

TRIBUNALE DI VICENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 339/2013

██████████ procuratrice speciale di ██████████ (procedente)

xxxxx e yyyyy (esecutati)

Giudice: **Dott. Giulio Borella**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie Vicenza**
Prossima udienza: 27.09.2016 ore 10:30

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti in Comune di Sovizzo (VI), via Dante Alighieri n. 57-59-61

Marostica, 16 agosto 2016

Perito estimatore: **Geom. Gaetano Bortolomiol**

1 INDICE

1	Indice _____	2
2	Scheda sintetica e indice _____	3
3	Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto _____	4
4	Quesito _____	5
5	Note generali _____	7
6	Svolgimento delle operazioni _____	8
7	Identificazione del bene e sommaria descrizione _____	9
8	Storia catastale _____	18
9	Regolarità urbanistica _____	23
10	Valore e vendibilità _____	28
11	Stato di possesso _____	32
12	Vincoli e oneri _____	33
13	Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli _____	34
14	Lotti _____	37
15	Comoda divisibilità _____	38
16	Osservazioni finali _____	39
17	Allegati _____	40

2 SCHEDA SINTETICA E INDICE

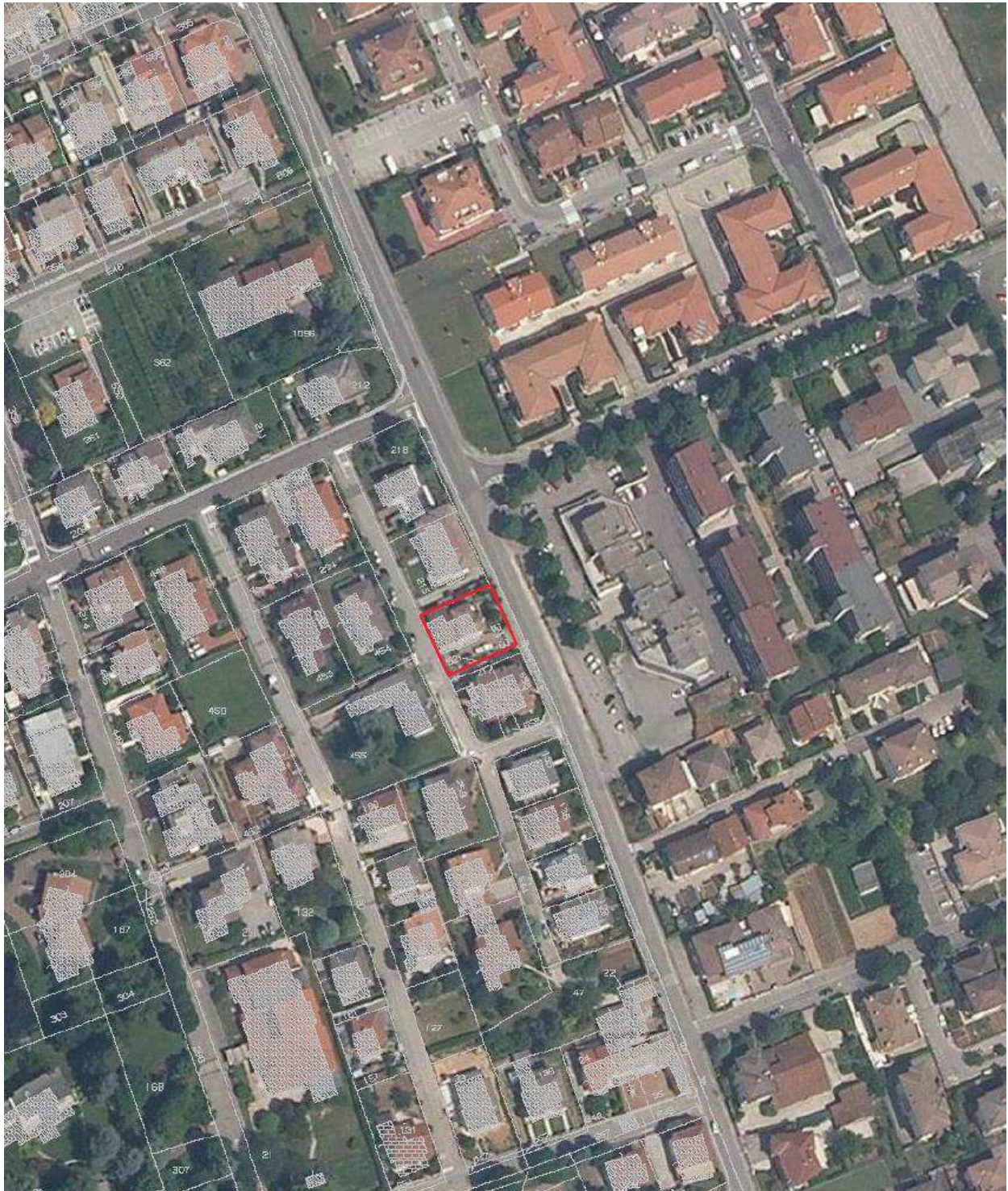
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 339/2013

GUBER S.P.A., procuratrice speciale di Oasis Securitisation S.R.L. (Procedente)

xxxxx e yyyyy comproprietari (Esecutati)

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	PAGINA
Diritto	piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno del sub 2 e rispettivamente per la quota di 2/3 e 1/3 del sub 9; coniugi in regime di separazione dei beni.	Pagina 9
Bene	abitazione al p.t. con area urbana; sup. commerciale mq 129,44	Pagina 10
Ubicazione	Sovizzo (VI), via dei Dante Alighieri n. 57-59-61.	Pagina 10
Stato	sufficiente.	Pagina 17
Lotti	no.	Pagina 37
Dati Catastali attuali	Catasto Fabbricati, Comune di Sovizzo (VI), foglio 10, mapp. 213: - sub 2 abitazione - cat. A/3 - cl. 2 - cons. vani 5 - r.c. € 258,23 - sub 9 area urbana - cons. mq 229 - frazionata ed assegnata in piena proprietà dopo il pignoramento	Pagina 18
Osservazioni rispetto al pignoramento	nessuna differenza per l'abitazione, i dati catastali coincidono; risulta invece effettuato lo stralcio di aree urbane da B.C.N.C., assegnando in piena proprietà il sub 9 agli esegutati	Pagina 21
Irregolarità/abusi	sì, in parte regolarizzabili, in parte da demolire/ripristinare, spesa stimata di circa € 8.200,00	Pagina 24
Valore di stima	valore ordinario € 94.000,00 - valore di mercato € 85.800,00 valore di vendita forzata € 73.000,00	Pagina 29
Vendibilità	scarsa.	Pagina 31
Motivo	momento di stasi del mercato immobiliare.	Pagina 31
Pubblicità	agenzie immobiliari del luogo.	Pagina 31
Occupazione	libero, al momento del sopralluogo del 24.06.2016.	Pagina 32
Titolo di occupazione	nessuno.	Pagina 32
Oneri	non ci sono spese condominiali.	Pagina 33
Varie	l'immobile presenta alcune difformità urbanistiche, edilizie e catastali da regolarizzare.	Pagina 24
APE	SI, emesso in data 15.07.2016, classe energetica "G".	Pagina 17

3 SOVRAPPOSIZIONE TRA MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



4 QUESITO

Il giorno 04.05.2016, lo scrivente Geom. Gaetano Bortolomiol, è stato nominato esperto ex art. 569 c.p.c.. Successivamente, tramite documento sottoscritto con firma digitale e trasmesso telematicamente alla Cancelleria delle esecuzioni in data 09.05.2016, ha dichiarato di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli, prendendo atto del quesito, come di seguito formulato. Si premette che il quesito viene riportato sinteticamente e non quindi nella sua integralità.

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

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivoltegli dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;

8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni);

9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;

10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;

11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

Comunica di essere reperibile ai seguenti recapiti:

indirizzo: via Europa n. 1 – 36063 Marostica (VI)

cell: 393/3322811

mail: info@bortolomiol.info

PEC: gaetano.bortolomiol@geopec.it

IL GIUDICE AUTORIZZA L'ESPERTO:

- a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché certificato di matrimonio del debitore;
- c) si rammenta alle Amministrazioni interessate che l'esperto stimatore è un ausiliario del G.E., che l'ordine di esibizione e consegna di documentazione del G.E. è ad esse rivolto ex art. 213 c.p.c., sicchè non sono dovute dall'esperto spese, così come non sarebbero dovute dall'Ufficio se fosse direttamente quest'ultimo a richiedere le informazioni.

5 NOTE GENERALI

Si precisa che durante i sopralluoghi dei vari immobili periziati, si è proceduto alla presa visione degli stessi ed al loro rilievo fotografico ([vedasi allegato n. 1](#) – documentazione fotografica), ma non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico, ad eccezione di alcune misure effettuate a campione.

Le misure sono state quindi rilevate per la quasi totalità dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici e in particolare da quelle relative ai titoli abilitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

La valutazione dei vari immobili viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, con precisazione che eventuali differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti.

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

Essendo gli immobili non completamente ultimati e non pienamente conformi a livello edilizio, urbanistico e catastale, gli eventuali oneri per l'ultimazione dei lavori e per la regolarizzazione delle difformità presenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

6 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

DATA	DESCRIZIONE
04.05.2016	Conferimento dell'incarico.
09.05.2016	Prestazione del giuramento per via telematica.
13.05.2016 e giorni seguenti	Visure catastali e richiesta planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizi Catastali.
13.05.2016 e giorni seguenti	Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, anche al fine di ricercare compravendite di immobili simili da comparare.
16.05.2016	Richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sovizzo (VI)
16.05.2016	Richiesta certificati di stato famiglia, di residenza storici e di matrimonio presso il Comune di Sovizzo (VI).
26.05.2016	Acquisizione certificati di stato famiglia e di residenza storici dal Comune di Sovizzo.
30.05.2016	Richiesta atto di provenienza presso Studio Notarile.
31.05.2016	Acquisizione atto di provenienza reperito presso Studio Notarile.
31.05.2016	Acquisizione parziale atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sovizzo (VI).
31.05.2016	Richiesta certificati di residenza storici, di stato famiglia e di matrimonio presso il Comune di Copertino (LE).
03.06.2016	Richiesta attestazione relativa alla mancanza di atti, a nome degli esecutati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sovizzo (VI).
07.06.2016	Acquisizione certificati di residenza storici, di stato famiglia e di matrimonio presso il Comune di Copertino (LE).
13.06.2016	Acquisizione attestazione relativa alla mancanza di atti, a nome degli esecutati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sovizzo (VI).
24.06.2016	Sopralluogo con rilievi sommari degli interni. Erano presenti il Custode (I.V.G. Vicenza) e l'esecutata.
27.06.2016	Acquisizione atto di compravendita e divisione, stipulato in data 15.06.2016 dal notaio Dott. Gianfranco Di Marco, inerente, nello specifico, una porzione di corte comune (area urbana sub 9).
04.07.2016	Incontro con Custode I.V.G. con redazione ed invio check list.
09.08.2016	Ispezioni ipotecarie di verifica a seguito dell'atto notarile stipulato in data 15.06.2016.

7 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

7.1 DIRITTO

Catasto Fabbricati in Comune di Sovizzo (VI), foglio 10, mappale 213, sub. 2 (abitazione di tipo economico, al piano terra):

Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, intestata a:

- **XXXXX**;
- **YYYYY**;
 - sposati in Comune di ██████████, atto numero 74, parte II, serie A, anno ████████, in regime di separazione dei beni. ([vedasi allegato n. 18](#) e [allegato n. 19](#) - certificati anagrafici)

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati con una proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti comuni ai sensi degli art. 1117 e seguenti del C.C., e in particolare sull'area sottostante e circostante il fabbricato individuato con la succitata particella n. 213.

A seguito dell'atto di Compravendita e Divisione del 15.06.2016, risulta inoltre effettuato lo stralcio di aree urbane da B.C.N.C., assegnando in piena proprietà l'immobile identificato presso il Catasto Fabbricati in Comune di Sovizzo (VI), foglio 10, mappale 213, sub 9 - area urbana di mq 229 - agli esecutati, rispettivamente per la quota di 2/3 e 1/3, in regime di separazione dei beni, come successivamente meglio esposto.

7.2 TITOLI DI ACQUISTO

- Atto di compravendita in data 16.05.2003, Rep. 173.095, Racc. 30.467 del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza il 03.06.2003, al n. 511, serie 1T, e trascritto a Vicenza il 05.06.2003 con R.G. n. 14.020, R.P. n. 9.512, con il quale veniva compravenduto il sub 2, mappale 213, foglio 10, del Comune di Sovizzo, comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti del codice civile, e in particolare sull'area sottostante e circostante il fabbricato medesimo, ed individuata con particella 213 di totali are 6.20. Parte venditrice: Sig.ra zzzzzzzzzzzzz. ([Vedasi allegato n. 7](#) – atto di provenienza).

- Atto di compravendita e divisione, stipulato successivamente al pignoramento, meglio indicato al seguente punto "7.4 Trasferimenti successivi". ([Vedasi allegato n. 8](#) – atto di compravendita e divisione).

7.3 TRASFERIMENTI PREGRESSI

Antecedente al ventennio, pervenuto alla precedente proprietaria con atti di compravendita:

- in data 13.09.1969, Rep. 662, Racc. 192 del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, registrato a Thiene il 23.09.1969, al n. 1241, Mod. 1, Vol. 94, trascritto a Vicenza il 23.09.1969 con R.G. n. 120, R.P. n. 108;
- in data 31.12.1970, Rep. 1.191, Racc. 508 del Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Arsiero, registrato a Schio il 12.01.1971, al n. 66, Mod. 1, Vol. 202, trascritto a Vicenza il 14.01.1971 con R.G. n. 486, R.P. n. 407.

7.4 TRASFERIMENTI SUCCESSIVI

Successivamente al pignoramento, con atto di compravendita e divisione, in data 15.06.2016, Rep. 61.948, Racc. 27.679, del Notaio Avv. Gianfranco Di Marco di Vicenza, trascritto a Vicenza il 24.06.2016 con R.G. n. 11.886, R.P. n. 8.499, una porzione di B.C.N.C. corte comune, così individuata ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, è stata oggetto di compravendita e divisione. Le tre aree urbane create, sono state così assegnate:

- a terzi, i sub 8 e 10 , mappale 213, foglio 10, in Comune di Sovizzo;
- alla Signora yyyyy per la quota di 1/3 ed al Signor xxxxx per la quota di 2/3, il sub 9 , mappale 213, foglio 10, in Comune di Sovizzo, consistente in un'area urbana ubicata al piano terra e avente una superficie catastale mq 229. ([Vedasi allegato n. 8](#) – atto di compravendita e divisione).

7.5 BENE E UBICAZIONE

Immobili a destinazione residenziale, ubicati in Comune di Sovizzo (VI), località Tavernelle, via Dante Alighieri n. 57-59-61. Essi sono composti da un'abitazione di tipo economico dislocata al piano terra, con annessa area urbana, come rilevabile dalla documentazione catastale.



7.6 DESCRIZIONE

Gli immobili sono situati in Comune di Sovizzo (VI), a circa km 1,5 dal centro, km 4 da Creazzo, km 5 dal casello dell'Autostrada A/4 di Montebelluna Maggiore, km 8 dal casello dell'Autostrada A/4 denominato Vicenza Ovest e km 10 da Vicenza. Essi sono ubicati in una zona residenziale sita a sud del centro cittadino, lungo la Strada Provinciale SP 35, denominata Peschiera dei Muzzi, e individuata nello stradario comunale come via Dante Alighieri.

Trattasi di abitazione di tipo economico, ubicata al piano terra, con annessa area urbana.

Gli accessi carraio e pedonale principali avvengono direttamente da via Dante Alighieri, rispettivamente con civici n. 57-59, tramite cancelli metallici non motorizzati. L'area scoperta esclusiva risulta pavimentata, per la parte esterna alla recinzione con masselli in calcestruzzo e per la parte interna con lastre di porfido in sufficiente stato di conservazione. L'area è anche accessibile da viale delle Mimose n. 7/A attraverso un cancello carraio scorrevole, anch'esso non motorizzato. Sono presenti inoltre altri due accessi comuni a tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato nel suo complesso, uno pedonale al civico n. 61 di via Dante Alighieri ed uno carraio al civico n. 7 di viale delle Mimose.

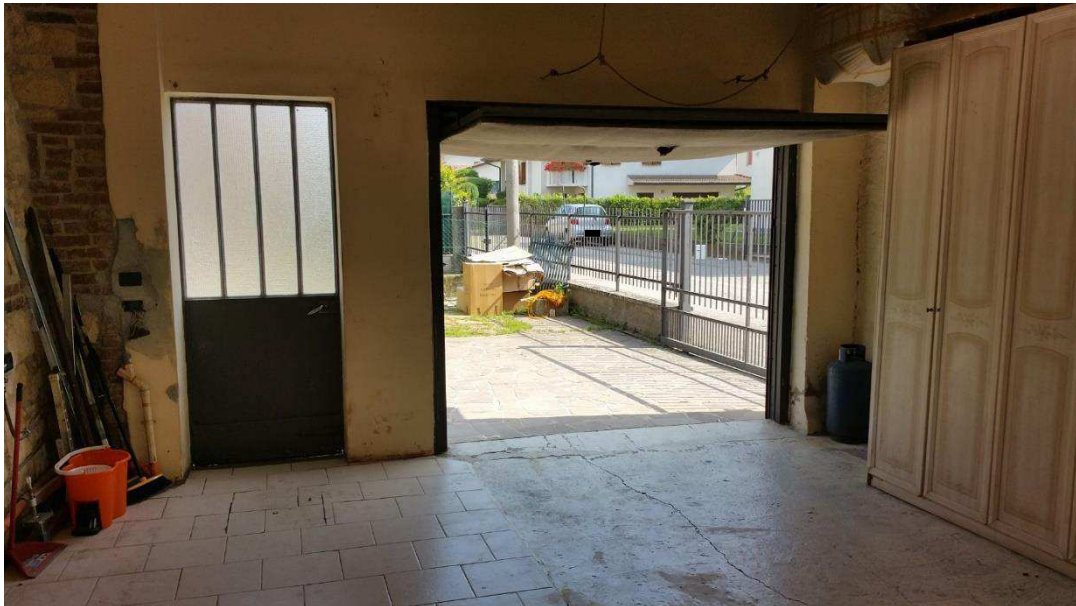


L'abitazione e relativa rimessa pertinenziale, attualmente identificate catastalmente con un'unica unità immobiliare urbana, risultano confinanti a sud con il cortile d'accesso divenuto di proprietà esclusiva degli esecutati in forza del succitato atto di compravendita e divisione del 15.06.2015, ad ovest, nord in parte ed est con un'area scoperta comune a tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato nel suo complesso, e a nord in parte con un'unità immobiliare intestata a terzi.

L'abitazione, ubicata al piano terra è composta da una stanza d'ingresso destinata a pranzo-soggiorno e dotata di caminetto, cucina, corridoio, due camere (di cui una di dimensioni molto limitate), bagno, centrale termica, cantina e rimessa.

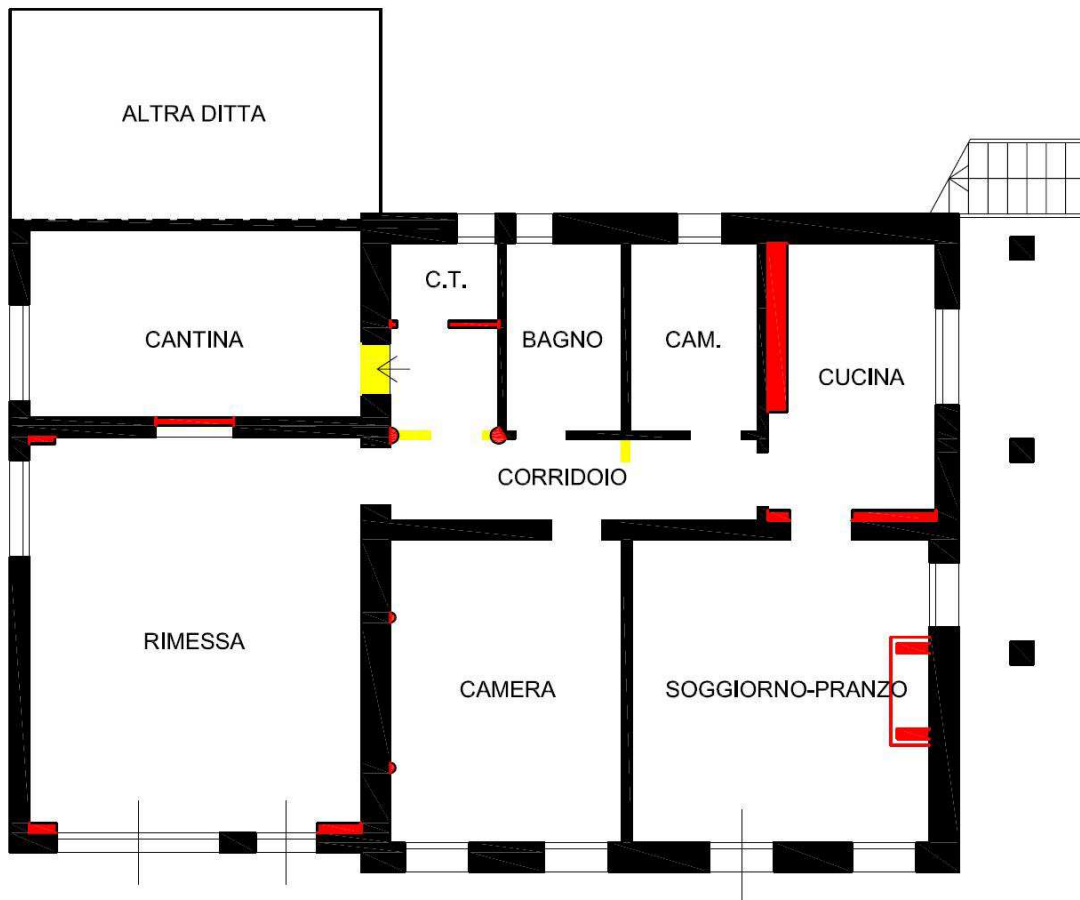


Quest'ultima è accessibile direttamente anche dall'esterno con accessi pedonale e carrabile separati.



La zona giorno, con caminetto, si presenta abbastanza luminosa essendo dotata di due finestre che si affacciano a sud-est e una porta, verso sud, costituente questa l'accesso dell'abitazione. La cucina è dotata di una finestra rivolta ad est. Mediante il corridoio si raggiungono le camere, il bagno con doccia, la centrale termica, la cantina e la rimessa. I locali presentano altezza media di circa m 2,90.

([Vedasi allegato n. 25](#) – distribuzione planimetrica interna dei locali).



LEGENDA



Relativamente all'interno dell'unità abitativa, al livello edilizio-urbanistico, pur essendoci una discreta rispondenza distributiva dei locali, planimetricamente sono state rilevate alcune difformità da regolarizzare. Solo a titolo indicativo e non esaustivo si indicano:

- diverso dimensionamento delle altezze di alcune forometrie di finestre esterne;
- realizzazione e/o demolizione di alcune pareti e/o manufatti interni;
- ricavo di una centrale termica nel locale originariamente autorizzato come ripostiglio;
- eliminazione gradino antistante l'ingresso pedonale dell'abitazione;
- diverse dimensioni planimetriche dei locali, con differenze sia entro la tolleranza del 2% stabilita dall'articolo 34 comma 2-ter del DPR 380/2001, che oltre;

- diverse altezze dei locali come meglio riportato in seguito;
- discrepanze rilevate negli elaborati grafici progettuali interessanti le parti comuni: ad esempio sui prospetti reperiti mancano i pilastri realizzati ad est dell'abitazione;
- realizzazione di un box e di una tettoia sulla corte comune posta a nord dell'edificio, senza idoneo titolo abilitativo, senza il rispetto tra l'altro delle distanze dai confini e dai fabbricati.

Per quanto riguarda le altezze infatti, si evidenzia che ne sono state rilevate alcune a campione all'interno dell'abitazione, risultando le stesse leggermente oltre la tolleranza sopra indicata, ovvero variando indicativamente tra m 2,86 e m 2,94, anziché m 3,00 come indicato dal progetto autorizzato. A tal proposito comunque si richiama anche il D.M. del 05.07.1975, che relativamente all'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, prevede l'altezza di m 2,70.

A titolo informativo, relativamente alla tolleranza sopra citata, si riporta esplicitamente quanto stabilito per le costruzioni edili dall'articolo 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011 che ha introdotto il comma 2-ter all'articolo 34 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico dell'Edilizia): *«ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali»*. Parte delle altezze rilevate, supera tale tolleranza. Per le difformità relative alle parti esterne del fabbricato, si rimanda al capitolo 8 della presente perizia.

Anche per quanto riguarda la regolarizzazione di quanto sopra descritto, si rimanda, al medesimo capitolo, in quanto inerente alla regolarità urbanistica.

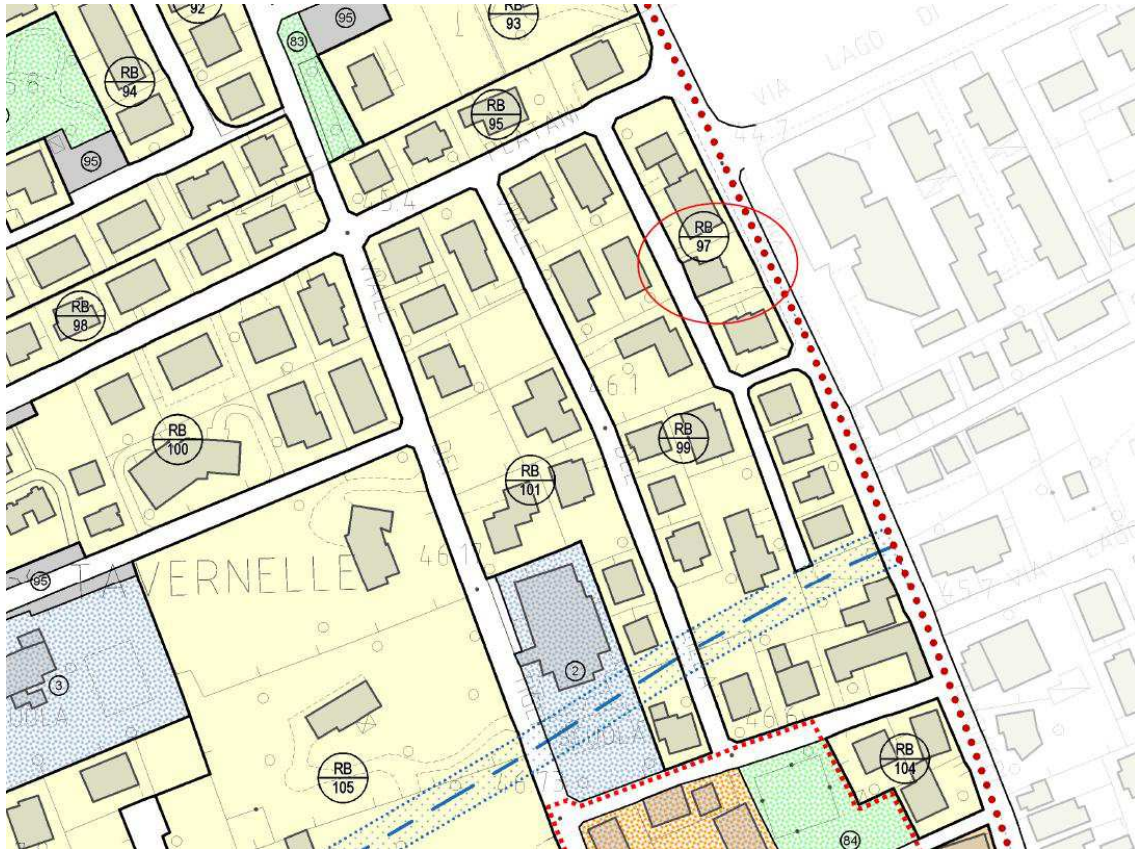
Si evidenzia che le planimetrie catastali riportano una situazione ancora differente, ovvero diversa sia da quanto approvato a livello edilizio-urbanistico, che da quanto effettivamente realizzato. Inoltre, l'individuazione catastale dovrà essere regolarizzata scorporando la rimessa dall'abitazione e creando quindi un'unità immobiliare indipendente.

Si precisa che non sono state fornite le certificazioni di conformità e/o libretti di uso e manutenzione degli impianti, questi in parte risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio e in parte realizzati in seguito.

Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda specificatamente gli immobili oggetto di valutazione, non appaiono essere stati eseguiti importanti o recenti interventi manutentivi. Risultano invece essere stati eseguiti alcuni interventi di manutenzione ordinaria, come risulta dalla comunicazione inoltrata al Comune di Sovizzo nell'anno 2010. A tal proposito si rileva che per la realizzazione di alcune opere sarebbe stato necessario altra tipologia di titolo abilitativo. Parecchi lavori eseguiti consistono infatti di fatto in opere eseguite in assenza di idoneo titolo abilitativo e necessitano quindi di regolarizzazione.

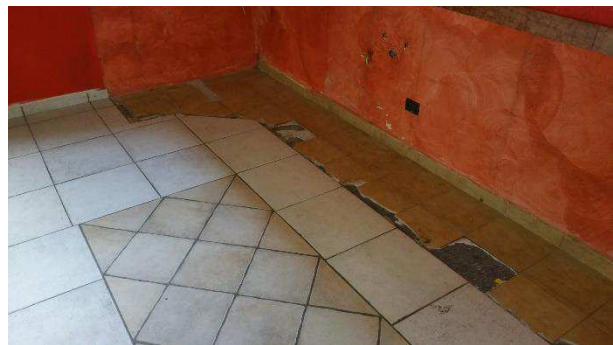
Il grado di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente, tenuta anche in considerazione la vetustà degli immobili stessi facenti parte di un edificio edificato antecedente al 1967 e oggetto di numerosi interventi eseguiti per la maggior parte negli anni '70, come risultante dalla documentazione reperita.

L'edificio urbanisticamente risulta inserito all'interno di una zona residenziale, denominata Z.T.O. RB/97, avente destinazione a "Tessuto residenziale basso" e normata dall'art. 5 del P.I. vigente.



Caratteristiche generali, strutturali e di finiture

Le strutture verticali risultano per la parte fuori terra parte in pietra e parte in muratura tradizionale. I solai presumibilmente sono in latero-cemento. Il manto di copertura del tetto è in coppi di laterizio, le lattonerie sono in rame. Le pareti esterne sono in parte intonacate al civile con sovrastante tinteggiatura e limitatamente alle pareti sud ed est, in parte in pietra e mattoni lavorati entrambi a faccia vista.

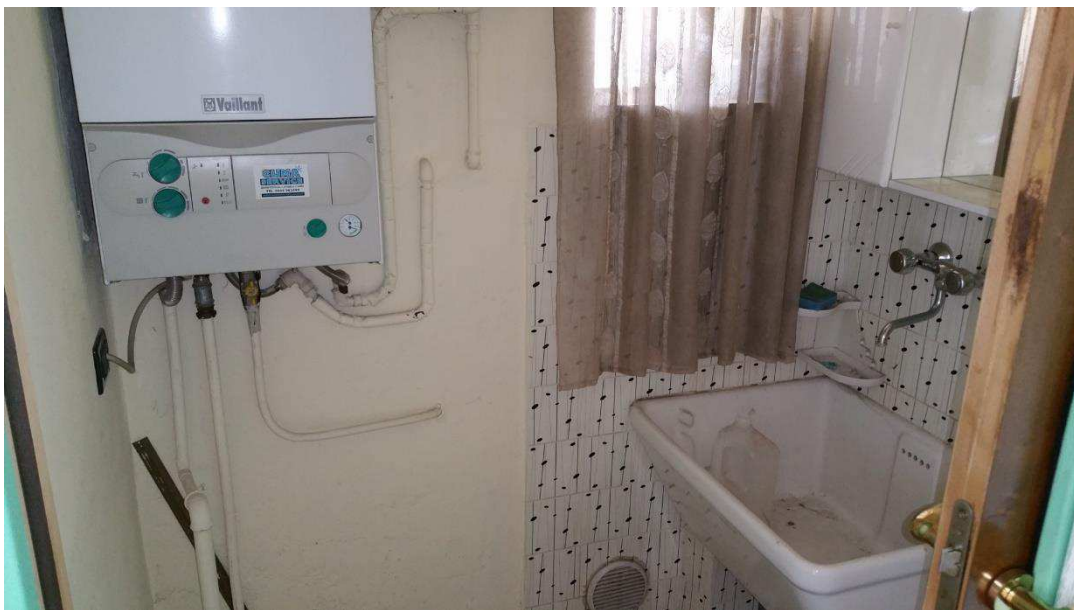


Le forometrie delle finestre e delle portefinestre presentano davanzali in calcestruzzo liscio e soglie in piastrelle. I pavimenti della zona soggiorno-pranzo, delle camere e del corridoio, sono in linoleum; i pavimenti e i rivestimenti della cucina, del servizio igienico, della centrale termica e della cantina sono in piastrelle di ceramica; il pavimento della rimessa è in parte in piastrelle e in parte in calcestruzzo liscio. All'abitazione si accede tramite un portoncino in pvc non blindato. I serramenti esterni sono per la maggior parte in legno di colore bianco con vetro semplice mentre gli scuri sono in legno di colore scuro. Alcune finestre sono dotate di serramento in metallo. Come già precisato, gli accessi esterni, dell'autorimessa sono dotati di un portone basculante e di una porta entrambi in metallo. Si rileva come, tra l'abitazione e la rimessa, non sia presente una porta REI di separazione tra i due ambienti.

Gli intonaci interni all'abitazione sono generalmente di tipo civile con sovrastante tinteggiatura. Nella parte bassa delle murature è visibile in vari punti umidità di risalita. Alcuni locali risultano dotati di predisposizione dell'impianto di condizionamento.

Il fabbricato, nel suo complesso, insiste su un lotto avente superficie catastale di mq 620. L'area scoperta esclusiva, di superficie catastale pari a mq 229, si compone di un cortile principalmente pavimentato in porfido e di una piccola area a verde a sud. La proprietà è delimitata da recinzioni con muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera o rete metalliche. I cancelli, pedonale e carrai, non risultano motorizzati e sono realizzati in ferro verniciato di colore grigio scuro.

Nella centrale termica si trova installata la caldaia con alimentazione a gas.



Il contatore dell'energia elettrica è posizionato all'interno dell'abitazione, nella stanza adibita a pranzo-soggiorno.

Si relaziona che al momento del sopralluogo, il giorno 24.06.2016, l'abitazione non risultava abitata e all'interno vi era mobilia usata e vari oggetti, soprattutto nella rimessa.

Criticità

Non sono stati reperiti né forniti dall'esecutato le certificazioni e/o libretti degli impianti.

7.7 CONSIDERAZIONE SULLO STATO GENERALE DEI BENI

Lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente SUFFICIENTE.

7.8 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Durante i sopralluoghi effettuati sui beni, non sono state riscontrate particolari problematiche tali da dover giustificare interventi manutentivi urgenti.

7.9 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sovizzo (VI), non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica. Essendo uno degli adempimenti da effettuare da parte del sottoscritto, in quanto previsti all'interno della nomina ricevuta, lo stesso ha provveduto ad incaricare il Geom. Giancarlo Barban di Torri di Quartesolo (VI), in qualità di ausiliario, di predisporre e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione.

Detto Attestato è stato emesso, dal predetto tecnico ausiliario incaricato, in data 15.07.2016, con codice identificativo n. 73800/2016, codice chiave n. b12098fac5, validità sino al 15.07.2026, con indicazione di una prestazione Energetica globale del fabbricato in classe energetica G. ([Vedasi allegato n. 23](#) – attestato di prestazione energetica).

Il codice catasto dell'impianto termico, rilasciato dalla ditta XXXXXXXXXX, come rilevato dalla scheda identificativa dell'impianto datata 14.07.2016, con codice catasto n. 201600307194 e codice chiave n. 57873abf5. ([Vedasi allegato n. 24](#) – libretto impianto).

8 STORIA CATASTALE

8.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Area di sedime e pertinenziale

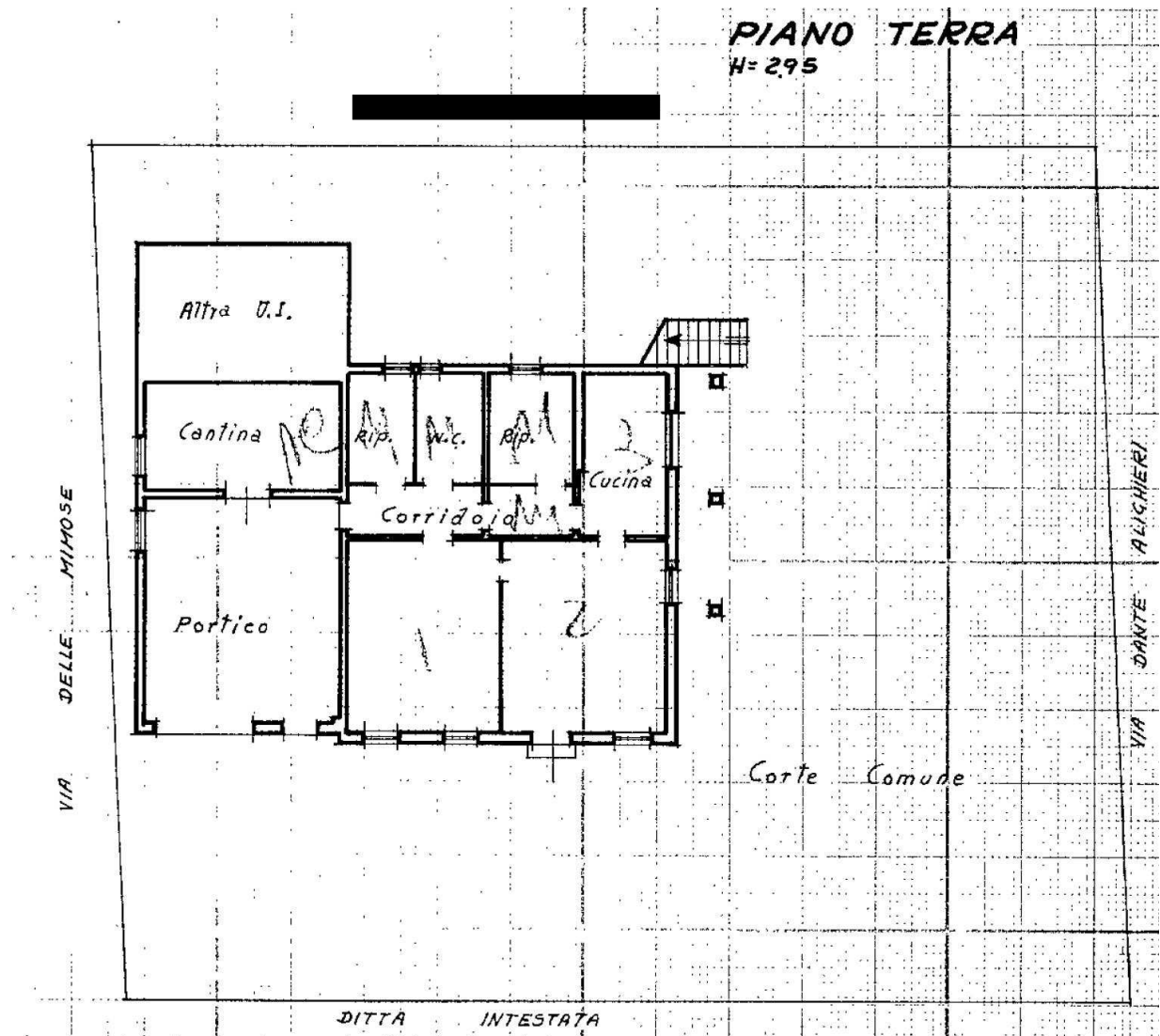
Catasto Terreni – Comune di Sovizzo – foglio 10 – mappale 213

- ente urbano avente superficie catastale di mq. 620 ([Vedasi allegato n. 2](#) – visure catastali).
- Confini lotto, in senso N. E. S. O.: mapp. 215, Strada Provinciale via Dante Alighieri, mapp. 521, Strada Comunale viale delle Mimose, salvo più recenti e/o precisi. ([Vedasi allegato n. 3](#) – estr. mappa catastale).



Abitazione di tipo economicoCatasto Fabbricati – Comune di Sovizzo – foglio 10 – mappale 213

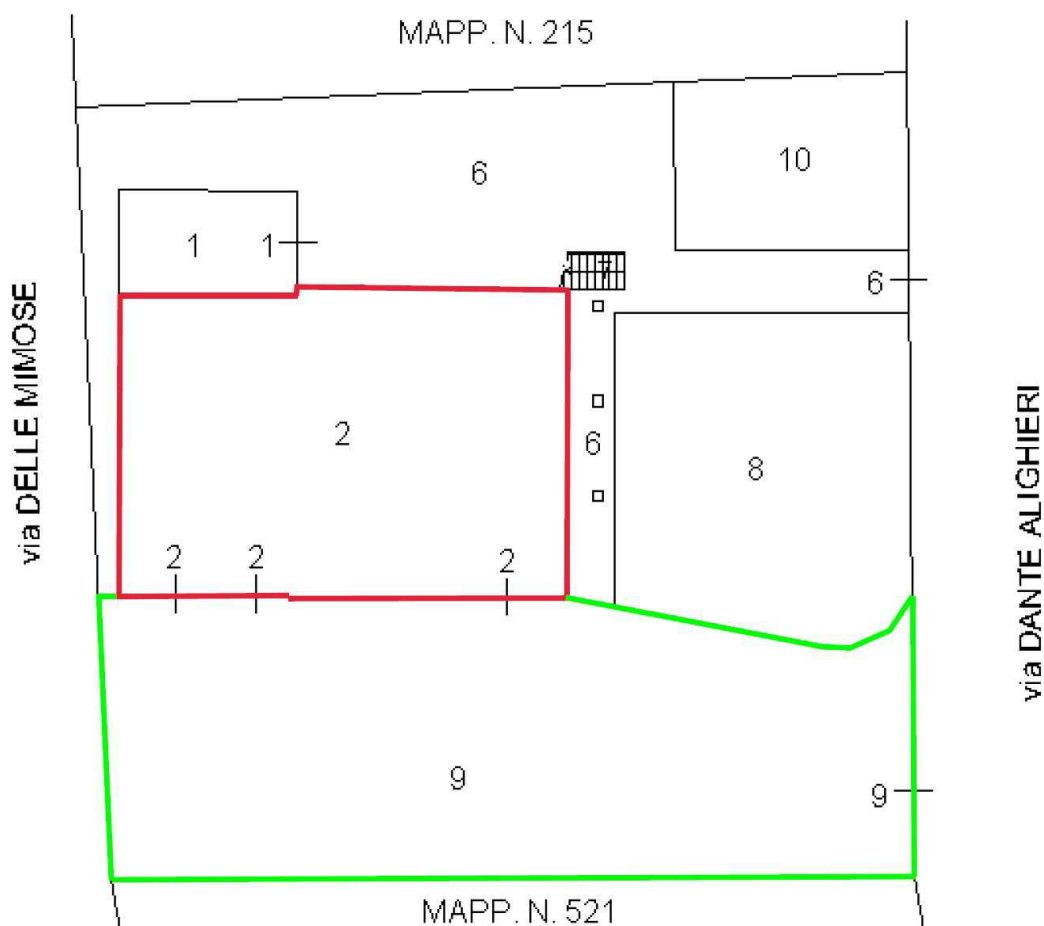
- sub 2 categoria A/3 classe 2 consistenza vani 5 – superficie catastale totale mq 118
- rendita catastale € 258,23
- via Dante Alighieri, piano T
- confini unità immobiliare, in senso N. E. S. O.: mapp. 213 sub 1, 6, 7 e 9
- intestata agli esecutati, dal 16.05.2003:
 - XXXXX,
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
 - YYYYY
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.



Area Urbana

Catasto Fabbricati – Comune di Sovizzo – foglio 10 – mappale 213

- sub 9 categoria area urbana consistenza mq 229
- via Dante Alighieri n. 61, piano T
- confini unità immobiliare, in senso N. E. S. O.: mapp. 213 sub 2, 6 e 8, Strada Provinciale via Dante Alighieri, mapp. 521, Strada Comunale viale delle Mimose, salvo più recenti e/o precisi
- intestata agli esecutati, dal 15.06.2016:
 - xxxxx,
proprietà per 2/3 in regime di separazione dei beni;
 - yyyyy
proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni.



PIANO TERRA

Variazioni storiche

Catasto Terreni – Comune di Sovizzo – foglio 10 – mappale 213

- Tipo Mappale del 11/04/1998, in atti dal 11/04/1998, atto in deroga (n. 1945.1/1998);
- Impianto meccanografico del 31/03/1974.

Catasto Fabbricati – Comune di Sovizzo – foglio 10 – mappale 213 – subalterno 2

- Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 30/01/1973, in atti dal 04/03/1998, attribuzione mappale, subalterno e classamento (n. 36.3/1973) riferimento prot. 37/73.

Catasto Fabbricati – Comune di Sovizzo – foglio 10 – mappale 213 – subalterno 9

- Costituzione del 10/06/2016, protocollo n. VI0064500, in atti dal 13/06/2016, stralcio di aree urbane da B.C.N.C. (n. 1332.1/2016).

([Vedasi allegato n. 4](#) – planimetrie catastali).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali, desunti dalle visure catastali effettuate, sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, precisando però che l'atto di pignoramento interessa solamente l'immobile identificato in Comune di Sovizzo, foglio 10, mappale 213, sub 2, intestato agli esecutati, con i seguenti diritti:

xxxxx, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

yyyyy, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Come precedentemente descritto, successivamente al pignoramento, è stato effettuato lo stralcio di aree urbane dal B.C.N.C. "corte comune", con assegnazione dell'immobile identificato in Comune di Sovizzo, foglio 10, mappale 213, sub 9, categoria area urbana di mq 229, agli esecutati, con i seguenti diritti:

xxxxx, proprietà per 2/3 in regime di separazione dei beni;

yyyyy, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni.

Giudizio di regolarità/docfa

Tra lo stato catastale attualmente agli atti e quanto di fatto realizzato, sono state riscontrate difformità. In particolare, per quanto riguarda sia l'abitazione che la rimessa, previa anche regolarizzazione edilizio-urbanistica, dovrà essere effettuata la variazione catastale con la sistemazione delle incongruenze rilevate e già descritte nel precedente paragrafo 7.6. Come precisato in tale paragrafo si ribadisce che la rimessa dovrà essere accatastata autonomamente, quindi come unità immobiliare urbana a sé stante.

Per quanto riguarda l'area urbana posta a sud del fabbricato, derivante dallo stralcio dalla "corte comune", effettuato in data 10.06.2016, si rileva come la superficie indicata nella documentazione di cui al relativo atto di aggiornamento sia maggiore di quanto rilevabile dalla mappa e dalla planimetria catastale agli atti.

Si evidenzia infatti che la superficie del mappale 213, rilevabile graficamente dall'elaborato planimetrico del 10/06/2016, protocollo n. VI0064500, in atti dal 13/06/2016, redatto ai fini dello stralcio di aree urbane da B.C.N.C., risulta superiore alla superficie catastale rilevabile appunto dalla mappa e dalla planimetria agli atti. Un'ipotesi potrebbe essere che sia inserito nel suddetto atto di aggiornamento anche il mappale 521 del foglio 10 del Comune di Sovizzo, avente superficie nominale di mq 69, risultante catastalmente di proprietà di terzi. Per verificare puntualmente tale situazione bisognerebbe effettuare un riconfinamento, questo non effettuato dal sottoscritto, in quanto non oggetto del presente incarico.

Ai fini della presente valutazione, prudenzialmente, si ritiene opportuno detrarre dalla superficie catastale di mq 229 del mappale 223 sub 9, la suddetta superficie catastale di mq 69 del mappale 521, sempre del foglio 10 del Comune di Sovizzo.

Sovrapposizione fra mappa catastale e foto satellitare

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale e l'ortofoto della zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di valutazione, si riscontra una scarsa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Come già precisato precedentemente, si relaziona che non sono stati effettuati rilievi metrici e/o topografici degli esterni.

Si precisa che parte delle inesattezze visibili nella sovrapposizione, derivano dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che dell'ortofoto.

([Vedasi allegato n. 26](#) – sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto).

9 REGOLARITÀ URBANISTICA

9.1 TITOLI URBANISTICI

Attestazione su atto notarile di provenienza dove la parte venditrice ha dichiarato che: *“le opere relative alle unità immobiliari in contratto costituenti un unico fabbricato sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967”, e che successivamente per il fabbricato suddetto sono stati rilasciati dal Comune di Sovizzo i seguenti documenti”* di cui si omette l’elenco in quanto a seguire si riporta l’elencazione completa di quanto reperito dallo scrivente.

Con verifica effettuata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sovizzo (VI), sono stati reperiti e visionati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia del 06.11.1969, n. 75, pratica n. 2321, per adattamento di vecchio fabbricato ad uso garage e ripostiglio. ([Vedasi allegato n. 9](#) – licenza edilizia).
- Licenza Edilizia del 28.02.1970, n. 306, pratica n. 543, per sopraelevazione di un fabbricato. ([Vedasi allegato n. 10](#) – licenza edilizia).
- Licenza Edilizia del 18.12.1970, n. 350, pratica 3534/70, per sistemazione di fabbricato ad uso civile abitazione. (licenza edilizia).
- Licenza Edilizia del 02.12.1972, n. 211 bis, pratica 2360/72, per costruzione muretta di recinzione. (licenza edilizia).
- Concessione Edilizia del 03.02.1978, n. 260, per lavori di ristrutturazione. (concessione edilizia).
- Comunicazione per l’esecuzione di opere di manutenzione ordinaria del 07.06.2010, prot. 4717. (comunicazione manutenzione ordinaria).

Si evidenzia che il Responsabile dell’area urbanistica del Comune di Sovizzo, in data 13.06.2016, prot. 1262, ha rilasciato l’attestazione con l’elenco dei titoli edilizi reperiti e visionati dallo scrivente. (attestazione con elenco titoli edilizi reperiti).

9.2 ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Con verifica effettuata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sovizzo (VI), sono stati reperiti e visionati i seguenti documenti:

- Licenza di Abitabilità del 24.08.1971, relativa alle licenze edilizie n. 75 del 06.11.1969, n. 306 del 28.02.1970, n. 350 del 18.12.1970, per fabbricato ad uso civile abitazione. (licenza di abitabilità).
- Licenza di Abitabilità del 14.03.1979, relativa alla concessione edilizia n. 260 del 03.02.1978, per fabbricato ad uso civile abitazione. (licenza di abitabilità).

9.3 ABUSI

In merito alla conformità edilizia-urbanistica di quanto edificato, si sottolinea che gli immobili, nello stato realizzato, non trovano esatta corrispondenza tra quanto riportato nell'ultimo progetto approvato, con quanto riportato nelle planimetrie catastali e con quanto realizzato e visibile.

Difformità interne: per quanto riguarda sia l'abitazione che la rimessa, si rilevano incongruenze generali relative alle altezze interne, alle dimensioni planimetriche, alla diversa distribuzione di alcuni spazi interni, alla posizione di alcune murature e forometrie, alla realizzazione e/o demolizione di alcune pareti e/o manufatti interni, con differenze nelle dimensioni sia entro la tolleranza del 2% stabilita dall'articolo 34 comma 2-ter del DPR 380/2001, che oltre;

Difformità esterne: diverso posizionamento di alcune forometrie, mancanza dei gradini antistanti la porta d'accesso, opere interessanti anche parti comuni, come ad esempio la presenza dei pilastri realizzati ad est dell'abitazione non indicati nei prospetti. Risultano inoltre realizzati un box ed una tettoia sulla corte comune posta a nord del fabbricato, edificati senza idoneo titolo abilitativo, senza il rispetto tra l'altro delle distanze dai confini e dai fabbricati. Sono stati realizzati delle canne fumarie e dei camini sulla copertura non previsti nei progetti autorizzati.

Le sopraelencate opere eseguite in difformità, dovranno essere regolarizzate. A tal proposito, il paragrafo a seguire individua quanto ad esse attinente.

9.4 SANABILITÀ E COSTI

Le difformità interne/esterne indicate al punto precedente, sono in parte regolarizzabili.

Si premette che, non essendo a conoscenza dell'epoca di esecuzione delle opere difforme, ovvero non sapendo se le opere difforme siano state realizzate negli anni '60 – '70, epoca di realizzazione dei lavori di cui ai titoli abilitativi elencati nel paragrafo 9.1 della presente relazione, o se successivamente alla fine di detti lavori, non è determinabile in quale fattispecie normativa rientrino dette opere, e più precisamente se le stesse consistono in opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo oppure realizzate in assenza di titolo

abilitativo. Ai soli fini della quantificazione dell'importo per la loro regolarizzazione, si ritiene comunque che risulti ininfluente l'applicazione dell'una o dell'altra fattispecie normativa.

In merito, si richiamano i seguenti articoli di legge, relativi rispettivamente a:

- interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dal titolo edilizio
 - accertamento di conformità
 - interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità
- art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che precisa: "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, ...omissis...";
 - art. 36 commi 1 e 2 del medesimo suddetto decreto che precisa: "in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività, ...omissis..., il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda" e "Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso;
 - art. 37 comma 1 del medesimo suddetto decreto che precisa: "la realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22 commi 1 e 2, in assenza della o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro".

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune, il sottoscritto quantifica il costo dell'oblazione e/o della sanzione per la sanatoria delle opere difformi riscontrate relativamente alle altezze interne, alle dimensioni planimetriche, alle variazioni alle murature e alle forometrie, alla distribuzione di alcuni spazi interni, ed alla realizzazione e/o demolizione di alcune pareti e/o manufatti interni, e per le quali trova applicazione l'art.36 commi 1 e 2 e/o l'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in circa € 1.000,00.

A questo importo vanno aggiunti:

- Circa € 1.000,00 - quale importo di sanzione quantificato per la regolarizzazione, in via prudenziale, del portico posto ad est del fabbricato, in quanto non indicato nei prospetti rappresentati negli elaborati

grafici di progetto approvato, e per il quale trova applicazione l'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

- Circa € 800,00 - per spese per opere di compartimentazione del locale destinato a rimessa in quanto comunicante con l'unità abitativa, ammontano a. Tali spese vengono inserite nel presente elenco, anche se in realtà consistono nell'esecuzione di opere indispensabili ai fini del necessario adeguamento di parte del fabbricato alle normative vigenti, senza l'esecuzione delle quali non è possibile l'ottenimento del certificato di agibilità.
- Circa € 500,00 - per quota parte delle spese per demolizione, trasporto con smaltimento dei materiali di risulta alle pubbliche discariche, del box e della tettoia ubicati sulla corte comune posta a nord dell'edificio, realizzati senza idoneo titolo abilitativo, e non rispettando tra l'altro le distanze dai confini e dai fabbricati. L'ammontare complessivo a corpo, è quantificato in circa € 1.500,00, ma tale spesa, essendo inerente opere realizzate sulla corte comune, a parere dello scrivente, deve essere ripartita tra gli aventi titolo, considerando pertanto appunto la quota di spettanza all'abitazione al piano terra, pari a circa € 500,00. Si precisa inoltre che viene valutato e proposto l'intervento di demolizione in quanto risulta dubbia una possibile regolarizzazione dei manufatti edificati.
- Circa € 4.900,00 - comprensive di oneri accessori come per legge, per spese tecniche per prestazioni inerenti le pratiche per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale da presentare presso gli enti preposti, ecc..

Riassumendo, le spese complessive da sostenere per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche, catastali e per gli adeguamenti necessari da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti, compresi anche interventi di demolizione, sono quantificate, a titolo indicativo, in € 8.200,00.

Si relaziona che le opere eseguite in parziale difformità rispetto ai progetti autorizzati, risultano essere state eseguite dai precedenti proprietari indicativamente negli anni '60-'70 all'epoca di costruzione del fabbricato, e in parte dagli eseguiti dal 2003 al 2010 circa.



Le spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale e per gli adeguamenti necessari da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti, sono state determinate a corpo e sono da ritenersi indicative in quanto, per motivi di tempistiche ristrette, non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà pertanto essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'aggiudicatario, anche a seguito di un rilievo puntuale degli immobili e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia.



10 VALORE E VENDIBILITÀ

10.1 METODO DI VALUTAZIONE

Metodo di valutazione (MCA + Sistema di Stima)

Il metodo di valutazione è stato scelto tra quelli previsti dagli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S.). Il più probabile valore di mercato viene stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione considerando le caratteristiche sia generali che specifiche dell'immobile, come in seguito meglio specificato. Il primo procedimento applicato è il metodo del Market Comparison Approach (MCA), un procedimento condiviso a livello internazionale che prevede la comparazione diretta su base pluriparametrica del bene oggetto di stima, definito "subject", con immobili simili, definiti "comparabili", di recenti compravendite di cui è noto il prezzo.

Il secondo procedimento applicato è il Sistema Generale di Stima che consente di calcolare il valore delle caratteristiche immobiliari qualitative, in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato. Esso si fonda su un sistema di equazioni riguardanti i confronti tra gli immobili comparabili e l'immobile "subject" da valutare. L'equazione elementare afferma il principio secondo cui la differenza di prezzo tra due immobili è funzione della differenza negli importi delle caratteristiche possedute.

Con tali sistemi di stima si trovano il valore di mercato (costante) ed i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative. Dal punto di vista metodologico il sistema generale di stima opera secondo i principi del MCA e per questo i due procedimenti possono essere abbinati.

Si specifica che il valore di mercato è da intendersi così come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa IV edizione, capitolo 4, ovvero: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il quesito postomi riferisce di determinare il più probabile "valore di mercato" degli immobili sopra descritti ed il loro più probabile "valore in caso di vendita forzata", ossia nel caso in cui il venditore fosse costretto a vendere senza svolgere un appropriato periodo di marketing. Si ricorda che la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una particolare situazione nella quale si effettua il trasferimento.

Si rileva che nella zona periferica dove sono ubicati gli immobili, nell'ultimo periodo è stato effettuato un limitato numero di trasferimenti immobiliari, che principalmente riguardano atti di cessioni di quote, donazioni e successioni, mentre riguardano estremamente poco atti di compravendite di immobili simili.

Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della presente perizia tecnica, le consistenze metriche sono reperite dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi recuperati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sovizzo, con determinazione sia della superficie esterna lorda (SEL) che delle superfici commerciali, in base ai rapporti mercantili in seguito elencati. Le aree esterne comuni non sono inserite nel conteggio della determinazione della superficie. Viene invece inserita l'area scoperta divenuta in proprietà esclusiva con l'atto di compravendita-divisione di cui al paragrafo 7.4 della presente relazione, precisando che in tale atto, nella parte specifica inerente le "garanzie", viene precisato che, ai sensi dell'art. 2825 C.C. e salvo quanto previsto dall'art. 1113 C.C., le formalità indicate in detta parte e relative al m.n. 213 sub 2 "graveranno l'area cortilizia distinta dal m.n. 213 sub 9". Per quanto riguarda l'area scoperta esclusiva, come già precisato in precedenza, ai fini della presente valutazione, prudenzialmente, si ritiene opportuno detrarre dalla superficie catastale dell'area pari a mq 229, la superficie catastale di mq 69 del mappale 521, sempre del foglio 10 del Comune di Sovizzo, e pertanto conteggiare una superficie di mq. 160.

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Locali principali piano terra	mq 91,10	1,00	mq 91,10
Locali accessori piano terra	mq 17,00	0,50	mq 8,50
Rimessa piano terra	mq 36,40	0,60	mq 21,84
Area scoperta esclusiva (229-69)	mq 160,00	0,05	mq 8,00
Poggiolo	mq 0,00	0,30	mq 0,00
Superficie commerciale Subject			mq 129,44

10.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Come desumibile dall'allegato n. 6, utilizzando il metodo Market Comparison Approach (MCA) e sulla base del Sistema Generale di Stima, il valore ordinario di mercato del bene oggetto di valutazione, avente una superficie commerciale di mq 129,44, risulta essere di € 94.000,00.

Da tale valore ordinario di mercato vengono decurtate le spese per la regolarizzazione edilizia-urbanistica-catastale e quelle per gli interventi necessari da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti, senza

l'esecuzione dei quali non è possibile l'ottenimento del certificato di agibilità, nonché le relative spese tecniche.

Si ribadisce che tali spese sono state determinate a corpo e sono pertanto da ritenersi indicative in quanto, per motivi di tempistiche ristrette, non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà pertanto essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'aggiudicatario, anche a seguito di un rilievo puntuale delle unità immobiliari e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia.

Salvo conteggi più precisi, lo scrivente quantifica complessivamente le suddette spese, come segue:

• Oblazione e/o sanzione per regolarizzazione edilizia-urbanistica ai sensi dell'art.36 commi 1 – 2 e dell'art.37 comma 1 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	€ 1.000,00 +
• Sanzione per regolarizzazione edilizia-urbanistica ai sensi dell'art. 34 comma 2 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.	€ 1.000,00 +
• Spese per adeguamenti e compartimentazione autorimessa/abitazione	€ 800,00 +
• Spese di demolizione, trasporto con smaltimento dei materiali di risulta	€ 500,00 +
• Spese tecniche per regolarizzazioni	<u>€ 4.900,00 =</u>
<u>Spese da sostenere complessivamente</u>	<u>€ 8.200,00</u>

Pertanto avremo:

• Valore ordinario di mercato	€ 94.000,00 –
• Spese da sostenere complessivamente	<u>€ 8.200,00 =</u>
<u>Valore di mercato dei beni pignorati</u>	<u>€ 85.800,00</u>

10.3 VALORE PER LA VENDITA FORZATA

Al fine di indicare il valore per la vendita forzata, è stata opportunamente praticata una riduzione del valore di mercato, causa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con tale tipologia di vendita. Nel deprezzamento, quantificato con una riduzione del 15%, si tiene conto delle situazioni presenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Queste situazioni, in via indicativa e non esaustiva, si individuano come a seguire:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta;
- mancanza di garanzie per vizi e mancanza di garanzia sulla qualità del bene venduto;
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) che dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne

e degrado estetico) che potrebbero intervenire o presentarsi fra la data della valutazione e quella di aggiudicazione;

- mancanza dei necessari certificati di conformità degli impianti.

Pertanto, riducendo del 15% il valore di mercato sopra determinato, avremo:

€ 85.800,00 - € 12.870,00 = € 72.930,00 e arrotondando per eccesso avremo:

Valore per vendita forzata dei beni pignorati € 73.000,00

10.4 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Nell'atto di provenienza del 16.05.2003, relativo all'unità immobiliare sub 2 del mappale 213, con la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, era stato dichiarato il prezzo di vendita di € 29.300,00. Tale atto risale ad oltre 13 anni fa e ovviamente non comprende la proprietà esclusiva dell'area urbana sub 9 del mappale 213, in quanto oggetto del successivo atto di compravendita e divisione del 15.06.2016. Gli esecutati hanno inoltre eseguito opere di manutenzione ordinaria, come risulta dalla comunicazione depositata in Comune di Sovizzo con prot. 4717 del 07.06.2010. Pertanto, sia per le diverse condizioni dell'immobile, che per la differente tipologia di vendita rispetto all'attualità, che per la vetustà dell'immobile, nonché per i mutamenti del mercato immobiliare negli anni, tale valore risulta difficilmente confrontabile con la situazione attuale.

10.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Gli immobili di cui alla presente valutazione non presentano particolari motivi di appetibilità commerciale essendo oramai vetusti. La vendibilità dei beni è scarsa, in quanto, anche se il bene si trova in una posizione limitrofa al centro, con disponibilità di servizi pubblici e attività commerciali, e con dotazione di collegamenti ai servizi stessi, il contesto urbanistico circostante è caratterizzato da immobili vetusti. A tali fattori si aggiunge infine il difficile momento congiunturale del mercato immobiliare con richieste, anche specifiche, molto limitate.

10.6 FORME DI PUBBLICITÀ

Sarebbe opportuno pubblicizzare gli immobili oggetto di valutazione e di vendita forzata, tramite agenzie immobiliari operanti nel territorio locale. Le stesse infatti conoscono le esigenze del territorio e dei potenziali acquirenti.

11 STATO DI POSSESSO

Debitore: no.

Locazione: alla data del sopralluogo avvenuto con il Custode I.V.G. in data 24.06.2016, l'immobile risultava libero.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Altro: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): per quanto di possibile attinenza, si evidenzia che, come già precisato, in data successiva al pignoramento, con atto di compravendita e divisione, in data 15.06.2016, Rep. 61.948, Racc. 27.679, del Notaio Avv. Gianfranco Di Marco di Vicenza, trascritto a Vicenza il 24.06.2016 con R.G. n. 11.886, R.P. n. 8.499, una porzione di B.C.N.C. - corte comune, così individuata ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, è stata oggetto di compravendita e divisione. Le tre aree urbane create, sono state così assegnate: a terzi, i sub 8 e 10, mappale 213, foglio 10, in Comune di Sovizzo; alla Signora yyyyy per la quota di 1/3 ed al Signor xxxxx per la quota di 2/3, il sub 9, mappale 213, foglio 10, in Comune di Sovizzo, consistente in un'area urbana ubicata al piano terra e avente una superficie catastale mq 229. In tale atto, nella parte specifica inerente le "garanzie", viene precisato che, ai sensi dell'art. 2825 C.C. e salvo quanto previsto dall'art. 1113 C.C., le formalità indicate in detta parte e relative al m.n. 213 sub 2 "graveranno l'area cortilizia distinta dal m.n. 213 sub 9".

12 VINCOLI E ONERI

Pertinenze: come specificato nell'atto di provenienza, alle unità immobiliari suddette compete una quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile (omissis).

Usufrutto, uso, abitazione: nessuna.

Servitù: come specificato nell'atto di provenienza, i beni sono pervenuti agli esecutati "nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano così come sono posseduti dalla parte venditrice in virtù dei suoi titoli".

Convenzioni edilizie: nessuna (nel ventennio).

Vincoli storico-artistici: nessuno.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno.

Prelazione agraria: nessuna.

Altri vincoli o oneri: nessuno.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: non ci sono spese condominiali.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): per quanto di possibile attinenza, si evidenzia che, come già precisato, in data successiva al pignoramento, con atto di compravendita e divisione, in data 15.06.2016, Rep. 61.948, Racc. 27.679, del Notaio Avv. Gianfranco Di Marco di Vicenza, trascritto a Vicenza il 24.06.2016 con R.G. n. 11.886, R.P. n. 8.499, una porzione di B.C.N.C. - corte comune, così individuata ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, è stata oggetto di compravendita e divisione. Le tre aree urbane create, sono state così assegnate: a terzi, i sub 8 e 10, mappale 213, foglio 10, in Comune di Sovizzo; alla Signora yyyyy per la quota di 1/3 ed al Signor xxxxx per la quota di 2/3, il sub 9, mappale 213, foglio 10, in Comune di Sovizzo, consistente in un'area urbana ubicata al piano terra e avente una superficie catastale mq 229. In tale atto, nella parte specifica inerente le "garanzie", viene precisato che, ai sensi dell'art. 2825 C.C. e salvo quanto previsto dall'art. 1113 C.C., le formalità indicate in detta parte e relative al m.n. 213 sub 2 "graveranno l'area cortilizia distinta dal m.n. 213 sub 9".

13 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

13.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

- Comune di Sovizzo, foglio 10, mappale 213, sub 2:

Atto di compravendita in data 16.05.2003, Rep. 173.095, Racc. 30.467 del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza il 03.06.2003 al n. 511 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 05.06.2003 con R.G. n. 14.020, R.P. n. 9.512, con il quale veniva compravenduto il sub 2, mappale 213, del foglio 10, del Comune di Sovizzo (VI).

- Comune di Sovizzo, foglio 10, mappale 213, sub 9:

Atto di compravendita e divisione, in data 15.06.2016, Rep. 61.948, Racc. 27.679, del Notaio Avv. Gianfranco Di Marco di Vicenza, trascritto a Vicenza il 24.06.2016 con R.G. n. 11.886, R.P. n. 8.499, una porzione di B.C.N.C. corte comune, così individuata ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, è stata oggetto di trasferimento.

13.2 REGIME PATRIMONIALE

Esecutati coniugati in regime di separazione dei beni.

13.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Catasto Fabbricati – Comune di Sovizzo – foglio 10 – mappale 213 – subalterno 2

Sino al 16.05.2003 intestato alla Sig.ra zzzzz, che, come risulta dall'atto sopra indicato relativo al sub 2, aveva acquistato l'immobile oggetto di valutazione con:

- Atto di compravendita in data 13.09.1969, Rep. n. 662, Racc. 192, del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, registrato a Thiene il 23.09.1969 al n. 1.241 Mod. I Vol. 94 e trascritto a Vicenza in pari data con R.G. n. 120, R.P. n. 108;
- Atto di compravendita in data 31.12.1970, Rep. n. 1.191, Racc. 508, del Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Arsiero (VI), registrato a Schio il 12.01.1971 al n. 66 Vol. 202 e trascritto a Vicenza in data 14.01.1971 con R.G. n. 486, R.P. n. 407.

Catasto Fabbricati – Comune di Sovizzo – foglio 10 – mappale 213 – subalterno 9

Area urbana costituita in data successiva al pignoramento, e più precisamente costituita con atto di aggiornamento catastale in data 10.06.2016, protocollo n. VI0064500, in atti dal 13.06.2016, per stralcio di aree urbane da B.C.N.C. (n. 1332.1/2016).

Tale nuova unità immobiliare è pervenuta al debitore, con atto di compravendita e divisione, in data 15.06.2016, Rep. 61.948, Racc. 27.679, del Notaio Avv. Gianfranco Di Marco di Vicenza, trascritto a Vicenza il 24.06.2016 con R.G. n. 11.886, R.P. n. 8.499, e più precisamente, con la parte di atto notarile riguardante la divisione. Antecedentemente la divisione, infatti, con il medesimo atto, il sub 9 è stato oggetto di compravendita, mediante la quale tale sub è risultato in proprietà di:

- xxxxx, propr. 2/10;
- aaaaa, pr. 1/10;
- yyyyy, propr. 1/10;
- bbbbb, propr. 2/10;
- ccccc, propr. 4/10.

In data antecedente al 15.06.2016 e dal 10.06.2016, l'unità immobiliare è stata intestata catastalmente in proprietà per 1/5 ciascuno, quale quota provvisoria da definire con atto legale, a:

- xxxxx, propr. 1/5;
- aaaaa, propr. 1/5;
- ddddd, propr. 1/5;
- yyyyy, propr. 1/5;
- bbbbb, propr. 1/5.

Si precisa che prima del 10.06.2016, l'unità immobiliare era parte di B.C.N.C. corte comune, di proprietà ognuno per i propri diritti ai cinque intestatari appena sopra elencati.

13.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

1) Verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 01.07.2013 ai nn. R.G. 11.935 e R.P. 8.379, relativo all'Atto Giudiziario del Tribunale di Vicenza, rep. 3.128/2013 del 17.06.2013, a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED], a carico di xxxxx e yyyyy, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati in Comune di Sovizzo – foglio 10 – mappale 213 – subalterno 2.

Iscrizioni

Gravanti per il diritto di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati in Comune di Sovizzo – foglio 10 – mappale 213 – subalterno 2:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Vicenza in data 05.06.2003 ai nn. R.G. 14.023 e R.P. 2.798, a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede a Milano (MI) Codice fiscale 00799960158, a carico dell'immobile di proprietà dei Sig.ri xxxxx e yyyyy per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà, e della proporzionale quota di diritto sulle parti comuni, derivante da Atto Notarile Pubblico di mutuo fondiario del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, Rep. 173.096/30.468 in data 16.05.2003, per un capitale di € 79.000,00, tasso di interesse annuo 3,4%, interessi € 39.500,00, per una somma totale di € 118.500.000, durata 20 anni.

2) Ipoteca legale iscritta a Vicenza in data 12.06.2006 ai nn. R.G. 16.131 e R.P. 3.836, per ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal LGS. 193/01, a carico dell'immobile di proprietà del Sig. xxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, derivante da Atto Amministrativo di Uniriscossioni S.P.A. di Torino, Codice fiscale 05165540013, Rep. 119.929/124 in data 08.06.2006, per un capitale di € 18.574,60, per una somma totale di € 37.149,20.

3) Ipoteca legale iscritta a Vicenza in data 30.06.2008 ai nn. R.G. 13.458 e R.P. 3.108, per ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal LGS. 193/01, a carico dell'immobile di proprietà del Sig. xxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, derivante da Atto Amministrativo di [REDACTED] [REDACTED], Rep. 106.638/124 in data 24.06.2008, per un capitale di € 14.243,78, per una somma totale di € 28.487,56.

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Vicenza in data 21.06.2011 ai nn. R.G. 12.440 e R.P. 2.699, a favore di [REDACTED] [REDACTED] a carico dell'immobile di proprietà del Sig. xxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Vicenza, Rep. 1548/2010 in data 15.11.2010, per un capitale di € 6.366,00, interessi € 10.000,00, spese € 10.000,00, per una somma totale di € 26.366,00.

([Vedasi allegato n. 5](#) – ispezioni ipotecarie).

13.5 ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO REGOLARIZZATE

Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli di cui al precedente paragrafo, saranno regolarizzate nel contesto della procedura.

14 LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

No, trattasi di lotto unico.

Composizione e valore

Trattasi di Immobili residenziali, composti da un'abitazione di tipo economico con area urbana esclusiva, identificati catastalmente in Comune di Sovizzo (VI), foglio 10, mappale 213, sub 2 e 9, siti in via Dante Alighieri n. 57-59-61, aventi superficie commerciale pari a mq 129,44. Essi sono ubicati al piano terra di un edificio residenziale plurifamiliare composto da tre abitazioni con pertinenze. Gli immobili verranno ceduti a corpo e comprendono la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti del codice civile. Il valore di vendita forzata è stato valutato pari ad € 73.000,00 (diconsi euro settantatremila/00).



15 COMODA DIVISIBILITÀ

Giudizio

I beni oggetto di esecuzione immobiliare e di valutazione si trovano, dal momento della loro costruzione originaria, all'interno di un edificio plurifamiliare, con determinate e specifiche caratteristiche costruttive, pertanto è difficile pensare ad un ipotetico frazionamento degli stessi. In riferimento quindi alla comoda divisibilità degli immobili oggetto di valutazione si esprime giudizio negativo.

Separazione quota

No.

Divisione totale

No.

Valore quota

No.

16 OSSERVAZIONI FINALI

16.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

Si evidenzia che, come già precisato, in data successiva al pignoramento, con atto di compravendita e divisione, in data 15.06.2016, Rep. 61.948, Racc. 27.679, del Notaio Avv. Gianfranco Di Marco di Vicenza, trascritto a Vicenza il 24.06.2016 con R.G. n. 11.886, R.P. n. 8.499, una porzione di B.C.N.C. corte comune, così individuata ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, è stata oggetto di compravendita e divisione. Le tre aree urbane create, sono state così assegnate:

- a terzi, i sub 8 e 10 , mappale 213, foglio 10, in Comune di Sovizzo;
- alla Signora yyyyy per la quota di 1/3 ed al Signor xxxxx per la quota di 2/3, il sub 9 , mappale 213, foglio 10, in Comune di Sovizzo, consistente in un'area urbana ubicata al piano terra e avente una superficie catastale mq 229.

Per quanto riguarda la consistenza di detta area, risultano delle discrepanze tra la mappa catastale wegis, la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico. Non è stato comunque effettuato nessun rilievo topografico o riconfinamento dal sottoscritto, in quanto non oggetto del presente incarico.

Non sono stati reperiti ne forniti dall'esecutato le certificazioni e/o libretti degli impianti.

Gli allegati alla perizia possono contenere dati sensibili pertanto, prima dell'eventuale divulgazione a terzi, dovranno essere opportunamente modificati nel rispetto della privacy.

17 ALLEGATI

Allegato n° 1	documentazione fotografica;
Allegato n° 2	visure catastali;
Allegato n° 3	estratto di mappa catastale;
Allegato n° 4	planimetrie catastali;
Allegato n° 5	ispezioni ipotecarie;
Allegato n° 6	tabelle M.C.A.;
Allegato n° 7	atto di provenienza;
Allegato n° 8	atto di compravendita e divisione aree urbane;
Allegato n° 9	licenza edilizia del 06.11.1969, n. 75, pratica n. 2321;
Allegato n° 10	licenza edilizia del 28.02.1970, n. 306, pratica n. 543;
Allegato n° 11	licenza edilizia del 18.12.1970, n. 350, pratica 3534/70;
Allegato n° 12	licenza edilizia del 02.12.1972, n. 211 bis, pratica 2360/72;
Allegato n° 13	concessione edilizia del 03.02.1978, n. 260;
Allegato n° 14	comunicazione manutenzione ordinaria del 07.06.2010, prot. 4717;
Allegato n° 15	licenza di abitabilità del 24.08.1971;
Allegato n° 16	licenza di abitabilità del 14.03.1979;
Allegato n° 17	attestazione del 13.06.2016, prot. 1262, con l'elenco titoli edilizi reperiti;
Allegato n° 18	certificati di anagrafici del Comune di Sovizzo (VI);
Allegato n° 19	certificati anagrafici del Comune di Copertino (LE);
Allegato n° 20	atto notarile comparabile A;
Allegato n° 21	atto notarile comparabile B;
Allegato n° 22	atto notarile comparabile C;
Allegato n° 23	attestato di prestazione energetica;

- Allegato n° 24** **libretto impianto;**
- Allegato n° 25** **distribuzione planimetrica interna dei locali;**
- Allegato n° 26** **sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto.**

Marostica, li 16 agosto 2016

Geom. Gaetano Bortolomiol