

# TRIBUNALE DI VICENZA

## Esecuzioni Immobiliari

### Esecuzione Forzata

Creditore: XXX (C.F./PIVA: XXX) sede a XXX;

Difesa da:

AVV. XXX-COD. FISC.: XXX-elettivamente domiciliata inXXX

N. Gen. Rep. 372/2022

Giudice dott.ssa MARIALUISA NITTI

### PERIZIA 3

### ELABORATO PERITALE EPURATO DAI DATI SENSIBILI

LOTTO 2 di 2-BENI IN SAREGO (VI), VIA  
Divisione Julia 8/a- VIA G. MARCHI,  
n.352

CORPO H-ABITAZIONE di tipo popolare in SAREGO (VI) Foglio 19-Particella 24 Natura A4  
Consistenza 4,5 vani

CORPO I-ABITAZIONE di tipo popolare in SAREGO (VI) Foglio 19- Particella 25 Natura A4  
Consistenza 3 vani

CORPO L-ABITAZIONE di tipo popolare in SAREGO (VI) Foglio 19- Particella 28 Natura  
A4 Consistenza 2,5 vani

CORPO M- Terreno Ente Urbano in SAREGO(VI) Foglio 19-Particella 50 di are 4

CORPO N- Terreno Ente urbano in SAREGO (VI) Foglio 19 -Particella 144 di are 00 96

CORPO O- Terreno INCOLTO STER in SAREGO (VI) Foglio 19-Particella 135 di are 00 66



**Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi**

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 1.403

Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463

con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 543838

cellulare: +39 335 6100320

fax: +39 0444 543838

email: [michela.architetto@libero.it](mailto:michela.architetto@libero.it)



**IMQ**

UNI 11558

VALUTATORI IMMOBILIARI



**SCHEMA SINTETICA E INDICE**  
Procedura es.imm. n. 372/2022 R.G.

**Diritto** (cfr. pag. 8-17):

**CORPO H** -1/1 del diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE POPOLARE in capo a \*\*\*\*\*;

**CORPO I** -1/1 del diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE POPOLARE in capo a \*\*\*\*\*;

**Necessario riallineamento a livello di intestatari al Catasto:**

-Nuda proprietà 1/1-\*\*\*\*\*;

-Usufrutto 1/2-\*\*\*\*\*;

-Usufrutto 1/2 -\*\*\*\*\*;

**CORPO L** -1/1 del diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE POPOLARE in capo a \*\*\*\*\*;

**CORPO M** -1/1 del diritto di Piena Proprietà di TERRENO in capo a \*\*\*\*\*;

**CORPO N** -1/1 del diritto di Piena Proprietà di TERRENO in capo a \*\*\*\*\*;

**CORPO O** -1/1 del diritto di Piena Proprietà di TERRENO in capo a \*\*\*\*\*;

**Bene** (cfr. pag. 18-20): - **CORPO H: ABITAZIONE di tipo popolare.** Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello in SAREGO. Distribuita su tre piani con ingresso su corte in comune con altre unità;

- **CORPO I: ABITAZIONE di tipo popolare.** Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello in SAREGO. Distribuita su 2 piani con ingresso su corte in comune con altre unità;

- **CORPO L: ABITAZIONE di tipo popolare.** Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello in SAREGO. Distribuita su 2 piani con ingresso su corte in comune con altre unità;

**Ubicazione** (cfr. pag. 8-20): Comune di SAREGO (VI), via G. MARCHI, n.352, località Monticello di Fara

**Stato** (cfr. pag. 48,50,53): **H) ABITAZIONE:** insufficiente-rudere; **I)**

**ABITAZIONE:** insufficiente-rudere; **L) ABITAZIONE:** insufficiente-rudere.

**Lotti** (cfr. pag. 69): Lotto 2 di 2-PERIZIA 3;

**Prezzo medio di aggiudicazione immobili comparabili di circa** (cfr. pag. -): **Non verificabile**

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 8-17): - Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di SAREGO (VI), Foglio 19:

- **CORPO H:** Abitazioni di tipo popolare, in via G. MARCHI in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, **particella 24**, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 130 mq (130 mq escluse aree scoperte), Rendita € 202,19-PIANO TERRA -1°-2°;

- **CORPO I:** Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, in via G. MARCHI N. 352, in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio

Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, **particella 25**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 84 mq (84 mq escluse aree scoperte), Rendita € 97,61-PIANO TERRA -1°;

- **CORPO L:** Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, in via G. MARCHI in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, **particella 28**, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 42 mq (36 mq escluse aree scoperte), Rendita € 112,33-PIANO TERRA -1°;

- *Beni Immobili identificati al Catasto terreni:*

- **CORPO M: TERRENO su cui insistono i beni:** Foglio 19, Particella 50, ente urbano, Consistenza 4 0 are ca.;

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.24, A.U.I. map.25, A.U.I. map.26, pubblica strada Via G. Marchi, A.U.I. map.131, A.U.I. map.146, A.U.I. map.16;

- **CORPO N: TERRENO rappresenta parte della strada di accesso in comune anche agli altri beni pignorati:** Foglio 19, Particella 144, qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 00 96 are ca.;

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.116, A.U.I. map.16, A.U.I. map.146, A.U.I. map.386, A.U.I. map.157, A.U.I. map.135;

- **CORPO O: TERRENO rappresenta parte della strada di accesso in comune anche agli altri beni pignorati:** Foglio 19, Particella 135, qualità INCOLT STER, Classe 2, Superficie 00 66 are ca.;

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.319, A.U.I. map.144, A.U.I. map.157, pubblica strada;

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr. pag. 24): nessuna;

**Irregolarità/abusi** (cfr. pag. 24-32): Sono presenti; **CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA:** Non sono stati trovati in archivio del Comune di Sarego (VI) i titoli abitativi da parte dell'ufficio tecnico. L'esperto ha ricostruito la storia degli immobili recuperando presso gli archivi e verificando le mappe catastali.

**CONFORMITA' CATASTALE** (cfr. pag. 32-33): gli immobili **non** sono conformi alle piante; l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, non **è conforme** alle risultanze per il foglio 19 Part.25.

**Valore di stima intero** (cfr. pag.55-70):

<b><u>CORPO H) VALORE DI MERCATO ABITAZIONE di tipo popolare-DIRUTO</u></b> € 26.676,00 arrotondato a 26.700,00 (per 130,00 mq commerciali x 205,20 €/mq)
--

<b><u>CORPO I) VALORE DI MERCATO ABITAZIONE di tipo popolare-DIRUTO</u></b> € 17.236,80 arrotondato a 17.200,00 (per 84,00 mq commerciali x 205,20 €/mq)
---

<b><u>CORPO L) VALORE DI MERCATO ABITAZIONE di tipo popolare-DIRUTO</u></b> € 7.387,20 arrotondato a 170.100,00 (per 36,00 mq commerciali x 205,20 €/mq)
---

**CORPO M) N) O) VALORE DI MERCATO TERRENO E STRADA D'ACCESSO COMPRESI ( SI VEDA STIMA PAG.70)**

**TOTALE VALORE DI MERCATO 51.300,00 €**



**Valore di stima FORZATA in quota 1/1 (cfr. pag.71): Valore di stima FORZATA in quota 1/1: € 34.949,72, arrotondato a € 35.000,00; ( considerate decurtazioni per adeguamenti e correzioni)**

**Vendibilità** (cfr. pag.71): buona;

**Motivo** (cfr. pag. 71): **Buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per le possibilità edificatorie con la vendita dell'intero lotto 2**, ubicazione buona;

**Pubblicità** (cfr. pag.71): on-line e riviste di settore;

**Occupazione** (cfr. pag. 21): Occupati dal debitore e dalla sua famiglia;

**Titolo di occupazione** (cfr. pag.33-34): -proprietario dell'immobile a seguito di:

- \*\*\*\*\* , la quota di 3/4 di nuda proprietà' degli immobili SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 24 Particella 28 Particella 50 è pervenuta per atto di donazione accettata del 06/12/1984 Numero di repertorio 38953/7094 Notaio BERTUZZO BRUNO trascritto il 02/01/1985 nn. 91/83 da potere di XXX, riservandosi il diritto di usufrutto;
- \*\*\*\*\* , la quota intera di nuda proprietà' degli immobili SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 25 è pervenuta per atto di donazione accettata del 06/12/1984 Numero di repertorio 38953/7094 Notaio BERTUZZO BRUNO trascritto il 02/01/1985 nn. 91/83 da potere di, XXX, riservandosi ii diritto di usufrutto;

N.B. Dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., il notaio dà atto che dalle note ipotecarie non si evince il decesso degli usufruttuari (il pignoramento colpisce la piena proprietà 1/1). L'esperto ha verificato che anche al Catasto è presente un disallineamento degli intestatari e non è segnato il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; Sono sicuramente deceduti gli usufruttuari considerando l'anno di nascita.

- \*\*\*\*\* , la quota di 1/4 di piena proprietà' degli immobili SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 24 Particella 28 Particella 50 era pervenuta per successione, in morte di XXX nato a XXX ed ivi deceduto il 29.7.1984 registrata il 29/07/1984 al Numero di repertorio 39/872 UFFICIO DEL REGISTRO Vicenza, trascritta il 16/12/1985 ai NN. 12552/9559 devoluta per testamento –Non risulta trascritta accettazione d'eredità

A XXX la quota di ¼ di piena proprietà è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al 1963.

**Oneri (cfr. pag.33): Non è possibile verificare spese di manutenzione ordinaria degli immobili;**

**Vincoli** (cfr. pag.22): VEDASI CDU ALLEGATO (ESTRATTO PAG.36);

**Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli** (cfr. pag.22-24)

**L'esperto precisa che:**

- il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.
- l'APE allegato ha validità dieci anni dalla data di emissione.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
**GIUDICE: dott. ssa MARIALUISA NITTI**  
**PERITO ESTIMATORE: ARCH. MICHELA MARCHI**  
**CUSTODE: I.V.G. VICENZA**  
**PERIZIA DI STIMA**  
**(art. 173 bis d.a. c.p.c)**

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA**

In data 01-08-2022, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto, 18 di Vicenza, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, veniva nominata dal Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti, con l'incarico di redigere una perizia di stima **per i beni di seguito descritti facenti parte di una macrolotto denominato LOTTO 2: la suddetta PERIZIA 3 riguarda:**

- **CORPO H:** Abitazione di tipo popolare, in via G. MARCHI in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, **particella 24**, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 130 mq (130 mq escluse aree scoperte), Rendita € 202,19-PIANO TERRA -1°-2°;
  - **CORPO I:** Abitazione di tipo popolare. Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, in via G. MARCHI N. 352, in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, **particella 25**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 84 mq (84 mq escluse aree scoperte), Rendita € 97,61-PIANO TERRA -1°;
  - **CORPO L:** Abitazione di tipo popolare. Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, in via G. MARCHI in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, **particella 28**, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 42 mq (36 mq escluse aree scoperte), Rendita € 112,33-PIANO TERRA -1°;
  - **CORPO M: TERRENO su cui insistono i beni:** Foglio 19, Particella 50, ente urbano, Consistenza 4 0 are ca.;
  - **CORPO N: TERRENO rappresenta parte della strada di accesso in comune anche agli altri beni pignorati:** Foglio 19, Particella 144, qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 00 96 are ca.;
  - **CORPO O: TERRENO rappresenta parte della strada di accesso in comune anche agli altri beni pignorati:** Foglio 19, Particella 135, qualità INCOLT STER, Classe 2, Superficie 00 66 are ca.;
- come meglio descritti nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.*
- Veniva nominato in qualità di custode l'I.V.G. del Foro di Vicenza.

\*\*\*\*\*

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, contattava il custode per il controllo congiunto della documentazione presente nel fascicolo procedurale.

La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

-in data 28.02.2023 è stata redatta la *check-list* congiuntamente con il custode nella veste dell'avv. XXX;

- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli Internationale Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;

- tramite visure presso l'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, richieste di copia di documenti a Notai, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami **aggiornati**;

- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 12.01.2023 alle ore 15.00/18.00;

- in data 12.01.2023 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico;

- non sussistono contratti di locazione a nome dell'esecutato essendo gli immobili occupati dall'esecutato e dal figlio con disabilità;

- l'esperto durante il sopralluogo richiedeva dettagli documentali delle spese di manutenzione ordinarie dei beni all'esecutato, senza alcun esito;

- a seguito dello studio del fascicolo l'Esperto ha presentato regolare richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sarego in data 29-10-2022, tramite pec, per verificare la conformità Urbanistica dei beni di seguito descritti;

- successivamente la scrivente inviava nuovamente mail in data 9-11-2022 precisamente a: [m.mioni@comune.sarego.vi.it](mailto:m.mioni@comune.sarego.vi.it), all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sarego, al fine di approfondire la richiesta per "l'accesso atti e certificati" e verificare i titoli autorizzativi presenti in archivio, relativamente agli immobili di proprietà dell'esecutato e identificati catastalmente Foglio 19, **particelle 24-25-28**, come da estremi indicati nella mail; l'esperto stimatore, quindi, riceveva in data 27-01-2023 una mail dove l'UTC di SAREGO (VI) dichiarava di non aver trovato altre autorizzazioni o sanatorie, oltre quelle già inviate e

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



relative al capannone-silos e all'abitazione, quindi non ai tre edifici collabenti oggetto di questa perizia;

Comune di Sarego Prot. partenza n. 0001583 del 30-01-2023 Cat. 6 Cl. 3



## COMUNE DI SAREGO

Provincia di Vicenza

AREA TECNICA

Sede in Piazza Umberto I, 8 - C.A.P. 36040

Telefono 0444/830744 - Fax 0444/835483 - C.F. 80005610243 - P.I.V.A. 00605690247

Email: [protocollo@pec.comune.sarego.vi.it](mailto:protocollo@pec.comune.sarego.vi.it) - [protocollo@comune.sarego.vi.it](mailto:protocollo@comune.sarego.vi.it) - Web: [www.comune.sarego.vi.it](http://www.comune.sarego.vi.it)

Prot. n. 1583

del 30/01/2023

Spett.le  
MARCHI Michela  
Contrà Generale Chinotto, n. 18  
36100 Vicenza

*inviata esclusivamente via mail  
[michela.architetto@libero.it](mailto:michela.architetto@libero.it)*

Sarego, li 26.01.2023

**Oggetto: Richiesta di accesso documenti amministrativi – Prot. n. 17657 del 31.10.2022.**

In riferimento alla Sua richiesta accesso agli atti, ns. prot. n. 17657 del 31.10.2022, finalizzata all'ottenimento di documentazione relativa agli immobili in via Divisione Julia, distinti catastalmente al fg. 19 mappali n. 24, 25 e 28, si comunica che nonostante le numerose e approfondite ricerche effettuate presso l'archivio comunale, non è stata reperita ulteriore documentazione oltre a quella già inviata.

Cordiali saluti.

Il Responsabile Area Tecnica  
(Arch. Zuffellato Paola)



-in data 29.10.2021 l'esperto riceveva dal Comune di SAREGO (VI) il Certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni Fg.19 mapp.146- **mapp.24-mapp.25-mapp.28**, a seguito di richiesta inoltrata il 10.11.2022;

- in data 09.11.2022 la scrivente inviava mail ordinaria a [protocollo@pec.comune.sarego.vi.it](mailto:protocollo@pec.comune.sarego.vi.it) indirizzata all'Ufficio Anagrafe del Comune di SAREGO (VI) per richiedere e ricevere in data 10.11.2022 copia dei certificati anagrafici dello stato di famiglia, storico di residenza, stato civile ed eventuale estratto di matrimonio;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi





- è stata effettuata dall'esperto la verifica delle ispezioni ipotecarie aggiornate;

\*\*\*\*\*

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

#### **Note inerenti gli accertamenti eseguiti**

---

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale (es. **presenza di eternit o materiali inquinanti/nocivi**), in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
5. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.
6. **IMPORTANTE L'ESPERTO NON HA compiuto un'analisi che comprenda la verifica della composizione geologica e l'eventuale rischio sismico della zona;**
7. **Non si è proceduto con riconfinazione dei terreni.**

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

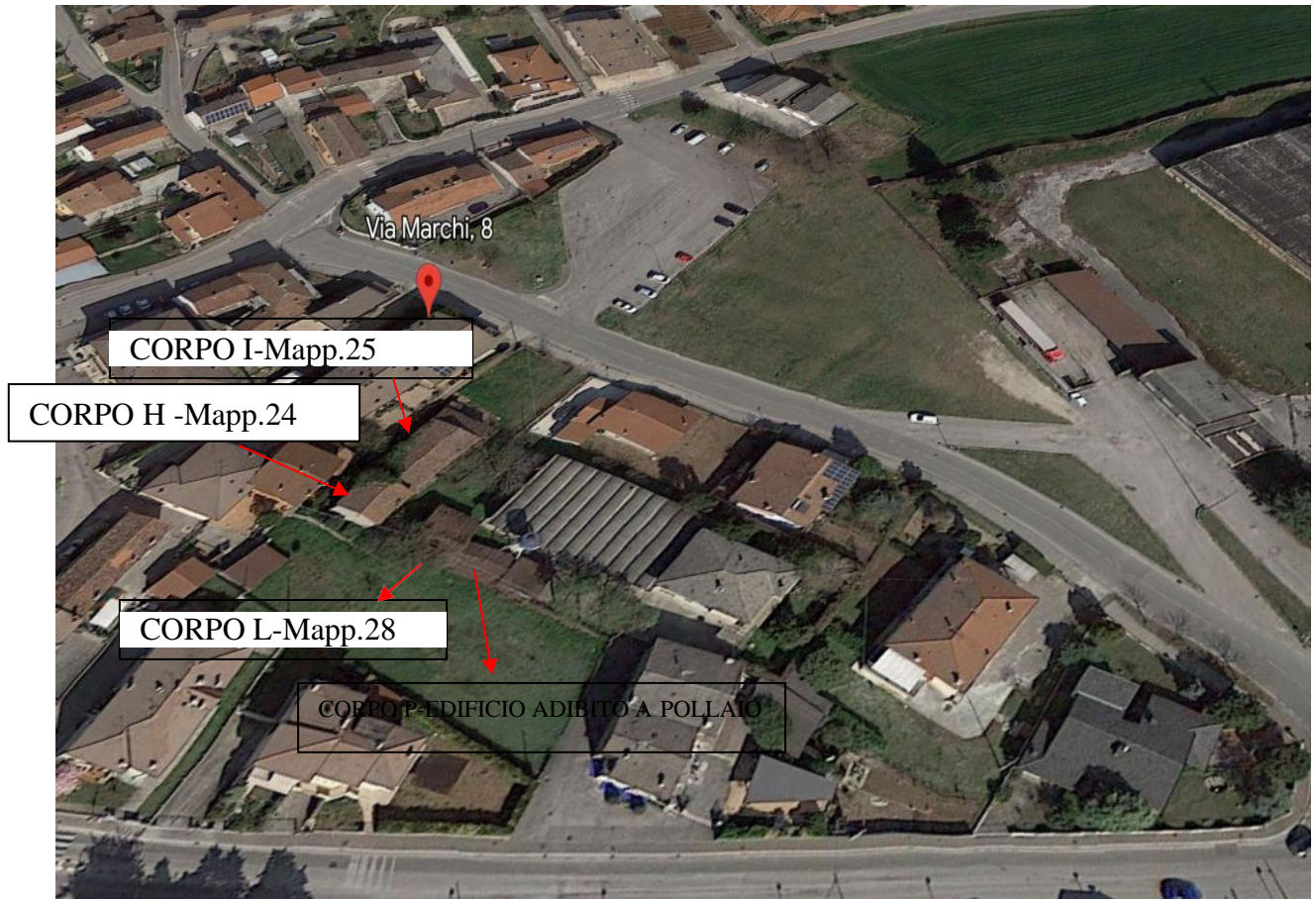




Beni in Comune di SAREGO (VI), via G. MARCHI n. 352,  
con accesso in comune con altri beni da Via DIVISIONE JULIA n.8/a

**Lotto 2 di 2**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO**



**Figura 1- ORTOFOTO CON INDIVIDUATI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA;**

**Corpo H) Identificato al Catasto fabbricati: ABITAZIONE TIPO ECONOMICO:**

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 19:

Comune di SAREGO (VI), Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara:

**Diritto di: 1/1 piena proprietà dei beni.** Gli immobili sono intestati catastalmente a -1/1 in capo a \*\*\*\*\*;

- **CORPO H:** Abitazioni di tipo popolare, in via G. MARCHI in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, **particella 24**, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 130 mq (130 mq escluse aree scoperte), Rendita € 202,19-PIANO TERRA - 1°-2°;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

N.E.S.O. CONFINI: **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**- muri confinanti: per un lato mapp. 245 in ditta a terzi, per un altro lato verso A.U.I. stessa ditta mapp.25, proseguendo, muro confinante verso corte comune mapp.50, per l'ultimo lato è delimitata dal muro perimetrale esterno verso mapp.245 in ditta a terzi; Salvi i confini più precisi;

#### **CRONISTORIA CATASTALE:**

##### **Dati derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2015 Pratica n. VI0022263 in atti dal 20/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6564.1/2015)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 29/09/1984 in atti dal 10/06/1999 CLS. (n. 2985/1984);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

##### **Corpo I) Identificato al Catasto fabbricati: ABITAZIONE TIPO ECONOMICO:**

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 19:

Comune di SAREGO (VI), Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara:

**Diritto di: 1/1 piena proprietà dei beni.** Gli immobili sono intestati catastalmente a -1/1 in capo a \*\*\*\*\*;

- **CORPO I:** Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, in via G. MARCHI N. 352, in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, **particella 25**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 84 mq (84 mq escluse aree scoperte), Rendita € 97,61- PIANO TERRA -1°;

N.E.S.O. CONFINI: **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**- muri confinanti: per un lato mapp. 245 in ditta a terzi, per un altro lato verso mapp.26 in ditta a terzi, proseguendo, muro confinante verso corte comune mapp.50, per l'ultimo lato è delimitata dal muro perimetrale verso A.U.I. stessa ditta mapp.24; Salvi i confini più precisi;

#### **CRONISTORIA CATASTALE:**

##### **Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE del 14/03/2016 Pratica n. VI0028497 in atti dal 14/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 11317.1/2016);
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2015 Pratica n. VI0022264 in atti dal 20/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6565.1/2015);
  - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/09/2006 Pratica n. VI0186671 in atti dal 14/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 41147.1/2006)
- La soppressione del foglio 4 mapp.25- SEZIONE D- ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 19 Particella 25 ;**
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987;





**IMMOBILI FOGLIO 19-PART.24-25**

**Fig.2-IMMOBILI COLLABENTI PROSPETTO PRINCIPALE SULLA CORTE MAPP.50**

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 19:  
Comune di SAREGO (VI), Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara:

**Diritto di: 1/1 piena proprietà dei beni.** Gli immobili sono intestati catastalmente a -1/1 in capo a \*\*\*\*\*;

- **CORPO L:** Abitazione di tipo popolare. Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, in via G. MARCHI in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, **particella 28**, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 42 mq (36 mq escluse aree scoperte), Rendita € 112,33-PIANO TERRA -1°;

N.E.S.O. CONFINI: **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**- muri perimetrali confinanti per i 4 lati verso corte comune mapp.50, Salvi i confini più precisi;

**CRONISTORIA CATASTALE:**

**Dati derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2015 Pratica n. VI0022267 in atti dal 20/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6568.1/2015);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 -Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 29/09/1984 in atti dal 10/06/1999 CLS. (n. 2985.1/1984);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;



- Beni Immobili identificati al Catasto terreni:

- **CORPO M: TERRENO su cui insistono i beni:** Foglio 19, Particella 50, ente urbano, Consistenza 4 0 are ca.;

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.24, A.U.I. map.25, A.U.I. map.26, pubblica strada Via G. Marchi, A.U.I. map.131, A.U.I. map.146, A.U.I. map.16;

#### **CRONISTORIA CATASTALE:**

##### **Dati derivanti da:**

- Impianto meccanografico del 31/12/1973;

- **CORPO N: TERRENO rappresenta parte della strada di accesso in comune anche agli altri beni pignorati:** Foglio 19, Particella 144, qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 00 96 are ca.;

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.116, A.U.I. map.16, A.U.I. map.146, A.U.I. map.386, A.U.I. map.157, A.U.I. map.135;

#### **CRONISTORIA CATASTALE:**

##### **Dati derivanti da:**

- Impianto meccanografico del 31/12/1973;

- **CORPO O: TERRENO rappresenta parte della strada di accesso in comune anche agli altri beni pignorati:** Foglio 19, Particella 135, qualità INCOLT STER, Classe 2, Superficie 00 66 are ca.;

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.319, A.U.I. map.144, A.U.I. map.157, pubblica strada;

#### **CRONISTORIA CATASTALE:**

##### **Dati derivanti da:**

-VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/07/2018 Pratica n. VI0071243 in atti dal 03/07/2018 BONIFICA FR (n. 2416.1/2018);

-VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/09/2017 Pratica n. VI0104415 in atti dal 28/09/2017 BONIFICA INCOERENZE CATASTALI (n. 2603.1/2017);

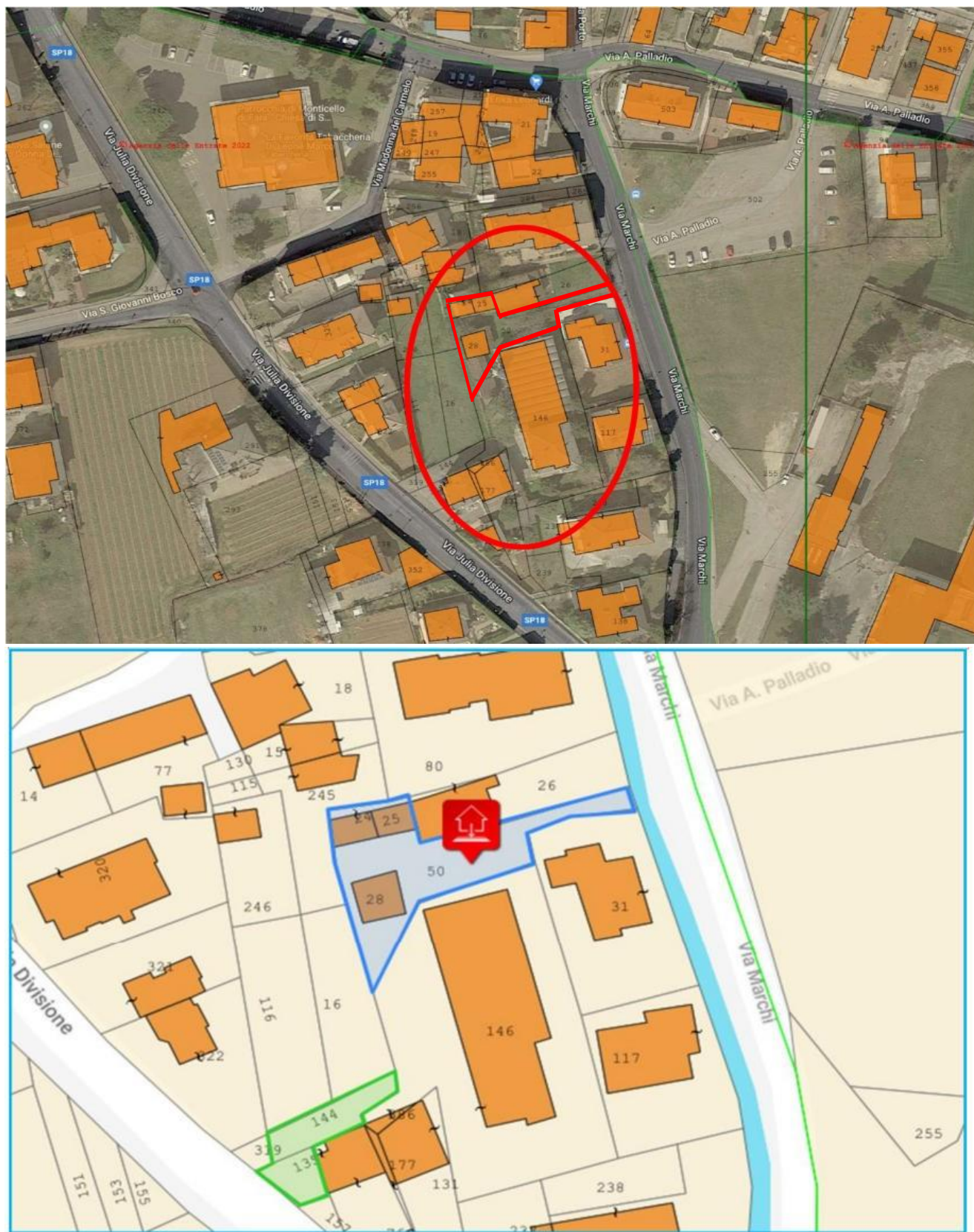
-VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1972 in atti dal 20/01/1986 (n. 230372);

-Impianto meccanografico del 31/12/1973;





Esecuzione Immobiliare n° 372/2022  
promossa da XXX  
rappresentata da AVV. XXX



**Figura 3-4 -SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO -DETTAGLIO**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



### VERIFICA DEI CONFINI:

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso, ed esiste una sommaria corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa catastale.

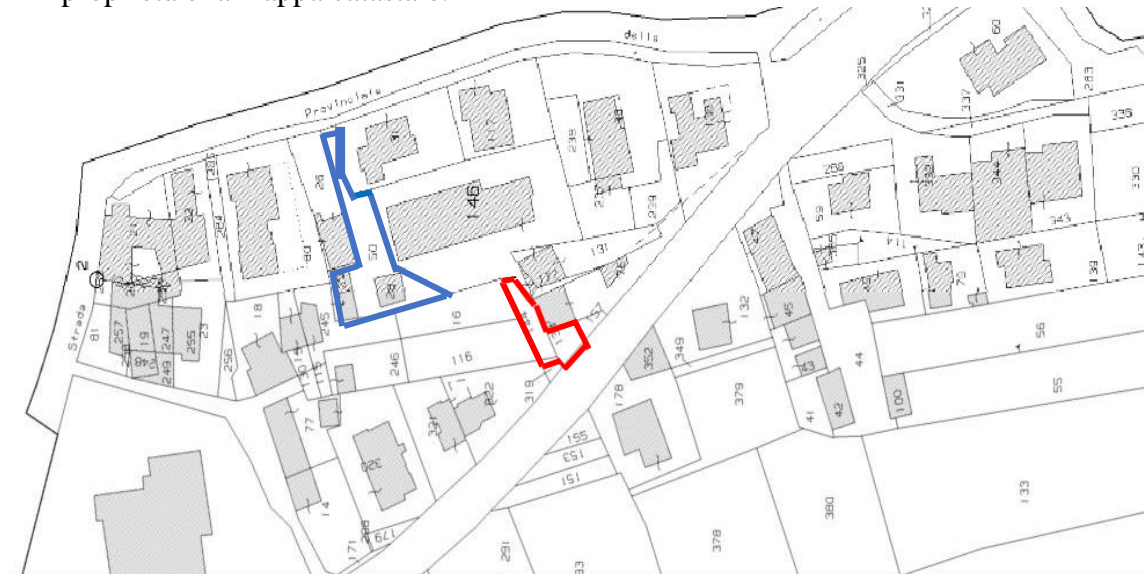
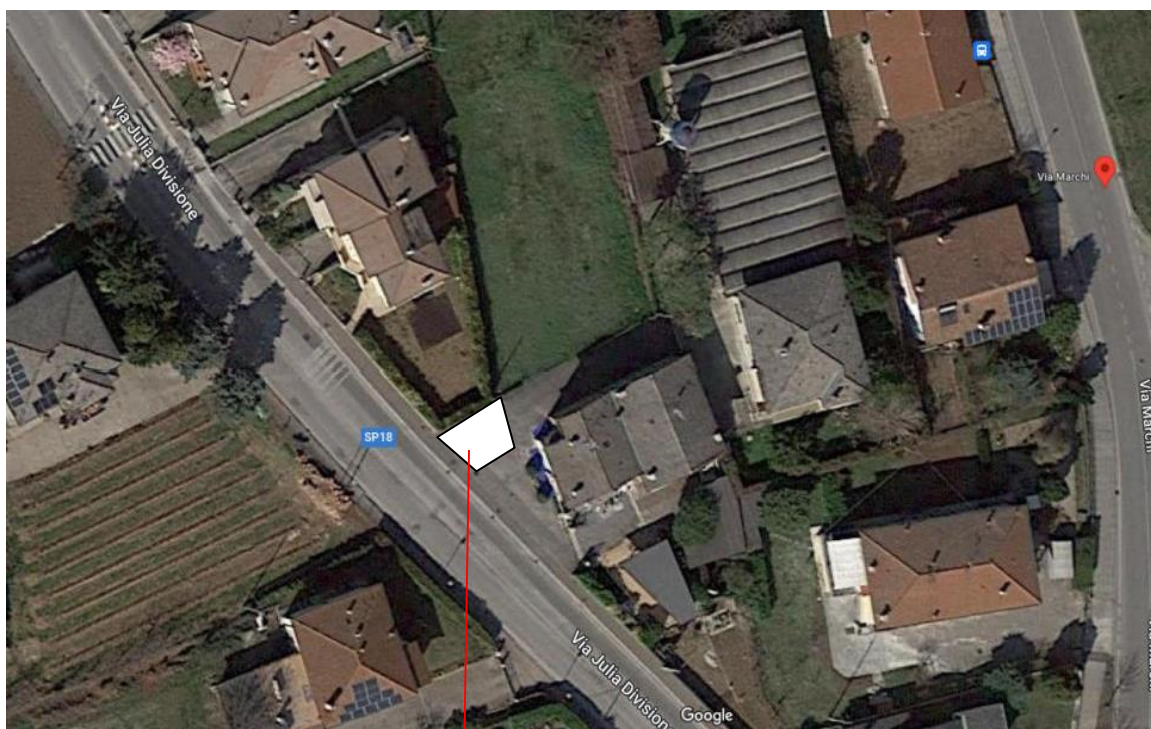


Figura 5 - MAPPA CATASTALE WEGIS



**N. B. punto 1) Sussiste un problema per la particella 319, non oggetto di pignoramento che dalla visura presso l'agenzia delle entrate risulta intestata a parti estranee alla procedura.**

Catasto: **Terreni** Comune: **SAREGO** Codice: **I430**  
Foglio: **19** Particella: **319**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	XXX nata a XXX	XXX	Proprieta'	1/2	
	XXX nato a XXX	XXX	Proprieta'	1/2	
	XXX nata a XXX	XXX	Usufrutto	1/3	



**punto 2)** È stato realizzato un capitello votivo da terzi sul mapp.135., quindi nell'eventualità venisse recintato il mapp.319 rappresenterebbe un impedimento per le corrette manovre alla strada di accesso all'abitazione.

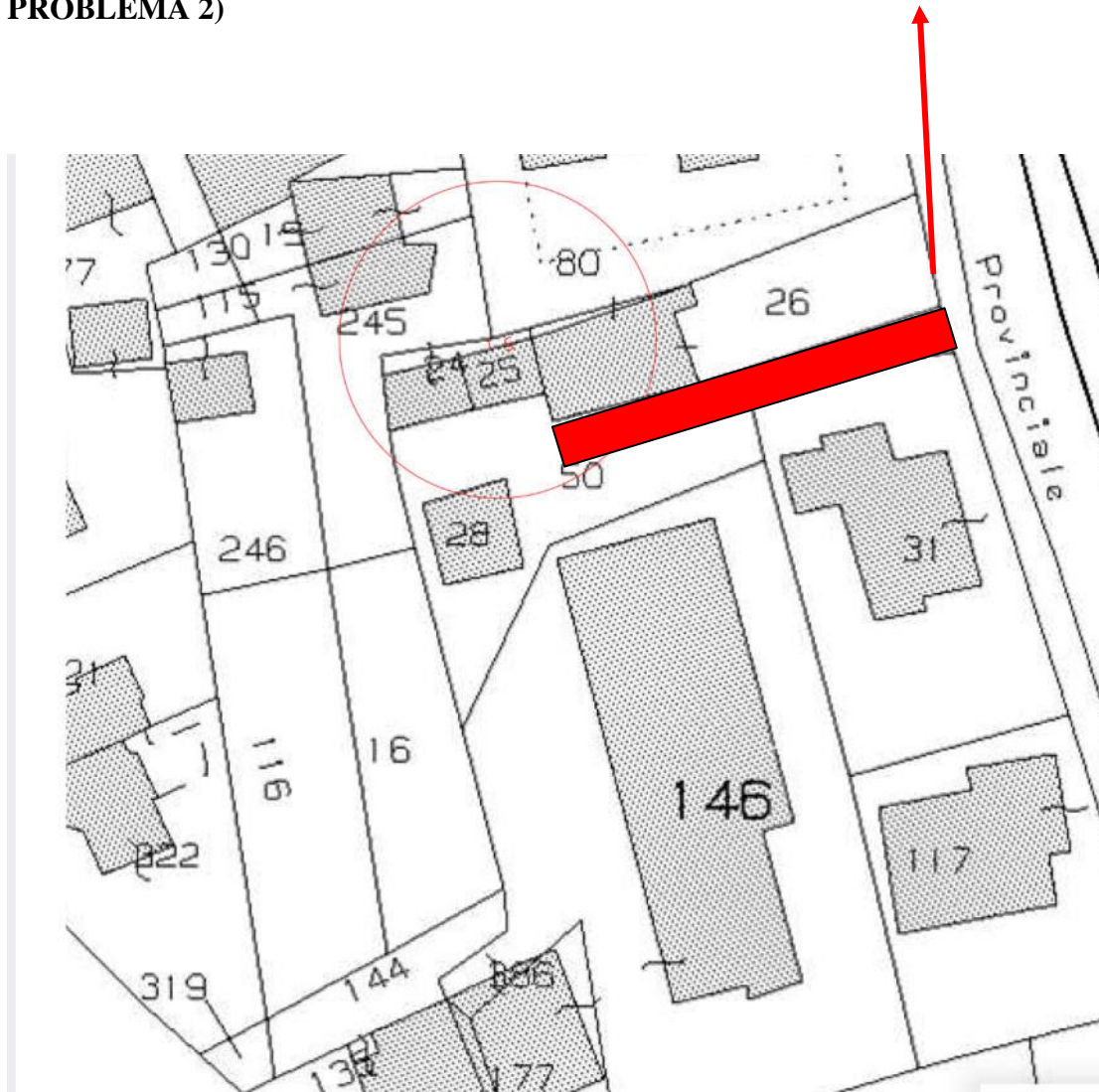




## SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 24 Particella 28 Particella 50 Particella 25

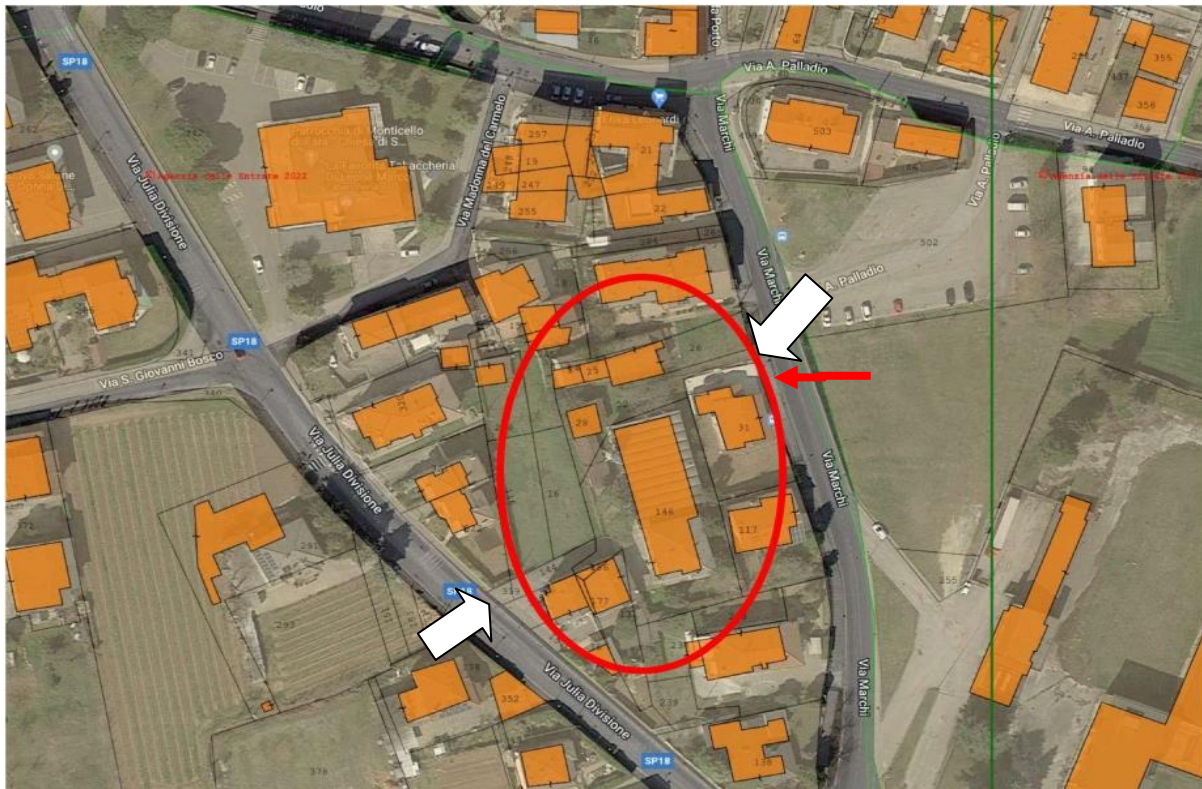
### ACCESSO AI BENI MAPP.24-25-28

#### PROBLEMA 2)



**ACCESSO CHIUSO CON RECINZIONE AUTORIZZATA IN COMUNE DI SAREGO,  
da verificare stato di diritto di passaggio:**





**Fig.6-ACCESSO da via G. MARCHI**

A seguito del sopralluogo e dal successivo studio/verifica dei titoli abilitativi presenti agli atti del Comune di Sarego,( SI VEDA ALLEGATI ED ESTRATTO DI MAPPA), nonché dell'atto di compravendita dei terreni, è emerso che l'accesso al foglio 19- mappale 50, identificato catastalmente come b.c.n.c. ai beni mappali 24-25-28-26 e corrispondente ad una corte, è **stato parzialmente chiuso con una recinzione e un cancello, regolarmente autorizzati con la pratica: -1979/1818-458 AUTORIZZAZIONE PER LA COSTRUZIONE DI UNA MURA DI CINTA CON SOVRASTANTE CANCELLATA- INTESTATA a \*\*\*\*\*.**

Ad oggi, però, i proprietari del mapp.26 hanno posto un'ulteriore catena di chiusura all'inizio del passaggio per l'accesso ai beni oggetto di esecuzione da Via G. Marchi. L'esecutato è, comunque, in possesso delle chiavi di accesso del cancello, come dichiarato durante il sopralluogo. Tale problematica riguarda una questione petitoria e dovrà essere risolta ed accertata successivamente.







## 2 BENE E UBICAZIONE

- **CORPO H:** Abitazioni di tipo popolare, in via G. MARCHI in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, particella 24, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 130 mq (130 mq escluse aree scoperte), Rendita € 202,19-PIANO TERRA -1°-2°;
- **CORPO I:** Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, in via G. MARCHI N. 352, in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, particella 25, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 84 mq (84 mq escluse aree scoperte), Rendita € 97,61-PIANO TERRA -1°;
- **CORPO L:** Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, in via G. MARCHI in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, particella 28, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 42 mq (36 mq escluse aree scoperte), Rendita € 112,33-PIANO TERRA -1°;

Provincia: **VICENZA**

Comune: **SAREGO**

Fascia/zona:

**Suburbana/FRAZIONE DI MONTICELLO DI FARA (VI).**

Zona Omogenea: **E2**

Tipologia prevalente: **ABITAZIONI CIVILI**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

La zona nella quale si opera si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con una ordinaria viabilità cittadina che consente un immediato collegamento nel centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale.

COLLEGAMENTI AUTOSTRADALI:

### In autostrada con l'automobile:

Percorrendo l'autostrada le uscite più vicine al centro di Sarego sono:

Uscita **Montebello** | **A4** autostrada Serenissima | Torino-Trieste | 4,84 km<sup>[1]</sup> dal centro

Uscita **Montecchio** | **A4** autostrada Serenissima | Torino-Trieste | 9,51 km<sup>[1]</sup> dal centro

Uscita **Agugliaro** | **A31** autostrada della Val d'Astico | Badia Polesine-Piovene Rocchette | 15,16 km<sup>[1]</sup> dal centro

Uscita **Albettone - Barbarano Vicentino** | **A31** autostrada della Val d'Astico | Badia Polesine-Piovene Rocchette | 16,57 km<sup>[1]</sup> dal centro

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi



In treno:

Per arrivare a Sarego in treno la soluzione migliore è utilizzare un treno con destinazione o fermata a:

**Stazioni con classe almeno Silver:**

Stazione di **s.bonifacio** \*\* | San Bonifacio | è gestita da rfi (600s) e dista 10,26 km<sup>[1]</sup> da Sarego

San Bonifacio, 8, Piazza della Stazione, 7, 37047 San Bonifacio VR, Italia

Stazione di **altavilla-tavernelle** \*\* | Altavilla vicentina | è gestita da rfi (600s) e dista 12,18 km<sup>[1]</sup> da Sarego

Altavilla Tavernelle, Viale Stazione, 49, 36077 Altavilla Vicentina VI, Italia

In stazione è possibile usufruire di bus e di servizi navetta per arrivare alla propria destinazione, per cui con il treno, Sarego è collegata con tutte le principali città italiane.

**Ricerca punti di interesse (POI)**

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

☒ Scuole ☒ Luoghi di ristoro  
☒ Banche ☒ Salute  
☒ Svago e cultura ☒ Centri commerciali  
☒ Trasporti ☒ All'aperto

Cerca nel raggio di 2000 m dal centro della mappa

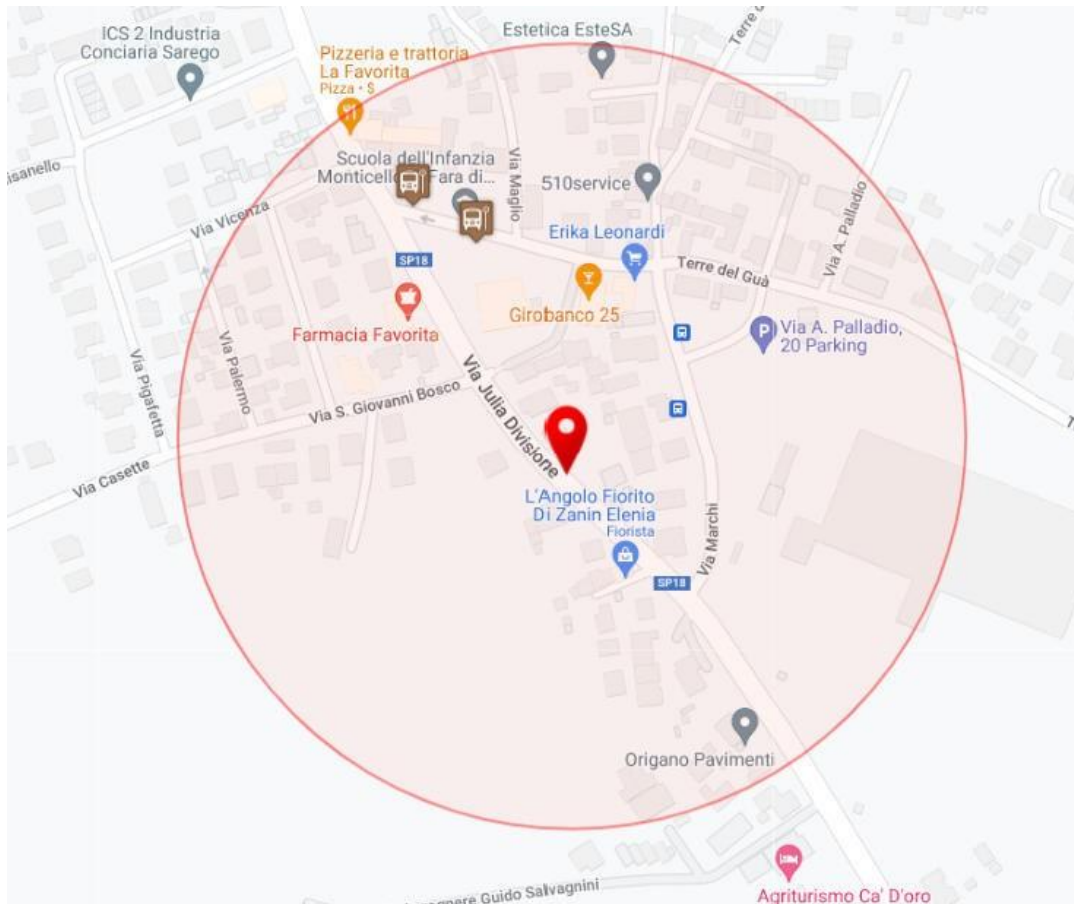
Cerca Resetta la ricerca

**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	0
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	2
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	1
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	1
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	12
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	0

**Figura 8 - POI- PUNTI DI INTERESSE**

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022  
promossa da XXX  
rappresentata da AVV. XXX



Collegamenti autobus per MONTICELLO DI FARA

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



### 3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

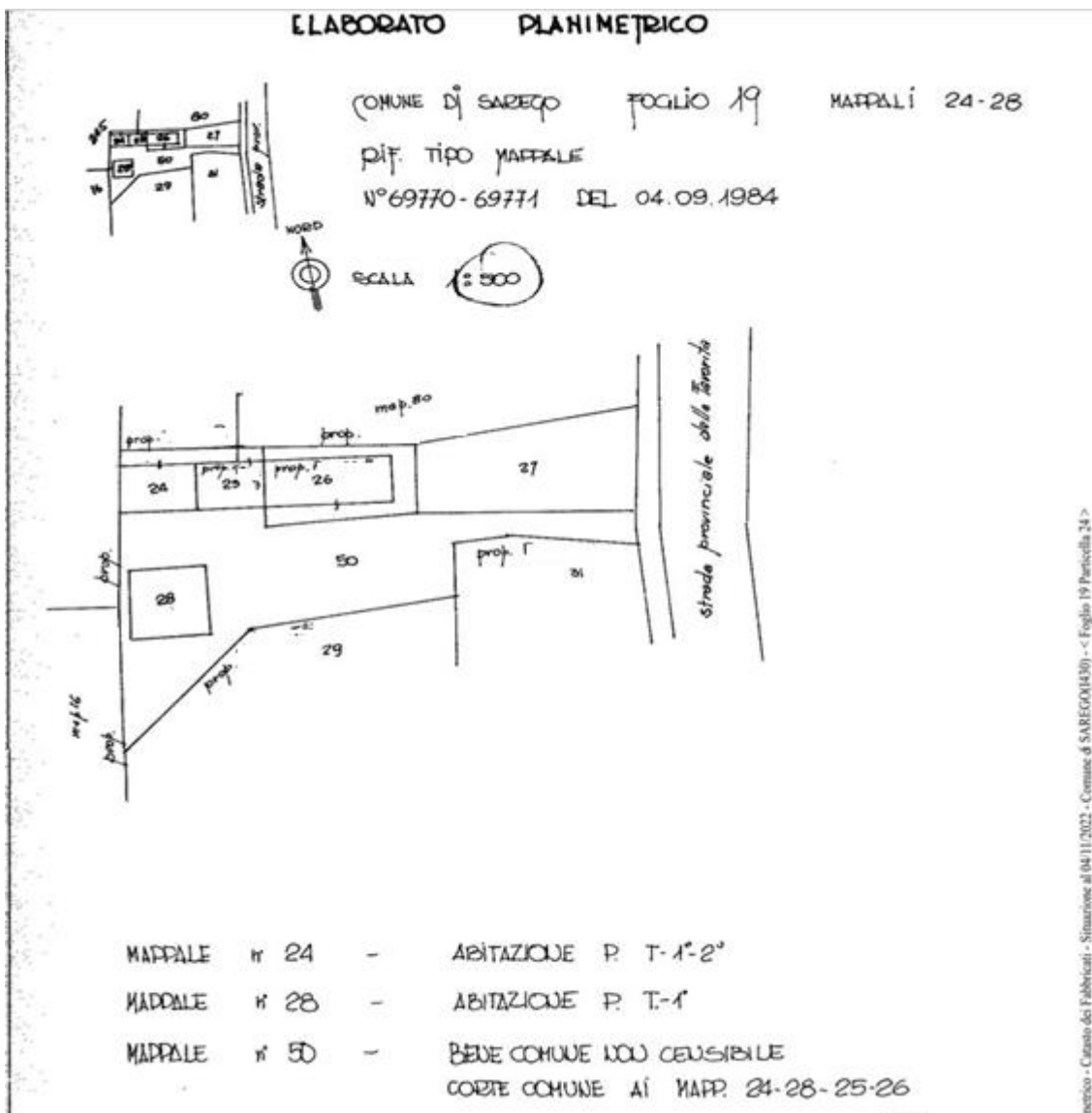
Gli immobili risultavano al momento del sopralluogo liberi da persone e **non accessibili** per problemi di sicurezza statica e strutturale (PERICOLO DI CROLLO-visibili dall'esterno coppi pericolanti della copertura e solai fatiscenti); dal punto di vista edilizio, in stato di conservazione pessima, FATISCENTI, ognuna delle tre abitazioni.

Le utenze (luce, acqua, gas) **non risultano aperte**.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 *Pertinenze* ( art. 817 CC): corte comune.

**Parti comuni** ( art.1117 CC): SI VEDA elaborato planimetrico 1984, di seguito estratto.



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



3.1.1 *Usufrutto, uso, abitazione: nessuno*

3.1.2 *Servitù:-*

3.1.3 *Convenzione edilizie: nessuna*

3.1.4 *Vincoli storico-artistici: nessuno*

3.1.5 *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno*

3.1.6 *Prelazione agraria: nessuna*

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.2.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.2.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.2.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

**4.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.3.1 Iscrizioni:**

**ISCRIZIONE NN. 19717/4241 del 12/08/2002** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/07/2002 Numero di repertorio 53512 Notaio PULEJO DOMENICO Sede VICENZA A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX

contro \*\*\*\*\* capitale € 181.000,00 Totale € 362.000,00 Durata 10 anni

Grava su Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5 Particella 24 Particella 28, Sarego sezione Urbana D Foglio 4 Particella 25, Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 144 Particella 16 Particella 24 Particella 25 Particella 28 Particella 319 Particella 50

**N.B.** A margine risultano:

\* **IPOTECA VOLONTARIA N. 2835 DEL 31/12/2012** derivante da proroga di durata di mutuo fondiario;

\* **IPOTECA IN RINNOVAZIONE NN. 16507/2828 DEL 15/07/2022** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05/07/2002 Notaio PULEJO DOMENICO Numero di repertorio 53512;

**-ISCRIZIONE NN. 14185/3288 del 09/06/2005** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 10/05/2005 Numero di repertorio 56124/6333 Notaio PULEJO DOMENICO Sede VICENZA

A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX

contro \*\*\*\*\* capitale € 130.000,00 Totale € 170.000,00 Durata 15 anni

Grava su Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 16, Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5, Sarego Foglio 19 Particella 135 Particella 24 Particella 25 Particella 28 Particella 319;

**N.B.** A margine risultano:

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



\* **IPOTECA VOLONTARIA N. 2836 DEL 31/12/2012** derivante da proroga di durata di mutuo fondiario;

**-ISCRIZIONE NN. 23126/3278 del 24/12/2012** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 13/12/2012 Numero di repertorio 186627/19520 Notaio CARRARO GIULIO Sede SCHIO (VI)

A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XX (Domicilioipotecario eletto XXX,

contro \*\*\*\*\*;

\*\*\*\*\*; quale debitore non datore di ipoteca capitale € 125.000,00 Totale € 213.000,00 Durata 15 anni

Grava su Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 16, Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5 Particella 24 Particella 25 Particella 28, Sarego Foglio 19 Particella 135 Particella 144 Particella 319;

**ISCRIZIONE NN. 3429/527 del 18/02/2021** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/09/2020 Numero di repertorio 2092/2020 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA

A favore di XXX Codice fiscale XXX contro \*\*\*\*\*

capitale € 277.735,31 Totale € 345.000,00

Grava su Lonigo Foglio 4 Particella 1073 Sub. 1 Particella 1073 Sub. 2 Particella 1073 Sub. 3 Particella 1073 Sub. 4 Particella 1073;

**ISCRIZIONE NN. 6453/933 del 25/03/2021** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/03/2021 Numero di repertorio 645/2021 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA

A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX

contro \*\*\*\*\*

capitale € 90.313,77 Totale € 100.000,00

Grava su Lonigo Foglio 4 Particella 1073 Sub. 1 Particella 1073 Sub. 2 Particella 1073 Sub. 3 Particella 1073 Sub. 4 Particella 1073 Sub. 5, Lonigo Foglio 4 Particella 1073, Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5 Particella 24 Particella 25 Particella 28, Sarego Foglio 19 Particella 135 Particella 144 Particella 319, Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 16;

**ISCRIZIONE NN. 9029/1327 del 23/04/2021** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 24/03/2021 Numero di repertorio 664/2021 emesso da TRIBUNALE DI VICENZA Sede VICENZA

A favore di XXX Nato il XXX Codice fiscale XXX contro \*\*\*\*\* capitale € 51.484,00 Totale € 80.000,00

Grava su Lonigo Foglio 4 Particella 1073 Sub. 1 Particella 1073 Sub. 2 Particella 1073 Sub. 3 Particella 1073 Sub. 4 Particella 1073 Sub. 5;

**ISCRIZIONE NN. 16507/2828 del 15/07/2022** IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/07/2002 Numero di repertorio 53512 Notaio PULEJO DOMENICO Sede VICENZA

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX, XXX Sede  
XXX Codice fiscale XXX

contro \*\*\*\*\* capitale € 181.000,00 Totale € 362.000,00

Grava su Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5 Particella 24 Particella 25  
Particella 28, Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 144 Particella 16 Particella 24 Particella  
25 Particella 28 Particella 319 Particella 50;

**TRASCRIZIONE NN. 20624/14539 del 12/09/2022** nascente da VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/08/2022 Numero di repertorio 4425 emesso da  
UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Sede VICENZA

A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX (Richiedente: XXX,  
contro \*\*\*\*\*

Grava su Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5 Particella 24 Particella 25  
Particella 28, Sarego sezione Urbana D Foglio 4 Particella 25, Sarego Foglio 19 Particella 135  
Particella 144 Particella 24 Particella 25 Particella 28 Particella 50, Lonigo Foglio 4 Particella  
1073 Sub. 1 Particella 1073 Sub. 2 Particella 1073 Sub. 3 Particella 1073 Sub. 4 Particella 1073  
Sub. 5 Particella 1073, Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 16;

**4.4.1 Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.4.2 Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: Nessuna**

**4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.5.1 Conformità urbanistico edilizia**

### **EPOSIZIONE DELLA PROBLEMATIC**

A seguito del sopralluogo congiunto con il custode, effettuato in data 12-01-2022, gli immobili  
identificati al Catasto Urbano: Foglio 19- Particelle: 24 -25 e 28;

risultavano in **stato fatiscente e non ispezionabili al loro interno**, dato la precarietà strutturale e  
il pericolo di crollo.

**PROBLEMA 1)** In data 27/01/2023 l'Esperto, dopo aver cercato di approfondire lo stato  
autorizzativo degli immobili con l'amministrazione, ha ricevuto dalla stessa, una mail (si veda  
allegato di seguito) dove emerge che non sono stati rinvenuti titoli abilitativi presenti nell'archivio  
del Comune di Sarego.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



Mariangela Mioni <m.mioni@comune.sarego.vi.it>

A michela architetto

Rispondi Rispondi a tutti Inoltra Elimina Altro ▾

2 allegati ▸ Vista Scarica Salva in Drive

Buongiorno architetto. Ho effettuato un ulteriore controllo, ma non ho trovato ulteriori pratiche. Non so se Le può servire, in relazione alla pratica 1982/035 (cambio destinazione d'uso) vi è stata anche la demolizione del pollaio, che allego.

L'unica cosa che ho trovato in più è una annotazione sul registro cartaceo delle pratiche edilizie: 1976/1314 nel cui verbale è riportato il nominativo generico che ha conseguito il parere favorevole della Commissione di allora, che parimenti Le allego, ma non contiene alcuna notizia in più.

Quindi, in mattinata riceverà la dichiarazione relativa alle pratiche non trovate.

Si avvisa che dal 01/01/2022 il dominio @sarego.gov.it è stato definitivamente dismesso, in quanto riservato alle sole amministrazioni centrali.

## **RISULTANZE**

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e a causa della mancanza di titoli abilitativi ed elaborati grafici depositati presso il Comune, non si sono potute effettuare le verifiche sui beni per controllare se siano formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i.

A questo punto l'Esperto deve procedere alle verifiche presso il Catasto per verificare le mappe d'impianto e se nel 1940 fossero già presenti tali beni, dimostrando quindi di essere antecedenti al 1967 per poter considerare la volumetria edificabile.

Le mappe dell'impianto del nuovo catasto terreni sono state ultimate nel 1931 e il catasto terreni è entrato in conservazione nel 1932.

La creazione delle mappe del nuovo catasto edilizio urbano ha avuto inizio nel 1939 e sul retro di ogni foglio sono state riportate le date dell'aggiornamento fino all'anno 1963 in cui è entrato in conservazione il nuovo catasto edilizio urbano in sigla N.C.E.U.

La legge di riferimento per l'origine delle mappe catastali:

Regio Decreto 08/10/1931 n. 1572.

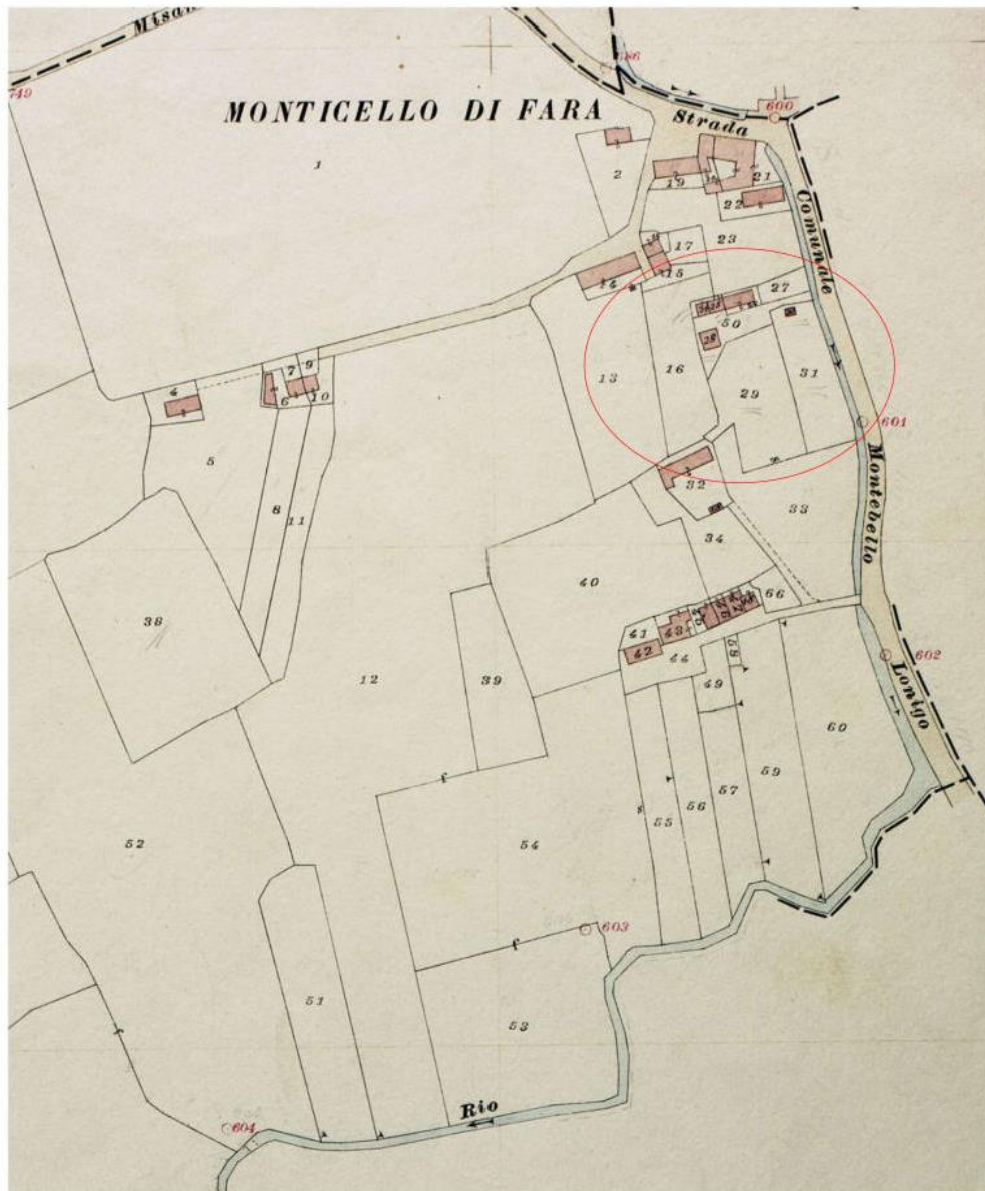
**I tre edifici oggetto di accertamento erano già presenti nel 1963, lo si evince dalla tipologia architettonica rurale e dalle caratteristiche costruttive con muri in pietra e solai in legno.**

Lo stesso Pat del centro storico di Sarcedo evidenzia il grado d'intervento per :

- **mapp.24-28 -GRADO DI TUTELA 5**-Demolizione e ricostruzione per una configurazione compatibile con il contesto;
- **mapp.25 -GRADO DI TUTELA 4**- Ristrutturazione edilizia con struttura esterna parzialmente da conservare;



**ESTRATTO COPIONE DI VISURA**  
**MAPPA IMPIANTO**  
COMUNE DI SAREGO - SEZIONE D - FOGLIO 4  
M.N. 24 - 25 - 28 - 50



**CORPO H) PLANIMETRIA CATASTALE-PROGETTO APPROVATO- FOGLIO 19-SUB.24**







Esecuzione Immobiliare n° 372/2022  
promossa da XXX  
rappresentata da AVV. XXX

Data presentazione: 23/12/1939 - Data: 26/10/2022 - n. T378103 - Richiedente: MRCMHL74P43B157I

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 18 APRILE 1939 N° 1652)

Disegno Imperfetto B

101

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 4280313  
Comune Sarego Ditta ---  
Via Humboldt di Fara 5.311 Seguire cognome, non alterabilità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
(R. D. L. 13 aprile 1939 N° 1652)  
COMUNE Sarego  
di ---  
Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
**4280313**

A. L. 10 per I°

A. L. 10 to. L.

Via Humboldt di Fara

ORIENTAMENTO

SCALA = 1:200

Compilata da:  
ing. Guido Bellini  
iscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di Venezia

Data 6-4-84 Firma ---

Ultima planimetria inatti

Data presentazione: 23/12/1939 - Data: 26/10/2022 - n. T378103 - Richiedente: MRCMHL74P43B157I  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (244X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2022 - Comune di SAREGO(430) - c. Foglio 19 - Particella 25 - Subalterno  
VIA G. MARCHI n. 352 Piano T-1

**CORPO L) SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO-PLANIMETRIA CATASTALE-  
PROGETTO APPROVATO- FOGLIO 19-SUB.28**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 372/2022  
promossa da XXX  
rappresentata da AVV. XXX

ita presentazione: 29/09/1984 - Data: 26/10/2022 - n. T378100 - Richiedente: MRCMHL74F43B1571

MODULARIO  
P. - C. - E. - M.

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 50

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1984, N. 101)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAREGO Via MONTICELLO DI PARRA  
Ditta .....  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

COMUNE DI SAREGO  
FOGLIO 19  
MAPPALE 28

ORIENTAMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 2985

29 SET. 1984

Completato dal GEOMETRA  
DIEGGIORGIO PIERA  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di VICENZA  
nata 01.08.1964  
Firma: Piera

tim. planimetria in atti

ita presentazione: 29/09/1984 - Data: 26/10/2022 - n. T378100 - Richiedente: MRCMHL74F43B1571  
tute schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

STATO COMPARATO-sovrapposizione

 Demolizione  
 Costruzione

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

**CORPO P) IMMOBILE CON STRUTTURA VERTICALE REALIZZATA CON MURI IN  
MATTONI, NON INTONACATI E COPERTURA IN LAMIERA ONDULATA DA  
DEMOLIRE -OPERA ABUSIVA**



**Figura 9 – DETTAGLIO EX -POLLAIO**



**In realtà contrariamente a quanto documentato per la pratica presente in Comune di Sarego 1982/035, in merito alla demolizione del pollaio, dove in effetti è presente solo l'atto di compravendita che attesta la presenza di sole fondazioni, l'edificio è ancora in essere, non**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi



**autorizzato e accatastato.**

**PREVENTIVO per la demolizione dell' IMMOBILE ADIBITO A DEPOSITO, EX-POLLAIO**

Valutazione preliminare stato dell'immobile e fattibilità intervento;

- Valutazione preliminare pratica amministrativa necessaria ed iter autorizzativi;

**€ 1.000,00**

**DEMOLIZIONE**

- 1.1. Rimozione di opere in lamiera grecata di copertura.
- 1.2. Rimozioni canaline e impianto elettrico.
- 1.3. Abbattimento di pareti in laterizio spessore 12/15cm.
- 1.4. Rimozione del lavatoio in cemento esterno.
- 1.5. Rimozione della pavimentazione-massetto ed eventuali fondazioni.
- 1.6. Rimozione degli elementi di chiusura finestre e porte.

per ogni mc vuoto per pieno

	Quantità	Prezzo Unit.	Importo	Costo Sicur.	Inc. %
SOMMANO mc =	175,00	€/mc 25,00	€ 4.375,00	€ 87,50	2%

- 1.7. Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1. 1 -a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.

per ogni mc vuoto per pieno e per ogni km sommano mc x km =

	Quantità	Prezzo Unit.	Importo	Costo Sicur.	Inc. %
SOMMANO mc x km =	525,00	€ 0,36	€ 189,00	€ 3,78 € 2,37	2%

**TOTALE PARZIALE 4.564,00 € ( escluso iva )**

Oneri di sicurezza (2%) 91,28 € ( escluso iva )

**TOTALE 4.655,28 € ( escluso iva )**







**Figura 10 – DETTAGLIO FONTANA CHE ATTINGE ACQUA DAL POZZO ARTESIANO-UBICATO NEI TERRENI LIMITROFI**

**PUNTO 2) IRREGOLARITÀ PER PRESENZA DI UN POZZO ARTESIANO USO DOMESTICO NON AUTORIZZATO.**

L'esperto non ha rinvenuto la scheda del pozzo depositata prova che l'opera non è considerabile abuso. **Fattore importante anche in ordine agli aspetti di sicurezza verso abitanti e terzi frequentanti l'immobile.** La sua assenza, è prova di abuso ed in questo caso la cessione va gestita secondo i criteri della [vendita immobile con difformità urbanistiche](#). Tale irregolarità potrebbe essere stata ricevuta dal passato, essendo i terreni stati oggetto di successione e **sui quali non abbiamo uno storico delle notizie e delle attività svolte.** Il pozzo non risulta censito, sarà da valutare attentamente la possibilità di sanatoria e deposito di una nuova scheda. **Attività sempre da svolgersi tramite azienda specializzata PER ANALISI DELL'ACQUA. L'aggiudicatario dovrà far pervenire all'Amministrazione Provinciale "denuncia di esistenza di pozzo ad uso domestico", redatta secondo lo schema dell'ufficio corredata della documentazione richiesta.**

**SPESE DI REGOLARIZZAZIONE  
NELLA PERIZIA 1 DEI TERRENI**

**GIA' CONTEGGIATE**

**4.5.2 Conformità catastale:**

Dalla verifica sulla regolarità catastale dei beni staggiti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), identificati in perizia come: - **CORPO H, CORPO I, CORPO L:** Abitazioni di tipo popolare, è risultato:



- Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è **conforme** alle risultanze, fatta eccezione dell'intestazione catastale nei registri immobiliari per il foglio 19 Part.25 che **non è conforme**.

L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali **non sono conformi allo stato di fatto per tutto ciò che riguarda la pianta e le altezze dell'immobile identificato catastalmente FOGLIO 19-SUB.28**; per quel che riguarda gli altri immobili l'esperto non ha potuto verificarne la conformità, non avendo potuto accedervi.

- A livello di **elaborato planimetrico o elenco sub.** la scrivente evidenzia che non è presente tra la documentazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Vicenza;

**COSTO VARIAZIONE CATASTALE**

**€ 3.500,00**

**Producendo nuovo bcnc con area esterna correttamente individuata e planimetrie immobili nuove come da rilievo esecutivo da effettuarsi.**

#### **4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Debitori: 1) \*\*\*\*\*;**

**Locazione:**

**Durante la verifica congiunta in loco con il custode gli immobili risultavano liberi e in stato di abbandono-fatiscenti.**

**Comodato: nessuno**

**Assegnazione al coniuge: nessuna**

**Altro:**

**Sine titolo: nessuno**

**Opponibilità (art. 2923 c.c.): no**

**Oneri: Non sono verificabili le spese di manutenzione.**

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### **4.1 Attuale proprietario**

**Relativamente ai beni di SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 24 Particella 28 Particella 50 Particella 25 – CFR. NOTE FINALI**

- **A \*\*\*\*\***, la quota di 3/4 di nuda proprietà' degli immobili SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 24 Particella 28 Particella 50 è pervenuta per atto di donazione accettata del 06/12/1984 Numero di repertorio 38953/7094 Notaio BERTUZZO BRUNO trascritto il 02/01/1985 nn. 91/83 da potere di XXX, riservandosi il diritto di usufrutto
- **A \*\*\*\*\***, la quota intera di nuda proprietà' degli immobili SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 25 è pervenuta per atto di donazione accettata del 06/12/1984 Numero di



repertorio 38953/7094 Notaio BERTUZZO BRUNO trascritto il 02/01/1985 nn. 91/83 da potere di, XXX, riservandosi il diritto di usufrutto

N.B. Dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., il notaio dà atto che dalle note ipotecarie non si evince il decesso degli usufruttuari (il pignoramento colpisce la piena proprietà 1/1). L'esperto ha verificato che anche al Catasto è presente un disallineamento degli intestatari e non è segnato il ricongiungimento dell' usufrutto alla nuda proprietà: Sono sicuramente deceduti gli usufruttuari considerando l'anno di nascita.

- A \*\*\*\*\*, la quota di 1/4 di piena proprietà' degli immobili SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 24 Particella 28 Particella 50 era pervenuta per successione, in morte di XXX nato a XXX ed ivi deceduto il 29.7.1984 registrata il 29/07/1984 al Numero di repertorio 39/872 UFFICIO DEL REGISTRO Vicenza, trascritta il 16/12/1985 ai NN. 12552/9559 devoluta per testamento –Non risulta trascritta accettazione d'eredità

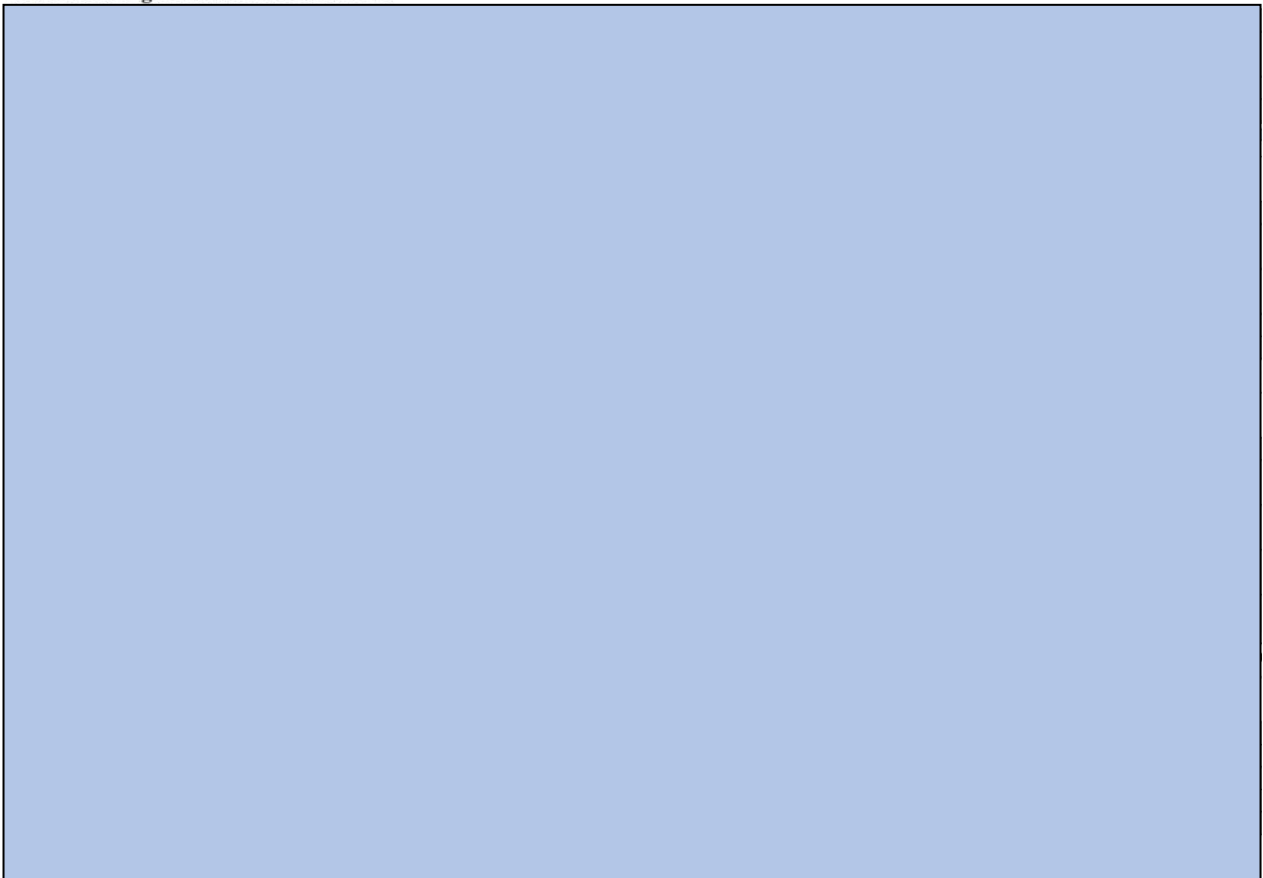
A XXX la quota di 1/4 di piena proprietà è pervenuta per giusti elegittimi titoli anteriori al 1963.

- Precedenti proprietari

Si riporta di seguito cronologia dei passaggi di proprietà a carico dell'immobile in oggetto:

- foglio 19, mapp.24 e mapp.28:

Situazione degli intestati dal 19/11/1988



**- foglio 19, mapp.25 corrispondeva alla sezione D, foglio quarto al mapp.25**

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:  
\*\*\*\*\* nata a XXX c.f. XXX- Proprietà 1/2 fino al 14/09/2006  
\*\*\*\*\* nato a XXX c.f.XXX-Proprietà 1/2 fino al 14/09/2006

**- foglio 19, mapp.135 corrispondeva alla sezione D, foglio quarto al mapp.135/a**

Fino al 1972 in ditta XXX.

**- foglio 19, mapp.146 corrispondeva alla sezione D, foglio quarto al mapp.29/b**

Fino al 1970 in ditta XXX.

**- foglio 19, mapp.146 corrispondeva alla sezione D, foglio quarto al mapp.29/a**

Fino al 1977 in ditta \*\*\*\*\*.

## **5 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sarego (VI), ha verificato i titoli abilitativi dei beni staggit: - **CORPO H, CORPO I, CORPO L:** Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, in via G. MARCHI in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara; con i nominativi degli intestatari al Catasto fabbricati e terreni, tramite ricerche nell'archivio informatico.

L'Ufficio tecnico del Comune controllando i registri storici informatici e cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, **NON ha rinvenuto e inviato all'esperto a seguito della richiesta di accesso agli atti, nessuna pratica.**





8. CDU

Comune di Sarego Prot. partenza n. 0018205 del 10-11-2022 Cat. 6 Cl. 3

## Comune di Sarego Area Tecnica

Sede in Piazza Umberto I – C.A.P. 36040  
Telefono 0444/830744 – Fax 0444/835483 – C.F. 80005610243 - P.I.V.A. 00605690247  
Email: [protocollo@comune.sarego.vi.it](mailto:protocollo@comune.sarego.vi.it) - Web: [www.comune.sarego.vi.it](http://www.comune.sarego.vi.it)



Comune  
di Sarego

Protocollo n. 18205

Sarego li 10/11/2022

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 45/2022

Art. 30 comma 2 DPR 380/2001

Marca da bollo da € 16,00  
ESENTE

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**VISTA** la richiesta di certificato di destinazione urbanistica, di cui all'istanza in atti ns. prot. 17657 del 31/10/2022, da parte dell'Arch. **MARCHI MICHELA** in qualità di CTU, residente a **VICENZA (VI)** in via **ANTONIO CHINOTTO** n. 18, inerente il terreno censito in catasto del Comune di Sarego;

**VISTO** il vigente strumento urbanistico e relativi: Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione approvato dalla Giunta Regionale Veneta con delibera n. 4492 del 27.07.1990;

**VISTA** la 1° variante al Piano Regolatore Generale e Zonizzazione Agricola approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera n.2948 del 23.05.1993;

**VISTA** la 4° variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.30 L.R. 61/85 approvata dalla Giunta Regionale con delibera n. 294 del 10 febbraio 1998;

**VISTA** la 5° variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.29 L.R. 61/85 approvata dalla Giunta Regionale con delibera n.447 del 21 febbraio 2003 e delibera n.2902 del 03 ottobre 2003;

**VISTO** il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato con delibere di Consiglio Provinciale n. 77 del 19.12.2006 e n. 78 del 20.12.2006;

**VISTO** il Piano di Area dei Monti Berici approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con delibera n. 31 del 09.07.2008 (B.U.R. n. 66 del 12.08.2008);

**VISTO** il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento adottato dalla Provincia di Vicenza con delibera n. 40 in data 20.05.2010 e approvato con DGRV n. 708 del 02.05.2012;

**VISTA** la delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 26.04.2017 avente per oggetto: "Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e della D.G.R.V. n. 791/2009;

**VISTA** la variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.50 comma 4 lettera i) e l) L.R. 61/85 e art. 7 L.R. 4/2015, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.62 del 19.12.2017;

**VISTA** la nota dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza prot. 52676 del 08/10/2019, acquisita in atti del Comune di Sarego con prot. n. 15605 del 09/10/2019, di trasmissione del decreto del Presidente della Provincia n. 104 del 04/10/2019 con il quale è stato ratificato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Sarego e che il PAT medesimo è stato pubblicato sul BUR n. 119/2019;

**VISTO** il Piano Territoriale di Coordinamento Regionale approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020;

**VISTA** la Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 01/09/2020 di adozione della prima Variante al PAT del Comune di Sarego;

**VISTO** l'esito della conferenza di servizi prot. 47608 del 08/11/2021, di approvazione della Variante 1 al PAT del Comune di Sarego ai sensi dell'art.15 L.R. 23/04/2004, n.11;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022  
promossa da XXX  
rappresentata da AVV. XXX

**VISTO** il decreto del Presidente della Provincia n. 88 del 19/11/2021 con il quale, ai sensi dell'art.15 comma 6 L.R. 11/2004 è stata ratificata la variante n. 1 al PAT del Comune di Sarego, e la pubblicazione nel BUR n.161 del 03/12/2021 del provvedimento di approvazione del PAT e del relativo atto di ratifica da parte della giunta provinciale;

**VISTA** la Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 12/07/2021 di adozione del primo PI (Piano degli Interventi) classificazione ZTO B - istituzione del RECRE (registro elettronico dei crediti edilizi) del Comune di Sarego;

**PRESO ATTO** del parere motivato n. 85 del 13 aprile 2022 della Commissione Regionale per la VAS;

**VISTA** la Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 26/04/2022 di approvazione del primo PI (Piano degli Interventi) del Comune di Sarego;

**PRESO ATTO** che:

- con PEC prot. 7888 del 12/05/2022 è stato trasmesso alla Giunta Regionale del Veneto l'aggiornamento del quadro conoscitivo ai fini del solo monitoraggio, secondo quanto disposto dall'art. 11 bis e ai sensi del comma 5bis dell'art. 18 della L.R. 11/2004;
- con PEC prot. 7891 del 12/05/2022 è stato trasmesso il Primo Piano Interventi approvato all'Amministrazione Provinciale di Vicenza;
- con nota PEC prot. 7933 del 13/05/2022 è stata trasmessa all'Autorità regionale competente per la VAS la relazione di sintesi che attesta il rispetto delle prescrizioni contenute nel verbale parere motivato n. 85 del 13 aprile 2022;

**VISTO** che:

- in data 16/05/2022 nell'apposita sezione del sito istituzionale del Comune di Sarego, ai sensi di quanto previsto dall'art. 39 "Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio", del D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, come modificato dal D.lgs. n. 97 del 2016, si è provveduto alla pubblicazione per 15 (quindici) giorni della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 26/04/2022 di approvazione del primo PI e relativo Piano Degli Interventi, e che lo stesso è divenuto efficace con decorrenza dal 01/06/2022;

**RICHIAMATO** il Decreto del Sindaco n°18 del 07.09.2022 con il quale è stato conferito l'incarico di Responsabile dell'Area Tecnica e di tutti i servizi in essa rientranti, all'Arch. Paola Zuffellato per il periodo dal 09.09.2022 fino alla scadenza del 31/12/2024;

**VISTO** l'art. 30 comma 3° del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380;

### CERTIFICA

che l'area censita nel Catasto Terreni, del **Comune di Sarego**, ricade in tutto o in parte nei successivi ATO, con le relative Azioni Strategiche, come definite nel PAT vigente e come definite dal P.I. approvato, così come catastalmente descritta:

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I.
19	146	<b>1. Carta dei Vincoli</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zone A1: centri storici n. 11 – Art. 6,7;</li><li>• Evidenza degli edifici con categoria di intervento riportata sulle tavole 4.1 - 4.2 – Art. 7;</li><li>• Perimetro dei centri storici Monticello di Fara – Art. 6-7;</li><li>• Piano d'Area dei Monti Berici – Art. 23;</li><li>• Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico (Fragilità PAT) – Art. 25;</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – zona 3 – art. 9;</li><li>✓ Piano d'Area dei Monti Berici - Art. 12;</li><li>✓ Centri storici – Art. 15;</li></ul>	
		<b>2. Carta delle Invarianti (art. 22)</b>	
		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ ////</li></ul>	
19	146	<b>3. Carta delle Fragilità</b>	
		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Area idonea a condizione - zona di pianura A - Zona con terreni scadenti e falda superficiale, soggetta a esondazioni/ristagno idrico - Art. 22;</li><li>✓ Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico – Art. 22;</li></ul>	
		<b>4. Carta delle Trasformabilità</b>	
		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O. 2B Residenza - Art. 23;</li><li>✓ Centri storici – Art. 15;</li><li>✓ Ambiti di urbanizzazione consolidata Residenza e servizi per la residenza - Art. 26;</li></ul>	

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 372/2022  
promossa da XXX  
rappresentata da AVV. XXX

Comune di Sarego Prot. partenza n. 0018205 del 10-11-2022 Cat. 6 Cl. 3

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I.
19	24	5. Carta dei Vincoli	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone A1: centri storici n. 11 – Art. 6,7;</li> <li>• Evidenza degli edifici con categoria di intervento riportata sulle tavole 4.1 - 4.2 – Art. 7;</li> <li>• Perimetro dei centri storici Monticello di Fara – Art. 6-7;</li> <li>• Piano d'Area dei Monti Berici – Art. 23;</li> <li>• Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico (Fragilità PAT) – Art. 25;</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – zona 3 – art. 9;</li> <li>✓ Piano d'Area dei Monti Berici - Art. 12;</li> <li>✓ Centri storici – Art. 15;</li> </ul>	
		6. Carta delle Invarianti (art. 22)	
		✓ ////	
		7. Carta delle Fragilità	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Area idonea a condizione - zona di pianura A - Zona con terreni scadenti e falda superficiale, soggetta a esondazioni/ristagno idrico - Art. 22;</li> <li>✓ Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico – Art. 22;</li> </ul>	
		8. Carta delle Trasformabilità	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O. 2B Residenza - Art. 23;</li> <li>✓ Centri storici – Art. 15;</li> <li>✓ Ambiti di urbanizzazione consolidata Residenza e servizi per la residenza - Art. 26;</li> </ul>	

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I.
19	25	9. Carta dei Vincoli	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone A1: centri storici n. 11 – Art. 6,7;</li> <li>• Evidenza degli edifici con categoria di intervento riportata sulle tavole 4.1 - 4.2 – Art. 7;</li> <li>• Perimetro dei centri storici Monticello di Fara – Art. 6-7;</li> <li>• Piano d'Area dei Monti Berici – Art. 23;</li> <li>• Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico (Fragilità PAT) – Art. 25;</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – zona 3 – art. 9;</li> <li>✓ Piano d'Area dei Monti Berici - Art. 12;</li> <li>✓ Centri storici – Art. 15;</li> </ul>	
		10. Carta delle Invarianti (art. 22)	
		✓ ////	
		11. Carta delle Fragilità	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Area idonea a condizione - zona di pianura A - Zona con terreni scadenti e falda superficiale, soggetta a esondazioni/ristagno idrico - Art. 22;</li> <li>✓ Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico – Art. 22;</li> </ul>	
		12. Carta delle Trasformabilità	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O. 2B Residenza - Art. 23;</li> <li>✓ Centri storici – Art. 15;</li> <li>✓ Ambiti di urbanizzazione consolidata Residenza e servizi per la residenza - Art. 26;</li> </ul>	

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 372/2022  
promossa da XXX  
rappresentata da AVV. XXX

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I.
19	28	<b>13. Carta dei Vincoli</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone A1: centri storici n. 11 – Art. 6,7;</li> <li>• Evidenza degli edifici con categoria di intervento riportata sulle tavole 4.1 - 4.2 – Art. 7;</li> <li>• Perimetro dei centri storici Monticello di Fara – Art. 6-7;</li> <li>• Piano d'Area dei Monti Berici – Art. 23;</li> <li>• Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico (Fragilità PAT) – Art. 25;</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – zona 3 – art. 9;</li> <li>✓ Piano d'Area dei Monti Berici - Art. 12;</li> <li>✓ Centri storici – Art. 15;</li> </ul>	
		<b>14. Carta delle Invarianti (art. 22)</b>	
		✓ ////	
		<b>15. Carta delle Fragilità</b>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Area idonea a condizione - zona di pianura A - Zona con terreni scadenti e falda superficiale, soggetta a esondazioni/ristagno idrico - Art. 22;</li> <li>✓ Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico – Art. 22;</li> </ul>	
		<b>16. Carta delle Trasformabilità</b>	
		✓ Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O. 2B Residenza - Art. 23;	
		✓ Centri storici – Art. 15;	
		✓ Ambiti di urbanizzazione consolidata Residenza e servizi per la residenza - Art. 26;	

Comune di Sarego Prot. partenza n. 0018205 del 10-11-2022 Cat. 6 Cl. 3

Il presente certificato viene rilasciato estraendo lo stesso dalla documentazione di PAT e PI, la presenza di eventuali sottoservizi con relativi vincoli non è evidenziata in quanto esulante dalla previsione urbanistica ed esenta l'Amministrazione dichiarante da eventuali responsabilità.

Si precisa che non esiste vincolo di destinazione d'uso per i soprassuoli boschivi o danneggiati dal fuoco (ai sensi della Legge 21 novembre 2000, n. 353, art. 10).

L'intero territorio comunale ricade in vincolo sismico – zona 3.

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche del PAT e Norme Tecniche Operative del PI.

Ai sensi dell'art. 40 del DPR 445/2000, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del DPR 380/2001 il presente certificato **conserva validità per un anno dalla data di rilascio** se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente Certificato di Destinazione Urbanistica è costituito da n. 4 pagine senza allegati.



**Il Responsabile del Servizio**  
(Arch. Paola Zuffellato)  
*Firma apposta digitalmente*

Il richiedente:

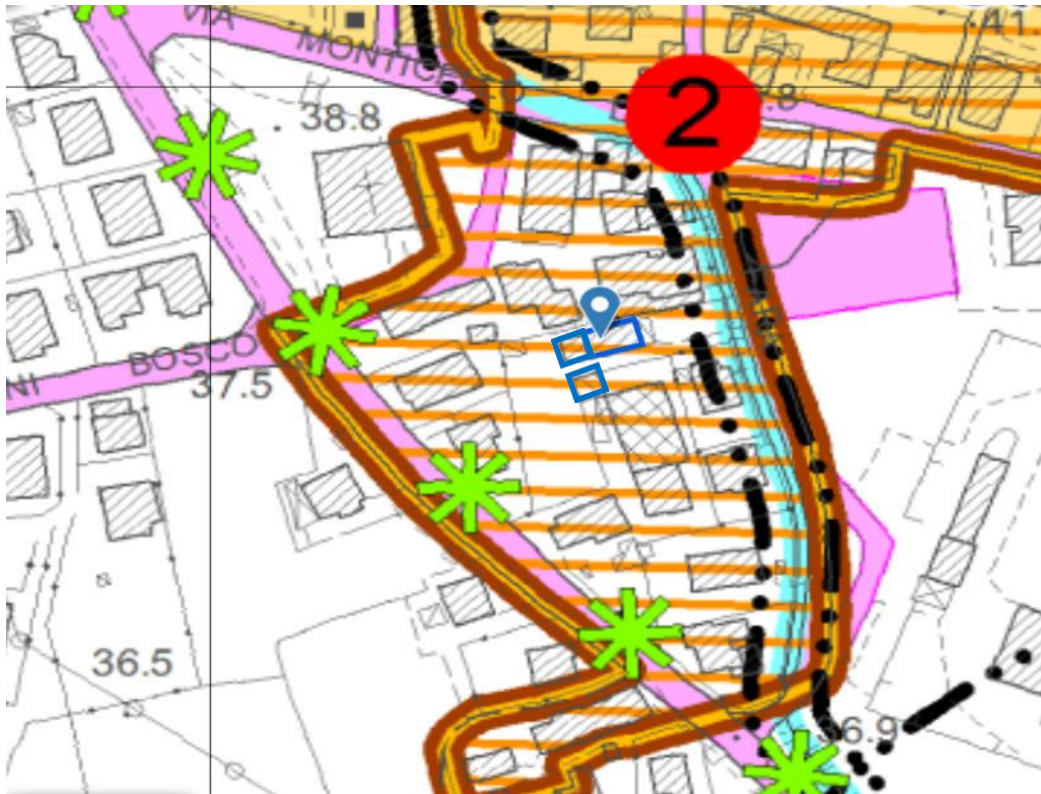
✓ Arch. MARCHI MICHELA, residente a VICENZA (VI) in via ANTONIO CHINOTTO n. 18;

Inerente i terreni censiti in catasto del Comune di Sarego da atto che con l'inoltro tramite PEC ha ricevuto copia del presente CDU e che la ricezione costituisce notifica.

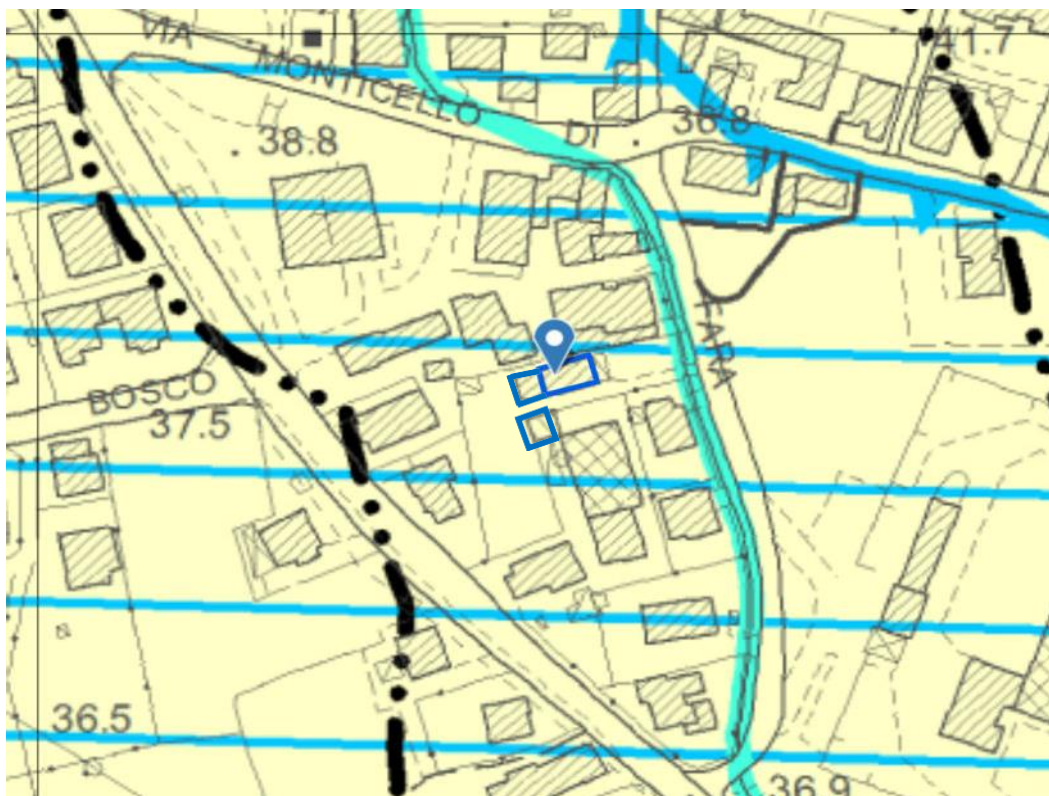
Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



**ESTRATTO PAT- VINCOLI- foglio 19 mapp.24-25-28**



**ESTRATTO PAT- FRAGILITA' - foglio 19 mapp.24-25-28**



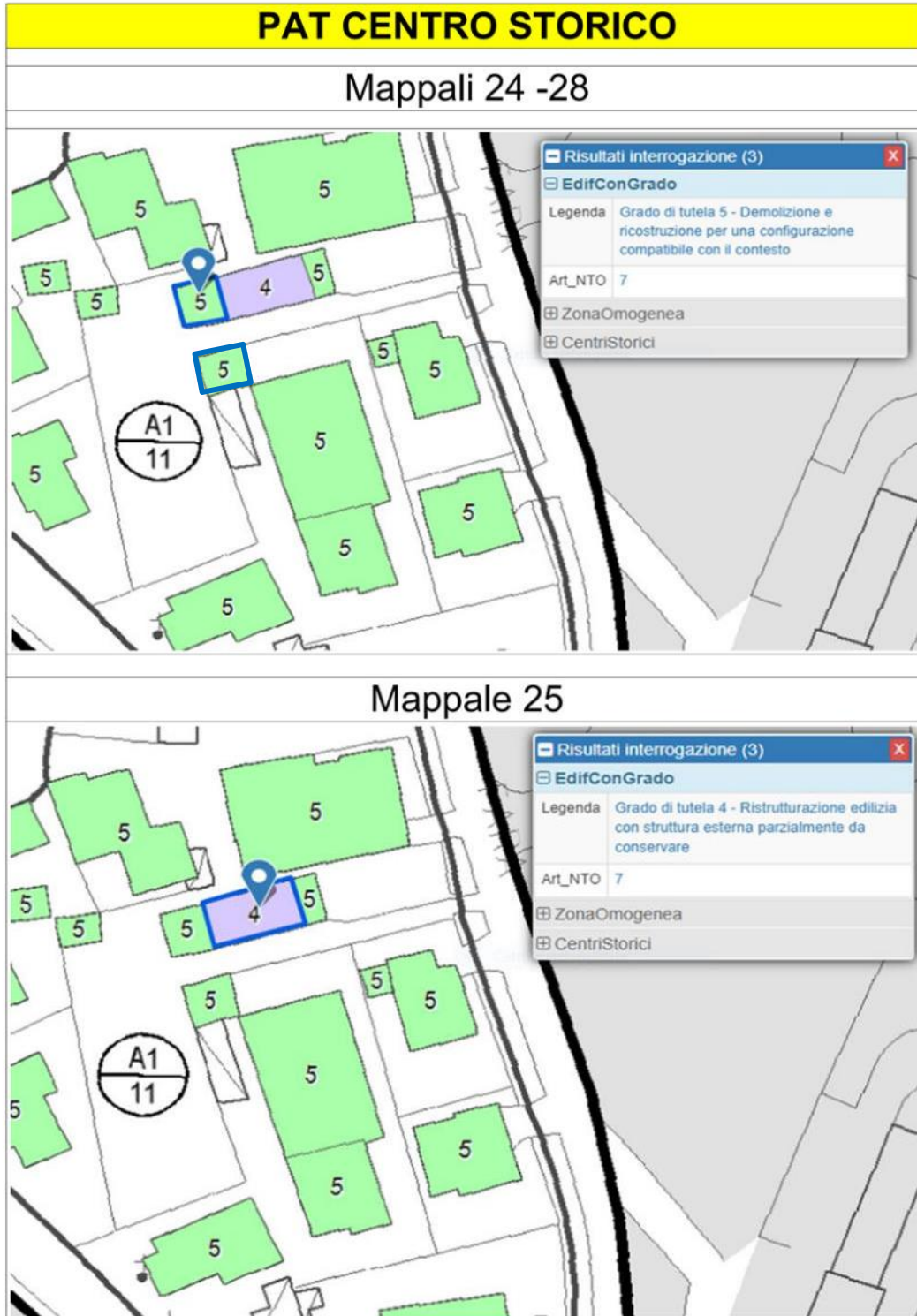
**ESTRATTO PAT- TRASFORMABILITA' - foglio 19 mapp.24-25-28**





ESTRATTO PAT- foglio 19 mapp.24-25-28

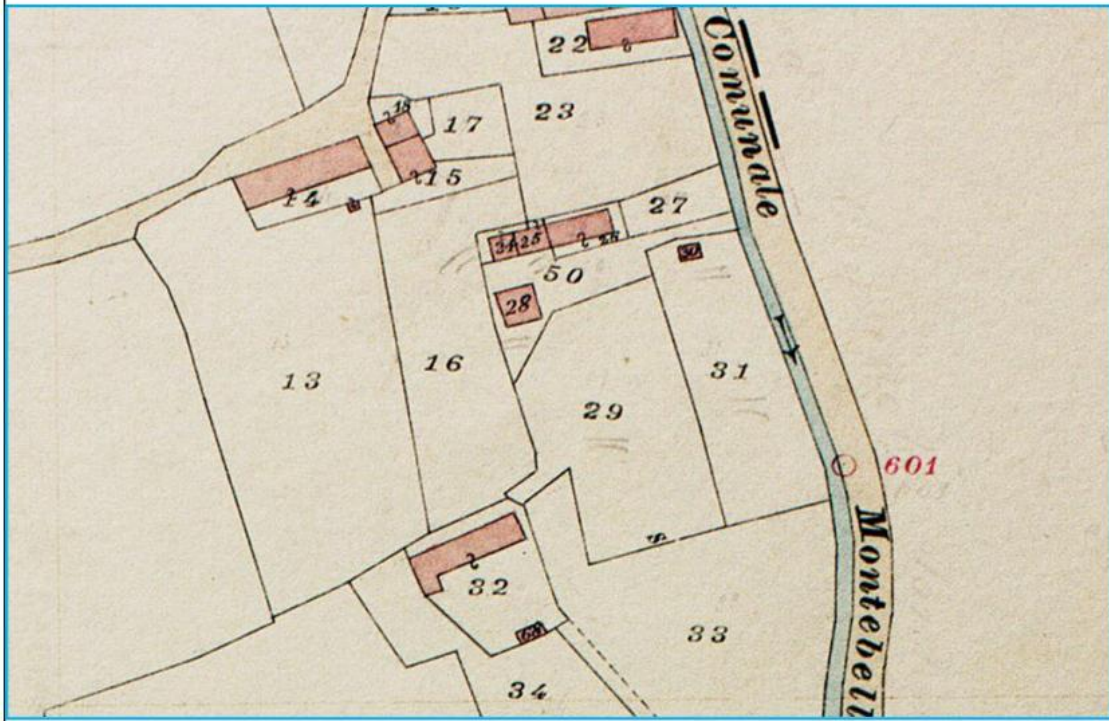
PAT Centro Storico



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi

Mappa ZTO

## MAPPA TERRENI



## ZONIZZAZIONE P.I.



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



**DETTAGLIO ZONIZZAZIONE P.I.-MAPP.24-25-28**





**art. 7 ZONA "A" - CENTRI STORICI, PERTINENZE TUTELATE DI EDIFICI SIGNIFICATIVI E NUCLEI STORICI RURALI**

Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e/o culturali.

Riprendendo la consolidata zonizzazione di PRG si distinguono:

Zone "A1" i centri storici di cui all'Atlante Regionale dei Centri Storici presenti nel territorio comunale di Sarego, distinti dal PTCP come:

- di grande interesse: Sarego, Meledo, Meledo Alto, Monticello di Fara;
- di medio interesse: Casoni, S. Antonio.

La disciplina operativa è omogenea per tutti i tessuti urbanistici storici, considera gli esiti progettuali delle analisi precedenti reperite e si raccorda con il mandato del PAT di assegnazione di un grado di tutela, come dettagliato all'art. 39 delle NT di PAT.

A ciascun fabbricato, o sua porzione, che presentasse caratteristiche meritevoli di conservazione è stato assegnato un grado di tutela, previa verifica degli interventi già previsti e sopralluogo speditivo, uniformando le categorie di intervento previgenti ai gradi di tutela sotto descritti.

**Il PI individua come “corte da mantenere/ valorizzare” lo spazio centrale ancora riconoscibile nei nuclei rurali di antica origine, riconducibile alle originarie funzioni produttive: questo dovrà essere in ogni caso rispettato come spazio aperto, anche nei casi di possibile redistribuzione di volumetrie e ne dovrà essere conservata la pavimentazione, qualora ancora presente.**

L'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42) dovrà risultare conforme al grado di protezione attribuito.

Anche per gli edifici privi di grado di protezione interni alle zone A oggetto di interventi edilizi dovrà essere preventivamente verificata la sussistenza di caratteri o elementi architettonici testimoniali da mantenere o riproporre.



**Figura 11 – DETTAGLIO IMMOBILI COLLABENTI CON ACCESSO ANCHE DA VIA G. MARCHI;**

**Corpo H) ABITAZIONE ECONOMICA**

**Corpo I) ABITAZIONE ECONOMICA**

**Corpo L) ABITAZIONE ECONOMICA**



## Corpo H) ABITAZIONE ECONOMICA



**Figura 12 – Corpo H) ABITAZIONE ECONOMICA**

**Trattasi di abitazione monofamiliare in stato di rudere, compromesso nella sua struttura edilizia, che non può essere recuperato attraverso semplici interventi di restauro e/o manutenzione ordinaria o straordinaria.**

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 19:

Comune di SAREGO (VI), con accesso anche da via Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara:

**Diritto di: 1/1 piena proprietà dei beni.** Gli immobili sono intestati catastalmente a -1/1 in capo a \*\*\*\*\*;

- **CORPO H:** Abitazioni di tipo popolare, in via G. MARCHI in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, **particella 24**, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 130 mq (130 mq escluse aree scoperte), Rendita € 202,19-PIANO TERRA - 1°-2°;

N.E.S.O. CONFINI: **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**- muri confinanti: per un lato mapp. 245 in ditta a terzi, per un altro lato verso A.U.I. stessa ditta mapp.25, proseguendo, muro confinante verso corte comune mapp.50, per l'ultimo lato è delimitata dal muro perimetrale esterno verso mapp.245 in ditta a terzi; Salvi i confini più precisi;





Il fabbricato distribuito su tre piani fuori terra è contiguo ad altri fabbricati della stessa epoca di costruzione. La condizione di essere parzialmente in rovina, ovvero di vertere in pessime condizioni statiche e strutturali, privo di impianti, rende necessaria, **per l'utilizzo del bene, la ricostruzione o totale ristrutturazione.**

Internamente si articola su tre livelli: al piano terra vi è l'entrata, la cucina, un bagno e un disimpegno; al piano primo un corridoio su cui si affacciano due camere, al piano secondo ed ultimo la soffitta. Esternamente sono visibili i resti dei balconi originari in legno e dei serramenti in legno delle finestre. La struttura del caseggiato è realizzata in pietra mista a laterizio con impalcati in legno, quello di copertura con struttura in legno rivestita da coppi.

L'immobile si trova circondato da un articolato gruppo di fabbricati, quali i due immobili affiancati (MAPP.25 e A.U.I. di proprietà di terzi), un'abitazione posta di fronte al caseggiato (MAPP.28), un fabbricato artigianale con abitazione di pertinenza (mapp.146 sub.4- sub.5), due fabbricati abusivi adibiti: uno a pollaio e uno a garage/deposito.

*Stato manutentivo:* insufficiente-rudere.

Altezze interne: Piano terra, dichiarato in catasto (ma non verificato in sopralluogo per impossibilità di accesso all'immobile) **2,55 m;**

Piano Primo, dichiarato in catasto (ma non verificato in sopralluogo per impossibilità di accesso all'immobile) **2,30 m;**

Soffitta, dichiarato in catasto (ma non verificato in sopralluogo per impossibilità di accesso all'immobile) **2,00 m -altezza media;**

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **130,00 mq;**

Per quanto concerne l'esterno l'immobile risulta lasciato al grezzo con le pietre a vista, privo di isolante, malta e di tinteggiatura, in stato di degrado.

### **Grado DI TUTELA 5 secondo il PAT del centro storico di Sarego**

**L'edificio oggetto di verifica rientra tra quelli** di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità: ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico; sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;

demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.



### Corpo I) ABITAZIONE ECONOMICA



**Fig.13) Corpo I) ABITAZIONE ECONOMICA**

Trattasi di abitazione monofamiliare in stato di rudere, compromesso nella sua struttura edilizia, che non può essere recuperato attraverso semplici interventi di restauro e/o manutenzione ordinaria o straordinaria.

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 19:

Comune di SAREGO (VI), con accesso anche da Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara:

**Diritto di: 1/1 piena proprietà dei beni.** Gli immobili sono intestati catastalmente a -1/1 in capo a \*\*\*\*\*;

- **CORPO I:** Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, in via G. MARCHI N. 352, in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, **particella 25**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 84 mq (84 mq escluse aree scoperte), Rendita € 97,61- PIANO TERRA -1°;

N.E.S.O. CONFINI: **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**- muri confinanti: per un lato mapp. 245 in ditta a terzi, per un altro lato verso mapp.26 in ditta a terzi, proseguendo, muro confinante verso corte comune mapp.50, per l'ultimo lato è delimitata dal muro perimetrale verso A.U.I. stessa ditta mapp.24; Salvi i confini più precisi;

Il fabbricato distribuito su due piani fuori terra è edificato tra due edifici della stessa epoca di costruzione. Verte in pessime condizioni statiche e strutturali, privo di impianti ed è **comunque utilizzabile solo previo totale ristrutturazione.**

L'immobile si trova attorniato da un articolato gruppo di fabbricati, più precisamente è inserito nel mezzo delle case di corte affiancate, tra i due immobili (identificati catastalmente MAPP.24 e MAPP.26 -A.U.I. di proprietà di terzi), antistante ha un'abitazione posta dirimpetto al caseggiato (MAPP.28), un fabbricato artigianale con silos e abitazione di pertinenza (identificati mapp.146 sub.4- sub.5) e due fabbricati abusivi adibiti: uno a deposito, ex- pollaio, e uno a garage/deposito. Internamente si articola su due livelli: al piano terra vi è l'entrata con un vano e al secondo piano un ulteriore vano. Esternamente sono visibili resti dei balconi originari in legno e le grate in ferro di protezione alle finestre.

L'abitazione è prospiciente e circondata da una corte e un giardino in comune con altre unità, libera sui tre lati, è sviluppata al piano primo di un fabbricato a due piani L'immobile non è oggetto di tutela, ed è facente parte di un elenco di abitazioni caratterizzate da longevità e caratteri costruttivi legati alla tradizione locale. La struttura del caseggiato è realizzata in pietra mista a laterizio con impalcati in legno, quello di copertura con struttura in legno rivestita da coppi. L'edificio non presenta particolari dettagli di valenza storica. Si rileva che l'immobile conserva in pessimo stato, ancora le murature e la copertura originarie.

*Stato manutentivo:* insufficiente-rudere.

Altezze interne: Piano terra, dichiarato in catasto (ma non verificato in sopralluogo per impossibilità di accesso all'immobile) **2,55 m;**

Piano Primo, dichiarato in catasto (ma non verificato in sopralluogo per impossibilità di accesso all'immobile) **1,80 m;**

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **84,00 mq;**

Per quanto concerne l'esterno l'immobile risulta lasciato al grezzo con le pietre a vista, privo di isolante, malta e di tinteggiatura, in stato di degrado.

#### **Grado DI TUTELA 4 -secondo il PAT del centro storico di Sarego**

**L'edificio oggetto di verifica rientra tra quelli che ancorché di architettura povera,** risultano essere caratteristici della cultura locale. Il grado di tutela 4, riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità: restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale; possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;

consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;

eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,50 m; inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio; eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro; è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.





**Corpo L) ABITAZIONE ECONOMICA**



**IMMOBILE FOGLIO 19-PART.28**

**Figura 14 – DETTAGLIO IMMOBILE DIRUTO**







**Figura 16-17-18-19-20- DETTAGLIO INTERNO IMMOBILE DIRUO FG.19 PART.28;**



**Figura 21- DETTAGLIO ESTERNO IMMOBILE DIRUO FG.19 PART.28;**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



**Corpo L) ABITAZIONE ECONOMICA-** Trattasi di abitazione monofamiliare in stato di rudere.

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 19:  
Comune di SAREGO (VI), Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara:

**Diritto di: 1/1 piena proprietà dei beni.** Gli immobili sono intestati catastalmente a -1/1 in capo a \*\*\*\*\*;

- **CORPO L:** Abitazione di tipo popolare. Unità immobiliare appartenente a fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, in via G. MARCHI in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, **particella 28**, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 42 mq (36 mq escluse aree scoperte), Rendita € 112,33-PIANO TERRA -1°;

N.E.S.O. CONFINI: **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE-** muri perimetrali confinanti per i 4 lati verso corte comune mapp.50, Salvi i confini più precisi;

Il fabbricato distribuito su due piani fuori terra è posto all'interno della corte identificata catastalmente al mapp.50; è contiguo ad un altro fabbricato della stessa epoca di costruzione **da demolire**, ovvero: ex- pollaio. L'edificio è parzialmente in rovina, ovvero verte in pessime condizioni statiche e strutturali, privo di impianti ed **è comunque utilizzabile solo previo ricostruzione o totale ristrutturazione.** Internamente si articola su due livelli: al piano terra vi è l'entrata protetta da un portico, che conduce alla cucina e ad una camera, al piano primo si trova la legnaia.

L'immobile si trova circondato da un articolato gruppo di fabbricati, sul lato, a breve distanza, si trovano i due immobili affiancati (MAPP.24 e MAPP.25 stessa ditta), di fianco, in aderenza un edificio adibito ora a deposito, ex pollaio, e sempre in contiguità un garage/deposito (abusivo); antistante vi è un fabbricato artigianale con abitazione di pertinenza (mapp.146 sub.4- sub.5).

*Stato manutentivo:* insufficiente-rudere.

Altezze interne: Piano terra, dichiarato in catasto (ma non verificato in sopralluogo per impossibilità di accesso all'immobile) **2,50 m;**

Legnaia, dichiarato in catasto (ma non verificato in sopralluogo per impossibilità di accesso all'immobile) **1,40 m -altezza media, ma dal rilievo effettuato a “vista” dall'esperto l'altezza della parte sopra il porticato, è sicuramente maggiore ;**

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **36,00 mq;**

Per quanto concerne l'esterno l'immobile risulta lasciato al grezzo con le pietre a vista, privo di isolante, malta e di tinteggiatura, in stato di degrado.

**Grado DI TUTELA 5 secondo il PAT del centro storico di Sarego**

**L'edificio oggetto di verifica rientra tra quelli** di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario



Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità: ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico; sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;

demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

#### **Accesso ai beni immobili**

Si precisa che l'accesso principale carrabile e pedonale avviene sul lato sud – ovest da strada comunale denominata via Divisione Julia; in quanto sull'accesso di pertinenza dal cancello carraio di Via G Marchi 352, sussiste al momento un problema di ordine petitorio. Trattandosi di immobili in **stato di abbandono** con problemi statico-strutturali l'esperto non ha potuto accedere all'interno dei beni.



#### **IMPORTANTE RILEVARE:**

Allo stato attuale l'esperto evidenzia che la situazione degli immobili è veramente precaria. Il muro perimetrale che affaccia sulla corte presenta vistose crepe. **La scrivente ravvisa l'emergenza che gli immobili possano crollare**, creando problemi strutturali anche all'immobile a cui sono affiancati di proprietà di terzi.

In ogni caso sembra indispensabile conservare l'esistente per evitare che il progressivo degrado renda ulteriormente difficile la prova. L'esperto suggerisce la copertura con materiali idonei di sicurezza e il puntello dei muri ancora esistenti. In ogni caso occorre preservare attentamente lo stato degli immobili che oggi richiede interventi urgenti.

#### **Certificazione energetica:**

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e ss.mm.ii., nel caso degli immobili identificati in perizia come corpi H) I) L), ovvero abitazione monofamiliare in stato di rudere, **rientrano nei casi in cui un immobile può evitare di allegare l'APE nei contratti e negli atti**; questo secondo quanto previsto dal DM 26/6/2015 che ha introdotto altre tipologie di immobili / edifici che possono essere esclusi dall'APE, tra cui appunto:

- i ruderi, **purché tale stato venga dichiarato nell'atto notarile** (quindi il notaio dovrà specificare in maniera precisa tale circostanza nel contratto)



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criterio di Stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

#### Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"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. "*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

#### **METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)**

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni **non si è stato utilizzato** il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), ma l'esperto ha ritenuto appropriato utilizzare la STIMA A SITO E CEMENTI, ovvero una forma particolare di valore di trasformazione. In tal caso si ipotizza un eventuale demolizione del fabbricato oggetto di stima: IL VALORE A SITO E CEMENTI è dato da: + valore dell'area edificabile





(una volta abbattuto l'edificio) + il valore dei materiali di recupero – il costo della demolizione.

### **Valore di mercato attribuito**

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni oggetto di esecuzione, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi, ovvero tre unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, **dovrà essere oggetto di interventi di messa in sicurezza e riqualificativi.**

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con **“superficie esterna lorda (SEL)”** viene indicata “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

Inoltre, la **“SEL”** viene calcolata comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc..);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- non comprendendo:
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con **“segmento di mercato”** viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la “localizzazione”;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con **“rapporto mercantile”** viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;



- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata e artigianale, edificate nella zona **Suburbana/FRAZIONE DI MONTICELLO DI FARA (VI)**.

Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati immobili simili per categoria A/2 per determinare un prezzo medio di mercato di un immobile per accedere ad un determinato segmento di mercato.

## *Mercato Immobiliare a Sarego*

*LUNEDI' 3 giugno 2023*

**Sarego**, con una popolazione di 6.641 abitanti, è un comune della provincia di Vicenza. Dista circa 19 Km da Vicenza.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: [Meledo](#).

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Meledo** con oltre 54 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 163 annunci immobiliari, di cui 156 in vendita e 7 in affitto, con un indice complessivo di 24 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Sarego è compreso tra **1.085 €/m²** e **1.345 €/m²** per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.335 €/m²) è di circa il 32% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.965 €/m² ed è anche di circa il 7% inferiore alla quotazione media provinciale (1.440 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 72). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti a Sarego è relativamente disomogeneo in tutto comune, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 755 €/m² e 1.745 €/m².

Sarego ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.335 €/m², quindi circa il 89% in meno rispetto ai prezzi medi a [Cortina d'Ampezzo \(BL\)](#) e circa il 400% in più rispetto ai prezzi medi a [Giuliana \(PA\)](#), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.



## 6 Dinamica dei prezzi a Sarego e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
<u>appartamento</u>	€ 1.300 /m <sup>2</sup>	-	-	- appartamenti in vendita a Sarego
<u>casa indipendente</u>	€ 1.300 /m <sup>2</sup>	-	-	- case indipendenti in vendita a Sarego
<u>casa semindipendente</u>	€ 1.050 /m <sup>2</sup>	-	-	- case semindipendenti in vendita a Sarego

### Quotazione media al metro quadro case indipendenti a Sarego negli ultimi 6 mesi

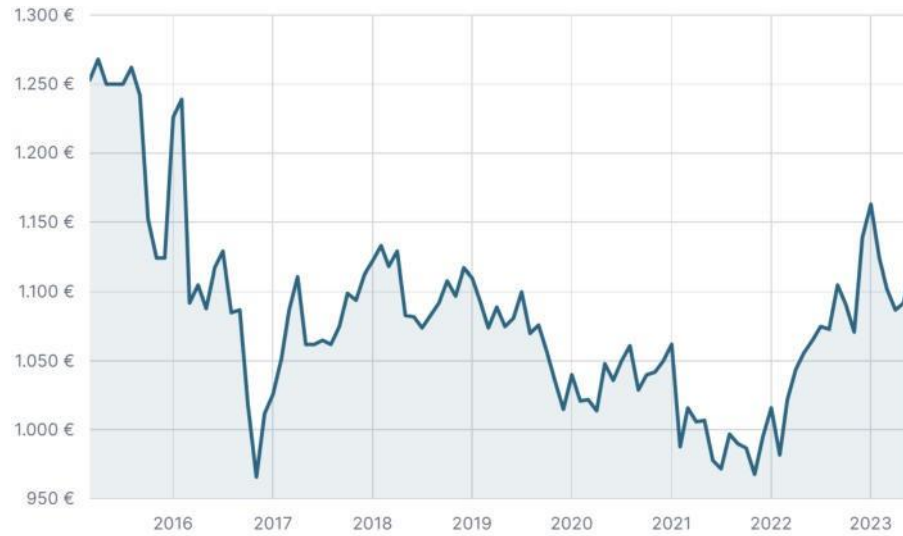


## 7 Andamento dei prezzi degli immobili a Sarego

I grafici seguenti mostrano **l'andamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobili residenziali a Sarego, sia in vendita sia in affitto.



Esecuzione Immobiliare n° 372/2022  
promossa da XXX  
rappresentata da AVV. XXX



A Giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.120 al metro quadro**, con **un aumento del 5,16% rispetto a Giugno 2022** (1.065 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Sarego ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2023, con un valore di **€ 1.163 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 968 al metro quadro.

<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/veneto/vicenza/>

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi





Rapporto di valutazione

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO
<p><b>Premesse</b></p> <p>Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).</p> <p>La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: <b>International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS</b>) e di cui al <b>Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa</b>.</p>
Il valutatore applica la procedura estimativa del <b>Metodo di stima analitica a sito e cementi</b>
Questo metodo estimativo viene utilizzato quando il fabbricato è talmente fatiscente che viene ritenuto vantaggioso la sua demolizione e poter disporre dell'area e dei materiali riutilizzabili. Quindi il valore dell'immobile è dato da valore dell'area più i materiali riutilizzabili detraendo ovviamente le spese di demolizione dello stesso, le spese per il recupero dei materiali per il loro trasporto, ed espresso nella seguente formula:
$\text{Valore finale} = \text{valore area} + \text{valore materiali riutilizzabili} - \text{spese demolizione}$
Le spese per la demolizione di un fabbricato sono mutevoli e aumentano in base all'altezza dell'edificio e anche in base al tipo di mezzi e di sistema di demolizione che si decide di utilizzare.
L' <i>highest and best use</i> (HBU) considera per una risorsa immobiliare la destinazione più redditizia, prendendo atto del fatto che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare un prezzo che riflette le loro aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa, prescelto nell'ambito degli impieghi di possibile realizzazione e consentiti dalla normativa.
Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:
<ol style="list-style-type: none"><li>1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;</li><li>2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;</li><li>3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;</li><li>4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;</li><li>5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;</li><li>6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;</li><li>7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore <b>ordinario</b> del bene.</li><li>8) Conclusioni e determinazione del <b>valore di mercato</b> con aggiunte e detrazioni.</li></ol>



L'immobile in esame (Subject) è localizzato a **SAREGO (VI)** frazione di **MONTICELLO DI FARA** in zona OMI **E2** Suburbana a destinazione **RESIDENZIALE**. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a abitazioni di dimensioni di medie dimensioni ubicate in zona centrale tranquilla. Il mercato è quello del ristrutturato o del nuovo, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione.



61







## TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **SAREGO (VI)** frazione di **MONTICELLO DI FARA**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

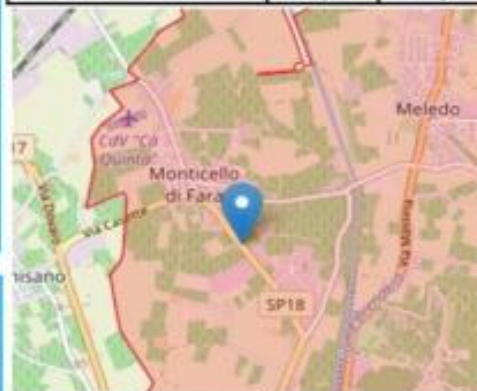
	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona		
Valore minimo Euro <b>3,70</b>	Valore medio Euro <b>4,01</b>	Valore massimo Euro <b>4,31</b>	

	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo Euro <b>3,18</b>	Valore medio Euro <b>3,44</b>	Valore massimo Euro <b>3,70</b>	

	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo Euro <b>2,21</b>	Valore medio Euro <b>2,66</b>	Valore massimo Euro <b>3,12</b>	

	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro <b>3,59</b>	Valore medio Euro <b>3,90</b>	Valore massimo Euro <b>4,21</b>	

	Canone a m <sup>2</sup> mensile	canone annuo a m <sup>2</sup>
Abitazioni 1° fascia	€ 4,01	€ 48,12
Abitazioni fascia media	€ 3,44	€ 41,28
Abitazioni 2° fascia	€ 2,66	€ 31,92
Ville e villini	€ 3,90	€ 46,80
<b>MEDIA</b>	<b>€ 3,50</b>	<b>€ 42,03</b>



	<b>Abitazioni in stabili di 1ª fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona		
Valore minimo Euro <b>1.171</b>	Valore medio Euro <b>1.253</b>	Valore massimo Euro <b>1.335</b>	

	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo Euro <b>996</b>	Valore medio Euro <b>1.068</b>	Valore massimo Euro <b>1.140</b>	

	<b>Abitazioni in stabili di 2ª fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo Euro <b>744</b>	Valore medio Euro <b>865</b>	Valore massimo Euro <b>985</b>	

	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro <b>1.058</b>	Valore medio Euro <b>1.150</b>	Valore massimo Euro <b>1.243</b>	

	Valore a m <sup>2</sup> di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.253,00
Abitazioni fascia media	€ 1.068,00
Abitazioni 2° fascia	€ 865,00
Ville e villini	€ 1.150,00
<b>MEDIA</b>	<b>€ 1.084,00</b>

Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili RESIDENZIALI.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 42,03	<b>3,877%</b>
		Media Valore Mercato		€ 1.084,00	



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)									
Comune di :		MONTICELLO DI FARA		Ubicazione		via Divisione Julia			
									
Descrizione		Unità residenziale fatiscente		piano	T - 1 - 2	Edificato ante anno 1967			
Tipologia		Trattasi di tre corpi di fabbrica, in pessimo stato di conservazione e inagibili con corte comune pmappale 50. Il principale, mappale 24, si articola su tre livelli con al piano terra entrata, cucina, un bagno e disimpegno; al piano primo corridoio e due camere; al pano secondo soffitta. Il secondo corpo affiancato al primo, mappale 25, si articola sue due livelli con al piano terra un vano e un secondo vano al piano primo. Il terzo corpo staccato, mappale 28 su due livelli presenta al piano terra un portico, cucina e una camera, al piano primo una legnaia. I fabbricati ricano tutti i zona A1/11 centro storico, dove è ammessa la ristrutturazione totale e la demolizione.							
Catasto Fabbricati		Comune		Mappale	Categoria	Cons. catast.	Destinazione		
		MONTICELLO DI FARA		24	A/4	4,5 vani	Abitazione		
				25	A/4	3,0 vani	Abitazione		
				28	A/4	2,5 vani	Abitazione		
				50	Ente Urbano	400 mq.			
				144	Ente Urbano	96 mq.			
		Fg. 19	135	Ente Urbano	66 mq.				
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					DIRUTO		
Superficie commerciale Volume subject		Descrizione e Acronimo		Piano	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	H	Volume
		p. 24 abitazione		T	53,75	100%	53,75	2,75	147,81
		p. 24 abitazione		1	53,75	100%	53,75	2,50	134,38
		p. 24 soffitta		2	53,75	50%	26,88	2,00	107,50
		p. 25 abitazione		T	47,91	100%	47,91	2,75	131,75
		p. 25 soffitta		1	47,91	500%	239,55	2,00	95,82
		p. 28 abitazione		T	36,12	100%	36,12	2,70	97,52
		p. 28 portico		T	19,18	30%	5,75	2,70	51,79
		p. 28 legnaia		1	55,30	50%	27,65	1,40	77,42
		p. 50 - 135 - 144		T	562,00	2%	11,24		
		Superficie e Volume TOTALE				502,60	840,00		
Attuali Intestati		TREVISAN ANTONIO nato a ARZIGNANO (VI) il 05.11.1941							
		C.F. TRVNTN41S05A459V proprietà per 1000/1000							
Data formazione prezzo		21/05/2023							
n: bagni dotazione		1							
								Pagina 5	



Comparabili 2022

ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE ANNI 2021 - 2022					
<p>il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).</p>					
<p>Con tale finalità è stato individuato tramite una ricerca in <b>Conservatoria</b>, un preciso aggregato di CPV negli anni 2021 - 2022 e rappresentante un determinato segmento di mercato residenziale come segue:</p>					
A	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 166.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA FILZI 16, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 738 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 103,30 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);				
	15/02/2022	Superficie commerciale	103,30	Prezzo	€ 166.000,00
B	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 260.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA BELLONI 11A, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 730 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 195,95 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);				
	15/02/2022	Superficie commerciale	195,95	Prezzo	€ 260.000,00
C	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 246.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA GIOVANNI PAOLO 165, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 19 mapp. 529 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 213,15 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);				
	15/02/2022	Superficie commerciale	213,15	Prezzo	€ 246.000,00
D	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 29/06/2022 al prezzo di 105.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA VENEZIA 23, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 303 sub. 4 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 101,50 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);				
	29/06/2022	Superficie commerciale	101,50	Prezzo	€ 105.000,00
E	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA BERTOLDO 12, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 551 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 91,40 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);				
	15/03/2022	Superficie commerciale	91,40	Prezzo	€ 120.000,00
F	Immobile in categoria catastale A/7 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 260.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA FILZI, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 848 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 166,75 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);				
	15/05/2022	Superficie commerciale	166,75	Prezzo	€ 260.000,00
G	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 04/2022 al prezzo di 182.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA BATTISTI, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 583 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 170,00 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);				
	15/04/2022	Superficie commerciale	170,00	Prezzo	€ 182.000,00
H	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 55.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA G. SOLDA' 16, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 480 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 58,45 (misurata ai sensi dell'Al. C del DPR 138/1998);				
	15/03/2022	Superficie commerciale	58,45	Prezzo	€ 55.000,00

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi



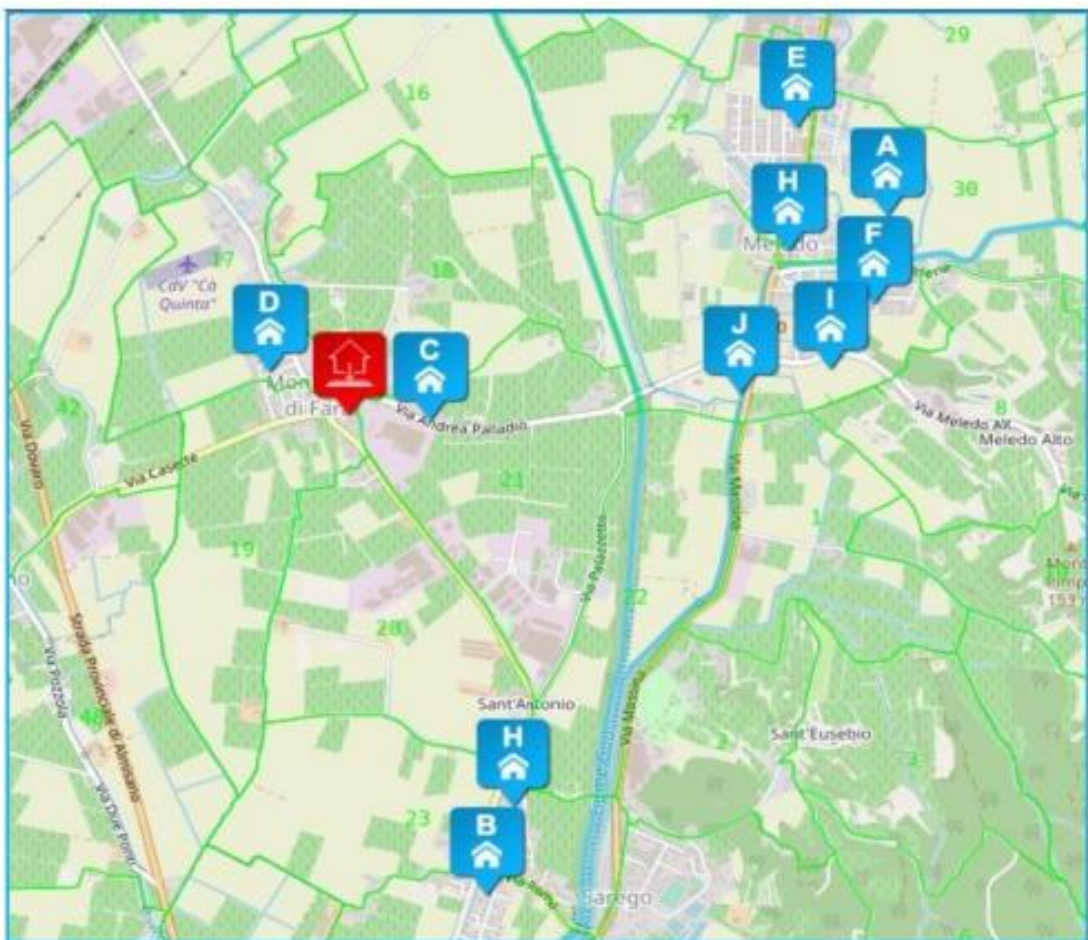


Esecuzione Immobiliare n° 372/2022  
promossa da XXX  
rappresentata da AVV. XXX

Comparabili 2022

I	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 05/2021 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA FILZI, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 730 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 56,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/05/2021	Superficie commerciale	56,35	Prezzo	€ 65.000,00
J	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 07/2021 al prezzo di 295.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA DEGLI ARNALDI, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 979 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 244,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/07/2021	Superficie commerciale	244,25	Prezzo	€ 295.000,00

	Data	Prezzo	Sup. Cat.Tot.	Prezzo medio €/mq	
A	15/02/2022	€ 166.000,00	103,30	= € 1.606,97	
B	15/02/2022	€ 260.000,00	195,95	= € 1.326,87	Prezzo minimo
C	15/02/2022	€ 246.000,00	213,15	= € 1.154,12	€ 940,98
D	29/06/2022	€ 105.000,00	101,50	= € 1.034,48	
E	15/03/2022	€ 120.000,00	91,40	= € 1.312,91	Prezzo medio
F	15/05/2022	€ 260.000,00	166,75	= € 1.559,22	€ 1.251,87
G	15/04/2022	€ 182.000,00	170,00	= € 1.070,59	
H	15/03/2022	€ 55.000,00	58,45	= € 940,98	Prezzo massimo
I	15/05/2021	€ 65.000,00	56,35	= € 1.153,50	€ 1.606,97
J	15/07/2021	€ 295.000,00	244,25	= € 1.207,78	



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022  
promossa da XXX  
rappresentata da AVV. XXX

Subject

IMMOBILE A TRASFORMAZIONE							
Comune di :		MONTICELLO DI FARA		Ubicazione		via Divisione Julia	n°0
							
Descrizione		Unità residenziale		piano	T - 1		
Tipologia	I fabbricati esistenti, per un volume di circa 840,00 m <sup>3</sup> , ricadano in centro storico per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione (mappali 24 - 28) e la ristrutturazione edilizia con struttura esterna parzialmente da conservare (mappale 25). Si può ipotizzare l'edificazione di una bifamiliare sviluppata su due livelli per una superficie commerciale circa 336 m <sup>2</sup> . Le unità saranno formate da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, locali di servizio, autorimessa e posto auto al piano terra. Al primo piano tre camere, due bagni e terrazze. Esterni con intonaco colorato a calce, arricchito da mattoni a vista, il manto di copertura delle falde sarà costituito da coppi recuperati dalla demolizione.						
	Comune		foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Posto auto
	MONTICELLO DI FARA		19	50	cat. A/2	cat. C/6	cat. C/6
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	247,00	100%	247,00	Quantitativa
	Poggioli		POG	19,76	30%	5,93	Quantitativa
	Cantina/lavanderia		CAN	37,05	50%	18,53	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	61,75	50%	30,88	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	37,05	20%	7,41	Quantitativa
	Giardino/scoperto 10%		GIA	247,00	10%	24,70	Quantitativa
	Giardino/scoperto 2%		GIA	68,00	2%	1,36	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE		APE			A/1	Qualitativa
	Affacci		AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale					335,80	Mq.	
Valutazione	La valutazione viene effettuata mediante il valore "a sito e cementi", il valore dell'area edificata meno il valore di demolizione. L'area edificata viene stimata in base alla incidenza (I.A. 20%) sul possibile valore di trasformazione (Prezzo Medio €/m <sup>2</sup> Comparabili).						
	COMPARABILI		Prezzo minimo		Prezzo medio	Prezzo massimo	
			€ 940,98		€ 1.251,87	€ 1.606,97	
					€/mq	sup. comm.	
	Valore di trasformazione				€ 1.251,87	335,80	
	Valore area Edificata				I.A. =	20%	
Costo di Demolizione a m <sup>3</sup> comprensivo di trasporto e smaltimento				€ 37,24	840,00		
Data formazione prezzo		21/05/2023		Valore a sito e cementi			€ 52.793,73

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi



Valore a sito e cementi

## VALORE A SITO E CEMENTI

La stima del valore di mercato di un'area edificata riguarda un terreno che sarà libero da costruzioni, per il quale sia poi possibile e consentita l'edificazione. I principali procedimenti di stima del valore di mercato di un'area edificabile sono in sintesi: i procedimenti *market oriented*; il valore di trasformazione; e la quota indivisa del terreno nel contratto di permuta. (\* *Valutazione Immobiliare Standard* di Marco Simonotti)

Nella stima in oggetto non si sono trovati comparabili simili per fabbricati diruti o aree edificabili oggetto di recenti compravendite, per cui si è applicato il procedimento della **quota indivisa del terreno** mediante una percentuale. La quota indivisa del terreno rappresenta il rapporto mercantile del segmento di mercato della permuta di un'area edificabile con unità immobiliari da costruire. Questo rapporto nella disciplina dell'estimo, viene comunemente definito **incidenza dell'area edificabile i.a.** La incidenza dell'area è data dal seguente rapporto:

$$i.a. = \frac{V. \text{ area edificabile}}{V. \text{ immobile}}$$

Dal seguente rapporto definito "rapporto complementare  $C_T$ " ( *European valuation standards* ) si può determinare il valore dell'area edificabile mediante:

$$V. \text{ area edificata} = V. \text{ immobile} \times C_T - K_d$$

Mediante un calcolo planovolumetrico si è ipotizzato la costruzione sull'area in oggetto, la costruzione di una bifamiliare, per una superficie totale lorda commerciale di circa **335,80 m<sup>2</sup>**. Con l'applicazione degli IVS è stato individuato, tramite una ricerca in Conservatoria, un preciso aggregato di CPV negli anni 2021 - 2022, rappresentanti un determinato segmento di mercato residenziale locale. Applicato il valore unitario medio si è calcolato il più probabile valore ordinario di mercato.

Valore immobile	=	€ 420.376,63
-----------------	---	--------------

Poiché l'area è ubicata nella frazione di Monticello di Fara, il rapporto complementare  $C_T$  usato è pari al **20 %** (fonte *Consulente Immobiliare 2016 della zona periferica del Comune di Vicenza* )

V. ordinario area edificata =	20%	€ 420.376,63 =	€ 84.075,33
-------------------------------	-----	----------------	-------------

Dal Valore ordinario dell'area edificata, va detratto l'importo dei costi per la demolizione, il trasporto e smaltimento dei Fabbricati Diruti esistenti di:	€ 31.281,60
--	-------------

Dal Valore di trasformazione dell'area edificata, vanno detratti l'importo dei costi per il progetto di demolizione per l'allineamento catastale..	€ 3.500,00
--	------------

V. mercato area edificata =	(Vordinario-Detrazioni) =	€ 49.293,73
-----------------------------	---------------------------	-------------

Dall'analisi delle ipotesi fatte di fabbricabilità dell'area, dalla ricerca dei valori mercantili dei fabbricati costruibili, dall'analisi del rapporto complementare, si può determinare che il più probabile valore del mappale

21/05/2023	€ 49.300,00	euro ...../00
------------	-------------	---------------

**\*L'ESPERTO considera inoltre il valore della servitù di passaggio dalla strada Via G. Marchi con la formula dell'indennità :  $IND = V + FP + VS + IMP / R + D$**

**€ 2.000,00**

**TOTALE 51.300,00 €**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

**LOTTO 2 di 2**

**CORPO HDL) VALORE DI MERCATO delle 3 ABITAZIONI ECONOMICHE  
identificate catastalmente foglio 19-mappali 24-25-28-DI CUI AI PUNTI H-I-L ALLA  
DATA DI LUGLIO 2023**

**Valore di mercato attribuito:**

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali degli immobili, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

**CORPO H) VALORE DI MERCATO ABITAZIONE di tipo popolare-DIRUTO  
€ 26.676,00 arrotondato a 26.700,00 (per 130,00 mq commerciali x 205,20 €/mq)**

**CORPO I) VALORE DI MERCATO ABITAZIONE di tipo popolare-DIRUTO  
€ 17.236,80 arrotondato a 17.200,00 (per 84,00 mq commerciali x 205,20 €/mq)**

**CORPO L) VALORE DI MERCATO ABITAZIONE di tipo popolare-DIRUTO  
€ 7.387,20 arrotondato a 170.100,00 (per 36,00 mq commerciali x 205,20 €/mq)**

**TOTALE VALORE DI MERCATO 51.300,00 €**

**Valutazione della Quota:**

Tenendo conto che gli immobili sono in quota di proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

**CORPO H) VALORE DI MERCATO ABITAZIONE di tipo popolare -DIRUTO  
€ 26.676,00 arrotondato a 26.700,00 (per 130,00 mq commerciali x 205,20 €/mq)**

**CORPO I) VALORE DI MERCATO ABITAZIONE di tipo popolare- DIRUTO  
€ 17.236,80 arrotondato a 17.200,00 (per 84,00 mq commerciali x 205,20 €/mq)**

**CORPO L) VALORE DI MERCATO ABITAZIONE di tipo popolare-DIRUTO  
€ 7.387,20 arrotondato a 170.100,00 (per 36,00 mq commerciali x 205,20 €/mq)**

**Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento POST COVID sono molteplici:**

- dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;
- la propensione di investimento di famiglie e imprese;

**Lo scenario delle compravendite immobiliari, secondo studi condotti a livello europeo, per il mercato residenziale, dove incidono maggiormente le preoccupazioni delle famiglie, registra e registrerà un periodo di sofferenza alternato a picchi di aumento delle vendite, legato a fattori speculativi.**



## 12. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Sarego (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

## 13. Valutazioni delle superfici

Destinazione	Superficie lorda	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto
<b>H. ABITAZIONE di tipo popolare -DIRUTO</b>	130,00	125,86	€ 25.826,47	€ 25.826,47
<b>I. ABITAZIONE di tipo popolare -DIRUTO</b>	84,00	79,86	130€,1060.387,27	130€,0106.387,27
<b>L. ABITAZIONE di tipo popolare -DIRUTO</b>	36,00	31,84	€ 6.533,57	€ 6.533,57
		<b>237,56</b>	<b>€ 48.747,31</b>	<b>€ 48.747,31</b>
<b>M1. TERRENO -STRADA ACCESSO VIA G. MARCHI</b>		1,2	€ 246, 24	€ 246, 24
<b>M. TERRENO MAPP.50</b>		7,96	€ 1.633,39	€ 1.633,39
<b>N. TERRENO MAPP.144-STRADA ACCESSO VIA D.JULIA</b>		1,96	€ 402,19	€ 402,19
<b>O. TERRENO MAPP.135-STRADA ACCESSO VIA D.JULIA</b>		1,32	€ 270,86	€ 270,86
	622,00	<b>12,44</b>	<b>€ 2.552,69</b>	<b>€ 2.552,68</b>
<b>TOTALE</b>		<b>250,00</b>	<b>€ 51.300,00</b>	<b>€ 51.300,00</b>
<b>P. immobile ex-pollaiolo IMMOBILE DA DEMOLIRE</b>				<b>-€ 4.655,28</b>

### 13.1 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: <b>Riduzione del 15% sul valore dell'intero:</b>	<b>€ 43.605,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale immobili DEMOLIZIONE EX-POLLAIO	<b>- € 3.500,00</b> <b>-€ 4.655,28</b>
More	<b>-€ 500,00</b>





**13.2 Prezzo a base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale e messa a norma parapetti a carico della procedura:	
<b>Valore dell'intero:</b>	<b>€ 34.949,72</b>

**Valore di stima FORZATA in quota 1/1: € 34.949,72, arrotondato a € 35.000,00;**

**13.3 Giudizio di vendibilità**

**Buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per le possibilità edificatorie con la vendita dell'intero lotto 2, la buona ubicazione.**

**13.4 Forme di pubblicità**

La vendita forzata dell'immobile dovrebbe essere pubblicizzata via internet (SITI NAZIONALI) e con i giornali di settore- vendite immobiliari.

**14. COMODA DIVISIBILITA'**


**14.1 Giudizio**

La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

Arch. Michela Marchi

Vicenza, 06/08/ 2023

Il Perito



Ordine degli Architetti  
Planificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**MICHEL  
MARCHI**  
n° 147



**ALLEGATI DEPOSITATI A PCT**

ALL.1-372-2022-Visura storica CF foglio 4 m.n. 25  
ALL.2-372-2022-Visura storica CF foglio 19 m.n. 24  
ALL.3-372-2022-Visura storica CF foglio 19 m.n. 25  
ALL.4-372-2022-Visura storica CF foglio 19 m.n. 28  
ALL.5-372-2022-Visura storica CT foglio 4 m.n. 25  
ALL.6-372-2022-Visura storica CT foglio 19 m.n. 24  
ALL.7-372-2022-Visura storica CT foglio 19 m.n. 25  
ALL.8-372-2022-Visura storica CT foglio 19 m.n. 135  
ALL.9-372-2022-Visura storica CT foglio 19 m.n. 144  
ALL.10-372-2022-Visura storica CT foglio 19-m.n. 50  
ALL.11-372-2022-Sovrapposizione mappa catastale su fotogrammetria aerea mappali 24-25-28-50-...  
ALL.12-372-2022-PLN\_SAREGO FGL 19 PART 25  
ALL.13-372-2022-PLN\_SAREGO FGL 19 PART 28  
ALL.14-372-2022-PLN\_SAREGO FGL 19 PART 24  
ALL.15-372-2022-Elab Plan foglio 19 m.n. 28  
ALL.16-372-2022-Elab Plan foglio 19 m.n. 24  
ALL.17-372-2022Elenco sub foglio 19 m.n. 24  
ALL.18-372-2022Elenco sub foglio 19 m.n. 28  
ALL.19-372-2022-Libero Mail\_ Posta richiesta accesso atti fg\_ 198 mp 24 - 25 - 28 -RISPOSTA DALL'...  
ALL.20-372-2022-Libero Mail\_ Posta richiesta accesso atti SAREGO  
ALL.21-372-2022-Libero Mail\_ Posta URGENTE\_ richiesta CERTIFICATO PER IMMOBILI accesso atti fg...  
ALL.22-372-2022-MAPP.28--pianta catastale abitazione CON EVIDENZIATE DIFFORMITA' CATASTALI  
ALL.23-372-2022-POSTA CERTIFICATA\_ Prot. N.1583 del 30-01-2023 RICHIESTA ACCESSO ATTI - NO...  
ALL.24-372-2022-richiesta accesso atti fg. 198 mp 24 - 25 - 28  
ALL.25-372-2022-Webmail PEC-RISPOSTA DAL COMUNE ACCESSO ATTI  
ALL.26-372-2022-CONSEGNA - Webmail PEC-RIC. ACCESSO ATTI SAREGO  
ALL.27-372-2022-Copione di visura mappali 24 - 25 - 28 - 50  
ALL.28-372-2022-donazione nr 38953 rac 7094 mapp.24-25-28-50  
ALL.29-372-2022-ESTRATTO DI MAPPA SAREGO  
ALL.30-372-2022- Rilascio CDU\_mapp.146-24-25-28  
ALL.31-372-2022-IA SAREGO-METODO DI STIMA  
  
ALL.32-372-2022-RELAIZIONE FOTOGRAFICA

