



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G.E. n. 366/2023

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a.c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

LOTTO 4



Giudice

dott. LUCA PRENDINI

Creditore procedente:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 09.05.2024

Identificazione beni Montecchio Maggiore (VI) Via Covolo Alto n. 1

Dati catastali NCEU Foglio 25 Particella 557 Sub 3 (F/3) Sub 1 (BCNC)

Custode Giudiziario I.V.G. via Volto n. 63 Costozza di Longare (VI)

Esperto estimatore: Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)
Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883
e-mail monicadalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 366/23 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutati:

Udienza ex art. 569 cpc del	09.05.2024	
Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Lotto	4	
Diritto pignorato	Proprietà quota 22/30	pag. 7
Tipologia beni	Immobile a destinazione residenziale	pag. 10
Ubicazione	Montecchio Maggiore (VI) Via Covolo Alto snc	pag. 10
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI) Fg. 25 Particella 557 Sub 1 cat. BCNC Fg. 25 Particella 557 Sub 3 cat. F/3	pag. 15
Metri quadri commerciali	mq. 145.00	pag. 14
Stato manutentivo	Immobile allo stato grezzo	pag. 13
Situazione urbanistico/edilizia/ catastale	Difforme regolarizzabile	pag. 24
Valore di mercato OMV Quota 1/1	euro 102.600,00	pag. 30
Valore di mercato OMV Quota 22/30	euro 75.240,00	pag. 30
Date/valori comparabili reperiti	nessuno	pag. 27
Valore di vendita forzata proposto quota 1/1	euro 80.480,00	pag. 30
Valore di vendita forzata proposto quota 22/30	euro 59.000,00	pag. 31
Valore offerta minima -25%	euro 44.250,00	
Vendibilità/appetibilità	Scarsa	pag. 31
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 31
Occupazione	libero nella disponibilità degli esecutati	pag. 26
Titolo di occupazione	proprietà	pag. 26
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	Nessuno	



INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratti di mappa Fg. 25 Particella 557
- Allegato 03 Planimetrie stato autorizzato Fg. 25 Particella 557 Sub 3
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 25 Particella 557 Sub 1 e Sub 3
- Allegato 05 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 06 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 09 Certificati di residenza, stato famiglia ed estratto atto di matrimonio
- Allegato 10 Verbale d'incarico 02.11.2023
- Allegato 11 Giuramento telematico 08.11.2023
- Allegato 12 Ricevute invio rapporti di valutazione



INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 9
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI	
	COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 9
2.2	Descrizione della zona	pag. 10
2.3	Caratteristiche descrittive	pag. 10
2.4	Caratteristiche strutturali e di finitura generale	pag. 13
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato	pag. 15
2.6	Interventi manutentivi urgenti	pag. 15
2.7	Certificazione energetica	pag. 15
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 15
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 17
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 17
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 18
4.2	Giudizio di regolarità catastale	pag. 18
4.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 19
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	pag. 19
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 21
6.2	Titoli edilizi	pag. 23
6.3	Abitabilità/agibilità	pag. 24
6.4	Abusi	pag. 24
6.5	Diffomità edilizie e catastali	pag. 24
Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 26
7.2	Occupazione	pag. 26



Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 26
8.2	Trascrizioni	pag. 27
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione	pag. 27
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 28
9.3	Determinazione del costo di costruzione deprezzato	pag. 28
9.4	Valore di mercato banche dati	pag. 29
9.5	Determinazione del valore a base d'asta	pag. 30
9.6	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 31
9.7	Valutazione della quota - Comoda divisibilità	pag. 31
9.8	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 31
Cap. 10	INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATI	pag. 32



RELAZIONE DEL CTU

In data 02.11.2023 l'Ill.mo dott. Luca Prendini, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 08.11.2023 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegati n. 10 - 11), da intendersi richiamati ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

02.11.2023	Nomina e conferimento dell'incarico
08.11.2023	Comunicazione del conferimento dell'incarico
08.11.2023	Giuramento telematico
08.11.2023 – 09.04.2024	Richiesta certificazioni presso il Comune di Montecchio Maggiore (VI)
08.11.2023 – 09.04.2024	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore (VI) per acquisire la documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione
08.11.2023 – 09.04.2024	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
08.11.2023 – 09.04.2024	ricerche, verifiche e acquisizioni in via telematica di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate
08.11.2023 – 09.04.2024	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:



- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati i Comuni interessati;
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- ricerca, verifica ed acquisizione dei contratti di locazione;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.



ELABORATO PERITALE

BENI IN MONTECCHIO MAGGIORE (VI) – VIA COVOLO ALTO snc

LOTTO 4

Cap. 1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

1.1 DIRITTO

Proprietà di:

Proprietà per 2/30
Proprietà per 2/30
Proprietà per 2/30
Proprietà per 2/30
Proprietà per 2/30
Proprietà per 20/30

A. Fabbricato residenziale (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Montecchio Maggiore (VI) Via Covolo Alto n. snc
Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 557 Sub 3

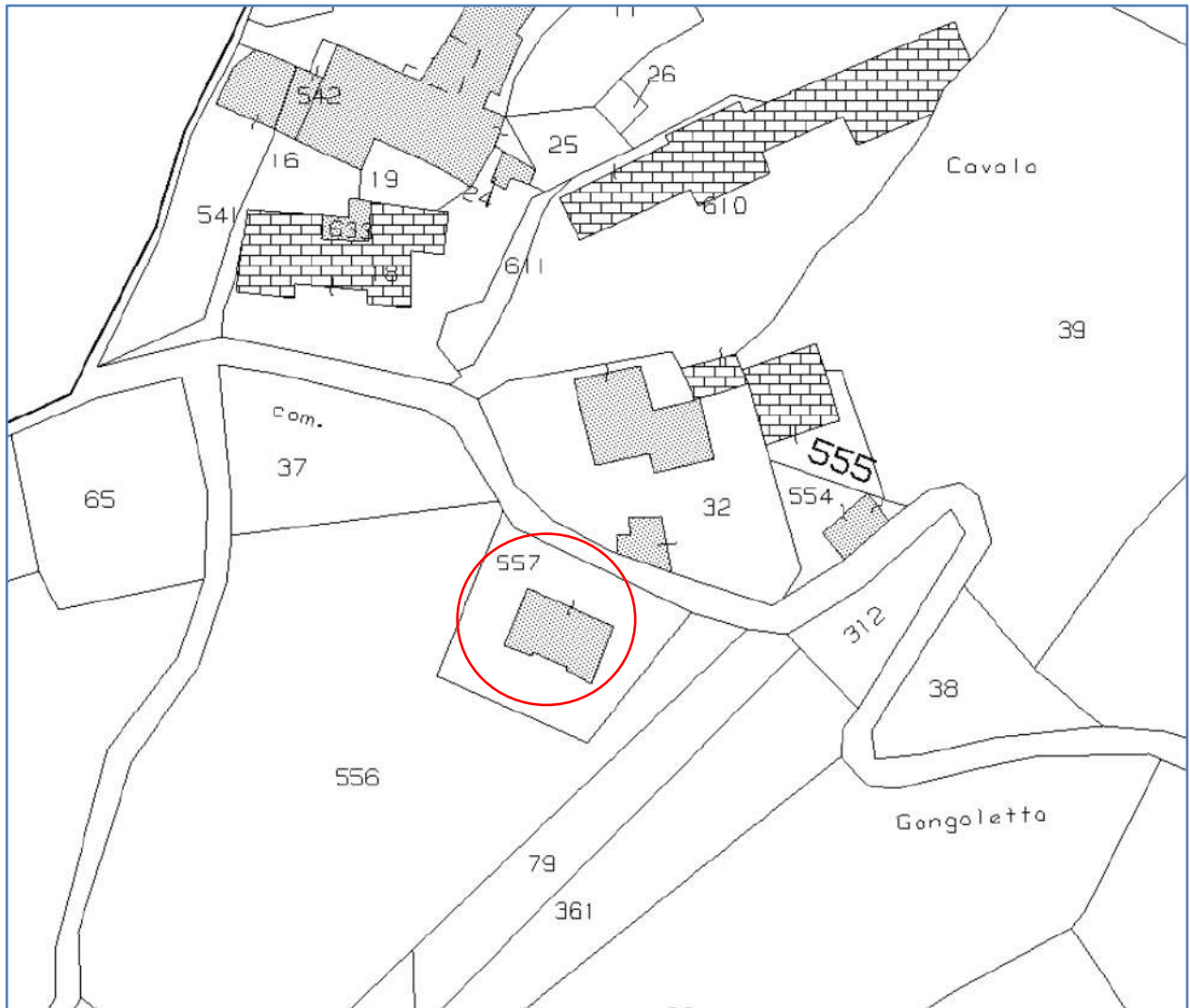
Piano T - Cat. F/3

B. Area di corte - Bene Comune Non Censibile comune ai Sub 2 e Sub 3

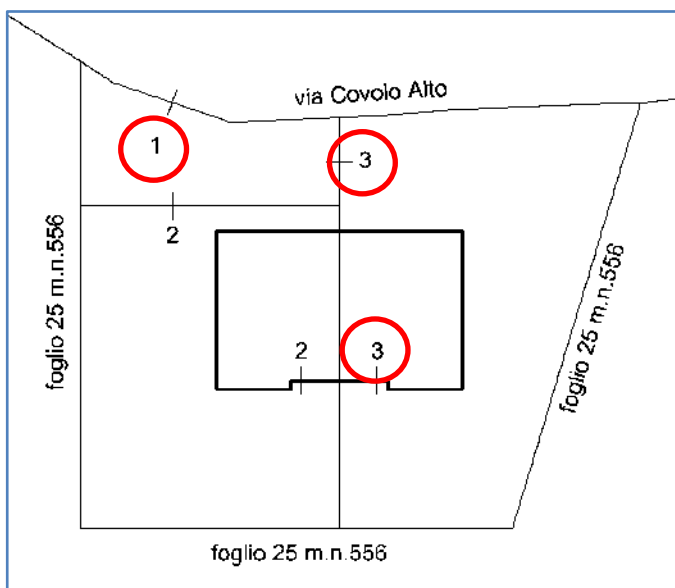
Foglio 25 - Particella 557 Sub 1

Piano T





Estratto di mappa Comune di Montecchio Maggiore (VI) Foglio 25 Particella 557



Elaborato planimetrico Foglio 25 Particella 557

Coerenze e confini NESO: via Covolo Alto - A.U.I. particella 557 Sub 3 - A.U.I. particella 556 - A.U.I. particella 556.

Beni immobili in proprietà a:

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30

Proprietà per 20/30

Proprietà per 2/30 **parte non eseguita**

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli eseguiti in forza:

- dell'atto di donazione con riserva di usufrutto e con successiva riunione di usufrutto trascritto a favore di _____ del 22.08.1980, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, notaio Giustino Segalla sede di Thiene (VI), trascritto a Vicenza in data 02.09.1980 ai numeri 10720 R.G. e 8670 R.P. (Allegato n. 06);
- denuncia di successione del 20.11.2015 in morte di _____ sede di Vicenza Volume 9990 n. 2234, registrata in data 21.11.2016.

Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

L'immobile, porzione di un edificio bifamiliare, è ubicato nel Comune di Montecchio Maggiore (VI) in via Covolo Alto snc, in zona periferica, a circa km. 6.00 dal centro urbano, il fabbricato è situato adiacente ad una strada secondaria con buone possibilità di parcheggio nelle vicinanze.





Vista aerea via Covolo Alto snc Montecchio Maggiore (VI)

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona periferica di Montecchio Maggiore (VI), a destinazione residenziale e agricola. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta dotata di servizi quali ristoranti, bar, supermercati, banche, scuole, ecc. nelle vicinanze.

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Il bene oggetto di pignoramento è una porzione di un edificio bifamiliare, con area esterna di proprietà, che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra, costruito negli anni 2010/2012.

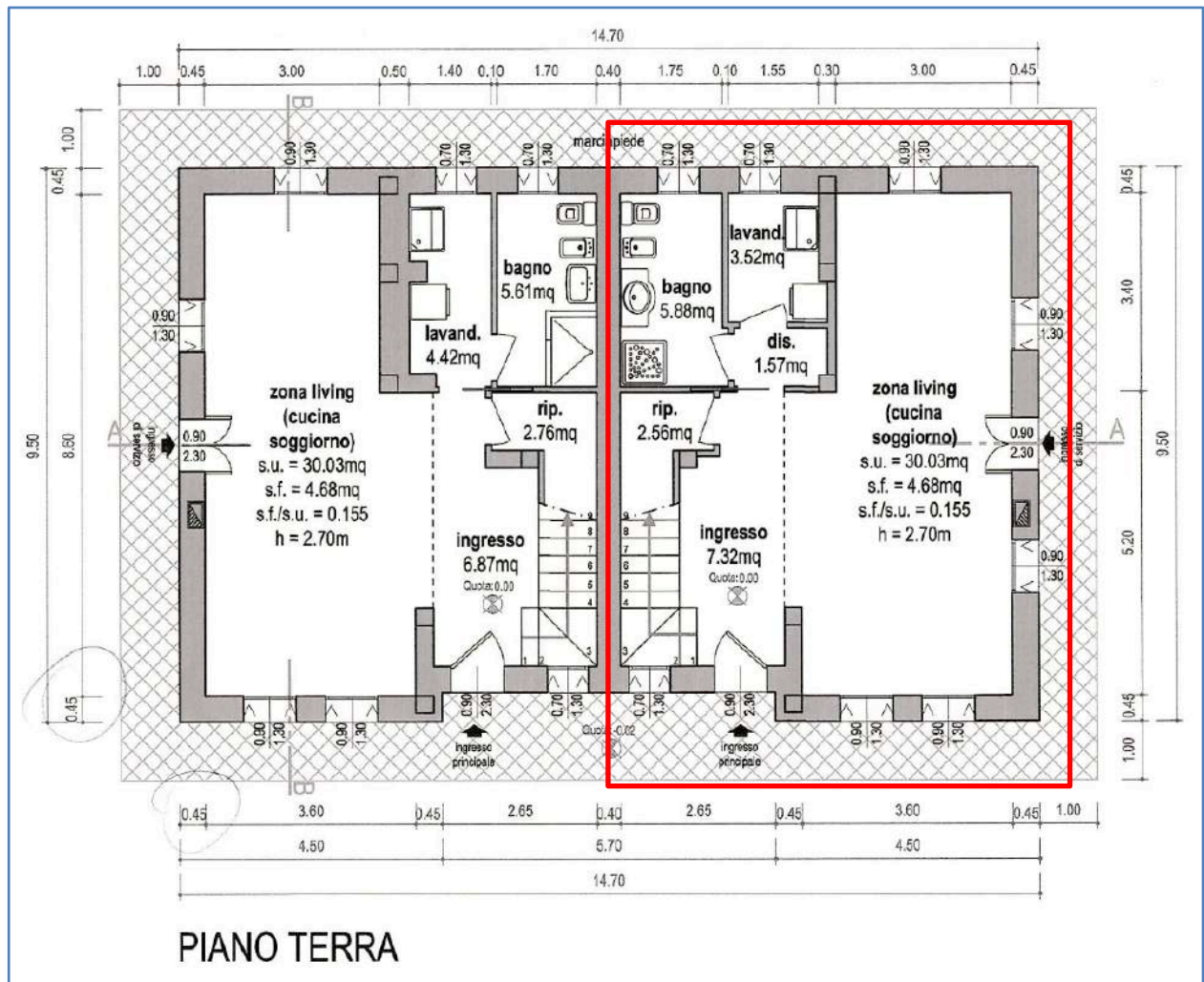
Il fabbricato si presenta allo stato manutentivo grezzo, l'accesso avviene attraverso l'area di corte comune con ingresso da via Covolo Alto.

L'unità immobiliare sia al piano terra che al piano primo si presenta allo stato grezzo, privo di partizioni interne, impianti, pavimenti, serramenti e finiture, le murature perimetrali sono prive di isolamento ed intonaco.

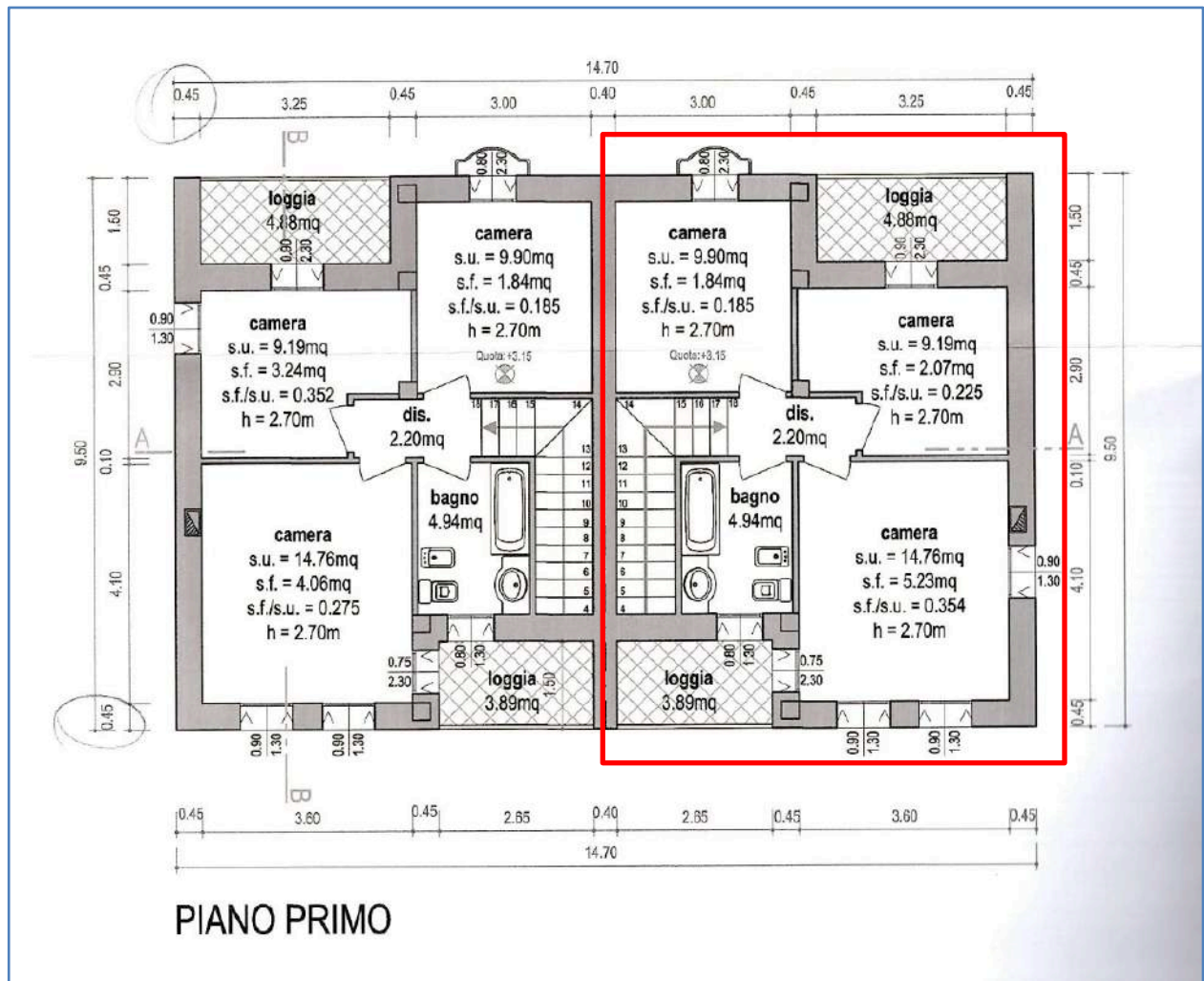
L'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata al piano terra è circa m. 2.93, mentre al piano primo circa m. 2.92.

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile (Allegato n. 03)





Pianta piano terra Fg. 25 Particella 557 Sub 3 - Stato autorizzato



Pianta piano primo Fg. 25 Particella 557 Sub 3 - Stato autorizzato



01. Prospetto Sud-Est



02. Prospetto Sud



03. Piano Terra



04. Piano Terra



05. Piano Primo



06. Piano Primo

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato a destinazione residenziale a 2 piani fuori terra	grezzo
Fondazioni	Non visibili	
Strutture e solai	Struttura di elevazione in muratura, orizzontali in latero-cemento	discrete
Copertura	Tetto a falde in laterocemento con sovrastante manto di copertura	discrete
Prospetti esterni	Intonacati	discrete



Androni e scale		grezzo
Ascensore	Assente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	sufficienti

La superficie commerciale dei locali è complessivamente pari a circa **mq. 145.00**, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Piano Terra	68.55	1.00	68.55
Pianta piano primo	60.33	1.00	60.33
Terrazzi	9.50	0.30	2.85
Area esterna	400.00		
Area esterna fino a mq 70.00	70.00	0.10	7.00
Area esterna oltre mq 70.00	330.00	0.02	6.60
Superficie commerciale			145.33
Superficie commerciale arrotondata			145.00

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate	discrete
Pareti interne		in muratura al grezzo	
Infissi interni	porte	assenti	
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	assenti	
Pavimenti		assenti	
Rivestimenti	bagno	assenti	



UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico			assente
Impianto elettrico			assente
Impianto di allarme			assente
Impianto riscaldamento			assente
Impianto di raffrescamento			assente
Impianto fotovoltaico			assente
Impianto fognario			assente
Bagni e lavanderie			assente
Altri impianti			assente

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta, considerando lo stato di vetustà, in discreto stato di manutenzione.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti.

2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è stato emesso in quanto l'unità abitativa è allo stato grezzo e non ancora accatastata.

Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Dalla ispezione effettuata all'U.T.E. di Vicenza si certifica che le unità immobiliari sono censite come segue (Allegato n. 04):

Unità immobiliare sita in Comune di Montecchio Maggiore (VI) Via Covolo Alto snc

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Montecchio Maggiore (VI)



Foglio 25 - Particella 557 Sub 3

Piano T-1 - Cat. F/3

Foglio 25 - Particella 557 Sub 1 BCNC comune ai Sub 2 e Sub 3

Piano T

risultano ancora catastalmente intestate a:

Proprietà quota 1/1

Con sentenza n. 2289/2018 del 25.09.2018 il Tribunale di Vicenza ha dichiarato l'inefficacia totale ex art. 2901 C.C. dell'atto di compravendita del 29.12.2010 a favore repertorio n. 23724/6275 del notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI) trascritto a Vicenza il 17.01.2011 n. 919 R.G. e n. 600 R.P., relativo alla proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Montecchio Maggiore (VI) via Covolo Alto snc.

Pertanto le unità immobiliari risultano attualmente in proprietà a:

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30

Proprietà per 20/30

Proprietà per 2/30 **parte non eseguita**

Dati derivanti da:

Atto di donazione con riserva di usufrutto e con successiva riunione di usufrutto trascritto a favore di
del 22.08.1980, per la quota di ½ ciascuno in regime di
comunione dei beni, notaio Giustino Segalla sede di Thiene (VI), trascritto a Vicenza in data
02.09.1980 ai numeri 10720 R.G. e 8670 R.P. (Allegato n. 06)

Denuncia di successione del 20.11.2015 in morte di
sede di Vicenza Volume
9990 n. 2234, registrata in data 21.11.2016.



3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 557 Sub 2 cat. F/3

Dal 27.12.2010

COSTITUZIONE del 27/12/2010 Pratica n. VI0429388 in atti dal 27/12/2010 COSTITUZIONE (n. 5204.1/2010)

Catasto Fabbricati – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 557 Sub 1 - Area di corte - Bene Comune Non Censibile comune ai Sub 2 e Sub 3

Dal 27.12.2010

COSTITUZIONE del 27/12/2010 Pratica n. VI0429388 in atti dal 27/12/2010 COSTITUZIONE (n. 5204.1/2010)

3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 557 Sub 2 cat. F/3

Situazione degli intestati dal 27.12.2010

proprietà ½ in regime di comunione dei
beni con fino al
29.12.2010

proprietà ½ in regime di comunione dei
beni con fino al
29.12.2010

Dati derivanti da:

Atto di donazione con riserva di usufrutto e con successiva riunione di usufrutto trascritto a favore di
del 22.08.1980, per la quota di ½ ciascuno in regime di
comunione dei beni, notaio Giustino Segalla sede di Thiene (VI), trascritto a Vicenza in data
02.09.1980 ai numeri 10720 R.G. e 8670 R.P. (Allegato n. 06)

Situazione degli intestati dal 29.12.2010

proprietà quota 1/1

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 29.12.2010, notaio Giuseppe Curreri, sede di Montecchio Maggiore (VI),
repertorio n. 23724/6275, trascritto in data 17.01.2011 ai numeri 919 R.G. e 600 R.P.



Con sentenza n. 2289/2018 del 25.09.2018 il Tribunale di Vicenza ha dichiarato l'inefficacia totale ex art. 2901 C.C. dell'atto di compravendita del 29.12.2010 a favore
repertorio n. 23724/6275 del notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI)
trascritto a Vicenza il 17.01.2011 n. 920 R.G. e n. 601 R.P., relativo alla proprietà delle unità
immobiliari site in Comune di Montecchio Maggiore (VI) via Covolo Alto n. snc.

Pertanto le unità immobiliari risultano attualmente in proprietà a:

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30

Proprietà per 20/30

Proprietà per 2/30 **parte non eseguita**

Dati derivanti da:

Atto di donazione con riserva di usufrutto e con successiva riunione di usufrutto trascritto a favore di
del 22.08.1980, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di
comunione dei beni, notaio Giustino Segalla sede di Thiene (VI), trascritto a Vicenza in data
02.09.1980 ai numeri 10720 R.G. e 8670 R.P. (Allegato n. 06)

Denuncia di successione del 20.11.2015 in morte di _____ sede di Vicenza Volume
9990 n. 2234, registrata in data 21.11.2016.

Cap. 4 **REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti dell'immobile.

4.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE

L'unità immobiliare essendo in categoria F/3, come fabbricato in corso di costruzione, è priva di planimetria catastale.



4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

E' stata eseguita la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.



Foto satellitare con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni degli esecutati, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

Catasto Fabbricati – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 557 Sub 2 cat. F/3





In forza di:

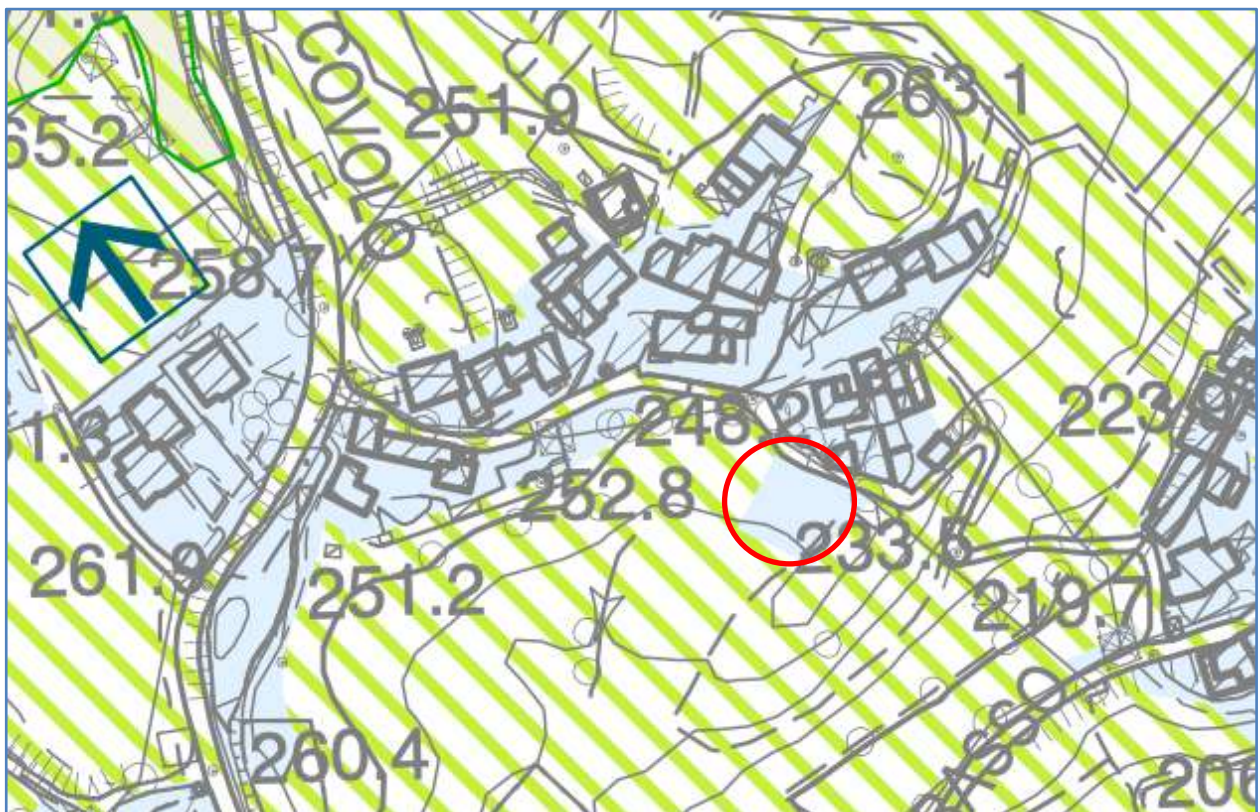
Atto di donazione con riserva di usufrutto e con successiva riunione di usufrutto trascritto a favore di
del 22.08.1980, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di
comunione dei beni, notaio Giustino Segalla sede di Thiene (VI), trascritto a Vicenza in data
02.09.1980 ai numeri 10720 R.G. e 8670 R.P. (Allegato n. 06)

Denuncia di successione del 20.11.2015 in morte di sede di Vicenza Volume
9990 n. 2234, registrata in data 21.11.2016.

Cap. 6 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA

6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Assetto del Territorio, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata "Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale e a servizi". (art. 37 Norme Tecniche Operative).



Estratto Piano di Assetto del Territorio P.A.T.



AZIONI STRATEGICHE



ATO (art.50)



Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale e a servizi (art. 37)



Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttiva (art. 37)



..Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza (art.38)

Legenda Piano di Assetto del Territorio P.A.T.

TITOLO VI: TRASFORMABILITA'

PARTE I: AZIONI STRATEGICHE

ART. 37 – URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 13.
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Vicenza

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. n. 50 Tav. n. 4, Carta della trasformabilità

CONTENUTI E FINALITÀ

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendo le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma a insediamenti strutturati: la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

DIRETTIVE

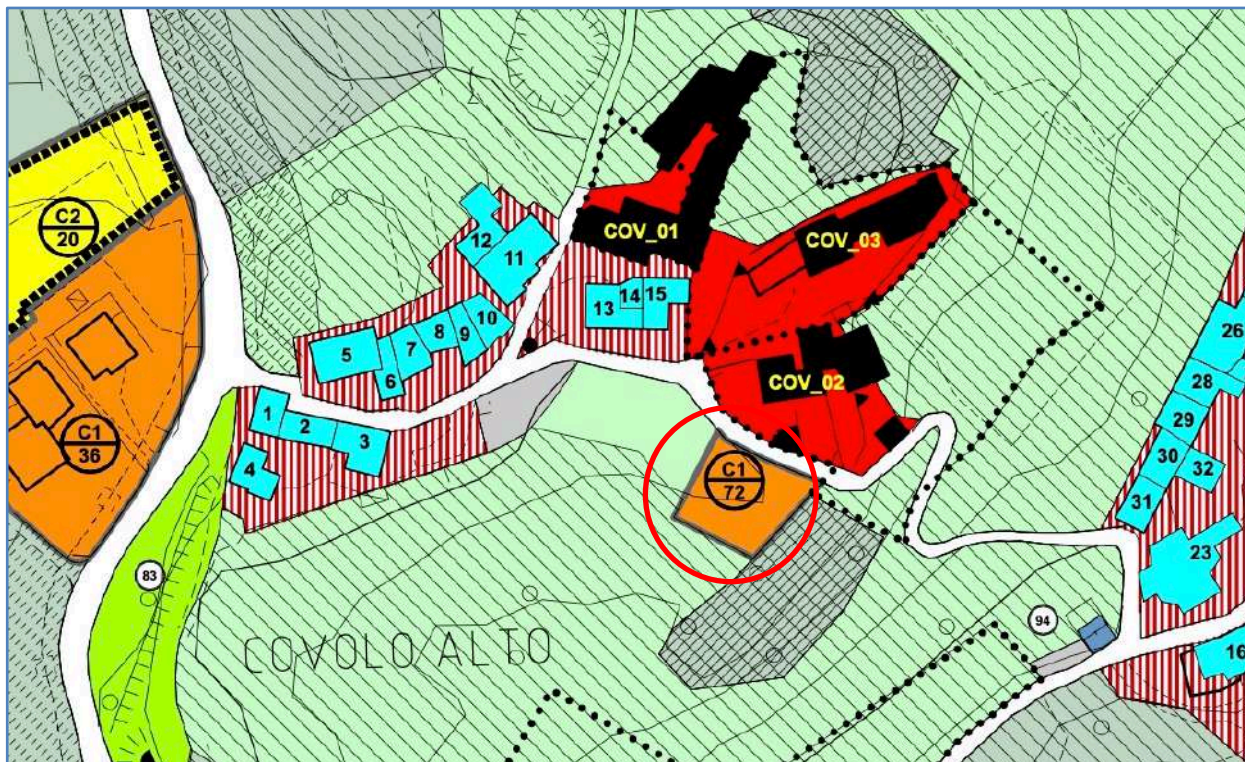
2. Il PI articola la disciplina di queste aree precisando i perimetri delle porzioni di area ad urbanizzazione consolidata:
 - sufficientemente dotate delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi, prevedendo, nei limiti del Dimensionamento dell'ATO di appartenenza, l'adeguamento degli indici di edificabilità secondo criteri di ottimale utilizzo della risorsa suolo e la possibilità di recupero e riconversione dei corpi edilizi eventualmente adibiti ad attività produttive in zona impropria;
 - interstiziali o di frangia, non sufficientemente dotate delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi, prevedendo, nei limiti del Dimensionamento dell'ATO di appartenenza, la possibilità di ampliamento e/o di nuova edificazione;
 - definite dalle zone di espansione.
3. Il PI provvederà al monitoraggio del fabbisogno edilizio residenziale e produttivo al fine di verificare il grado di utilizzo del patrimonio edilizio coerentemente con le direttive del PTCP (artt. 61-62).
4. Il PI potrà stralciare dalle aree di urbanizzazione consolidata quelle che, soggette ad atto d'obbligo, non hanno soddisfatto le condizioni sottoscritte con lo stesso atto.

PRESCRIZIONI




5. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dai previgenti PRGC, qualora compatibili con il PAT.

Estratto art. 37 – Norme Tecniche Operative





Estratto Piano Regolatore Generale P.R.G.

	Zona "B"	Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate
	Zona "C1"	Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione
	Zona "C2"	Aree prevalentemente residenziali di nuova espansione

Legenda Piano Regolatore Generale P.R.G.

Secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) l'area in cui insiste il fabbricato è identificata in ZTO C1/72 - "Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione", inserita tra le zone significative con tabella specifica, che indica il modo di intervento con concessione diretta, indice fondiario 0.85 mc/mq, altezza max edifici m. 6.00 e rapporto di copertura fondiario 25%.

6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore (VI), relative al fabbricato oggetto di pignoramento, è stata reperita la seguente documentazione edilizia (Allegato n. 07):

- Permesso di Costruire n. 51/10 del 28.06.2010 prot. n. 0032510/2009 per la costruzione di un edificio bifamiliare;

- Permesso di Costruire n. 51/10 del 10.01.2011 prot. n. 0038531/2010 variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 51/10 del 28.06.2010;
- DIA prot. 0023048 del 09.08.2012 relativa alla variante del Permesso di Costruire n. 51/10 del 28.06.2010 e del 10.01.2011.

6.3 ABITABILITA'/AGIBILITA'

Nessuna.

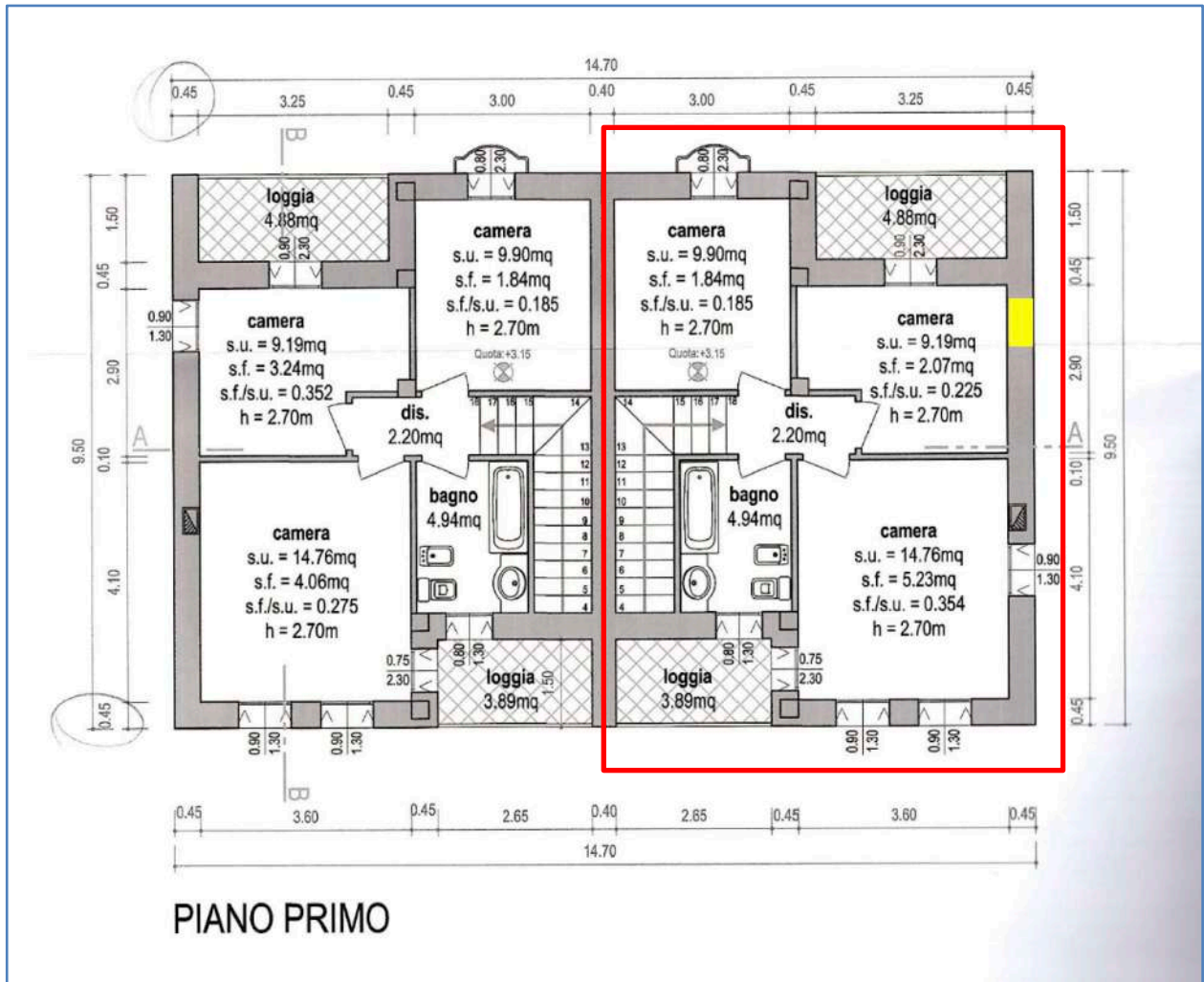
6.4 ABUSI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate modeste difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia, che saranno regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia in variante ai precedenti titoli rilasciati.

6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Si allegano di seguito la tavola sinottica, con la sovrapposizione tra lo stato autorizzato e quello rilevato, in cui viene evidenziata la parte da regolarizzare.





LEGENDA

- Demolizioni
- Nuove costruzioni

Pianta piano 5 - Stato rilevato - Tavola sinottica

Si precisa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano in proprietà a:

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30

Proprietà per 20/30

Proprietà per 2/30 **parte non eseguita**

In forza di:

Atto di donazione con riserva di usufrutto e con successiva riunione di usufrutto trascritto a favore di
del 22.08.1980, per la quota di ½ ciascuno in regime di
comunione dei beni, notaio Giustino Segalla sede di Thiene (VI), trascritto a Vicenza in data
02.09.1980 ai numeri 10720 R.G. e 8670 R.P. (Allegato n. 06)

Denuncia di successione del 20.11.2015 in morte di sede di Vicenza Volume
9990 n. 2234, registrata in data 21.11.2016.

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava libera nella disponibilità degli esecutati.

Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nessuna.



8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione atto di compravendita del 29.12.2010, notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI), repertorio 23724/6275, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 17.01.2011 al nn. 919/600 a favore di
(Allegato n. 05)
- b) Trascrizione domanda giudiziale, a firma del Tribunale di Vicenza in data 13.03.2012, repertorio 371/2012, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 28.03.2012 al n. 5676/4204 a favore di
derivante da
revoca atti soggetti a trascrizione.
- c) Annotazione a trascrizione, a firma del Tribunale di Vicenza in data 25.09.2018, repertorio 4163/2018, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 09.11.2018 al n. 24766/4415 a favore come nella formalità originaria
derivante da inefficacia totale
dell'atto di compravendita del 29.12.2010, notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI), repertorio 23724/6275, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 17.01.2011 al nn. 919/600 a favore
- d) Trascrizione pregiudizievole a firma del Tribunale di Vicenza in data 20.09.2023, repertorio 4605/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 04.10.2023 al n. 21758/15860 a favore
derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Cap. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

9.1 METODO DI VALUTAZIONE

Dalle verifiche eseguite, non è stato possibile reperire immobili analoghi per stato manutentivo e posizione, che siano stati oggetto di recenti compravendite.

La determinazione del valore di mercato è stata pertanto eseguita mediante il metodo del costo di ricostruzione deprezzato e confrontando i valori pubblicati da fonti referenziali in ambito immobiliare, così come meglio descritto di seguito.



9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (porzione di bifamiliare), secondo il criterio degli Standards Internazionali del “Highest and Best Use (HBU)”, ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Ai fini della valutazione del bene, si precisa che per l’analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- i porticati ricavati all’interno della proiezione dell’edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell’analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, si precisa che per i balconi è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda (SEL).

9.3 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Il costo unitario di costruzione a nuovo di un fabbricato residenziale è stato determinato tramite l’applicazione dei costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione, pubblicata da Cresme, secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012.

Il costo unitario medio di costruzione è stato determinato in **euro 750,00/mq.**

La determinazione della **superficie netta** del fabbricato è stata calcolata come segue:

Piano Terra superficie residenziale	mq 68.00
Piano Primo superficie residenziale	mq 60.00
Terrazzi	mq 9.50



Superficie netta complessiva mq 137.50

Superficie parametrica mq 131.80

Come da tabella allegata (Allegato n. 09), il valore di mercato, calcolato mediante il costo di costruzione, è stato determinato in **euro 110.871,75**. Il valore di mercato deprezzato arrotondato è stato determinato per complessivi **euro 102.600,00**, pertanto il valore unitario medio determinato è di **euro 707,59/mq**.

9.4 VALORE DI MERCATO BANCHE DATI

I dati reperiti da fonti referenziali pubblicano i seguenti dati:

- **Borsa Immobiliare di Vicenza** che, per il comune di Montecchio Maggiore (VI), anno 2022 ultima pubblicazione reperita, indica un valore di mercato per le abitazioni nuove o ristrutturate a nuovo, compreso tra euro 1.300,00 ed euro 1.650,00;

MONTECCHIO MAGGIORE						
1. zona centrale o di pregio	1.475	2.000	550	775	10.000	19.000
2. resto del territorio	1.300	1.650	425	650	8.500	12.000

- **Il Borsino Immobiliare** che, per il comune di Montecchio Maggiore (VI), indica un valore medio di mercato per le abitazioni nuove o ristrutturate a nuovo, compreso tra euro 849,00 ed euro 1.290,00;

 ☆☆☆ Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 849	Valore medio Euro 1.069	Valore massimo Euro 1.290

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate**, indica un valore di mercato per abitazioni civili nuove con stato manutentivo ottimo, compreso tra euro 1.200,00 ed euro 1.400,00.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	750	1050
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa, sopra descritta, adottata, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:



Unità residenziale	€	102.648,15
Valore atteso arrotondato	€	102.600,00

9.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Dalle analisi e considerazioni espone nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 08, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI (VEDI ALLEGATO N. 09)	€ 102.600,00
--	---------------------

Di seguito vengono elencati i deprezzamenti applicati al valore di mercato.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti e vista la vendita per la quota di 22/30	- 20%
--	--	-------

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi approssimativi non probatori	€ 2.000,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratica catastale costi approssimativi non probatori - accatastamento	€ 0,00
MANUTENZIONE	Eventuali altre opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 20%	€ 0,00
TOTALE		€ 2.000,00

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile		€ 102.600,00	€ 102.600,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 2.000,00
Totale			€ 100.600,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato e vista la vendita per la quota di 22/30	- 20%		- € 20.120,00
Totale		€ 102.600,00	€ 80.480,00



Totale valore quota pignorata indivisa pari a 22/30	€ 59.018,67
Totale valore quota pignorata indivisa arrotondato	€ 59.000,00

9.6 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

prezzo base d'asta € 59.000,00 (cinquantanovemilaeuro/00)
--

9.7 VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la quota indivisa di 22/30 dell'immobile, si precisa che la quota in titolarità agli esecutati non è suscettibile di separazione in natura.

Comproprietari:

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30

Proprietà per 2/30 **parte non eseguita**

Proprietà per 2/30

Proprietà per 20/30

9.8 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto la vendita della quota indivisa pari a 22/30 e l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere scarsa.

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, ad esempio www.astalegale.net, www.aste.com, www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.



Cap. 10 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATI

Dalle certificazioni reperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montecchio Maggiore (VI),
(Allegato n. 10) risulta che:



Piovene Rocchette, 9 Aprile 2024

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto

