

TRIBUNALE DI VICENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 771/2012

Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. con Avv. Silvia Giroto (precedente)

██ (esecutata)

Giudice: **Dott. Giulio Borella**

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Covolo**

Prossima udienza: **01.03.2016 ore 9:30**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti in Comune di Breganze (VI), via Capitello n. 1

Marostica, 25 gennaio 2016

Perito estimatore: **Geom. Gaetano Bortolomiol**



1 INDICE

1	Indice _____	2
2	Scheda sintetica e indice _____	3
3	Sovrapposizione tra mappa catastale e foto satellitare _____	5
4	Quesito _____	6
5	Svolgimento delle operazioni _____	10
6	Identificazione del bene e sommaria descrizione _____	11
7	Storia catastale _____	18
8	Regolarità urbanistica _____	21
9	Valore e vendibilità _____	25
10	Stato di possesso _____	29
11	Vincoli e oneri _____	30
12	Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli _____	31
13	Lotti _____	33
14	Comoda divisibilità _____	34
15	Osservazioni finali _____	35
16	Allegati _____	36



2 SCHEDA SINTETICA E INDICE

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 771/2012

Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. con Avv. Silvia Giroto (precedente)



RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	PAGINA
Diritto	piena proprietà.	Pagina 11
Bene	abitazione con cantina, soffitta e annesso deposito con area scoperta. Superficie commerciale mq. 308,30.	Pagina 12-13
Ubicazione	Breganze (VI), località Mirabella, via Capitello n. 1.	Pagina 12
Stato	scarso.	Pagina 16
Lotti	no.	Pagina 33
Dati Catastali attuali	Catasto Fabbricati, Comune di Breganze (VI), foglio 19: mappale 561, abitazione, cat. A/3, cl. 1, vani 9,5, r.c. € 441,57; mappale 562 deposito, cat. C/2, cl. 1, mq 47, r.c. 43,69.	Pagina 18-19
Differenze rispetto al pignoramento	<p>si, gli immobili erano in parte censiti come fabbricati rurali al catasto terreni; avendo perso i requisiti di ruralità sono stati accatastati al catasto fabbricati ed è stata effettuata d'ufficio la voltura dell'intestazione catastale, avendo l'esecutata cambiato il cognome in concomitanza dell'ottenimento della cittadinanza italiana in data 10.07.2013.</p> <p>I beni pignorati erano identificati al Catasto Terreni, in Comune di Breganze, foglio 19: mappali 9, 262, 263, 264, 334 aventi superficie catastale complessiva mq 779.</p> <p>I beni ora risultano identificati al Catasto Fabbricati, in Comune di Breganze, foglio 19:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mappale 561, abitazione su lotto di mq 237; - mappale 562, deposito su lotto di mq 542. 	Pagina 18
Irregolarità/abusi	sì, regolarizzabili, spesa stimata € 22.000,00	Pag.22-23-24

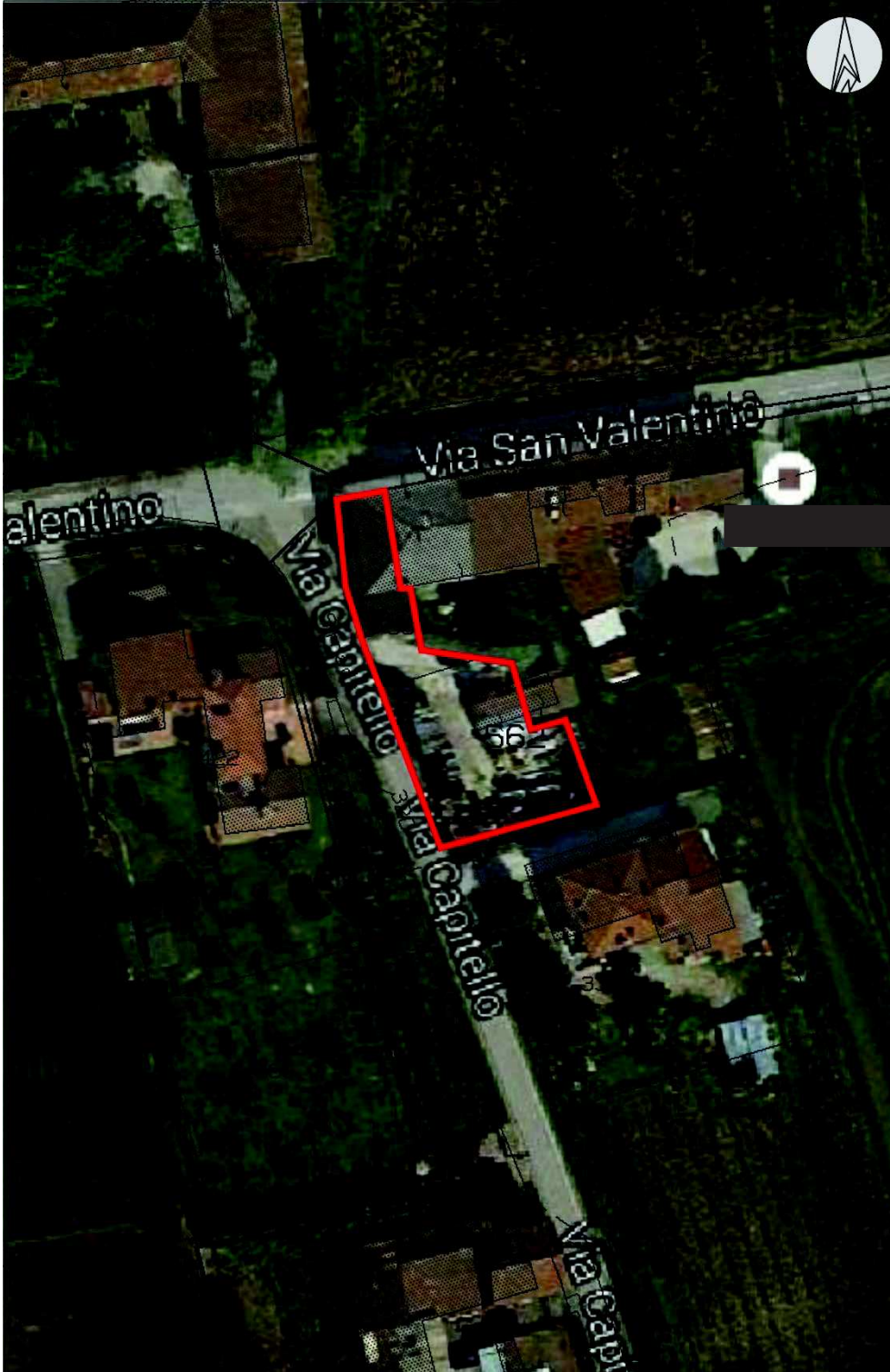


Valore di stima	valore ordinario di mercato € 96.000,00 valore di vendita forzata € 63.000,00	Pagina 26-27
Vendibilità	scarsa.	Pagina 28
Motivo	richiesta limitata per beni simili, in quanto momento di stasi del mercato immobiliare, di tipo prevalentemente locale.	Pagina 28
Pubblicità	Agenzie Immobiliari del luogo.	Pagina 28
Occupazione	occupato da terzi.	Pagina 29
Titolo di occupazione	esistono due comodati non registrati, senza data certa.	Pagina 29
Oneri	non ci sono spese condominiali.	Pagina 30
Varie	difformità edilizi-urbanistiche da regolarizzare.	Pagina 22
APE	SI, emesso in data 19.01.2016, classe energetica "G".	Pagina 17



3 SOVRAPPOSIZIONE TRA MAPPA CATASTALE E FOTO SATELLITARE

Scala 1:1000



4 QUESITO

Il giorno 29.10.2015, innanzi al Funzionario di Cancelleria Esecuzioni Immobiliare Dott. Stefano Titomanlio (ex art. 568 c.p.c. come modificato dall'art. 13 co. 1 lett. o) del D.L. 83/2015 in vigore dal 27.06.2015 e applicabile alle procedure in corso ex art. 23 co. IX D.L. 83/2015), è comparso il Geom. Gaetano Bortolomiol, il quale dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito.

Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice dispone che l'esperto provveda a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti e, segnatamente:

- Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli incompleti, mancanti o inidonei (vd vademecum esperto – controllo preliminare); l'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dal presente giuramento, depositando in PCT la relativa check list;
- Identificare i diritti reali e gli immobili oggetto di pignoramento, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd vademecum esperto – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum esperto – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa;
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa), purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Precisare se vi siano discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso, specificando se dette discrasie importino incertezza nell'individuazione dei beni colpiti dal pignoramento;
- Descrivere gli immobili medesimi (vd vademecum esperto – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio pignorato (vd vademecum esperto – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà,



superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;

- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum esperto – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum esperto – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali, (vd vademecum esperto – quesito 8-10) gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

FORNISCA

1. altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vd vademecum esperto – quesito 11):
 - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;



- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- eventuali cause in corso.

ALLEGHI

2. il Perito alla relazione di stima ampio compendio fotografico del bene, nonché la documentazione raccolta di cui sopra (tra cui la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, la documentazione inerente il regime patrimoniale familiare, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione).

DEPOSITI

3. la perizia in PCT ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, contestualmente depositando copia di cortesia cartacea per il giudice in Cancelleria, INVIANDO contestualmente al deposito della perizia una copia della stessa alle parti, presso i rispettivi difensori, all'indirizzo pec dagli stessi dichiarato all'atto della costituzione, nonché al Custode;

RIFERISCA

4. immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

FORMULI

5. tempestiva istanza proroga e contestuale rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì a darne comunicazione alle parti (tenendo conto che potrà essere concessa, salvo casi eccezionali, una sola proroga, per massimo 60 giorni; per le proroghe successive si applicherà al compenso la decurtazione di cui all'art. 52 DPR 115/2002).

IL GIUDICE AUTORIZZA L'ESPERTO:

- a) ex art. 213 c.p.c. 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;
- c) ad avvalersi di ausiliari, sotto la propria responsabilità, rappresentando comunque che il compenso liquidato sarà sempre e solo quello di cui alle tabelle concordate con l'Interprofessionale;
- d) all'utilizzo del mezzo proprio;
- e) ad accedere a luoghi ex art. 68-262 c.p.c., anche avvalendosi della forza pubblica e del fabbro;

COMUNICAZIONI ED OBBLIGHI PARTICOLARI

L'esperto, sotto la propria responsabilità, dichiara altresì:

- di essere reperibile presso i seguenti recapiti:
 - Indirizzo studio: via Europa n. 1 – 36063 Marostica (VI)
 - Telefono Cellulare [REDACTED]
 - Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC): gaetano.bortolomiol@geopec.it
 - Indirizzo Posta Elettronica Ordinaria: info@bortolomiol.info
- di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;
- di obbligarsi al deposito della relazione di stima nei termini indicati dal giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati, ossia 30 giorni prima della prossima udienza, con contestuale trasmissione della perizia stessa alle parti, all'indirizzo di posta elettronica dei relativi difensori.



5 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

DATA	DESCRIZIONE
29.10.2015	Conferimento dell'incarico e prestazione del giuramento
29.10.2015 e giorni seguenti	Visure catastali
29.10.2015 e giorni seguenti	Ispezioni ipotecarie
30.10.2015	Sopralluogo con Custode Avv. Silvia Covolo
02.11.2015	Richiesta di Accesso Atti presso il Comune di Breganze
02.11.2015	Richiesta C.D.U. presso il Comune di Breganze
03.11.2015	Ritiro documenti presso il Comune di Breganze
26.11.2015	Deposito tramite PCT della check list
02.12.2015	Sopralluogo con rilievi fotografici e metrici
02.01.2016	Varie ricerche tramite piattaforma Sister per visure catastali e ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, anche al fine di ricercare compravendite di immobili da comparare
11.01.2016 e giorni seguenti	Richieste e ritiro certificati di residenza storici



6.3 TRASFERIMENTI PREGRESSI

1) Atto di donazione di nuda proprietà in data 19.03.1981, Rep. 76.243 del Notaio Fortunato Tessaro di Thiene, registrato a Thiene il 08.04.1981 al n. 382, Vol. I, Mod. I, e trascritto a Bassano del Grappa il 21.04.1981 con R.G. n. 2.485, R.P. n. 2.044, con il quale gli immobili identificati in Comune di Breganze, catasto terreni, foglio 19, mappali 9 – 262 – 263 – 264 – 334, oltre ad altri, venivano donati da [REDACTED], che si riservava l'usufrutto per sé e dopo di sé per la moglie [REDACTED], per la nuda proprietà a [REDACTED].

2) Consolidamento usufrutto di [REDACTED].

3) Consolidamento usufrutto di [REDACTED].

6.4 BENE E UBICAZIONE

Gli immobili sono situati in Comune di Breganze, località Mirabella, in Via Capitello n. 1, a circa km 3 dal centro cittadino, km 5 da Sandrigo, km 10 da Thiene e km 18 da Vicenza. Essi sono inseriti all'interno di un vecchio nucleo rurale in una zona residenziale periferica e sono costituiti da due corpi di fabbrica e precisamente identificati presso il Catasto Fabbricati in Comune di Breganze (VI), foglio 19:

- Immobile A, costituito dal mappale 561, abitazione, composto da abitazione terra-cielo, con cantina, soffitta e area scoperta.



- Immobile B, costituito dal mappale 562, deposito, composto da un piccolo deposito e area scoperta.



Come desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito, entrambi gli immobili ricadono in area residenziale avente i seguenti parametri edilizi-urbanistici principali: indice di edificabilità fondiaria mc/mq 1 e altezza massima m 7,50.

Si sottolinea come sia già esaurita la capacità edificatoria dell'intero compendio immobiliare oggetto della presente valutazione, in quanto la volumetria già edificata supera quella edificabile utilizzando il predetto indice di edificabilità fondiaria.

Si precisa che, sebbene la volumetria già realizzata sia concentrata principalmente sul mappale 561, l'attuale definizione di superficie fondiaria vincolata, stabilita dalla normativa vigente in materia, determina l'esaurimento della capacità edificatoria anche relativamente al mappale 562, sebbene questo edificato con volumetria inferiore al limite di zona. Per ulteriore specificazione, si riporta nel dettaglio quanto dettato dall'Art. 9.6.2 punto 2) delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente in Comune di Breganze: *"i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo automatico di inedificabilità sulle aree scoperte, definite dai relativi provvedimenti abilitativi (licenze, concessioni, P. di C. etc), contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona del PI. In mancanza di titoli abilitativi la superficie fondiaria vincolata si estende sulle aree contigue in proprietà alla data di adozione del primo PRG, fino a raggiungere il valore degli indici assegnati"*.

Quanto appena sopra specificato trova applicazione per gli immobili oggetto della presente valutazione, in quanto gli attuali mappali 561 e 562 erano ricompresi nell'originario mappale 259 oggetto di interventi edilizi di cui alla Licenza Edilizia n. 73 del 14.07.1971, esibita in copia alla presente valutazione con allegato n° 10.



Descrizione dell'Immobile A

Trattasi di abitazione, sviluppata ai piani interrato, terra, primo e secondo.

L'immobile confina ad ovest con via Capitello, a nord con via San Valentino, ad est con fabbricato in aderenza di altra ditta ed area scoperta e a sud con l'Immobile identificato nella presente valutazione con lettera B.

La pavimentazione del cortile dal quale avvengono gli accessi pedonale e carroia è in ghiaio. L'accesso pedonale all'abitazione avviene direttamente da via Capitello, tramite un portoncino con struttura in alluminio e vetro. E la stessa è così composta:

- al piano interrato: ampia cantina con soffitto in mattoni a volta e pavimento in terra battuta;
- al piano terra: ingresso con vano scala di collegamento con i piani superiori, soggiorno, cucina, lavanderia, camera, dispensa e disimpegno questo accessibile anche dall'area di pertinenza e dotato di vano scala per raggiungere la cantina interrata;
- al piano primo: disimpegno con vano scala, tre camere, un bagno e ampio terrazzo;
- al piano secondo: sottotetto allo stato grezzo.

L'impianto di riscaldamento a gas è in disuso da parecchi anni ed è stato riferito che lo stesso non è più funzionante; attualmente gli occupanti utilizzano una stufa a legna.

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti che indicativamente risalgono all'epoca di sistemazione dell'edificio.

Alla data del sopralluogo, non sembra siano stati eseguiti di recente importanti interventi manutentivi.

Il grado di manutenzione e conservazione complessivamente è scarso, in considerazione anche della vetustà dell'immobile.

Si precisa che nell'atto di provenienza è stato riportato che "precisano le parti che trattasi di vecchio fabbricato risistemato nel 1952 e destinato ad essere ristrutturato". Esso è stato realizzato in epoca remota e poi sistemato indicativamente nell'anno 1971, come risultante dalla Licenza Edilizia reperita.

Caratteristiche generali, strutturali e di finiture

Le strutture verticali risultano realizzate con tecniche e materiali proprie dell'epoca di costruzione e sistemazione: parte delle murature sono in laterizio e parte in pietre e ciottoli. I solai sono in latero-cemento. La struttura del tetto è in travi di calcestruzzo armato e tavelloni, il manto di copertura è in tegole di cemento, le grondaie e i pluviali sono in rame. La terrazza al piano primo è impermeabilizzata con guaina bituminosa, completamente esposta alle intemperie, priva di qualsiasi protezione e completamente fessurata; la stessa necessita di rifacimento a causa dell'usura generalizzata. Le pareti esterne sono intonacate al civile con sovrastante tinteggiatura con evidenti tracce di umidità di risalita, ben visibili queste al piano terra. Le pareti interne sono principalmente intonacate e tinteggiate, tranne per i locali accessori cantina e sottotetto che risultano al grezzo. I pavimenti interni ai piani terra e primo sono in piastrelle in graniglia, mentre al piano



interrato è in terra battuta e nel sottotetto in calcestruzzo. I serramenti sono in legno. La scala che dal piano terra conduce ai piani superiori è rivestita con lastre in graniglia, mentre quella che conduce in cantina è in mattoni. L'immobile è dotato di luce, acqua e gas. Si evidenzia che durante i sopralluoghi è stato riferito che ci sono problemi di infiltrazioni d'acqua dal tetto e che ci sono problemi sugli scarichi delle acque reflue; in particolare, in caso di piogge intense, la cantina è soggetta ad allagamenti. L'immobile necessiterebbe di lavori di manutenzione straordinaria o ristrutturazione. Il fabbricato insiste su un lotto avente superficie catastale di mq 237. Il lotto risulta delimitato da recinzione lungo i lati est ed ovest, e allo stesso si accede dalla strada asfaltata tramite un cancello realizzato in ferro e rete.

Descrizione dell'Immobile B

Trattasi di piccolo deposito, con altezze molto limitate, sviluppato ai piani terra e primo con ampia area di pertinenza utilizzata attualmente come deposito di attrezzatura per l'edilizia.

L'immobile confina ad ovest con via Capitello, a nord con l'Immobile A sopra descritto, ad est in parte con fabbricato in aderenza e in parte con area scoperta di altra ditta, a sud con strada, canaletta ed immobili di altre ditte.

La pavimentazione del cortile dal quale avvengono gli accessi pedonale e carraio è in ghiaino. L'accesso avviene attraversando l'area scoperta pertinenziale dell'Immobile A, ma, confinando direttamente con la strada asfaltata di via Capitello, sarebbe fattibile la realizzazione di un accesso autonomo.

L'immobile è così composto:

- al piano terra: area scoperta con piccoli locali ad uso deposito con altezze limitate e tettoia;
- al piano primo: piccoli locali ad uso deposito con altezze limitate.

Nell'area pertinenziale, sono presenti delle ulteriori coperture in lamiera a protezione dei materiali edili poste al di sotto delle stesse, non autorizzate ma amovibili, in quanto non stabilmente ancorate al suolo.

L'immobile è stato oggetto di sanatoria, nell'anno 2008, per ristrutturazione accessorio alla residenza nonché realizzazione di deposito di attrezzatura per l'edilizia sul lotto di pertinenza.

Il grado di manutenzione e conservazione complessivo è scarso, tenuta anche in considerazione la vetustà dell'immobile stesso, la cui costruzione risale ad epoca remota.

Alla data del sopralluogo, non sembra siano stati eseguiti importanti e/o recenti interventi manutentivi.

Caratteristiche generali, strutturali e di finiture

Le strutture verticali risultano realizzate con tecniche e materiali proprie dell'epoca di costruzione: parte delle murature sono in laterizio e parte in pietre e ciottoli. I solai sono in legno. La struttura del tetto è legno, il manto di copertura è in coppi, non vi sono grondaie e pluviali. Per quanto riguarda la tettoia la stessa è principalmente in legno e metallo con copertura in lamiera. Il lotto ha superficie catastale di mq 542.



6.5 CONSIDERAZIONE SULLO STATO GENERALE DEI BENI

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

Al piano terra dell'immobile A, destinato ad abitazione, sono visibili evidenti segni di umidità per risalita capillare. La guaina di impermeabilizzazione posta sulla terrazza al piano primo è completamente fessurata. Secondo quanto riferito al sottoscritto durante i sopralluoghi, sono presenti fenomeni di infiltrazioni d'acqua dal tetto e vi sono problemi sugli scarichi delle acque reflue; in particolare, in caso di piogge intense, la cantina è soggetta ad allagamenti, ed inoltre l'impianto di riscaldamento a gas non è più funzionante.

Il grado delle finiture presenti nell'abitazione, nel deposito e nelle parti accessorie, così come evidenziato sopra, è da ritenersi modesto, trattandosi, peraltro, di immobili realizzati con materiali economici e oramai vetusti ed obsoleti.

Gli immobili complessivamente necessitano di una riqualificazione con lavori di manutenzione straordinaria o ristrutturazione.



6.6 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Durante i sopralluoghi effettuati sui beni, è stata segnalata la problematica inerente le infiltrazioni d'acqua dalla copertura dell'abitazione per le quali si dovrà provvedere quanto prima alla sistemazione della stessa, al fine di evitare danni a strutture, cose e persone.

6.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Breganze (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 pertanto incaricato il Geom. Enrico Formentin di Piombino Dese (PD), in qualità di ausiliario, di predisporre e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione.

Detto Attestato è stato emesso in data 19.01.2016, dal tecnico ausiliario incaricato, con codice identificativo n. 4303/2016 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo G. (vedasi allegato n. 22 – Attestato di Prestazione Energetica).



7 STORIA CATASTALE

7.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali, desunti dalle visure effettuate, sono variati rispetto a quelli riportati nel verbale di pignoramento, in quanto avendo i due fabbricati rurali perso i requisiti di ruralità si è provveduto all'aggiornamento catastale con pratica Pregeo e Docfa, come di seguito specificato.

Catasto Terreni – Comune di Breganze – foglio 19

- I beni pignorati erano identificati catastalmente come mappali 9, 262, 263, 264, 334 aventi superficie catastale complessiva di mq 779 e sono stati variati con Tipo mappale n. 1813.1/2016 e n. 1813.2/2016 del 11/01/2016, protocollo n. VI0001813.
- Dalla data 11/01/2016 i beni ora risultano identificati catastalmente come mappale 561 di mq 237 e mappale 562 di mq 542, pertanto con medesima superficie complessiva di mq 779, rispecchiante quanto riportato nel verbale di pignoramento.
- Gli immobili risultano intestati a ██████████, ciò dovuto in forza della voltura catastale d'ufficio per rettifica anagrafica in quanto l'esecutata ha cambiato il proprio cognome, da ██████████ ██████████.

Al fine di una visione chiara della situazione catastale, in merito al verbale di pignoramento, si osserva come nello stesso, gli immobili identificati catastalmente come mappali 262 e 263 del foglio 19 in Comune di Breganze, siano stati identificati con natura di fabbricato rurale, in luogo di terreni aventi qualità catastale ad incolto sterile.

Gli immobili oggetto di pignoramento, vengono in seguito descritti in base alle loro caratteristiche catastali, come risultante dalla documentazione all'attualità.

Immobile A – Abitazione – Comune di Breganze – foglio 19 – mappale 561

Catasto Terreni

- ente urbano avente superficie catastale di mq 237;
- Confini lotto, in senso N. E. S. O.: strada comunale via San Valentino, mapp. 159, mapp. 562, strada comunale via Capitello, salvo più recenti e/o precisi;
- Variazioni storiche: Tipo mappale n. 1813.1/2016 e n. 1813.2/2016 del 11/01/2016, protocollo n. VI0001813.



Catasto Fabbricati

- categoria A/3 classe 1 consistenza vani 9,5 – superficie catastale totale mq 367
- rendita catastale € 441,57
- via Capitello n. 1, piano S1-T-1-2
- intestato a Perisic Petra, piena proprietà, per la quota di 1/1
- annotazioni di stadio: comprende il mappale 559 (ex 334)
- variazioni storiche:
 - costituzione n. 1813.1/2016 del 11/01/2016, associato al Tipo mappale protocollo n. VI0001813;
 - costituzione n. 77.1/2016 del 13/01/2016, protocollo n. VI0002598.

Immobile B – Deposito – Comune di Breganze – foglio 19 – mappale 562

Catasto Terreni

- ente urbano avente superficie catastale di mq 542;
- Confini lotto, in senso N. E. S. O.: mapp. 561, mapp. 159, mapp. 338, strada di via Capitello, salvo più recenti e/o precisi;
- Variazioni storiche: Tipo mappale n. 1813.1/2016 e n. 1813.2/2016 del 11/01/2016, protocollo n. VI0001813 e Tipo mappale n. 3.307.1/2016 del 14/01/2016, protocollo n. VI0003307 per ampliamento tettoia.

Catasto Fabbricati

- categoria C/2 classe 1 consistenza mq 47 – superficie catastale totale mq 88
- rendita catastale € 43,69
- via Capitello n. 1, piano T-1
- intestato a Perisic Petra, piena proprietà, per la quota di 1/1
- annotazioni di stadio: comprende i mappali 560 (ex 334), 262, 263
- variazioni storiche:
 - costituzione n. 1813.1/2016 del 11/01/2016, associato al Tipo mappale protocollo n. VI0001813;
 - costituzione n. 78.1/2016 del 13/01/2016, protocollo n. VI0002599.

Giudizio di regolarità/docfa

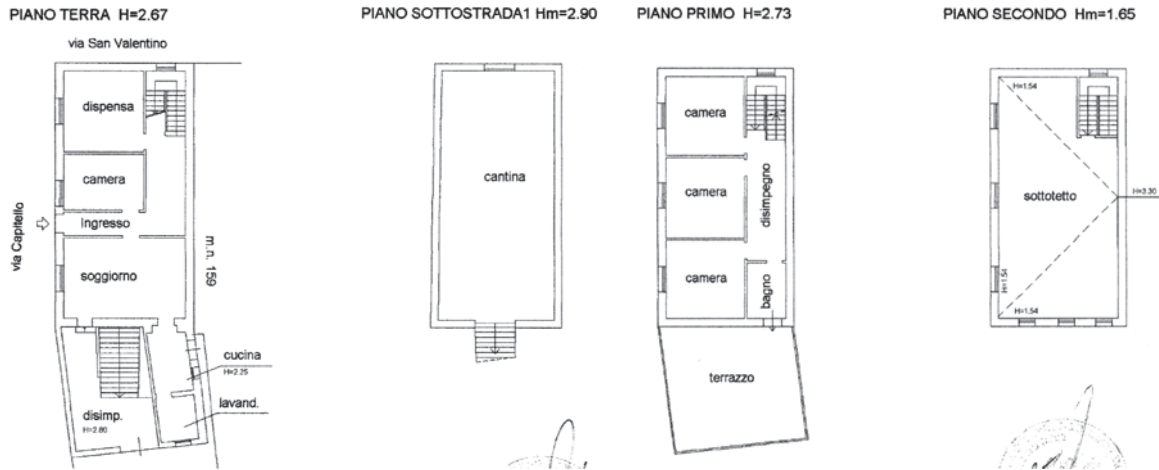
Tra lo stato catastale attualmente agli atti e quanto di fatto realizzato, non sono state riscontrate criticità. Pertanto le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.



Si riportano schematicamente le piante dei vari piani degli immobili, ricavate dalle planimetrie catastali (allegato n°4).

Immobile A – Abitazione – Comune di Breganze – foglio 19 – mappale 561

Piante dei piani interrato, terra, primo e secondo.



Immobile B – Deposito – Comune di Breganze – foglio 19 – mappale 562

Piante dei piani terra e primo.



Sovrapposizione fra mappa catastale e foto satellitare

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

Si rilevano comunque dei piccoli spostamenti sul confine est, comunque entro le tolleranze catastali.

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



8 REGOLARITÀ URBANISTICA

8.1 TITOLI URBANISTICI

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

- Licenza Edilizia n. 73/71 del 14.07.1971, per la sistemazione di un fabbricato rurale, inerente l'immobile A, attualmente destinato ad abitazione;
- Permesso di Costruire n. 71/2008 del 25.06.2008, in sanatoria, per ristrutturazione accessorio alla residenza nonché realizzazione di deposito di attrezzatura per l'edilizia sul lotto di pertinenza, inerente all'immobile B, attualmente destinato a deposito.

8.2 ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Con verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Breganze (VI), relativamente agli immobili oggetto di valutazione, non è stato reperito nessun certificato di abitabilità o agibilità.

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Breganze, datato 03.11.2015, protocollo n° 13.208 e ritirato personalmente dal sottoscritto, risulta che gli immobili oggetto della presente valutazione, a norma del vigente Piano degli Interventi (PI) ricadono tra le "ZONE RESIDENZIALI soggette ad intervento edilizio diretto – R148" e che gli immobili sono interessati dai seguenti vincoli previsti nella Tav. 1 del P.I.:

- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3;
- Idrografia – Fasce di rispetto art. 96 lett. f) r.d. 25 luglio 1904, n. 523.

Le prescrizioni urbanistiche sono stabilite dagli artt. 11, 12,13 e 15 delle Norme Tecniche Operative vigenti, con i seguenti parametri urbanistici:

- indice di edificabilità fondiaria = 1,00 mc/mq;
- altezza = m 7,50
- rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria del lotto.

Si ricorda che la potenzialità edificatoria dell'area, in base agli strumenti urbanistici vigenti, risulta esaurita. Infatti, in riferimento alla superficie fondiaria vincolata, ai sensi dell'art. 9.6.2 punto 2) delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente in Comune di Breganze, che *"i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo automatico di inedificabilità sulle aree scoperte, definite dai relativi provvedimenti*



abilitativi (licenze, concessioni, P. di C. etc), contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona del P.I. In mancanza di titoli abilitativi la superficie fondiaria vincolata si estende sulle aree contigue in proprietà alla data di adozione del primo PRG, fino a raggiungere il valore degli indici assegnati”.

8.4 ABUSI

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

Si premette che nell’atto notarile di provenienza, viene riportato che il venditore *“debitamente ammonito da me Notaio ai sensi del D.P.R. 445/2000 articoli 3 e 76 sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che i lavori di costruzione dei fabbricati rurali in contratto risultano iniziati in data anteriore al 1 settembre 1967; dichiara che successivamente i fabbricati medesimi sono stati interessati dalla licenza edilizia n. 73 rilasciata dal Comune di Breganze in data 14 luglio 1971; dichiara infine che dopo tale data non sono state apportate ai fabbricati di cui tratta modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.”*

Relativamente all’unità abitativa, durante l’accesso agli atti presso il Comune di Breganze, non sono state reperite le piante, in quanto non presenti nel progetto. Dalla sezione e dai prospetti, si sono potute rilevare invece alcune difformità da regolarizzare.

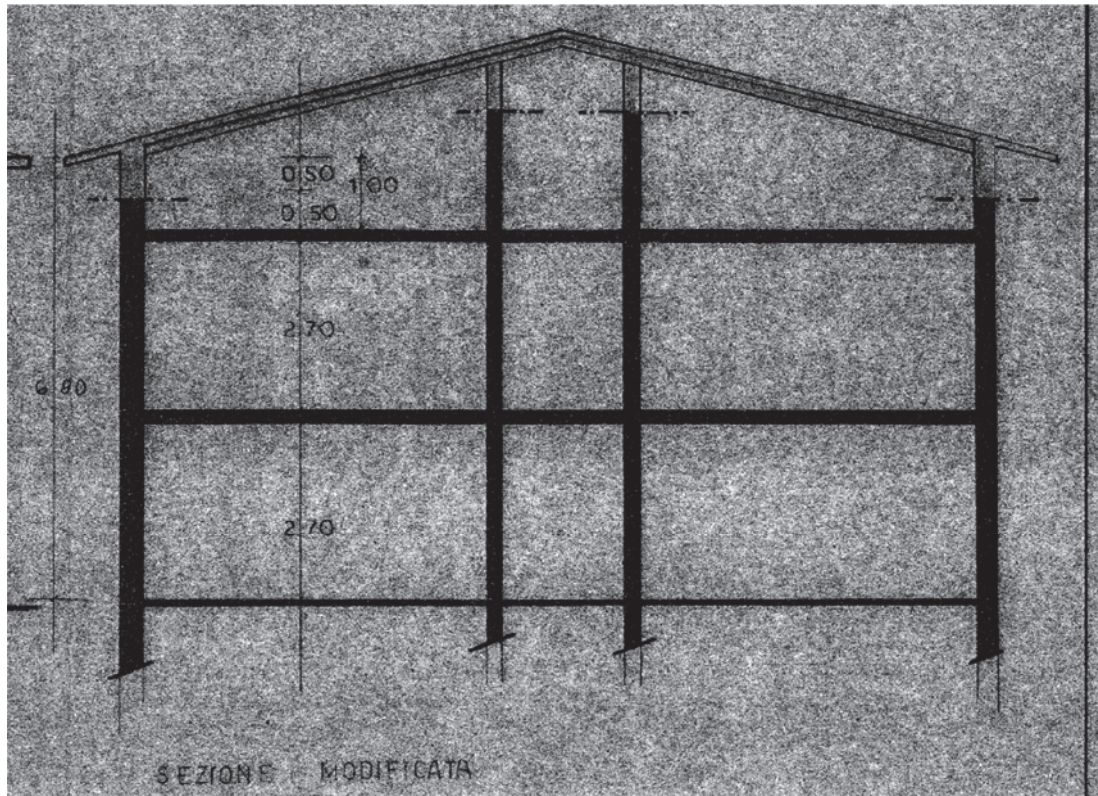
Solo a titolo indicativo e non esaustivo si indicano:

- variazioni di alcune forometrie esterne;
- difformità nell’altezza totale del fabbricato che dalla sezione di progetto risulta in imposta pari a m 6,80, mentre, nello stato realizzato, nel medesimo punto, risulta circa m 7,30 con conseguente incremento della cubatura e dell’altezza ,di oltre cm 50, di tutto il sottotetto.

Per quanto riguarda la differenza di altezza, a titolo informativo, si richiama 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 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico dell’Edilizia) con il seguente testo: *«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»*, precisando quindi che trattasi di difformità in quanto si eccede detto limite. Si precisa inoltre che l’altezza rilevata supera quella massima consentita dal P.I. vigente.



Per quanto sopra descritto dovrà pertanto essere inoltrata, presso il Comune di Breganze, apposita istanza ai sensi degli art. 34 e 36 del D.P.R. 380/2001, oppure dovranno essere effettuate delle opere al fine di regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio-urbanistico.



8.5 SANABILITÀ E COSTI

Ai sensi dell'art. 34 comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., "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...".

Ai sensi dell'art. 36 commi 1 e 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., "in caso di interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo o in difformità da esso, ...omissis..., i responsabili dell'abuso o i proprietari dell'immobile, possono ottenere la sanatoria se l'intervento risulta 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".



Per quanto attiene quindi alle variazioni forometriche, trova applicazione l'art. 36, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., mentre per quanto attiene l'altezza del fabbricato, trova applicazione l'art. 34, comma 2 dello stesso suddetto decreto.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Breganze (VI), il sottoscritto quantifica indicativamente il costo della sanzione per la regolarizzazione delle opere difformi riscontrate, e/o le eventuali opere inerenti da eseguire, in € 18.000,00. A questo importo vanno aggiunte le spese per prestazioni tecniche inerenti le pratiche da presentare presso il Comune di Breganze (VI), quantificabili in circa € 4.000,00 comprensivi di oneri e di accessori come per legge.

Si relaziona che le opere eseguite in difformità rispetto al progetto autorizzato, risultano essere state eseguite durante i lavori di sistemazione della copertura e dei prospetti del fabbricato, pertanto indicativamente nell'anno 1971.

Si precisa che i suddetti costi e oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, sono stati determinati a corpo e sono pertanto da ritenersi indicativi 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 dell'immobile e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia.



9 VALORE E VENDIBILITÀ

9.1 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 ammontari 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 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 e gli stessi principalmente riguardano atti di cessioni di quote,



donazioni, successioni e permutate. Le compravendite di immobili simili risultano molto limitate e rivolte soprattutto a residenti in loco.

Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della presente perizia tecnica, le consistenze metriche sono state reperite dalle planimetrie catastali, con determinazione sia della superficie esterna lorda (SEL) che delle superfici commerciali, in base ai rapporti mercantili in seguito elencati.

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Abitazione P.T. e P.1	mq 225,30	1,00	mq 225,30
Disimpegno P.T. e scala accesso P.interrato	mq 32,60	0,25	mq 8,15
Terrazza P.1	mq 50,00	0,10	mq 5,00
Sottotetto P.2	mq 104,00	0,25	mq 26,00
Cantina P.interrato	mq 100,00	0,25	mq 25,00
Deposito	mq 37,70	0,50	Mq 18,85
Superficie commerciale Subject			mq 308,30

9.2 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 308,30, risulta essere di € 96.000,00.

Riassumendo avremo:

- valore ordinario di mercato dei beni oggetto di valutazione € 96.000,00

Da tale valore ordinario di mercato vengono decurtati i costi e gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o delle eventuali modifiche e opere da effettuare per avere la conformità tra lo stato realizzato e la documentazione ufficiale, comprensivi delle relative spese tecniche.

Tale decurtazione è stata determinata a corpo ed è pertanto da ritenersi indicativa 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.



A solo titolo indicativo, salvo conteggi più precisi, come meglio specificato in seguito, il sottoscritto ha quantificato complessivamente le spese per la regolarizzazione degli immobili, come segue:

Costi ed oneri per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche	€ 18.000,00 +
Spese tecniche per regolarizzazioni	€ 4.000,00 =
<u>Spese generali per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche</u>	<u>€ 22.000,00</u>

Pertanto avremo:

Valore ordinario di mercato	€ 96.000,00 -
Spese generali per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche	€ 22.000,00 =
Valore di mercato dei beni pignorati	€ 74.000,00

9.3 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 del bene venduto;
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e degrado estetico) che potrebbero intervenire fra la data di stima e quella di aggiudicazione;
- mancanza dei necessari certificati di conformità degli impianti.

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

€ 74.000,00 - € 11.100,00 = € 62.900,00 e arrotondando per eccesso avremo:

Valore per vendita forzata dei beni pignorati € 63.000,00

Riassumendo, per l'intero compendio oggetto di vendita forzata, avremo:

- superficie commerciale mq 308,30;
- superficie catastale area edificata mq 779,00;
- **Valore per la vendita forzata € 63.000,00**



9.4 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Nell'atto di provenienza del 28.05.2002, era stato dichiarato il prezzo di vendita di € 93.000,00. Tale atto risale a circa 14 anni fa, pertanto, sia per la vetustà dell'immobile, che per i mutamenti del mercato immobiliare negli anni, tale valore risulta difficilmente confrontabile con la situazione attuale.

Si precisa che nell'atto di provenienza è stato riportato che "precisano le parti che trattasi di vecchio fabbricato risistemato nel 1952 e destinato ad essere ristrutturato".

9.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Gli immobili di cui alla presente valutazione non presentano particolari motivi di appetibilità commerciale essendo ubicati in una zona periferica a limitata vocazione residenziale. La vendibilità dei beni è scarsa, in quanto l'affaccio di due fronti del fabbricato ad uso residenziale è diretto su strade comunali, senza quindi interposte aree di pertinenza. Inoltre i beni sono caratterizzati da rilevante distanza dai servizi pubblici e dalle attività commerciali e mancanza di percorsi pedonali per il collegamento in sicurezza con i servizi stessi. A tutto ciò si aggiunge il difficile momento congiunturale del mercato immobiliare e la richiesta locale molto limitata. Il mercato è prevalentemente di tipo locale, e rivolto ad acquirenti di fasce deboli ovvero con numerosi componenti familiari.

9.6 FORME DI PUBBLICITÀ

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



10 STATO DI POSSESSO

Debitore: no.

Locazione: no.

Comodato: si, esistono due comodati gratuiti, non registrati e senza data certa:

a)
b)



Dal certificato di stato famiglia risulta che sono residenti le seguenti persone:

-
-
-
-
-
-



Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

Canone di locazione di mercato: gli immobili, visto lo scarso stato di manutenzione e conservazione, il mancato rispetto alle normative impiantistiche e di sicurezza vigenti, difficilmente potranno essere locati.

Il canone di locazione mensile viene così determinato:

superficie commerciale mq 308,30 x €/mq 1,30 = € 400,79 canone di locazione mensile.

Arrotondando per difetto, si otterrà un potenziale **canone di locazione mensile € 400,00**

Indennità di occupazione: no.

Al fine di determinare l'indennità di occupazione, tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc., il canone di locazione mensile verrà ridotto del 30%, pertanto di € 120,00.

Canone di locazione mensile di € 400,00 – riduzione € 120,00 = **indennità di occupazione mensile € 280,00**



11 VINCOLI E ONERI

Pertinenze: nessuna.

Usufrutto, uso, abitazione: nessuna.

Servitù: gli immobili sono pervenuti all'esecutata "nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, pertinenza, accessione, adiacenza, nonché con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie".

Convenzioni edilizie: nessuna.

Vincoli storico-artistici: nessuna.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno.

Prelazione agraria: nessuna.

Altri vincoli o oneri: fasce di rispetto idrografia e vincolo sismico come previsto dal Piano degli Interventi e rilevabile da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Breganze.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: nessuno.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nessuna.



12 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

12.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

Atto di compravendita in data 28.05.2002, Rep. n. 84.480, Racc. n. 16.030 del Notaio Dott. Cornelio Loretto di Thiene, registrato a Thiene il 07.06.2002 al n. 584, serie 1V, trascritto a Bassano del Grappa il 08.06.2002 con R.G. n. 5.763, R.P. n. 4.190, con il quale gli immobili identificati in Comune di Breganze, catasto terreni, foglio 19, mappale 9, 262, 263, 264 e 334 venivano ceduti e venduti da [REDACTED] che accettava ed acquistava la piena proprietà degli stessi. Si precisa che il compendio immobiliare comprendeva due fabbricati rurali insistenti su terreni aventi superficie catastale complessiva di are 7.79.

12.2 REGIME PATRIMONIALE

Sposata all'estero, regime patrimoniale non noto allo scrivente.

12.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Con atto di donazione in data 19.03.1981, Rep. n. 76.243, Racc. n. 11.889 del Notaio Dott. Fortunato Tessaro di Thiene, registrato a Thiene e trascritto a Bassano del Grappa il 21.04.1981 con R.G. n. 2.485, R.P. n. 2.044, il Sig. [REDACTED], aveva acquisito la nuda proprietà degli immobili con usufrutto generale vitalizio a favore di [REDACTED] il 12.01.1985, per sé e dopo di sé per la moglie [REDACTED].

Pertanto nel ventennio precedente gli immobili erano in nuda proprietà di [REDACTED] con usufrutto generale vitalizio a favore di [REDACTED]; a seguito del decesso dell'usufruttuaria il nudo proprietario è divenuto pieno proprietario.

12.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- 1) Ipoteca volontaria, iscritta il 08.06.2002, R.G. 5.764 e R.P. 1.013, a favore di INTESA BCI S.P.A. con sede a Milano, C.F.: 00799960158, a carico di [REDACTED] con debitore non datore di ipoteca [REDACTED], in forza del contratto di mutuo stipulato in data 28.05.2002, Rep. n. 84.481, del Notaio Dott. Cornelio Loretto di Thiene, derivante da concessione a garanzia di mutuo, con capitale



€ 100.000,00, tasso di interesse annuo 4,935%, interessi € 40.000,00, spese € 10.000,00, per un totale di € 150.000,00 con durata 15 anni e 1 mese.

- 2) Ipoteca giudiziale, iscritta il 04.12.2007, R.G. 13.542 e R.P. 3.331, a favore di BANCA DI ROMANO E SANTA CATERINA CREDITO COOPERATIVO, con sede a Romano d'Ezzelino (VI), C.F.: 00913510244, a carico di [REDACTED], in forza del derivante decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 30.11.2007, Rep. 2.913, con capitale € 39.140,48, per un totale di € 80.000,00. Tale ipoteca grava anche su beni di terzi.
- 3) Ipoteca volontaria, iscritta il 18.12.2007, R.G. 14.235 e R.P. 3.462, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Torino, C.F.: 00799960158, a carico di [REDACTED] con debitore non datore di ipoteca [REDACTED], in forza atto unilaterale di concessione di ipoteca, stipulato in data 26.11.2007, Rep. n. 98.673/24.617, del Notaio Dott. Cornelio Loretto di Thiene, derivante da atto unilaterale di concessione di ipoteca, con capitale € 170.275,24, tasso di interesse annuo 9%, interessi € 45.137,62, spese € 40.000,00, per un totale di € 255.412,86.

Trascrizioni

- 1) Atto Giudiziario, trascritto in data 03.12.2012 ai nn. R.G. 9.643 e R.P. 7.396, relativo al verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, rep. 4.917 del 06.09.2012, a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., con sede a Padova, c.f.: 02089931204, a carico di [REDACTED].

12.5 ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

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



13 LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

No, trattasi di lotto unico.

Composizione e valore

Trattasi di immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Breganze (VI), foglio 19:

- mappale 561, cat. A/3, cl. 1, vani 9,5, r.c. € 441,57;
abitazione, sviluppata ai piani interrato, terra, primo e secondo, in scarso stato di manutenzione e conservazione, edificata su mappale avente superficie catastale mq 237.
- mappale 562 deposito, cat. C/2, cl. 1, mq 47, r.c. 43,69;
piccolo deposito, con altezze limitate, sviluppato ai piani terra e primo con ampia area di pertinenza ad uso deposito di attrezzatura per l'edilizia, edificato su mappale avente superficie catastale mq 542.

Il valore di vendita forzata valutato in € 63.000,00 (diconsi euro sessantatremila/00).



14 COMODA DIVISIBILITÀ

Giudizio

I beni oggetto di esecuzione immobiliare e di valutazione, pur essendo composti da due immobili con proprio identificativo catastale, hanno accesso carraio e alcuni impianti in comune. Pertanto, al fine di non dovere sostenere ulteriori spese per effettuare lavori di spostamento o realizzazione di nuovi sotto-servizi e ulteriore accesso carraio, in riferimento alla comoda divisibilità degli immobili oggetto di valutazione si esprime giudizio negativo.

Separazione quota

No.

Divisione totale

No.

Valore quota

No.



15 OSSERVAZIONI FINALI

15.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

Nessuna ulteriore informazione.



16 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 precedente provenienza;
Allegato n° 9	certificato di destinazione urbanistica;
Allegato n° 10	licenza edilizia n°73/1971;
Allegato n° 11	permesso di costruire n°71/2008;
Allegato n° 12	contratto di comodato anno 2003;
Allegato n° 13	contratto di comodato gratuito anno 2007;
Allegato n° 14	certificato di stato famiglia residenti in Via Capitello n° 1;
Allegato n° 15	certificato di stato famiglia residenti in Via San Valentino n° 57;
Allegato n° 16	certificati di residenza storici;
Allegato n° 17	atto notarile comparabile A;
Allegato n° 18	atto notarile comparabile B;
Allegato n° 19	atto notarile comparabile C;
Allegato n° 20	pratiche e ricevute catasto terreni;
Allegato n° 21	pratiche e ricevute catasto urbano;
Allegato n° 22	attestato di prestazione energetica;
Allegato n° 23	sovrapposizione tra mappa catastale e foto satellitare.

Marostica, li 25 gennaio 2016

Geom. Gaetano Bortolomiol

