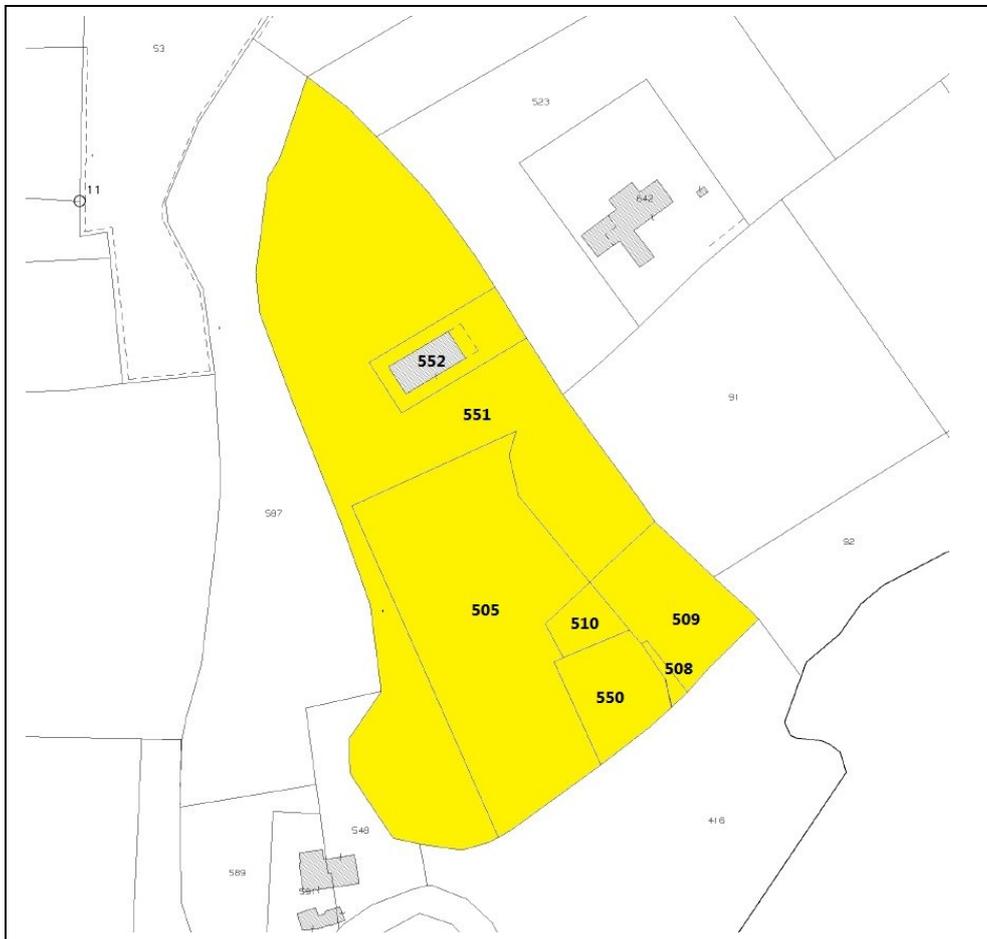
Fg. 6, Mp. 552, Sub. 3, Cat. C/2- Magazzino, **Cl.** 3, **Ubic.** Via Ponte Napoleone. **P. T-1, Con.** 172 mq. **Sup.** 223 mq. **R.** €. 266,49.

Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), rettifica di intestazione all'attualità del 04/08/2006 pratica VI0249302, variazione nel classamento del 04/08/2007 pratica n. VI0327310 e costituzione del 04/08/2006 pratica VI0167337.

Il tutto intestato a:

Annotazioni: **N.C.T.** Difformità catastali: parte delle particelle 509 e 551 per circa mq. 785 sono occupate della viabilità di uso pubblico esistente; non risulta introdotto in mappa il fabbricato esterno posto a nord del map.le 552 (fabbrica oggetto di ordinanza di demolizione comunale n. 36/2009). Le colture indicate in visura non sono corrispondenti alle colture in atto e le recinzioni perimetrali all'area sono solo parzialmente corrispondenti ai confini catastali (servirà una azione di accertamento e verifica dei confini ed una azione di rilievo e di frazionamento per identificare le aree all'interno del lotto ed occupate dalla viabilità di uso pubblico). **N.C.E.U.** Difformità catastali: non vi è rappresentazione grafica dell'area urbana map.le 550; le planimetrie catastali delle unità map.le 552, sub. 1,2 e 3 non sono conformi per distributivo interno, destinazione d'uso e consistenza; il fabbricato esterno a nord del map.le 552 non è censito al catasto fabbricati. A definizione con il comune dei procedimenti di sanatoria e di ordinanza di demolizione si dovranno presentare le corrispondenti partiche di aggiornamento catastale. Le attività tecniche catastali essenziali vengono preventivate per complessivi e non probatori **euro 7.000** oltre a diritti catastali.

N.C.T. foglio 6.
Estratto di mappa
catastale .



Comparazione fotogrammetria
aerea con mappa catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto Urbano alla data del pignoramento stesso.

All' N.C.T. c'è solo approssimativa corrispondenza tra la reale posizione dei fabbricati e dei confini con quanto introdotto in mappa. Si renderà necessaria una azione di verifica ed accertamento dei confini.



Confini in senso N.E.S.O.

L'interno lotto N.C.T. map.li 505, 508,509, 510, 550, 551, 552, del foglio 6 di Camisano Vicentino confina:

Nord - Est- Sud- Ovest: map.li 58,522, 523, 91, 92 416, 548, 587, 58. Salvo più precisi.

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anteriormente al ventennio i beni oggetto di esecuzione immobiliare risultavano intestati a:

per la quota di proprietà di 1/1 che ha acquistato i beni in forza di:

- atto di compravendita del **12.02.2003** rep. 25.758 Notaio Angiola Giordani, trascritto a Vicenza il 20.02.2003 ai nn. 4664/3220 da poteri di
relativamente ai map.li 505, 510 e 550 con la precisazione che il map.le 550 deriva dalla demolizione del fabbricato precedentemente identificato al foglio 6 map.le 512.
- atto di compravendita del **12.02.2003** rep. 25.759 Notaio Angiola Giordani, trascritto a Vicenza il 24.02.2003 ai nn. 4955/3399 da poteri di
, relativamente ai map.li 508, 509, 551 e 552 sub. 1,2 e 3
con la precisazione che gli immobili che insistono sul mappale 552 sub. 1,2 e 3 sono stati censiti su area identificata al catasto terreni al foglio 6 map.le 552 derivate dal map.le 504 e che il terreno mappale 551 deriva dalla particella 504 per stralcio d'area.

Al momento dell'acquisto l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni (come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Piazzola sul Brenta).

Precedenti provenienze:

Con compravendita del 07/03/2002 rep. 23.721 Notaio Giordani Angiola in Camisano Vicentino, trascritto a Vicenza in data 14/03/2002 ai nn. 5963/4046 la signora

quale usufruttuario, quali nudi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, la piena proprietà dell'appartamento di terreno, e di vecchissimo fabbricato diroccato e inabitabile, individuato al c.t. ai mp.li 505, 510 e 512 con la precisazione che quest'ultimo, deriva dalla fusione dei mappali n. 506, 507 e 511 giusta enuncia di cambiamento mod. 3spc presentata all'UTE di Vicenza in data 7 gennaio 2002 n.2582.

Con atto di donazione del 07/03/2002 rep. 23722 Notaio Giordani Angiola in Camisano Vicentino, trascritto a Vicenza il 14 marzo 2002 ai nn. 5967 R.G. e 4050 R.P.i i signori ricevevano l'usufrutto dei beni map.li 504, 508, 509;

Con atto di donazione del 23/03/1998 rep. 15474 Notaio Anna Maria Fiengo, trascritto a Vicenza il 06.04.1998 ai nn. 4202 R.G. e 3252, i signori ricevevano la nuda proprietà dei beni map.li 504, 508, 509.



QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITA':

A seguito dell'istanza di accesso agli atti inviata con mail-pec trasmessa all'area tecnica del comune di Camisano Vicentino in data 31/10/2023 con visione della documentazione in atti il 14/12/2023, in relazione alla documentazione tecnica pervenuta dal tecnico comunale addetto alla pratica di accesso atti, risulta che il fabbricato e sue pertinenze, è stata interessato dei seguenti titoli edilizi:

1. Concessione edilizia n. 129/2003, n. prot. 6796 del 16.09.2003 per demolizione e costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale - agricolo;
2. Permesso di costruire n. 242/2003, n. prot. 13659 del 07.01.2004 per la realizzazione di una strada privata;
3. Permesso di costruire n. 134/2005, n. prot. 7894 del 08.05.2006 per la realizzazione di una pompeiana ed accesso carraio di un edificio agricolo- residenziale (opere non eseguite);
4. Permesso di costruire n. 2006/4/1 prot. 1124 del 19/06/2006 per variante alla posizione della strada privata di uso pubblico di cui al PC 242.2003);
5. Permesso di costruire n. 45/2006, n. prot. 3466 del 01.08.2006 per lo spostamento dell'accesso carraio uso agricolo; pratica priva di fine lavori;
6. D.I.A. n. 202/2006, prot. n. 11026, del 28.07.2006 per nuova realizzazione di stradina inghiaziata ad uso agricolo e recinzione; pratica priva di fine lavori;
7. Nuovo permesso di costruire n. 203/2006 , prot. 11027 del 09/11/2006 per rinnovo della concessione edilizia n. 129/2003;
8. Attestato di agibilità prot. 12925 (pratica n. 43/AG/06) del 11/01/2007 per decorrenza dei termini di legge e relativa alle opere di cui alla C.E. 129/2003 e P.C. 203/2006 per immobile uso residenziale ed agricolo; relativa istanza del 25/10/2006 con comunicazione di fine lavori del 15/09/2006;
9. Permesso di costruire n. 164/2012, prot. 11341 del 21.12.2012 per ristrutturazione ed ampliamento di un edificio residenziale, in parziale sanatoria; pratica non conclusa con il fine lavori ed istanza di agibilità;
- 10 D.I.A. piano casa pratica n. 25/2014 del 28/02/2014 per ampliamento di superficie interna uso residenziale; diffida opere del 20/03/2014 prot. 2728 ed integrazione documentale del 03/04/2014 prot. 4476; inizio lavori del 28/05/2014; integrazione diritti in data 11.06.2014 prot. 77254; pratica non conclusa con il fine lavori ed istanza di agibilità.

Con ordinanza n. 36 del 20.08.2009 prot. 11052 del comune di Camisano Vicentino è stato ordinato all'esecutato la demolizione delle opere eseguite in assenza di permesso a costruire e consistente nella fabbricato in muratura con copertura in legno e manto in coppi delle dimensioni di mq. 185,60 e di un volume di mc. 548,64. Il comune con mail del 26/01/2004 trasmetteva al sottoscritto il successivo decreto decisorio n. 583-21 del Tar Veneto pubblicato il 29/09/20221 con il quale si dichiarava l'improcedibilità del ricorso proposto dall'esecutato contro il Comune per l'annullamento dell'ordinanza n. 36/09 (n. 02383/2009 reg. ric.).

E' pervenuta copia del parere favore dei VVF prot. 22206 del 09/11/2006 (pratica n. 43369) in atti al comune di Camisano Vicentino, per il deposito interrato GPL da litri 3.000. Si rimanda al confronto con il comando dei VVF di competenza le relative verifiche ed atti di aggiornamento.

Tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato così come pervenuti ed agli atti del comune di Camisano Vicentino sono state rilevate difformità riconducibili a:

- l'ingresso carraio e la pompeiana prevista nel PC134/2005 non sono stati realizzate;
- la posizione dell'ingresso carraio ad uso agricolo come previsto con PC 45/2006 non è rispondente a dove è stato realizzato; si trova nella realtà traslato verso est di circa 25 ml. (di fatto tale accesso è l'unico al lotto di proprietà con funzione sia per la parte agricola che per la parte abitativa);
- la stradina interna indicata con la D.I.A. n. 202/2006 non è esattamente rispondente al progetto ed ai lavori non c'è stato seguito di comunicazione di fine lavori e collaudo;

- i manufatti esterni realizzati a nord del lotto posti sul “corpo C” ai margini della proprietà non sono ricompresi in alcuna pratica edilizia; sulle aree esterne si individuano porzioni di superfici coperte permeabili non indicate nei progetti;
- per il fabbricato principale (map.le 552): diversa destinazione d’uso dei locali, diversa distribuzione interna degli spazi, modifiche prospettiche, aumento di superficie utile interna per ricavo di soppalchi, diversa altezza utile interna degli ambienti per effetto della non esecuzione di solai di chiusura strutturali con aumento di volume; i provvedimenti edilizi di cui al PC164/2012 e DIA 25.2014 non si sono conclusi con il collaudo, con relativo fine lavori ed istanza di agibilità;
- il fabbricato esterno (posto a nord del map.le 552) non legittimato, coma da ordinanza comunale n. 36 del 20.08.2009 dovrà essere demolito.

Da un confronto con l’area tecnica del comune solo parte delle opere eseguite in difformità potranno essere sanate. Quanto non sanabile dovrà essere oggetto di ripristino oltre alle demolizioni già previste con l’ordinanza n. 36/2009. A giudizio dello scrivente dovrà essere: ricondotto ad uso garage e ad uso agricolo (accessorio agricolo) tutti i locali diversamente utilizzati; chiudere i collegamenti interni tra la zona agricola e la zona abitativa e rimuovere / trasferire gli impianti non pertinenti alla destinazione d’uso; rimuovere i soppalchi interni al piano primo e la scala di collegamento; ripristinare dove necessario le altezze di progetto al piano terra e chiudere con elementi strutturali tutta la parte del sottotetto a vista al piano primo al fine di ricondurre le altezze a quanto autorizzato riconfigurando il volume assentito. Contestualmente ai ripristini potrà essere presentato il progetto di sanatoria edilizia per le modifiche interne e relativo anche all’accesso e ad opere esterne / pavimentazioni per quanto sanabili (progetto che dovrà essere compatibile con quanto previsto dalle normative edilizia vigente sia al momento dell’esecuzione dell’opera e secondo le norme attuali) oltre alla rimozione di piccoli manufatti esterni posti a nord del “corpo C”. Conclusi i ripristini ed acquisita la sanatoria per quanto sanabile dovrà essere presentata istanza di agibilità e fine lavori certificando in particolare la conformità dei lavori iniziati con PC 164/2012 e con D.I.A. 25/2014 ai quali non è seguito il collaudo dell’opera. All’istanza dovranno essere allegare tutte le necessarie certificazioni di conformità ed i collaudi. Le diverse attività tecniche per l’intervento in sanatoria e tutte le opere di ripristino dovranno essere definite sulla scorta di un puntuale progetto svolto su istanza dell’aggiudicatario concordandone e definendo la consistenze, le modalità ed i tempi con l’area tecnica comunale; i relativi costi restano a carico della parte aggiudicataria e vengono quantificati in via preventiva e non probatoria nella presente stima in misura percentuale forfettaria pari al **10 %** sul valore del fabbricato detraendone il risultato dal valore normale del bene.

Vengono determinati analiticamente i costi per la demolizione del fabbricato esterno (corpo E) ed il ripristino dello stato dei luoghi oggetto di ordinanza n. 36 del 20.08.2008:

demolizione con mezzo meccanico e trasporto in discarica del materiale di risulta del fabbricato esterno incompleto (corpo E) con sviluppo per mq. 186 e per un volume di mc. 549. Intervento comprensivo delle attività di rimozione sezionamento e ripristino di parte di impianti tecnologici presenti ed a servizio del fabbricato principale. Intervento che si intende eseguito in ottemperanza all’ordinanza; esclusi quindi i costi relativi all’applicazione della procedura forzata di demolizione da parte del comune in caso di accertamento dell’inottemperanza e che nel caso comprende anche l’acquisizione dell’area di sedime e dell’area necessaria per eseguire il ripristino (area stimata nell’ordinanza in mq. 800);

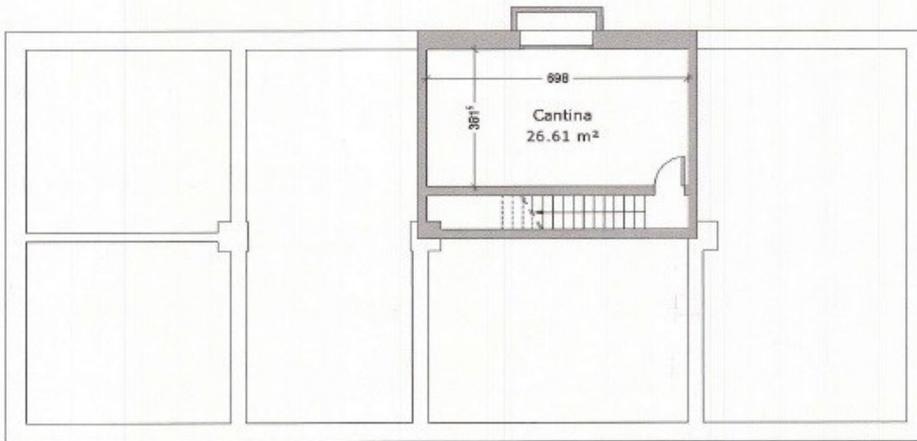
- Volume interessato dalla demolizione: mc. 549 Costo demolizione 50 €/mc. Importo €. 27.450
 - Ripristino dell’area di sedime: mq. 186 Costo ripristino €. 40/mq. Importo €. 7.440
 - Costi per sezionamento, trasferimento e rifacimento impianti: a corpo €. 30.000
- Costo dell’opera €. 64.890

Preventivata in indicativi e non probatori arrotondati - €. **65.000**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): Per il fabbricato (intero edificio map.le 552 sub. 1,2 e 3): APE codice 105368/2017, chiave 7489db3c74 rilasciato dal geom. Sella Giancarlo del 04/11/2017 valido fino al 04/11/2027, – classe energetica di riferimento C.

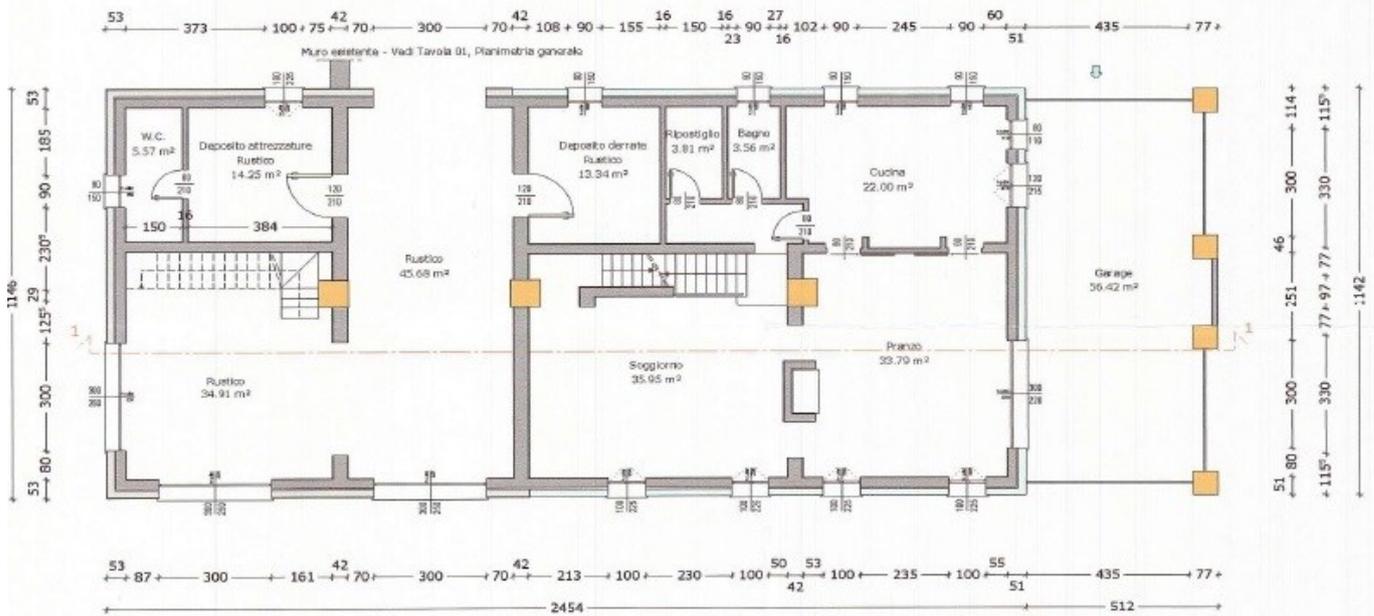
PIANTA PIANO INTERRATO

SCALA 1:100



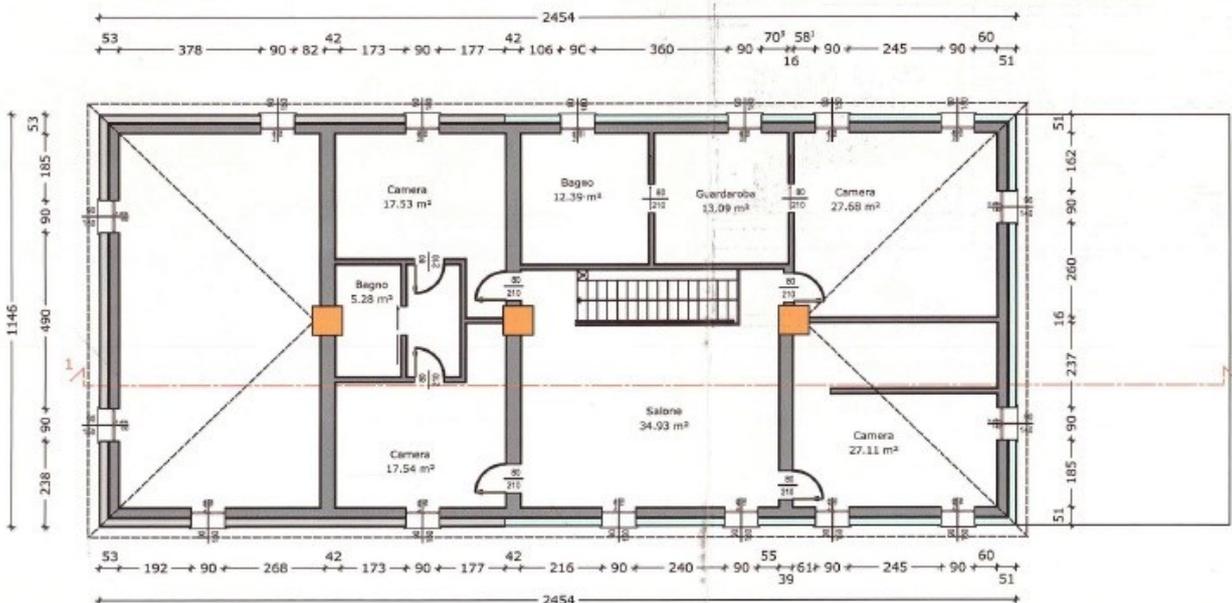
PIANTA PIANO TERRA

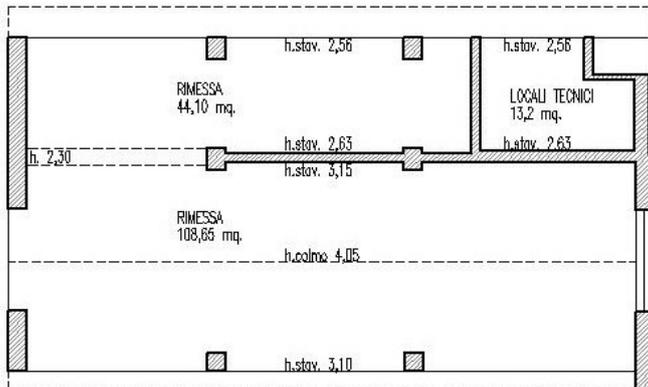
SCALA 1:100



PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:100

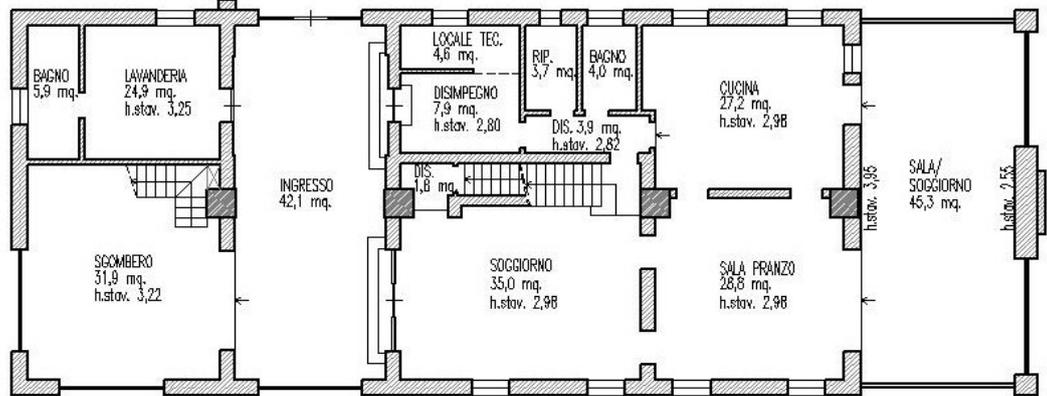




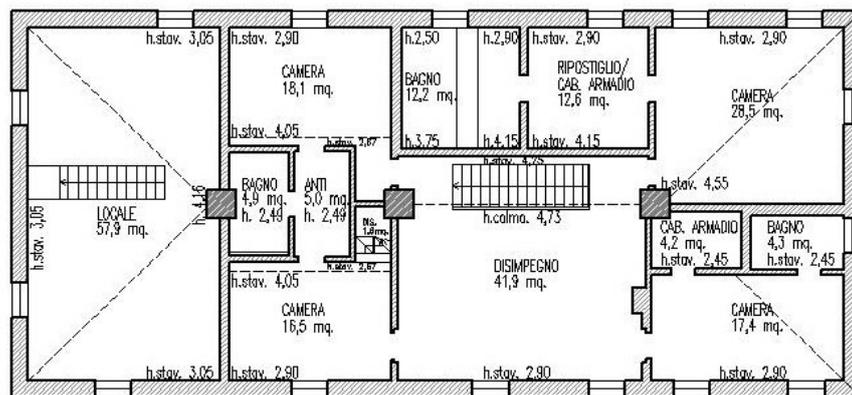
PIANO TERRA



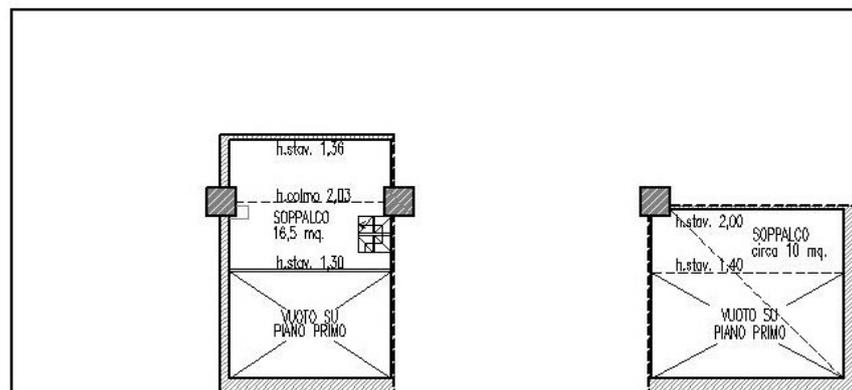
PIANO INTERRATO



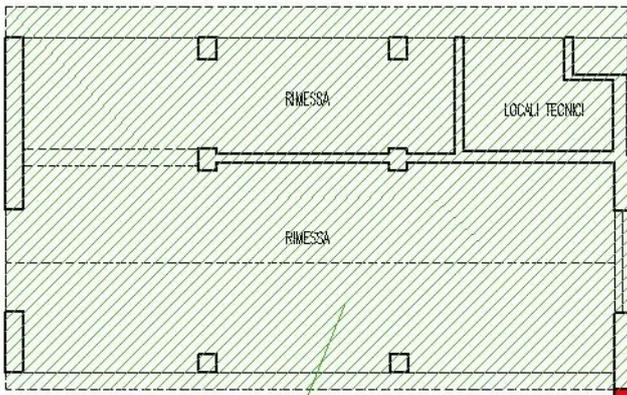
PIANO PRIMO



PIANO SOPPALCHI /SOTTOTETTI



Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a



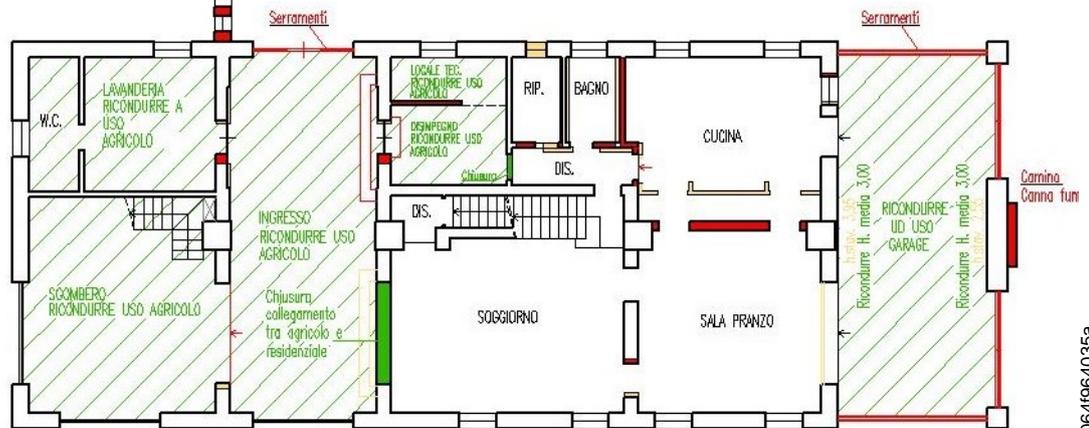
Opera da rimuovere
Ordinanza n. 36.2009

PIANO TERRA

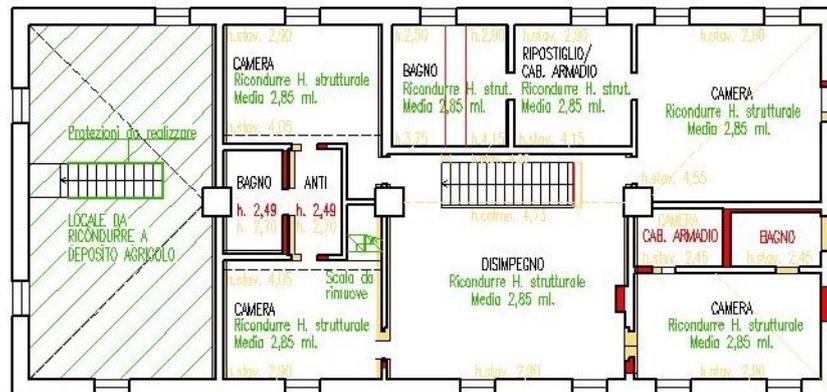
-  OPERE IN COSTRUZIONE (SANATORIA)
-  OPERE IN DEMOLIZIONE (SANATORIA)
-  RIPRISTINI – RIMOZIONI



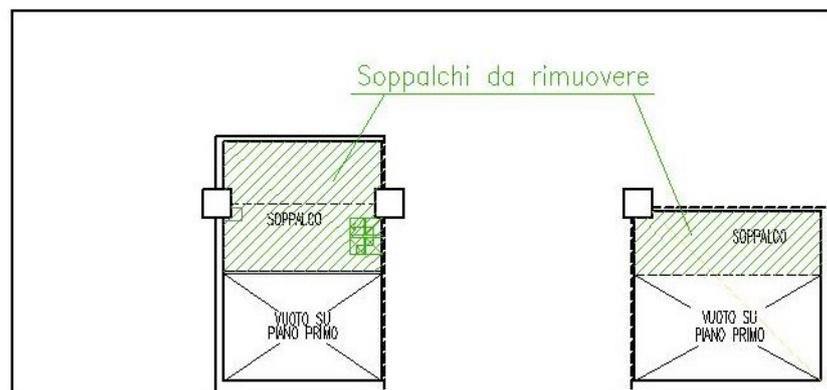
PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO SOPPALCHI /SOTTOTETTI



Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

Immobile nella disponibilità dell'esecutato e libero da contratti di locazione. L'agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Vicenza con comunicazione pervenuta il 29/12/2023 attestava che i beni in oggetto risultavano essere liberi da contratti di locazione.

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:

SEZIONE A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Si

Risulta trascritto in data del 18/03/2014 nn. r.p. 3383 e r.g. 4292 un contratto preliminare di compravendita contro l'esecutato ed in favore della società per i beni in oggetto (oltre ad altri), nonché in data 17/03/2015 nn. r.p. 3389 e r.g. 4499 domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica sempre contro l'esecutato ed in favore della società per i beni in oggetto (oltre ad altri), per la citazione promossa da contro l'esecutato relativo alla non conclusione del contratto preliminare con richiesta di condanna al risarcimento danni.

Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: Si

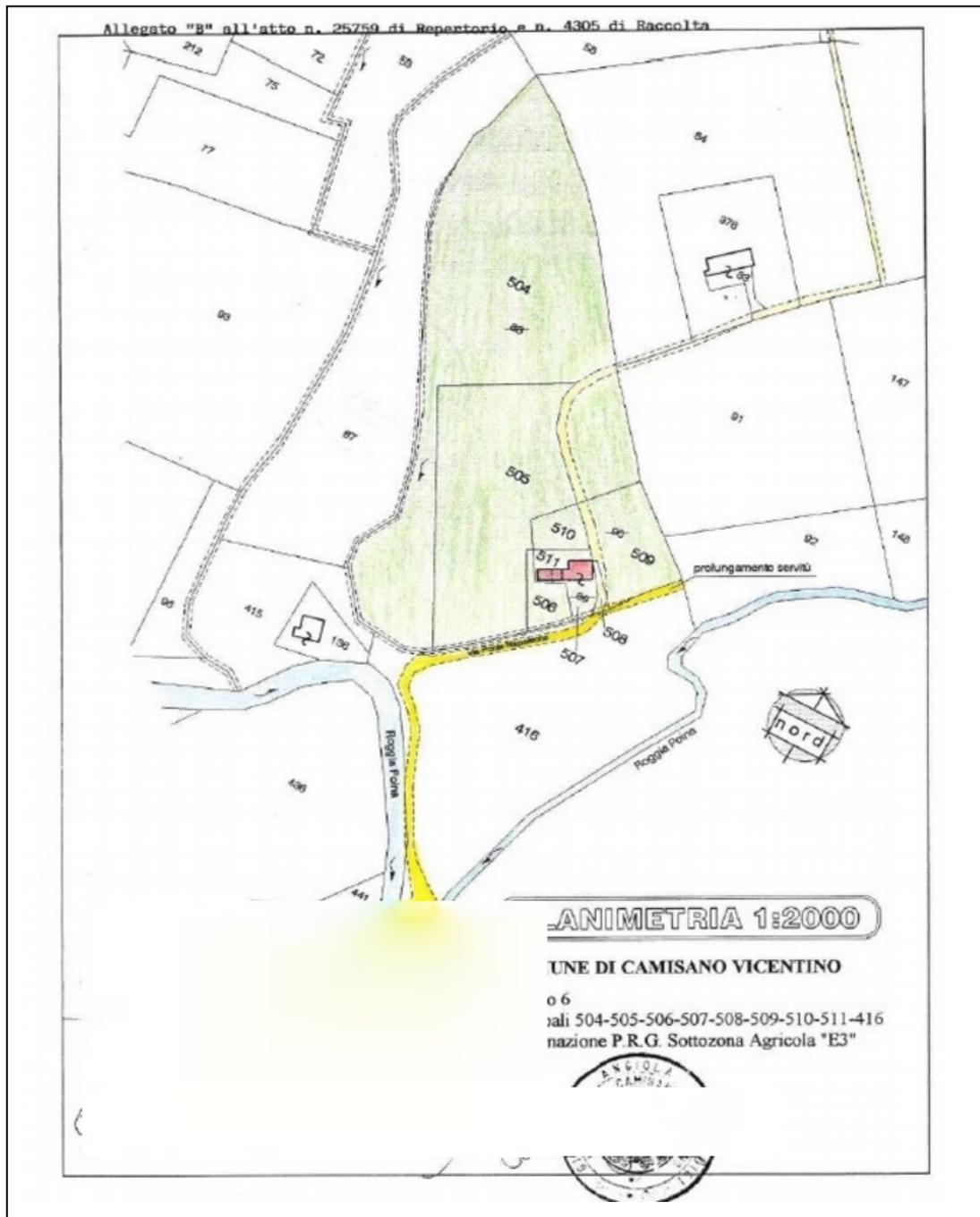
Vincolo urbanistico a favore del Comune di Camisano Vicentino costituito con atto del 31/07/2003 Notaio Angiola Giordani in Camisano Vicentino e trascritto a Vicenza il 08/08/2023 ai nn. 20688/13969 e 20689/13970 redatto ai sensi degli art. 6 e 8 della L.R. 24/85 in relazione alla istanza di concessione per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale- agricolo (C.E. 129/2003) per la non variazione della destinazione d'uso a carico dell'annesso rustico che verrà costruito sul terreno censito ai map.li 504, 505, 508, 509,510,512 e per non edificazione sul medesimo fondo di pertinenza del fabbricato da costruirsi secondo i limiti fissati dagli art. 5 e 6 della legge regionale 24/85. Vincoli che avranno durata fino alla variazione dello strumento urbanistico vigente.

Derivanti dalla definizione futura con il comune (settore lavori pubblici) delle pratiche ed attività tecniche per la cesione / costituzione del diritto di uso pubblico del tratto di strada privato di uso pubblico che attraversa il fondo.

Servitù costituite: Si

Con atto rep. 25759 del 12/02/2003 Notaio Angiola Giordani in Camisano Vicentino viene costituito diritto reale a titolo gratuito (servitù di passaggio trascritta a Vicenza il 24/02/2003 n. 4956/3400 a favore dei map.li 505, 510, 504, 508, 509, 512 del foglio 6 ed a carico del map.le 416 che si riporta: la servitù di passaggio già precedentemente costituita con atto del 07.03.2002 n. 23.721 di rep. Notaio Angiola Giordani, trascritto a Vicenza il 14.03.2002 ai nn. 5965/ 4048 a carico del m.n. 416 del foglio 6, che è rimasto di proprietà dei signori viene così modificata: "...i signori costituiscono a carico del terreno così censito: Comune di Camisano Vicentino - c.t. - fg. 6, mp. 416, ed a favore degli immobili così censiti: Comune di Camisano Vicentino - c.t. - fg. 6, mp. 505, 510, 504, 508, 509, 512 – via ponte napoleone - p. t-1 - unità collabente, di proprietà del signor che ha accettato, servitù di passaggio pedonale, carraio, per mezzi agricoli e per condutture sotterranee per i sottoservizi, da esercitarsi lungo la carreggiata già esistente e anche a proseguirne il tracciato, con le medesime dimensioni e caratteristiche, fino al confine con il m.n. 92 del medesimo foglio, il tutto come meglio evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata al contratto di compravendita sotto la lettera "b". le parti hanno precisato che detta servitù potrà essere esercitata indipendentemente dal fatto che il fondo dominante ottenga altro accesso dalla via pubblica ...".





Le precedenti servitù di passaggio trascritte a Vicenza il 14/03/2002 ai nn. 5964-5965 rg e 4047/4048 r.p come richiamate nell'atto di acquisto rep. 25.758 del 12/02/2003 e come riportato nell'atto di acquisto rep. 25.759 del 12/02/2003 e trascritte a Vicenza ai nn. 5964-5965 rg e 4047/4048 r.p. si estinguono / modificano per confusione in quanto sia il fondo servente che il fondo dominante si sono riuniti in una unica proprietà.

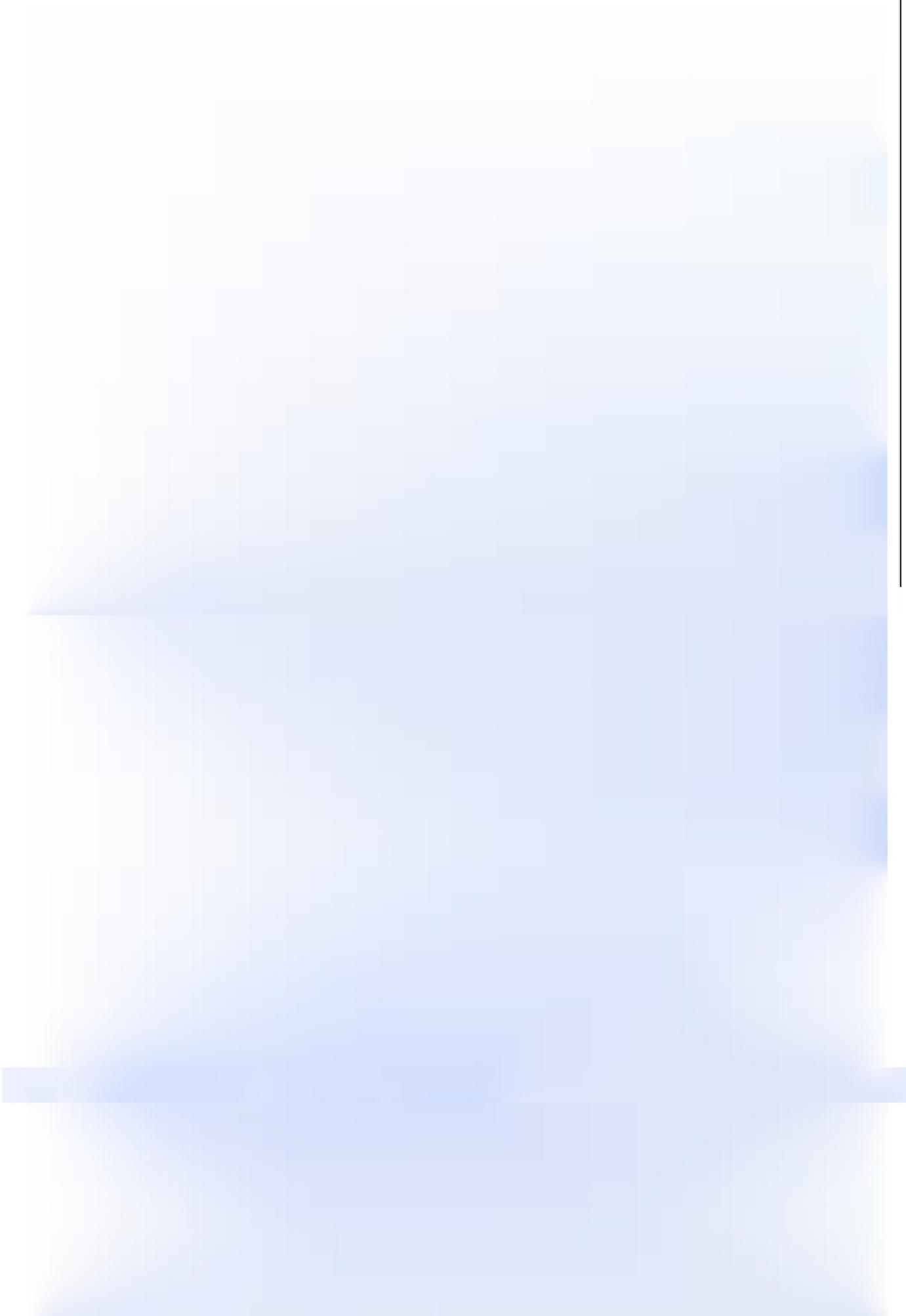
SEZIONE B: Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Titolo esecutivo posseduto:

Sentenza n. 1060/2020 emessa dal Tribunale di Vicenza, pubblicata in data 26/06/2020 RG 1689/2015 Rep. n. 2006/2020, munita di F.E. in data 20/07/2020 notificata unitamente all'atto di precetto in data 07/03/2023

Pignoramento: notificato il 01.06.2023 e consegnato dall'UNEP il 25.05.2023; trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza in data 05/07/2023 reg. gen. 15205, reg. part. 11076 contro _____ per la quota 1/1 della piena proprietà.







Ispezione Numero: **T 56429** del: **18/01/2024**

Comune di: **CAMISANO VICENTINO(VI)**

Catasto: **T Foglio: 6 Particella: 550**

Elenco Immobili

NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI

QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:

Dalla documentazione consultata risulta che i beni non ricadono su suolo demaniale e non vi è stato emesso provvedimento di declassamento. Si precisa che il corpo A descritto, si configura come viabilità privata di fatto uso pubblico (strada vicinale) per la quale il comune nel tempo potrà acquisirne e/o perfezionarne il titolo pubblico con un procedimento di esproprio.

QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:

Dalla documentazione consultata si è potuto verificare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO:

Risulta trascritto in data del 18/03/2014 nn. r.p. 3383 e r.g. 4292 un contratto preliminare di compravendita contro l'esecutato ed in favore della società _____ per i beni in oggetto (oltre ad altri), nonché in data 17/03/2015 nn. r.p. 3389 e r.g. 4499 domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica sempre contro l'esecutato ed in favore della società _____ per i beni in oggetto (oltre ad altri), per la citazione promossa da _____ contro l'esecutato relativa a contratto preliminare di compravendita non concluso con richiesta di condanna al risarcimento danni.

Con ordinanza n. 36 del 20.08.2009 prot. 11052 del comune di Camisano Vicentino è stato ordinato all'esecutato la demolizione delle opere eseguite in assenza di permesso a costruire e consistente nella fabbricato in muratura con copertura in legno e manto in coppi delle dimensioni di mq. 185,60 e di un volume di mc. 548,64. Il comune con mail del 26/01/2004 trasmetteva al sottoscritto il successivo decreto decisorio n. 583-21 del Tar Veneto pubblicato il 29/09/20221 con il quale si dichiarava l'improcedibilità del ricorso proposto dall'esecutato contro il Comune per l'annullamento dell'ordinanza n. 36/09 (n. 02383/2009 reg. ric.).

QUESITO 11 : VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

La stima viene svolta in relazione ai diversi corpi immobiliari per:

- Metodo comparativo: Corpi A-B-C-D-E.
- Metodo del costo di costruzione- ricostruzione: Corpi F-G-H.

Metodo comparativo (relativo ai terreni):

Per i terreni descritti (**corpi A-B-C-D-E**) il metodo di stima per "valore di mercato" corrisponde al più probabile prezzo che spunterebbe il bene qualora fosse messo in vendita così com'è, senza alcun procedimento di trasformazione, e si ritiene che la stima debba essere eseguita utilizzando il procedimento di stima detto "del confronto", o detto anche "sintetico-comparativo" che utilizza come parametro di confronto il metro quadrato di superficie. Sulla base di quanto sopra esposto, avuto riguardo alle destinazioni ed alle dimensioni dei terreni, il sottoscritto vista la commerciabilità stessa dei beni, considerandone i vincoli e limitazioni in essere, ritiene di applicare come criterio di stima: "il valore di mercato allo stato attuale" basandosi sulla superficie catastale ripartita. Il valore unitario attribuito considera in particolare le seguenti fonti:

1- V.A.M.- valori agricoli medi stabili dalla commissione provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza per l'anno 2024. **Regione agraria n. 8:** Pianura del basso Astico che comprende il territorio di Camisano Vicentino

Coltura a prato: Valore per ettaro: 87.900 € / 10.000 mq. = 8,79 €/mq.
 Coltura a prato irriguo: Valore per ettaro: 114.100 € / 10.000 mq. = 11,41 €/mq.
 Coltura a vigneto: Valore per ettaro: 95.100 € / 10.000 mq. = 9,51 €/mq.

Provincia di Vicenza		COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE DI VICENZA (Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327)									
		VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2023									
Coltura	Unità di misura	Regione Agraria									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Seminativo ^{(1) (6) (8)}	euro / ha	46.900,00	46.900,00	49.500,00	75.200,00	78.200,00	79.100,00	84.500,00	84.500,00	85.500,00	
Seminativo irriguo ^{(1) (6) (8)}	euro / ha		59.200,00	56.200,00	85.300,00	88.700,00	89.800,00	95.900,00	95.900,00	97.000,00	
Prato ^{(1) (6) (8)}	euro / ha	51.600,00	51.600,00	51.500,00	78.200,00	78.200,00	79.100,00	87.900,00	87.900,00	85.500,00	
Prato irriguo ^{(1) (6) (7)}	euro / ha		59.600,00	62.900,00	95.600,00	95.600,00	96.800,00	107.400,00	114.100,00	104.500,00	
Orto ^{(1) (2) (5) (6)}	euro / ha	84.420,00	84.400,00	111.400,00	116.600,00	116.600,00	119.000,00	131.000,00	131.000,00	127.400,00	
Orto specializzato ^{(1) (2) (6)} (asparago)	euro / ha				127.800,00	120.300,00	121.800,00	135.200,00	135.200,00	131.500,00	
Vivaio ^{(1) (2) (4) (6)}	euro / ha	52.800,00	52.800,00	55.700,00	84.700,00	84.700,00	85.700,00	95.100,00	95.100,00	92.500,00	
Vigneto ^{(1) (2) (6)}	euro / ha		103.200,00	104.000,00	105.300,00	105.300,00	106.500,00	118.300,00	118.300,00	115.100,00	
Vigneto DOC ^{(1) (2) (6) (15)}	euro / ha				171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	
Frutteto media intensività ^{(1) (2) (6) (10)}	euro / ha				99.000,00	99.000,00	100.200,00	111.200,00	111.200,00	108.200,00	
Frutteto intensivo ^{(1) (2) (6) (11)}	euro / ha				132.000,00	132.100,00	133.700,00	148.500,00	148.500,00	144.400,00	
Oliveto ^{(1) (2) (4) (6)}	euro / ha			86.600,00	86.000,00	85.000,00	86.000,00	95.500,00	95.500,00	92.900,00	
Castagneto ⁽¹⁾	euro / ha		20.100,00	21.200,00	32.300,00	32.300,00	32.600,00	36.300,00	36.300,00		
Risaia ^{(1) (6)}	euro / ha								103.100,00		
Pascolo ^{(1) (6)}	euro / ha	21.100,00	21.100,00	22.300,00	34.000,00	33.900,00	34.300,00	38.000,00	38.100,00	37.000,00	
Bosco Ceduo ^{(1) (14)}	euro / ha	13.100,00	13.100,00	13.800,00	15.000,00	15.000,00	15.200,00	16.900,00	16.900,00	16.400,00	
Bosco di alto fusto ^{(1) (14)}	euro / ha	14.100,00	14.100,00	14.900,00	16.200,00	16.200,00	16.300,00				
Pioppeto e altre colture arboree da legno ^{(1) (4) (9) (14)}	euro / ha				55.400,00	55.400,00	56.100,00	62.300,00	62.300,00	60.600,00	
Canneto ⁽¹⁾	euro / ha				15.300,00	15.300,00	15.500,00	17.200,00	17.200,00	16.800,00	
Incolto produttivo ^{(1) (12) (13)}	euro / ha	19.600,00	19.600,00	20.700,00	31.500,00	31.500,00	31.900,00	35.400,00	35.400,00	34.400,00	
Incolto improduttivo ^{(1) (12) (13)}	euro / ha	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	

NOTE:

(1) I valori tabellari vanno **diminuiti del 5%** se i terreni si trovano in **zona collinare** (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.) e **diminuiti del 20%** se i terreni si trovano in **zone montane** (altitudine superiore a 700 m sul livello del mare). Riferimento al punto più basso dell'appezzamento

(2) Se dotati di impianto fisso di irrigazione i valori sono **aumentati di 7.250 euro per ha.**

(3) I valori delle colture non comprese nella tabella sono così equiparati:
 Seminativo arborato = Seminativo - Seminativo arb. Irr. = Seminativo irr. - Prato arborato = Prato - Prato arbor. irrig. = Prato irriguo - Prato marcita = Prato irriguo - Pascolo cespugliato = Pascolo - Bosco misto = Bosco - Pasc./Bosco A.F. = Bosco AF. - Orto pieno campo = Orto - Pascolo arborato = Pascolo

(4) Valore agricolo riferito al solo terreno

(5) L'orto è da intendere come
 1. orticole a pieno campo le cui operazioni di semina (o trapianto) e raccolta sono ordinariamente meccanizzabili (patata, cipolla, pomodoro, radicchio ecc.)
 2. orticole avvicendate in successione tra loro
 3. orticole protette (l'indennità del VAM non comprende le strutture di protezione che vanno conteggiate a parte)

(6) Per le aziende certificate biologiche ai sensi del Reg. Ce n. 834/2007 (ex 2092/01), i valori tabellari sono aumentati del 15%.

(7) Se dotati di impianto fisso di irrigazione i valori sono aumentati di 1.500 euro per ettaro

(8) Se dotati di impianto fisso di irrigazione a drenaggio sottorranee, i valori sono aumentati di 3.000 euro per ettaro

(9) compresi gli arboreti per la produzione di legno/a

(10) Per frutteto di media intensività si intende il frutteto di piccole dimensioni, per lo più a carattere familiare e destinato all'autoconsumo, caratterizzato da piante che possono essere della stessa specie o di specie diverse piantate in filare o anche in ordine sparso

(11) Il frutteto intensivo è quel frutteto il cui prodotto viene venduto e che può essere costituito anche da un singolo filare

(12) INCOLTO IMPRODUTTIVO: area non coltivabile - INCOLTO PRODUTTIVO: area non coltivata ma passibile di coltivazione

(13) Le aree a servizio del fondo quali cappezagge, fossi, scoli, ecc.. ancorchè non direttamente coltivate vanno valutate come le aree coltivate contermini sulle quali insistono

- 2- dei reali valori di compravendita di terreni di natura pianeggianti ben serviti, destinati a prato e/o per colture agricole per i quali in zona le vendite, dalle informazioni assunte, si sono conclusa mediamente a prezzi compresi tra 7 e 10 €/mq.

Considerato infine le particolarità proprie dei terreni in oggetto quali:

- la reciproca relazione funzionale dei diversi corpi immobiliari che diventando nell'insieme area a servizio del fabbricato principale;
- le limitazioni per asservimenti di natura edilizia, urbanistica e per reti tecnologiche;
- la condizione di uso pubblico di fatto gravante sul corpo A che risulta essere viabilità esistente per la quale non vi è un provvedimento di esproprio;
- la attrezzature ed impianti presenti e le migliorie eseguite sul corpo D considerato strettamente pertinente al fabbricato principale;
- il deprezzamento per costo di demolizione del fabbricato E, e quindi la sua valorizzazione come area pertinenziale alle medesime caratteristiche del corpo D.

Si avviene alle seguente valorizzazione:

Descrizione Corpi	Consistenza (mq)	Coeff.	Valore unitario (€/mq)	Valore commerciale (€)
A) Area occupata da viabilità. Derivante per traslazione di un tratto di strada privata già di fatto di uso pubblico. Sentito l'ufficio lavori pubblici del comune non sono in corso procedure di esproprio.	785		-	
B) Area esterna a parco con accesso carraio (lato sud)	14.112	1,00	9,00	+ 127.008
C) Area agricola: vigneto - prato - orto (lato nord):	3.487	1,00	8,00	+ 27.896
D) Area esterna pertinenziale ai fabbricati in parte pavimentata (centrale)	4.744	1,00	20,00	+ 94.880
E) Fabbricato esterno oggetto di ordinanza di demolizione; Costo per intervento di demolizione e smaltimento con ripristino dello stato dei luoghi su mq. 186 per un volume di mc. 549. Intervento da eseguire con il recupero / rifacimento e/o traslazione degli impianti esistenti a servizio del fabbricato principale.			Come precedentemente determinati in misura preventiva	- 65.000
E) Area scoperta pertinenziale di risulta dalla demolizione a servizio del fabbricato	186	1,00	20,00	+ 3.720

Metodo del costo di costruzione- ricostruzione (Relativo al fabbricato F-G-H).

Si intende procedere alla determinazione di valore di mercato dei fabbricati e loro pertinenze tramite il procedimento di costo di costruzione. Valore al quale saranno detratti i costi per la vetustà del bene.

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in: Costo di ricostruzione (re production cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione; Costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione dell'edificio comprende:

- a) Costi Diretti: Costo di costruzione opere edilizie edificio
- b) Costi Indiretti: Oneri di urbanizzazione
Oneri professionali
Costi allacciamento servizi
Spese generali
Spese commercializzazione
- c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- d) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Procedimento empirico: La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione.

Procedimento analitico: Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali. Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari ed, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto. Il computo metrico estimativo ha due classificazioni.

Classificazione per materiali e lavorazioni:

- Si basa sull'organizzazione del cantiere; Si articola in categorie di lavoro; La caratteristica è la corrispondenza tra elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche.

Classificazione per funzioni (Norma UNI 8290-Metodi di classificazione e codificazione degli elementi tecnici della costruzione)

- Si basa sul sistema tecnologico, su prestazioni e funzioni
- Si articola in classi di unità tecnologiche ed elementi tecnici;
- La caratteristica è che nella stessa classe possono comparire lavorazioni diverse.

IL DEPREZZAMENTO: Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica 2. Obsolescenza funzionale 3. Obsolescenza economica.

Obsolescenza fisica: Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

Obsolescenza funzionale: Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica.

Obsolescenza economica: L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO: L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità: La distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene; la ricostruzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione; la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo. Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica.

Annotazioni: la relativa scheda tecnica di valutazione considera l'immobile completamente finito, e funzionale ed alla stessa sono stati applicati alla consistenza descritta costi di ricostruzione per tipologia dei materiali adeguamenti corretti per condizioni proprie e funzione.

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area		5-15%
SPESE				
A) Costo secco di costruzione				
		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
F) Locali principali uso abitativo. Piano terre e primo		346,00	1300,00	€ 449.800,00
F) Locale cantina interrata uso abitativo		36,00	650,00	€ 23.400,00
G) Autorimessa su portico al piano terra (pertinenza abitativa)		59,00	500,00	€ 29.500,00
H) Locali uso agricolo piano terra e primo		207,00	900,00	€ 186.300,00
			Totale C/C	€ 689.000,00
B) Spese tecniche				
Percentuale sul costo di costruzione 10,0%				
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità				0,1 € 68.900,00
SOMMA COSTO COSTRUZIONE				€ 757.900,00
ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%				€ 30.316,00
UTILE ORDINARIO PROMOT.				€ 30.316,00
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE				€ 818.532,00
VALORE AREA				
Rapporto complementarietà: 5 % sulla parte agricola e 15 % sulla parte abitativa				
Valore area incidenza abitativa (15% su 502.700)				€ 75.405,00
Valore area incidenza agricola (5 % su 186.300)				€ 9.315,00
VALORE A NUOVO				€ 903.252,00
DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà	
Costo di costruzione struttura		60%	18%	€ 74.412,00
Finiture		20%	18%	€ 24.804,00
Impianti		20%	18%	€ 24.804,00
SOMMA DEPREZZAMENTO				€ 124.020,00
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo				€ 903.252,00
Deprezzamento				€ 124.020,00
VALORE FINALE				€ 779.232,00
Anno di valutazione immobile '2024				
Anno di riferimento per la costruzione -Fine lavori principale 2006. Vetustà 18 anni				
Deprezzamento lineare struttura 60%		Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%		
N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di costo degli oneri comunali				

Adeguamenti e correzioni alla stima :

• A) Area occupata da viabilità.	-
• B) Area esterna a parco con accesso carraio (lato sud)	+ €. 127.008
• C) Area agricola: vigneto - prato - orto (lato nord)	+ €. 27.896
• D) Area esterna pertinenziale ai fabbricati in parte pavimentata (centrale)	+ €. 94.880
• E) Fabbricato esterno oggetto di ordinanza di demolizione / sedime;	- €. 65.000
• E) Area di sedime risultante dalla demolizione:	+ €. 3.720
• F-G-H) Fabbricato principale:	+ €. 779.232
• Spese di regolarizzazione edilizia, catastale e ripristini, per il fabbricato FGH e comprensivo della regolarizzazione del passo carraio e dei ripristini esterni sul corpo C (10% su 779.232):	- €. 77.923
• Spese per pratiche catastali di regolarizzazione:	- €. 7.000
• Spese condominiali	- €. 0,00
• Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	- €. 0,00
<u>Totale parziale:</u>	<u>+ €. 882.813</u>
• Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziarie che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato. Totale €. 882.813,00 – 15 % =	- €. 132.421
<u>Totale intero</u>	<u>+ €. 750.392</u>

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE pari ad arrotondati: € 750.000

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO FAMIGLIA.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA: In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Creazzo, lì 01.02.2024.

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato .